

# GARANÇE ALTHEN LES PALUDS (84) - 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)



# Intérêt de la résidence

## Les + de l'emplacement :

Une résidence implantée sur un territoire attractif, tant du point de vue économique que du cadre de vie proposé.

Un bassin économique dynamique :

Althen Les Paluds est, du point de vue économique, rattaché à deux entités : L'aire urbaine d'Avignon et la Communauté de communes les Sorgues du Comtat Venaissin :

### Avignon :

- 507 626 habitants
- 52 224 entreprises dont + de 3 000 dans l'industrie
- 166 070 salariés

### La communauté de communes les Sorgues du Comtat Venaissin :

Althen Les Paluds appartient à la communauté de communes les Sorgues du Comtat Venaissin :

- 25 % des implantations industrielles du Vaucluse en m<sup>2</sup>
- 4,5 % de hausse d'emploi par an
- 11,6 % des entreprises du Bassin de vie d'Avignon (périmètre du SCOT)
- 231 nouvelles entreprises en 2005, soit un taux de création de 13 % par rapport au nombre d'établissements existants. Une entreprise sur trois qui se crée aujourd'hui dans le bassin de vie d'Avignon s'implante sur le territoire des Sorgues du Comtat.
- 1ère intercommunalité de l'arc Rhône Méditerranée en terme de dynamisme économique (étude des Agences d'Urbanisme du Pays d'Aix et de la Région Avignonnaise menée en mars 2007 par le bureau d'études TEMAH) pour la surface de locaux d'activités économiques construite pour 1000 habitants, L'étude de l'évolution de la construction des locaux d'activités selon leur nature, depuis 1992, montre que la réalisation de locaux de stockage non agricole a cédé le pas aux locaux du secteur de l'industrie et de l'artisanat et du commerce, sur le territoire des Sorgues du Comtat.

### Une situation privilégiée :

Idéalement située entre Ventoux et Avignon, Côtes du Rhône et Luberon, au cœur du Vaucluse et traversée par le réseau des Sorgues, La communauté de communes les Sorgues du Comtat bénéficie d'un environnement particulièrement privilégié qui renforce encore son attractivité démographique, économique et touristique.

La situation des Sorgues du Comtat en milieu périurbain à la charnière entre l'agglomération d'Avignon d'une part et Carpentras d'autre part, font qu'elle occupe une position stratégique dans le département.

### Accès :

- Avignon : 12 km
- Carpentras : 12 km
- Entraigues sur Sorgue : 2 km

### Une situation privilégiée par son cadre de vie :

Althen Les Paluds se situe dans le Comtat Venaissin, le cœur de la Provence :

- Le Mont Ventoux
- La campagne provençale
- Les Sorgues, rivières et sources

# Intérêt de la résidence

## L'implantation de la résidence :

Mairie centre du village : 900 m de la résidence  
École maternelle et primaire : 1 km de la résidence  
Collège : 4.8 km de la résidence  
Supermarché : 1 km de la résidence

## Les + de la résidence :

Un programme composé de villa T4 de + de 83 m<sup>2</sup> + garage + jardin à usage privatif et un T2. Tous les logements bénéficieront du label BBC

## Les prestations :

Carrelage dans toutes les pièces :

- Carrelage grès cérame premier choix pour l'intérieur. Pose au mortier de ciment
- Carrelage grès cérame pour l'extérieur
- Faïence de couleur pour la salle de bain
- Habillage des marches d'escalier en carrelage

- Portes fenêtres en PVC
- Fermeture : volets roulants lames PVS
- Porte d'entrée à fermeture trois points
- Portail de garage en acier galvanisé basculant
- Placards équipés en bois
- Chauffage électrique et production d'eau chaude par cumulus

Appareils sanitaires :

- baignoire acrylique
- meuble vasque céramique posé sur meuble
- evier céramique blanc avec mitigeur sur meuble

## Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 22 % à 68 % pour les contribuables payant de 4 093 € à 14 683 € d'impôt par an.

Acquisition d'une villa T4 au prix de 245 000 €, loyer mensuel prévisionnel de 820 €.

**Revenus annuels de l'acquéreur : 75 000 €**

Acquisition par une personne seule, 1 part fiscale :

Imposition avant investissement : 14 683 €

Imposition après investissement : 11 358 €

Une diminution de l'imposition de 22 %

Acquisition par une personne seule, 1 enfant à charge, 1.5 parts fiscales :

Imposition avant investissement : 12 347 €

Imposition après investissement : 9 022 €

# Intérêt de la résidence

Une diminution de l'imposition de 26 %

Acquisition par un couple, 2 parts fiscales :

Imposition avant investissement : 9 117 €

Imposition après investissement : 5 792 €

Une diminution de l'imposition de 36 %

Acquisition par un couple, 1 enfant à charge, 2.5 parts fiscales :

Imposition avant investissement : 6 781 €

Imposition après investissement : 3 499 €

Une diminution de l'imposition de 48 %

Acquisition par un couple, 2 enfants à charge, 3 parts fiscales :

Imposition avant investissement : 5 432 €

Imposition après investissement : 2 633 €

Une diminution de l'imposition de 51 %

Acquisition par un couple marié, 3 enfants à charge, 4 parts fiscales :

Imposition avant investissement : 4 093 €

Imposition après investissement : 1 293 €

Une diminution de l'imposition de 68 %

## **Epargne mensuelle moyenne sur 20 ans :**

Pour 0 % d'apport : 800 €

Pour 10 % d'apport : 653 €

Pour 20 % d'apport : 508 €

Pour 30 % d'apport : 364 €

Financement sur 20 ans par un prêt amortissable au taux de 4.26 %

Taux d'endettement inférieur à 30 %

## **Les + patrimoniaux :**

### **Une opportunité d'investissement à forte valorisation patrimoniale :**

Prix moyen au m<sup>2</sup> dans le neuf 3 533 €/m<sup>2</sup> sur Althen Les Paluds contre 3 310 €/m<sup>2</sup> sur le secteur de Avignon pour les appartements.

Pour les villas, les prix correspondent à ceux du marché.

### **Un secteur à forte valorisation patrimoniale :**

Althen Les Paluds présente un faible niveau de construction neuve. En 2011, seulement 18 logements individuels et 8 collectifs ont été autorisés sur la commune contre 2 364 dans l'individuel et 1 370 dans le collectif au niveau du département du Vaucluse.

Ce faible niveau de la construction neuve est une tendance lourde sur le secteur. En effet, entre 2001 et 2011, Althen Des Paluds n'a vu que 184 nouveaux logements construits dans l'individuel et 73 dans le collectifs.

## Intérêt de la résidence

Ce phénomène induit un manque structurel de logement sur le secteur qui se trouve en sous offre alors que l'ensemble des villages situés à proximité d'Avignon enregistre une croissance démographique très largement supérieure à la moyenne nationale : + 2.6 % pour Althen Les Paluds contre + 0.7 % au niveau national.

Ainsi, au troisième trimestre 2011, face à une demande croissante, le niveau des stocks de logements neufs disponibles s'établissait à - 62.5 % par rapport à la même période de l'année précédente, tandis que les prix de l'immobilier continuent une constante progression qui devrait se poursuivre sur le long terme, avec une progression de l'indice immobilier INSEE de + 7.5 % sur les cinq dernières années pour les appartements et de + 16.2 % pour les maisons individuelles.

Un placement sécurité patrimoine ++ !

### **Valorisation du patrimoine immobilier sur 25 ans**

Pour l'acquisition d'une villa T4 au prix de 245 000 €

Hypothèse basse de revalorisation à 1% par an

Capital acquis sur 25 ans : 314 196 €

Plus value réalisée : 69 000 €

Hypothèse de revalorisation marché à + 3.24 % par an ( moyenne sur les cinq dernières années de l'évolution de l'indice immobilier INSEE):

Capital acquis sur 25 ans : 543 709 €

Plus value réalisée : 298 709 €

### **Une gestion sécurisée, des loyers sécurisés :**

Par une gestion assurée par le premier gestionnaire du Vaucluse : le groupe Maurice Garcin.

Des niveaux de loyers conformes aux moyennes locales et régionales

Une offre locative faible. Sur Althen Des Paluds, + de 70% du parc de logement est occupé par des propriétaires

Un taux de vacance des logements inférieur de + de 2 points à la moyenne nationale, preuve de l'existence d'une véritable demande en logement sur le secteur de Althen Des Paluds.

# Le marché locatif

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

	Résidence	EPCI - Les Sorgues du Comtat Venaissin	Département du Vaucluse	Région Provence Alpes Côte d'Azur
Ensemble	9.98 €/m <sup>2</sup>	11.9 €/m <sup>2</sup>	10.7 €/m <sup>2</sup>	11 €/m <sup>2</sup>
T2	11.79 €/m <sup>2</sup>	10.9 €/m <sup>2</sup>	NC	Nc
T4 (villas)	9.82 €/m <sup>2</sup>	8.3 €/m <sup>2</sup>	NC	Nc

**Evolution des loyers sur le secteur en 2011 :**

EPCI - Les Sorgues du Comtat Venaissin	+ 2.2 %
France entière	+ 2.9 %

**Evolution des loyers par typologie de logement :**

	Ville d'Althen des Paluds
T1	+ 1.6 %
T2	+ 1.1 %
T3	+ 5.5 %
T4	- 2.1 %

**Le marché locatif sur le secteur d'Althen des Paluds :** (Source INSEE)

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

	Ville d'Althen des Paluds	Département du Vaucluse	Région PACA
Propriétaires	74.3 %	55.3 %	54.5 %
Locataires	23.2 %	41.4 %	41.7 %

**Taux de vacance des logements :**

Ville d'Althen des Paluds	4.3 %
Département du Vaucluse	8.1 %
Région Provence Alpes Côte d'Azur	6.6 %
France entière	6.5 %

**Mobilité des occupants de logements sur le secteur d'Althen des Paluds :**

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

	Propriétaires	Locataires
Ville d'Althen des Paluds	19 ans	6 ans
Département du Vaucluse	19 ans	8 ans
Région Provence Alpes Côte d'Azur	18 ans	9 ans

# Le marché locatif

## **LE GESTIONNAIRE :**

Maurice Garcin :

Le premier réseau d'agence immobilière du Vaucluse Un gestionnaire de proximité qui a une parfaite connaissance du marché immobilier et locatif local.

## **LES ENGAGEMENTS MAURICE GARCIN :**

Trouver rapidement un locataire présentant de bonnes garanties de solvabilité...

D'importants moyens de communication mis à disposition pour une location ou relocation rapide :  
Diffusion de votre bien sur nos 8 sites immobiliers couvrant le Vaucluse,

Présence sur Internet, site [www.maurice-garcin.fr](http://www.maurice-garcin.fr), plusieurs portails immobiliers,  
les médias locaux (paru-vendu),  
pose de panneaux,  
panneaux 4/3,  
banderoles,  
des voitures marquées MAURICE GARCIN,  
un magazine trimestriel : « Coup de Cœur ».

Une équipe professionnelle formée et qualifiée, pour un service personnalisé.

...et être déchargé de tous soucis

gestion des appels de termes et de charges, procèdent aux paiements mensuels des revenus locatifs,  
établissent les indexations et renouvellements de baux et suivent les relances et contentieux.

## **Notre Analyse :**

### **Une gestion sécurisée, des loyers sécurisés :**

- Par une gestion assurée par le premier gestionnaire du Vaucluse : le groupe Maurice Garcin.
- Des niveaux de loyers conformes aux moyennes locales et régionales
- Une offre locative faible. Sur Althen Des Paluds, + de 70% du parc de logement est occupé par des propriétaires
- Un taux de vacance des logements inférieur de + de 2 points à la moyenne nationale, preuve de l'existence d'une véritable demande en logement sur le secteur de Althen Des Paluds.

# Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	245 000 €
Fourchette intermédiaire	225 000 €
Fourchette basse	147 200 €

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

Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence (Calculé sur la surface habitable hors parking et caves)	Prix moyen au m <sup>2</sup> surface Scellier (calculé sur la surface habitable + 50 € de la surface des annexes hors parking et caves)	Prix moyen au m <sup>2</sup> réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur d'Avignon dans le neuf
3 533 €	3 119 €	2 791 €	3310 € (appartement)

Prix moyen au m<sup>2</sup> sur les typologies de logements :

	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence (Calculé sur la surface habitable hors parking et caves)	Prix moyen au m <sup>2</sup> surface Scellier (Calculé sur la surface habitable + 50 % de la surface des annexes hors parking et caves)	Prix moyen réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur d'Avignon	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le département du Vaucluse	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la région Provence Alpes Côte d'Azur
T2	3 339 €	3 106 €	2 638 €	2 950 €	3 340 €	4 240 €
Villa T4	2 855 €	2 606 €	2 256 €	NC	NC	N

Prix moyen des villas :

Prix moyen des villas sur le programme	238 333 €
Prix moyen des villas neuves sur le département du Vaucluse	226 069 €

# Le marché immobilier

## Evolution des prix :

Evolution de l'indice de prix INSEE : (Sources : INSEE - Notaires de France)

### Appartements :

Sur les cinq dernières années sur le secteur d'Avignon Entraigues sur Sorgue	+ 7.5 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur le secteur d'Avignon Entraigues sur Sorgue	+ 1.5 %
Sur les cinq dernières années sur la région Provence Alpes Côte d'Azur par an en moyenne sur les cinq dernières années	+ 11.9 %
sur la région Provence Alpes Côte d'Azur	+ 2.38 %

(moyenne annuelle de 2006 à 2011)

### Evolution de l'indice INSEE sur un an (de 2010 à 2011)

Département du Vaucluse	+ 2.6 %
Région Provence Alpes Côte d'Azur	+ 4.4 %

## Etude du marché immobilier :

Etat de commercialisation des logements neufs au Troisième Trimestre 2011 :

### Maisons individuelles :

Département du Vaucluse :

	Nombre d'unités	Variations sur un an
Mises en vente	8	- 57.9 %
Ventes - Réservations	15	- 79.2 %
Stocks	39	- 62.5 %

Par typologie de maison individuelle :

	Mises en vente	Ventes
Moins de 4 pièces	8	4
4 pièces	0	10
5 pièces	0	1
6 pièces	0	0

# Le marché immobilier

## Niveau de la construction neuve sur le secteur d'Entraigues sur la Sorgue :

(Sources : sit@del2.fr -Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement)

Sur l'année 2011 :

	Althen des Paluds	Entraigues sur la Sorgue	Département du Vaucluse	Région Provence Alpes Côte d'Azur	Comparatif France entière
Nombre de logements individuels autorisés	18 unités	36 unités	2 364 unités	16 924 unités	239 645 unités
Nombre de logements collectifs autorisés	8 unités	99 unités	1 3740 unités	28 055 unités	235 965 unités

Sur le long terme - Les dix dernières années (2001-2011) :

	Althen des Paluds
Nombre de logements individuels autorisés	184 unités
Nombre de logements collectifs autorisés	73 unités

## Démographie sur le secteur :

Variations annuelles de population :

Althen des Paluds	+ 2.6 %
Entraigue Sur Sorgue	+ 1.5 %
Département du Vaucluse	+ 0.8 %
Région Provence Alpes Côte d'Azur	+ 0.9 %
Comparatif France entière	+ 0.7 %

# Le marché immobilier

## Composition du parc de logement sur le secteur :

### Résidences principales selon la période d'achèvement :

En % du parc de logement existant (Source : INSEE)

	Avant 1990	Après 1990
Althen des Paluds	66.31 %	34 %
Entraigue Sur Sorgue	72.1 %	27.9 %
Département du Vaucluse	81 %	19 %
Région Provence Alpes Côte d'Azur	83.6 %	16.4 %
Comparatif France entière	82.5 %	17.5 %

	Maisons	Appartements
Althen des Paluds	86.4 %	13 %
Entraigue Sur Sorgue	77.4 %	22.2 %
Département du Vaucluse	67.5 %	34 %
Région Provence Alpes Côte d'Azur	40.7 %	58.1 %

	Althen des Paluds	Entraigue Sur Sorgue	Département du Vaucluse	RégioProvence Alpes Côte d'Azur	Comparatif France entière
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
1 Pièce	0.7 %	0.7 %	3.5 %	6.6 %	5.8 %
2 Pièces	2.4 %	7.1 %	9.6 %	15.6 %	12.4 %
3 Pièces	13.9 %	19.3 %	21.1 %	27.8 %	20.9 %
4 Pièces	29.9 %	34.2 %	31.2 %	27.4 %	25.4 %
5 Pièces	53.1 %	38.7 %	34.7 %	22.6 %	35.5 %

# Le marché immobilier

## **L'emplacement de la résidence :**

Une résidence implantée sur un territoire attractif, tant du point de vue économique que du cadre de vie proposé.

## **Un bassin économique dynamique :**

Althen Les Paluds est, du point de vue économique, rattaché à deux entités : L'aire urbaine d'Avignon et la Communauté de communes les Sorgues du Comtat Venaissin :

### **Avignon :**

- 507 626 habitants
- 52 224 entreprises dont + de 3 000 dans l'industrie
- 166 070 salariés

### **La communauté de communes les Sorgues du Comtat Venaissin :**

Althen Les Paluds appartient à la communauté de communes les Sorgues du Comtat Venaissin :

- 25 % des implantations industrielles du Vaucluse en m<sup>2</sup>
- 4,5 % de hausse d'emploi par an
- 11,6 % des entreprises du Bassin de vie d'Avignon (périmètre du SCOT)
- 231 nouvelles entreprises en 2005, soit un taux de création de 13 % par rapport au nombre d'établissements existants. Une entreprise sur trois qui se crée aujourd'hui dans le bassin de vie d'Avignon s'implante sur le territoire des Sorgues du Comtat.
- 1ère intercommunalité de l'arc Rhône Méditerranée en terme de dynamisme économique (étude des Agences d'Urbanisme du Pays d'Aix et de la Région Avignonnaise menée en mars 2007 par le bureau d'études TEMAH) pour la surface de locaux d'activités économiques construite pour 1000 habitants, L'étude de l'évolution de la construction des locaux d'activités selon leur nature, depuis 1992, montre que la réalisation de locaux de stockage non agricole a cédé le pas aux locaux du secteur de l'industrie et de l'artisanat et du commerce, sur le territoire des Sorgues du Comtat.

## **Une situation privilégiée**

Idéalement située entre Ventoux et Avignon, Côtes du Rhône et Luberon, au cœur du Vaucluse et traversée par le réseau des Sorgues, La communauté de communes les Sorgues du Comtat bénéficie d'un environnement particulièrement privilégié qui renforce encore son attractivité démographique, économique et touristique.

La situation des Sorgues du Comtat en milieu périurbain à la charnière entre l'agglomération d'Avignon d'une part et Carpentras d'autre part, font qu'elle occupe une position stratégique dans le département.

### **Accès :**

- Avignon : 12 km
- Carpentras : 12 km
- Entraigues sur Sorgue : 2 km

# Le marché immobilier

## **Une situation privilégiée par son cadre de vie :**

- Althen Les Paluds se situe dans le Comtat Venaissin, le coeur de la Provence :
- Le Mont Ventoux
- La campagne provençale
- Les Sorgues, rivières et sources

## **L'implantation de la résidence :**

Mairie centre du village : 900 m de la résidence  
École maternelle et primaire : 1 km de la résidence  
Collège : 4.8 km du programme  
Supermarché : 1 km de la résidence

## **Notre Analyse :**

### **Une opportunité d'investissement à forte valorisation patrimoniale :**

- Prix moyen au m<sup>2</sup> dans le neuf 3 533 € /m<sup>2</sup> sur Althen Les Paluds contre 3 310 € /m<sup>2</sup> sur le secteur de Avignon pour les appartements.
- Pour les villas, les prix correspondent à ceux du marché.

### **Un secteur à forte valorisation patrimoniale :**

- Althen Les Paluds présente un faible niveau de construction neuve. En 2011, seulement 18 logements individuels et 8 collectifs ont été autorisés sur la commune contre 2 364 dans l'individuel et 1 370 dans le collectif au niveau du département du Vaucluse.
- Ce faible niveau de la construction neuve est une tendance lourde sur le secteur. En effet, entre 2001 et 2011, Althen Des Paluds n'a vu que 184 nouveaux logements construits dans l'individuel et 73 dans le collectifs.

Ce phénomène induit un manque structurel de logement sur le secteur qui se trouve en sous offre alors que l'ensemble des villages situés à proximité d'Avignon enregistre une croissance démographique très largement supérieure à la moyenne nationale : +2.6% pour Althen Les Paluds contre +0.7% au niveau national.

Ainsi, au troisième trimestre 2011, face à une demande croissante, le niveau des stocks de logements neufs disponibles s'établissait à -62.5% par rapport à la même période de l'année précédente, tandis que les prix de l'immobilier continuent une constante progression qui devrait se poursuivre sur le long terme, avec une progression de l'indice immobilier INSEE de +7.5% sur les cinq dernières années pour les appartements et de +16.2% pour les maisons individuelles.

**Un placement sécurité patrimoine ++ !**