

VILLA PABLO ANTIBES JUAN LES PINS (06) - PACA



Gestionnaire	FONCIA GRAND BLEU
Fourchette de rentabilité locative	2.35 - 3.78 %
Date de livraison	2IEME TRIMESTRE 2013
Actabilité	ACTABLE
Fourchette de prix	180 000 - 397 000 € TTC
Fiscalité	Scellier - Scellier intermédiaire

Fiche programme

- 1 **Information programme** *p.3*
- 2 **Intérêt de la résidence** *p.4*
- 3 **Intérêt fiscal et financier** *p.6*
- 4 **Le marché locatif** *p.8*
- 5 **Le marché immobilier** *p.10*
- 6 **Grille des Prix** *p.14*

Gestionnaire	FONCIA GRAND BLEU
Fourchette de rentabilité locative	2.35 - 3.78 %
Date de livraison	2IEME TRIMESTRE 2013
Actabilité	ACTABLE
Fourchette de prix	180 000 - 397 000 € TTC
Fiscalité	Scellier - Scellier intermédiaire
Qualité de bâtiment	BBC 2005

Adresse :

51 Avenue de Cannes
06160 ANTIBES JUAN LES PINS

Lots disponibles : 20 lots

Total lots résidence : 36 lots

Nb de bâtiments : 2 bâtiments

Situation com. : commercialisation en coursactable

Situation chantier : Ouvert

Les + de l'emplacement :

Un emplacement privilégié : A Antibes Juan les Pins, ville de réputation internationale qui offre à ses habitants tous les avantages de la riviera française : Plages de sables fins, port de plaisance parmi les plus connus du monde, la promenade du Cap d'Antibes. Autant d'atouts qui font d'Antibes Juan les Pins un lieu de vie recherché où il fait bon vivre.

La localisation de la résidence :

Au pied de la résidence : Le parc Exaflora : 5 hectares de verdure.
A quelques minutes seulement du centre ville, des commerces et écoles.

Les + de la résidence :

- Une résidence de standing.
- Deux bâtiments à l'architecture moderne et bénéficiant d'une orientation optimale : sud est
- Du studio au 3 pièces qui présentent de grandes surfaces, rare en Scellier : Des T2 jusqu'à + de 40 m² et des T3 jusqu'à 60 m²
- Tous les logements seront dotés de larges terrasses et de garage ou parking en sous sol.
- L'ensemble de la résidence sera labellisée BBC : majoration du taux de la réduction d'impôt.

Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 39 % à 100 % pour les contribuables payant de 6 062 € d'impôt par an à 16 162 €

Acquisition d'un T2 au prix de 243 000 € mensuel prévisionnel de 598 €

Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans :

- Pour 0 % d'apport : 745 €
- Pour 10 % d'apport : 595 €
- Pour 20 % d'apport : 446 €
- Pour 30 % d'apport : 296 €

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 :

Une opportunité d'investissement immobilier plus value ++ : Des prix au m² qui se situent dans la fourchette basse du marché immobilier sur Antibes. Un secteur recherché aussi bien en accession que par les locataires. Un marché immobilier dynamique qui enregistre une croissance des prix nettement supérieure à la moyenne nationale : + 4.80 % sur un an et + 4.58 % par an (moyenne sur les cinq dernières années).

Valorisation du capital immobilier sur 25 ans

Acquisition d'un T2 au prix de 243 000 €

Hypothèse basse de revalorisation à 1 % par an. Capital acquis sur 25 ans: 311 631 €

Plus value réalisée sur 25 ans : 68 631 €

Hypothèse de revalorisation à + 4.58 % par an (moyenne sur les cinq dernières années de l'évolution de l'indice immobilier INSEE) :

Capital acquis sur 25 ans : 744 427 €

Plus value réalisée sur 25 ans : 501 427 €

Un investissement locatif en adéquation avec les besoins locaux :

Une forte demande locative sur le secteur de Antibes, avec + de 50 % des logements occupés par des propriétaires la demande locative est aujourd'hui insatisfaite.

Une hausse des loyers nettement supérieure à la moyenne nationale, preuve d'une demande non satisfaite.

Des locataires qui restent dans leur logement sur de longue périodes.

Un rente locative locative sécurisée :

Une gestion assurée par le premier gestionnaire de France : Foncia

Des niveaux de loyers conformes aux moyennes locales, l'assurance de trouver rapidement un locataire et de la garder sur le long terme.

Exemple d'un profil investisseur - Avantages fiscaux

Profil de l'investisseur : Couple marié avec 2 enfants, salaire annuel de 80 000 €

Acquisition d'un T2 à 243 000 €, loyer mensuel prévisionnel de 748 €

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	80 000 €	80 000 €	Salaires
Revenus fonciers	0 €	0 €	Revenus fonciers
Autres revenus	0 €	8 155 €	Revenus locatifs
			Autres revenus
Total des revenus fiscalisés	80 000 €	88 115 €	Total des revenus
Imposition			
	6 062 €	0 € en moyenne sur 12 ans	
Total des avantages fiscaux			
Réduction directe d'impôts	0 €	5 301 € par an	Réduction directe d'impôts (79 518 € sur 15 ans)

Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Total	Prêt complémentaire		Total
Prix d'acquisition + frais		195 597 €	Montant		
Apport personnel		0 €	Apport personnel		
Durée		20 ans	Durée		
Mensualités		1 197 €	Mensualités		
Type de prêt		amortissable			
Taux		4,65 %			

DÉBIT	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	CRÉDIT
Charges de l'emprunt	12 597 €	251 952 €	8 115 €	163 119 €	Loyers perçus
Charges locatives ou foncières	1 486 €	29 726 €	4 104 €	82 083 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	67 €	1 346 €			
Total compte débit	14 150 €	283 024 €	12 259 €	245 202 €	Total compte crédit

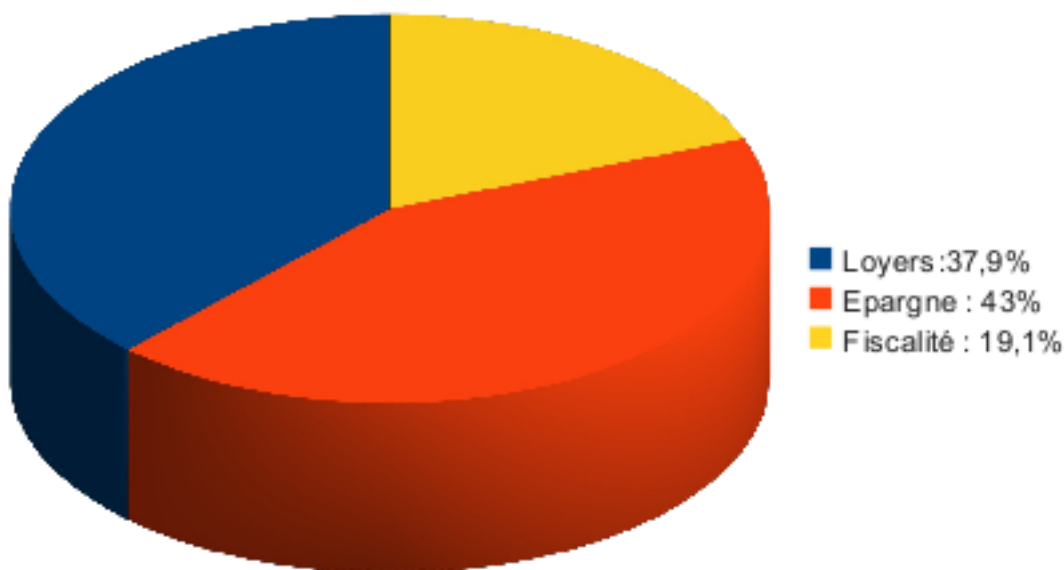
Intérêt fiscal et financier

Épargne immobilière à réaliser :

Annuelle : 12 259 € - 14 150 € = - 1 891 €

Mensuelle : 1 819 €/12 mois = 157 €

Répartition du financement :



Rentabilité patrimoine immobilier :

Typologie de logement	Les 15 premières années (après réduction d'impôt)	A partir de la 16e année (hypothèse basse de revalorisation des loyers à 1 % par an)
T1	5.1 %	4 %
T2	5.43 %	4.25 %
T3	6.1 %	4 %

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : + 4.76 %

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

Loyer par m ²	Résidence	Sur Antibes Juan les Pins	Sur communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	Sur le département des Alpes Maritimes
Ensemble	16.1 €	15.2 €	15 €	14.2 €
T1	16.1 €	17.6 €	18.3 €	Nc
T2	16.1 €	15.3 €	15 €	Nc
T3	16.1 €	13.2 €	12.7 €	Nc

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

Ville d'Antibes Juan les Pins	+ 3.4 %
Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	+ 3.7 %
France entière	+ 2.6 %

Évolution des loyers par typologie de logement :

	Sur Antibes Juan les Pins	Sur la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis
T1	+ 3.2 %	+ 5.5 %
T2	+ 3.4 %	+ 3.2 %
T3	+ 2.7 %	+ 3.4 %
T4	+ 3.5 %	+ 3.2 %
T5	+ 12.5 %	+ 2.5 %

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

Répartition des logements selon le statut d'occupation :

	Ville d'Antibes Juan les Pins	Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	Département Alpes Maritimes	Région PACA
Propriétaires	53.4 %	59.3 %	54.9 %	54.5 %
Locataires	41.9 %	35.7 %	40.5 %	41.7 %

Taux de vacance des logements :

Ville d'Antibes Juan les Pins	5 %
Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	5 %
Département Alpes Maritimes	7.8 %
Région PACA	6.6 %
France entière	6.5 %

Le marché locatif

Mobilité des occupants de logement sur le secteur de Antibes :

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :

	Propriétaires	Locataires
Ville Antibes Juan les Pins	16 ans	8 ans
Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	16 ans	8 ans
Département Alpes Maritimes	17 ans	9 ans
Région PACA	18 ans	9 ans

	Ville d'Antibes Juan les Pins	Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	Département Alpes Maritimes	Région PACA	France entière
Revenu déclaré moyen en €	24 688 €	28 448 €	24 429 €	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 financements, 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 :

Un investissement locatif en adéquation avec les besoins locaux :

Une forte demande locative sur le secteur de Antibes, avec + de 50 % des logements occupés par des propriétaires la demande locative est aujourd'hui insatisfaite.

Une hausse des loyers nettement supérieure à la moyenne nationale, preuve d'une demande non satisfaite.

Des locataires qui restent dans leurs logements sur de longues périodes.

Un rente locative locative sécurisée :

Une gestion assurée par le premier gestionnaire de France : Foncia

Des niveaux de loyers conformes aux moyennes locales, l'assurance de trouver rapidement un locataire et de la garder sur le long terme.

Fourchette de prix :

Fourchette haute	401 000 €
Fourchette intermédiaire	259 000 €
Fourchette basse	176 000 €

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 d'Antibes Juan les Pins
5 571 €	5 064 €	3 290 €	De 4 170 à 6 510 €

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 d'Antibes Juan les Pins	Prix moyen au m ² sur le département	Prix moyen au m ² sur la région PACA
T1	6 811 €	5 969 €	3 272 €	Nc	6 020 €	5 700 €
T2	5 568 €	5 537 €	3 765 €	De 5 060 € à 6 510 €	5 320 €	4 430 €
T3	5 506 €	5 084 €	3 612 €	De 4 170 à 5 680 €	4 830 €	3 900 €

Évolution des prix :

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

Région PACA	Évolution sur un an + 6.4 %
-------------	--------------------------------

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

Sur les cinq dernières années secteur d'Antibes Juan les Pins	+ 22.9 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur Antibes Juan les Pins	+ 4.58 %
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 2009 à 2010)

Région PACA	+ 5.2 %
Département Alpes Maritimes	+ 4.8 %

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.

Démographie sur le secteur :

Variations annuelles de population :

Ville Antibes Juan les Pins	+ 0.7 %
Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	+ 1.1 %
Département Alpes Maritimes	+ 0.8 %
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
Villes Antibes Juan les Pins	88 %	12 %
Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	82.8 %	17.2 %
Département Alpes Maritimes	76.3 %	23.7 %
Région PACA	86.3 %	16.4 %

Le marché immobilier

Répartition des résidences principales selon la typologie :

	Résidences principales	Résidences secondaires
Villes Antibes Juan les Pins	64.9 %	30.1 %
Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	68 %	27 %
Département Alpes Maritimes	69 %	23.2 %
Région PACA	76.1 %	17.3 %

L'emplacement de la résidence :

Un emplacement privilégié : A Antibes Juan les Pins, ville de réputation internationale qui offre à ses habitants tous les avantages de la riviera française : Plages de sables fins, port de plaisance parmi les plus connus du monde, la promenade du Cap d'Antibes. Autant d'atouts qui font d'Antibes Juan les Pins un lieu de vie recherché où il fait bon vivre.

La localisation de la résidence : Au pied de la résidence : le parc Exaflora : 5 hectares de verdure. A quelques minutes seulement du centre ville , des commerces et écoles.

Le Promoteur :

Une co-promotion K&M immobilier, Groupe Gambetta :

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)
- 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

Le groupe Gambetta :

La réussite des programmes du groupe Gambetta réside dans la réunion de quatre axes confortant les attentes des clients potentiels :

- Un emplacement de qualité dans un environnement de verdure
- Un confort assuré avec des surfaces répondant aux attentes.
- Un équipement et des prestations séduisants
- Un style architectural

L'habitat neuf est apprécié pour ses qualités intrinsèques. Le Groupe Gambetta utilise ainsi des matériaux de construction de qualité (isolation phonique, thermique, domotique), assure une rationalisation de l'espace, s'efforce de travailler avec de bons professionnels du bâtiment pour soigner la qualité, le confort et l'architecture de ses projets.

Jouer la diversité architecturale.

L'objectif aujourd'hui est de travailler les produits en amont en collaboration proche avec des architectes de renom. Donner un style aux logements et être novateur dans ce domaine, penser « territoire, mode de vie, services, évolution des goûts de nos clients et attentes des collectivités locales ».

C'est vers quoi, le Groupe Gambetta oriente sa réflexion pour mieux servir ses clients et devenir une référence architecturale en matière d'habitat.

Le groupe Gambetta en chiffre : Date de Création 1923

Effectif de 110 salariés répartis sur : Vitry-sur-Seine (94), Mandelieu (06), Nantes (44), Cholet (49), Angers (49), Paris (75)

Chiffre d'affaires : 102 millions d'Euros

1000 logements par an en région ouest, région parisienne et région PACA

Le patrimoine locatif compte plus de 3300 logements en région ouest et région parisienne.

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Une opportunité d'investissement immobilier plus value ++ :

Des prix au m² qui se situent dans la fourchette basse du marché immobilier sur Antibes

Un secteur recherché aussi bien en accession que par les locataires

Un marché immobilier dynamique qui enregistre une croissance des prix nettement supérieure à la moyenne nationale :

+ 4.80 % sur un an et + 4.58 % par an (moyenne sur les cinq dernières années).

Un large éventail de typologie de logements, du T1 au T3 en parfaite adéquation avec les besoins sur le secteur.

Un emplacement recherché à Antibes porteur de fortes plus values à terme.

Scellier

LOT OPTIONNE



LOT(S) DEGRIFFE(S)



Vérifier les disponibilités avant toute proposition

Lot Pro	Type Lot	Surface (m ²)	Etage	Annexe	Prix Annexe	Prix TTC (€)	Loyer Mensuel (€)	Renta (%)
A21	Appt T2	42	2	Pkg sous sol	21 000,00	243 000,00	748,00	3,69
A22	Appt T1	27.9	2	Garage	28 500,00	184 000,00	509,00	3,31
A23	Appt T2	42.7	2	Garage	26 500,00	261 000,00	759,00	3,48
A25	Appt T3	60	2	Pkg sous sol	21 000,00	339 000,00	1 038,00	3,67
A26	Appt T3	55.7	2	Pkg sous sol	21 000,00	315 000,00	969,00	3,69
A27	Appt T2	38.4	2	Garage	24 500,00	239 000,00	690,00	3,49
A31	Appt T2	42	3	Garage	24 500,00	258 000,00	748,00	3,47
A32	Appt T1	27.9	3	Pkg sous sol	21 000,00	180 000,00	509,00	3,39
A41	Appt T2	42	4	Pkg sous sol	29 500,00	269 000,00	748,00	3,33
A42	Appt T1	27.9	4	Garage	25 500,00	197 000,00	509,00	3,10
A43	Appt T2	42.7	4	Pkg sous sol	26 500,00	286 500,00	759,00	3,17
A44	Appt T1	24.2	4	Box	26 500,00	186 000,00	456,00	2,94
A45	Appt T3	60.1	4	Pkg sous sol	22 000,00	382 000,00	1 038,00	3,26
A46	Appt T3	55.7	4	Pkg sous sol	21 000,00	329 500,00	969,00	3,52
A47	Appt T2	38.4	4	Garage	26 500,00	255 000,00	690,00	3,24
A51	Appt T2	42	5	Pkg sous sol	21 000,00	264 000,00	748,00	3,39
A52	Appt T1	27.9	5	Garage	28 500,00	205 000,00	509,00	2,97
A55	Appt T3	60.1	5	Garage	26 500,00	397 000,00	1 038,00	3,13
A57	Appt T2	38.4	5	Box	24 500,00	260 500,00	690,00	3,17
B12	Appt T3	54.7	1	Box	24 500,00	311 000,00	970,00	3,78

Grille des Prix

Scellier intermédiaire

LOT OPTIONNE 

LOT(S) DEGRIFFE(S) 

Vérifier les disponibilités avant toute proposition

Lot Pro	Type Lot	Surface (m²)	Etage	Annexe	Prix Annexe	Prix TTC (€)	Loyer Mensuel (€)	Renta (%)
A21	Appt T2	42	2	Pkg sous sol	21 000,00	243 000,00	598,00	2,95
A22	Appt T1	27.9	2	Garage	28 500,00	184 000,00	407,00	2,65
A23	Appt T2	42.7	2	Garage	26 500,00	261 000,00	607,00	2,79
A25	Appt T3	60	2	Pkg sous sol	21 000,00	339 000,00	830,00	2,94
A26	Appt T3	55.7	2	Pkg sous sol	21 000,00	315 000,00	775,00	2,95
A27	Appt T2	38.4	2	Garage	24 500,00	239 000,00	552,00	2,79
A31	Appt T2	42	3	Garage	24 500,00	258 000,00	598,00	2,71
A32	Appt T1	27.9	3	Pkg sous sol	21 000,00	180 000,00	407,00	2,71
A41	Appt T2	42	4	Pkg sous sol	29 500,00	269 000,00	598,00	2,77
A42	Appt T1	27.9	4	Garage	25 500,00	197 000,00	407,00	2,47
A43	Appt T2	42.7	4	Pkg sous sol	26 500,00	286 500,00	607,00	2,54
A44	Appt T1	24.2	4	Box	26 500,00	186 000,00	365,00	2,35
A45	Appt T3	60.1	4	Pkg sous sol	22 000,00	382 000,00	830,00	2,60
A46	Appt T3	55.7	4	Pkg sous sol	21 000,00	329 500,00	775,00	2,82
A47	Appt T2	38.4	4	Garage	26 500,00	255 000,00	552,00	2,59
A51	Appt T2	42	5	Pkg sous sol	21 000,00	264 000,00	598,00	2,71
A52	Appt T1	27.9	5	Garage	28 500,00	205 000,00	407,00	2,38
A55	Appt T3	60.1	5	Garage	26 500,00	397 000,00	830,00	2,50
A57	Appt T2	38.4	5	Box	24 500,00	260 500,00	552,00	2,54
B12	Appt T3	54.7	1	Box	24 500,00	311 000,00	776,00	3,02