

## **SOMMAIRE**

3 / Fiche Technique

4 / Présentation

5 / Analyse Géographique

6 / Analyse Sociodémographique

7 / Analyse économique

10 / La Résidence

16 / Etude des loyers et des charges



## FICHE TECHNIQUE

Adresse du programme

Réalisation des travaux

Gestionnaire

Nombre de lots

Typologies

Permis purgé de tout recours

Actabilité prévisionnelle

Livraison prévisionnelle

Dépôt de garantie

Notaire

Route d'Alata, 20000 Ajaccio

Constructys, Imm Corsea, Rn 198 Querciolo, 20213 Sorbo Ocognano

SECIC

14

T1/T2/T3

Oui

Juin 2021

Juin 2022

Forfait 1500 €

Maitre PIERI, Résidence Bastien TADDEI, BP 37, 20270 Aléria

## **PRESENTATION**

C'est sur la commune d'Ajaccio, au cœur d'une nature exceptionnelle et sur l'une des collines enchanteresses qui entourent la superbe baie d'Ajaccio, que vous attend la nouvelle résidence « Le Bella Vista »

Bénéficiant d'une situation idyllique à 10 minutes du centre-ville et à proximité immédiate de toutes les commodités, ce domaine résidentiel intimiste composé seulement de 14 appartements saura vous séduire par son architecture soignée dont les volumes d'une élégante sobriété s'intègrent harmonieusement dans un cadre de nature incroyablement préservé.

Implantée sur un terrain en pente douce, cette jolie résidence tournée vers la mer est constituée de 2 bâtiments construits sur 3 niveaux.

Lumineux, tous les appartements ont été pensés pour que leurs occupants puissent profiter d'un maximum de fonctionnalité et d'esthétisme.

Vous pourrez également savourer depuis la profonde terrasse toute la quiétude environnante et une vue fantastique sur le golfe d'Ajaccio.

Chaque appartement dispose d'au moins une place de stationnement privée.

Ce programme est également éligible à la loi PINEL zone A.

La région d'Ajaccio s'étend depuis la pointe de la Parata et les Iles Sanguinaires au Nord jusqu'au Capu di Muru au sud. A l'abri des vents froids du nord, la région bénéficie d'un micro-climat avec un ensoleillement maximum et des températures agréables même en hiver. Souvent considéré comme le plus beau golfe du monde, on ne peut qu'être enchanté par la beauté de ses paysages et la douceur du dessin de ses côtes plongeant dans le bleu profond de la méditerranée.

Riche d'un patrimoine naturel, historique et culturel incroyable vous apprécierez les multiples facettes qu'offre la capitale Corse, sa cité impériale, le cœur de la vieille ville qui reflète tout le charme méditerranéen, ou encore le luxueux quartier des Etrangers... Evadez-vous sur l'une des plages paradisiaques d'Ajaccio, comme celle de Marinella, Capo di Feno, du Ricanto ou encore de Mare e Sole.

Enfin, depuis le port, partez en croisière sur la journée au cœur de la Réserve naturelle de Scandola, ou vers les calanches de Piana, sites inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco, ou encore profitez d'un merveilleux coucher de soleil sur l'archipel des Sanguinaires.

## ANALYSE GEOGRAPHIQUE



#### L'accessibilité routière

La résidence se situe sur la route d'Alata à 2.6 kms du centre de la cité impériale et de toutes les commodités.

Nichée au calme sur une des collines qui surplombe le superbe golfe d'Ajaccio



## 0

#### Les infrastructures de transport extérieur

#### L'aéroport d'Ajaccio

L'aéroportd'Ajaccio se situe à 12 minutes de Mezzavia. Il dessert quotidiennement 7 destinations :

Paris, Marseille, Nice, Toulouse, Nantes, Bordeaux, Strasbourg

En saison, de nouvelles liaisons vers d'autres métropoles françaises et aussi européennes sont mise en service : LILLE, BRUXELLES, LIEGE, PERPIGNAN, TOULON, RENNES et CAFN

C'est le 13ème aéroport national et le 1er aéroport de Corse avec en 2019, 1 618 723 passagers transportés.

#### Le port de commerce d'Ajaccio

Vitrine et porte d'accès de la Corse-du-Sud, le port d'Ajaccio est à la fois un port de passagers et un port de marchandises. A raison de quatre dessertes régulières vers MARSEILLE, NICE, TOULON et PORTO TORRES, le port a accueilli 1 061 097 passagers en 2013.



#### STATISTIQUES PORTUAIRES

> 1 061 097 Passagers

> 3 compagnies maritimes

P.4 — P.5

## ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE



#### La démographie

La population Ajaccienne ne cesse de s'accroitre. Cette augmentation est essentiellement imputable à l'apport migratoire. La région est particulièrement attractive pour les personnes d'âge actif et leurs enfants, ce qui limite le vieillissement de sa population et permet le maintien de la part de sa population en âge de travailler. Associée à la hausse de l'activité féminine, les arrivées de personnes en situation d'activité favorisent la croissance de la population en emploi et contribuent à la progression du PIB par habitant de la région. La hausse démographique, associée à l'importance du tourisme, renforce la spécialisation de l'économie locale principalement tournée vers la satisfaction des besoins de la population présente sur le territoire. L'économie corse a ainsi plus qu'ailleurs un caractère présentiel.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	43 438	49 065	54 089	58 949	52 880	63 723	66 809	69 075
Densité moyenne (hab/km²)	529,5	598,1	659,4	718,6	644,6	776,8	814,4	842,1

0	La démographie
	La delliograpille

On constate que de 2011 à 2016, la population active augmente passant de 71.5% à 73.9%.

Cela implique une baisse du taux de chômage et donc une évolution de l'activité professionnelle touchant divers domaines.

	2016	2011
Ensemble	43 058	42 803
Actifs en %	73,9	71,5
Actifs ayant un emploi en %	66,0	63,6
Chômeurs en %	7,9	7,9
Inactifs en %	26,1	28,5
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,4	9,0
Retraités ou préretraités en %	5,2	6,5
Autres inactifs en %	12,5	13,0

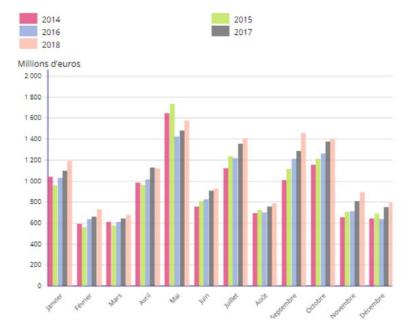
## ANALYSE ECONOMIQUE



#### La création d'entreprises hors auto-entrepreneurs reste meilleure que sur le continent

Les chiffres d'affaires déclarés par ces entreprises affichent, cette année encore, une nette progression, soit + 5,93 % sur un an. Leur montant atteint 12,98 Mds€, il s'agit du plus haut cumul de chiffres d'affaires depuis 2009. Dans la région, tous les mois pris individuellement enregistrent une augmentation du volume de chiffres d'affaires déclaré par rapport à 2017 (voir ci-dessous).

2018, la tendance nationale est assez comparable, affichant une progression annuelle de 4,77 %.



## 0

#### Création d'entreprises en Corse du Sud

La Corse-du-Sud a une progression légèrement plus élevée, elle voit augmenter de 11,2 % les nouvelles entreprises, soit 2 203. La Haute-Corse de 9,9 %, soit 2 184. Cette dernière connaît un rebond de la microentreprise.

Évolution des créations 2017-2018	Corse-du- Sud	Haute- Corse	
Micro-entreprises	+ 10,5 %	+ 26,8 %	
Hors micro-entreprises	+ 11,7 %	+4,6 %	
Ensemble entreprises	+ 11,2 %	+ 9,9 %	



#### Pinel Zone A

Notre résidence se situe en Zone A Pinel :

Dans le zonage Pinel, la zone A est l'une des plus intéressantes, parce que l'une des plus équilibrées. Ainsi, elle regroupe des villes dont les prix à l'achat sont plutôt raisonnables et en accord avec le marché, même si certains peuvent flirter avec la fourchette haute. Dans le même esprit, les loyers sont élevés sans être disproportionnés et les possibilités de location sont aisées.



P.6 \_\_\_\_\_\_ P.7



### Le marché locatif en Corse

La croissance en Corse est l'une des plus dynamiques de la France métropolitaine avec 18 350 habitants de plus en cinq ans. (Recensement 2019)

Selon une étude de l'INSEE, la Corse aurait besoin de 70 000 logements supplémentaires pour pouvoir satisfaire les besoins en résidences principales d'ici 2030 (soit 3 300 logements par an). Ce projet vis plus particulièrement les zones où la demande est la plus forte, à savoir le Grand Bastia et le Grand Ajaccio.

Loyers de marché en 2018 (en €/m²) des logements neufs Type de biens	CORSE	FRANCE ENTIÈRE
Studios et 1 pièce	15,7	16,5
2 pièces	15,6	12,3
3 pièces	11,9	10,5
4 pièces	9,9	10,2
5 pièces et plus	11,8	9,6
Ensemble	13,2	12,4



CORSE Année	Niveau des loyers de marché (en €/m²) des logements neufs	Variation des loyers de marché (en %) des logements neufs		
2008	13,0	1,0		
2009	13,1	1,0		
2010	13,3	1,0		
2011	13,4	1,0		
2012	13,5	1,0		
2013	13,7	1,0		
2014	13,8	1,0		
2015	13,5	-2,4		
2016	13,4	-0,4		
2017	13,1	-2,5		
2018	13,2	1,0		

## LA RESIDENCE



# Les plus



14 Appartement



Vue mer



Stationnement **privé** 



Eligible Pinel Zone A



## SITES D EXCEPTION A PROXIMITE







LE GOLFE DE LAVA ET SON FAMEUX TRÉSOR



## LA PLAGE DE CAPO DI FENO

## ARTICLES CORSE MATIN

#### Immobilier : Ajaccio dans le palmarès des lieux où investir / 12 décembre 2020

Le Figaro Immobilier place Ajaccio en 4e place des villes moyennes où investir en 2021, derrière Niort, Cholet et Bourges. Qualité de vie, démographie, offres d'emploi : la cité impériale attire, la demande est forte. Des professionnels de l'immobilier ajaccien décryptent l'enquête

Partant du postulat que l'immobilier, placement préféré des Français, reste plus que jamais une valeur sûre. Le Figaro a consacré une enquête fouillée sur les lieux où investir en 2021.

Excluant d'emblée le marché du neuf, en raison du peu d'offres sorties en 2020 du fait de la crise sanitaire, les pages saumon du quotidien national se sont concentrées sur l'immobilier ancien, découpant leur sujet en trois volets : les grandes villes, celles moyennes «qui suscitent un intérêt grandissant depuis les expériences de confinement» et les perspectives du Grand Paris.

Ajaccio figure à la quatrième place des villes comprises entre 50 000 et 100 000 habitants où il faut investir, derrière Niort, Cholet et Bourges. Que ce soit pour préparer leur retraite, en complément de revenus ou pour se constituer un patrimoine, les acheteurs y créent une demande forte.

La méthodologie du Figaro s'appuie sur «des indicateurs socio-économiques comme l'évolution de la démographie, l'emploi, la demande étudiante, le niveau de vie et des critères purement immobiliers (prix à l'achat, évolution des valeurs, loyers, fiscalités, logements vacants, rendements)».

Pour Ajaccio, l'évolution du nombre d'habitants sur 5 ans est établie à 4415, à 2 772 pour celle qui concerne le nombre d'emplois, le prix moyen au m² enregistré par les notaires s'élève à 3 130 euros, 49 m² est la surface accessible pour un achat à 200 000 euros. Enfin l'évolution des prix de l'ancien est estimée à + 6 % sur un an.

Pour les professionnels de l'immobilier interrogés par Corse-Matin, l'enquête colle bien au terrain : «Le marché est effectivement resté très dynamique à Ajaccio, confirme le notaire Philippe Rombaldi. Les prix élevés que nous constatons correspondent à l'attrait de la ville avec une demande supérieure à l'offre. Un nombre assez important de personnes achètent pour se constituer un patrimoine, une sorte d'épargne à l'envers : dans un premier temps, ils louent leur bien pour rembourser l'emprunt, dans un second temps, ils projettent d'y venir passer leurs vieux jours. Nous n'avons pas encore de statistiques pour 2020, elles seront sans doute moins bonnes que 2019, mais une chose est certaine, le marché est resté actif. Aux premiers jours du confinement, comme lors de la crise de 2008, des gens désireux d'investir rapidement et profiter des taux d'intérêt toujours bas ont regardé l'offre ajaccienne. De plus, la constructibilité se faisant de plus en plus rare en Corse, les gens voient la pierre comme une valeur refuge.»

Comme Le Figaro, Yves Menassé, directeur de l'agence Max Immobilier, estime à 6 % l'évolution des prix dans l'ancien sur une année. François-Charles Patacchini gérant de Century 21 et Olivier Souquiere, manageur transactions de cette agence, parlent d'un marché «de transactions», caractérisé par sa diversité : «Les prix sont très différents, allant de 1 200 euros le m2 à plus de 7 000 euros dans l'ancien, le budget n'étant pas le même à Pietralba ou aux Sanguinaires.»

#### **BELLA VISTA**

#### Téléphérique à Ajaccio : objectif été 2023 / 12 octobre 2020

Retardé par la crise sanitaire, le projet d'un transport par câble pour relier le parking de Saint-Joseph, situé à l'entrée de la ville, à Mezzavia et au Stiletto, est en cours de réalisation. La mise en service de cette nouvelle infrastructure est prévue d'ici deux ans et demi

Le coronavirus l'aurait presque fait oublier aux Ajacciens. Pourtant, le projet de téléphérique reliant le parking de Saint-Joseph à Mezzavia est toujours d'actualité.

Si la période de confinement a retardé sa mise en service, initialement annoncée pour 2021, elle est désormais envisagée en juillet 2023 par les services de la communauté d'agglomération du pays ajaccien (Capa).

Son tracé de 3 km, avec ses 19 pylônes, s'étale sur les murs du bureau d'Éric Salord, le directeur général de l'aménagement et des transports de la Capa, au premier étage de l'espace Alban. «L'idée de téléphérique, c'est lui», souffle un élu bien informé.

Le directeur, dont l'accent rocailleux du sud-ouest cache des origines corses, se refuse à tout commentaire quant à la paternité du projet.

Ce docteur en géographie et en urbanisme se cantonne à rappeler les étapes vers la réalisation de cet ouvrage qui s'insère dans une vision d'ensemble, celle du plan de déplacement urbain, voté en 2019, dont le leitmotiv est la diminution de l'emprise de la voiture en ville.

«L'intérêt de ce téléphérique, explique le DGA, c'est de relier des zones où les besoins sont très forts, l'entrée de ville d'Ajaccio, le quartier de Mezzavia et le Stiletto où se trouvent le nouvel hôpital, le collège de Baleone et le Palatinu, et ce, sans impact lourd sur l'environnement.»

#### Nouveau mode de transport

Présenté en mai 2017 par une vidéo en images de synthèse, le projet de cette ligne nécessitant un investissement initial de 30 millions d'euros, pour relier, sur 3 km, l'entrée de ville à un quartier en plein développement, n'a pas manqué d'entraîner un flot de commentaires.

Farfelu, utopique, dispendieux et inutile pour certains ; vision à long terme, pertinente, en accord avec les impératifs écologiques pour d'autres, le téléporté d'Aiacciu compte ses détracteurs et ses défenseurs.

Peu polluant, peu bruyant, avec une faible emprise au sol, ce type d'infrastructures a été choisi par plusieurs territoires depuis que le Grenelle de l'environnement, en 2009, l'a considéré comme un mode de transport vertueux. Brest a mis en service une ligne en 2016, des projets sont en cours de réalisation en France, comme à Toulouse, en Île-de-France ou encore à La Réunion.

Confrontée à un manque d'infrastructures routières, la Capa a rejoint les partisans du téléphérique. En 2017, le conseil communautaire donnait son feu vert pour le lancement des études en vue de la réalisation de l'ouvrage.

Il y a une dizaine de jours, une nouvelle étape a été franchie : les négociations ont débuté entre l'intercommunalité et les trois groupements qui ont répondu à l'appel d'offres lancé pour la réalisation et l'exploitation pour dix années de cette ligne tout en hauteur.

Elle devra véhiculer 1 500 personnes par heure et par sens dans des navettes qui circuleront toutes les 15 secondes, projette la Capa.

#### **ETUDE DES LOYERS**

## ESTIMATION DES LOYERS

## Location à l'année

Numero	Etage	Туре	Nature	Surface	terrasse	place extérieure	Prix de vente	Loyer	Loyer Annuel	Rentabilité brute
A01	RDJ	T1	appartement	32,61	12,77	2	153 000,00 €	530,00 €	6360,00 €	4,16 %
A02	RDJ	Т3	appartement	70,67	19,72	3 ET 4	310 000,00 €	880,00 €	10560,00 €	3,41 %
A11	RDC	Т3	appartement	71,75	19,72	6 ET 7	333 000,00 €	880,00 €	10560,00 €	3,17 %
A12	RDC	T1	appartement	32,78	12,77	8	154 000,00 €	530,00 €	6360,00 €	4,13 %
A13	RDC	Т3	appartement	72,17	19,74	9 ET 10	335 000,00 €	880,00 €	10560,00 €	3,15 %
A21	1	Т3	appartement	71,72	19,64	11 ET 12	340 000,00 €	880,00 €	10560,00 €	3,11 %
B01	RDJ	T1	appartement	32,51	23,39	13	163 000,00 €	550,00 €	6600,00 €	4,05 %
B02	RDJ	Т3	appartement	71,87	24,50	14 ET 15	339 000,00 €	980,00 €	11760,00 €	3,47 %
B11	RDC	Т3	appartement	70,42	19,65	16	322 000,00 €	930,00 €	11160,00 €	3,47 %
B12	RDC	Т3	appartement	57,14	24,70	17	270 000,00 €	750,00 €	9000,00 €	3,33 %
B13	RDC	T1	appartement	33,37	24,40	18	168 000,00 €	550,00 €	6600,00 €	3,93 %
B14	RDC	Т3	appartement	71,93	24,48	19	334 000,00 €	980,00 €	11760,00 €	3,52 %
B21	1	Т3	appartement	71,61	19,64	20	335 000,00 €	930,00 €	11160,00 €	3,33 %
B22	1	Т3	appartement	57,50	24,90	21	278 000,00 €	750,00 €	9000,00 €	3,24 %

.15 P.:



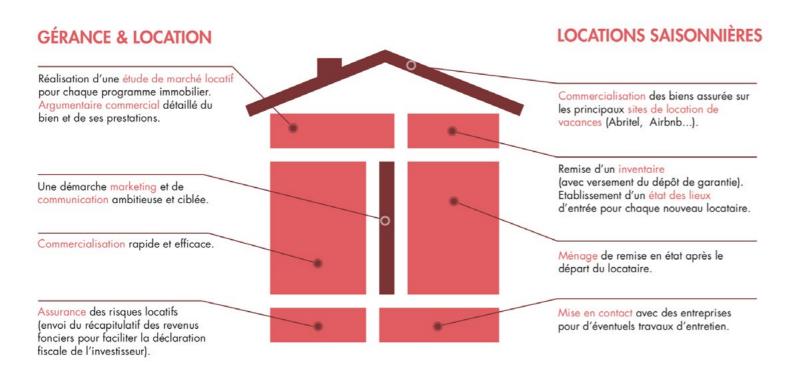
## SECIC IMMOBILIER

Assurer l'accompagnement de l'ensemble de ses clients, pas à pas, durant toute la durée de leur investissement, telle est l'ambition du Groupe Corsea.

C'est de cette volonté que nous avons choisi SECIC IMMOBILIER, cabinet d'administration de biens, syndic de copropriétés implanté à Ajaccio.

De la sélection des locataires, à la gestion locative en passant par la gestion des copropriétés et la location saisonnière, les investisseurs Corsea bénéficient d'un interlocuteur unique : SECIC IMMOBILIER Une gestion totalement garantie, des loyers sécurisés.







www.bati-stone.com

P.17