

## « Orion » à Juvignac

Quartier des Constellations, chemin de Caunelles

34990 Juvignac (34 - Hérault)

### Objectifs d'investissement

Rendement à terme - Diversification patrimoniale

### Notre sélection : Juvignac, aux portes de Montpellier



#### Le dynamisme de Montpellier et son agglomération

- Un centre-ville historique et culturel à quelques kms de la Méditerranée
- Une agglomération de 31 communes et de 420 000 habitants
- En essor économique et démographique constant depuis 50 ans (plus forte croissance démographique nationale en 2011)
- 29.000 entreprises, 60.000 étudiants : pôles d'excellence universitaires, de recherche (CNRS) et économiques dans les domaines de la santé, de l'eau, de l'agronomie et des technologies de pointe

#### Juvignac, limitrophe, à l'ouest de Montpellier

- Liaison directe à Montpellier et aux plages par le tramway (dessiné par Christian Lacroix)
- Un accès direct par l'autoroute A9 au sud et l'A75 au nord
- Un cadre de vie agréable et verdoyant, entre la garrigue, la forêt de Caunelles, les vignes du Château de Fourques, les thermes et le golf international de Fontcaude.
- Attire familles et cadres montpelliérains par des projets d'aménagements restructurant la ville : 8 300 habitants en 2007 (+50% vs 1999). En 2020 : 12 000 habitants



Juvignac vue du golf de Fontcaude



## « Orion »

**BBC**  
Bâtiment  
Basse  
Consommation

- Au cœur de L'Eco-Quartier des Constellations
- A 200 mètres du tramway et de la place centrale
- A quelques minutes en voiture du centre-ville
- Sur 4 bâtiments, 38 appartements, majoritairement des 3 et 4 pièces
- Belles expositions, prolongés par des loggias et terrasses
- En dernier étage, un 5 pièces de plus de 60 m<sup>2</sup> avec double exposition



# « Orion » à Juvignac

Quartier des Constellations, chemin de Caunelles

34990 Juvignac (34 - Hérault)

## Paramètres financiers

- Durée du démembrement : 16 ans
- Budget d'investissement en nue-propriété : 3 pièces à partir de 120 390 €, parking compris, hors frais d'acquisition
- Frais de notaire réduits : calculés sur la nue-propriété

### Prix nue-propriété

Prix moyen nue-propriété TTC/m<sup>2</sup> pondéré, hors pk 1 925 €

Prix moyen nue-propriété TTC/m<sup>2</sup> habitable, hors pk 2 145 €

### Prix pleine propriété

Prix moyen pondéré pleine propriété TTC/m<sup>2</sup>, hors pk 3 281 €

Prix moyen habitable pleine propriété TTC/m<sup>2</sup>, hors pk 3 660 €

Box - prix pleine propriété : 18 750 € / prix nue-propriété : 11 269 €

Emplacement de parking - prix pleine propriété : 15 750 € / prix nue-propriété : 9 466 €

Emplacement de parking extérieur - prix pleine propriété : 8 000 € / prix nue-propriété : 4 808 €

Valeur locative : loyer **10,7 €/m<sup>2</sup>/mois**  
soit un rendement brut de 3,70 %

Valeur économique de l'usufruit = somme des loyers perçus nets, actualisés sur la durée de l'usufruit : **41,4 %**

Valeur économique de la nue-propriété : **58,6 %**

Taux d'occupation : 100 % - Charges, travaux et taxes : 23 %

Indexation des loyers et charges : 1,50 %

Actualisation des flux : 2,5 %

## Paramètres techniques

### Calendrier

Travaux 2 T 2013

Date de livraison prévisionnelle 2 T 2015

#### IMPORTANT

PCM en cours

### Notification et notaire

Date de notification prévisionnelle 3 T 2013

Notaire : Maître de BOYSSON-FERRE

Ordre du dépôt de garantie : Maître de BOYSSON-FERRE

Montant du dépôt de garantie : 2,5 % du montant TTC de l'acquisition en nue-propriété

## Le promoteur : groupe SPAG

Créé en 1992, le groupe SPAG, spécialisé dans le management et le financement d'opérations immobilières, a réalisé plus de 3 000 logements en Languedoc-Roussillon. Son champ d'activité recouvre toutes les formes de promotion en matière d'habitat individuel ou collectif.

Le groupe SPAG est organisé autour d'une équipe pluridisciplinaire et d'un maillage de compétences internes comprenant des experts en urbanisme, en aménagement foncier, en technologies environnementales et développement durable ainsi que des experts juridiques.

## L'usufruitier : FDI Habitat

FDI Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (E.S.H) présente sur de nombreuses communes de la région Languedoc-Roussillon et gère plus de 4 300 logements. Elle est un acteur incontournable au service des collectivités locales confrontées à la nécessité de s'équiper d'un parc de logements locatifs accessibles à un large public.