

ANTOINE BROS (RESIDENCE) CHAUDES AIGUES (15) - Auvergne



Gestionnaire	LOUSTAL IMMOBILIER
Rentabilité locative	4 %HT/HT
Date de livraison	1IER TRIMESTRE 2013
Actabilité	ACTABLE
Fourchette de prix	127 050 - 141 838 € HT
Fiscalité	Bouvard plus TVA - LMNP plus TVA

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.11*

Gestionnaire	LOUSTAL IMMOBILIER
Rentabilité locative	4 %HT/HT
Date de livraison	1IER TRIMESTRE 2013
Actabilité	ACTABLE
Fourchette de prix	127 050 - 141 838 € HT
Fiscalité	Bouvard plus TVA - LMNP plus TVA

Adresse :

Place des Thermes

15110 CHAUDES AIGUES

Lots disponibles : 16 lots

Total lots résidence : 20 lots

Nb de bâtiments : 1 bâtiment

Situation com. : commercialisation en coursactable

Situation chantier : Ouvert

Garanties : Extrinsèque

« Un petit programme ? Pas du tout...
un excellent programme, beaucoup plus sur que certains gros...»

Le Comité de Commercialisation croit beaucoup à ce programme pourtant réalisé dans un village, au fin fond du Cantal... Pourquoi ?

Notre avis est qu'il existe des produits d'investissement exceptionnel dans des toutes petites communes, pas connues du tout au plan national, mais qui sont beaucoup plus sécurisants que certains « gros » plus « clinquants »...

Quelles sont ses particularités ?

En un mot : c'est un programme très cohérent, qui répond parfaitement à une demande colossale, dans une station thermale en pleine restructuration.

Quelles sont les possibilités de remplissage ?

Elles sont très importantes. Dans ce type de fiscalité c'est le principal argument et la principale crainte des investisseurs. Comment vont-ils remplir ? Dans le cas de cette résidence, on peut parler d'un remplissage quasi garanti toute l'année. La région a beaucoup investi dans la rénovation des thermes qui sont un patrimoine touristique très important. Elles vont être la vitrine du département. Mais réaliser des thermes à la pointe des dernières technologies et d'un grand confort d'utilisation, c'est bien... encore faut-il pouvoir héberger les curistes. Et l'hôtellerie, dans le village, et à 20km à la ronde est quasi inexistante... Ce programme est attendu depuis des années... Pour notre comité c'est le principal argument.

Le comité a dégagé 13 grands points. Quels sont-ils ?

- La commune et le département s'engagent fortement. Pour eux pas de développement sans une capacité d'hébergement de très bon standing. Les collectivités locales ont tout de même investi 10 millions d'euros dans les thermes.
- Les cures sont reconnues d'utilité publique par un récent rapport. Ce qui veut dire qu'elles continueront à être prescrites et remboursées.
- Une cure c'est au minimum 3 semaines à renouveler sur plusieurs années. A cela il faut ajouter le ou les accompagnants. Le potentiel est énorme...
- Il y a un très fort engouement pour les médecines douces. C'est une tendance lourde...
- Actuellement les thermes accueillent 1700 curistes par an d'avril à octobre. Cela représente plus de 35 000 nuitées, sans compter les accompagnants... L'objectif est de 5000 curistes par an, soit plus triple... Vous voyez le potentiel... c'est énorme... sachant qu'il y a à ce jour 75 logements meublés disponibles sur la commune...
- La résidence propose un hébergement de grande qualité, face aux thermes, qui pourra accueillir également des touristes tout au long de l'année. L'offre est parfaitement adaptée aux deux types de clientèles avec différents types de logements :
 - Des 2 et 3 pièces avec espace extérieur
 - Une résidence avec services 3 et 4 pièces
 - Un hôtel 3 étoiles organisé comme une résidence service

Intérêt de la résidence

- L'ensemble est très cohérent et répondra à toutes les typologies de clientèles
- Les collectivités locales vont profiter de cette offre pour animer la zone
- Le promoteur va également développer une offre adaptée en terme de restauration. Ce sera un site / restaurant dédié à l'Aubrac Gastronomique et qui occupera le RDC de la résidence.
- Le promoteur a également développé, avec l'aide des collectivités un restaurant gastronomique qui compte une étoile au Michelin dans le Château du Couffour que la mairie voulait réhabiliter.
- La résidence répond aux dernières normes THPE (Très hautes qualités environnementales) et BBC (Bâtiments Basse Consommation). Le bâtiment sera réalisé avec une ossature bois... Ce sera construit pour le très long terme...
- Enfin, il existe une grande diversité d'activité dans la région, en dehors du thermalisme. On peut skier dans les stations de Laguiole et de Lioran, faire des activités nautiques et de pêche sur les lacs de la vallée de la Truyère... le tourisme va considérablement se développer dans la région

Exemple d'un profil investisseur - Avantages fiscaux

Profil de l'investisseur : Couple marié avec 2 enfants, salaire annuel de 55 000 €

Acquisition d'un T2 à 140 815 € HT, loyer mensuel prévisionnel de 469 € HT

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	55 000 €	55 000 €	Salaires
Revenus fonciers	0 €	0 €	Revenus fonciers
Autre revenus	0 €	6 144 €	Revenus locatif
			Autres revenus
Total des revenus fiscalisés	55 000 €	61 144 €	Total des revenus
Imposition			
	2 912 €	1 262 €	
Total des avantages fiscaux			
Réduction directe d'impôts	0 €	1 651 € par an	Réduction directe d'impôts (14 859 € sur 9 ans) TVA récupérée
		27 602 €	

Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Total	Prêt complémentaire		Total
Prix d'acquisition + frais		175 192 €	Montant		
Apport personnel		0 €	Apport personnel		
Durée		20 ans	Durée		
Mensualités		1 100 €	Mensualités		
Type de prêt		amortissable			
Taux		4,26 %			

DÉBIT			CRÉDIT		
	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	
Charges de l'emprunt	13 202 €	264 040 €	6 144 €	122 899 €	Loyers perçus
Charges locatives ou foncières	583 €	11 661 €	2 122 €	42 458 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	0 €	0 €			
Total compte débit	13 785 €	275 701 €	8 267 €	165 357 €	Total compte crédit

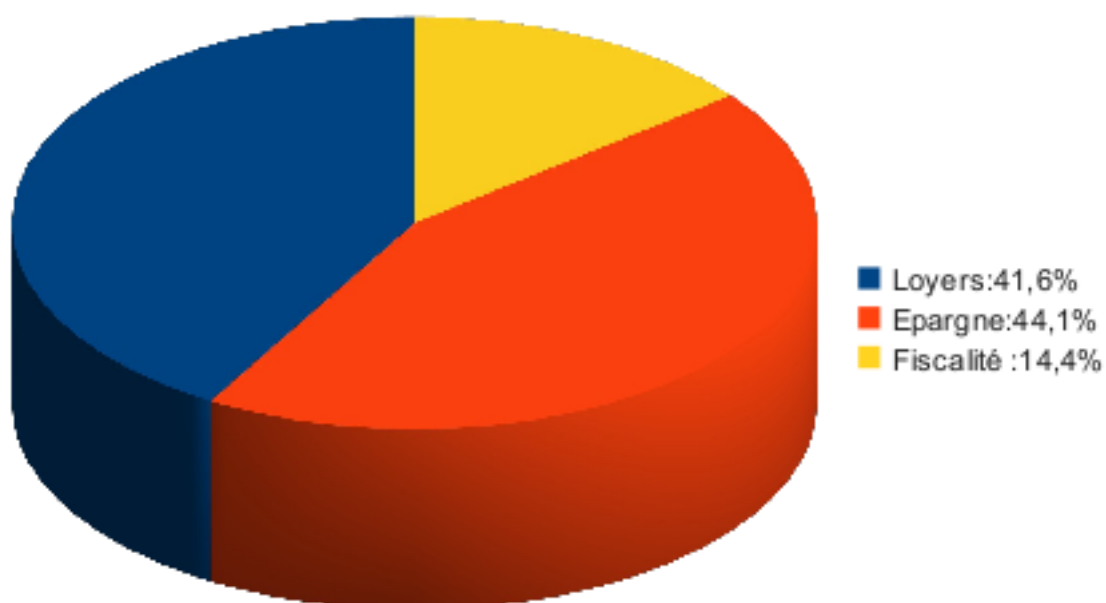
Intérêt fiscal et financier

Épargne immobilière à réaliser :

Annuelle : 8 267 € - 13 785 € = - 5 518 €

Mensuelle : 5 518 €/12 mois = 459 €

Répartition du financement :



Rentes défiscalisées sur 20 ans	51 046 €
---------------------------------	----------

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : + 3.71 %

Le tourisme en région Auvergne :

La région Auvergne : (Source : Spot Auvergne)

Nombre de nuités touristiques en Auvergne en 2009	17.7 millions
---	----------------------

Nombre de nuités dans les villes thermales d'Auvergne :

Nombre de nuités	Dont clientèle non curiste	Dont clientèle curiste
1.10 millions	70 %	30 %

La fréquentation touristique et l'offre en hébergement dans le département du Cantal :

(Source : Observatoire départemental du tourisme de Chaudes Aigues)

Nombre de nuités département du Cantal	Nombre de résidence de tourisme dans le département du Cantal	Evolution du parc Hôtelier dans le département du Cantal en 2008
6.4 millions	4 structures	- 36 %

Fréquentation touristique sur Chaudes Aigues et offre d'hébergement :

Nombres de nuités par an	Durée moyenne des séjours
29 000	17 jours

Répartition des clientèles :

Curistes assurés sociaux	Séjours de remise en forme	Progression des séjours de remise en forme en 2009 par rapport à 2008
2 800	800	20 %

L'offre en hébergement sur Chaudes Aigues :

Nombre de nuités par an	Nombre de résidence de tourisme	Nombre d'hôtel
29 000	0	8

Classement des hôtels sur la commune de Chaudes Aigues :

Nombre de résidence de tourisme	Nombre d'hôtel 4**** et plus	Nombre d'hôtel 3***	Nombre d'hôtel 2**	Nombre d'hôtel non classées
	0	0	4	4

Le marché locatif

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Une offre en hébergement insuffisante du point de vue quantitatif et qualitatif , face à une augmentation constante de la fréquentation du département et de la région.

La résidence Antoine Bros n'aura pas à subir la concurrence de structures d'hébergement identique.

Chaudes Aigues ne compte que 8 hôtels, tous moyens de gamme ou entrée de gamme.

La commune, suivant les préconisations du conseil régional et du département qui ont investit plus de 10 millions d'Euros dans la rénovation des thermes, souhaite développer une hôtellerie haut de gamme qui permettra de fidéliser la clientèle des thermes mais surtout inciter cette clientèle à loger sur place.

La résidence répond aux exigences des touristes et curistes en Auvergne. Le premier critère des clients séjournant en Auvergne et dans le Cantal est la qualité de l'environnement (source : spot Auvergne). Chaudes Aigues répond à cette exigence de qualité de par sa situation au coeur du massif des volcans d'Auvergne et de par sa proximité de nombreux lacs et espaces naturels préservés.

La résidence Antoine Bros se situe dans la lignée des attentes des touristes de la région Auvergne en jouant la carte de l'éco citoyenneté. Le projet a été pensé en privilégiant des matériaux naturels et en créant un bâtiment très haute performance énergétique.

Prix moyen des lots : 154 203 €

Fourchette de prix :

Fourchette haute	164 553 €
Fourchette intermédiaire	150 710 €
Fourchette basse	147 586 €

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence Antoine Bros	Prix moyen au m ² réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le Cantal	Prix moyen au m ² sur la région Auvergne
2 978 €	2 000 €	NC	2 730 €

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Des prix au m² qui correspondent à la moyenne régionale .

Pas de prix au m² dans le neuf pour le département du Cantal en raison de la quasi absence de construction neuve sur le secteur.

Evolution de l'indice de prix INSEE : (moyenne annuelle de 2004 à 2009)

Sur les cinq dernières années secteur du Cantal	+ 16.39 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années, secteur du Cantal	+ 3.27 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région Auvergne	+ 4.36 %

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 :

Commercialisation de logements neufs sur la région Auvergne au premier trimestre 2010

Mises en vente	256	+ 54.2 %
Réservations	271	+ 59.6 %
Stocks	666	- 46.5 %

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Le marché immobilier en région Auvergne retrouve un certain dynamisme par rapport à la même période pour l'année 2009. Ce dynamisme se traduit par une hausse considérable du nombre de mises en vente mais qui s'accompagne d'un volume de réservation équivalent et une baisse considérable des stocks.

Bouvard plus TVA

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 (%)
1	Appt T2	48.99	1	-	-	168 426,70	469,42	4,00
10	Appt T2	43.45	2	-	-	155 494,95	433,38	4,00
11	Appt T2	48.99	3	-	-	169 637,65	472,79	4,00
12	Appt T2	45.97	3	-	-	164 928,40	459,67	4,00
14	Appt T2	44.16	3	-	-	152 370,40	424,67	4,00
16	Appt T2	48.99	4	-	-	169 637,65	472,79	4,00
17	Appt T2	45.97	4	-	-	164 928,40	459,67	4,00
18	Appt T2	44.02	4	-	-	151 951,80	423,50	4,00
2	Appt T2	45.97	1	-	-	164 928,40	459,67	4,00
3	Appt T2	44.02	1	-	-	151 951,80	423,50	4,00
4	Appt T2	44.16	1	-	-	152 370,40	424,67	4,00
5	Appt T2	43.45	1	-	-	158 918,50	442,92	4,00
6	Appt T2	48.99	2	-	-	169 637,65	472,79	4,00
7	Appt T2	45.97	2	-	-	164 928,40	459,67	4,00
8	Appt T2	44.02	2	-	-	151 951,80	423,50	4,00
9	Appt T2	44.16	2	-	-	152 370,40	424,67	4,00

Grille des Prix

LMNP plus TVA

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 (%)
1	Appt T2	48.99	1	-	-	168 426,70	469,42	4,00
10	Appt T2	43.45	2	-	-	155 494,95	433,38	4,00
11	Appt T2	48.99	3	-	-	169 637,65	472,79	4,00
12	Appt T2	45.97	3	-	-	164 928,40	459,67	4,00
14	Appt T2	44.16	3	-	-	152 370,40	424,67	4,00
16	Appt T2	48.99	4	-	-	169 637,65	472,79	4,00
17	Appt T2	45.97	4	-	-	164 928,40	459,67	4,00
18	Appt T2	44.02	4	-	-	151 951,80	423,50	4,00
2	Appt T2	45.97	1	-	-	164 928,40	459,67	4,00
3	Appt T2	44.02	1	-	-	151 951,80	423,50	4,00
4	Appt T2	44.16	1	-	-	152 370,40	424,67	4,00
5	Appt T2	43.45	1	-	-	158 918,50	442,92	4,00
6	Appt T2	48.99	2	-	-	169 637,65	472,79	4,00
7	Appt T2	45.97	2	-	-	164 928,40	459,67	4,00
8	Appt T2	44.02	2	-	-	151 951,80	423,50	4,00
9	Appt T2	44.16	2	-	-	152 370,40	424,67	4,00