



TROPEZIENNES (LES) VIDAUBAN (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



Intérêt de la résidence

Les + de l'emplacement :

Vidauban : un positionnement stratégique :

La commune de Vidauban est située entre Brignoles et St Raphael, au sud de Draguignan et au Nord-ouest de St Tropez, à proximité de la gare TGV et de l'autoroute.

Vidauban : une commune en plein développement

Pour répondre à la forte croissance démographique la Mairie s'est lancée dans de vastes projets d'urbanisme :

- Création de nouvelles classes de maternelle
- Construction d'une nouvelle crèche (Groupe Carbonnel)
- Construction d'un nouveau collège (à Cou de Can)
- Création d'un parc de loisir de près de 9ha (bordure de l'Argens)
- Création de la zone des Bréguières (golf, hôtel, patinoire, centre de bioénergie et biomécanique ...)
- Projet de réhabilitation du château des Lonnes en complexe d'accueil

La situation de la résidence : Une résidence en centre ville : A moins de 300 m de la mairie de Vidauban-Draguignan

- A moins de 200 m : école maternelle
- A 600 m de la N55 : Nice – Draguignan autoroute A 8.

Les + de la résidence :

Une résidence conçue en fonction des besoins locaux de logements :

- Des appartements allant du T1 au T3 qui répondent au manque de petites surfaces sur l'ensemble du secteur: 63.7% des logements comptent + de trois pièces sur Vidauban.
- La plupart des logements seront dotés de terrasses ou balcons
- Une orientation optimale pour une résidence du sud de la France: Sud Est

Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 35 % à 100 % sur 15 ans pour les contribuables payant de 1 652 € d'impôt par an à 6 583 €

Exemple investisseur : Acquisition d'un T1 au prix de 125 462 €, loyer mensuel de 385 €
Revenus nets fiscaux de l'investisseur : 45 000 €

Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans :

- Pour 0 % d'apport : 383 € d'épargne mensuelle
- Pour 10 % d'apport : 312 € d'épargne mensuelle
- Pour 20 % d'apport : 241 € d'épargne mensuelle
- Pour 30 % d'apport : 169 € d'épargne mensuelle

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

Ce programme a reçu l'agrément du réseau de courtiers indépendants DIRECT-PRODUIT.FR.

Intérêt de la résidence

Les + patrimoniaux :

Une véritable opportunité d'investissement : Des prix au m² inférieurs aux moyennes locales dans le neuf.

Un investissement plus value ++

Vidauban, une ville qui enregistre une très forte croissance démographique supérieure de 2,7% à la moyenne nationale. Un phénomène accompagné par un faible niveau de construction de logements qui ne répond pas à la demande. Ainsi, le niveau des ventes est supérieur à celui des mises en commercialisation alors que le niveau des stocks baisse.

Vidauban: un marché réellement demandeur en terme de logement: la perspective de réaliser une plus value importante à la revente, et ceci même sur le court terme; après la période de défiscalisation.

Évolution de l'indice INSEE Notaire de France :

- Sur les cinq dernières années : + 16.1 %
- Sur l'année 2010-2011 : + 4.1 %

Valorisation du patrimoine immobilier sur 25 ans : Acquisition d'un T1 au prix de 125 462 €:

Hypothèse basse de revalorisation à 1% par an : Capital acquis sur 25 ans: 148 072 €
Plus value réalisée : 22 610 €

Hypothèse de revalorisation marché à + 3.22 % (moyenne sur les 5 dernières années de l'indice INSEE Notaires de France)

- Capital acquis sur 25 ans : 254 997 €
- Plus value réalisée : 129 535 €

Le marché locatif

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

Loyer par m ²	Résidence Les Tropeziennes	Sur la communauté d'agglomération de la dracenoise (secteur de Vidauban)	Sur le département du Var	Sur la région PACA
Ensemble	11.2 €/m ²	9.1 €/m ²	11.1 €/m ²	12.3 €/m ²
T1	12 €/m ²	15.1 €/m ²	NC	NC
T2	12.79 €/m ²	10.4 €/m ²	NC	NC
T3	10.29 €/m ²	8.3 €/m ²	NC	NC

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Des niveaux de loyers supérieurs à la moyenne locale. Cependant, les données communiquées portent sur un ensemble de communes incluses dans le périmètre de Vidauban et pour lesquelles les montants de loyers proposés sur le marché locatif sont très élevés, en raison du caractère résidentiel de ces agglomérations.

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

Communauté d'agglomération de la dracenoise	+ 5.2 %
France entière	+ 2.5 %

Évolution du marché des loyers sur la Communauté d'agglomération de la dracenoise selon la typologie de logements :

T1	+ 15.7 %
T2	+ 5.5 %
T3	+ 2.3 %

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Une hausse importante des loyers sur le secteur. Un phénomène induit par une très forte demande locative sur le secteur de Vidauban et une offre qui ne répond pas à la demande, notamment en raison d'une croissance démographique exceptionnelle.

Le marché locatif sur le secteur de Vidauban (Source INSEE) :

	Vidauban
Propriétaires	67.5 %
Locataires	29.3 %

Le marché locatif

Taux de vacance des logements :

Vidauban	5.7 %
Var	5.2 %
France entière	6.5 %

Mobilité des occupants de logements sur le secteur de Vidauban :

Ancienneté moyenne d'emménagement :

Propriétaires	12 ans
Locataires	6 ans

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Une demande locative existante :

- Un faible taux de logements occupés par des locataires
- Un taux de vacance des logements inférieur à la moyenne nationale
- Le parc locatif est occupé sur de longues périodes.

Le gestionnaire : BREIL IMMOBILIER

Stéphane BRIEL, Agent Immobilier

il reprend, en 1994, l'agence familiale existant depuis 1969.

Membre du réseau L'ADRESSE depuis 1999, il est également Secrétaire Général de la FNAIM du Var, Président de la Commission Formation et Délégué National de la FNAIM. Les 2 points de vente qu'il dirige à Lorgues et Vidauban proposent des services exclusifs en matière de Vente, Location, Gestion et Financement. Son équipe, l'une des mieux formée de France (Trophée FNAIM de la formation en 2007, 2008, 2009), relai sur le terrain son exigence de la qualité de service apportée au client.

Fourchette de prix :

Fourchette haute	233 280 €
Fourchette intermédiaire	153 573 €
Fourchette basse	115 462 €

Prix moyen par m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence Les Tropeziennes	Prix moyen au m ² , réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Vidauban - Draguigan dans le neuf
3 392 €	2 612 €	4 410 €

Prix moyen au m² sur les typologies de logement : (Source : Base de données Perval-INSEE-Notaires de France)

	Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen, réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Vidauban	Prix moyen au m ² sur le département du Var	Prix moyen au m ² sur la région PACA
T1	3 661 €	2 819 €	4 990 €	4 630 €	5 740 €
T2	3 956 €	3 046 €	4 470 €	6 360 €	4 520 €
T3	3 273 €	2 520 €	4 420 €	4 030 €	4 070 €

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

Sur les cinq dernières années Secteur de Vidauban	+ 16.1 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années Secteur de Vidauban	+ 3.22 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années Région PACA	+ 4.4 %

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.

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Des prix au m² très nettement inférieurs aux moyennes locales et régionales. Un marché en hausse constante depuis les six dernières années.

Le marché immobilier

Étude du marché immobilier :

État de commercialisation des logements neufs (Source : DREAL Provence Alpes Côte d'Azur)

En région Provence Alpes Côte d'Azur :

Quatrième trimestre 2010 :

Mises en vente	3 144 unités	28.8 %
Réservations	3 299 unités	- 0.5 %
Stocks	7 129 unités	89.1 %

Dans le département du Var :

Troisième trimestre 2010 :

Mises en vente	988 unités
Logements réservés	1 099 unités
Évolution des ventes au troisième trimestre 2010	36.5 %

Résidences principales selon la période d'achèvement :

Périodes	Région PACA	Département du Var	Commune de Vidauban	Communauté d'agglomération dracenoise
De 1949 à 1990	84.5 %	81 %	61.6 %	76.4 %
De 1990 à 2004	15.5 %	19 %	38.4 %	23.6 %

Évolutions démographiques :

	PACA	Département du Var	Commune de Vidauban	Comparatif France
1968 à 1975	+ 1.6 %	+ 1.7 %	+ 0.9 %	+ 0.8 %
1975 à 1982	+ 1.1 %	+ 1.8 %	+ 3.8 %	+ 0.5 %
1982 à 1990	+ 0.9 %	+ 1.8 %	+ 4.6 %	+ 0.5 %
1990 à 1999	+ 0.6 %	+ 1.1 %	+ 3.3 %	+ 0.4 %
1999 à 2007	+ 1 %	+ 1.3 %	+ 3.4 %	+ 0.7 %

Le marché immobilier

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Vidauban, une ville qui enregistre une très forte croissance démographique supérieure à 2,7% à la moyenne nationale. Un phénomène accompagné par un faible niveau de construction de logements qui ne répond pas à la demande. Ainsi, le niveau des ventes est supérieur à celui des mises en commercialisation alors que le niveau des stocks baisse.

Vidauban: un marché réellement demandeur en terme de logement: la perspective de réaliser une plus value importante à la revente, et ceci même sur le court terme; après la période de défiscalisation.

L'emplacement de la résidence :

- Une résidence en centre ville : A moins de 300 m de la mairie de Vidauban-Draguignan
- A moins de 200 m : école maternelle
- A 600 m de la N55 : Nice – Draguignan autoroute A 8.