

VOUS AVEZ TOUT POUR

# INVESTIR

ANGERS - TRÉLAZÉ | PAYS DE LA LOIRE



**WEST CAMPUS**  
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES







# ANGERS TRÉLAZÉ



## LA CARTE



PAYS DE  
LA LOIRE

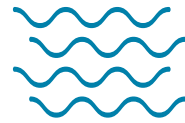
MAINE-  
ET-LOIRE

TRÉLAZÉ

## PAYS DE LA LOIRE

La région recense une population de

**3,8 millions**  
d'habitants



**250 km**  
de Loire

dont 75 Km inscrits  
au Patrimoine  
Mondial de l'UNESCO

## MAINE-ET-LOIRE

Le département compte



**126 420**  
Entreprises

**5 grandes filières**

- Agroalimentaire • Electronique BTP
- Mécanique/Métallurgie • Végétal

## ANGERS




**46 000**  
étudiants

**Universités**  
et grandes écoles

- Université d'Angers
- ESSCA School of Management
- Agrocampus Ouest
- Arts et Métiers Paris Tech
- ...

**Située sur l'axe**  
**Paris-Nantes**

- Nantes à 35 min en TGV 
- Paris à 85 min en TGV
- Aéroport Paris Charles de Gaulle à 2h20 par TGV direct
- 3 autoroutes se croisent (A11, A85 et A87)

**1,2 millions**  
de visite touristique  
par an

**Principaux sites**  
**touristiques**



- Château d'Angers,
- Cathédrale Saint-Maurice,
- Musée des Beaux-Arts.
- Le Parc Terra Botanica
- Galerie David d'Angers
- Le jardin des plantes
- ...

## TRÉLAZÉ

Implantée à



**5 km**  
d'Angers

Trélazé fait partie de la première  
couronne d'Angers Loire  
Métropole

# ANGERS

## Tradition, Innovation et Qualité de Vie

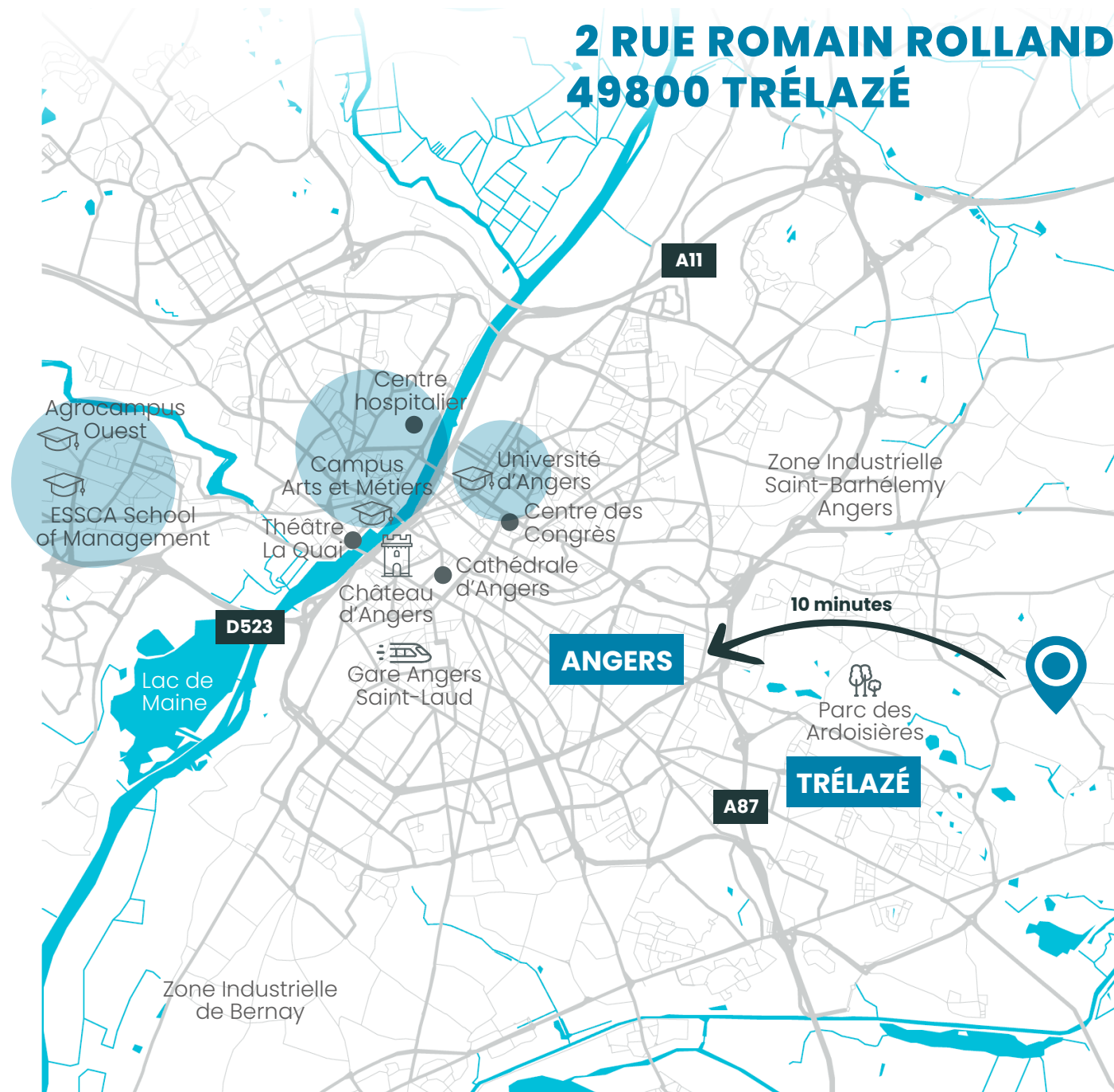
La ville est très dynamique sur le plan culturel. Le Centre de Congrès d'Angers, le Théâtre Le Quai, et le Grand Théâtre d'Angers offrent une programmation riche et variée de spectacles, de concerts, et d'expositions tout au long de l'année. Angers est également un centre important pour l'éducation et la recherche. La ville abrite l'Université d'Angers, ainsi que plusieurs grandes écoles et instituts de recherche. Le campus universitaire est un lieu d'innovation et de savoir, attirant des étudiants de toute la France et de l'étranger.

Avec une qualité de vie exceptionnelle, une vie culturelle florissante, et une économie dynamique, Angers est un lieu attractif tant pour les habitants que pour les visiteurs. Son engagement envers l'éducation, l'innovation et le développement durable en fait une ville moderne et accueillante, où il fait bon vivre et travailler.

## Trélazé

Cette proximité immédiate avec Angers permet aux habitants de Trélazé de bénéficier des avantages d'une grande ville tout en profitant d'un cadre de vie plus tranquille et verdoyant.

La commune est bien desservie par les infrastructures de transport. La présence de la ligne B du tramway d'Angers, qui traverse Trélazé, renforce la connectivité avec la métropole angevine, rendant les déplacements quotidiens plus simples et plus écologiques. De plus, la proximité de la gare d'Angers-Saint-Laud, permet des connexions rapides vers les grandes villes françaises comme Paris, Nantes ou Tours.





2<sup>ÈME</sup>  
SEMESTRE  
2026





# RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

## ESPACES, SERVICES & ENVIRONNEMENT VERDOYANT

**Promoteur-exploitant et copropriétaire, CAP WEST GROUPE est partie prenante dans chacun de ses programmes immobiliers.**

C'est à travers notre marque WEST CAMPUS que nous dédions aux étudiants et jeunes actifs des solutions d'hébergements « clé en main ».

Cette résidence offre des espaces et un cadre de vie tout confort ainsi qu'un éventail de services communs. Pour un accès privatif, la résidence est entièrement clôturée et sécurisée. De plus, les résidents disposent d'une place de parking gratuite au milieu d'un environnement naturel et verdoyant.



Résidence sécurisée



Vidéo surveillance



Salle de sport



Parking privé







# APPARTEMENTS « PRÊTS-À-VIVRE »

SPACIEUX, LUMINEUX ET FONCTIONNELS

## 95 appartements du studio au T2, de 21,44 à 51,17 m<sup>2</sup>

Espace et lumière naturelle sont les principaux atouts intérieurs auxquels s'ajoute un aménagement fonctionnel pour travailler confortablement ou se détendre sereinement.

Intégralement meublés, tous les intérieurs sont pourvus d'une literie de gamme hôtelière.

Compacte, la kitchenette intègre équipements électroménagers et modules de rangement. Elle peut se faire discrète en se fermant comme un placard au style contemporain. Indépendante, la salle d'eau est spacieuse avec pour confort un large bac à douche (170x80).



Baie-vitrée avec  
terrasse ou balcon



Literie de gamme  
hôtelière



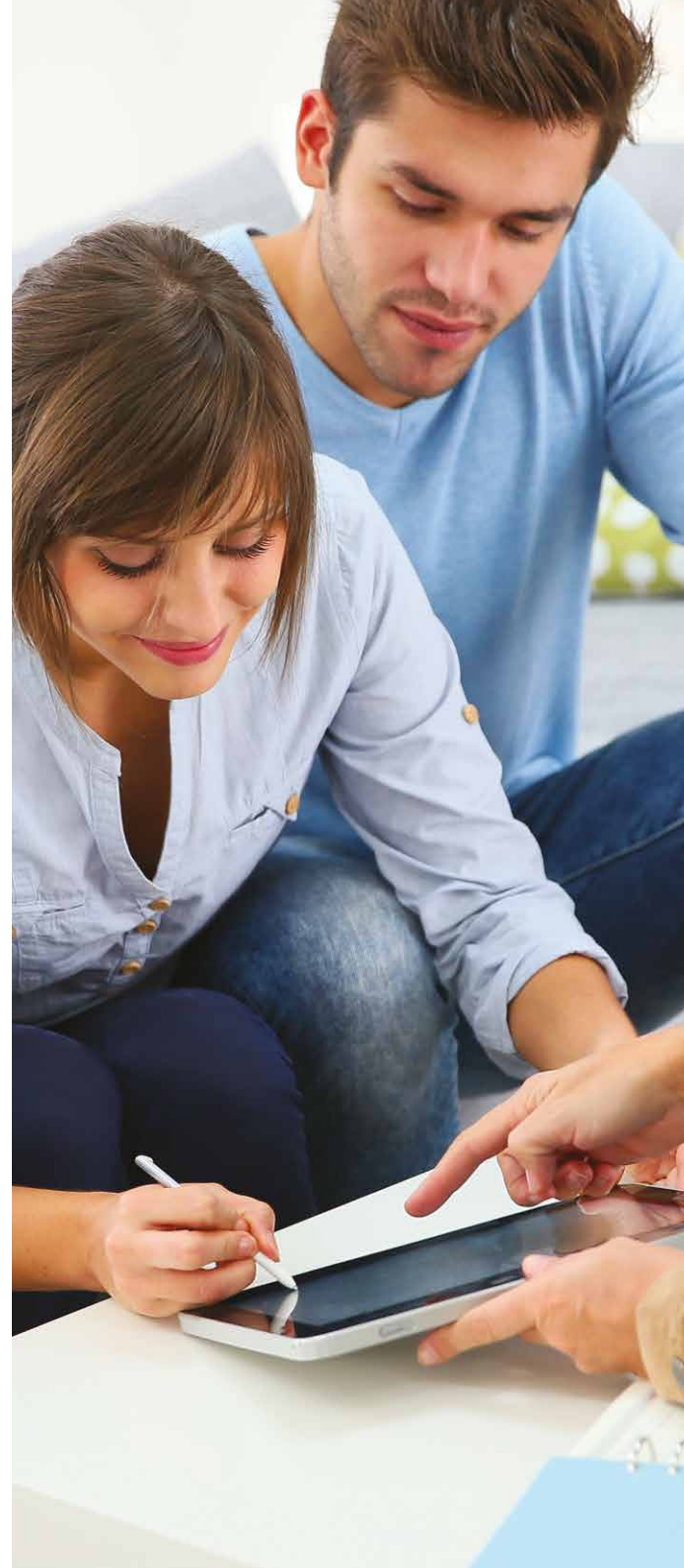
Espace bureau



Kitchenette équipée

# VOUS AVEZ TOUT POUR INVESTIR

L'investissement immobilier est un placement attractif de premier ordre, il convient à de multiples projets, notamment celui de préparer sa retraite, de bénéficier de revenus complémentaires tout en soulageant sa fiscalité ou simplement se constituer un capital patrimonial.



## LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

### UN INVESTISSEMENT AUX MULTIPLES LEVIERS

Le régime du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) apporte des réponses à toutes ces attentes via ces leviers économiques. Au-delà de ces attraits économiques immédiats et à long terme, il est tout aussi intéressant de prendre en considération l'encadrement juridique rattaché à la résidence. Celui-ci permet de déléguer les contraintes et la gestion opérationnelle auprès d'un professionnel à travers le bail commercial.

#### Un cadre fiscal économique

Le statut LMNP est l'équilibre idéal entre l'investissement locatif et son potentiel fiscal.

Dès l'acquisition, le **remboursement de la TVA** perçu par l'acquéreur lui permet de réduire de manière significative le coût de financement de son acquisition immobilière. Sur le long terme, **les revenus locatifs sont neutralisés fiscalement** (catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux).

#### Achat neuf et « clés en main »

Le prix d'acquisition du bien immobilier s'entend « acte en main » incluant les frais de procuration, les frais d'acte notarié dont les frais hypothécaires.

Durant la période de vente en état futur d'achèvement, les frais de dossier (forfait) et les intérêts intercalaires restent à la charge du promoteur-construteur. **Sans surprise, le prix du bien demeure identique jusqu'à la livraison du bien.**

#### Gestion déléguée et sereine

Dans le cadre du bail commercial qui lie le propriétaire et l'exploitant, **la gestion locative lui est déléguée** en sa qualité d'opérateur hôtelier. Ce dernier assure ainsi tout le processus commercial et opérationnel de son activité avec la fourniture de services para-hôteliers auprès d'une clientèle de voyageurs. L'investisseur se libère des contraintes quotidiennes.

#### Loyers sécurisés

Les conditions de versement et de révisions périodiques **des loyers sont sécurisées** à travers le bail commercial dont l'engagement est établi pour une durée minimale de 9 ans. Ainsi, le propriétaire perçoit ses loyers de manière fixe et régulière sur le long terme.



VOUS AVEZ TOUT POUR

**INVESTIR**

**ANGERS - TRÉLAZÉ | PAYS DE LA LOIRE**

