

# LE MAGAZINE IMMOBILIER

▶ DE VOTRE QUARTIER

▶ INVESTISSEMENT LOCATIF

▶ LOCATION : LES NOUVELLES OBLIGATIONS

▶ TRAITEMENT DE VOTRE LOGEMENT

▶ ACHETER OU LOUER ?



# CEPAGE

## *Immobilier*

100 % EXPERT IMMOBILIER CATALAN

[www.cephage.immo](http://www.cephage.immo)

EDITION SPÉCIALE - N°16 HIVER 2018



# Investissement locatif : les règles d'or pour réussir en 2018



**Ni la hausse de la CSG au 1er janvier ni la transformation de l'ISF en un impôt sur la fortune immobilière (IFI) ne doivent vous décourager. Investir dans la pierre à crédit reste rentable, à condition d'acheter au prix du marché (voir ci-dessous), d'optimiser votre financement et la fiscalité.**

Le durcissement de la fiscalité de l'immobilier (hausse de la CSG de 1,7 point au 1er janvier et transformation de l'ISF en un impôt sur la fortune immobilière ou IFI) pourrait inciter, à tort, les particuliers qui envisagent d'acheter pour louer, à reporter leur acquisition.

**En immobilier, comme en Bourse, le meilleur moment pour investir, c'est maintenant !**

Quand vous disposez du budget nécessaire et d'un minimum de visibilité tant sur le plan personnel que professionnel.

Autre bonne raison de ne pas procrastiner : les taux des crédits restent bas. Vous avez donc la possibilité de vous financer à bon compte.

Bien sûr la pierre n'est sans défaut : le placement est peu liquide, les frais élevés (7 à 8% à l'achat), l'environnement fiscal et réglementaire pénalisant. Il n'empêche, compte tenu de la progression des prix à long terme de 1% par an hors inflation, vous ne pouvez être que gagnant en achetant en 2018 un logement à crédit pour le louer. A condition de respecter les règles d'or du Revenu.

**Première règle :** investissez près de chez vous dans un marché que vous connaissez. Investir près de chez soi permet de payer le juste prix, et, sur le plan logistique, de se simplifier la vie. Il est plus facile de visiter

un appartement situé dans sa ville qu'à l'autre bout de la France. Vous pourrez aussi envisager une future utilisation pour vous ou un proche. Il y a bien sûr des exceptions à cette règle de proximité : vous pouvez souhaiter investir dans votre région d'origine ou sur la côte pour en faire votre future résidence secondaire et/ou principale à la retraite. Mais dans ce cas c'est souvent une région où vous appréhendez bien les prix puisque vous y avez passé du temps. Et ici l'utilisation future est certaine.

**Deuxième règle :** préférez les quartiers populaires aux quartiers bourgeois. Pour s'enrichir en s'endettant, il faut investir dans un bien qui rapporte plus que le coût de son financement. Dès lors, compte tenu des réalités actuelles du marché, vous n'avez pas le choix : seuls les quartiers populaires offrent assez de rentabilité pour que votre opération s'autofinance, soit pour équilibrer la mensualité de crédit et le montant du loyer. Les quartiers bourgeois rassurent et garantissent la valorisation de votre bien à moyen terme. Vous pouvez y investir si vous disposez déjà d'un capital et pouvez vous permettre une faible

rentabilité.

**Dernière règle :** optimisez le volet administratif de votre investissement. A commencer par votre financement. Priorité au crédit amortissable classique. N'oubliez pas de négocier l'assurance emprunteur (jusqu'à 30% du coût du prêt, voire plus) ainsi que l'absence de pénalités en cas de remboursement anticipé (peu d'investisseurs vont jusqu'au bout de leur crédit). Vous pouvez aussi négocier un report des premières mensualités de 3 à 6 mois pour vous donner le temps de réaliser des travaux, puis de trouver un locataire et/ou pour vous faire un petit « matelas » de trésorerie avec les premières mensualités. Choisir le bon régime fiscal est bien-sûr aussi essentiel. Si votre priorité est de défiscaliser, et si vous avez des revenus pérennes, achetez dans le neuf pour profiter de la loi Pinel : jusqu'à 6.000 euros d'impôt en moins par an pendant neuf ans pour 300.000 euros investis. Pour vous constituer un patrimoine à bon compte, privilégiez l'ancien et allégez vos impôts grâce au mécanisme du « déficit foncier » qui autorise la déduction des travaux des loyers et le report du déficit sur votre revenu global dans la limite de 10.700 euros par an. Pour disposer de revenus peu ou pas taxés, louez meublé, si possible. Vos loyers seront alors soumis au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) moins pénalisant que celui des revenus fonciers qui s'applique en cas de location nue.

**Conclusion :** En matière de placements, un peu d'opportunisme n'a jamais fait de mal. Aujourd'hui le crédit est très bon marché. Profitez-en, en 2018, pour investir dans l'immobilier locatif à crédit, dans une optique de long terme.

**Passez chez CEPAGE rencontrer un de nos spécialistes avant toute décision, nous sommes toujours là pour vous conseiller.**





## Le pouvoir d'achat des locataires va augmenter à partir de 2018...

Une bonne nouvelle pour l'immobilier locatif et donc pour les investisseurs !

Ce pourrait être un effet indirect du projet de loi de finance pour 2018 : La hausse du pouvoir d'achat des locataires grâce aux différentes mesures du projet de loi de finance pour 2018 pourrait être une excellente nouvelle pour l'immobilier locatif !

Des locataires qui voient leurs revenus augmenter, ce sont les locataires qui auront moins de difficultés à payer leur loyer mais aussi des locataires qui retrouveront l'opportunité de changer de logement pour trouver un logement davantage en adéquation avec leurs besoins. Deux mesures fortes sont à l'origine de l'augmentation du pouvoir d'achat des locataires :

1 - La suppression de la taxe d'habitation par 1/3 entre 2018, 2019 et 2020, une mesure de pouvoir d'achat dont les locataires profiteront pleinement ;

2 - La suppression des cotisations sociales maladie et chômage payées par les salariés sera à l'origine d'une augmentation de la rémunération nette de tous les salariés.

Les locataires salariés pourraient donc être la catégorie de la population qui bénéficiera le plus de ce transfert de charge.

En augmentant les revenus des locataires, c'est le marché immobilier locatif qui pourrait retrouver de la fluidité ! Une bonne nouvelle qui pourrait confirmer la solidité du marché immobilier en 2018 dans un contexte de taux historiquement faibles.

Profitez-en, en 2018, pour investir dans l'immobilier locatif à crédit : tous nos conseils en page 2 et nos nouveaux programmes neufs en page 12 ! Comme le souligne MeilleursTaux.com en page 10, Perpignan, et sa région, reste la première ville de France en termes d'attractivité pour acheter sa résidence principale et donc pour investir dans l'immobilier.

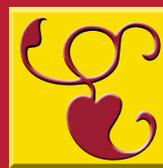
Nous faisons également un point en page 4 sur les dernières réglementations en termes de diagnostics électrique et gaz obligatoires pour tous les logements locatifs au 1er janvier 2018 ainsi qu'en page 6 sur les différents traitements pour l'entretien de votre habitation.

Enfin, vous découvrez en pages 14 et 15 nos commerçants partenaires proches de chez vous, susceptibles de vous apporter la qualité de service que vous attendez.

C'est sur cette note positive que toute l'équipe CEPAGE Immobilier vous présente ses meilleurs vœux de bonheur et de prospérité pour cette nouvelle année 2018 qui sera sans nul doute chargée de bons conseils immobiliers distillés par nos agences toujours disponibles pour vous répondre.

A bientôt...

Bonne lecture à tous  
Guy BEAUMONT



# CEPAGE Immobilier



DEUX AGENCES À VOTRE SERVICE :

RIVESALTES / ACHAT - VENTE  
EXPERTISE - LOCATION - GESTION

LE SOLER / ACHAT - VENTE  
EXPERTISE - LOCATION - GESTION

## Notre équipe



Lucie VIDAL  
Expert  
Immobilier



Bruno PENA  
Conseiller  
Immobilier

### Équipe TRANSACTION



Maxime CREUS  
Conseiller Immobilier



Elisabeth CHALOIN  
Agent Commercial

### Équipe GESTION LOCATIVE



Sylvie BEAUMONT  
Responsable  
Gestion Locative



Paméla BOCHÉ  
Conseiller  
Gestion Locative

# sommaire

- Nos Exclusivités • Nos Locations
- Nos derniers Biens Vendus
- Nos Commerçants Partenaires

**2** Investissement locatif  
Les règles d'or pour réussir en 2018



**4** Location :  
Les nouvelles obligations 2018

**6** Traitement de  
votre logement



**meilleurtaux.com**  
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

**10** Acheter ou louer

**12** Investissement locatif

# LOCATION : LES NOUVELLES OBLIGATIONS 2018 !

**Dans un soucis de sécurité des personnes et des biens, la réglementation pour les mises en location évolue !**

Depuis le 1er Juillet 2017 les diagnostics GAZ et ELECTRICITE obligatoires uniquement pour les ventes sont exigés pour toute mise en location.

Ces diagnostics concernent tous les logements collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Janvier 1975 et sont valables 6 ans. Il devront être joints à chaque nouveau bail et signés par les propriétaires et locataires entrants.

Véritable substitut du certificat de logement décent, la réalisation de ces expertises a pour but de protéger les habitants et leur biens en décelant des anomalies portant sur la sécurité, comme par exemple : la présence de matériel électrique inadapté à l'usage ou présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension, un danger grave et immédiat pour l'installation de gaz qui imposerait une coupure immédiate et une intervention au plus tôt,... etc

« A noter : L'obligation des diagnostics GAZ et ELECTRICITE locatifs portera sur tout type de biens à usage d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Janvier 1975, à compter du 1er Janvier 2018 »

## Notre histoire

Le cabinet EXPEB a été créé en 2011 et est à ce jour constitué de 5 collaborateurs, chacun issu de domaines d'activités divers et complémentaires tels que



: transactions immobilières, expertises immobilières, cabinet de diagnostics, bureau d'études techniques et entreprises du bâtiment. Notre force repose avant tout sur la pluralité et la complémentarité de nos compétences, les uns s'enrichissant des expériences des autres.

## Nos Services

Forts de notre expérience et de nos compétences techniques, nous intervenons sur vos transactions ou renouvellement de baux pour l'ensemble des diagnostics immobiliers obligatoires. Nous vous accompagnons également sur vos chantiers de réhabilitation ou de démolition pour le contrôle des matériaux pouvant contenir de l'amiante, la détection de présence de plomb ou de termites. Enfin, dans le cadre de projets neufs, afin de répondre aux obligations RT2012, nous réalisons les tests d'étanchéité à l'air, les DPE avec mention et nous délivrons les attestations de conformité RT 2012.

## Notre Plus : ENERGIE R

EXPEB est la filiale Expertise du GROUPE ENERGIE R, qui regroupe plusieurs activités notamment l'ingénierie de conception de bâtiments, la réhabilitation de logements et tertiaire ainsi que la conception et la réalisation d'installations d'énergies renouvelables. **EXPEB profite de la synergie des compétences du groupe ENERGIE R et la met au profit de ses clients.** La force de cette alliance nous permet d'aller plus loin dans notre métier d'expert en diagnostics immobiliers. **Assisté par le pôle ingénierie du GROUPE ENERGIE R, nous sommes en mesure de vous apporter des conseils approfondis en fonction de vos besoins, allant au-delà du dossier traditionnel de diagnostic immobilier :**

- Recommandation sur les travaux d'amélioration et les mises aux normes pour faciliter la vente.
- Accompagnement et pilotage des travaux, permettant aux acquéreurs d'avoir une estimation des coûts de travaux à engager.
- Conseil sur les possibles aides d'état, crédits d'impôt.



**EXPEB**  
CONTROLE / DIAGNOSTIC / CONSEIL

Du Lundi au vendredi : 9h - 12h / 14h-18h  
7 rue Augustin Thierry - 66000 Perpignan  
04 68 73 17 35  
www.expeb.fr

## PEZILLA LA RIVIERE

11 500 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

VUE CANIGOU

Ce terrain agricole de plus 12 000 m<sup>2</sup> vous convaincra par son panorama magnifique et son environnement calme et reposant. Vous pourrez vous y prélasser et passer des moments agréables en famille ou entre amis ou encore y pratiquer des activités ludiques. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 0468734475

Réf. : 3413

Classe énergie non requis

## PEZILLA LA RIVIERE

27 000 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

DU CACHET

Dans une impasse au calme, grange d'angle 2 faces d'environ 25m<sup>2</sup> au sol exposée sud/ouest, idéal pour créer un F2 ou un loft pour investisseur ou primo accédant. Tout en pierres de rivière et en cayroux. Honoraire à la charge du vendeur. Tél : 0468734475

Réf. : 3366

Classe énergie non requis

## MAURY

29 000 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

PETIT PRIX

Au centre de village, vous découvrirez cette bâtisse à rénover en totalité, qui se compose d'un garage avec grenier, d'une habitation principale d'environ 73 m<sup>2</sup> et de combles aménageables, c'est une maison de village avec un réel potentiel qui mérite une visite. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 0468641067

Réf. : 3452

Classe énergie non requis

## ESPIRA DE L'AGLY

35 400 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

PRIX ESTIME

Maison de village R+2 d'environ 42 m<sup>2</sup> habitables. Au rdc, une pièce de vie avec cuisine et wc. Au 1er étage, une chambre avec douche. Au dernier étage, une chambre avec un point d'eau. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 0468641067

Réf. : 3364

Classe énergie VIERGE

## SALSES LE CHATEAU

45 800 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

ELIGIBLE PTZ

Maison de village d'une surface habitable d'environ 46m<sup>2</sup> comprenant un séjour avec sa cuisine aménagée, 2 chambres et une salle de bains avec toilettes. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 0468641067

Réf. : 3385

Classe énergie non requis

## SAINT FÉLIU D'AVALL

64 000 €



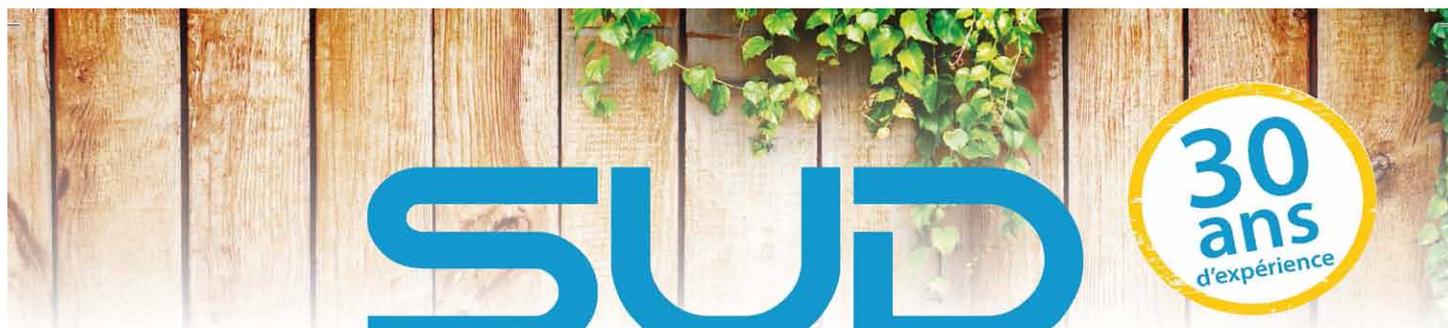
© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

IDÉAL PREMIER ACHAT !!

Dans une impasse, maison de village R+2 de 73 m<sup>2</sup> qui dispose d'un séjour cuisine, 2 chambres, une salle d'eau et WC séparé, ainsi qu'un hall d'entrée. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 0468734475

Réf. : 3373

Classe énergie D



# SUD



## TRAITEMENT

Découvrez les 4 services que nous vous proposons pour la construction ou l'entretien de votre bâtiment. Sud Traitement s'engage dans la réalisation de ceux-ci de manière professionnelle, tant dans la réalisation que dans l'utilisation de produits certifiés CTB A+, apportant de plus grandes garanties que les exigences européennes.



### TRAITEMENT ANTI-TERMITES



Les termites ont de tout temps joué un rôle considérable dans la destruction de nombreux matériaux. Les termites s'attaquent au bois car ils ont un besoin vital de cellulose (constituant essentiel du bois).

Pour s'en procurer ils n'hésitent pas à ronger, sans pour autant les manger, d'autres matériaux tels que plastiques, caoutchouc, métaux légers ou même encore textiles. Les termites vivent en communautés (d'un millier à plusieurs millions d'individus) et sont attirés par l'obscurité et les endroits humides.

#### PROTECTION AVANT CONSTRUCTION

La mise en place d'une protection Anti termites avant construction est devenu obligatoire depuis Novembre 2007.

#### PROTECTION APRÈS CONSTRUCTION

- 1) Traitement par pose de « pièges appâts »
- 2) Traitement par « barrières d'injections »

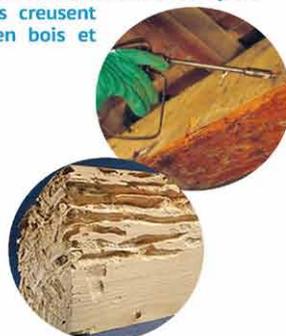


### TRAITEMENT DES BOIS

La présence des insectes à larves xylophages (capricornes, vrillettes) se détecte par des trous de sortie des larves ayant atteint le stade adulte. Les larves creusent des galeries dans les éléments en bois et fragilisent la structure du bâti.

#### LE TRAITEMENT S'EFFECTUE EN 5 ÉTAPES FONDAMENTALES

- 1) Le Sondage
- 2) Le Bûchage
- 3) Le Brossage et le Dépoussiérage
- 4) Le Traitement en profondeur
- 5) Le Traitement de surface



### TRAITEMENT DE L'HUMIDITÉ

L'humidité dans les maisons peut causer des dégâts esthétiques (taches et moisissures), matériels (enduits dégradés) et sanitaires (asthme, bronchites). Elle peut être due à une migration naturelle de l'humidité contenue dans le sol jusqu'aux niveaux bas des murs ; ou à de la condensation.

L'assèchement des murs par injection d'hydrofuge aux bas des murs bloque l'ascension de l'eau par capillarité.

La mise en place d'une ventilation de votre habitat assainit la maison et chasse l'humidité.



### ISOLATION DES COMBLES

Les combles perdus sont le premier vecteur de déperdition d'énergie dans la maison (environ 30%). L'isolation des combles doit donc être l'une de vos priorités, tant pour votre confort que pour les économies d'énergie.

Isoler les combles vous préserve autant du froid en hiver que de la chaleur en été.



22, rue Benoît Fourneyron - 66000 PERPIGNAN - Tél. : 04 68 56 82 35

# www.sudtraitement.fr



## PEZILLA LA RIVIERE

66 600 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

ZERO TRAVAUX

Cette coquette maison rénovée d'une superficie d'environ 75 m<sup>2</sup>, située dans une impasse au calme, dispose d'une entrée, une cave, un débarras, une salle d'eau, des toilettes, une pièce de vie avec cuisine, 2 chambres ainsi qu'un bureau. Honoraires à la charge du vendeur. Classe énergie : Vierge. Tél : 0468734475

Réf. : 3345

Classe énergie VIERGE

## VILLENEUVE LA RIVIERE

95 000 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

IDEAL PREMIER ACHAT !

Maison de village d'environ 120 m<sup>2</sup> composée d'un hall d'entrée, d'une salle de bain w.c d'un cellier et d'un w.c indépendant. A l'étage un séjour cuisine suivit d'une salle à manger et d'une chambre. Au dernier étage se trouve 3 chambres ainsi qu'un bureau. Honoraires charge vendeur. Tél : 0468734475

Réf. : 3438

Classe énergie VIERGE

## BAIXAS

115 000 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

SPACIEUSE !

Maison de village de 5 pièces, 150 m<sup>2</sup> habitable. Avec un séjour, une cuisine, 3 chambres, une salle d'eau avec des toilettes, une salle de bain et des toilettes indépendant. Elle bénéficie également d'un spacieux salon de 35 m<sup>2</sup> pouvant être aménager en chambre ou salle de jeux. Tél : 0468641067

Réf. : 3436

Classe énergie non requis

## PERPIGNAN

119 000 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

QUEL CHARME !

Charmant T3 de 80m<sup>2</sup> avec une spacieuse pièce de vie de 31 m<sup>2</sup>, et cheminé à insert. Il comprend une cuisine équipée, 2 chambres, une salle de bain, un w.c, et un dressing. Honoraires à la charge du vendeur. Nombre de lots en copropriété : 10/12 Tél : 0468734475

Réf. : 3391

Classe énergie D

## SAINT ESTEVE

120 000 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

AVEC JARDIN !

T3 d'environ 73m<sup>2</sup> au premier étage d'une maison divisée en deux lots. spacieux séjour cuisine de près de 40 m<sup>2</sup>, loggia, 2 chambres, salle d'eau et w.c indépendant. A l'extérieur, jardin privé de près de 100m<sup>2</sup>. syndic bénévole. Honoraires à la charge du vendeur. Elisabeth CHALOIN au 06.48.00.19.84. Agent commercial, n° RSAC 825 082 191. Nombre de lots en copropriété : 2 Tél : 0468734475

Réf. : 3471

Classe énergie D

## SAINT HYPPOLITE

129 900 €



© EXCLUSIVITE CEPAGE ©

QUEL CACHET !

Maison familiale en R+3 d'environ 135 m<sup>2</sup>. Au RDC: un séjour cuisine, une cave et des WC. Au premier étage, une chambre, une buanderie et une salle d'eau. Au deuxième étage, un T2 en duplex. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 0468641067

Réf. : 3384

Classe énergie D



## CORNEILLA LA RIVIERE

191 600 €



**PLAIN PIED !**

villa de 3 faces avec hall d'entrée, spacieux séjour exposé Sud-Est de plus de 40 m<sup>2</sup> et une cuisine aménagée et équipée de près de 13 m<sup>2</sup>, 2 belles chambres, une salle de bains, un w.c, un cellier/buanderie et un garage. A l'extérieur vous pourrez profiter d'un agréable jardin arboré sans vis-à-vis. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 0468734475

Réf. : 3460

Classe énergie D

## RIVESALTES

192 700 €



**GARAGE + TERRASSES**

Spacieuse maison à vendre, d'environ 244 m<sup>2</sup>, située au coeur du village. Elle se compose de 10 pièces dont 6 chambres. Chaque niveau possède sa terrasse. Ce bien nécessite d'être redistribué et rénové. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 0468641067

Réf. : 3424

Classe énergie D

## LE SOLER

212 500 €



**BELLE CONSTRUCTION !**

Belle villa traditionnelle 3 faces qui dispose au rez de chaussée d'un hall d'entrée, d'un espace de vie de plus de 30 m<sup>2</sup> avec accès sur terrasse et jardin joliment arboré, d'une cuisine aménagée, d'un wc, d'une chaufferie et d'un garage. A l'étage : 4 chambres, une salle de bains, une salle d'eau et des toilettes séparés. Honoraires charge vendeur. Tél : 0468734475

Réf. : 3469

Classe énergie D

## BOMPAS

228 000 €



**QUARTIER TRANQUILLE**

Villa 3 faces d'environ 100 m<sup>2</sup>, offre une cuisine, une buanderie, un séjour, 3 chambres, une salle de bain, des toilettes, une terrasse avec barbecue ainsi qu'un jardin clos d'environ 200 m<sup>2</sup> exposé plein sud. Honoraires à la charge du vendeur. Tél. : 04 68 64 10 67

Réf. : 3342

Classe énergie C

## BOMPAS

248 900 €



**AU CALME**

Villa d'env 132 m<sup>2</sup>. Rez-de-chaussée: une cuisine, un séjour, une véranda avec barbecue, des toilettes et un garage avec douche et lavabo. 1er étage: quatre chambres, un bureau, une salle d'eau et des toilettes séparés. Jardin d'environ 270 m<sup>2</sup>. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 0468641067

Réf. : 3358

Classe énergie C

## LE SOLER

270 000 €



**CHARMANTE VILLA !!**

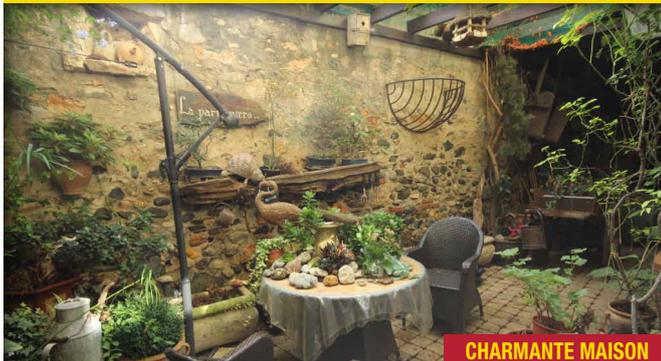
Villa d'environ 113 m<sup>2</sup> avec spacieux séjour cuisine traversant, une véranda avec coin cuisine d'été, un wc indépendant, et garage. A l'étage 3 belles chambres, un coin dressing, une salle de bain avec douche et baignoire de 13 m<sup>2</sup> et un w.c indépendant. Vous pourrez profiter à l'extérieur d'une belle piscine sans vis-à-vis. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 0468734475

Réf. : 3449

Classe énergie C

## ESPIRA DE L'AGLY

285 400 €



**CHARMANTE MAISON**

Cette bâtisse de charme, d'environ 239 m<sup>2</sup> sur trois niveaux, sera parfaite pour accueillir une grande famille. Vous avez le projet de faire des chambres d'hôtes ? Vous avez des personnes à charge ? Vous souhaitez un investissement locatif ? Cette maison sera parfaite pour répondre à ces besoins. Honoraires charge vendeur. Tél : 0468641067

Réf. : 3468

Classe énergie B

## LE SOLER

320 000 €



**AU CALME !**

villa plain-pied sur parcelle clôturée de près de 5000 m<sup>2</sup>. Beaux volumes, très bon agencement et parfaitement exposée plein Sud. Spacieux séjour cuisine avec cheminée, 3 belles chambres, une salle de bain avec une douche et une baignoire, un w.c. ainsi qu'un cellier et plusieurs terrasses. Honoraires charge Vendeur. Tél : 0468734475

Réf. : 3466

Classe énergie C

## VINGRAU

321 800 €



**CADRE EXCEPTIONNEL !**

villa plain-pied 4 faces avec terrain d'environ 3200 m<sup>2</sup>. Composé d'un séjour avec cuisine équipée semi ouverte, de 3 chambres, d'une salle d'eau moderne, d'une chambre parentale avec salle d'eau, d'un bureau, et garage. Le jardin possède son coin pool house, avec douche, terrasse. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 0468641067

Réf. : 3411

Classe énergie C

## LE SOLER

337 500 €



**VÉRITABLE BIJOU**

Cette étonnante bâtisse, édifiée depuis plus d'un siècle conte une véritable histoire et fait partie du patrimoine de la commune. Elle a été entièrement aménagée en loft contemporain, et vous séduira sans aucun doute par ses volumes et sa typicité. Honoraires charge vendeur. Tél : 0468734475

Réf. : 3395

Classe énergie D

## LE SOLER

358 300 €



**BEAU TERRAIN**

Villa d'environ 175 m<sup>2</sup> habitable sur un terrain de plus 1300 m<sup>2</sup> avec forage. avec belle pièce à vivre ainsi qu'1 cuisine, 1 buanderie, 5 belles chambres, 2 salles de bains, 1 bureau, 2 W.C 1 garage. 1 terrasse exposée plein sud et une piscine de 32 m<sup>2</sup>. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 0468734475

Réf. : 3463

Classe énergie C

## LE SOLER

419 800 €



**GRANDE VILLA**

Grande demeure de près de 180 m<sup>2</sup> bâtie sur un terrain d'environ 6000 m<sup>2</sup> avec piscine. En entrant, vous découvrirez une pièce de vie de près de 50 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée et équipée, WC, 4 chambres, salle de bains et salle d'eau. À l'étage une mezzanine avec dressing et salle d'eau. Honoraires charge vendeur. Tél : 0468734475

Réf. : 3415

Classe énergie D

# Etude Meilleurtaux.com : « acheter ou louer ? » La réponse pour les 36 plus grandes villes françaises

Paris, le 5 septembre 2017 - Meilleurtaux.com, comparateur et courtier en produits financiers à commencer par le crédit immobilier, présente pour la quatrième année consécutive, son étude « acheter ou louer ? » afin d'aider les Français à faire le choix entre la location et l'achat de leur résidence principale. Cette étude analyse et décrypte l'opportunité d'acheter ou louer pour une surface moyenne de 70 m<sup>2</sup> dans les 36 plus grandes villes de France.

Pour cela, Meilleurtaux.com a tenu compte :

- pour l'achat : du prix au m<sup>2</sup>, des taux d'intérêt de l'emprunt et de la taxe foncière ;
- pour la location : du montant des loyers et du rendement de l'argent placé qui aurait été consacré à l'apport personnel en cas d'achat.

Une année 2017 un tout petit peu moins favorable que 2016, mais mieux que 2014 et 2015

Si en 2017 la durée de détention, nécessaire pour que l'achat d'une résidence principale soit moins coûteux que sa location, reste bien inférieure à celle de 2014 et 2015, 2017 n'a pas été pour toutes les villes aussi propice que 2016. « En effet, la hausse des prix d'une part et l'augmentation des impôts locaux d'autre part a conduit dans certaines des 36 grandes agglomérations à augmenter la durée de détention nécessaire pour que l'achat soit plus intéressant que la location » explique Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.com.

Ainsi, à travers toute la France \*, l'acquisition est rentabilisée en moyenne au bout de :

• 3 ans pour un 70 m<sup>2</sup> (soit 6 mois de plus qu'en 2016 en moyenne, mais 2,5 années de moins qu'en 2014 et 1,5 année de moins qu'en 2015).

« En moyenne, cela signifie que pour un bien de 70m<sup>2</sup>, au bout de 3 années de détention d'une résidence principale, l'achat se révèle plus intéressant que la location. Autrement dit, si une personne reste locataire plus de 3 années de ce type de bien, la location devient une source de perte par rapport à l'achat » explique Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.com.

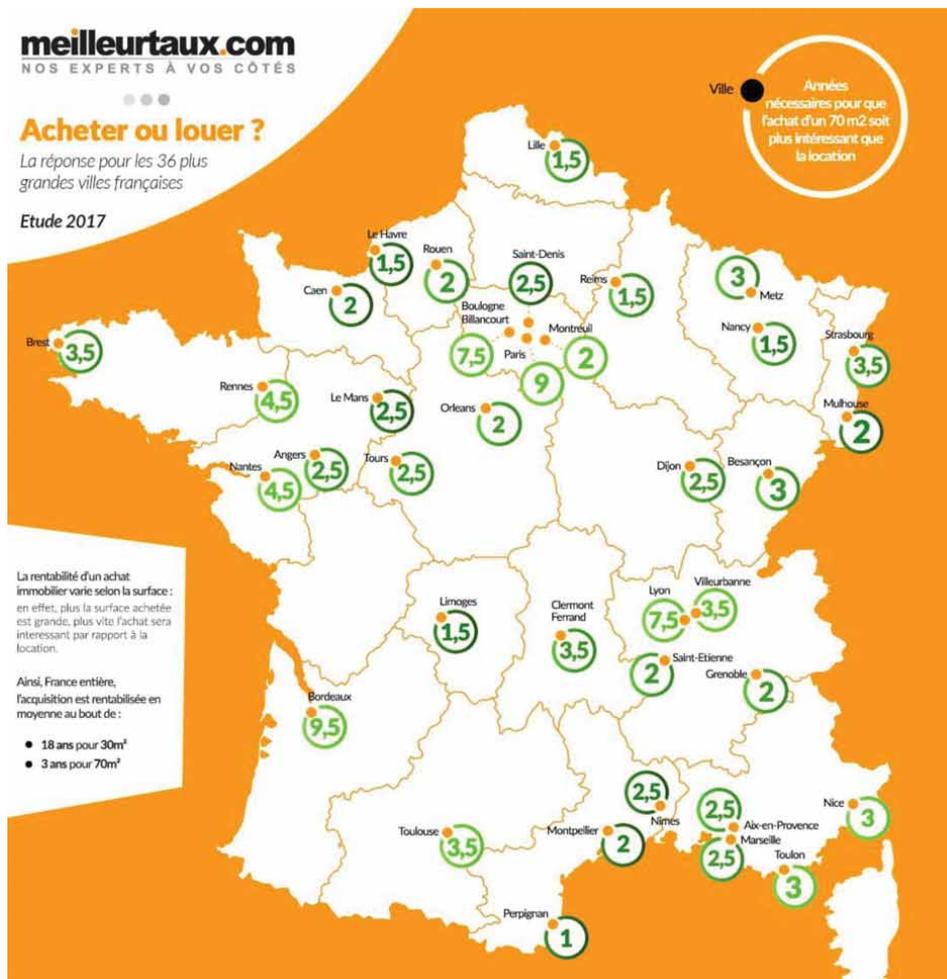
pourraient devenir moins attractives qu'elles ne le sont aujourd'hui.» conclut Maël Bernier.

\* Cette étude se base, bien évidemment sur des moyennes et ne saurait prendre en compte chaque cas particulier.

Méthodologie : simulateur exclusif développé par meilleurtaux.com en tenant compte des données suivantes : 10% d'apport / durée d'emprunt sur 20 ans à 1,75% hors assurance / assurance de 0,25% du capital emprunté. Evolution des prix de l'immobilier : 3% des prix de l'immobilier en année 1 puis 2% à partir de l'année 2. Rendement de l'épargne : 1% par an. Evolution des loyers : -0,8% année 1, +2% par an années suivantes par an. Evolution des charges copropriété : 2% par an Sources : prix m<sup>2</sup> : SeLoger.com / prix des Loyers : Observatoire Clameur / taxe Foncière : Observatoire du forum pour la gestion des villes et des collectivités territoriales. À propos de Meilleurtaux - www.meilleurtaux.com

	Nombre d'années nécessaires pour que l'achat soit plus rentable que la location		Nombre d'années nécessaires pour que l'achat soit plus rentable que la location
PERPIGNAN	1,0	MARSEILLE	2,5
LE HAVRE	1,5	DIJON	2,5
LIMOGES	1,5	TOURS	2,5
REIMS	1,5	METZ	3,0
LILLE	1,5	BESANCON	3,0
MONTPELLIER	2,0	TOULON	3,0
MULHOUSE	2,0	NICE	3,0
ORLEANS	2,0	STRASBOURG	3,5
ST ETIENNE	2,0	VILLEURBANI	3,5
CAEN	2,0	BREST	3,5
GRENOBLE	2,0	CLERMONT F	3,5
ROUEN	2,0	TOULOUSE	3,5
MONTREUIL	2,0	NANTES	4,5
ST DENIS	2,5	RENNES	4,5
AIX EN PROVENCE	2,5	BB	7,5
ANGERS	2,5	LYON	7,5
LE MANS	2,5	PARIS	9,0
NIMES	2,5	BORDEAUX	9,5

Depuis sa création en 1999, Meilleurtaux.com s'affirme de plus en plus comme un véritable « tiers de confiance », autonome et indépendant. Meilleurtaux.com conseille les particuliers à la recherche de services financiers, à commencer par le crédit immobilier. Il les met en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder la meilleure solution de financement (taux du crédit, assurance de prêt, etc.), compte tenu de leur profil et de leur projet. L'offre de meilleurtaux.com s'est étendue aux autres crédits, à l'assurance, à la banque et à l'épargne. Les services sont accessibles à partir du site www.meilleurtaux.com, sur mobile, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 256 agences à Paris et en région.



**meilleurtaux.com**  
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

**MEILLEURTAUX.COM**  
PERPIGNAN 70, Rue du Maréchal Foch  
66000 PERPIGNAN  
Tél : 04 68 37 45 20  
perpignan@meilleurtaux.com

**MEILLEURTAUX.COM ELNE**  
95, Rue Nationale  
66200 ELNE  
Tél : 04 68 36 59 02  
elne@meilleurtaux.com



« Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. »



# DERNIERS BIENS VENDUS

**LE SOLER** 14 000 €



**VENDU EN EXCLU !**

C'est au coeur du village que vous trouverez à vendre ce terrain clôturé d'environ 1900 m<sup>2</sup>, situé dans une zone agricole où vous pourrez vous détendre grâce à un magnifique cadre des alentours et planter fruits et légumes sans aucune pollution environnante. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 0468734475

Réf. : 3422 Classe énergie non requis

**LE SOLER** 39 000 €



**VENDU EN EXCLU !**

Appartement en rdc, d'environ 23 m<sup>2</sup> habitable, dans une résidence privée avec piscine. Il est composé d'un séjour ouvert sur la cuisine, un coin nuit et une salle d'eau avec wc, une terrasse exposée Est et d'une place de parking privative. Honoraires charge vendeur. Nombre de lots en copropriété : 135 Charges courantes annuelles copropriété : 672.72 €

Réf. : 3361 Classe énergie E

**FELIU D'AVALL** 47 000 €



**VENDU EN EXCLU**

Cette maison de village est idéale pour vous, primo-accédants ou pour vous investisseurs. Elle dispose d'env 100 m<sup>2</sup> exploitables sur 3 niveaux plus une mezzanine de 15 m<sup>2</sup>. Vous avez la possibilité de stationner à proximité de la maison. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3459 Classe énergie non requis

**CASES DE PENE** 52 000 €



**VENDU EN 5 MOIS**

Maison de village T3 d'environ 56 m<sup>2</sup> habitables avec garage, séjour-cuisine, 2 chambres, toilettes, salle de bain. La maison est équipée du double vitrage. Tél : 0468641067

Réf. : 3423 Classe énergie VIERGE

**CASES DE PENE** 61 500 €



**VENDU EN EXCLU !**

Maison de village en 3 faces sur deux niveaux composée d'un séjour cuisine d'environ 22 m<sup>2</sup>, d'un bureau, de deux chambres, de WC ainsi que d'une salle d'eau. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 0468641067

Réf. : 3380 Classe énergie E

**FELIU D'AVALL** 77 000 €



**VENDU EN 1 MOIS**

Venez découvrir cette ancienne grange rénovée avec goût en maison de village de 3 pièces sur 2 niveaux et d'une surface habitable d'environ 63 m<sup>2</sup>. Elle offre au rez de chaussée un beau séjour-cuisine d'une surface d'environ 32 m<sup>2</sup> avec pierres et poutres apparent. Au premier étage vous trouverez 2 chambres, un dressing et une salle de bain avec toilette. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3441 Classe énergie E

**RIVESALTES** 121 000 €



**VENDU AU PRIX**

Spacieuse maison de ville de type T6 d'env 151m<sup>2</sup> avec jardin sans vis à vis. Composée d'une entrée, un cellier, une buanderie, une cuisine, 5 chambres, 2 salles d'eau, une véranda, une cave. Prix de vente : 121 000 EUR dont 6 000 EUR d'honoraires d'agence à la charge de l'acquéreur. Tél : 0468641067

Réf. : 3388 Classe énergie vierge

**ILLE SUR TET** 127 000 €



**VENDU EN EXCLU**

Maison de village d'environ 175m<sup>2</sup> composée de cinq niveaux dont une partie rénovée en un appartement F3 d'environ 60m<sup>2</sup> avec terrasse. Possibilité de découper la maison en 3 appartements. Honoraires à la charge du vendeur, Catherine RICARD au 06.62.19.83.06 . Agent commercial n° RSAC 821 908 258.

Réf. : 3378a Classe énergie vierge

**LE SOLER** 181 200 €



**VENDU EN EXCLU**

Villa plain pied, bâtie sur 400 m<sup>2</sup> de terrain en 3 faces, composée d'une cuisine, 2 chambres, buanderie, salle de bains et wc séparé ainsi qu'un spacieux garage. La villa est vendue avec un jardin d'agrément, juste en face, de plus de 600 m<sup>2</sup>. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3457 Classe énergie D

**BAIXAS** 225 000 €



**VENDU**

Cette superbe bâtisse aménagée en 4 logements offre encore une possibilité de créer un 5ème logement (PC ok). 4 des logements sont loués avec une cave privative et le plus grand des appartements avec une cour privée de 200 m<sup>2</sup> permettant un accès pour véhicule. Honoraires à la charge du vendeur.

Réf. : 3390 Classe énergie VIERGE

**LE SOLER** 296 000 €



**VENDU EN EXCLU !**

Cette superbe villa vous séduira sans le moindre doute par ses atouts majeurs ! Elle comprend au rdc une spacieuse pièce de vie avec cuisine ouverte, 3 chambres, SdB, Se, 2 wc. A l'étage mezzanine aménagée. 600m<sup>2</sup> de terrain avec piscine et 2 garages. Honoraires charge Vendeur.

Réf. : 3428 Classe énergie C

**LE SOLER** 319 000 €



**VENDU EN 5 MOIS**

Villa contemporaine d'environ 152 m<sup>2</sup> habitable offrant un séjour ouvert sur une cuisine aménagée et équipée, buanderie, suite parentale, 4 chambres, salle d'eau, toilettes, une terrasse sans vis à vis, garage. Bâtie sur un terrain d'environ 700m<sup>2</sup>. Honoraires à la charge du vendeur. Classe énergie : B

Réf. : 3396 Classe énergie B



**Vous payez *trop d'impôts* ?**  
**Transformez-les en**  
***patrimoine immobilier* !**



TOULOUSE Quartier Niel

PERPIGNAN Quartier Porte d'Espagne

MONTPELLIER - Castelnaud-Le-Lez

**Un investissement  
immobilier avec  
la Loi Pinel  
vous permet de :**

- ▶ Réduire vos impôts (jusqu'à 21% du montant de l'opération)
- ▶ Constituer un patrimoine solide et préparer votre retraite
- ▶ Louer à votre famille (ascendants ou descendants)
- ▶ Choisir la durée de l'engagement (6, 9 ou 12 ans)
- ▶ Financer votre achat sans apport

**... et profitez  
aussi :**

- ▶ De frais de notaire réduits dans le Neuf
- ▶ De taux d'intérêt historiquement bas
- ▶ D'une forte demande locative sur des secteurs attractifs



Pour plus de renseignements, contactez votre  
agence **CEPAGE Immobilier** au **04 11 81 60 90**

## PERPIGNAN

412 €



JOLIE VUE - ASCENSEUR

Bel appartement T2 de 41 m<sup>2</sup> comprenant un séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau-WC, un balcon et une cave. Libre au 01/01/2018. Loyer mensuel HC : 337 € + Provision mensuelle sur charges : 75 € + DG : 337 € + HCL : 215.79 € + EDL : 80.88 €. Tél : 0468734475

Réf. : G336

Classe énergie D

## SAINT FÉLIU D'AVALL

453 €



TRES AGREABLE

Maison de village de type 2 totalement rénovée dans le coeur du village comprenant une cuisine-séjour, une mezzanine, une chambre, une salle d'eau + WC. Libre 01/12/17. Loyer mensuel HC : 430 € + Provision mensuelle sur charges : 23 € + DG : 430 € + HCL : 275.34 € + EDL : 103.20 €. Tél : 0468734475

Réf. : G279

Classe énergie D

## OPOUL PERILLOS

465 €



TRANQUILLE

Cet appartement T3 de 53 m<sup>2</sup> habitable, vous ravira par son calme. Il comprend : séjour-cuisine aménagée, 2 chambres, salle d'eau, wc, cellier. Loyer mensuel HC : 450 € + Provision sur charges mensuelle : 15 € + DG : 450 € + HCL : 288.14 € + EDL : 108 €. Tél : 0468734475

Réf. : G145

Classe énergie C

## OPOUL PERILLOS

465 €



AU CALME

Cet appartement F3 de 53 m<sup>2</sup> habitable, vous ravira par son calme. Il comprend : séjour-cuisine aménagée, 2 chambres, salle d'eau, wc, cellier. Loyer mensuel : 450 € + Charges mensuel : 15 € + DG : 500 € + HCL : 320.16 € + EDL : 120 €. Tél : 0468734475

Réf. : G145 BIS

Classe énergie C

## PEZILLA LA RIVIERE

520 €



AVEC TERRASSE

Appartement se compose ainsi : une entrée, séjour - cuisine, 1 chambre, salle d'eau wc et sa terrasse. Libre. Loyer mensuel HC : 480 €, charges mensuelle : 40 € (eau, taxe d'ordure ménagères) + DG : 480 € + HCL : 307.35 € + EDL : 115.20 €. Tél : 04 68 73 44 75

Réf. : L3445

Classe énergie C

## PERPIGNAN

550 €



BEL APPARTEMENT

Appartement F3 de 65 m<sup>2</sup> au 2ème étage. Libre au 01 décembre. Loyer mensuel HC : 510 € + Charges mensuelle : 40 € + DG : 510 € + HCL : 326.56 € + EDL : 122.40 €. Tél : 0468734475

Réf. : G354

Classe énergie C

## RIVESALTES

595 €



CENTRE VILLE

Appartement F3 bis, entièrement rénové, de 66 m<sup>2</sup> habitable, comprenant un séjour, une cuisine séparée avec placards, 2 chambres, un bureau, une salle d'eau avec des toilettes. Il est actuellement libre. Loyer mensuel HC : 560 € + Charges mensuelle : 35 € + DG : 560 €. HCL : gratuit. Tél : 0468734475

Réf. : G172

Classe énergie D

## RIVESALTES

655 €



TRES LUMINEUX

Appartement de 3 pièces avec séjour cuisine, 2 chambres, un dressing, salle d'eau, wc. Libre au 01 décembre. Loyer mensuel HC : 620 € + Charges mensuelle : 35 € + DG : 620 € + HCL : 397 € + EDL : 148.80 €. Tél : 0468734475

Réf. : G341

Classe énergie VIERGE

## ESPIRA DE L'AGLY

675 €



TERRASSE ET GARAGE

L'appartement se situe au 1er étage et comprend : belle pièce à vivre avec cuisine ouverte, 2 chambres dont une avec placard, salle de bains, wc. Classe énergie C. Libre le 10 mars 2018. Loyer mensuel HC : 655 € + Provision mensuelle sur charges : 20 € + DG : 655 € + HCL : 419.41 € + EDL : 157.20 €. Tél : 0468734475

Réf. : G143

Classe énergie C



## PARTENAIRES AGLY



AU BOUTON D'OR RIVESALTES



AU P'TIT MAG PEYRESTORTES



AUX PAINS DE LA PLACE



BAR TABAC RIVESALTES



BOULANGERIE CASES DE PENE



CATALAVAP - RIVESALTES



COIFFEUR RIVESALTES



CREMERIE RIVESALTES



INSTITUT BIEN ETRE RIVESALTES



L'ETOILE DE MERS - RIVESALTES



L'OASIS FLEURIE RIVESALTES



LA FRIANDERIE RIVESALTES



LA TURTLE RIVESALTES



LILI ART RIVESALTES



PRESSING LE MARECHAL RIVESALTES

## PARTENAIRES SALANQUE



ALU CATALAN CLAIRA



AU JARDIN D'ELISE PIA



BAR TABAC DE L'UNION CLAIRA



BOULANGERIE CLAIRA



BOULANGERIE LA CATALANE CLAIRA



BUFFET A VOLONTE CLAIRA



FOURNIL L'ÉPI D'OR BOMPAS



KALITERA CLAIRA



L'ÉPI DU MOULIN PIA



LE FOURNIL DE PIA



LEROY MERLIN CLAIRA



PISCINES IBIZA PIA



SPAR CLAIRA



SUPER U BOMPAS



VIGNOBLES PIA

**PARTENAIRES GRAND SAINT CHARLES**



AU PAIN GOURMAND CANOHES



BELLE ET ZEN CANOHES



BOUCHERIE DE LA PLACE SAINT ESTEVE



BRASSERIE LE MAS CANOHES



COIFFURE CREATION V TOULOGES



DOMAINE DE VEZIAN TOULOGES



JFM COIFFURE SAINT-ESTEVE



L'HAIR DU TEMPS TOULOGES



LA HUCHE A PAIN TOULOGES



LA PIZZA TOULOGES



LE BACCHUS GOURMAND SAINT-ESTEVE



LE JARDIN DE SARAH TOULOGES



LES VINS DE PYRENE CANOHES



SALON PHILIPPE SAINT-ESTEVE



SECRETS DE PAINS SAINT-ESTEVE

**PARTENAIRES TET**



ASSURANCE SWISS LIFE LE SOLER



AUX FLEURS SOLERIENNES LE SOLER



Boulangerie La Paline Baho



Chez Arnaud Boucherie Traiteur LE SOLER



DROGUERIE LE SOLER



EPICERIE CHEZ AGNES MAREK LE SOLER



GARAGE NEVES LE SOLER



INSTITUT SUBLIM'BEAUTE ST FELIU D'AVALL



L'INSTANT COIFFURE LE SOLER



LA BRASSERIE DU VILLAGE LE SOLER



LE PAIN D'ORIFLA ST FELIU D'AVALL



MAISON CAIGNART (BOULANGERIE) LE SOLER



MERCERIE LE SOLER



PIZZA TOP LE SOLER



PRESSING LE SOLER

**NOMBRE D'AVIS TOTAL : 132**



123 AVIS



7 AVIS



2 AVIS



	COMMENTAIRES	DATE	POSSIBILITÉ DE CONTACTER LE CLIENT
 ★★★★☆	<b>Achat immeuble 3 appartements en exclusivité à PIA</b> Tres bon accueil et suivi jusqu'à la signature finale, personnel tres sympathique. Je recommande.	30/11/2017	—
 ★★★★☆	<b>Achat en exclu Villa plain pied 3 faces à PEZILLA LA RIVIERE</b> Aucun soucis, je recommande cette agence....	28/11/2017	—
 ★★★★☆	<b>Vente maison de village à St Féliu d'Avall</b> A l'écoute, disponible et équipe agréable	24/11/2017	—
 ★★★★☆	<b>Mandat Exclusif Vente Maison 7 P a 66600</b> Très satisfaite de l'ensemble des prestations de Le Nebbiolo	14/11/2017	—
 ★★★★★	<b>Achat villa à Corneilla la Rivière</b> Les personnes employées chez CÉPAGE sont adorables et professionnelles. Super agence et grâce à Catherine RICARD j'ai trouvé ma maison. Merci à toute l'équipe. Excellent contact avec beaucoup de disponibilité.	12/09/2017	—
 ★★★★★	<b>Mandat Exclusif Vente Maison de village 3 P a 66600 ESPIRA DE L AGLY</b> Je suis très contente, on m'a bien aidé, je suis vraiment satisfaite. Si quelqu'un me demande quelle agence choisir, je conseillerais celle-ci.	05/09/2017	—