



À Angers (49000), Quartier Saint-Lazare,

REALITES lance (Parenthèse), 90 logements en 5 petits immeubles... ...où social et privé se côtoient sans se toiser !

Intégrer le programme dans son environnement (un des quartiers les plus pittoresques d'Angers), répartir 90 logements dans de petites résidences élégantes entourées de verdure, traiter avec le même soin architectural les immeubles destinés à l'accession à la propriété ou au locatif social...

Voici le pari réussi du promoteur REALITES pour son nouveau programme à Angers, véritable Parenthèse en cœur de ville, à proximité des commerces, des grands axes et du CHU. L'ensemble est édifié sur l'ancien site de remise des cars d'un transporteur local.

Mixité sociale en cohabitation harmonieuse



Signe d'un excellent emplacement et d'un programme bien conçu, la commercialisation va bon train. Sur les 64 logements des trois bâtiments destinés à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé, 14 ont été réservés dès le premier mois de commercialisation.

Les deux autres bâtiments, comprenant 26 logements, sont destinés à l'habitat social. Ils vont être construits en co-promotion par REALITES et

Immobilière Podeliha, opérateur de référence du logement social dans la région des Pays de la Loire.

Social et privé à égalité. À Angers, 80% des habitants sont éligibles au parc social. Pour favoriser l'extension de ce parc, le plan d'urbanisme impose un quota de 20% de logements sociaux dans toute opération de plus de 50 lots. Cela représente un sixième de la production du marché angevin.

« Pour REALITES, il était hors de question que cette mixité résidentielle se fasse au détriment du social ou du privé. Nous avons voulu former un ensemble cohérent, doté d'une même architecture, où tous les logements disposent de prestations similaires », déclare Alexandre Duliège, Directeur de l'Agence REALITES d'Angers.

Qualité de vie pour tous. Le programme Parenthèse a été pensé pour apporter une qualité de vie des plus agréables à tous les résidents. Les appartements, du studio au cinq-pièces, sont répartis dans 5 résidences à taille humaine dont l'implantation laisse place à l'aménagement d'espaces paysagers. Chaque logement en rez-de-chaussée a même droit à son jardin à usage privatif !

Modularité des logements : personnaliser son art de vivre

L'architecture contemporaine, avec soubassement en béton matricé, façades de teintes claires et attique en bardage métallique, s'intègre parfaitement dans son contexte urbain. En étage, tous les logements sont pourvus de terrasses ou de balcons.

Pour les appartements destinés à une clientèle privée d'accédants à la propriété et de propriétaires bailleurs, REALITES offre le même avantage que dans tous ses autres programmes en cours de réalisation sur la région : la modularité. Tout en maîtrisant les coûts !



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Du « sur mesure »... L'achat sur plan permet à l'acquéreur de personnaliser son futur logement : réunir deux logements en un seul, distribuer les pièces suivant les besoins ou les envies des acquéreurs, créer



de plus grands espaces, etc. « *Redessiner un plan avant l'ouverture du chantier est peu coûteux et apporte une personnalisation très appréciée par l'acquéreur, dans la limite des contraintes techniques et du respect des normes PMR¹* », précise Alexandre Duliège.

...à coût maîtrisé. Les nombreux atouts du programme Parenthèse, son côté intimiste, ses équipements, sa facture architecturale ne grèvent pas pour autant la facture. Au contraire ! Le prix moyen, de l'ordre de 3 200 euros le mètre carré se situe dans la fourchette basse du marché résidentiel neuf angevin.

Comment ce tour de force a-t-il été rendu possible ? Le coût raisonnable du terrain, dont le prix a été partagé entre REALITES et Podeliha, est l'une des explications. Une autre provient de la conception des parkings : les 125 emplacements de stationnement sont tous situés dans un seul niveau de sous-sol, avec accès unique pour les 5 bâtiments...

REALITES, acteur majeur de la promotion résidentielle à Angers

Parfaite connaissance du marché angevin. Sa forte implantation locale donne à REALITES une connaissance approfondie du marché résidentiel neuf de l'agglomération angevine. Il s'agit d'un marché sain où l'offre et la demande s'équilibrent, de telle sorte qu'il n'y a pas de stock. Cette situation pourrait favoriser le retour de promoteurs nationaux, ce qui entraînerait une hausse de l'offre mais sans doute aussi des prix.

> Les acquéreurs se répartissent entre 65% d'occupants et 35% d'investisseurs, mais les programmes de pure défiscalisation sont, ici, inexistants. REALITES, qui est aussi gestionnaire pour le compte de propriétaires bailleurs, a pu constater qu'il n'y avait pas de vacance locative sur son parc immobilier neuf ou récent. La montée en puissance des investisseurs (essentiellement locaux) est donc prévisible, d'autant que le nouveau dispositif Pinel paraît convaincant.

> Les prix d'acquisition à Angers sont moins élevés qu'à Rennes, Nantes ou Tours, ce qui expliquerait aussi le retour des investisseurs. Les prix du neuf sont compris entre 3 300 € et 3 400 €/m² (stationnement inclus). Dans le dispositif de réduction d'impôt Pinel, Angers (ainsi qu'Avrillé et Trélazé) est classé en zone B2 fixant le loyer plafond à 8,74 €/m² en 2015. La rentabilité est de l'ordre de 3% à 3,5% hors avantage fiscal.

Parenthèse est la 16^{ème} opération de REALITES dans le Maine-et-Loire depuis 2003. En ce moment, ce promoteur majeur du Grand-Ouest ne compte pas moins de 8 programmes en cours de réalisation (Parenthèse compris), qui offrent tous la modularité de plan caractéristique des opérations REALITES. Revue de détails :

¹ PMR : Personnes à mobilité réduite



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Angers

« **Art de vivre** » (Quartier Ney). Une copropriété à taille humaine composée de seulement 13 logements, élevée sur deux étages et un attique.

« **Les Terrasses d'Honoré** » (près du Lac du Maine). À dominante urbaine mais proche des espaces verts, cette résidence abritant 35 logements en R+2+attique, offre plus de 700 m² de terrasses.

« **Les Jardins d'Elise** » (Près du Parc de loisirs Balzac). Deux bâtiments de R+2+attique comprenant au total 47 logements (T1 au T5) dans un quartier bordé d'espaces verts.

Avrillé

« **Aprilis** ». Une résidence intimiste et sécurisée de 23 logements, avec jardin, terrasse ou balcon pour chacun des appartements, située dans un quartier calme offrant un cadre de vie très agréable, à proximité des commerces, des transports et des établissements scolaires.

« **L'écrin de la Perrière** ». Une résidence de 24 appartements du T1 au T5 à 300 mètres du centre-ville, dans un environnement verdoyant à deux pas du Château et de son golf.

Trélazé

« **Nouvel'R** », à Trélazé. Un ensemble de 3 bâtiments comprenant 43 logements du T2 au T4 et deux locaux d'activité dont la volumétrie contemporaine fait référence tout à la fois à l'histoire de Trélazé, à son passé ardoisier et à la ville moderne qui, peu à peu, émerge.

« **Carré Bleu** », à Trélazé. Deux bâtiments comprenant au total 37 appartements, du T2 au T4, et de 6 maisons individuelles (T4), au milieu d'un environnement calme et résidentiel.

Fiche technique du programme (Parenthèse)

Adresse : 7-9 avenue René Gasnier - Angers

Réalisation /commercialisation : REALITES (co-promotion avec Podeliha pour les logements sociaux)

Architecte : Cabinet Brunet

Descriptif : 90 logements, du T1 au T5, répartis en 5 bâtiments de 2 étages + attique. 18 jardins à usage privés pour les lots en rez-de-chaussée

Prix moyen : 3 200 €/m²

Lancement commercial : Avril 2015

Lancement des travaux : Janvier 2016

Livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2017

A propos de REALITES

Acteur majeur de l'immobilier dans le Grand Ouest, REALITES accompagne les élus, les entreprises, les investisseurs et les particuliers, dans leurs projets d'acquisition et d'investissement. A côté de programmes résidentiels « classiques » destinés aux primo-accédants et aux investisseurs, REALITES intervient sur de grands projets qui peuvent avoir un impact significatif sur la ville et ses habitants : résidences de tourisme, résidences étudiantes, résidences de services pour personnes âgées, complexes hôteliers ou portage d'espaces en reconversion...

Fondé en 2003, et comptant 90 collaborateurs répartis sur cinq sites, REALITES connaît, depuis sa création, une croissance très dynamique de son chiffre d'affaires. En 2014, l'entreprise a réalisé un CA consolidé de 70,4 M€ en augmentation de 25% par rapport à 2013 et a enregistré 581 contrats de réservations nets.

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Visuel HD](#)
- [Toutes les informations sur REALITES](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>