

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

AZUR INTERPROMOTION

48 chemin des Autrichiens - Le
Saint Jean H2
06600 ANTIBES
Port. : 06 98 03 26 36
Email :
stephanie@azur-interpromotion.com



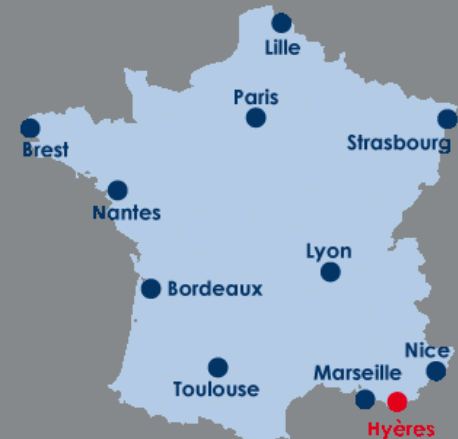
*Un emplacement exceptionnel à quelques pas de la
marina de Hyères*



HYERES

Royal Sea Palm Hyeres





Hyères, l'art de vivre sur la Côte d'Azur

Hyères est une commune où il fait bon vivre toute l'année. Bien équipée, elle est remarquablement desservie grâce à son aéroport international et bientôt par le TGV. La ville est la 2ème commune du Var et compte 1500 commerces et services répartis en centre-ville et au cœur des quartiers.

Hyères cumule le charme d'un vieux village provençal et de magnifiques plages. Embrassant la rade, les Îles d'Or, le Levant, Porquerolles et Port Cros ravissent par la vue magnifique qu'elles composent au large.

Célèbre pour son marché aux fleurs et son incontournable vente au cadran, régulièrement primée pour son fleurissement, la ville de Hyères regorge d'espaces verts, à l'image du parc Olbuis Riquier qui, sur plus de 7 hectares, invite à découvrir ses essences exotiques rares !

Cet éventail d'atouts fait de Hyères une commune accueillante, offrant à la fois un cadre exceptionnel et une douceur de vivre inégalée. Rien d'étonnant à ce qu'elle soit à l'origine de l'expression « Côte d'Azur », inventée en 1887 par un visiteur conquis par tant de beautés...



Vue exceptionnelle sur la mer

Royal Sea Palm, résidence exceptionnelle à bien des égards, bénéficie d'une remarquable situation, à proximité immédiate du port Saint-Pierre et des plages, alliant une vue exceptionnelle sur la mer au calme d'un parc centenaire majestueux.

Ce lieu résidentiel est protégé et dédié au confort et bien-être de ses résidents à proximité des commerces et de toutes les commodités. Le Royal Sea-Palm se compose de 6 petits immeubles de 3 ou 4 étages venant s'inscrire autour d'un vaste parc centenaire d'1,3 hectare. Elle s'agrément d'une piscine dotée d'un équipement permettant de réchauffer l'eau.

Le Royal Sea-Palm se pare d'une architecture mêlant subtilement inspiration contemporaine et traditions méditerranéennes. Les balcons de forme arrondie ou galbée, les colonnes agrémentées de chapiteaux boisés soutenant certains pans de toitures témoignent du sens du détail ayant présidé à la conception de la résidence.

Côté boulevard de la Plage, la résidence offre des vues directes et panoramiques sur les Golfe des Iles d'Or.



Situation autour d'une piscine dans un luxuriant parc paysager



VUE AERIENNE



REPORTAGES PHOTOS



Plan de masse



Avenue Stephen Liegeard devant la résidence



Terrain de la résidence vue de la rue des Etrangers



Vue du bâtiment derrière la résidence



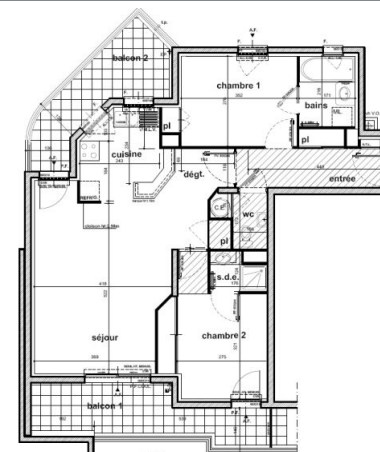
Vue du terrain depuis la rue de l'hippodrome



Vue du port à 100 mètres



Exemple d'un T2



Exemple d'un T3

Exemples de résidences :
OGIC

OGIC



FONCIA

Le gestionnaire : Foncia

Depuis 1972, FONCIA se définit comme le Leader de la gestion (locative et gestion de copropriété) et de la transaction immobilières en France.

Premier gestionnaire de biens locatifs en France pour les biens d'habitation, Foncia s'engage vis-à-vis des propriétaires en terme de rigueur, de responsabilité, de sécurité, d'efficacité et de simplicité. Foncia a rejoint le Groupe Banque Populaire au cours de l'année 2007.

Le promoteur : Ogic

Depuis 40 ans, Ogic est reconnu pour son savoir-faire et son talent dans les différents métiers de la promotion immobilière.

Ces compétences avérées, Ogic les met au service de la réalisation de résidences contemporaines ainsi que de la réhabilitation d'immeubles anciens, inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques.

LE MANDAT :

- **Durée du mandat :**

3 ans

- **Païement des loyers :**

Trimestriellement à terme échu le 10 du mois suivant

- **Renouvellement du mandat :**

Par tacite reconduction

- **Prise effet du mandat :**

A la livraison

- **Garanties :**

- **Loyers impayés:** du loyer et des charges sans franchise et sans plafond

- **Carence du locataire:** 6 mois des loyers avec franchise de 3 mois

- **Vacance du locataire:** 36 mois de loyers par période de 6 mois avec franchise d'un mois

- **Dégradation immobilière:** Pas de plafond

LP



Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 5% du prix de vente à l'ordre de SOCFIM
Date de notification	Immédiate
Notaire de l'opération	LEDUC
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	2 € à 2.5 € par m
Taxe foncière	env. 1 mois de loyer
Références cadastrales	Section F n°1569 à 1572, 3170, 3171, 6290, 6291, 6437, 6441 et 6442
N° PC	N° 8306906YC220 accordé le 20/03/2007
Adresse	Angle de l'avenue Stephen Liegeard, des rues des Etrangers et de l'Hippodrome

Les atouts du programme

- Hyères, 2ème commune du Var,
- A quelques pas du port et des commerces,
- Appartements de grand standing,
- Architecture majestueuse et raffinée,
- Parc paysagé de 1.3 hectares avec piscine en front de mer.



Fiscalité	SCELLIER *
Livraison	BAT B et C : 2e trim 2010 / BAT E : 3e trim 2010
Moyenne de prix	De 455 000,00 € à 670 000,00 €
Rentabilité brute	2.80 % à 3.05 % Loyer brut

** Dans le cadre du dispositif fiscal présenté nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*



Royal Sea Palm Hyeres

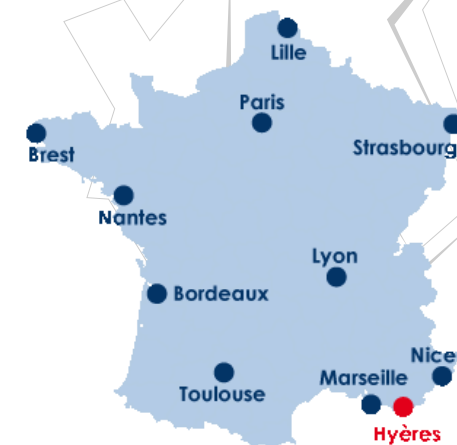
Un emplacement exceptionnel à quelques pas de la marina de Hyères



Adresse du programme

Angle de l'avenue Stephen Liegeard, des rues des Etrangers et de l'Hippodrome

83400 HYERES



Fiche de synthèse

Fiscalité	SCELLIER	Possibilité Scellier intermédiaire
Livraison	BAT B et C : 2e trim 2010 / BAT E : 3e trim 2010	
Rentabilité brute	2.80 % à 3.05 % Loyer brut sur prix	
Rentabilité nette	1.86 % à 2.39 % Loyer brut sur prix (Net charges copro)	
Moyenne de prix	De 455 000,00 € à 670 000,00 €	
Mandataire	FONCIA	
Date de mise à la commercialisation	02/12/2009	
DAT	Deuxième trimestre 2010	

Les Atouts

- Hyères, 2ème commune du Var,
- A quelques pas du port et des commerces,
- Appartements de grand standing,
- Architecture majestueuse et raffinée,
- Parc paysagé de 1.3 hectares avec piscine en front de mer.

A Savoir

- **Pouvoir de livraison : 220 €.**

Le marché

Une situation climatique unique en Europe qui confère au littoral une qualité de vie incomparable. Sur Hyères, les prix se situent entre 3200€ et 3800€ le m dans l'ancien et sur le port, les prix vont de 4500€ à 6500€ le m dans l'ancien. Il n'y a aucun autre programme neuf à commercialiser sur le port, conférant à cette opération une forte valorisation patrimoniale. Cela explique la pression démographique et la tension sur le marché immobilier. Il y a dans toute l'Europe industrielle, une clientèle qui a aujourd'hui entre 50 et 65 ans et qui ne rêve que d'une chose, venir s'installer au bord de la Méditerranée. Le marché ne peut pas s'effondrer.

Les données économiques

Ville	HYERES
Population	52 500 habitants
Revenu moyen par ménage <i>(moyenne nationale : 15 027 €/an)</i>	15 704 €/an
Prix moyen de l'immobilier <i>(moyenne nationale : 12,22 €/m²/mois)</i> <i>(moyenne nationale : 3 197 €/m²)</i>	A la location : 14.33 €/m ² /mois A la vente : 3794.96 €/m ²
Taux de chômage <i>(moyenne nationale : 9,6 %)</i>	9.9 %
Nombre d'entreprises	3454
Nombre d'écoles	74
Nombre d'établissement d'études supérieures	17
Nombre de logements vacants <i>(moyenne nationale : 8 %)</i>	7.5 %

L'Environnement immédiat de la résidence

La gare TGV, qui va sur Marseille et Paris, se situe à 10 minutes en voiture.

A 5 minutes de la résidence se trouve une école maternelle/primaire, un centre commercial avec un hypermarché. De plus, c'est un quartier relativement très calme. Il y a de l'animation sur le port de plaisance mais sans aucune nuisance. Les discothèques se trouvent plutôt sur la route de la presqu'île de Giens.

L'aéroport ne crée pas de nuisance sonore, seule la base l'hélicoptère de la Marine Nationale se fait entendre dans la journée.

Il y a très peu de concurrence actuellement à proximité du port et de la presqu'île de Giens. Les programmes neufs sont essentiellement concentré dans le centre -ville de Hyères.