



## Résidence Pinel



HYÈRES (83)  
VIASOLÀ

Illustration non contractuelle

Attik images©



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

## HYERES

- Cité médiévale et station balnéaire très prisée,
- Label "Ville d'Art et d'Histoire" depuis 2014,
- 40 km de littoral.

## SITUATION RÉSIDENCE

- À 2 pas du centre-ville historique de Hyères
- À proximité des commerces, écoles et espaces verts

## DÉFISCALISATION 2021

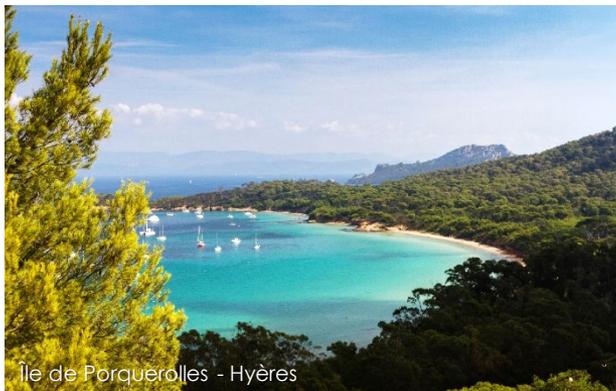
- A partir de 225.000 € TTC (1)
- Programme actable
- Livraison prévisionnelle : T3 2021





- Hyères-les-palmiers est l'une des communes les plus étendues de France, avec 40 km d'écart entre ses deux extrémités: de la presqu'île de Giens jusqu'à la Vallée de Sauvebonne. Avec 13 238 hectares de superficie (dont seulement 1/3 urbanisé et de 2 903 ha de terre insulaire), la ville offre une diversité de paysages remarquables.
  - Au total, 30 km de côtes non bétonnées partagées entre plages de sable fin et criques rocheuses, bordent une campagne hyéroise verte et florissante. La vallée de Sauvebonne ou le massif des Borrels alternent avec les collines du Fenouillet ou celle du château.
  - La forêt constitue 49% de la superficie communale, avec 6 308 d'hectares boisés.
- Riche de 2.400 ans d'histoire, le ministère de la Culture a reconnu Hyères au titre de "Ville d'Art et d'Histoire" en 2014. La cité fait désormais partie d'un réseau de 188 villes et territoires attachés à la valorisation et à l'animation de leur architecture et de leur patrimoine.

# Situation : zoom sur 2 îles d'exceptions



Île de Porquerolles - Hyères

## L'ÎLE DE PORQUEROLLES, UNE ÎLE AUX 2 VISAGES

Au sud, une côte escarpée dominée par des falaises où se cachent quelques calanques qui se méritent. Au nord, ambiance caraïbes avec des plages de sable fin et eaux turquoises. Au centre, des plaines cultivées où s'étendent les collections végétales du conservatoire botanique.

### Chiffres clés

12,54 km<sup>2</sup> de superficie

1 million de visiteurs par an

350 habitants à l'année



Île de Port-Cros - Hyères

## PORT-CROS, L'ODE A LA NATURE

Port-Cros est la plus sauvage, la plus préservée des îles d'Or. Elle est le cœur d'un des premiers parcs nationaux de France, créé en 1963, et qui a su conserver un environnement maritime et terrestre d'une richesse et d'une qualité exceptionnelle.

### Chiffres clés

7 km<sup>2</sup> de superficie

120 habitants à l'année

# Localisation

Un référencement



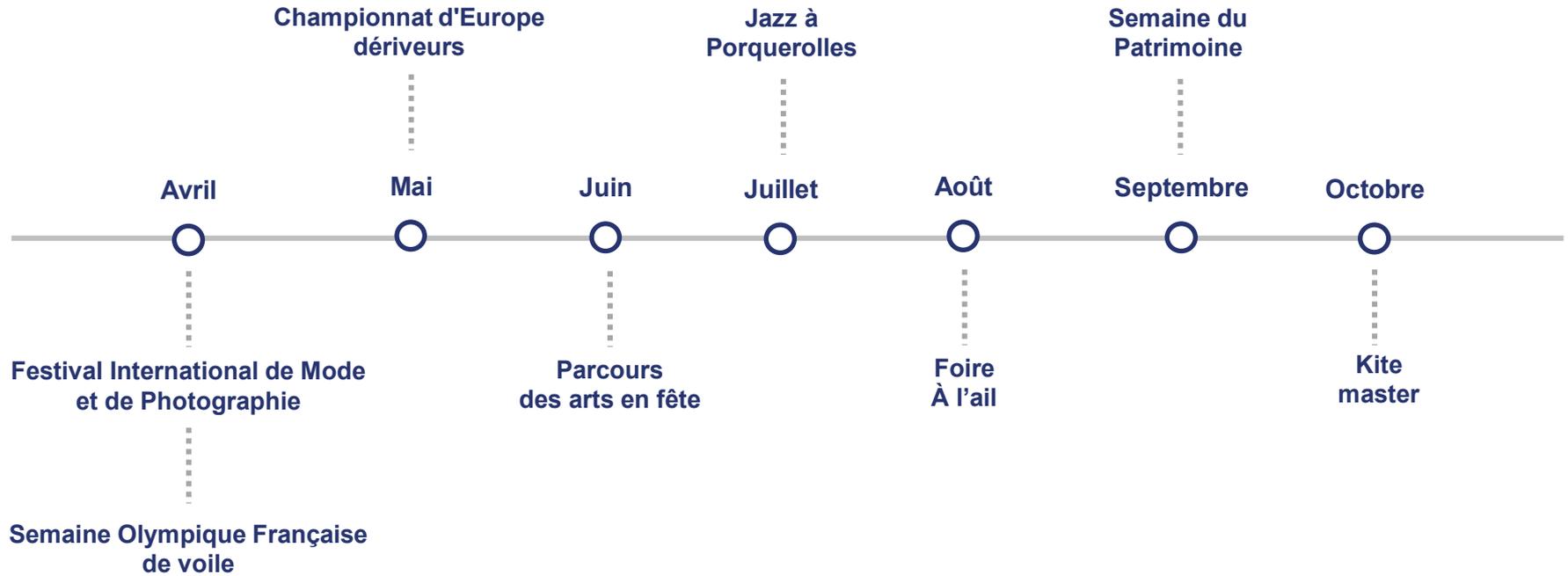
- **Toulon** : 20 mn en voiture
- **Brignoles** : 42 mn en voiture
- **Saint-Tropez** : 50 mn en voiture
- **Marseille** : 1h00 en voiture

# Evènements tout au long de l'année

Un référencement



by Consultim



# Points clés de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Un référencement



by Consultim



- Le 1er janvier 2018 ,TPM est devenue la **14ème Métropole de France**, parmi les 22 qui maillent aujourd'hui le territoire national. Une organisation qui privilégie la proximité et la continuité de service pour les administrés.
- **439 542 habitants**
- **50 000 entreprises**
- **148 000 salariés**
- **6 domaines d'activités** (défense, santé, mer, numérique, agriculture et tourisme)



Illustration non contractuelle

Attik images©

## Résidence Pinel



HYÈRES (83)

VIASOLÀ

Le quartier



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

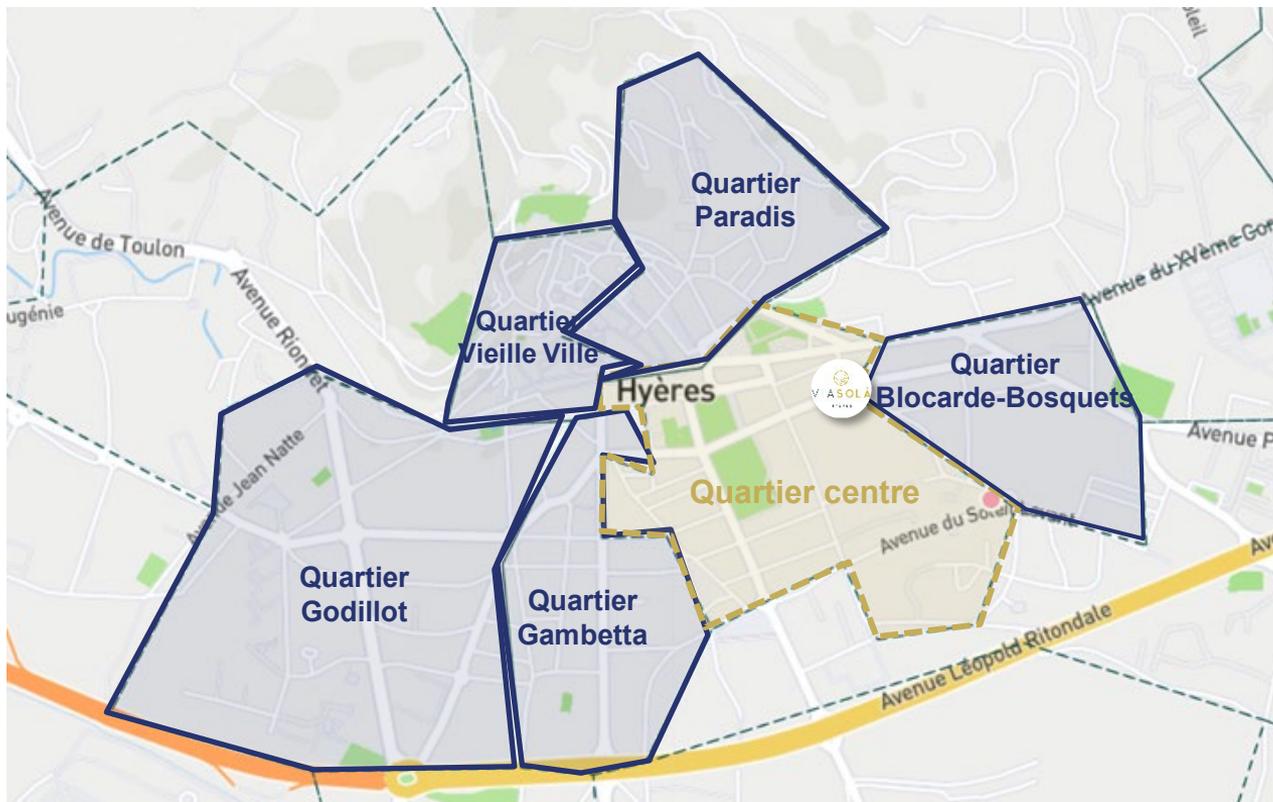
by Consultim

# Situation : Quartier

Un référencement



by Consultim



LA RÉSIDENCE PREND PLACE DANS LE QUARTIER « CENTRE », À PROXIMITÉ DIRECTE DU CŒUR HISTORIQUE DE HYÈRES

Ce quartier, au paysage urbain et à l'ambiance calme, abrite **1.908 habitants** et sont principalement locataires de leur logement. Le quartier dispose, aux alentours, de divers services et infrastructures de transport, de commerce, d'éducation, de culture et de santé.

# Situation : Quartier Centre

Un référencement



by Consultim



**48**  
Nombre  
de médecins



**9**  
Nombre de  
pharmacies



**2**  
Nombre de  
crèches



**1**  
Nombre de  
Bureau de Poste



**12**  
Nombre de  
Banques



**20**  
Nombre de  
commerces

# Situation : Desserte

Un référencement



by Consultim

14-16 BOULEVARD PASTEUR  
83400 HYERES

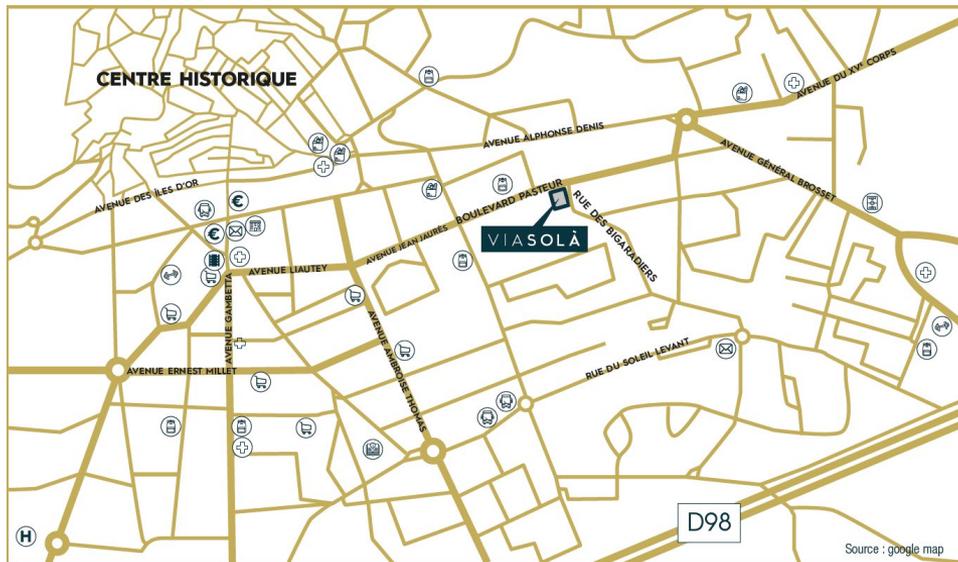


Illustration non contractuelle

## DESSERTE DEPUIS LA RÉSIDENCE

- Bus – arrêt « Bigaradiers » à 1 minute à pied de la résidence – **Ligne 103** : relie la gare routière de Toulon en 45 mn – **Ligne 63** : relie l'aéroport Toulon Hyères en 20 mn – **Ligne 39** : relie Lycée Golf Hôtel en 11 mn – **Ligne 17** : relie l'Oratoire en 20 mn.
- Voiture : autoroute A570 à 5 mn.
- Gare SNCF de Hyères à 7 mn en voiture : relie Marseille Saint-Charles en 1h30 en TER.
- Aéroport de Toulon Hyères à 9 mn en voiture : relie Paris en 1h05, Nantes en 1h10 et Ajaccio en 1h40.



# Équipements accessibles à pied

Un référencement



by Consultim



**À 1 mn**  
Écoles , collège,  
lycée



**À 1 mn**  
Arrêt de bus  
« Bigaradiers »



**À 2 mn**  
Restaurant



**À 5 mn**  
Casino



**À 6 mn**  
Boulangerie,  
pharmacie, banque et  
Mairie de Hyères



**À 6 mn**  
Jardin d'Orient



**À 8 mn**  
Cinéma



**À 8 mn**  
Supermarché



**À 9 mn**  
Vieille ville  
(hyper centre de Hyères)

# Équipements accessibles en voiture

Un référencement



by Consultim





Illustration non contractuelle

Attik images©

## Résidence Pinel



HYÈRES (83)  
VIASOLÀ

La résidence



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

# Résidence « VIASOLÀ »

Un référencement



by Consultim



Illustrations non contractuelles

# Résidence « VIASOLÀ »

Un référencement



by Consultim



## CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

**2 bâtiments**  
en R+4

**37 logements**  
du T2 au T4 duplex

**17 places de parkings**  
et **67 garages** sur deux niveaux de sous-sol

**Espaces détente**  
grâce aux terrasses ou balcons des logements

# Résidence « VIASOLÀ »

Un référencement



by Consultim



- Résidence composée de **37 logements** dont **16 lots Cerenicimo** :
  - ↳ **16 appartements de type T2 au T4 duplex** répartis en diffus (du RDC au 3<sup>ème</sup> étage),
  - ↳ **16 places de stationnement** en sous-sol (Box ou 9 box double T3 et T4),
- Balcon ou terrasse pour chaque logement
- A partir de **225.000 € TTC** <sup>(1)</sup>
- Prix immobilier : **5.179 €/ m<sup>2</sup>** <sup>(2)</sup>
- Livraison prévisionnelle **T3 2021**
- Programme **actable**
- **Label NF HABITAT** , conforme RT 2012
- Zone Pinel : **A**

# Des appartements spacieux

Un référencement



by Consultim

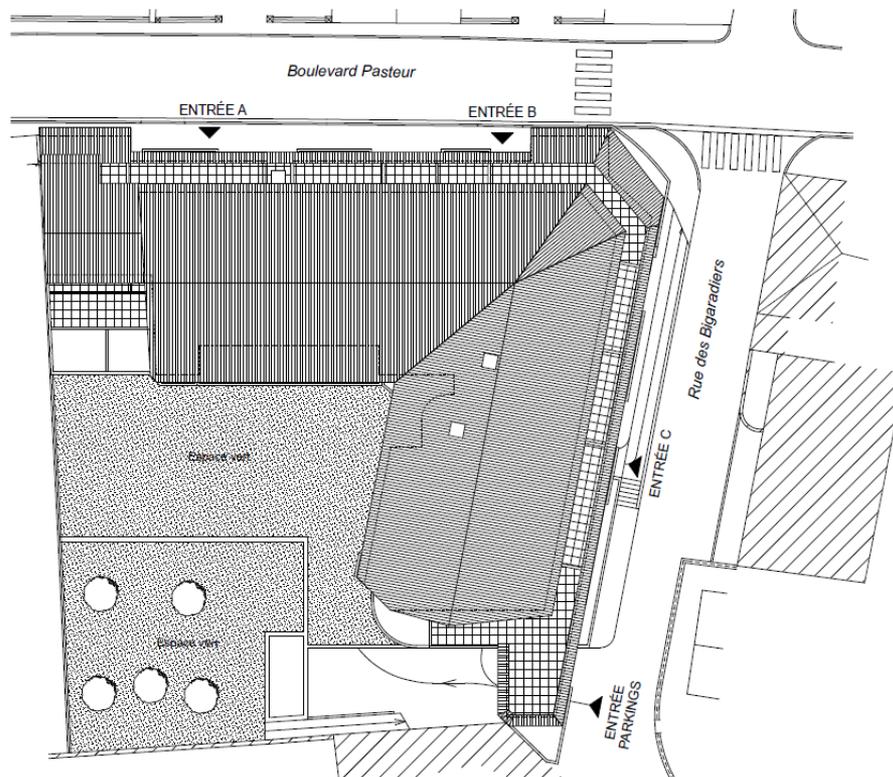
- **16 LOGEMENTS AVEC BALCON OU TERRASSE**
- Carrelage 60 x 60 cm en grès émaillé au sol.
- Dalles en béton ou façon carrelage au sol des extérieurs.
- Volets roulants électriques dans les séjours.
- Salle de bain : meuble vasque, baignoire ou douche, sèche serviette, wc suspendu.
- Cuisine équipée : d'un bloc évier, plaques chauffantes, une hotte ainsi que de meubles de rangement.
- Placards aménagés.
- L'eau chaude sanitaire sera produite par un système Thermodynamique individuel.
- Accès sécurisé par interphone et badge électronique.
- Ascenseur desservant tous les niveaux.

## Exemple d'intérieur



Illustration et mobilier non contractuels

# Plan masse



Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres, que l'équipement. Les surfaces et hauteurs sous plafond indiqués sont approximatives. Les rebords, coffres, faux-plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sanitaires sont pas tous fournis ou le sont à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer en situation, en nombre et en dimensions.

L'emplacement dédié au lavage du linge est représenté sur le plan de vérte en correspondance avec les différents raccordements à réaliser. La machine à laver le linge n'est pas fournie.



# Typologies

Un référencement



by Consultim

Typologie	Nombre de lots	Surface habitable	Prix de vente TTC (parking inclus)
T2	5	de 40,2 m <sup>2</sup> à 51,4 m <sup>2</sup>	de 225.000 € à 292.000 €
T2 duplex	2	de 42,0 m <sup>2</sup> à 49,9 m <sup>2</sup>	de 239.000 € à 284.000 €
T3	6	de 62,1 m <sup>2</sup> à 70,5 m <sup>2</sup>	de 353.000 € à 401.000 €
T3 duplex	1	de 56,3 m <sup>2</sup>	de 320.000 €
T4 duplex	2	de 77 m <sup>2</sup> à 82,8 m <sup>2</sup>	de 437.000 € à 471.000 €

## SAM IMMOBILIER

- Date de création : 2009
- Siège Social : Bouc Bel Air
- Entreprise indépendante avec des valeurs fortes
- Sam Immobilier est un promoteur immobilier à l'ancrage régional.
- Chiffre d'affaires 2018 : 3 M€ HT



# Une gestion proposée par FONCIA

Un référencement



by Consultim

## FONCIA : LEADER EUROPÉEN DES SERVICES IMMOBILIERS RÉSIDENTIELS

- Expert du secteur des services immobiliers résidentiels, Foncia dispose d'un réseau en France, en Suisse, en Belgique et en Allemagne.



- 500 agences
- 10.000 collaborateurs
- 2 millions de clients
- 70.000 locations
- 20.000 locations vacances
- 350.000 biens en gestion locative
- 900 millions d'euros de chiffre d'affaires en **2018**

### Le mandat de garantie totale Foncia

- **Gestion** administrative, technique et financière
- **Garantie loyers impayés** : indemnisation des loyers à 100 % pendant une durée illimitée
- **Garantie d'occupation** : En cas de vacance / carence locative, 100 % des loyers pris en charge\*

\* **Carence locative** - Indemnisation à hauteur de 100% des loyers et charges pendant 6 mois avec une franchise de 3 mois (hors période hivernale)

**Vacance locative** - Indemnisation à hauteur de 100% des loyers et charges pendant 6 mois avec une franchise d'1 mois (ou 2 en cas de préavis réduit)



Illustration non contractuelle

Attik images©

## Résidence Pinel



HYÈRES (83)  
VIASOLÀ

Etude immobilière



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

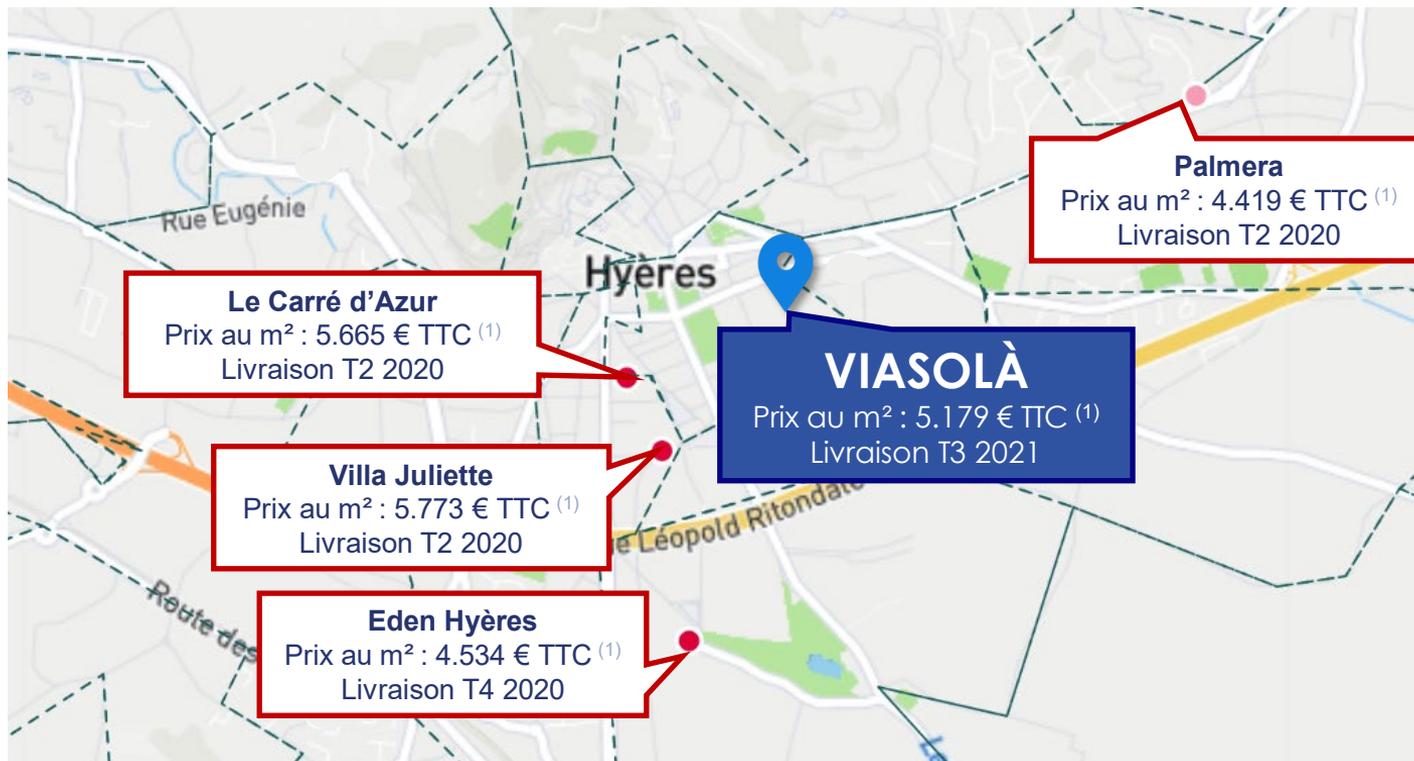


# Le marché de l'immobilier neuf sur Hyères

Un référencement



by Consultim



<sup>(1)</sup> Prix Immobilier hors parking

Source : selogemeuf.com

AVRIL 2020

# Le marché de l'immobilier ancien T2

Un référencement



by Consultim

Source	Emplacement	Type	Surface	Prix de vente	Description	Prix au m <sup>2</sup>
Leboncoin	Hyères Quartier centre	T2	45 m <sup>2</sup>	208 000 €	Appartement Type T2 de 45m2 avec un jardin de 60 m2. Il est situé dans une résidence sécurisée au centre ville de Hyères.	<b>4.622 €</b>
Leboncoin	Hyères Quartier centre	T2	42 m <sup>2</sup>	220 000 €	HYERES PROCHE CENTRE VILLE - Dans une résidence sécurisée, construite en 2007, située à proximité des commerces et du Centre-ville. avec ascenseur, composé d'un séjour avec cuisine ouverte donnant sur terrasse de 10m2 exposée Sud et sans vis-à-vis, une chambre avec placard, salle d'eau et wc séparés.	<b>5.238 €</b>
Leboncoin	Hyères Quartier centre	T2	51 m <sup>2</sup>	244 000 €	résidence sécurisée, à 5 minutes à pied du centre ville. 2 pièces constitué d'une cuisine équipée avec faïence en marbre ainsi qu'une salle de douche avec de la pierre.	<b>4.784 €</b>

**Moyenne T2 ancien : 4.870 € / m<sup>2</sup>**

# Le marché de l'immobilier ancien T3

Un référencement



by Consultim

Source	Emplacement	Type	Surface	Prix de vente	Description	Prix au m <sup>2</sup>
Leboncoin	Hyères Quartier centre	T3	73 m <sup>2</sup>	355 000 €	terrasse 32M <sup>2</sup> Dans immeuble 2002 Hyper centre, sécurisé, visiophone 3 pièces, deux chambres avec dressing ; cuisine indépendante équipée Climatisation réversible Box fermé (accès ascenseur), Fenêtres PVC Double Vitrage, Volets Roulants électriques	<b>4.863 €</b>
Leboncoin	Hyères Quartier centre	T3	81 m <sup>2</sup>	365 000 €	Appartement traversant en étage avec ascenseur offrant entrée avec placard, séjour de 28 m <sup>2</sup> donnant sur une terrasse de 17 m <sup>2</sup> orientée sud, cuisine aménagée, salle de bains et 2 chambres avec placards. Garage	<b>4.506 €</b>
Leboncoin	Hyères Quartier centre	T3	80 m <sup>2</sup>	441 000 €	séjour avec cuisine équipée et se prolonge par une terrasse sud . 2 chambres avec rangements et la salle de bains sont confortables par leurs dimensions. L'ensemble est réalisé avec des matériaux et équipements de premier choix, le jardin est arboré.	<b>5.513 €</b>

**Moyenne T3 ancien : 4.962 € / m<sup>2</sup>**

# Le marché de l'immobilier ancien T4

Un référencement



by Consultim

Source	Emplacement	Type	Surface	Prix de vente	Description	Prix au m <sup>2</sup>
Se Loger	Hyères Quartier centre	T4	105 m <sup>2</sup>	472 500 €	salle à manger-séjour, 3 chambres, un dressing, deux salles de bains et deux WC. Appartement situé en position dominante, terrasse avec vue panoramique et sans vis-a-vis .	<b>4.500 €</b>
Leboncoin	Hyères Quartier centre	T4	91 m <sup>2</sup>	440 000 €	Appartement de type 4 expo se compose d'une entrée desservant une cuisine séparée, un beau salon séjour s'ouvrant sur terrasse, un dégagement, 3 chambres dont une suite parentale avec salle d'eau, une salle de bain, 2 wc.	<b>4.835 €</b>
Leboncoin	Hyères Quartier centre	T4	92 m <sup>2</sup>	442 000 €	T4 traversant Nord/Sud en deuxième et dernier étage avec terrasse sud de 17m <sup>2</sup> , garage en sous sol sécurisé .Il comprend une entrée, un séjour donnant sur terrasse sud de 17m <sup>2</sup> , une cuisine ouverte équipée, trois chambres, un dressing, une SDE, une SDB, deux WC.	<b>4.804 €</b>

**Moyenne T4 ancien : 4.703 € / m<sup>2</sup>**



Illustration non contractuelle

Attik images©

## Résidence Pinel



HYÈRES (83)  
VIASOLÀ

Etude locative



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

# Etude locative T2

Un référencement



by Consultim

Source	Emplacement	Type	Surface	Loyer mensuel	Description
Se Loger	Quartier Centre, Hyères	T2	47 m <sup>2</sup>	575 €	T2 - Centre ville - 46 m <sup>2</sup> Appartement lumineux de type 2 d'une superficie de 46.92 m <sup>2</sup> au 3ème et dernier étage sans ascenseur, comprenant un séjour, une chambre, une salle de bain avec WC et une cuisine séparée. Complément de charges de copropriété de 20 euros / mois, soit un loyer charges comprises de 575 euros CC.. Le bien dispose également d'une cave en sous-sol.



**Moyenne location T2 : 575 €/mois**

(1) Prix moyen TTC parking inclus

Etude réalisée en avril 2020 sur une sélection de biens immobiliers situés dans un secteur proche et proposant des prestations similaires (Sources : Se loger)

# Etude locative T3

Un référencement



by Consultim

Source	Emplacement	Type	Surface	Loyer mensuel	Description
Se Loger	Quartier Centre, Hyères	T3	65 m <sup>2</sup>	<b>895 €</b>	Hyères les palmes d'or appartement 3 pièces 65m <sup>2</sup> traversant au 2ème étage avec ascenseur exposé sud nord comprenant un hall d'entrée avec placard - un séjour donnant sur terrasse sud de 15m <sup>2</sup> - une cuisine ouverte aménagée semi-équipée - deux chambres au calme avec salle d'eau et salle de bains et un WC séparé option garage fermé au sous-sol et cave possible eau incluse dans les charges honoraires de location 13€/m <sup>2</sup> visite - constitution de dossier - bail - edl.
Se Loger	Quartier Centre, Hyères	T3	98 m <sup>2</sup>	<b>930 €</b>	4 boulevard Pasteur, 83400 HYERES. Appartement de type 3 d'une superficie de 97.54 m <sup>2</sup> au 2ème étage sans ascenseur comprenant une entrée, une cuisine indépendante avec cellier, un séjour, deux chambres, un dressing, une salle de bain et toilette séparé. Le bien dispose d'une cave en sous-sol.

**VIASOLÀ**  
**885 € par mois** <sup>(1)</sup>



Loyer moyen  
mensuel T3  
**913 € par mois**



**Moyenne location T3 : 913 €/mois**

(1) Prix moyen TTC parking inclus

Etude réalisée en avril 2020 sur une sélection de biens immobiliers situés dans un secteur proche et proposant des prestations similaires (Sources : Se loger)

# Etude locative T4

Un référencement



by Consultim

Source	Emplacement	Type	Surface	Loyer mensuel	Description
Se Loger	Quartier Centre, Hyères	T4	100 m <sup>2</sup>	<b>1 063 €</b>	2ième étage sans ascenseur, comprenant hall d'entrée, beau séjour/salon de 45 m <sup>2</sup> exposé SUD, deux chambres avec placards, cuisine individuelle, salle d'eau (douche et baignoire), WC individuel. Chauffage et eau chaude individuels.

Loyer moyen  
mensuel T4  
**1063 € par mois**

**VIASOLÀ**  
**1093 € par mois (1)**



**Moyenne location T4 : 1063 €/mois**

(1) Prix moyen TTC parking inclus

Etude réalisée en avril 2020 sur une sélection de biens immobiliers situés dans un secteur proche et proposant des prestations similaires (Sources : Se loger)

# VIASOLÀ

Hyères (83)

Type de fiscalité : PINEL

Mise en commercialisation : 05/2020

Promoteur : SAM IMMOBILIER



16 lots  
T2 au T4 duplex



à partir de  
225.000€ TTC <sup>(1)</sup>



Rendement  
3 % TTC/TTC <sup>(2)</sup>



Livraison  
prévisionnelle  
3<sup>ème</sup> T 2021



Illustration non contractuelle

<sup>(1)</sup> Prix TTC parking inclus. Hors frais de notaire et frais de prêt  
<sup>(2)</sup> Rendement TTC parking inclus (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). Le non-respect des engagements de location et de la durée minimale de mise en location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales PINEL.



Hyères (83)  
VIASOLÀ

Une Promotion

**SAM**  
IMMOBILIER

Un référencement

**CERENICIMO**  
by Consultim



Attik images©

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 - Immatriculée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n°17001838 au titre de l'activité de Mandataire d'intermédiaire d'assurance - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Coeur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX - CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE. Document exclusivement réservé aux Professionnels du Patrimoine. Ne peut être diffusé aux clients finaux.

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.