



DOMAINE DE SARRIGNE SARRIGNE (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 :

L'agglomération d'Angers :

- 262 983 habitants, troisième agglomération de l'Ouest et 18e de France par sa population.

Un pôle économique régional majeur :

- 17 441 entreprises qui se répartissent dans les secteurs d'activité suivants :

- Industrie : industrie électronique (ACER, Bulls, Eolane, Eurintel, Evolis, NEC Computer Thomson), industrie agro alimentaire(Brioche Pasquier, Cointreau, Giffard), industrie de la santé (Novartis feed, Farméa, Zach System), industrie de la mécanique de précision (Alcan Aviatube, Artus Kollmorgen, Rapidex, ThyssenKrupp ascenseur).
- Logistique avec Seillery et Ageneau, MLP, Mory Group, DHL, Sernam, Geodis, Système U
- Finances : Afone, Agrica, CNP assurance, Crédit agricole Anjou Maine, Europ Assistance, Fiducial, Goupama Pays de Loire, Méderic.

Un bassin d'emplois de 119 552 salariés.

L'implantation de la résidence :

A Sarrigné : Une commune de l'agglomération angevine vers laquelle de nombreux habitants d'Angers s'installent. Le village de Sarrigné voit sa population s'accroître chaque année. Un phénomène qui trouve son origine dans la proximité immédiate des principaux pôles d'emplois de l'agglomération angevine.

Accès :

- Centre ville d'Anger : 16 km
- Zone industrielle de Saint Barthélémy d'Anjou, première zone d'emploi du secteur : 11 km, 15 minutes en voiture.
- A 5 km du périphérique accès direct à l'A61 direction Paris-Lyon
- École : face à la résidence

Les + de la résidence :

- 4 villas T4 + mezzanines + terrasses + jardins et garages
 - Les 4 maisons seront labellisées BBC : économie d'énergie et majoration de la réduction d'impôt.
 - Une réalisation dans la tradition architecturale du pays angevin : toiture en pente revêtue d'ardoise.
 - Prestations : Volets roulants électriques / Cuisines équipées / Chauffage par pompes à chaleur revêtement de sol: parquet stratifié dans les chambres et dans le bureau
- Aménagements extérieurs : pelouse, clôture haie et empierrement du jardin extérieur.

Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 31 % à 100 % pour les contribuables payant de 4 093 € d'impôt par an à 14 623 €

Acquisition d'une villa au prix de 264 726 €, loyer mensuel prévisionnel de 722 €

Revenus annuels de l'acquéreur : 75 000 €

Acquisition par une personne seule, 1 part fiscale :

- Imposition avant investissement : 14 623 €
- Imposition après investissement : 10 023 € par an (moyenne sur 15 ans)

Intérêt de la résidence

- Une diminution de l'imposition de 31 % par an (moyenne sur 15 ans)

Acquisition par une personne seule, 1 enfant à charge, 1.5 part fiscale :

- Imposition avant investissement : 12 347 €
- Imposition après investissement : 7 687 € par an (moyenne sur 15 ans)
- Une diminution de l'imposition de 37 % par an (moyenne sur 15 ans)

Acquisition par un couple marié, 2 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 9 117 €
- Imposition après investissement : 4 456 € par an (moyenne sur 15 ans)
- Une diminution de l'imposition de 51 % par an (moyenne sur 15 ans)

Acquisition par un couple marié, 1 enfant à charge, 2.5 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 6 781 €
- Imposition après investissement : 2 131 € par an (moyenne sur 15 ans)
- Une diminution de l'imposition de 68 % par an (moyenne sur 15 ans)

Acquisition par un couple marié, 3 enfants à charge, 4 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 4 093 €
- Imposition après investissement : 0 €
- Une diminution de l'imposition de 100 %

Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans :

- Pour 0 % d'apport : 840 €
- Pour 10 % d'apport : 680 €
- Pour 20 % d'apport : 521 €
- Pour 30 % d'apport : 363 €

Financement sur 20 ans par un prêt amortissable au taux de 4.26 %

Taux d'endettement inférieur à 30 %

Les + patrimoniaux :

- Un produit patrimoine ++

Un programme composé de maisons individuelles T4 : un produit recherché à la revente et plus facile à vendre

Sur un secteur qui enregistre de fortes migrations et qui engendre une demande en logements accrue, surtout dans l'individuel.

Un programme en adéquation avec la demande. Sur Sarrigné + de 77 % des logements sont composés de 5 pièces et plus alors que le nombre de personnes occupant un logement n'est que de 3 personnes.

Un marché immobilier dynamique dans le neuf pour les maisons : une croissance des prix de + 2.66 % par an en moyenne (moyenne de l'évolution de l'indice immobilier INSEE) et de + 9.4 % en 2010 qui a ainsi effacé les pertes consécutives à la crise de 2008.

Valorisation du patrimoine immobilier sur 25 ans :

Acquisition d'une villa au prix de 264 726 €

Hypothèse basse de revalorisation à 1 % par an : Capital acquis sur 25 ans € : 339 493 €

Intérêt de la résidence

Plus value réalisée : 74 767 €

Hypothèse de revalorisation marché à + 2.6 % par an (moyenne sur les cinq dernières années de l'indice immobilier INSEE) :

Capital acquis sur 25 ans : 502 899 €

Plus value réalisée : 238 173 €

Un produit locatif ++ : Des prix de loyer inférieur à ceux constatés sur le marché locatif local : l'assurance de trouver rapidement un locataire

Une offre locative réduite sur Sarrigné, alors que cette commune voit de nouvelles populations arriver de plus en plus nombreuses chaque année : + de 92% des logements sont occupés par des propriétaires.

Une réelle demande en logement sur le secteur : un taux de vacance des logements extrêmement faible 0.7 % contre + de 6 % au niveau national.

Un risque d'insolvabilité des locataires réduit : le niveau de revenus sur Sarrigné est très nettement supérieur à celui enregistré au niveau national, faisant ainsi de Sarrigné un village CSP ++

Une croissance des loyers importante : + 3.8 % en 2010 contre + 2.9 % au niveau national et + 4.9 % pour les T4

Une opportunité à saisir :

Les prix comprennent les prestations suivantes :

- Mise en place du premier locataire
- Cuisine équipée avec électro-ménager
- Frais de notaire
- Frais de prêt
- Installation et aménagement des placards
- Installation de l'antenne TV

Le marché locatif

Montant des loyers et comparatif :

(Source : Observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m ²	Résidence	Sur la ville	Sur la communauté d'agglomération d'Angers Loire métropole	Sur le département de Maine et Loire
Ensemble	8.89 €	10.5 %	10 €	9.9 €

Évolution des loyers sur le secteur en 2010 :

(Source : Observatoire des loyers Clameur)

Sur la ville d'Angers	+ 4.1 %
Sur la communauté d'agglomération d'Angers Loire Métropole	+ 3.8 %
France entière	+ 2.9 %

Évolution des loyers par typologie de logement :

	Sur la ville d'Angers	Sur la communauté d'agglomération d'Angers Loire Métropole
T1	+ 4.4 %	+ 4 %
T2	+ 5.8 %	+ 4.9 %
T3	+ 3.6 %	+ 3.1 %
T4	+ 2.5 %	+ 4.9 %
T5	- 5.6 %	- 2.6 %

Le marché locatif sur le secteur de Sarrigné (Sources INSEE) :

Répartition des logements selon le statut d'occupation :

	Commune de Sarrigné	Ville d'Angers	Communauté d'agglomération d'Angers Loire Métropole	Département du Maine et Loire	Région des Pays de la Loire
Propriétaires	92.6 %	31.5 %	44.7 %	59.5 %	63.9 %
Locataires	7.1 %	66.9 %	53.8 %	39.2 %	34.7 %

Le marché locatif

Taux de vacance des logements :

Commune de Sarrigné	0.7 %
Sur la ville d'Angers	5.6 %
Communauté d'agglomération d'Angers Loire Métropole	4.7 %
Département du Maine et Loire	5.6 %
Région Pays de la Loire	5.4 %
France entière	6.5 %

	Commune de Sarrigné	Ville d'Angers	Communauté d'agglomération	Département	Région	France entière
Revenu net déclaré moyen en €	29 595 €	20 371 €	23 041 €	21 479 €	22 116 €	23 242 €

LE GESTIONNAIRE :

Square habitat Crédit Agricole :

Tout le professionnalisme bancaire au service de l'immobilier géré : Square habitat : le réseau immobilier des Caisses Régionales du Crédit Agricole.

- 600 agences en France
- 3 500 personnes

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Un produit locatif ++ :

- Des prix de loyer inférieur à ceux constatés sur le marché locatif local : l'assurance de trouver rapidement un locataire.
- Une offre locative réduite sur Sarrigné, alors que cette commune voit de nouvelles populations arriver de plus en plus nombreuses chaque année : + de 92 % des logements sont occupés par des propriétaires.
- Une réelle demande en logements sur le secteur : un taux de vacance des logements extrêmement faible 0.7% contre + de 6% au niveau national.
- Un risque d'insolvabilité des locataires réduit : le niveau de revenus sur Sarrigné est très nettement supérieur à celui enregistré au niveau national, faisant ainsi de Sarrigné un village CSP ++
- Une croissance des loyers importante : + 3.8 % en 2010 contre + 2.9 % au niveau national et + 4.9 % pour les T4.

Le marché immobilier

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² , réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur d'Angers dans le neuf maisons individuelles
2 356 €	2 119 €	2 028 €

Évolution des prix :

Évolution des prix dans le neuf sur le court terme :

(Sources : DREAL des Pays de la Loire)

Région des Pays de la Loire	+ 4.45 %	+ 4.05 %
-----------------------------	----------	----------

Évolution de l'indice de prix INSEE : (Sources : INSEE-Notaires de France)

(moyenne annuelle de 2006 à 2010)

Sur les cinq dernières années secteur de Sarrigné	+ 13.3 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Sarrigné	+ 2.66 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années région des Pays de la Loire	+ 2.1 %

Évolution de l'indice de prix INSEE sur un an (de 2010 à 2011)

Département du Maine et Loire	+ 9.4 %
Région des Pays de la Loire	+ 7.4 %

L'indice de prix mesure l'évolution d'un parc de référence. La méthodologie repose sur des modèles économétriques expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques.

L'indice mesure chaque trimestre l'évolution de la valeur de ce parc en prenant comme base 100 le quatrième trimestre 2000.

Le marché immobilier

Étude du marché immobilier :

État de commercialisation des logements neufs (appartements) au premier trimestre 2011 :

Région des Pays de la Loire :

Tous types d'appartement :

		Variation sur un an
Mises en vente	207 unités	- 0.95 %
Ventes-Réservations	257 unités	+ 7.1 %
Stocks	701 unités	- 7.2 %

Département du Maine et Loire :

Tous types d'appartement :

		Variation sur un an
Mises en vente	52 unités	+ 48.6 %
Ventes-Réservations	41 unités	- 4.7 %
Stocks	123 unités	- 6.1 %

Le marché immobilier

Démographie sur le secteur :

Variations annuelles de la population :

Commune de Sarrigné	+ 1.1 %
Ville d'Angers	- 0.2 %
Communauté d'agglomération d'Angers Loire Métropole	+ 0.1 %
Département du Maine et Loire	+ 0.6 %
Région des Pays de la Loire	+ 1 %
Comparatif France	+ 0.7 %

Composition du parc de logement sur le secteur :

Résidences principales selon la période d'achèvement :

En % du parc de logement existant : (Sources : INSEE)

	Avant 1990	Après 1990
Commune de Sarrigné	66.9 %	33.1 %
Ville d'Angers	80.9 %	19.1 %
Communauté d'agglomération d'Angers Loire Métropole	78.9 %	21.1 %
Département du Maine et Loire	80 %	20 %
région des Pays de la Loire	77.8 %	22.2 %

Le marché immobilier

Résidences principales selon le nombre de pièces :

	Commune de Sarrigné	Ville d'Angers	Communauté d'agglomération d'Angers Loire Métropole	Département du Maine et Loire	Région des Pays de la Loire
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
1 pièce	0.4 %	14.9 %	10.2 %	5.2 %	4.3 %
2 pièces	1.5 %	20.1 %	14.9 %	9.7 %	9.7 %
3 pièces	4.8 %	22.4 %	18.9 %	16.5 %	18.1 %
4 pièces	15.6 %	19.7 %	20.8 %	23.7 %	25.5 %
5 pièces	77.7 %	22.9 %	35.1 %	44.9 %	42.4 %

	Commune de Sarrigné	ville d'Angers	Communauté d'agglomération d'Angers Loire Métropole	Département du Maine et Loire	Région des Pays de la Loire
Nombre d'occupant moyen par logement	3	1.9	2.1	2.3	2.3

L'EMPLACEMENT DE LA RESIDENCE :

L'agglomération d'Angers :

- 262 983 habitants, troisième agglomération de l'Ouest et 18e de France par sa population.

Un pôle économique régional majeur :

- 17 441 entreprises qui se répartissent dans les secteurs d'activité suivants :

- Industrie : industrie électronique (ACER, Bulls, Eolane, Eurintel, Evolis, NEC Computer Thomson), industrie agro alimentaire(Brioche Pasquier, Cointreau, Giffard), industrie de la santé (Novartis feed, Farméa, Zach System), industrie de la mécanique de précision (Alcan Aviatube, Artus Kollmorgen, Rapidex, ThyssenKrupp ascenseur).

- Logistique avec Seillery et Ageneau, MLP, Mory Group, DHL, Sernam, Geodis, Système U

Le marché immobilier

- Finances : Afone, Agrica, CNP assurance, Crédit agricole Anjou Maine, Europ Assistance, Fiducial, Goupama Pays de Loire, Méderic.

Un bassin d'emplois de 119 552 salariés.

L'implantation de la résidence :

A Sarrigné : Une commune de l'agglomération angevine vers laquelle de nombreux habitants d'Angers s'installent. Le village de Sarrigné voit sa population s'accroître chaque année. Un phénomène qui trouve son origine dans la proximité immédiate des principaux pôles d'emplois de l'agglomération angevine .

Accès :

- Centre ville d'Angers : 16 km
- Zone industrielle de Saint Barthélémy d'Anjou, première zone d'emploi du secteur : 11 km, 15 minutes en voiture.
- A 5 km du périphérique accès direct à l'A61 direction Paris-Lyon
- Ecole : face à la résidence

Le Promoteur : FONCIER 49

Promoteur, constructeur, et lotisseur,

Foncier 49 est une entreprise à taille humaine, un acteur local, proche du terrain et de ses clients.

Expert dans le domaine de l'immobilier neuf, Foncier 49 est l'interlocuteur privilégié pour toute opération immobilière.

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Un produit patrimoine ++

- **Un programme composé de maisons individuelles T4 : un produit recherché à la revente et plus facile à vendre**
- **Sur un secteur qui enregistre de fortes migrations et qui engendre une demande en logements accrue, surtout dans l'individuel.**
- **Un programme en adéquation avec la demande. Sur Sarrigné + de 77 % des logements sont composés de 5 pièces et plus alors que le nombre de personnes occupant un logement n'est que de 3 personnes.**
- **Un marché immobilier dynamique dans le neuf pour les maisons : une croissance des prix de + 2.66 % par an en moyenne (moyenne de l'évolution de l'indice immobilier INSEE) et de + 9.4 % en 2010 qui a ainsi effacé les pertes consécutives à la crise de 2008.**