

RESIDENCE TRIDENT MULHOUSE (68) - Alsace

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



Mulhouse



Le Trident

Résidence Services Séniors



* Consommation conventionnelle inférieure à 65 kWh/m²/an



Résidences
Services Séniors

AZUR
InterPromotion

Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
Fax : 09 72 12 75 27

www.azur-interpromotion.com

contact@azur-interpromotion.com

Le Trident

Résidence Services Séniors

M U L H O U S E

Le confort de nos résidences, les services en plus ...

Une vie sereine dans un cadre convivial et adapté

Des appartements « tout confort »

Des services de qualité

Un investissement locatif sûr et citoyen





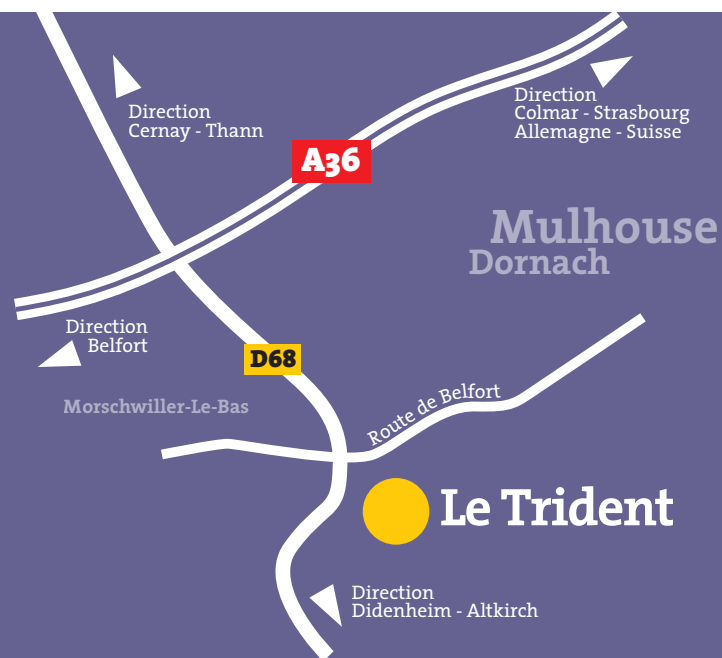
Mulhouse l'Européenne

Capitale du Sud Alsace, Mulhouse est une ville naturellement ouverte sur l'Europe. À deux pas de la Suisse et de l'Allemagne, Mulhouse offre un environnement unique.

Irriguée par des voies de circulations modernes, reliée à des aéroports internationaux et desservie par le TGV, elle est une ville que l'on vient visiter, mais aussi à partir de laquelle de nombreux voyages peuvent être décidés.

Ville de culture, Mulhouse dispose d'un centre piéton dynamique et d'une offre de musées riche et variée. La Cité de l'Automobile, la Cité du Train, le Parc Zoologique en font la renommée.

Ville moderne, Mulhouse a une tradition d'accueil qui en fait un lieu de vie agréable, une ville où l'on prend plaisir à vivre. C'est ici que le Groupe C3A développe pour vous sa nouvelle résidence services pour les séniors.





La garantie du tout confort

Un Français sur 3 appartient à la catégorie des seniors, à savoir les 50 ans et plus. En 2030, un Français sur deux aura plus de 50 ans.

L'évolution démographique, le vieillissement en bonne santé d'une partie importante de la population imposent de nouveaux modes de vie et donc l'adaptation de l'habitat aux attentes et besoins de ses utilisateurs.

C'est pour mieux y répondre que le Groupe C3A a choisi de développer des Résidences Services Seniors en Alsace.

Un concept innovant

La Résidence Service Séniors Le Trident vient répondre aux besoins d'hébergement et d'assistance quotidienne des seniors. Garant de l'indépendance de chacun, le Trident offre aussi à la fois les avantages de l'habitat groupé et une panoplie de services intégrés.

Véritable lieu de vie privilégié, la Résidence repose sur des valeurs de sécurité, de confort et de convivialité.



Des appartements haut de gamme

Chaque appartement de la résidence est unique. Du T1 au T4, nos appartements sont meublés avec goût. Leurs cuisines équipées et leurs salles de bains bien pensées s'adaptent à vos besoins.

Vous profitez d'appartements confortables et spacieux, de volumes étudiés pour vous garantir un cadre de vie à la hauteur de vos envies.

Des prestations de qualité

- Revêtement de sols parquet stratifié et carrelage
- Vitrage double isolant
- Volets roulants électriques
- Cuisine équipée et aménagée comprenant appareils électroménagers (réfrigérateur, lave-vaisselle, four ...)
- Parking souterrain surveillé
- Visiophone
- Communs sous vidéosurveillance
- Balcons, loggias

Une gamme de prestations adaptées

Au coeur de la résidence « Le Trident », vous n'êtes jamais seul. Un personnel compétent et formé, à cœur, de vous faciliter la vie au travers des services personnalisés et utiles :

- Aide aux déclarations administratives,
- Aide aux courses,
- Organisation de soirées dansantes,
- Tournois de cartes ...

Sur une surface de 600 m² totalement privative, un restaurant, une salle de fitness, une salle d'art, un salon-bar, une bibliothèque et une salle de cinéma vous sont totalement dédiés.



Des services à la personne

- Accueil
- Distribution du courrier
- Conservation et réexpédition du courrier
- Aide à l'aménagement et installation
- Accès internet
- Commande de billets pour les voyages, les spectacles...
- Encadrement des sorties sportives et culturelles
- Accompagnement par navette quotidienne au centre commercial
- Portage de l'épicerie lourde
- Animations diverses quotidiennes
- Cours de gymnastique, Cardio-Training
- Conseils nutritionnels et diététiques
- Ateliers Arts Plastiques
- Goûters variés
- Transports minibus pour les sorties
- Blanchisserie
- Salon, Bar, Bibliothèque
- Piscine et Sauna
- Espace Fitness
- Coiffeur et Esthéticienne sur place
- Surveillance sanitaire
- Aide au petit bricolage
- Assistance aux démarches administratives
- Ménage forfaitaire ou sur demande
- Restauration, demi-pension, repas à l'unité
- Réservation pour repas de groupe, familial...
- Hébergement de la famille dans la résidence lors de visites ponctuelles
- Soirées animées et dansantes
- Dîners à thèmes



Le Trident

Résidence Services Séniors

MULHOUSE

Un investissement citoyen, un capital idéal

LE CONSTAT

Le vieillissement de la population française, comme dans tous les pays occidentaux, est inéluctable. L'arrivée à l'âge de la retraite des Baby-boomers d'après-guerre, conjugué à l'allongement de la durée de vie, nous permettent de prévoir qu'en 2030, 30% des français auront plus de 60 ans ainsi que 90% des plus de 80 ans, et 70% des plus de 90, resteront autonomes, soit plus de 8 millions de français.

C3A : le spécialiste de la Résidence Services pour les Séniors dans le Grand Est

Les groupes de référence Agora Promotion et CKD, sociétés alsaciennes reconnues chacune dans leur domaine, ont développé un partenariat fructueux depuis de nombreuses années, gage de qualité pérenne.

Investissement locatif ou accession à la propriété avec les Résidences Services pour les Séniors, le groupe C3A développe un concept unique permettant l'investissement locatif ou l'accession à la propriété des personnes autonomes, valides et semi-valides, qui désirent vivre en appartement, tout en profitant de la convivialité et de la sécurité assurées par un encadrement professionnel et de qualité.

Le concept des Résidences Services Séniors est la réponse évidente à cette nouvelle demande, de par le confort, la sécurité et les services qu'il propose.



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


C3A
Résidences
Services Séniors



* Consommation conventionnelle inférieure à 65 kWh/m²/an

Propriétaires occupants

Locataires

Investisseurs

**Investisseurs : Loi Scellier,
Loi Bouvard - LMNP, profitez
d'avantages fiscaux**

LOI SCELLIER

Depuis le 1^{er} janvier 2009, la loi Scellier connaît un véritable succès. Dans sa volonté d'orienter les investissements immobiliers neufs vers des logements plus respectueux de la nouvelle réglementation «BBC» : Bâtiment à Basse Consommation énergétique.

22% du montant de votre investissement sont déductibles de vos impôts grâce à la loi Scellier**.

LOI BOUVARD (LMNP)

La Loi Bouvard s'adresse aux contribuables français investissant dans des Résidences de Services (Résidences de Tourisme, Maisons de retraite, Résidences Universitaires...).

La Loi Bouvard offre une réduction d'impôts de 18 % pour les investisseurs 2011 et 2012. Cette réduction d'impôts s'étale sur 9 ans de manière linéaire. Elle offre également la garantie d'une sécurité de loyer.

Intérêt de la résidence

Les + de l'emplacement :

Un emplacement qui offre d'excellentes capacités d'occupations de la résidence : A Mulhouse, capitale du sud de l'Alsace, une ville ouverte sur l'Europe entre l'Allemagne et la Suisse et qui dispose de nombreux atouts:

- Un cadre de vie recherché pour la qualité de vie offerte à ses habitants
- Une ville moderne qui offre de nombreuses activités culturelles.
- La ville de Mulhouse sera prochainement desservie par la ligne TGV Rhin-Rhône.

La localisation de la résidence : La Résidence "Le Trident" se situe 32 rue Paul CÉZANNE à MULHOUSE (68200). Celle-ci fait partie d'un complexe immobilier regroupant plusieurs activités sur la zone Parc des Collines. Ce complexe intègre des bureaux, des cabinets médicaux, des commerces, un hôtel 4 étoiles (Holiday Inn), une crèche et une Résidence Séniors, le tout à 5 minutes du terminal tramway et avec arrêt de bus à côté de l'immeuble.

La résidence bénéficie d'un environnement verdoyant : La rue Paul Cezanne est bordé d'arbres et de parcs

- A seulement 8 minutes du centre ville en voiture
- A 10 km de l'A 35 direction Strasbourg

Une excellente desserte par le réseau des lignes de tramway de l'agglomération de Mulhouse : La station de tramway Les Coteaux n'est qu'à 5 minutes à pied de la résidence ; station qui permettra aux résidents de rejoindre le centre ville en moins de 15 minutes .

Les + de la résidence :

Un concept de résidence senior innovant : La résidence vient répondre aux besoins d'hébergement et d'assistance quotidienne des seniors. La résidence offre ainsi tous les avantages de l'habitat groupé et une large panoplie de services intégrées:

- Des appartements haut de gamme : du T1 au T4, chaque appartement est unique et meublé avec goût qui s'adapte aux besoins de chacun des occupants.
 - Des prestations de qualité: Double vitrage isolant, volets électriques roulants, parking souterrain.
 - Une gamme de prestations adaptées : Aide aux déclarations administratives, aide aux courses, organisations d'événements dédiés
-et sur une surface de 600 m² totalement privative un restaurant, une salle de fitness, une salle d'art, un salon bar, bibliothèque et salle de cinéma.

Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 48 % à 100 % pour les contribuables payant entre 4 802 € d'impôt par an et 7 767 €

Acquisition d'un T3 au prix de 208 822 € TTC, loyer mensuel prévisionnel de 636 €

Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans :

- Pour 0 % d'apport : 522 €
- Pour 10 % d'apport : 416 €
- Pour 20 % d'apport : 303 €
- Pour 30 % d'apport : 190 €

Financement sur 20 ans au taux de 4.65 % par un prêt amortissable.
Taux d'endettement inférieur à 20 %.

Les + patrimoniaux :

Intérêt de la résidence

Une rente locative sécurisée : Une augmentation importante du nombre de senior sur le secteur de Mulhouse et la région Alsace: Une résidence en adéquation avec les besoins locaux.

Une augmentation de + de 9 % des personnes âgées de + de 60 ans d'ici à 15 ans.

Une rente défiscalisée complément de revenu :

Dispositif Censi Bouvard :

- sur 10 ans : 76 369 €
- Sur 15 ans : 119 196 €
- Sur 20 ans : 136 932 €

Dispositif du loueur meublé non professionnel + TVA, système de déduction des amortissements :

- sur 10 ans : 76 369 €
- Sur 15 ans : 119 196 €
- Sur 20 ans : 164 207 €
- Sur 25 ans : 211 514 €
- Sur 30 ans : 261 234 €
- Sur 40 ans : 324 257 €

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 T1 au prix de 140 052 € HT, loyer mensuel prévisionnel de 420 €

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 €	5 728 €	Revenus locatifs
			Autres revenus
Total des revenus fiscalisés	50 000 €	55 728 €	Total des revenus
Imposition			
	2 282 €	0 € sur 10 ans	
Total des avantages fiscaux			
Réduction directe d'impôts	0 €	2 375 € par an	Réduction directe d'impôts (21 375 € sur 9 ans) TVA récupérée
		22 952 €	

Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Total	Prêt complémentaire		Total
Prix d'acquisition + frais		145 986 €	Montant		
Apport personnel		0 €	Apport personnel		
Durée		20 ans	Durée		
Mensualités		967 €	Mensualités		
Type de prêt		amortissable			
Taux		4,65 %			

DÉBIT			CRÉDIT		
Charges de l'emprunt	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	Loyers perçus
	11 611 €	232 220 €	5 728 €	114 560 €	
Charges locatives ou foncières	822 €	16 443 €	2 310 €	46 215 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	49 €	988 €			
Total compte débit	12 482 €	249 651 €	8 038 €	160 775 €	Total compte crédit

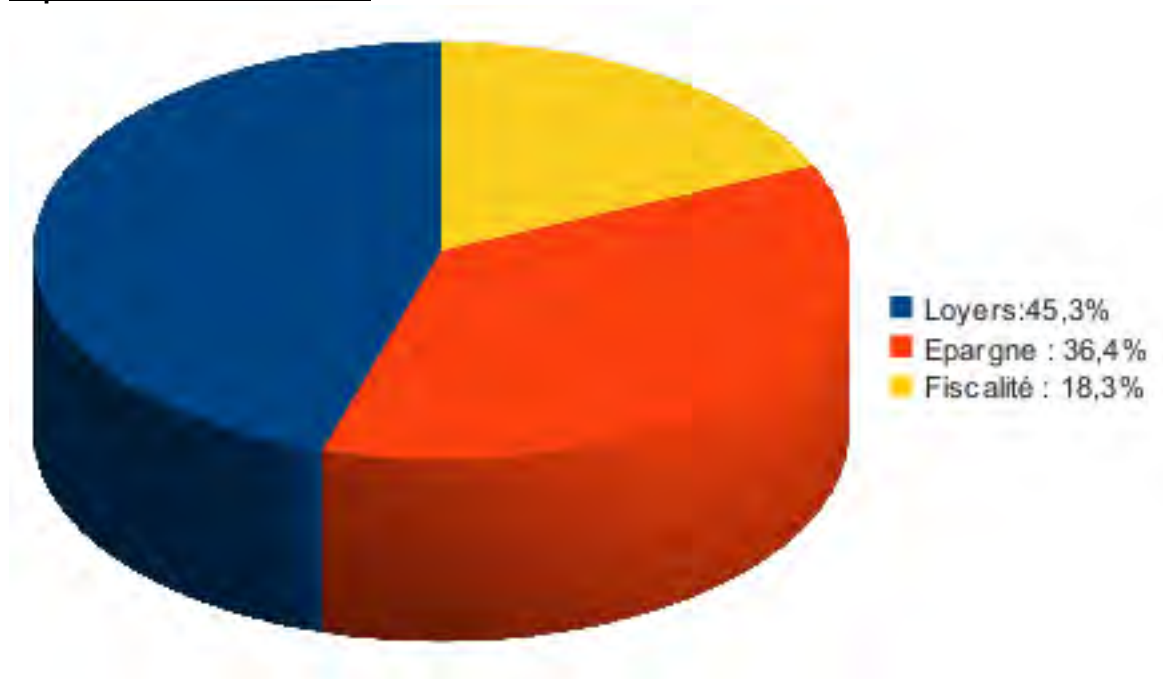
Intérêt fiscal et financier

Epargne immobilière à réaliser :

Annuelle : 8 038 € - 12 482 € = - 4 444 €

Mensuelle : 4 444 €/12 mois = 370 €

Répartition du financement :



Rentes - Complément de revenu défiscalisé :

Sur 10 ans	50 432 €
Sur 20 ans	96 371 €

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : + 6 %

Le marché locatif

Éléments démographiques :

Populations âgées de plus de 60 ans par sexe et âge sur le secteur :

	Mulhouse	Communauté d'agglomération de Mulhouse Alsace	Département du Haut Rhin	Région Alsace
Hommes	16.2 %	18.2 %	18.6 %	17.9 %
Femmes	21.4 %	23.1 %	23.1 %	22.3 %

Populations retraitées sur le secteur :

Mulhouse	22 %
Communauté d'agglomération de Mulhouse	24.2 %
Département du Haut rhin	24.7 %
Région Alsace	23.9 %

Projection de l'évolution des populations par âge à l'horizon 2030 sur le secteur :

	Proportion des plus de 60 ans	Dont 80 ans ou plus	Variation entre 2005 et 2030, populations de + de 60 ans	Variation des populations de + de 80 ans entre 2005 et 2030
Région Alsace	28.1 %	5.9 %	+ 9.3 %	+ 2.4 %
Département du Haut Rhin	23.6 %	3.37 %	+ 5.03 %	+ 1.74 %
Comparatif France entière	29.3 %	7.2 %	+ 4.4 %	+ 2.7 %

Populations totale sur Mulhouse : **111 860 habitants**

Les modes de résidence des personnes âgées en France :

(Sources : INSEE-Trajectoire résidentielle des personnes âgées)

Une préférence pour les petites villes et pour leur centre chez les plus âgés : Les petites unités urbaine de moins de 20 000 habitants séduisent les seniors, quel que soit leur âge. Les communes rurales attirent des personnes de moins de 70 ans, mais la tendance s'inverse ensuite. Après 80 ans, 6% seulement des migrants quittent la ville ou les bourgs pour une commune rurale, tandis que 11% font le mouvement inverse. Aux âges élevés, la ville est préférée, en particulier son centre, car elle offre un meilleur accès aux équipements et aux services.

Les modalités de logement chez les seniors :

Plus les personnes âgées vieillissent, plus leur choix se porte sur des logements de petites tailles. à partir de 70 ans, le statut de locataire est préféré à celui de propriétaire.

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Une résidence senior en parfaite adéquation avec les évolutions démographiques sur la région Alsace, le département et la ville de Mulhouse.

Un emplacement central et stratégique à proximité immédiate du centre ville.

Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	263 500 €
Fourchette intermédiaire	164 100 €
Fourchette basse	117 100 €

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 Mulhouse dans le neuf
3 272 €	2 683 €	2 890 €

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 Mulhouse	Prix moyen au m ² sur le département du Haut Rhin	Prix moyen au m ² sur la région Alsace
T1	3 310 €	2 714 €	Nc	Nc	3 940 €
T2	3 316 €	2 719 €	3 050 €	2 920 €	3 130 €
T3	3 172 €	2 601 €	2 880 €	2 810 €	2 930 €

Évolution des prix :

Évolution des prix dans le neuf sur le court terme : (Sources : DREAL Alsace)

	Évolution sur un an	Évolution trimestrielle
Région Alsace	+ 2.1 %	+ 2.2 %
Département Haut Rhin	+ 5.6 %	+ 1.95 %

Évolution de l'indice de prix INSEE : (Sources : INSEE-Notaires de France)
(moyenne annuelle de 2005 à 2010)

Sur les cinq dernières années secteur de Mulhouse	+ 5.9 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Mulhouse	+ 1.18 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années région Alsace	+ 2.64 %

Le marché immobilier

Évolution de l'indice INSEE sur un an (De 2009 à 2010) :

Région Alsace	+ 4.9 %
Département du Haut Rhin	+ 1.5 %

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 :

État de commercialisation des logements neufs (appartements) au premier trimestre 2011 :

Région Alsace :

Tous types d'appartement :

		Variation sur un an
Mises en ventes	884 unités	+ 48.3 %
Ventes - Réservations	892 unités	+ 12 %
Stocks	2 047 unités	- 8.17 %

Département du Haut Rhin :

Tous types d'appartements :

		Variation sur un an
Mises en ventes	191 unités	+ 6.7 %
Ventes - Réservations	322 unités	+ 22.9 %
Stocks	693 unités	- 39 %

Démographie sur le secteur :

Variations annuelles de la population :

Ville de Mulhouse	+ 0.2 %
Communauté d'agglomération de la région Mulhouse Alsace	+ 0.3 %
Département du Haut Rhin	+ 0.6 %
Région Alsace	+ 0.6 %
France entière	+ 0.7 %

Le marché immobilier

Composition de parc de logement sur le secteur :

Résidences principales selon la période d'achèvement :

En % du parc de logement existant (Sources : INSEE)

	Avant 1990	Après 1990
Ville de Mulhouse	90.1 %	9.9 %
Communauté d'agglomération de la région Mulhouse Alsace	83.6 %	16.4 %
Département du Haut Rhin	80.2 %	19.8 %
Région Alsace	79.7 %	20.3 %

L'emplacement de la résidence :

A Mulhouse, capitale du sud de l'Alsace, une ville ouverte sur l'Europe entre l'Allemagne et la Suisse et qui dispose de nombreux atouts :

- Un cadre de vie recherché pour la qualité de vie offerte à ses habitants
- Une ville moderne qui offre de nombreuses activités culturelles.
- La ville de Mulhouse sera prochainement desservie par la ligne TGV Rhin-Rhône.

La localisation de la résidence : La Résidence "Le Trident" se situe 32 rue Paul CÉZANNE à MULHOUSE (68200). Celle-ci fait partie d'un complexe immobilier regroupant plusieurs activités sur la zone Parc des Collines. Ce complexe intègre des bureaux, des cabinets médicaux, des commerces, un hôtel 4 étoiles (Holiday Inn), une crèche et une Résidence Séniors, le tout à 5 minutes du terminal tramway et avec arrêt de bus à côté de l'immeuble.

La résidence bénéficie d'un environnement verdoyant, la rue Paul Cezanne est bordé d'arbres et de parcs

- A seulement 8 minutes du centre ville en voiture
- A 10 km de l'A 35 direction Strasbourg

Une excellente desserte par le réseau des lignes de tramway de l'agglomération de Mulhouse : La station de tramway Les Coteaux n'est qu'à 5 minutes à pied de la résidence ; station qui permettra aux résidents de rejoindre le centre ville en moins de 15 minutes .

Le marché immobilier

Le Promoteur : Le groupe C3A est composé de 2 actionnaires à parts égales, à savoir la société AGORA Promotion SAS et le groupe CKD, qui sont complémentaires dans leurs activités et qui éprouvent un partenariat fructueux depuis de nombreuses années.

La société AGORA Promotion SAS, dont le capital est de 1 638 000€, est dirigée par Monsieur Alexandre PERINEL, détenteur à 100% de la société. Son objet social est la Promotion Immobilière. Son chiffre d'affaires en 2007 est de 28 M€, essentiellement réalisé dans la construction de Résidences de Tourisme et d'Affaires et de Logements d'Accession.

Le groupe CKD est dirigé par Monsieur Claude KESSER, détenteur à 100% du groupe. Son chiffre d'affaires consolidé en 2007 est de 24 M€. Son objet social est l'entreprise générale de construction. Ses activités principales sont la construction de logements sociaux, logements d'accession et bureaux. Son chantier phare depuis 2007 est le trident à Mulhouse.

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Des prix au m² supérieurs aux moyennes sur le secteur de Mulhouse :

Cependant, les chiffres indiqués correspondent à des moyennes de secteur, aucune données n'est aujourd'hui disponible pour les appartements neufs sur la ville de Mulhouse même, en raison de la quasi absence de nouvelles constructions.

De plus ce niveau élevé s'explique également par la présence sur la résidence d'un niveau de services et espaces collectif haut de gamme : Chaque appartement de la résidence est unique et meublé. Une surface privative commune avec restaurant, salle de fitness, salle d'art, bibliothèque, salle de cinéma.