

Les 5 jardins

Sérignan (34)



Un référencement



by Consultim

POINTS CLÉS



Localisation

- Au cœur d'une zone naturelle protégée
- Station balnéaire et village authentique
- Plage à moins de 800 m



Valorisation patrimoniale

- Prix immobilier : 3 657 € TTC/m² (1)
- Zone B1



Une offre **Pinel**²

- Investir via le dispositif Pinel, puis basculer en location meublée



(1) Prix immobilier moyen hors mobilier et parking

PINEL PUIS LMNP

Pinel

2

Pinel²

Investir en loi PINEL puis basculer en location meublée

PINEL PUIS LMNP : LA SOLUTION FISCALE ET PATRIMONIALE OPTIMALE

Cette stratégie est simple et terriblement efficace puisqu'elle permet de profiter de l'intérêt fiscal procuré par la Loi PINEL, puis au moment de l'extinction de cet avantage, c'est à dire lorsque les revenus fonciers deviennent lourdement imposés, de profiter d'un changement de locataire pour basculer vers un nouveau régime fiscal de faveur, celui du LMNP.

RÉDUCTION D'IMPÔTS PUIS AMORTISSEMENTS, MAIS PAS SEULEMENT !

En choisissant d'opter pour l'engagement de location meublée, votre client pourra conserver son bien à l'issue de la période de défiscalisation Pinel tout en bénéficiant d'une fiscalisation limitée sur les loyers.

Cette offre s'inscrit parfaitement dans l'air du temps puisqu'elle permet de coupler propriété et revenus complémentaires tout en dopant la rentabilité.

Pinel² c'est aussi la liberté de profiter de son bien meublé quand il n'est pas loué.

Pinel²



UNE OFFRE « CLÉ EN MAIN »

À travers ses filiales **CERENICIMO**, **PROPERTIMO** et **EXPERTIM**, **CONSULTIM GROUPE**, acteur référent de l'immobilier d'investissement depuis près de 25 ans, s'engage et accompagne les professionnels du patrimoine et leurs clients sur toute la chaîne de valeurs de l'investissement. **La nouvelle offre Pinel² en est la parfaite illustration.**

*Sur la base des études locatives réalisées pour chaque référencement



CERENICIMO
sélectionne des programmes éligibles en loi Pinel dont les logements ont un potentiel avéré* en location meublée

- ▶ 58 650 LOTS VENDUS
- ▶ 805 RÉSIDENCES COMMERCIALISÉES
- ▶ 9,2 MD€ D'ACTIFS COLLECTÉS



PROPERTIMO
Pilote et gère l'ensemble de l'investissement (location nue et location meublée)

- ▶ 7 000 LOGEMENTS GÉRÉS DANS 77 RÉSIDENCES



EXPERTIM
Se charge de la gestion fiscale, sociale et comptable de l'investissement

- ▶ 15 000 CLIENTS
- ▶ 24 000 BIENS IMMOBILIERS SUIVIS
- ▶ 17,8/20 (NOTE MOYENNE ATTRIBUÉE DANS ÉTUDE DE SATISFACTION SUR PLUS DE 1500 CLIENTS)

Pinel²

Pourquoi transformer le bien en location meublée ?

AVANTAGES

- ▶ Profiter des avantages fiscaux de la loi Pinel puis de la location meublée
Opération encadrée et pilotée par
- ▶ PROPERTIMO, spécialiste de la gestion en location meublée
Profiter du développement du marché de
- ▶ la location meublée touristique
Optimiser son investissement dans la durée
- ▶

EFFORT D'ÉPARGNE ET RENDEMENT

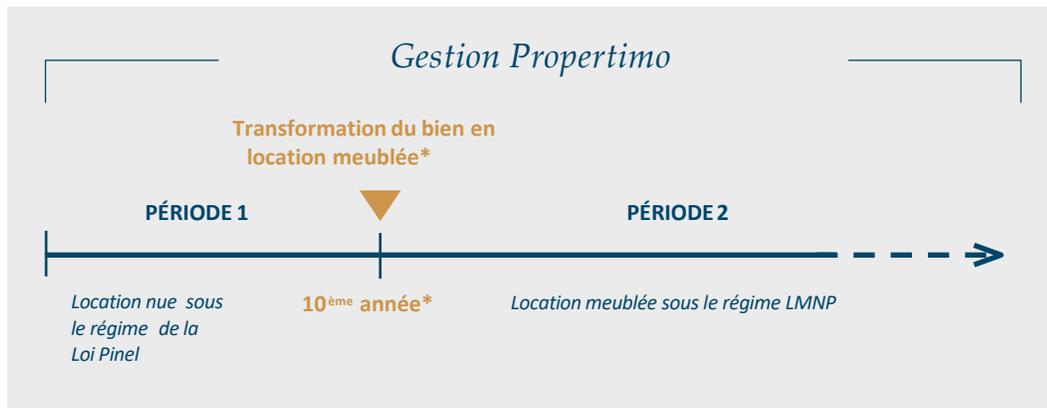
- ▶ Effort d'épargne réduit
- ▶ Hausse significative du taux de rendement de l'opération grâce à la fiscalité du LMNP

Pourquoi passer l'ensemble des logements en location meublée ?

Meilleure négociation de PROPERTIMO avec ses partenaires.

Optimisation du remplissage de la résidence (offre de logements variée et synergie des actions menées au service de la résidence : commerciales, marketing, etc)

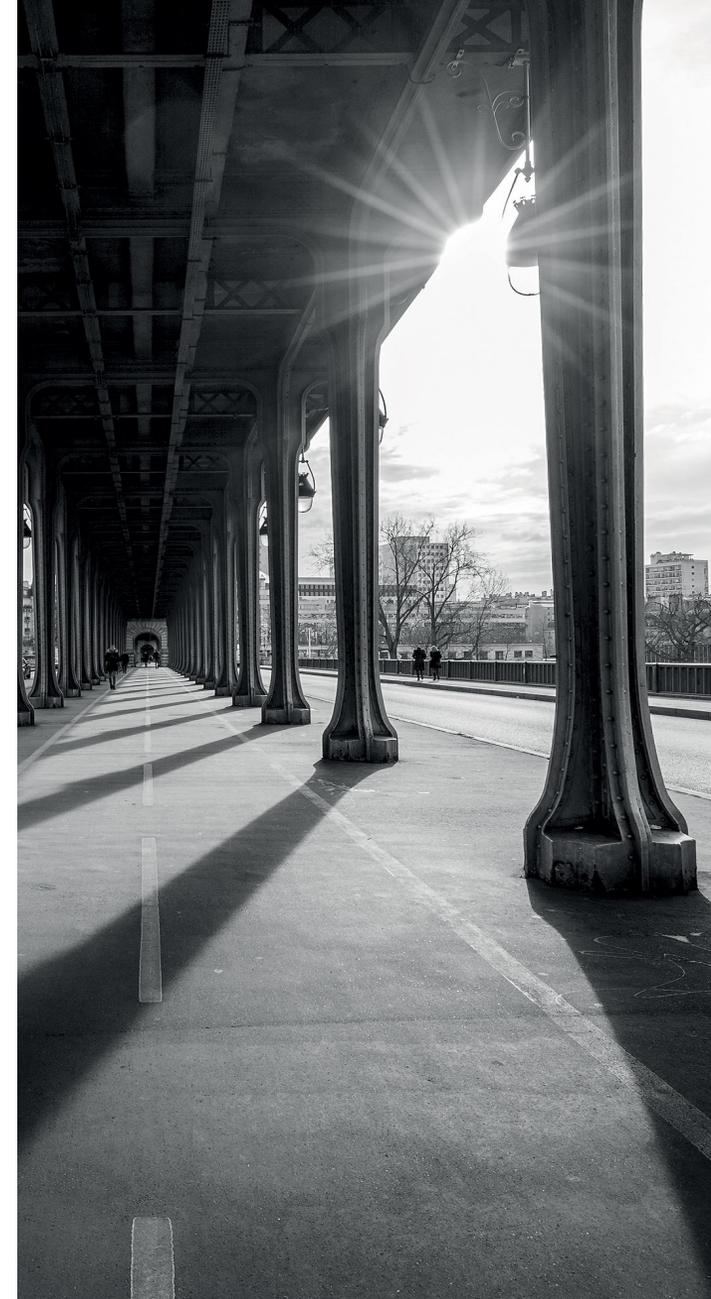
Sur quelle durée ?



Pourquoi 9 ans sous le régime de la Loi PINEL ?

- ▶ **LE RENDEMENT.** 9 ans, c'est le moment idéal pour optimiser l'opération.
- ▶ **LA LIQUIDITÉ.** En LMNP, pas d'engagement de conservation.
- ▶ **LA JOUISSANCE.** En LMNP, possibilité de profiter de son bien lorsqu'il n'est pas loué.

* Après le départ du dernier locataire



Pinel²

PROPERTIMO à vos côtés durant toute la durée de l'investissement



LA GESTION DE A À Z*

PROPERTIMO, spécialiste de l'administration de biens, accompagne les investisseurs souhaitant bénéficier des avantages du dispositif PINEL².

PROPERTIMO vous assure la gestion locative opérationnelle à toutes les étapes de votre investissement :

Gestion du bien en Pinel

Pilotage du passage en location meublée

Gestion du bien en LMNP

* Pour plus d'informations sur les missions de PROPERTIMO en gérance locative, se référer aux mandats de gérance locative proposés par PROPERTIMO.



- ▶ **Recherche de locataires**
PROPERTIMO met en œuvre la location ou la relocation du bien : annonces commerciales print et web sur sites spécialisés, partenariats avec des agences locales, etc.
- ▶ **Rédaction des baux**
- ▶ **Gestion des loyers et des charges, édition des comptes**
- ▶ **Gestion de la conciergerie entre les changements de locataires**
Etats des lieux entrée/sortie, gestion des travaux éventuels, accueil, ménage, etc
- ▶ **Pilotage des démarches administratives liées à l'activité de meublé de tourisme avec le cabinet comptable**
- ▶ **Proposition d'équipements et installation du mobilier pour passer en meublé**
- ▶ **Possibilité de représentation aux Assemblées Générales de copropriété**

La Localisation



Sérignan

- Région : **Occitanie**
- Département : **Hérault**
- Population permanente : **plus de 7 000 habitants**

- **Situation géographique idéale**, en pays Cathare et aux portes de l'Espagne, au seuil de la Camargue et à proximité des contreforts des Cévennes, située en Bas-Languedoc.

Communes environnantes : Portiragnes, Villeneuve-les-Béziers, Sauvian, Vendres ainsi que Valras-Plage.

A 20 minutes de Bézier

- Climat doux et tempéré

- **Quatre secteurs** :
 - Le vieux Sérignan ;
 - Le littoral composé d'une zone naturelle protégée ;
 - Le Port de plaisance de Sérignan, sur la rive droite du fleuve Orb ;
 - La plaine, à vocation viticole.



Parc Naturel Régional de la Narbonnaise

21 communes / 70 000 ha / 35 000 habitants

Diversité des paysages et des milieux

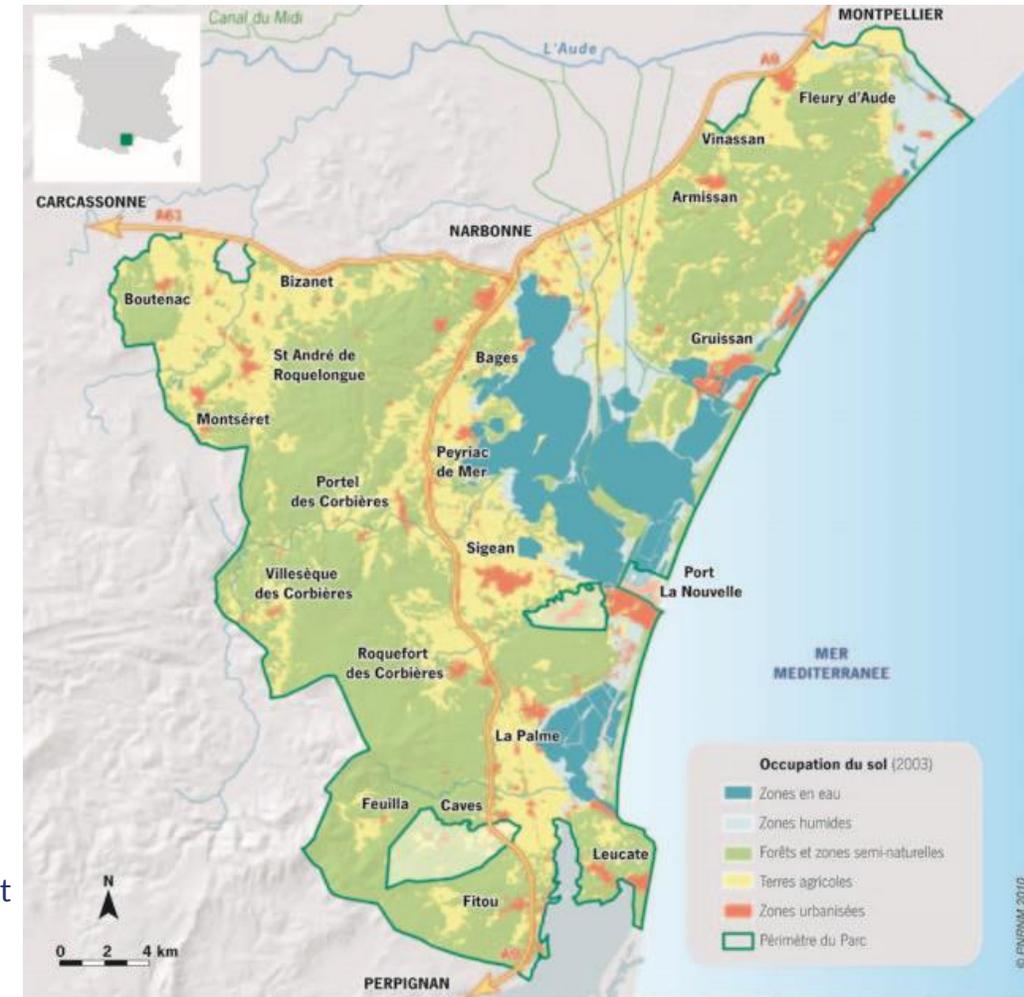
- 42 km de littoral méditerranéen
- 12 000 hectares de zones humides
- 28 000 hectares de garrigues et pelouses

Grande diversité de milieux naturels

- 13 000 hectares de sites classés et inscrits
- 2 000 espèces de végétaux
- 350 espèces d'oiseaux sur 514 dénombrées pour l'Europe
- 1 400 espèces de végétaux
- 29 habitats naturels d'intérêt communautaire
- 3 500 ha acquis par le conservatoire du Littoral
- 56 % du Parc en Natura 2000
- Site RAMSAR 5 (zone humide d'importance internationale) depuis 2006
 - 4 600 hectares de sites inscrits (plateau de Leucate, Île Sainte-Lucie...)
 - 8 900 hectares de sites classés (Massif de la Clape, Fontfroide, Gouffre de l'œil doux)

Patrimoine culturel

- 9 sites classés au titre des Monuments Historiques (Abbaye de Fontfroide, oppidum de Pech Maho et de Montlaurès...)
- 3 sites classés au titre des Sites et Paysages (Massif de la Clape, Massif de Fontfroide, Canal de la Robine)



Sérignan - Economie

- **Une offre large en commerces et services**

Offre de commerces et de services variés avec près d'une centaine d'enseignes.

- **Agriculture et viticulture**

Terroir classé en Appellation d'Origine Contrôlée pour le vin
Nombreux producteurs labellisés et médaillés (huile d'olive, fruits et légumes...)

- **Gastronomie**

De nombreuses spécialités locales à base de poisson et coquillages.

- **Tourisme 1^{ère} activité économique** avec plus de 5 000 emplacements de camping



Sérignan - Tourisme

- Station classée de Tourisme



Le classement en « station classée » est attribué par arrêté préfectoral valable pour 12 ans aux « communes touristiques » ayant structuré une offre qualifiée pour en faire une destination d'excellence.

- Station labellisée Pavillon bleu depuis 11 ans



Label de référence, le signe d'une qualité environnementale exemplaire, d'une politique de développement du tourisme respectueuse de l'environnement, des humains et d'un engagement dans une démarche de développement durable.

- Sérignan est un **station balnéaire** au sein d'un **site protégé** : Les Orpellières
- Village authentique alliant **nature, patrimoine et terroir**.
- **4 km de sable fin !**

La population triple durant la période estivale et la ville compte **2 résidences hôtelières et 15 campings**



Sérignan - Nature

Site Naturel protégé de 150 hectares, classé Natura 2000, le domaine des Orpellières est constitué d'une plage, d'un cordon dunaire de 2,5 km et d'une vaste zone de pré-salé.

Il s'étend sur les communes de Valras et de Sérignan.



*NATURA 2000 Label destiné à protéger
les milieux naturels tout en promouvant
les activités économiques et de loisirs
qui s'y déroulent*



Sérignan - Situation



Aéroport de Béziers Cap d'Agde : 15 min
Béziers : 20 min
Narbonne : 30 min
Montpellier : 1h
Toulouse : 2h
Marseille : 2h20



Béziers - Narbonne : 15 min
Béziers - Toulouse : 1h 30
Béziers - Marseille : 2h15
Paris : 4h



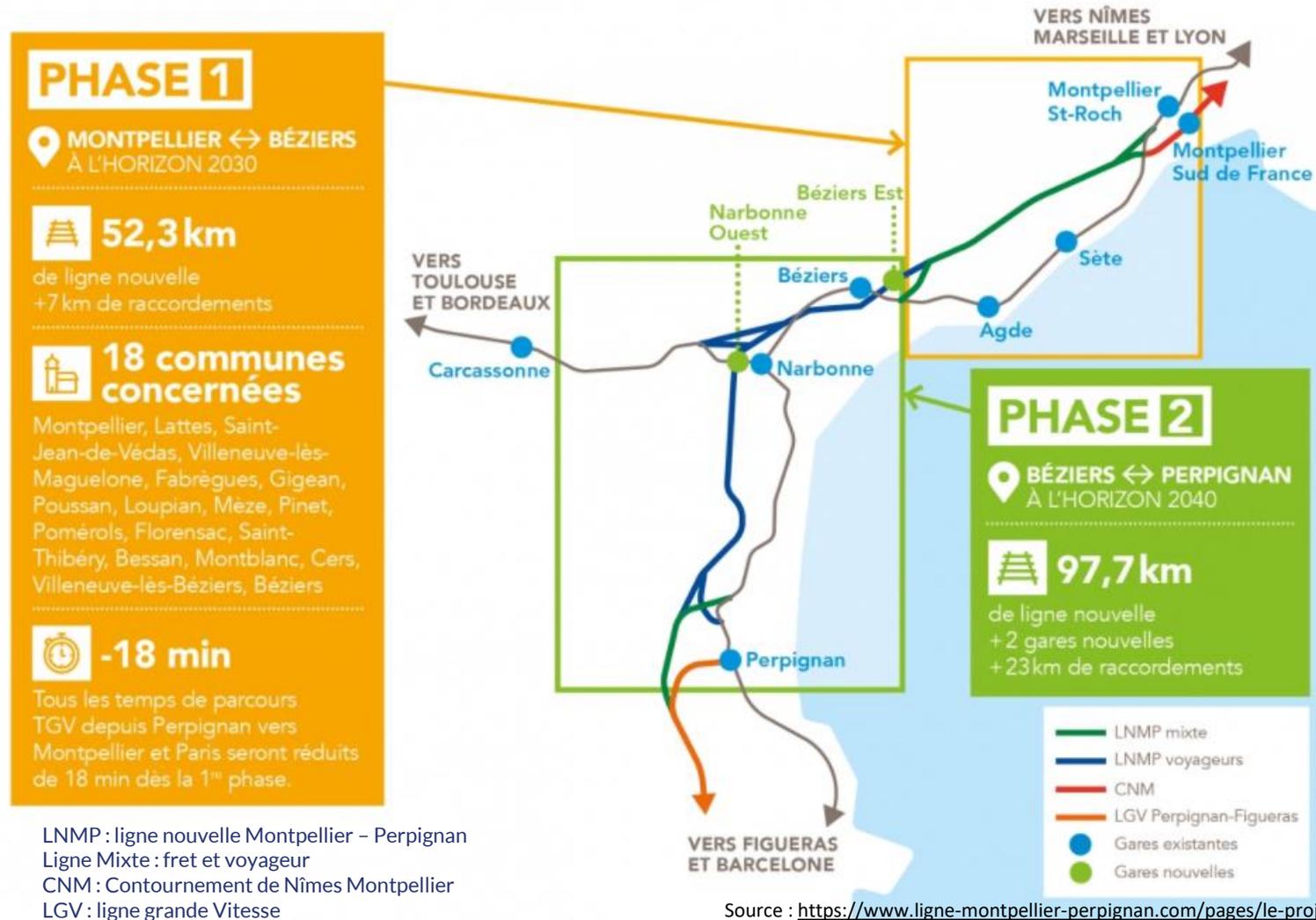
Paris : 1h30
Londres : 1h55
Manchester : 2h05
Edimbourg : 2h25
Bristol : 1h55
Düsseldorf : 1h45



Nouvelle ligne TGV – France Espagne

Plusieurs objectifs :

- **Européen**, pour compléter la carte de la grande vitesse;
- **National**, pour réduire les temps de parcours entre les villes occitanes et les grandes métropoles situées sur les axes du Couloir rhodanien (Paris-Perpignan) et du Grand Sud (Nice-Bordeaux);
- **Régional**, pour améliorer la desserte du littoral occitan en permettant la mise en œuvre d'un service régional à haute fréquence.



Source : <https://www.ligne-montpellier-perpignan.com/pages/le-projet>

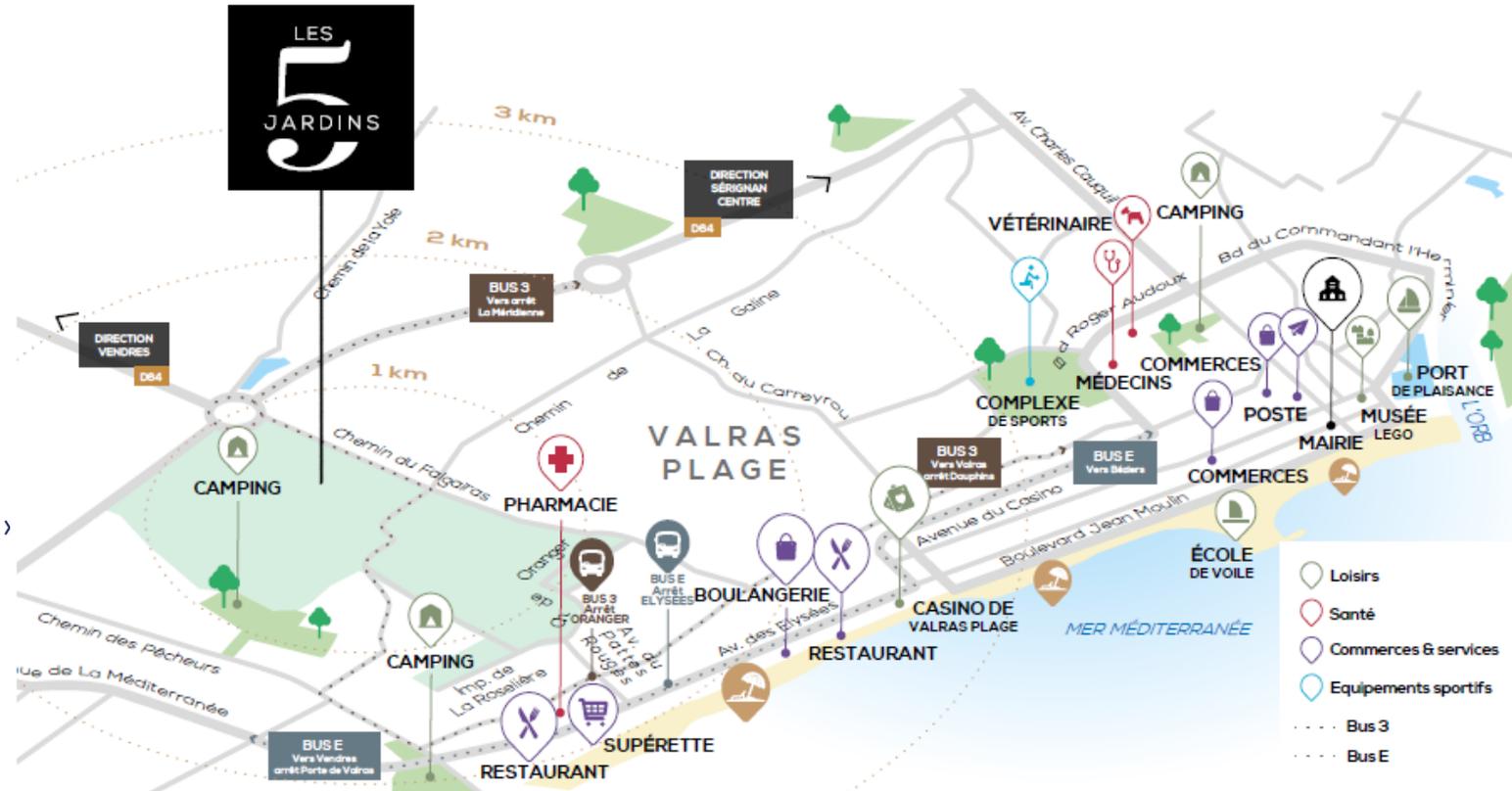
Le quartier



Illustration non-contractuelle

Un emplacement idéal

- A 600 et 800 mètres de la plage
- Boulangerie, supérette et pharmacie à proximité
- Bus pour Béziers à 700 mètres (arrêt l'oranger). Gare SNCF de Béziers à 44 minutes de bus.
- Située au cœur d'une zone protégée « Natura 2000 »



Les 5 jardins : un nouveau quartier

- Un nouveau quartier résidentiel (340 logements au total)
- De beaux espaces verts
- La plage à 600 mètres
- Des projets de développement avec
 - 2 nouveaux arrêts de bus
 - Une voie verte
 - L'implantation d'un centre commercial



Valras Plage :

Station balnéaire familiale & conviviale

4 500
habitants

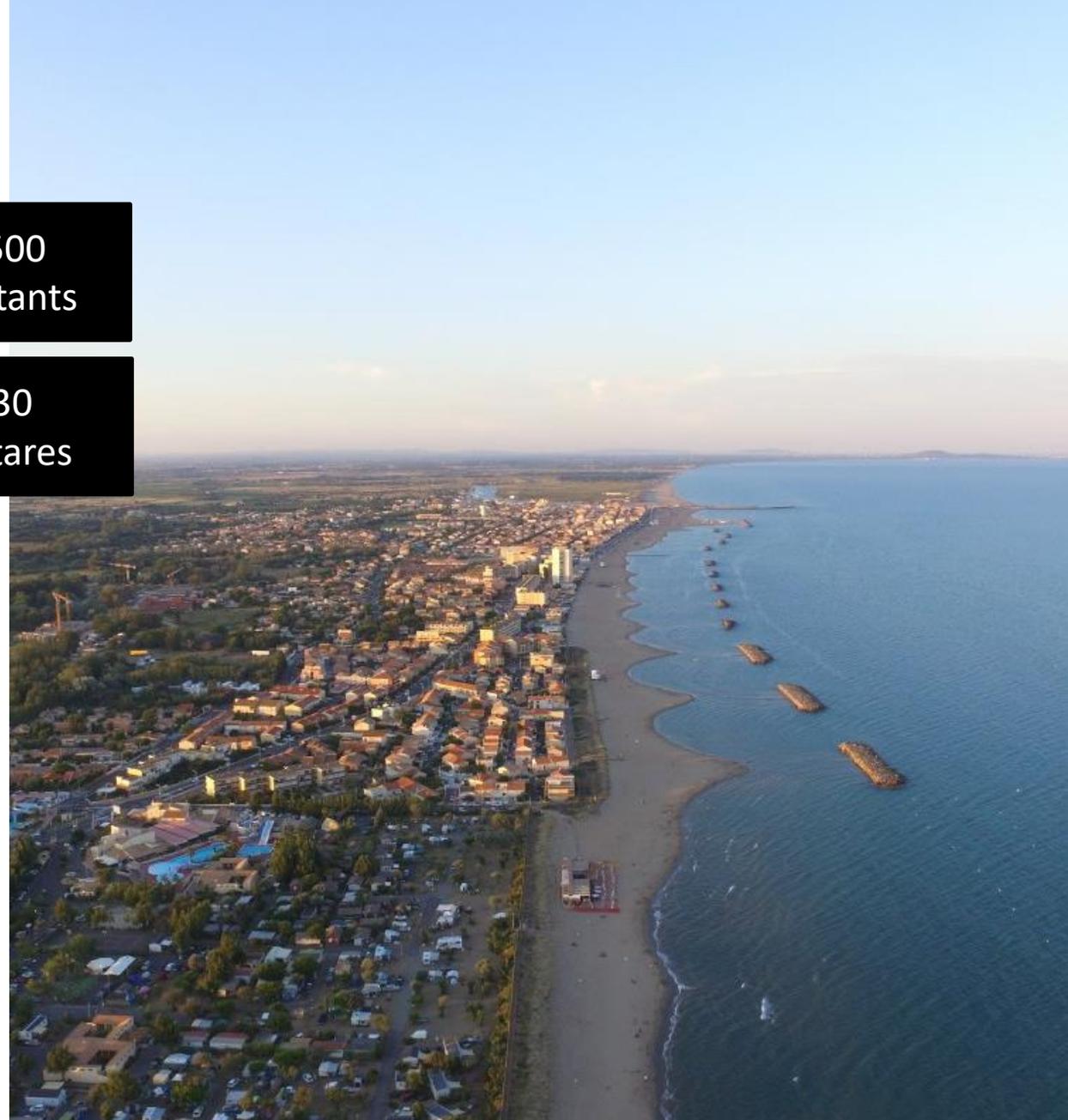
230
hectares

Autrefois village de pêcheurs, la ville a conservé ses racines traditionnelles tout en se modernisant et en devenant une ville attractive tout au long de l'année.

Bordée par le fleuve et la mer, elle offre 2 visages :

- **La rive droite**, avec son sable fin, ses équipements sportifs, ses animations, ses commerces,
- **La rive gauche**, plus sauvage, derrière les plus hautes dunes de la Méditerranée française, au milieu d'une faune et d'une flore protégées : **le site des Orpellières**.

Une ville où il fait bon vivre, à taille humaine, où habitants et touristes trouvent des services et commerces de qualité et une mer aux multiples facettes.



Source : <https://www.ville-valrasplage.fr>

Un référencement

CERENICIMO

La résidence



Illustration non contractuelle

Les 5 jardins – bâtiment Palmaria

Résidence Palmaria
Chemin de Falgairas
Rue de la canne de Provence
34410 Sérignan

- 9 appartements T4 Duplex
- A partir de 319 900 € TTC ⁽¹⁾
- Rendement 3,1 % TTC/TTC ⁽²⁾
- Prix immobilier : 3 657 € / m² ⁽³⁾
- A 600 mètres de la plage



Typologies

Nombre

Surfaces

Prix TTC⁽¹⁾

T4 Duplex

9

85,04 m²

319 900 €

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt

(2) Rendement prévisionnel, parking inclus arrondi au dixième le plus proche.

(3) Hors parking

Les 5 jardins – bâtiment Palmaria



Lots Cerenicimo en rouge

Les 5 jardins – bâtiment les Lauriers

Résidence Lauriers
Rue de la sole
34410 Sérignan

- 5 appartements T4 Duplex
- A partir de 324 900 € TTC ⁽¹⁾
- Rendement 3,1 % TTC/TTC ⁽²⁾
- Prix immobilier : 3 657 € / m² ⁽³⁾
- A 800 mètres de la plage



Typologies

Nombre

Surfaces

Prix TTC⁽¹⁾

T4 Duplex

5

86,99 à 87,71 m²

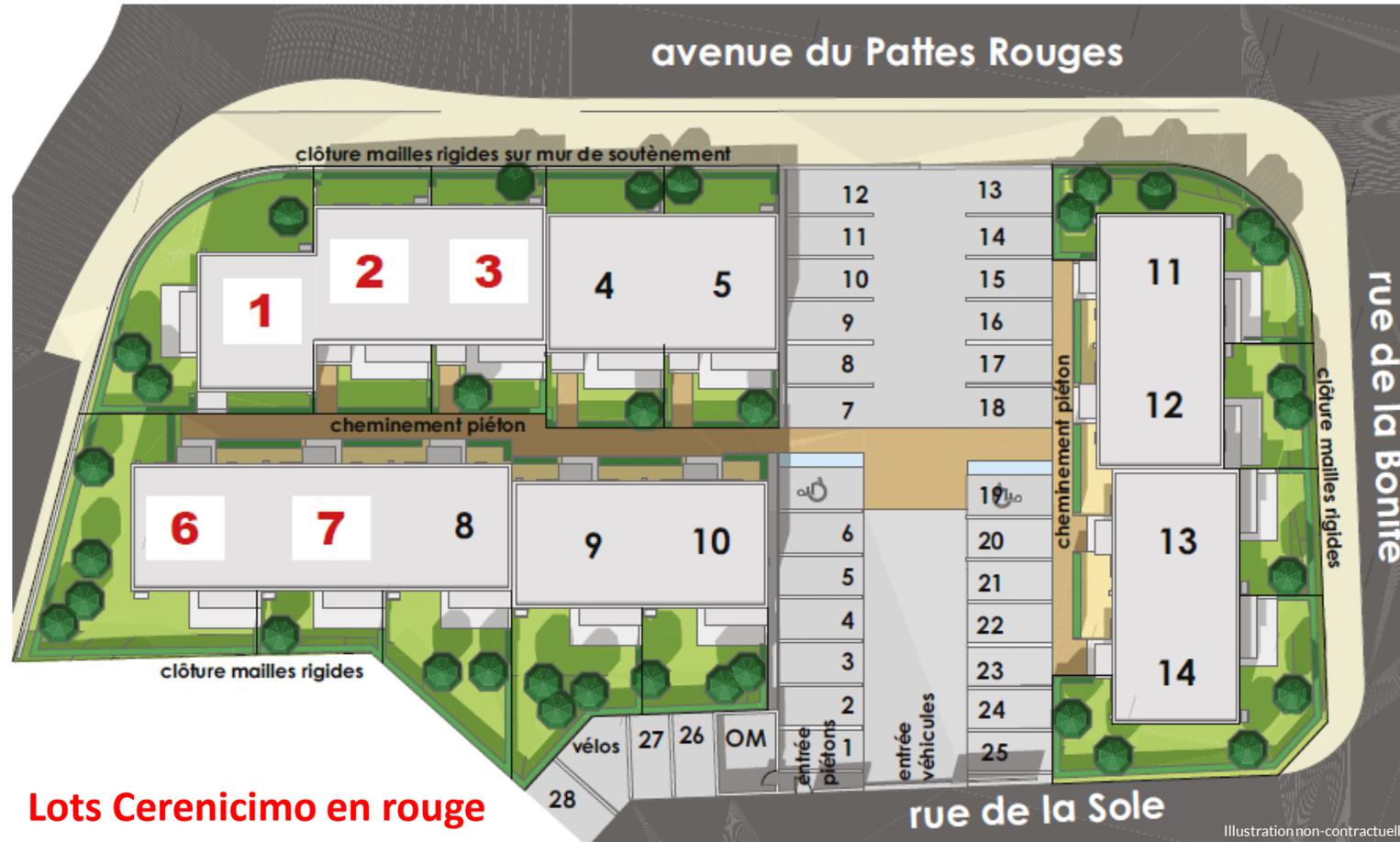
324 900 €

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt,

(2) Rendement prévisionnel, parking inclus arrondi au dixième le plus proche.

(3) Hors parking

Les 5 jardins – bâtiment les Lauriers



Lots Cerenicimo en rouge

Les logements

- Volets roulants électriques
- Cuisine et salle de bain équipées
- Peinture lisse sur les murs
- Carrelage dans toutes les pièces
- Chauffage par pompe à chaleur dans les séjours et radiants dans les chambres
- Rangements et placards
- Grandes terrasses
- Deux places de parking pour tous les logements



Une promotion



Une promotion



Filiale à 100% de Kaufman & Broad, accompagne le développement des promoteurs dans l'élaboration de leurs opérations immobilières. Nos solutions, sur mesure, sont pensées et adaptées aux exigences et moyens spécifiques des promoteurs immobiliers.

En profitant du réseau de distribution de Kaufman & Broad, les partenaires KETB Partenaires bénéficient d'expertises, de savoir-faire, d'outils, de techniques marketing qui ont fait leur preuve sur le marché de l'immobilier.

Des performances qui permettent aux partenaires de KETB Partenaires de transformer leurs projets immobiliers en succès commerciaux.



Plus de 8 000 logements réservés, près de 340 500 m² de bureaux, hôtels, locaux d'activités et commerces en développement et 900 collaborateurs



Etude immobilière et locative



Etude immobilière



(1) Prix moyen HT hors mobilier hors parking

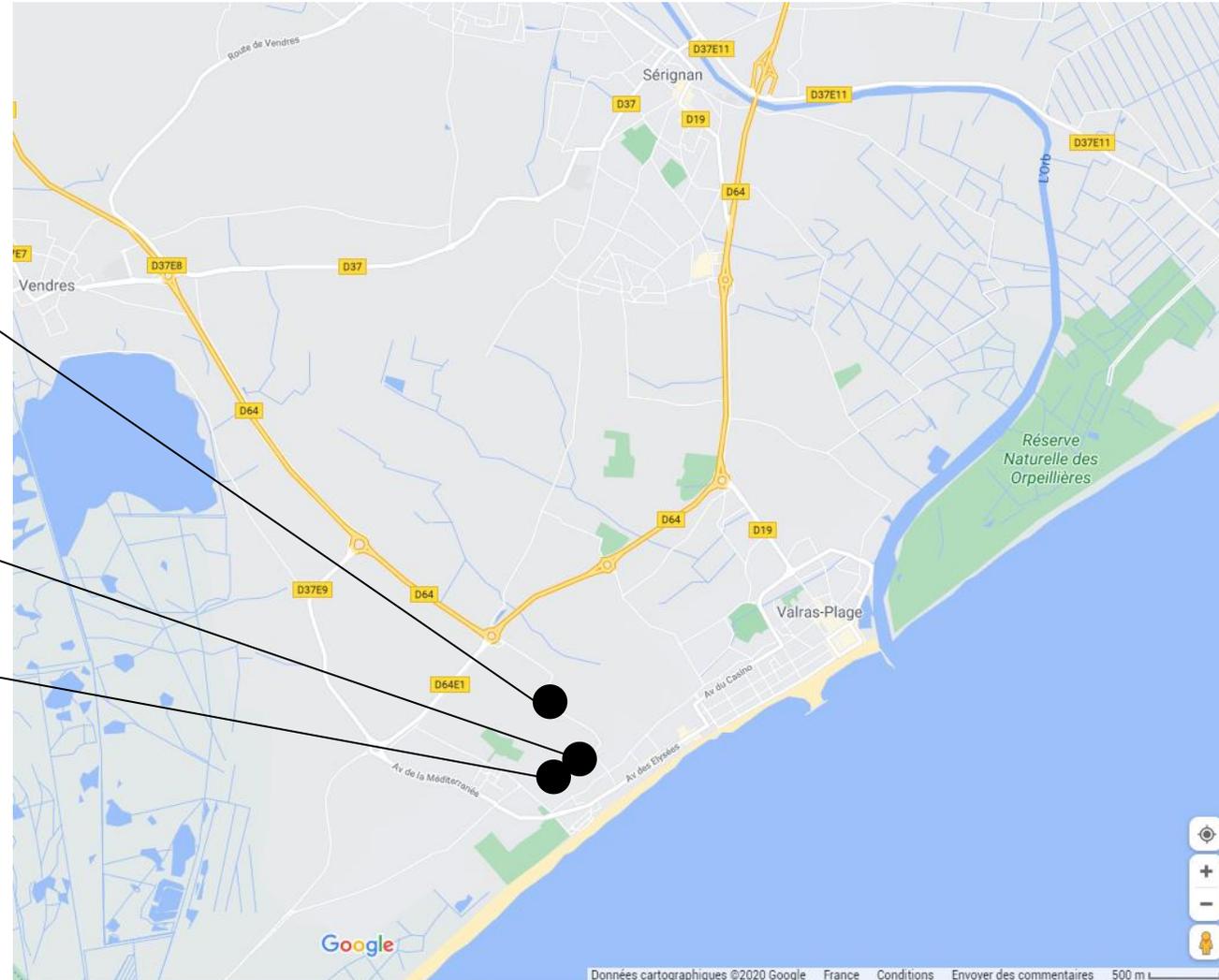
Etude réalisée en mars 2021 sur une sélection de **8 biens** immobiliers situés dans un secteur proche et proposant des prestations similaires (Sources : bien ici)

Etude immobilière - Neuf

Les 5 jardins
Livraison T4 2022
Prix moyen : 3 657 €/m²

Grand Large
Livraison T4 2021
Prix moyen : 4 824 €/m²

Le parc des cyclades
Livraison T1 2022
Prix moyen : 4 335 €/m²



Etude Immobilière - Ancien

Emplacement	Type	Surface habitable en m ²	Prix de Vente TTC (en €)	Description	Prix (en € au m ²)
Sérignan	T4	105	340 000	Maison Serignan - 4 pièces - 105.14m ² . Nous vous proposons une maison de plain pied d'environ 105m ² habitables entièrement rénovée, sur un magnifique terrain arboré de 4421m ² , avec de multiples dépendances, proche de la mer et des commerces. Cette maison se compose d'une grande pièce à vivre climatisée, 2 chambres (avec possibilité d'une 3ème), une salle d'eau et 1 WC. Vous bénéficierez également d'un grand garage de 43m ² et d'une cave.	3 238
Sérignan	T4	90	325 000	Sur les hauteurs de Sérignan 34 - appartement T4 - 90m ² - résidence de standing sécurisée - année 2011- 2ème et dernier étage - ascenseur - terrasse 26m ² - vue panoramique à 270° - (une carte postale)clim réversible - cuisine équipée(facilité d'ouverture sur le séjour) - séjour salon - 3 chambres placards -salle de bains placard - salle d'eau - wc séparé - cellier - garage fermé sécurisé, avec ascenseur - nombreux stationnements - A proximité : commerces - crèche - école - collège - lycée - BTS - bus - A9 A75 - aéroport à 15 mn - Valras plage 3 km - cap d Agde 20 km - Un beau marché 3 fois par semaine. Salle de spectacle. Médiathèque. Nouveau : centre aquatique à 1km.	3 611
Sérignan	T4	90	364 000	La LUXUEUSE' IDEAL INVESTISSEUR, loué actuellement 1220 euros par mois. A 800 m de la plage, à Sérignan Villa sur un terrain de 371 m ² , au calme. Villa tout juste vieille de 1 an de PLAIN PIED, elle se compose d'un hall d'entrée, arrivant sur un vaste espace de vie de 43 m ² avec une cuisine américaine équipée. Vous trouverez également 3 chambres lumineuses avec des placards de qualité, une salle de bain avec baignoire et douche, un WC indépendant. Un garage carrelé et isolé, avec 2 places de stationnement complètent la villa . Le jardin est paysagé et ne nécessite aucun entretien !	4 044
Sérignan	T4	109	350 000	Vous apprécierez son espace de vie lumineux avec une cuisine ouverte entièrement équipée, une suite parentale avec salle d'eau, un espace nuit composé de trois chambres avec placards, salle de bain et WC. Un jardin arboré d'oliviers et essences méditerranéennes avec une belle pergola en bois flotté, garage de 18 m ² environ , parking et espace piscinable. Les plus +++ Climatisation, plain pied, secteur résidentiel et calme.	3 211
	T4	394	1379000		3 500 €

Etude Locative

Loyers mensuel « Résidence Les 5 jardins»

Type	Surface moyenne en m ²	Loyers moyen	Prix au m ²
T4 Duplex	86	863 €	10,03 €

Le marché locatif de Sérignan et Valras

Type	Surface moyenne en m ²	Loyers moyen	Prix au m ²
T4	73	673 €	9,21 €
T4	76	895 €	11,77 €

En vous remerciant !

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

CERENICIMO - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - Tel : 02 28 21 05 10



CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 401 206 305 RCS NANTES - Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire Garantie financière CEGC, 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex- CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE.

Un référencement



by Consultim