

Programme: Bo Terra

Ville: Angers (49000)

Promoteur: Sogeprom



SOMMAIRE

Informations du bien **p3**
Détails des critères de classement **p4**
Plan du quartier **p7**

ANGERS, BO TERRA

248 000 € - 60 m² - livraison 2T 2025 - 2ème étage - T3 - zone B1

INFORMATIONS DU BIEN

Lieu	Angers
CP	49000
Adresse	Boulevard Elisabeth BOSELLI (angle rue Germaine Cannone)
Prix du bien	248 000 €
Programme	Bo Terra
Promoteur	Sogeprom

CARACTÉRISTIQUES

Surface pondérée	64,23 m ²
Surface hors annexe	60,47 m ²
Balcon	7,52 m ²
Prix hors parking	238 000 €
Prix m ²	3 705 €
Étage	2
Nombre de pièces	T3
Type	Appartement
Parking	1
Référence	A208

ANGERS, BO TERRA

248 000 € - 60 m² - livraison 2T 2025 - 2ème étage - T3 - zone B1

POTENTIEL DE PLUS-VALUE

Prix / m² bien neuf (hors parking) :
3 705 €

Le prix au m² de ce bien neuf (hors parking) est de **3 705 €** (en tenant compte de la surface pondérée égale à 64,23 m²) et, pour information, le prix au m² dans l'ancien se situe actuellement entre 2 641 € et 5 252 € sur cette zone, avec un prix moyen de **3 520 €**.

Le prix de ce bien neuf est inférieur au prix maximum observé actuellement sur le marché de l'ancien, ce qui est tout à fait attractif.

Et bonne nouvelle : l'écart de prix au m² de ce bien neuf (hors parking) par rapport au prix moyen dans l'ancien sur cette zone est de **5,3%**, alors que l'écart moyen entre le neuf et l'ancien est de **35%** sur l'ensemble du marché. Ce lot est donc sensiblement moins cher au m² par rapport aux prix dans l'ancien que les autres biens neufs actuellement en vente.

FACILITÉ DE LA REVENTE

Nouveaux ménages / total des ménages : 14%

Croissance de la population sur 5 ans : 1,6%

La facilité à la revente est impactée par les flux démographiques sur la zone ainsi que par d'autres facteurs.

- La part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente **14%** contre 3,0% en moyenne nationale.
- La population a augmenté de **1,6%** sur 5 ans sur cette zone alors que la croissance observée en moyenne nationale s'élève à **1%**.
- Ce logement bénéficie en outre d'une exposition favorable sud-ouest.
- Situé en étage élevé, au 2ème étage, ce lot sera donc plus facile à vendre.

ANGERS, BO TERRA

248 000 € - 60 m² - livraison 2T 2025 - 2ème étage - T3 - zone B1

ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

Part de la population ayant accès aux services de vie quotidienne en moins de 10 minutes : 100%

Ce bien bénéficie d'un très bon environnement de vie quotidienne, mesuré par la proximité des services de base suivants : supermarché, boulangerie, boucherie, poste, médecin, écoles, terrain de sport, restaurant. Vous trouverez par ailleurs des cinémas à moins de 15 min.

Part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail : 19%

La part des adultes ayant le bac sur cette zone est forte (**65%** contre 50% en national où sont présents des biens à vendre).

Le réseau de transports publics est raisonnablement développé dans cette zone, comme l'atteste la part des personnes empruntant les transports en commun (comparable à celle observée en moyenne nationale : 21%).

SÉCURITÉ LOCATIVE

Logements vacants : 3,4%

Le risque locatif correspond au fait de ne pas trouver rapidement de locataire ou de faire face à des impayés de loyer.

Poids des loyers dans les revenus en moyenne : 16%

Plusieurs éléments contribuent à l'évaluation de ce critère :

Revenu mensuel moyen par habitant : 1 427 €

- le taux de logements vacants (**3,4%** contre 7,3% au national)
- le poids des loyers dans les revenus des habitants (**15%** contre 17% en moyenne nationale)
- le taux de chômage sur cette zone (**15%**) par rapport au reste du territoire où sont présents des biens à vendre (15%)
- le taux de cadres (**7,1%** contre 10% au niveau national)

Chômage : 15%

Important à noter : il est possible de se protéger efficacement contre ce risque grâce à une Garantie de Loyer Impayé (GLI).

ANGERS, BO TERRA

248 000 € - 60 m² - livraison 2T 2025 - 2ème étage - T3 - zone B1

RENTABILITÉ LOCATIVE



Rentabilité locative brute : 3,3%

Loyer : 674 € / mois

La rentabilité locative brute de votre investissement est de **3,3%**, comparée à une moyenne de 2,8% au niveau national.

Les loyers observés sur le marché pour cette zone (11,72 € / m² en moyenne) sont supérieurs au loyer plafond prévu par la loi Pinel (10,51 € / m² en tenant compte des coefficients prévus par la loi appliqués au plafond légal brut de 10,55 € / m²). Nous avons donc pris ce loyer plafond (soit 674 € / mois) pour le calcul de la rentabilité locative, en nous basant sur la surface incluant les annexes pondérées (soit 64,23 m²).

ANGERS, BO TERRA

248 000 € - 60 m² - livraison 2T 2025 - 2ème étage - T3 - zone B1

PLAN DU QUARTIER

