



VILLA PALOMA CAVALAIRE SUR MER (83) - PACA

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





Villa Paloma

CAVALAIRE-SUR-MER

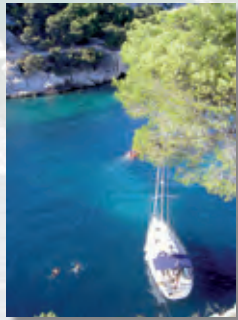
Cavalaire : perle du Golfe de Saint-Tropez...

Station balnéaire de renommée internationale, située quelques encablures de St Tropez, Cavalaire séduit par son cadre de vie, son charme, la qualité de ses équipements et son climat doux et ensoleillé.

Ses grandes plages de sable fin, ses calanques, son port de plaisance, son marché aux couleurs provençales, ses restaurants et son Casino de jeux font de Cavalaire une ville où il fait bon vivre.

Les activités de loisirs sont nombreuses : au cœur de la ville le Théâtre de la Mer et la Médiathèque programment régulièrement de belles manifestations culturelles et musicales. Le sport est à l'honneur avec au premier plan les activités nautiques (voile, plongée, etc.) mais aussi les nombreux sentiers d'excursions, qui font le bonheur des randonneurs amateurs ou confirmés, en quête de calme et de verdure dans une nature préservée, à pieds, vélo ou pour des promenades à cheval... avant un bain de soleil sur la plage !

Cavalaire, pour vivre la Côte d'Azur à votre rythme...



Villa Paloma

CAVALAIRE-SUR-MER



A seulement 100m des plages de sable fin...

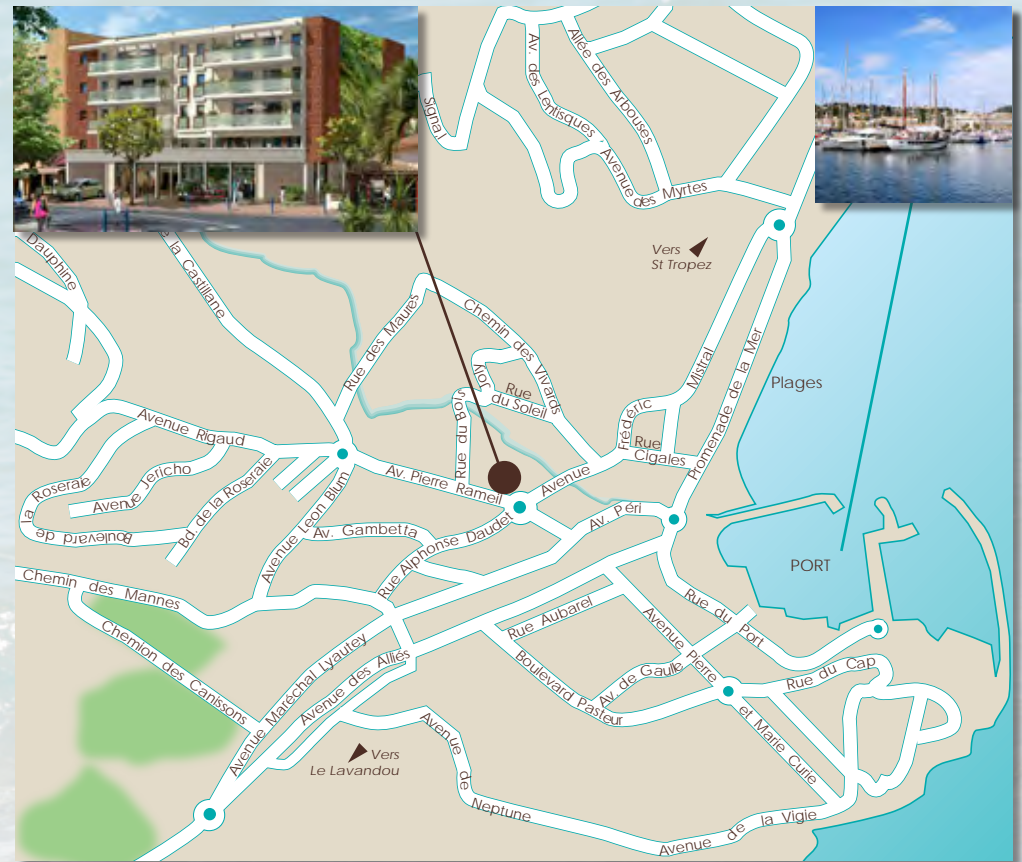
La **Villa Paloma** est le cadre de vie idéal pour votre résidence principale autant que pour vos vacances, située à seulement une centaine de mètres des plages et du port de plaisance, proche du marché provençal, des commerces et des services de proximité.

La **Villa Paloma** propose une architecture résolument contemporaine mêlant harmonieusement les bois exotiques, le béton, les garde-corps vitrés, et son mur végétalisé.

Destiné à quelques privilégiés, avec seulement 32 appartements, du studio au 3 pièces, **Villa Paloma** offre à ses résidents tout le confort d'une construction moderne et respectueuse de l'environnement (normes BBC), avec les avantages de prestations de standing telles que climatisation, volets électriques etc...

De larges terrasses permettront de déjeuner au calme en profitant du généreux soleil méditerranéen.

Villa Paloma, un cadre de vie idéal pour se sentir en vacances toute l'année...



Cavalaire-sur-Mer... Des accès faciles

EN VOITURE :

Autoroute A8, sorties possibles :

Le Cannet des Maures, Le Luc, Carrefour de la Foux : D 558

Carrefour de la Foux, Cavalaire sur Mer : D 5592

Le Muy, Ste-Maxime : D 25 Ste-Maxime :

1. Carrefour de la Foux : N 98

2. Carrefour de la Foux, Cavalaire : D 559

EN TRAIN :

TGV Toulon ou St-Raphaël, 8 services par jour avec Paris. Liaison par car à Cavalaire.

EN BATEAU :

Port de plaisance de Cavalaire

EN AVION :

Liaisons régulières à Nice, Marseille et Toulon-Hyères, plusieurs vols par jours. Aéroport International de la Mole.



Intérêt de la résidence

Les + de l'emplacement :

Cavalaire sur Mer : Un lieu de villégiature, une station balnéaire qui attire de nombreux retraités et jeunes actifs pour sa qualité de vie. A seulement quelques kilomètres de Saint Tropez, Cavalaire sur Mer bénéficie d'un emplacement stratégique proche des principales grandes villes du Var facilement accessibles par les grandes voies de communication :

- A 8 : Le Cannet des Maures, Le Luc
- D 558, D 5592
- Toulon : 59 km
- Hyères : 40 km
- Frejus : 40 km

L'implantation de la résidence :

- A 100m des plages du port de plaisance, du centre ville et de ses commerces.
- A proximité de la résidence : marché provençal, commerces et services de proximité

Les + de la résidence :

Un petit programme à taille humaine de seulement 32 appartements: du T1 au T3

Une architecture contemporaine et de qualité :

- bois exotique, béton, garde-corps vitrés et mur végétalisé.
- Les appartements sont dotés de larges terrasses
- Tous les logements seront labellisés BBC
- Des prestations de qualité : volets électriques, climatisation...

Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 45 % à 100 % pour les contribuables payant de 13 826 € d'impôt par an à 6 062 €

Acquisition d'un T2 au prix de 242 000 €, loyer mensuel prévisionnel : 660 € (Scellier intermédiaire)

Revenus annuels fiscaux de l'acquéreur : 80 000 €

Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans :

- Pour 0 % d'apport : 680 €
- Pour 10 % d'apport : 531 €
- Pour 20 % d'apport : 382 €
- Pour 30 % d'apport : 234 €

Financement sur 20 ans par un prêt amortissable au taux de 4.65 %

Taux d'endettement inférieur à 30 %.

Intérêt de la résidence

Les + patrimoniaux :

Un investissement Épargne Patrimoine rente :

Un investissement idéal pour faire financer l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire après la période de défiscalisation.

Un produit rare sur la Côte d'Azur et plus particulièrement sur la côte varoise, avec des prix au m² conformes à ceux proposés sur le marché aujourd'hui.

Un investissement plus value ++ : Une forte augmentation des prix accompagnée d'une remarquable croissance démographique sur le secteur de Cavalière nettement supérieure aux moyennes nationales : + 2.7 % par an pour la croissance démographique et + 2.7 % pour l'évolution des prix de l'immobilier.

Une réponse aux besoins en logements sur le secteur qui présente un parc de logement composé à + de 60 % de résidence secondaires et de logements de grandes tailles (+ de 42 % du parc est composé de + de trois pièces) .

Une rente locative sécurisée :

Une très forte demande locative sur Cavalière sur mer : De 60 % du parc de logement est occupé par des propriétaires tandis que le faible niveau de mises en location ne permet pas d'établir des fourchettes de loyers au m² sur le marché locatif. Des populations qui présentent un niveau de solvabilité élevé, avec des revenus très nettement supérieurs à ceux constatés au niveau national.

Des locataires qui occupent leurs logements sur de longues périodes, 8 ans en moyenne soit presque la durée d'engagement minimale de location en Scellier.

Un marché de loyer particulièrement dynamique qui présente de considérables hausses.

Une gestion assurée par le premier gestionnaire de France.

Le marché locatif

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

Loyer par m ²	Résidence	Sur le département du Var
Ensemble	16.09 €	11.6 €
T1	16.1 €	Nc
T2	16.09 €	Nc
T3	16.1 €	Nc

NC : Pas assez de location pour établir une fourchette de prix fiable.

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

Ville de Draguignan, secteur de Cavalaire	+ 6.1 %
France entière	+ 2.9 %

Évolution des loyers par typologie de logement :

	Ville de Draguignan, secteur de Cavalaire
T1	+ 13.4 %
T2	+ 8 %
T3	+ 3.8 %
T4	+ 7.9 %
T5	- 2.7 %

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

Répartition des logements selon le statut d'occupation :

	Ville de Cavalaire sur Mer	Département du Var	Région PACA
Propriétaires	60.9 %	58.9 %	54.5 %
Locataires	33.8 %	37.2 %	41.7 %

Taux de vacance des logements :

Ville de Cavalaire sur Mer	1.4 %
Département du Var	5.4 %
Région PACA	6.6 %
France entière	6.5 %

Mobilité des occupants de logement sur le secteur de Cavalaire sur Mer :

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :

	Propriétaires	Locataires
Ville de Cavalaire sur Mer	13 ans	8 ans
Département du Var	16 ans	8 ans
Région PACA	18 ans	9 ans

Le marché locatif

	Ville de Cavalaire sur Mer	Département du Var	Région PACA	France entière
Revenu net déclaré moyen en €	24 640 €	22 648 €	22 612 €	23 242 €

Le gestionnaire : FONCIA, depuis plus de 35 ans, poursuit un développement continu fondé sur des valeurs fortes : confiance, clarté, rigueur, professionnalisme et proximité. Aujourd'hui leader européen des services immobiliers résidentiels, FONCIA dispose d'un réseau de plus de 600 agences immobilières animé par près de 7000 collaborateurs.

Présent en France, Suisse, Allemagne et Belgique, le Groupe apporte à ses clients une offre globale de services sur le marché de l'immobilier résidentiel : gestion de copropriété, gestion locative, location, vente, recherche de financement, assurances, diagnostics techniques...

FONCIA a enrichi progressivement son offre avec le conseil en immobilier d'entreprise, la gestion de SCPI, l'expertise locative de programmes neufs et la commercialisation d'immeubles en blocs ou par lots. FONCIA est désormais présent dans les principaux domaines de l'immobilier, avec une même volonté : être proche de ses clients et allier transparence, compétence, innovation et qualité de service.

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Une rente locative sécurisée :

Une très forte demande locative sur Cavalière sur mer : De 60 % du parc de logement est occupé par des propriétaires tandis que le faible niveau de mise en location ne permet pas d'établir des fourchettes de loyer au m² sur le marché locatif.

Des populations qui présentent un niveau de solvabilité élevé, avec des revenus très nettement supérieurs à ceux constatés au niveau national.

Des locataires qui occupent leurs logements sur de longues périodes, 8 ans en moyenne soit presque la durée d'engagement minimale de location en Scellier.

Un marché de loyer particulièrement dynamique qui présente de considérable hausse .

Une gestion assurée par le premier gestionnaire de France .

Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	335 000 €
Fourchette intermédiaire	258 000 €
Fourchette basse	211 000 €

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² superficie Scellier	Prix moyen au m ² , réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Cavalaire sur Mer dans le neuf
5 314 €	4 845 €	3 451 €	De 4 420 à 5 410 €

Prix moyen au m² sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² superficie Scellier	Prix moyen, réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Cavalaire sur Mer	Prix moyen au m ² sur le département du Var	Prix moyen au m ² sur la région PACA
T1	6 635 €	5 525 €	4 257 €	Nc	4 780 €	5 700 €
T2	5 292 €	4 819 €	3 433 €	De 4 850 à 5 410 €	4 400 €	4 430 €
T3	5 216 €	4 811 €	3 632 €	De 4 420 à 4 830 €	4 020 €	3 900 €

Évolution des prix :

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

	Évolution sur un an
Région PACA	+ 6.4 %
Département du Var	+ 18.1 %

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

(Sources : Notaires de France)

Sur les cinq dernières années secteur de Cavalaire sur Mer	+ 13.5 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Cavalaire sur Mer	+ 2.7 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région PACA	+ 3.38 %

Le marché immobilier

Évolution de l'indice INSEE sur un an (De 2010 à 2011)

Région	+ 5.2 %
Département	+ 4.1 %

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 :

Démographie sur le secteur :

Variations annuelles de population :

Ville de Cavalaire sur Mer	+ 2.7 %
Département du Var	+ 1.2 %
Région PACA	+ 0.9 %
Comparatif France entière	+ 0.7 %

Composition du 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 Cavalaire sur Mer	73.7 %	26.3 %
Département du Var	80.2 %	19.8 %
Région PACA	86.3 %	16.4 %

Résidence principale selon le nombre de pièces :

	Ville de Cavalaire	Département du Var	Région PACA
Ensemble	100 %	100 %	100 %
1 pièce	8.2 %	5.1 %	6.6 %
2 pièces	21 %	14.3 %	15.6 %
3 pièces	28.7 %	27.3 %	27.8 %
4 pièces	21.9 %	28.9 %	27.4 %
5 pièces	20.1 %	24.4 %	22.6 %

Le marché immobilier

	Ville de Cavalaire	Département du Var	Région PACA
Nombre d'occupant moyen par logement	2	2.2	2.3

L'emplacement de la résidence :

Cavalaire sur Mer : Un lieu de villégiature, une station balnéaire qui attire de nombreux retraités et jeunes actifs pour sa qualité de vie. A seulement quelques kilomètres de Saint Tropez, Cavalaire sur Mer bénéficie d'un emplacement stratégique proche des principales grandes villes du Var facilement accessibles par les grandes voies de communication :

- A8 : Le Cannet des Maures, Le Luc
- D 558, D 5592
- Toulon : 59 km
- Hyères : 40 km
- Frejus : 40 km

L'implantation de la résidence :

- A 100m des plages du port de plaisance, du centre ville et de ses commerces .
- A proximité de la résidence:marché provençal, commerces et services de proximité .

Le Promoteur : **K&M IMMOBILIER** est une société de promotion et commercialisation immobilière, implantée dans les Alpes Maritimes, à Saint Laurent du Var (06700).

Elle bénéficie dans ce secteur de l'expérience et du savoir-faire de son gérant, Frédéric SCALETTA, qui représente la troisième génération de promoteurs - constructeurs.

Les réalisations de K&m immobilier :

- LES VILLAS DE BEAUVERT Un immeuble de 15 appartements et 14 villas de charme à Antibes (06600) 2000/2001
- DOMAINE DES PASTOURELLES – Lotissement de 8 villas de prestige, avec piscine – Biot (06410) 2001/2002
- LES JARDINS D'AURELIA – complexe de trois immeubles résidentiels de grand standing avec piscine - (55 logements) à Antibes (06600) 2001/2003
- VILLA SAINT PIERRE, ensemble de huit maisons de pêcheurs, dans le pur respect du style architectural du Cros de Cagnes (06800) 2004/2005
- LE SUN SIDE - immeuble type chalet, aux prestations haut de gamme aux pieds des pistes – 18 appartements – Auron (06660) 2007/2009
- VILLA JULIA – immeuble de 14 appartements de standing à Antibes (06600) 2009/2010
- VILLA KRISTINA immeuble 12 appartements de types 2 pièces, situé à LE CANNET-06110

Le marché immobilier

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Un investissement Épargne Patrimoine rente :

Un investissement idéal pour faire financer l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire après la période de défiscalisation .

Un produit rare sur la Côte d'Azur et plus particulièrement sur la côte varoise, avec des prix au m² conformes à ceux proposés sur le marché aujourd'hui.

Un investissement plus value ++ :

Une forte augmentation des prix accompagnée d'une remarquable croissance démographique sur le secteur de Cavalaire nettement supérieures aux moyennes nationales :

+ 2.7 % par an pour la croissance démographique et + 2.7 % pour l'évolution des prix de l'immobilier.

Une réponse aux besoins en logements sur le secteur qui présente un parc de logements composé à + de 60 % de résidences secondaires et de logements de grandes tailles (+ de 42 % du parc est composé de + de trois pièces).