



TERRASSES D'ANJOU ANGERS SAINT BARTHELEMY D'ANJOU (49) - Pays de la Loire

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



Intérêt de la résidence

??Les + de l'emplacement :

Saint Barthélémy d'Anjou : Cinquième commune de l'agglomération angevine, un secteur résidentiel et recherché : "Une ville à la campagne" qui a su préserver le cadre de vie de ses habitants : - de nombreux espaces verts : + de 100 hectares de parcs et jardins. Une politique urbaine qui privilégie l'habitat individuel sur le collectif.

Une résidence bénéficiant d'une implantation stratégique et qualitative : Au sein d'un espace pavillonnaire. En centre ville qui permet une desserte rapide vers Angers centre et les principales voies régionales : Angers : 13 minutes / Autoroute A 11 (Le Mans- Paris-Tours) à moins de trois kilomètres / A moins de 5 minutes de la résidence: supermarché et écoles.

Les + de la résidence :

Une réalisation contemporaine mais dans le respect de l'architecture locale. Des appartements qui présentent de larges espaces vers l'extérieur assurant ainsi une grande luminosité à tous les logements. Une résidence au milieu d'un parc arboré.

Les + fiscaux :

Une réduction de l'imposition de 43 % à 100 % sur 15 ans pour vos clients payant de 2 952 € d'impôt par an à 7 933 €. Un rendement interne moyen de l'investissement > à + 5.20 % (comparatif : taux moyen de rémunération des contrats d'assurance vie en euro en 2010: 3.40% par an).

Épargne mensuelle (moyenne annuelle sur 20 ans) :

- Pour 0 % d'apport : 280 €
- Pour 10 % d'apport : 212 €
- Pour 20 % d'apport : 144 €
- Pour 30 % d'apport : 76 €

Financement sur 20 ans au taux de 4.25 % , taux d'endettement inférieur à 30 %.

Intérêt de la résidence

Les + patrimoniaux :

- **Une opportunité à saisir** : Une dégriffe de 15 000 € et un prix inférieur de 800 €/m² par rapport aux marchés.
- Prix au m² sur le lot 117 : 2 636 €/m²
- Prix moyen au m² dans le neuf pour les T2 sur Saint Barthélémy d'Anjou : 3 520 €/m²

Une économie globale par rapport aux marchés de 38 559 €

Une forte demande de logement sur le secteur de Angers Saint Barthélémy d'Anjou : Objectif de construction de logements pour répondre aux besoins : 2 600 nouveaux logements construits à l'horizon 2013. En 2010, seul la moitié de cet objectif est atteint.

Conséquences : Une augmentation des prix de l'immobilier continue sur le court et long terme :

- Évolution des prix sur le court terme, sur 1 an de 2010 à 2011 : + 13 %
- Évolution des prix sur le long terme, évolution de l'indice INSEE Notaires de France sur les cinq dernières années pour le secteur de Angers : + 18.3 %
- Comparatif France entière sur les cinq dernières années : + 16.3 %

Une perspective d'importante plus value :

Hypothèse basse de revalorisation à 1 % par an :

- Capital immobilier acquis sur 25 ans : 162 869 €
- Une plus value nette d'impôt de 35 869 €

Hypothèse de revalorisation marché à + 3.66 % par an :

- Capital immobilier acquis sur 25 ans : 309 700 €
- Une plus value nette d'impôt de 182 700 €

Une forte augmentation du niveau des ventes sur le secteur en 2010-2011 : + 11 % de ventes dans le collectif

Intérêt fiscal et financier

Exemple d'un profil investisseur - Avantages fiscaux

Profil de l'investisseur : Couple marié avec 2 enfants, salaire annuel de 60 000 €

Acquisition d'un T2 au prix de 142 000 €, loyers annuels de 5 340 €

Avant acquisition		Après acquisition	
Situation familiale			
Composition du foyer fiscal	Couple marié 2 enfants	Couple marié 2 enfants	Composition du foyer fiscal
Nombre de parts fiscales	3	3	Nombre de parts fiscales
Revenus			
Salaires	60 000 €	60 000 €	Salaires
Revenus fonciers	0 €	0 €	Revenus fonciers
Autre revenus	0 €	5 530 €	Revenus locatif
			Autres revenus
Total des revenus fiscalisés	60 000 €	65 530 €	Total des revenus
Imposition			
	4 212 €	544 €	
Total des avantages fiscaux			
Réduction directe d'impôts	0 €	3 564 € par an	Réduction directe d'impôts (32 076 € sur 9 ans)

Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Total	Prêt complémentaire		Total
Prix d'acquisition + frais		147 992 €	Montant		
Apport personnel		15 000 €	Apport personnel		
Durée		20 ans	Durée		
Mensualités		902 €	Mensualités		
Type de prêt		amortissable			
Taux		4,16 %			

DÉBIT	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	CRÉDIT
Charges de l'emprunt	10 832 €	216 640 €	5 879 €	117 580 €	Loyers perçus
Charges locatives ou foncières	1 248 €	24 963 €	1 322 €	26 438 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	144 €	2 884 €			
Total compte débit	12 224 €	244 487 €	7 200 €	144 018 €	Total compte crédit

Intérêt fiscal et financier

Épargne immobilière à réaliser :

Annuelle : 7 200 € - 12 224 € = - 5 024 €

Mensuelle : 5 024 €/12 mois = 418 €

Répartition du financement :



Rentabilité patrimoine immobilier :

Typologie de logement	Les 9 premières années (après réduction d'impôt)	A partir de la 9e année (hypothèse basse de revalorisation des loyers à 1 % par an)
T1	4.81 %	4.13 %
T2	4.81 %	4.13 %

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : + 6.55 %

Le marché locatif

Montant des loyers et comparatif : (Source : observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m ²	Sur la résidence Les Terrasses d'Anjou	Sur Angers	Sur la Maine et Loire	Sur la région Pays de Loire
Ensemble	10.26 €/m ²	9.2 €/m ²	9.4 €/m ²	9.3 €/m ²
T1	10.75 €/m ²	12.1 €/m ²	NC	NC
T2	10.2 €/m ²	9.7 €/m ²	NC	NC

Evolution des loyers sur le secteur en 2009 : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Angers	- 1.2 %
France entière	- 1.4 %

Evolution du marché des loyers sur Angers selon la typologie des logements :

T1	- 1.7 %
T2	- 1.4 %

Le marché locatif en région Pays de la Loire et sur l'agglomération d'Angers :

Une région à forte croissance démographique cosommatrice de logements : (Sources : INSEE)

Nombre d'habitants	Evolution démographique annuelle	Projection de population à l'horizon 2030	Nombre de logements sur la région Pays de la Loire
3.5 millions	1 %	4 millions	1.5 millions

Comparatif :

Evolution démographique annuelle au niveau national	+ 0.6 %
---	---------

Les communes périurbaines autour d'Angers sont les principales bénéficiaires de cette hausse démographique.

Le parc de logements en région Pays de Loire : un parc inadapté composé essentiellement de résidence principale en maisons individuelles :

Part de l'habitat individuel dans l'ensemble des constructions de la région Pays de Loire : (sources : INSEE)

Part de l'habitat individuel dans les constructions au niveau régional	Comparaison : part de l'habitat individuel dans les constructions au niveau national
70 %	54 %

Le marché locatif

Un parc de logements détenu principalement en propriété créant un phénomène de pénurie dans le secteur locatif :

	Part de ménages propriétaires de leur résidence principale	Part de ménages habitant une maison
Département du Maine et Loire, secteur de Angers	58.7 %	70 %
Région des Pays de la Loire	63.63 %	72.4 %

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Une croissance démographique supérieure à la moyenne nationale mais un parc de logement inadapté sur la région et le département . La grande majorité des ménages habitent dans l'individuel et en détient son logement en pleine propriété.

Les contraintes foncières notamment en terme de disponibilité se feront de plus en plus fortes dans les années à venir. La construction de nouveaux logements devra donc s'adapter à ces deux variables que sont l'accroissement démographique et le manque de disponibilité de terrains à construire.

La résidence Les terrasses d'Anjou, petit immeuble collectif , répond à ces nouvelles exigences.

Le secteur de l'agglomération de Angers

Démographie et populations sur l'agglomération de Angers :

Population	Variation annuelle de population
392 558 personnes	+ 0.6 %

Une offre locative insuffisante sur l'agglomération d'Angers :

Une baisse continue de la location sur le secteur :

Evolution du nombre de résidences principales selon le statut d'occupation :

	1999	2007
Propriétaires	49.2 %	51.8 %
Locataires	48.5 %	46.8 %

Une offre en logement faible sur le collectif :

Maisons	57.2 %
Appartements	39.7 %

Le marché locatif

Une offre de logements inadaptée aux nouveaux ménages :

Résidences principales selon le nombre de pièces :

1 pièce	9.1 %
2 pièces	13 %
3 pièces	19.2 %
4 pièces	23.7 %
5 pièces ou plus	35 %

L'offre de logements sur l'agglomération de Angers porte sur des logements de grandes tailles composés de plus de quatre pièces .

Cette typologie de logements n'est pas adaptée à l'évolution de la composition des ménages sur l'agglomération angevine :

Evolution de la composition des ménages sur l'agglomération de Angers :

	1999	2007
Ménages d'une personne	32.8 %	35.4 %
Couples sans enfants	25 %	26.9 %
Couple avec enfants	33 %	28.1 %
Famille monoparentale	7 %	7.1 %

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

L'offre de logements sur l'agglomération de Angers est inadaptée à la composition des ménages qui comprennent majoritairement que des personnes seules , des couples sans enfants à plus de 50%.

La résidence les Terrasses d'Anjou qui ne propose que des T2 et T1 apporte une offre adaptée à ces nouvelles familles.

La résidence Les Terrasses d'Anjou une offre locative en adéquation avec les catégories de population présentes sur le territoire de l'agglomération angevine :

Emploi par catégorie socioprofessionnelle sur l'agglomération de Angers :

Agriculteurs exploitants	1.8 %
Artisans, commerçants chefs d'entreprise	5 %
Cadres et profession intellectuelles supérieures	14 %
Professions intermédiaires	25.7 %
Employés	28.9 %
Ouvriers	24.6 %

La population est majoritairement composée de catégories dont le mode d'occupation de leur logement est la location.

Le marché locatif

Le bassin d'emplois de l'agglomération d'Angers :

L'agglomération d'Angers constitue un important bassin d'emploi en croissance continue, gage d'une véritable demande pérenne de logements sur le long terme :

	1999	2007
Nombre d'emplois dans l'agglomération	147 631	167 440

Principales entreprises présentes sur l'agglomération de Angers :

Gastronome	882 millions d'€
Caval	400 millions d'€
Scania France	318 millions d'€
ThomsonTv Angers	271 millions d'€
Larivière	253 millions d'€
Thyssen ascenseur	163 millions d'€
Tourisme automobile	58 millions d'€
Le Courrier de l'Ouest	44 millions d'€
Angevine Val de Loire	39 millions d'€
TRW repo	38 millions d'€
Garage Clanet	29 millions d'€
Le toit Angevin	27 millions d'€
Garage moderne	25 millions d'€
MD Inter Regies	25 millions d'€
Sorgegor	23 millions d'€
Logi Ouest	22 millions d'€
Habitat plus	18 millions d'€
Autodistribution	16 millions d'€
Maine et Loire Clays Aluminium	15 millions d'€
Guittery Automobiles	15 millions d'€
Avenir Auto	14 millions d'€