

# COUR CANDIDE

LORGUES (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](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



## Lorgues, découvrez son patrimoine, vivez sa chaleur...

*Lorgues, discover  
its patrimony, live its warmth...*

**A**u coeur de la Provence, Lorgues est un village pittoresque, bordé de deux rivières. La vieille ville domine un paysage vallonné, rythmé par des restanques plantées d'oliviers. Le patrimoine est omniprésent. Riche d'une histoire vieille de l'âge de bronze, Lorgues fait du quotidien une découverte. Abbayes, moulins à huiles et rues animées font de cet endroit un lieu à vivre qui sait concilier attraits touristiques et confort du quotidien. Les senteurs provençales se dégagent chaque semaine de la place du marché, tandis que tout au long de l'année, les animations se succèdent.

**A**t the core of Provence, Lorgues is a picturesque village. Edged by two rivers, the old town overlooks an undulating landscape, rythmed by platforms with olive-trees plantations.

Cultural inheritance is everywhere. With a history going back to the Bronze age, Lorgues makes of your daily life a discovery. Abbeys, oil-mills and animated streets make of this village a place to live in which conciliates touristic attractiveness and everyday life comfort.

Provence's scents emanate every week from the market place, while all kinds of activities are succeeding one after the other throughout the year.





La vie de village procure à tous les commodités d'un quotidien paisible. La région décline les possibilités de loisirs à l'infini. A 20 minutes de là, les plages de Fréjus, offrent déjà un avant-goût de vacances. Et si le golf est votre hobby, n'hésitez pas à vous rendre sur l'un des plus beaux parcours du Sud de la France, à Saint-Andréol.

*Life in a village provides you with the facilities and services needed for a peaceful everyday life. The region offers endless leisure possibilities. A 20 minutes drive away, the beaches of Fréjus already give you a holiday foretaste. And if golf is your hobby, just don't hesitate to go to Saint-Andréol, on one of the best rounds of golf of Southern France.*



## Tout l'esprit de la Provence pour un programme prestigieux

*All the spirit of Provence  
for a prestigious program*

Sur les hauteurs de Lorgues, La «Cour Candide» est le reflet de l'histoire du village. Porte fortifiée et façades colorées s'ouvrent sur une cour ombragée, offrant tous les charmes de la Provence. Une architecture élégante qui prend son inspiration dans le passé médiéval du village. D'une conception prestigieuse, ce programme offre également toutes les prestations d'une résidence de qualité.

*In the upper part of Lorgues, «La Cour Candide» is the reflection of the history of the village. A fortified door and coloured façades open on a tree-shaded courtyard offering all the charms of Provence. The elegant architecture is inspired by the medieval past of Lorgues. This program also offers all the services of a high quality apartment building.*



## Une résidence de prestige pour profiter d'un cadre unique

*A prestigious apartment building  
to enjoy unique life surroundings*

Les appartements profitent pleinement du site exceptionnel. Ils s'ouvrent largement sur des jardins paysagés et bénéficient ainsi d'une végétation méridionale luxuriante. C'est depuis leurs vastes terrasses que les habitants du premier étage profitent de la vue dégagée. Les jardins privatifs du rez-de-chaussée disposent, quant à eux, d'un patio qui procure détente et apaisement.

*The apartments fully take advantage of this exceptional site. They widely open on landscaped gardens and thus benefit from a luxurious southern vegetation. It's from their large terrace that the residents of the first floor enjoy the unobstructed view. The private gardens of the first floors, then, have patios which will bring them relaxation and apaisement.*

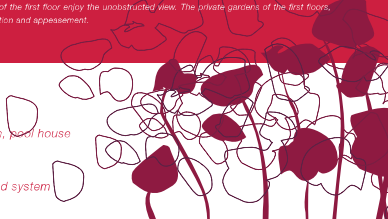


### PRESTATIONS

- Domaine clos
- Jardins paysagers
- Piscine chauffée, pool house
- Double vitrage
- Cuisine équipée
- Jardins privatifs ou terrasse
- Climatisation réversible Chaud/Froid

### SERVICES

- Fenced property
- Landscaped gardens
- Swimming-pool with heating system, pool house
- Double glazings
- Fully-equipped kitchens
- Private gardens or terraces
- Warm/Cold reversible air-conditioned system



# Intérêt de la résidence

## « Un investissement dans le Var sans risque »

**Le Comité de Commercialisation de Direct Produit met en avant le fait que cette résidence s'adresse à plusieurs typologies d'acquéreurs et plusieurs types de locataires.**

L'éventail de type de locataire est très large :

- Il va de l'actif travaillant dans le Var, recherchant des loyers modérés à proximité des deux sorties d'autoroute (Cannet des Maures et le Muy)
- Au retraité français recherchant un pied à terre à l'année au coeur de la Côte d'Azur
- A l'Européen du Nord souhaitant s'installer pour un coût modéré dans le Sud de la France

Le Cour Candide a un intérêt pour un investissement Scellier mais également en tant que résidence secondaire étant donné sa localisation au coeur du Var et son environnement composé exclusivement de villas de qualité avec piscine.

La résidence est une réponse parfaite aux nouveaux arrivants qui recherchent la tranquillité de l'arrière pays et non l'agitation du littoral.

Pour nous, il s'agit d'un investissement patrimonial / familial qui permet de bénéficier immédiatement d'un avantage Scellier à 13 % ou plus en loyer intermédiaire et d'éviter les intérêts intercalaires ainsi que les risques liés à la construction étant donné que la résidence est construite, livrée et occupée.

La résidence est un excellent compromis entre investissement financier et achat immobilier.

Pour preuve, la surface des logements de 3 et 4 pièces avec terrasses qui est très supérieure à celle pratiquée habituellement et proposées dans le cadre des résidences réalisées exclusivement à but « d'investissement ».

# Le marché locatif

## Montant des loyers et comparatif :

(Source : Observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m <sup>2</sup>	Résidence	Sur Draguignan	Sur la Communauté d'agglomération Dracénoise	Sur le département du Var
Ensemble	9.55 €	8.8 €	9.1 €	11.6 €
T3	9.86 €	7.8 €	8.3 €	Nc
T4	8.95 €	7.4 €	7.6 €	Nc

## Évolution des loyers sur le secteur en 2010 :

(Source : Observatoire des loyers Clameur)

Draguignan	+ 6.1 %
Communauté d'agglomération Dracénoise	+ 5.2 %
France entière	+ 2.9 %

## Évolution des loyers par typologie de logement :

	Draguignan	Communauté d'agglomération Dracénoise
T1	+ 13.4 %	+ 15.7 %
T2	+ 8 %	+ 5.5 %
T3	+ 3.8 %	+ 2.3 %
T4	+ 7.9 %	+ 5.2 %
T5	- 2.7 %	+ 3 %

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

### Répartition des logements selon le statut d'occupation :

	Lorgues	Communauté d'Agglomération Dracénoise	Département du Var	Région PACA
Propriétaires	66.9 %	60.6 %	58.5 %	54.5 %
Locataires	29 %	35.6 %	37.2 %	41.7 %

### Taux de vacance des logements :

Lorgues	4.6 %
Communauté d'agglomération Dracénoise	6.8 %
Département du Var	5.4 %
Région PACA	6.6 %
France entière	6.5 %

# Le marché locatif

## Mobilité des occupants de logement sur le secteur de Lorgues :

### Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :

	Propriétaires	Locataires
Communauté d'agglomération Dracénoise	15 ans	7 ans
Département du Var	16 ans	8 ans
Région PACA	18 ans	9 ans

	Lorgues	Communauté d'agglomération Dracénoise	Département du Var	Région PACA	France entière
Revenu net déclaré moyen en €	22 046 €	21 696 €	22 648 €	22 612 €	23 242 €

### Le gestionnaire :

Directgestion c'est tous les services classiques d'un gestionnaire immobilier PLUS :

- Un réseau de 700 agences et 1200 agents commerciaux sur tout le territoire national.
- Une interface informatique interactive exclusive qui permet à chaque propriétaire de :
  - de visionner ses comptes de gestion locative en ligne, actualisés en temps réel sans suppléments tarifaires
  - de paramétrer ses alertes e-mails (paiement des loyers, impayés....)
  - de communiquer avec tous les services de Directgestion
  - de télécharger tout l'historique des comptes rendus de gérance

### L'avis de DIRECT PRODUIT :

#### Un investissement locatif sécurisé :

- Une forte demande locative sur le secteur de Lorgues, la majorité des logements étant occupé par leurs propriétaires.
- Un taux de vacance des logements inférieur à la moyenne nationale, preuve de l'existence d'une véritable demande en logement.
- Des prix de loyer conformes aux moyennes du marché locatif local : l'assurance de trouver rapidement un locataire.

# Le marché immobilier

Fourchette de prix :

	Avant dégriffe	Après dégriffe
Fourchette haute	393 896 €	358 446 €
Fourchette intermédiaire	280 724 €	253 459 €
Fourchette basse	271 518 €	247 082 €

Prix moyen au m<sup>2</sup> :

	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen au m <sup>2</sup> , surface Scellier	Prix moyen au m <sup>2</sup> après dégriffe	Prix moyen au m <sup>2</sup> surface Scellier après dégriffe	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Draguignan	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la Var	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la région PACA
T3	3 681 €	3 178 €	3 315 €	2 990 €	4 780 €	4 000 €	3 900 €
T4	3 710 €	3 568 €	3 357 €	3 228 €	4 100 €	3 950 €	3 820 €

Évolution des prix :

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

	Évolution sur un an
Région PACA	+ 10.9 %
Département du Var	+ 8.9 %

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

(Sources : INSEE - Notaires de France)

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

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

Région PACA	+ 5.2 %
Département du Var	+ 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.

# Le marché immobilier

## Étude du marché immobilier :

### Démographie sur le secteur :

#### Variations annuelles de population :

Lorgues	+ 2.2 %
Communauté d'Agglomération Dracénoise	+ 1.7 %
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 Lorgues	73.8 %	26.2 %
Communauté d'agglomération Dracénoise	76.1 %	23.9 %
Département du Var	80.2 %	19.8 %
Région PACA	83.6 %	16.4 %

#### Répartition des résidences principales selon la typologie :

	Maisons	Appartements
Ville de Lorgues	76.4 %	22 %
Communauté d'agglomération Dracénoise	60.8 %	36.3 %
Département du Var	47.7 %	50.5 %
Région PACA	40.7 %	58.1 %

# Le marché immobilier

	Résidences principales	Résidences secondaires
Ville de Lorgues	72.5 %	22.9 %
Communauté d'agglomération Dracénoise	79.4 %	13.9 %
Département du Var	68.1 %	26.5 %
Région PACA	76.1 %	17.3 %

## Résidences principales selon le nombre de pièces sur la ville de Lorgues :

	en %
Ensemble	100 %
1 pièce	5.6 %
2 pièces	11.5 %
3 pièces	23.2 %
4 pièces	27.8 %
5 pièces	31.9 %
Nombre d'occupant moyen par logement sur la ville de Lorgues	2.3 %

## L'emplacement de la résidence :

**Lorgues** : Un village pittoresque au coeur de la Provence varoise dominant un paysage vallonné.

- A 15 minutes du centre ville de Draguignan
- A 30 minutes du centre ville de Fréjus
- A 50 minutes de Toulon
- A 20 minutes de l'autoroute A8 (direction Toulon, Nice, Lyon, Paris)

816 entreprises sur le village de Lorgues.

8 322 entreprise sur le secteur de Lorgues, Draguignan

**Situation de la résidence** : Sur les hauteurs du village de Lorgues, une position dominante

- A 7 minutes du Lycée
- A 7 minutes de la mairie, école maternelle et primaire de Lorgues
- Supermarché à 6 minutes de la résidence.

# Le marché immobilier

## L'avis de DIRECT PRODUIT :

### Une véritable opportunité d'investissement plus value moyen et court terme :

- Des prix au m<sup>2</sup> inférieurs de + de 900/m<sup>2</sup> aux valeurs du marché immobilier local
- Sur un secteur à forte valorisation patrimoniale car recherché par de nombreux actifs et nouveaux arrivants.

Une hausse des prix de + 8.9 % en 2010-2011 dans le neuf et de + 2.7 % en moyenne par an (moyenne sur cinq ans de l'évolution de l'indice immobilier INSEE Notaires de France)  
2010-2011 : + 3.38 %

### Des typologies de logements recherchées sur le secteur de Draguignan-Lorgues :

- Sur le secteur , une offre en logement réduite et inadapté : Avec une forte proportions de maison individuelles (+ de 76 % du parc de logement sur Lorgues) et de résidences secondaires, présentant de grandes surfaces, le parc de logement n'est pas en adéquation avec les besoins des jeunes actifs sur le secteur.
- La résidence qui propose des T3 et T4 correspondra aux besoins locaux en logement.

### Un emplacement de qualité :

A Lorgues, un village provençal typique, sur les hauteurs du village mais à proximité de tous les principaux services publics et commodités.