

OREADES (LES) PERPIGNAN (66) - Languedoc-Roussillon

AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



Gestionnaire	MGI
Fourchette de rentabilité locative	3.78 - 3.83 %
Date de livraison	LIVRÉ
Actabilité	ACTABLE
Fourchette de prix	192 000 - 198 600 €TTC
Fiscalité	Scellier

AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

LES ORÉADES



RÉSIDENCE *LES ORÉADES*

QUALITÉ - SÉCURITÉ - TRANQUILLITÉ - COMMODITÉ
UN PROJET DE VIE

PERPIGNAN

Entre mer et montagne, la ville s'appuie avec force sur les Pyrénées protectrices et regarde la "Grande Bleue" nourricière.

Dynamique, elle avance et prospère depuis l'antiquité. Elle est résolument tournée vers l'avenir.

LES ORÉADES

71 LOGEMENTS EN VILLE DU T1 AU T4
AVEC TERRASSES ET BALCONS

- A 5 minutes de la Gare
- A 15 minutes du Centre Historique
- 20 minutes de la Méditerranée et des ports typiques des environs
- A 30 minutes de la frontière avec l'Espagne
- A 30 minutes de la chaîne des Albères
- A 1 h 30 des stations de ski des Pyrénées catalanes
- A moins de 2 heures de la Principauté d'Andorre
- A 2 heures de Barcelone, capitale de la Catalogne





L'HABITAT QUALITÉ & CONFORT

Chaque logement bénéficie des éléments de confort et de sécurité d'aujourd'hui :

- portier sur rue avec interphone et ouvre-porte,
- porte palière avec serrure anti-effraction,
- revêtements de sols intérieurs en carrelage 30 x 30,
- placards aménagés,
- chauffage électrique individuel,
- salle de bains avec baignoire,
- faïence dans les salles de bains toute hauteur au droit de la baignoire,
- menuiseries extérieures P.V.C,
- volets roulants,
- carrelage pour les terrasses accessibles et balcons,
- la résidence, entièrement close, est sécurisée par des portails et portillons automatisés,
- garage et/ou parking de surface protégé suivant type de logement,
- les parkings réservés aux visiteurs sont également protégés.





PERPIGNAN

LE SOLEIL DU CŒUR
DU PAYS CATALAN ET DE LA CERDAGNE



Le concept de la résidence

« Un emplacement de choix dans une ville et une région en constant développement. »

1. Perpignan va devenir une grande place économique du Sud Ouest de l'Europe :

Quel est le principal atout de cette résidence ?

Sans aucun doute sa position géographique. Le Languedoc Roussillon attire de nombreux arrivants. Mais c'est aussi important d'un point de vue économique. L'Europe, qui va en Catalogne et en Espagne, passe par Perpignan... C'est une situation stratégique.

Cette zone est donc en devenir ?

Elle est déjà très dynamique économiquement mais cela va encore s'intensifier avec le TGV qui va mettre la ville à 1h30 de Barcelone. De nombreux partenariats sont en train de se nouer entre les entreprises de cette zone et des entreprises de la Catalogne Espagnole, la région la plus riche d'Espagne. Perpignan est une plaque tournante du commerce des fruits et légumes pour toute l'Europe.

Quelles sont les autres activités ?

C'est également une place importante pour le transport. C'est la première ville du sud à être reliée à l'Europe du nord. Elle est dotée d'une plateforme mondiale pour l'acheminement des camions par voie ferrée. Chaque jour des centaines de poids lourds sont acheminés vers toute l'Europe. Le TGV est également en train de transformer la ville. Un très grand centre d'affaire est en train de voir le jour autour de la gare. L'économie tertiaire va exploser à l'horizon 2012. Après Toulouse, Perpignan va devenir la zone économique la plus importante du Sud Ouest de la France.

2. La résidence « Les Oréades » est une excellente opportunité d'investissement dit « Patrimonial »

Pourquoi cet investissement est-il « sans risques » ?

Parce qu'elle est parfaitement adaptée à la demande. Elle est composée principalement de 3 pièces. C'est la volonté du promoteur suite aux études menées. Ce sont essentiellement des couples, des couples avec un enfant ou des seniors qui vont y habiter. La résidence a été conçue pour cela. Des 3 pièces parfaitement agencés avec de belles terrasses, ce qui est très important si l'on veut bien louer.

Et puis elle est idéalement située dans la ville avec un accès direct par un rond point à 300m aux zones d'activités du marché gare international, un accès direct à la gare TGV qui est à moins de 2km et enfin un accès direct à la voie rapide sur berges pour accéder à l'A9 et pour aller très rapidement aux plages, à Canet en Roussillon, à Collioure. A moins de 20km on trouve des plages extraordinaires.

La résidence est en exploitation ?

Elle est effectivement en exploitation. Il est intéressant de constater qu'elle est occupée en partie par des locataires et en partie par des propriétaires occupants. C'est un gage de sécurité pour les futurs investisseurs.

On trouve à quelques centaines de mètres la Clinique Saint Pierre qui est la clinique de référence de toute la région et qui est en constant développement. On trouve également de nombreux commerces de proximité de même que des crèches et des écoles. Le quartier est extrêmement bien desservi.

Le concept de la résidence

3. Le Languedoc Roussillon, région la plus attractive de France :

Quelles sont les prévisions démographiques pour la région ?

Toutes les études démographiques prévoient une augmentation constante de la population jusqu'en 2030 minimum. Le Languedoc Roussillon est la région de France qui attirera le plus grand nombre de nouveaux arrivants sur cette période. Plus de 800 000 sont prévus.

A ce jour ils sont entre 1300 et 1500 chaque mois. Si Montpellier / Nîmes / Béziers... en attirent plus de la moitié, ils sont plus de 400 chaque mois dans l'agglomération de Perpignan.

Soleil, mer, températures agréables, paysages à couper le souffle, agglomérations animées toute l'année, tant d'un point de vue économique que festif... De plus en plus de personnes, seules, en couple, ou en famille, retraités ou actifs, sont à la recherche de ce type de communes, propices à une meilleure qualité de vie. Perpignan offre un cadre de vie extraordinaire avec la mer à deux pas et la montagne à moins d'une heure.

Quels sont, en résumé, les points importants à retenir ?

- C'est incontestablement un investissement pour le long terme, donc un investissement Patrimonial. On voit loin avec cette résidence et cela va au-delà de l'aspect défiscalisation. On sait qu'il n'y aura aucune difficulté à louer dans 10 ans. La résidence a été conçue pour ça.

- Tous les indicateurs sont aux vert : développement démographique, future gare TGV, ouverture encore plus grande sur la Catalogne et le reste de l'Europe. Perpignan est le relais entre l'Espagne et l'Europe du Nord.

- Enfin, il y a une véritable qualité de vie dans la région. Perpignan jouit d'une situation exceptionnelle. La mer à 10mn, Font Romeu et Les Angles à 1 heure... Et puis l'Aéroport est à 10 mn du centre ville.

- Nous rajoutons que la résidence est parfaitement conçue, parfaitement étudiée pour toucher une clientèle très large. Des appartements avec parking et grandes terrasses. Il faut aller voir sur place pour se rendre compte d'autant que la résidence est terminée. ?

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 T3 à 192 000 €, loyer annuel de 7 260 €

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
Autre revenus	0 €	7 993 €	Revenus locatif
			Autres revenus
Total des revenus fiscalisés	50 000 €	57 993 €	Total des revenus
Imposition			
	3 621 €	627 €	
Total des avantages fiscaux			
Réduction directe d'impôts	0 €	2 840 € par an	Réduction directe d'impôts (25 560 € sur 9 ans)

Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Total	Prêt complémentaire		Total
Prix d'acquisition + frais	199 457 €		Montant		
Apport personnel	0 €		Apport personnel		
Durée	20 ans		Durée		
Mensualités	1 206 €		Mensualités		
Type de prêt	amortissable				
Taux	4,16 %				

Prêt amortissable à 4,16% sur 20 ans.

DÉBIT			CRÉDIT		
	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	
Charges de l'emprunt	14 599 €	291 980 €	7 993 €	159 861 €	Loyers perçus
Charges locatives ou foncières	1 964 €	39 280 €	946 €	18 934 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	174 €	3 483 €			
Total compte débit	16 737 €	334 743 €	8 939 €	178 795 €	Total compte crédit

Intérêt fiscal et financier

Epargne immobilière à réaliser :

Annuelle : 8 939 € - 16 737 € = - 7 798 €

Mensuelle : 7 798 € / 12 mois = 649 €

Répartition du financement :



Rentabilité patrimoine immobilier :

Typologie de logement	Les 9 premières années (après réduction d'impôt)	A partir de la 9e année (hypothèse basse de revalorisation des loyers à 1 % par an)
T3	4.35 %	3.96 %

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : + 4.61 %

Le marché locatif

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

Loyer par m ²	Sur la résidence Les Oréades	Sur Perpignan	Sur le département des Pyrénées Orientales	Sur la région Languedoc Roussillon
Ensemble (T3)	8.79 €/m ²	10.1 €/m ²	10.2 €/m ²	10.8 €/m ²
T3	8.79 €/m ²	8 €/m ²	NC	NC

Évolution des loyers sur le secteur en 2009 : (Source : observatoire des loyers Clameur)

Perpignan	+ 0.3 %
France entière	- 1.4 %

Évolution du marché des loyers sur Perpignan selon la typologie de logement :

T3	+ 0.5 %
----	---------

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Les loyers proposés sur la résidence LES OREADES sont ceux du marché. Le risque de vacance des logements sera quasi nul, face à des prix en adéquation avec la demande. Une évolution du marché des loyers porteuse, à l'exacte opposée de la tendance nationale et plus particulièrement sur la typologie de logement proposée par la résidence LES OREADES : une véritable garantie de pérennité de la rente locative et de son augmentation régulière.

Marché locatif et structure de l'habitat sur l'agglomération de Perpignan :

Part des ménages propriétaires de leurs résidences principales :

Perpignan	60.7 %
France	58.5 %

Résidences principales selon le statut d'occupation par leurs habitants :

Propriétaires	60.7 %
Locataires	35.8 %

Résidences principales selon la période d'achèvement :

	Total	Appartements
Logements achevés entre 1990 et 2004	38 224	9 000
Total en % des logements de l'agglomération de Perpignan	20.2 %	4.75 %

Le marché locatif

Répartition des logements sur l'agglomération de Perpignan :

Maisons	175 643 unités	56 %
Appartements	132 614 unités	42.3 %

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Un parc de logement essentiellement occupé par les propriétaires sur l'agglomération de Perpignan au détriment de la location, un faible taux d'appartements dans le neuf et une prépondérance de l'habitat individuel (maisons), créant une pénurie sur le marché de la location font de Perpignan un secteur sur lequel il est particulièrement intéressant d'investir dans l'immobilier locatif

Démographie du Languedoc Roussillon et de Perpignan :

Au 1er janvier 2007, le Languedoc-Roussillon compte 2 560 900 habitants (chiffre de population légale arrondi à la centaine). Sa population a augmenté en moyenne de + 1,4 % par an depuis 1999, soit le double de ce qui est observé en France métropolitaine. Chaque année, la région enregistre ainsi 33 100 habitants de plus, ce qui correspond à une ville de taille un peu supérieure à Lunel. Le Languedoc-Roussillon est l'une des six régions françaises métropolitaines qui ont connu, depuis 1999, un taux de croissance démographique supérieur ou égal à 1 % par an. Ces régions attractives sont concentrées sur le pourtour méditerranéen .

L'apport de population venant des autres régions françaises ou de l'étranger explique à lui seul plus de 90 % de la croissance de la population du Languedoc-Roussillon. Cette part n'est que de 42 % au niveau national. Ainsi, l'évolution du solde des naissances et des décès dans la région contribue peu à son dynamisme démographique.

Infos gestion

Garanties :

Garanties de loyers impayés, détériorations immobilières, protection juridique, vacance et carence locative.

Administration des biens

MGI

Conditions de gestion :

Mandat de gestion donné pour une durée d'un an à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite tacitement d'année en année.

Garanties :

SADA ASSURANCES

	Montant indemnisation	durée indemnisation	Franchise
Carence	loyer hors charges et taxes	6 mois	3 mois de loyer hors charges et taxes
Vacance	loyer hors charges et taxes	6 mois	3 mois de loyer hors charges et taxes
.Loyers impayés	Maximum de 65 000€ par lot et par sinistre	Durée illimitée	

	Plafond	Seuil
Détérioration	8000€ par sinistre	
Protection juridique	3500€ maximum	

Frais de gestion : 8.37% TTC

Frais garantie locative : 5.2% TTC

Cumul des frais : 13,57 % TTC

Le marché immobilier

Prix moyen des lots : 200 100 €

Fourchette de prix :

Fourchette haute	210 600 €
Fourchette basse	184 500 €

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence Les Oréades	Prix moyen au m ² réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Perpignan dans le neuf
3 111 €	2 333 €	De 2 470 € à 3 650 €

Évolution de l'indice de prix INSEE : (moyenne annuelle de 2004 à 2009)

Sur les cinq dernières années, secteur de Perpignan	+ 30.1 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années, secteur de Perpignan	+ 6.02 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région Languedoc Roussillon	+ 25.9 %

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.

Étude du marché immobilier :

Évolution du parc de logement sur l'agglomération de Perpignan depuis 10 ans. Comparatif
(sources : INSEE)

	Perpignan	Nîmes	Montpellier	France entière (agglomérations de 100 000 habitants et 200 000 habitants)
Accroissement par an	+ 0.9 %	+ 1.4 %	+ 2 %	+ 1.2 %

Sur l'agglomération de Perpignan, le parc de logements s'accroît depuis dix ans de 4 800 unités par an en moyenne, soit un rythme de 0.9 % par an. Cette progression est moins rapide que pour les communes comparables (communes de 100 000 à 200 000 habitants) du reste du territoire national (+ 1.2 %). C'est également moins que pour les deux autres grandes villes de la région .

Un besoin croissant de logements sur l'agglomération de Perpignan

Le marché immobilier

Evolution démographique sur l'agglomération et le département :

	Département des Pyrénées Orientales (dernier recensement de 2005)	Agglomération de Perpignan
Nombre d'habitants	471 417 habitants	276 305 habitants (dernier recensement de 2005)
Progression par an	+ 1.4 % (+ 5 000 habitants par an)	+ 1.3 % par an

Nombre de personnes par ménage sur l'agglomération de Perpignan :

Le nombre moyen de personnes par ménage à Perpignan est passé de 2.23 à 2.04. Les principaux facteurs à l'origine de la baisse de la taille moyenne des ménages sont la diminution du nombre d'enfants, le vieillissement de la population et la séparation des couples.

Commercialisation des logements neufs au premier trimestre 2010 dans le Languedoc Roussillon :

Mises en vente	1 841 unités	+ 40.6 %
Réservation	1 769 unités	- 26.5 %
Stocks	4 398 unités	- 28.5 %

Depuis le premier semestre 2010 le niveau d'activité dans le neuf ne s'est pas infléchi. Cependant au second semestre 2010 une raréfaction de l'offre de logements neuf est attendue, en raison de l'arrêt de nombreux chantiers et des demandes de permis de construire en 2008 après les premiers impacts de la crise.

Principales opérations immobilières et d'urbanisme sur Perpignan :

- Ouverture du Centre du Monde pour la fin de l'année 2010
- Ouverture en 2012 de la ligne TGV Barcelone Perpignan

Les principaux projets immobiliers sur Perpignan :

- Doublement de l'A9 de Perpignan Nord à la frontière espagnole
- Le Carré d'Or , espace commercial de 10 000 m²
- Agrandissement de la clinique Saint Pierre
- Construction du nouveau palais de justice dans le quartier de Saint Assisde.

Le marché immobilier

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Une agglomération en pleine expansion démographique mais une offre de logement insuffisante.

Le nombre de logements construits reste inférieurs à la moyenne régional et national, tandis que l'année 2009 voit le stock disponible se raréfier .

Investir sur le marché du logement à Perpignan s'avèrera un investissement générateur de plus value.