



HYDROS (RESIDENCE) NAY (64) - Aquitaine

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



Intérêt de la résidence

Une façon intelligente d'investir en Scellier BBC

Pourquoi investir sur la résidence Hydros à Nay dans les Pyrénées ?

- Pour la réponse qu'elle apporte aux besoins de logements destinés à la location dans un secteur où les propriétaires occupants sont majoritaires à l'inverse des zones urbaines où la densité de logements destinés à la location devient préoccupante.
- Pour son implantation à proximité de Pau dans une région où la population est stable, ce qui garanti des périodes d'occupation longues pour chaque locataire.
- Pour la présence de tous les services et commerces à proximité dont un lycée.
- Pour le respect des normes BBC garant d'une facilité de location et de capacité de revente dans un secteur où l'immobilier est majoritairement ancien.
- Pour le cumul d'un emplacement d'exception, d'une réalisation de qualité et de logements aux surfaces spacieuses.
- Pour des prix justifiés par l'ensemble des critères de qualité que rassemble la résidence.

Intérêt fiscal et financier

Exemple d'un profil investisseur - Avantages fiscaux

Profil de l'investisseur : Couple marié avec 2 enfants, salaire annuel de 50 000 €

Acquisition d'un T2 à 131 100 €, loyer annuel de 5 256 €

Avant acquisition		Après acquisition	
Situation familiale			
Composition du foyer fiscal	Couple marié 2 enfants	Couple marié 2 enfants	Composition du foyer fiscal
Nombre de parts fiscales	3	3	Nombre de parts fiscales
Revenus			
Salaires	50 000 €	50 000 €	Salaires
Revenus fonciers	0 €	0 €	Revenus fonciers
Autres revenus	0 €	5 973 €	Revenus locatif
			Autres revenus
Total des revenus fiscalisés	50 000 €	55 973 €	Total des revenus
Imposition			
	2 282 €	0 € pendant 16 ans	
Total des avantages fiscaux			
Réduction directe d'impôts	0 €	2 873 € par an	Réduction directe d'impôts (43 197 € sur 15 ans)

Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Total	Prêt complémentaire		Total
Prix d'acquisition + frais		136 772 €	Montant		
Apport personnel		0 €	Apport personnel		
Durée		20 ans	Durée		
Mensualités		906 €	Mensualités		
Type de prêt		amortissable			
Taux		4,65 %			

DÉBIT	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	CRÉDIT
Charges de l'emprunt	10 877 €	217 559 €	8 323 €	166 463 €	Loyers perçus
Charges locatives ou foncières	836 €	16 727 €	642 €	26 095 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	107 €	2 138 €			
Total compte débit	11 820 €	236 424 €	8 965 €	179 317 €	Total compte crédit

Intérêt fiscal et financier

Épargne immobilière à réaliser :

Annuelle : 8 966 € - 11 820 € = - 2 854 €

Mensuelle : 2 854 €/12 mois = 237 €

Répartition du financement :



Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : + 7.1 %_

Le marché locatif

Montant des loyers et comparatif : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m ²	Sur la résidence	Sur le secteur de Pau	Sur le département des Pyrénées Atlantiques	Sur la région Aquitaine
Ensemble	8.97 €/m ²	10.4 €/m ²	9.6 €/m ²	10.1 €/m ²
T2	10.31 €/m ²	10.3 €/m ²	NC	NC
T3	8.14 €/m ²	8.3 €/m ²	NC	NC
T4	7.54 €/m ²	7.3 €/m ²	NC	NC

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Des loyers conformes à ceux actuellement pratiqués sur le marché afin de garantir la mise en place effective et rapide de locataires.

Une sécurisation de l'investissement locatif.

Évolution des loyers sur le secteur en 2010 : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Secteur de Pau	+ 3.8 %
France entière	+ 2.5 %

Évolution du marché des loyers sur le secteur de Pau selon la typologie des logements :

T2	+ 1.4 %
T3	+ 7.9 %
T4	+ 5.9 %

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Une hausse importante des loyers sur l'ensemble du secteur de Pau. Une véritable sécurisation de l'investissement locatif et de paiement des loyers.

Le marché locatif

Le marché locatif sur le secteur de Nay (Sources INSEE) :

Répartition des logements selon le statut d'occupation :

	Commune de Nay	Communauté de commune de Vath Vielha	Communauté d'agglomération de Pau
Propriétaires	53.4 %	76.2 %	48.1 %
Locataires	42.7 %	20.7 %	49.9 %

Taux de vacance des logements :

Commune de Nay	6.9 %
Communauté de communes de Vath Vielha	5.7 %
Communauté d'agglomération de Pau Pyrénées	7.2 %
Comparatif France entière	6.5 %

Mobilité des occupants de logement sur le secteur :

% des occupants de logements ayant aménagé dans leur résidence principale depuis plus de deux ans :

	Commune de Nay	Communauté de commune de Vath Vielha	Communauté d'agglomération de Pau Pyrénées
Depuis moins de 2 ans	15.3 %	10.3 %	18.6 %
De 2 à 4 ans	21.5 %	16.3 %	22 %
De 5 à 9 ans	16.5 %	15.9 %	17.9 %
10 ans et plus	46.7 %	57.6 %	41.6 %

Ancienneté d'emménagement dans les logements :

	Ville de Nay	Vath Vielha	Communauté d'agglomération de Pau Pyrénées
Locataires	7 ans	7 ans	7 ans
Propriétaires	25 ans	24 ans	19 ans

Le marché locatif

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Sur l'ensemble du secteur de Nay et de Pau, une proportion de logement occupés par leurs propriétaires beaucoup plus importante que de logement appartenant au secteur locatif ; un taux de mobilité des occupants de logements très faible, inférieur aux moyennes locales et nationales, les occupants de logements afin de pallier le déficit d'offres restant sur de longues périodes dans les logements qu'ils occupent, 7 ans en moyenne pour les locataires. L'assurance de trouver rapidement un locataire et de le conserver sur de longues périodes. Une rente locative sécurisée !

Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	228 100 €
Fourchette intermédiaire	183 800 €
Fourchette basse	129 000 €

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² Réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Nay-PAU dans le neuf
2 327 €/m ²	1 540 €/m ²	2 730 €/m ²

Prix moyen au m² sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen, réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Pau-Nay	Prix moyen au m ² sur le département des Pyrénées Atlantiques	Prix moyen au m ² sur la région Aquitaine
T2	2 500 €/m ²	1 696 €/m ²	3 040 €/m ²	3 430 €/m ²	3 460 €/m ²
T3	2 274 €/m ²	1 492 €/m ²	2 630 €/m ²	3 140 €/m ²	3 120 €/m ²
T4	2 264 €/m ²	1 398 €/m ²	2 360 €/m ²	3 220 €/m ²	3 130 €/m ²

Évolution de l'indice de prix INSEE : (moyenne annuelle de 2005 à 2010)

Sur les cinq dernières années Secteur de Pau-Nay	+ 11.9 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années, Secteur de Pau-Nay	+ 2.38 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années Sur la région Aquitaine	+ 3.38 %

L'indice de prix mesure l'évolution d'un parc de référence. La méthodologie repose sur des modèles économétriques expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques.

L'indice mesure chaque trimestre l'évolution de la valeur de ce parc en prenant comme base 100 le quatrième trimestre 2000.

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Des prix au m² inférieurs de 100 à 200 € le m² à ceux proposés sur l'agglomération de Pau Nay. L'assurance que l'acquéreur ne paiera pas de supplément de prix à raison de la défiscalisation, sur un marché moteur qui enregistre une croissance continue des prix de l'immobilier.

Le marché immobilier

Étude du marché immobilier :

État de commercialisation des logements neufs au quatrième trimestre 2010 en région Aquitaine : (Sources : DREAL Aquitaine)

		Variation sur un an en %
Mises en vente	1 619 unités	+ 18.3 %
Réservations	1 537 unités	- 9.7 %
Stocks	2 768 unités	+ 36.2 %

État de commercialisation dans le neuf pour le collectif en région Aquitaine - Évolutions en 2010 :

	1er Tri 2010	2ieme Tri 2010	3ieme Tri 2010	4ieme Tri 2010
Mises en vente	1 045 unités	1 270 unités	1 247 unités	1 265 unités
Ventes	1 083 unités	1 615 unités	1 461 unités	1 348 unités
Stocks	3 003 unités	2 488 unités	2 319 unités	2 149 unités

État de commercialisation dans le neuf pour le collectif sur le département des Pyrénées Atlantiques - Évolutions en 2010 :

	1er Tri 2010	2ieme Tri 2010	3ieme Tri 2010	4ieme Tri 2010
Mises en vente	277 unités	277 unités	554 unités	343 unités
Ventes	284 unités	452 unités	555 unités	314 unités
Stocks	871 unités	599 unités	625 unités	678 unités

Variation en % des ventes et des stocks disponibles de logements neufs dans le collectif sur un an :

	Région Aquitaine	Département des Pyrénées Atlantiques
Évolution des stocks disponibles	- 29 %	- 23 %
Évolution du nombre de ventes	+ 19.66 %	+ 9.56 %

Le marché immobilier

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Tant sur la région Aquitaine que sur le département des Pyrénées Atlantiques le niveau des ventes reste soutenu face à une demande qui ne cesse de croître, avec pour conséquence immédiate une sensible baisse des stocks disponibles. Cependant, ce dynamisme du marché ne s'accompagne pas d'un niveau de construction suffisant, les mises en chantier et mises en vente diminuant tout au long de l'année 2010, prémisse d'une future pénurie de logement sur l'ensemble du secteur alors que l'ensemble du département des Pyrénées Atlantiques enregistre une forte croissance démographique.

Évolution démographique sur le secteur : (Sources : INSEE)

	Commune de Nay	Ca de la Vath Vielha	Ca PAu Pyrénées Atlantiques	Département des Pyrénées Atlantiques	Région Aquitaine
De 1968 à 1975	- 1.2 %	+ 0.2 %	+ 1.8 %	+ 0.7 %	+ 0.5 %
De 1975 à 1982	+ 0.5 %	+ 0.8 %	+ 0.5 %	+ 0.5 %	+ 0.6 %
De 1982 à 1990	+ 0.1 %	+ 0.4 %	+ 0.4 %	+ 0.5 %	+ 0.6 %
De 1990 à 1999	- 0.3 %	+ 0.3 %	+ 0.3 %	+ 0.4 %	+ 0.4 %
De 1999 à 2007	+ 0.5 %	+ 0.9 %	+ 0.8 %	+ 0.9 %	+ 1 %

Le logement sur le secteur :

La construction de logement :

Résidences principales selon la période d'achèvement :

En % du parc existant :

	Commune de Nay	Communauté de communes de la Vath Vielha	CA de Pau Pyrénées	Département des Pyrénées Atlantiques	Région Aquitaine
Avant 1990	89.5 %	81.2 %	81.5 %	80.2 %	81.3 %
Après 1990	10.5 %	18.9 %	18.5 %	19.8 %	18.6 %

Composition du parc de logement :

En % du parc existant :

	Ville de Nay	Communauté de communes de la Vath vielha	CA de Pau Pyrénées	Département des Pyrénées Atlantiques	Région Aquitaine
Maisons	57.3 %	85.6 %	33.3 %	53.9 %	69 %
Appartements	42.1 %	13.6 %	64.7 %	43.5 %	28.3 %

Le marché immobilier

Résidences principales selon le nombre de pièces :

En % du parc de résidence principales existant :

	Commune de Nay	Communauté de communes de la Vath Vielha	Communauté d'agglomération de Pau Pyrénées
1 pièce	1.9 %	0.7 %	9.1 %
2 pièces	10.8 %	4.1 %	14.8 %
3 pièces	19.8 %	10.7 %	22.3 %
4 pièces	23.8 %	23.7 %	23.1 %
5 pièces ou plus	43.7 %	60.8 %	30.6 %

Structure de la population :

	Ville de Nay	Communauté de communes Vath Vielha	Communauté d'agglomération de Pau Pyrénées
Couples sans enfant	43.8 %	40.5 %	46.1 %
Familles ne comportant aucun enfant	50.8 %	48.6 %	51.5 %
Nombre moyen de personnes occupant un logement	2.7 personnes	2.5 personnes	2 personnes
Retraités en % de la population	33.3 %	29.5 %	26.5 %

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Sur la commune de Nay et la Communauté de Communes de Vath Vielha, à laquelle est rattachée Nay, et sur la Communauté d'agglomération de Pau Pyrénées, un parc de logement vieillissant composé dans sa grande majorité de maisons individuelles de plus de 4 pièces. Un parc inadapté aux structures des populations locales qui se présentent sous la forme de ménages comportant moins de trois personnes et d'une importante proportion de retraité. La résidence Hydros qui propose des logements de 2, 3 et 4 pièces est en parfaite adéquation avec les besoins en logement sur le secteur, l'assurance de pouvoir revendre facilement l'appartement au terme de la période défiscalisation.

Le promoteur : Une société qui bénéficie d'une expérience de 40 ans dans le domaine du bâtiment et de la promotion construction.

Son activité essentielle est la promotion construction de programmes d'habitation ; un savoir faire qui a permis de construire également des hôtels, maisons de retraite, bureaux et équipements tertiaire. Les dernières réalisations portent sur des programmes de qualité dans des domaines variés mais complémentaires qui vont de la conception architecturale à l'urbanisation et la construction.