

Dans nos villes

Le magazine immobilier pour mieux s'informer et bien s'installer

N°130 DÉCEMBRE 2022 - GRATUIT

Spécial fêtes
Comment donner
un air de fête
à son intérieur ?

LE NEUF
et la construction
Vers une année
charnière...

Marché
de l'ancien
Quel bilan pour
2022, quelles
perspectives
pour 2023 ?



alain rousseau
immo · comine

**Pour une vente en toute sérénité, faites confiance
à nos 45 années d'expérience
et profitez de la visibilité de nos 3 agences.**

Angers Doutre, Angers Château et Paris Montparnasse.

Estimation gratuite et sans engagement :

02 41 24 13 70

contact@alain-rousseau.com



www.alain-rousseau.com

LES VILLAS D'EDEN



LANCEMENT COMMERCIAL

3 MAISONS NEUVES

Quartier Saint-Antoine

De 139 m² à 164 m²

4 ou 5 chambres

- VUE DÉGAGÉE
- PARQUET CHÊNE
- LUMINEUX
- 2.70 M HAUTEUR SOUS PLAFOND (RDC)
- JARDINS
- MENUISERIES ALUMINIUM
- GRANDES PIÈCES DE VIE
- DOMOTIQUE
- GARAGES MOTORISÉS
- FAÏENCE TOUTE HAUTEUR

ar. alain rousseau
immo · comine



10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers

contact@alain-rousseau.com

www.alain-rousseau.com

02 41 24 13 70



ANGERS

A deux pas de La Madeleine et de la place du Lycée, maison de 118m² comprenant : entrée, salon/séjour très lumineux, une cuisine avec accès direct sur le jardin, WC. A l'étage, 4 chambres, 1 SDB et WC. Un garage, 2 places de stationnement et un jardin complètent ce bien à rafraîchir et/ou agrandir.

Réf 1641PA Classe énergie : E

472 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Emplacement idéal à proximité du tram, des commerces, des écoles et du centre-ville pour cet immeuble ancien situé Place Monprofit, au coeur de la Doutre. Ce bien est actuellement composé de 3 appartements loués (~15k€). Cave en sous-sol (~30m²) et cour à l'arrière de l'immeuble.

Réf 1620PA Classe énergie : NC

451 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Appartement au charme de l'ancien situé au 2^{ème} et dernier étage d'une petite copro. Composé d'une entrée, un séjour avec une cuisine américaine a/e, 3 chambres, une salle de bains et WC. Un sous palier donne accès à une troisième chambre qui peut également servir de bureau.

Réf 1682CV Classe énergie : D

348 150 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Double angevine au cachet conservé: parquets, moulures et pierres apparentes. Rdc: Salon, salle à manger, cuisine, buanderie, WC. 1^{er} étage: 3 chambres, salle de bains avec douche, WC. 2 étage : une chambre, un bureau, grenier aménageable. 2 stationnements en location peuvent être proposés avec ce bien.

Réf 1530EB Classe énergie : D

625 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 2.46% TTC



ANGERS

Belle hauteur sous plafond, pour ce T2 au 3^{ème} étage d'un immeuble haussmannien avec futur ascenseur. Il est composé d'une entrée, d'une pièce de vie avec coin cuisine aménagée, d'une salle de bains et d'une grande chambre au calme avec placard. Vendu libre de locataire.

Réf 1669EBD Classe énergie : E

212 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Très jolie maison année 30 avec jardin exposé ouest comprenant : entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine AE, arrière cuisine, WC. A l'étage : 3 chambres, salle de douche, WC. Au 2^{ème} : 3 chambres, SDB, WC. Sous-sol : atelier, cave, buanderie. Un garage complète le bien.

Réf 1703D Classe énergie : E

762 850 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.50% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



ANGERS

Séduction assurée par ces volumes, son cachet et son grand jardin. Entrée, séjour double, bureau, cuisine, arrière cuisine, point d'eau et WC. A l'étage, 4 chambres, une sdb et un WC. Grenier aménageable, deux garages, parking et un sous-sol complètent ce bien. Travaux à prévoir.

Réf 1686CV Classe énergie : E

523 950 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Secteur DOUTRE, charmante maison de 137 m² sur 3 niveaux, parquet, hauteur sous plafond, tuffeau, tourelle. Composée de 3/4 chambres, grand séjour avec petite mezzanine, cuisine aménagée, deux salles de bains, 3 wc, 2 garages cave et atelier, cour végétalisée.

Réf 1663CV Classe énergie : F

598 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC



ANGERS

Entièrement rénovée dans un esprit contemporain. Au rdc : pièce de vie ouverte sur un jardin, salle à manger, cuisine AE, wc. A l'étage : une chambre avec placards, une SDB avec douche, une deuxième chambre avec SDD privative, wc. Au deuxième étage : deux chambres, douche et wc. Garage et cave.

Réf 1597D Classe énergie : D

649 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.82% TTC



ANGERS

Appartement T5 dans une résidence calme et avec ascenseur comprenant : une entrée avec placards, grand salon séjour de 40 m², cuisine AE, 3 chambres avec balcon, 2 salles d'eau, une grande buanderie et un wc. Cave, place de parking extérieur et un double garage complètent ce bien

Réf 1671CV Classe énergie : C

500 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.26% TTC



ANGERS

Double angevine en très bel état extérieur bénéficiant d'une cour exposée Sud/Ouest, d'une cave spacieuse et d'un garage fermé à 350m à pied. 2 belles réceptions, 5 chambres, grenier à aménager. Chauffage gaz de ville. A rafraichir. Belles hauteurs, bons volumes et cachet.

Réf 1633EB Classe énergie : E

714 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Studio en hyper centre piéton, idéalement placé, au 4ème et dernier étage d'un bel immeuble haussmannien avec futur ascenseur: Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains avec wc. Libre de locataire. Faire vite !

Réf 1668 Classe énergie : E

123 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.96% TTC

sommaire

DÉCEMBRE 2022

Ancien

Marché de l'ancien

Quel bilan pour 2022, quelles perspectives pour 2023 ?



À consulter

les annonces

des agences immobilières

9 Maine et Loire

Paroles d'expert

12 par Sylvain James



Neuf

Le neuf et la construction

Vers une année charnière...



Magazine gratuit des annonces de professionnels édité à 20 000 exemplaires.

Editeur de la publication :
NR COMMUNICATION
SA à Conseil d'Administration

Siège social : 26, rue Alfred de Musset
37000 TOURS - 02 47 31 72 81

Directeur de publication :
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES ANJOU
n°130 du 06 décembre 2022
au 02 janvier 2023

Impression :
Imprimerie Centre Impression
11, rue Marthe Dutheil
BP 218 - 87220 FEYTIAT



Ne pas jeter sur la voie publique, gardons notre ville propre. Reproduction même partielle interdite. L'éditeur n'est pas responsable des éventuelles erreurs d'impression ou de photographie.



EXCLUSIVITÉ



ANGERS

159.000€ Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(prix hors honoraires 150.000 €)

ANGERS - RALLIEMENT COUP DE COEUR POUR CE TYPE 2 RÉNOVÉ, vendu avec locataire en place (loyer 465€ +35€ de charges), pièce de vie carrelée avec sa cuisine ouverte, une chambre, salle de douches avec WC, menuiserie double vitrage PVC, chauffage individuel - DPE : ENERGIE CLASSE E, CLASSE CLIMAT : B (montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 760 € et 1070 € - année de référence 2021)

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

148.400 € honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(prix hors honoraires 140.000 €)

A PROXIMITÉ DU QUARTIER DE LA CHALOUIERE, IMMEUBLE DE 2009 - TYPE 2 VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE, composé d'un espace de vie ouvert prolongé d'un balcon, une chambre avec placard, SdD, WC séparé, chauffage individuel. Ce logement est vendu avec un garage fermé dans un parking sécurisé, proximité tous commerces, tramway et bus. Copropriété de 56 lots principaux - charges courantes annuelles 830.34 € - DPE : ENERGIE CLASSE : C, CLASSE CLIMAT : A montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 470 € et 680 € (année de référence 2021)

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

349.800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(prix hors honoraires 330.000 €)

A PROXIMITÉ DE LA PLACE DU LYCÉE DAVID D'ANGERS, Intérieur soigné pour ce Type 3 loué comprenant une entrée avec rangement, une agréable pièce de vie exposée Sud/Ouest prolongée par sa terrasse, grande cuisine équipée avec un accès sur un balcon, 2 chambres, salle de bains, WC séparé; cet appartement est vendu également avec 2 box électrifiés et motorisés, copropriété de 82 lots principaux, charges courantes annuelles 1660.12 €, DPE CLASSE ENERGIE : C CLASSE CLIMAT : A - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est compris entre 1030 € et 1460 € - année de référence 2021

Marché de l'ancien

Quel bilan pour 2022, quelles perspectives pour 2023 ?



Le début de l'année 2022 a été marquée par la fin réelle de la crise du covid. Mais le second semestre a, lui, été celui de la réapparition de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt. Un mouvement qui a stoppé net l'emballement du marché de la transaction immobilière.

Retournement de tendance

Une chose est sûre : l'année 2022 ne s'achève pas comme elle avait commencé en matière immobilière. Depuis la sortie de la crise covid, le marché était porté par un vent fort. Des projets trop longtemps reportés se concrétisaient rapidement. Grâce au télétravail, entre autres, des acquéreurs qui voulaient changer de vie ont eu la possibilité de le faire. La demande était forte, partout, y compris dans des villes ou des secteurs longtemps délaissés par les acheteurs. En face, l'offre était souvent proche de la saturation. Tout cela a conduit à des hausses de prix importantes, de l'ordre de 15 à 20 % en deux ans selon les territoires. Mais ça, c'était avant et la réalité du marché, en cette fin d'année, est bien différente.



Nombre de transactions : inversion de courbe

Au niveau national, c'est en août 2021 qu'a été atteint le pic du nombre de transactions. Sur douze mois, elles s'élevaient alors à plus de 1,2 million. Un chiffre qui s'érode doucement de mois en mois et qui s'établissait à 1,15 en juin. Une inversion de courbe qui intervient après une véritable explosion du nombre des transactions au sortir de la crise covid. Par comparaison, en juillet 2020, sur douze mois, le nombre des ventes réalisées était inférieur à un million.

Depuis le printemps et de façon encore plus nette depuis la rentrée de septembre, le marché a commencé à se retourner. Les symptômes de ce changement sont repérés par tous les professionnels de l'immobilier. Cela commence par une demande qui tend à se faire moins présente et des durées de vente qui s'allongent. Les biens qui ne sont pas tout à fait au prix du marché ou qui sont pénalisés par un élément particulier, sont les premiers à souffrir. Et, en deuxième lame, cela se traduit par un tassement des prix de vente. Une tendance constatée au niveau régional, mais qui se conforme clairement à l'échelon national.

« Le marché du logement semble se modérer, souligne Jean-Marc Torrollion, président de la FNAIM, dans la note de conjoncture du mois d'octobre 2022. En lien avec la hausse des taux, les prix ralentissent depuis avril. Ils sont en hausse de 6,7 % sur un an au 1^{er} octobre, contre 8,2 % au 1^{er} avril. »

Des fondamentaux qui demeurent

Ce retournement, pour autant, ne gomme pas les grandes tendances que l'on avait vu apparaître en sortie de crise sanitaire. Ainsi, les grandes villes ont tendance à plus souffrir que les agglomérations plus modestes. Paris, par exemple, est la seule ville de France qui voit ses prix baisser sur un an (-2,7 %). De même, les plus grandes villes de province affichent une progression mesurée (+3,6 % sur un an), alors que le reste du territoire se situe encore à + 7,4 %. Une chance pour nos régions, d'où les grosses agglomérations sont absentes.

De plus, c'est toujours la façade atlantique et ses abords qui ont les faveurs des acheteurs. De nombreuses villes, comme Quimper, Lorient, La Roche-sur-Yon ou Les Sables d'Olonnes affichent, selon le baromètre de la FNAIM, des progressions sur cinq ans supérieures à 50 %.





Marché de l'ancien. Quel bilan pour 2022, quelles perspectives pour 2023 ?



Indre-et-Loire : le plafond est atteint

En Indre-et-Loire, de l'avis des professionnels, le marché a atteint son plafond et commence même une phase de rééquilibrage. Selon les chiffres de la FNAIM, la ville de Tours a vu ses prix progresser de 38,9 % en cinq ans, avec un nombre de ventes record. Sur l'ensemble du département, la hausse est plus modeste, mais tout de même de plus de 25 % sur cinq ans. Les prix au mètre carré se situent désormais, à Tours, à des niveaux très élevés. Dans le triangle d'or, l'hyper-centre de la ville ou des quartiers prisés comme les Prébendes, les prix au m² dépassent allègrement les 4 000 € pour les maisons et entre 3 000 et 3 500 € pour les appartements. Dans les autres quartiers, même les moins cotés, plus rien n'est proposé en-dessous de 2 000 €/m² et la moyenne de la ville se situe, selon le baromètre de la FNAIM, à presque 3 200 €. Mais les professionnels notent, depuis le mois de mai, un allongement des délais de vente, premier signe du retournement du marché.

Indre : retour au calme

Châteauroux et le département de l'Indre ont connu, également, l'effervescence liée à la sortie de la crise sanitaire. Une période caractérisée par une demande très forte et une pénurie de biens à vendre. Tout cela se traduisant par des hausses de prix significatives. De la même manière, le marché de l'Indre ressent le retour sur terre qui est en train de s'opérer. Aujourd'hui, les prix de l'immobilier ont atteint un plateau. Dans le centre-ville de Châteauroux, le haut du marché se situe aux alentours de 2 000 €/m². Mais, en dehors du centre, comme dans le reste du département, selon le baromètre de la FNAIM actualisé en octobre, on est plutôt autour de 1 100 €/m².

Et, depuis plusieurs mois, le ralentissement est sensible. Le nombre de nouveaux mandats de vente n'a pas explosé, mais c'est bien la demande qui est en train de marquer le pas. Hausse des taux d'intérêt, taux d'usure qui bloque certaines demandes de prêts, attentisme lié à la situation économique... Les raisons de ce coup de froid sont connues et, malheureusement, bien installées.

Loir-et-Cher : un marché toujours actif

Tant à Blois qu'à Romorantin ou Vendôme, les prix de l'immobilier ont connu deux années de fortes hausses à la sortie de la crise covid. Sur l'ensemble du département, selon le baromètre de la FNAIM, la progression est plus mesurée, puisqu'elle n'est « que » de 18,4 % sur les cinq dernières années. Dans le centre-ville de Blois, les prix oscillent entre 2 000 et 2 500 €, selon le type de biens et le quartier. A Romorantin ou à Vendôme, la fourchette se situe plutôt entre 1 500 et 2 000 €/m², en fonction de la qualité du bien et de l'importance du terrain.

Transaction - Gestion locative - Syndic de Copropriété



LEGROS IMMOBILIER SAS

75 RUE PLANTAGENET
49100 ANGERS
02 41 88 01 71

legros.immobilier@wanadoo.fr
WWW.LEGROS-IMMOBILIER.COM

L'immobilier depuis 1962 !

Marché de l'ancien. Quel bilan pour 2022, quelles perspectives pour 2023 ?

Deux-Sèvres : Niort en tête

Même si Bressuire ou Thouars restent des secteurs dynamiques, c'est bien la ville de Niort qui donne le ton du marché immobilier dans les Deux-Sèvres. La hausse constatée par le baromètre de la FNAIM, actualisé en octobre 2022, est de 41,4 % sur cinq ans. Et, sur un an, elle s'établit à 8,4 %. Des valeurs élevées, dans le sillage de l'attractivité renouvelée de la façade atlantique. Le prix moyen au mètre carré est, à Niort, selon le même baromètre, d'un peu plus de 2 000 €. Sur l'ensemble du département, les chiffres sont tout de même plus raisonnables. Si la progression des prix sur un an est importante (7,1 %), elle est plus modérée, si l'on peut dire, sur cinq ans (23,1 %). Le prix au m² moyen n'étant « que » que 1 329 €. Les professionnels de l'immobilier notent, ici aussi, une accalmie de la demande. Les biens se vendent un peu moins vite, mais ils ne constatent pas encore de baisse sur les prix de vente. Pour autant, dans les Deux-Sèvres comme dans tous les départements, les acteurs du secteur insistent sur le fait que les vendeurs devront s'adapter à cette nouvelle donne du marché s'ils veulent vendre leur bien dans de bonnes conditions. A quel horizon, on ne le sait pas, mais un tassement des prix est bel et bien annoncé.



Le rééquilibrage va se poursuivre...

La hausse des taux d'intérêt qui a mis fin à « l'argent gratuit » a entraîné une baisse sensible de la demande. Cela a déjà commencé à se ressentir sur le niveau des prix de l'immobilier qui se sont stabilisés depuis le printemps dernier. Tout indique que le mouvement sur les taux d'intérêt va se prolonger. Cette tendance au rééquilibrage des prix de l'immobilier devrait donc se confirmer, au moins pour le premier semestre 2023.

Vienne : tout en haut



A Poitiers, depuis deux ans, les prix de l'immobilier se sont envolés. Selon le baromètre de la FNAIM, la ville a progressé de 46,6 % en cinq ans. Mais on sait bien que l'essentiel de la hausse a été enregistrée dans les mois qui ont suivi la fin de la crise du covid. Tout cela pour atteindre un prix moyen au mètre carré de plus de 2 300 €. Une moyenne qui, bien évidemment, cache de grandes disparités. Les biens de qualité dans les quartiers prisés du plateau peuvent se négocier aux alentours de 3 000 €/m², ce qui correspond au prix des logements neufs il y a seulement trois ans.

Comme c'est souvent le cas, la pénurie de biens dans le centre-ville et le niveau des prix a entraîné une hausse de la première couronne qui est également très prisée. Entre 1 700 € et 2 300 € à Buxerolles et aux alentours de 2 500 € le m² à Saint-Benoît, la proche périphérie se mérite, elle aussi...

Anjou : un cas d'école

Angers est l'exemple type de ce que l'on a pu observer sur le marché immobilier français en 2022. Le début de l'année a vu se poursuivre un mouvement de hausse des prix de l'immobilier, porté par une demande très forte et une pénurie de biens à vendre de plus en plus criante. Sur cinq ans, selon le baromètre de la FNAIM, cette progression a dépassé 67 % ! Pour se rendre compte, une maison que achetée 200 000 € en 2018 en vaut 334 000 aujourd'hui ! Mais, sur un an, la progression n'est que de 4,4 % et, si l'on regarde les trois derniers mois, c'est une baisse de 0,3 % que l'on observe. Ici, même si le marché demeure actif, le rééquilibrage a déjà commencé. Il faut dire qu'avec des prix moyens au mètre carré qui flirtent avec la barre des 3 500 € (ce qui implique des pics bien plus haut), le marché s'est installé à un niveau très élevé.

A Cholet, on est encore à plus de 2 000 €/m² en moyenne, pour des prix qui ont bondi de 47,7 % en cinq ans. Parti de plus bas, le marché n'a pas encore entamé son retournement, puisque la hausse est de plus de 7 % sur la dernière année et, tout de même, de 2,5 % au cours des trois derniers mois.

Dans
votre prochain
magazine :
**LOI CLIMAT ET
INTERDICTION
DE LOUER DES
LOGEMENTS
EN F ET G,
ENCADREMENT
DES LOYERS,
PERMIS DE
LOUER :
TEMPÊTE SUR
LE MARCHÉ
LOCATIF ?**

COUP DE COEUR



ANGERS

426 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 383 680 € hors honoraires)

Réf 9377

Classe énergie : C



Dans une petite copropriété au 3^{ème} étage sans ascenseur, offrant une surface de 120 m² appartement entièrement rénové, cuisine aménagée et équipée, salon avec cheminée, salle à manger avec cheminée, chambre avec mezzanine et coin nuit, 2 autres chambres deux pièces d'eau.

EXCLUSIVITÉ



**ST LAMBERT LA
POTHERIE**

249 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 9354

Classe énergie : D



Maison de 2003 au calme de type 5 avec 3 chambres à l'étage, salon séjour cuisine ouverte donnant sur terrasse avec jardin. Garage. Bourg à pied.

BEAUX VOLUMES



CORNILLE LES CAVES

414 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 395 000 € hors honoraires)

Réf 9368

Classe énergie : D



Longère 5/6 pièces - Vie de plain-pied. Le plus: Gîtes / Studio indépendant pouvant être loué avec son jardinet privatif (sans vis à vis avec la maison). Rénovée avec tout le cachet de l'ancien. Jardin arboré de 1375 m² avec piscine hors sol, un carport, belle dépendance.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

178 080 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 168 000 € hors honoraires)

Réf 9372

Classe énergie : E



Dans une résidence sécurisée, appartement de 56 m² avec place de stationnement et cave, vide d'occupation, bon état et double vitrage, résidence avec ascenseur, chauffage collectif à hauteur de 14 degré et individuel pour le surplus GARE SNCF à pied - marché Place Lafayette ET TRAMWAY.

COUP DE COEUR



ANGERS

598 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 575 000 € hors honoraires)

Réf 9370

Classe énergie : F



Maison de 1600 de 142 m² vous proposant le charme de l'ancien, parquet, hauteur sous plafond, tuffeau, tourelle, composée de 3/4 chambres, grand séjour avec petite mezzanine, cuisine aménagée, deux salles de bains, 3 WC, 2 garages cave et atelier, cour paysagée TRAVAUX A PRÉVOIR.

TRAVAUX À PRÉVOIR



ANGERS

399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 9352

Classe énergie : D



Maison de type T 5/6 sur la commune d'Angers quartier St Leonard et de ses commerces, école.... La maison mesure 132 m². Vie de plain-pied possible - 3 ou 4 chambres, grande pièce à vivre traversante, beau jardin devant et derrière clos de mur TRAVAUX A PRÉVOIR.

IMMEUBLE



ANGERS

728 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 700 000 € hors honoraires)

Réf 9369

Classe énergie : E



IMMEUBLE à vendre sur Angers, Quartier Doutre, vue sur Maine, proximité tramway et toutes commodités se composant de deux types 3 et un type 4 vendus avec locataires en place.
NOUS CONSULTER !

IMMEUBLE



ANGERS

852 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 820 000 € hors honoraires)

Réf 9378

Classe énergie : NC



IMMEUBLE DE RAPPORT Au cœur de la Doutre comprenant 2 appartement de type 4 et un local au rdc. Loyer 34 200 EUR / an.



PAROLE D'EXPERT

par Sylvain James

Le marché des biens de caractère

Par Sylvain James, Directeur Régional Touraine-Anjou-Val de Loire

C'est quoi, pour vous, un bien de caractère ?

C'est un bien qui a un intérêt particulier, architectural, historique ou environnemental. Et, si possible, les trois. Il peut comporter des éléments anciens remarquables ou se situer dans un site magnifique, comme la Vallée de Loire, par exemple. Il peut aussi être lié à une histoire particulière.

Quels sont les biens que l'on trouve en Touraine et en Anjou ?

On peut trouver, bien sûr, de très beaux châteaux. Il y en a au moins deux ou trois dans chaque commune rurale en Anjou et en Touraine. Quand il est entouré d'un beau domaine, c'est encore mieux. Un peu moins grands, on trouve des manoirs ou des maisons de maîtres. Il y a aussi tout le patrimoine religieux, les presbytères ou le patrimoine rural, comme d'anciens corps de fermes, des moulins, des propriétés équestres ou des domaines de chasse. En ville, nous vendons des hôtels particuliers, avec de beaux jardins ou encore des appartements dans des immeubles classés monuments historiques. Enfin, n'oublions pas les biens d'architectes connus du XXe siècle qui demeurent très prisés.

Comment se comporte actuellement ce marché ?

Même avant la pandémie, nous avons déjà beaucoup de citadins qui venaient chez nous pour trouver des demeures à la campagne. Mais depuis la pandémie et le développement du télétravail, cette demande s'est vraiment amplifiée. Des familles qui en ont désormais la possibilité, choisissent de s'installer au calme (et au vert). Souvent, à la suite de la vente de leur bien en Ile-de-France, elles disposent d'un budget

La tendance

du marché est-elle en train de s'inverser ?

Je n'en ai pas l'impression. Sur le type de biens que nous avons en catalogue, les acquéreurs ont un budget ficelé. Ils ne sont que peu dépendants des variations des taux d'intérêt. Certains acheteurs mettent beaucoup de temps avant de se décider et comparent beaucoup mais, la tendance, depuis la pandémie, ce sont plutôt des périodes d'hésitation plus courtes. Le projet, souvent, est mûri depuis longtemps et doit être mené assez rapidement. Encore très récemment, nous avons vendu deux très belles propriétés en deux semaines seulement, ce qui est très court compte tenu de l'importance des investissements.



confortable. Nous avons aussi des acquéreurs locaux qui souhaitent trouver plus d'espace et de calme.

Quel est le ticket d'entrée sur ce marché ?

Il est très variable car l'éventail de biens est large. Mais, il est certain qu'en dessous de 300 ou 500 000 €, il est compliqué de trouver son bonheur. Il est possible de trouver des petites maisons de village avec du charme et un jardin pour 400 000 €. On peut aussi se tourner vers un bien avec de gros travaux à prévoir, mais un beau potentiel.

Patrice Besse

Rive Gauche, 7 rue Chomel
75007 Paris

46 Rue de la Scellerie
37000 Tours

01 42 84 80 85

www.patrice-besse.com

B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,
Immobilier parisien



En Anjou, comme à Paris et partout en France, nous proposons à la vente hôtels particuliers, immeubles, maisons de villes, appartements, pied-à-terre, ainsi que tout édifice de caractère.

En vente en Anjou



En Anjou, entre rivière et coteaux,
une propriété équestre sur 3,6 hectares
Ref 698271

Vente en exclusivité - 550 000 €

Proche d'Angers



Près du centre d'Angers,
une maison de ville et sa cour arborée
Ref 521033

715 000 €

En vente en Anjou



En Anjou, aux abords d'un village et dans un parc de 2.6 ha,
un logis seigneurial dont l'origine remonte au 12ème s.
Ref 591308

1 219 000 €

En vente en Anjou



Dans une campagne vallonnée et boisée de l'Anjou, un logis des 15ème
et 17ème siècles inscrit MH avec dépendance et jardin
Ref 854343

525 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

www.patrice-besse.com





à Saumur

02 41 67 62 83



à Angers

02 41 86 86 86

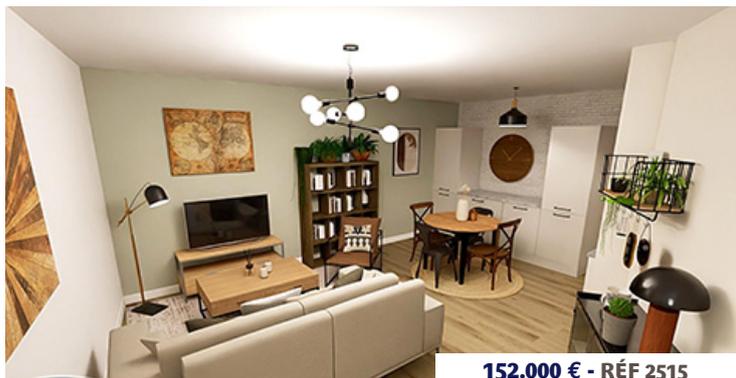


à Cholet

02 41 62 47 22

**POUR TOUS VOS VŒUX IMMOBILIERS,
PENSEZ CITYA !**

*Les agences du Maine-et-Loire
vous souhaitent de joyeuses fêtes
de fin d'année.*



152.000 € - RÉF 2515

ANGERS (49000) - Agréable appartement de 2 pièces de 34 m². Bénéficiant d'une exposition ouest, cet appartement s'organise comme suit : un séjour de 21 m², une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Ce bien dispose également d'une cave ! Classe énergie : D



1 260.000 € - RÉF 2502

ANGERS (49000) - Deux immeubles de 10 logements et 14 parkings tous loués. 1 immeuble des années 1900 composé de 6 appartements : 3 studios et 3 T2. 1 immeuble de 2006 composé de 4 appartement T2 en duplex. Produit rare ! Classe énergie : Appartements en classe énergie D



193.000 € - RÉF 2510

LES-PONTS-DE-CÉ

Bel appartement 3 pièces dans une résidence calme et récente aux Ponts-de-Cé. Composé d'un séjour avec cuisine semi-ouverte, deux chambres avec de nombreux rangements, d'une salle d'eau et WC séparés. Place de parking en parking souterrain et sécurisé. Proche de toutes commodités : supermarché, transports en commun, et commerces à deux pas de l'appartement ! Idéal premier achat, faire vite !

MÛRS-ERIGNÉ (49610)

Immeuble comprenant 6 logements loués et 4 places de parking. L'ensemble immobilier est présenté comme suit : - Un immeuble datant des années 90 composé de 6 studios et d'1 appartement 3 pièces. - Un terrain constructible avec permis de construire accepté par la mairie pour un immeuble de 6 logements. BIEN RARE SUR SECTEUR ! Appartements en classe énergie D.

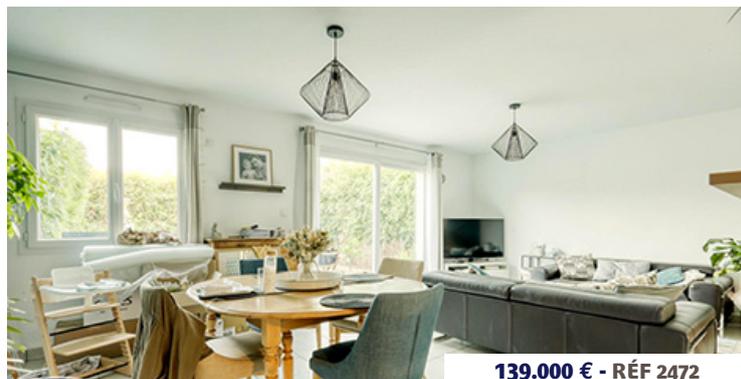


662.000 € - RÉF 2517



152.000 € - RÉF 2514

AVRILLÉ (49240) - Proche Angers (Avrillé) - Appartement de 60 m². Cet appartement de 3 pièces s'organise comme suit : grand séjour de 30 m², deux chambres, cuisine kitchenette et une salle de bains. En annexe, une place de parking. Très bon état général. Idéal premier achat et investissement, faire vite ! Appartement en classe énergie D



139.000 € - RÉF 2472

ST-LÉGER-DE-LINIÈRES (49170) - Maison 4 pièces de 119 m² et de 63m² de terrain. Cette maison T4 propose un beau séjour de 58 m², trois chambres et une cuisine américaine et aménagée. Elle inclut aussi une salle de bains et une salle d'eau. Situation idéale pour famille ou couple (à 15 minutes du centre d'Angers) ! Maison en classe énergie D



220 000 € - RÉF TMAI132780

SAUMUR - Agréable maison de 105m² composée d'une pièce à vivre très lumineuse ouvrant sur une véranda, cuisine aménagée, trois chambres. Très bon état général. Vous profiterez d'une terrasse et d'un jardin sans vis à vie. Terrain de 445m². DPE : D.



225 000 € - RÉF TMAI132473

SAUMUR - Exclusivité : Charmante maison située dans un quartier très recherché avec un terrain de 530 m². Vous disposerez sur 2 niveaux et 115 m² d'une pièce à vivre très lumineuse, d'une cuisine aménagée et équipée, bureau, arrière cuisine, 3 chambres, salle de bains et salle d'eau. Jardin sans vis à vis avec ses terrasses. DPE : E



383 000 € - RÉF TMAI132482

THOUARS

Superbe propriété composée d'une belle maison bourgeoise (environ 418 m²) offrant une vaste entrée avec montée d'escalier, 6/7 chambres, dressing, rangements (beaux volumes, boiseries, tomettes, parquets, carreaux de ciment) et de plusieurs dépendances et cave. Le tout niché sur un terrain de 1848 m². DPE : C.



80 000 € - RÉF TAPP487990

SAUMUR - EXCLUSIVITÉ - Appartement 3 pièces de 63,5 m² offrant un beau double séjour lumineux donnant sur un vaste balcon avec vue dégagée, une cuisine indépendante, 2 chambres avec placards. Il est vendu avec une cave et un garage. Très bien situé, proche toutes commodités. DPE : E



67 000 € - RÉF TAPP475008

SAUMUR - EXCLUSIVITÉ - SPECIAL INVESTISSEURS : Secteur hôpital, appartement de 4 pièces de 72,55 m² vendu loué 350 € HC + 74 € de charges locatives. Il dispose d'un balcon, d'une cave et d'un garage. DPE : E

SAUMUR

MAISON DE CARACTÈRE- quartier les ponts maison de 9 pièces de 271 m² réparties sur 2 niveaux et de 3 075 m² de terrain. Elle bénéficie d'une exposition sud. Construite en 1850 vous disposerez de 6 chambres, cuisine aménagée et trois salles de bains, deux garages. DPE : D.





121 000 € - TAPP489032

CHOLET - Dans petit immeuble de 2 lots, appartement de type 3 avec jardinnet privatif et garage. Réception 27 m² dont cuisine équipée, 2 chambres. Ouvertures PVC/DV, chaudière individuelle gaz. Actuellement loué 5966 € / an hors charges D = 197 D = 41



152 000 € TMAI130325

CHOLET - Hyper centre, maison de ville vous offrant une pièce de réception avec cuisine américaine et deux chambres à l'étage. Libre de toute location ou occupation. D = 241 B = 7



121 000 € - TAPP487788

CHOLET

En plein cœur de ville, atypique et chaleureux doté d'un charme certain, appartement sous combles dans petites copropriété sans syndic et sans charges, 2 chambres, mur de pierres et poutres apparentes.. Il ne ressemble à aucun autre ! B = 7 D=241



436 000 € - TMAI132201

CHOLET - A deux pas du centre-ville, implantée sur près de 1000 m² de terrain agréablement arboré, maison de ville aux volumes généreux de plus de 200 m² hors dépendances. Réception 60 m², cuisine récente ouverte sur terrasse exposée sud. Particulièrement lumineuse et fonctionnelle... Le charme des années 50 revisité avec beaucoup de goût ! D = 206 D = 34



61 000 € - TAPP490730

BEAUPREAU EN MAUGES - Dans une résidence récente et sécurisée, appartement de type 1, 29 m² avec terrasse exposée ouest et emplacement de parking privatif. Actuellement loué 3320 € / an hors charges D = 241 B = 7

CHOLET

Véritable pépite proche gare et centre-ville... Réception 43 m² ouverte sur très agréable terrasse, 3 chambres à l'étage dont deux de 14 m². Aucuns travaux à prévoir, maison parfaitement entretenue et prête à vous accueillir... D = 211 B = 6



318 000 € - TMAI127024

NOUVEAUTÉ



ANGERS

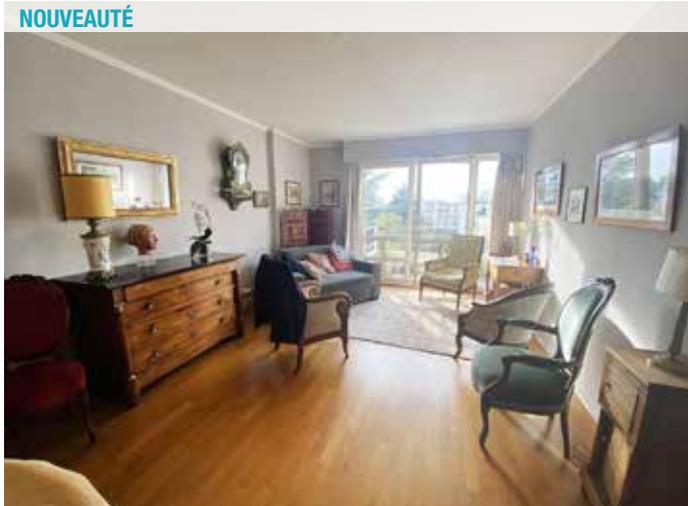
654 500 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1066
Classe énergie : C

NOUVEAUTÉ



ANGERS

254 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf A31068
Classe énergie : E

ANGERS GARE - LA FAYETTE SUPERBE MAISON APPARTEMENT DE 134 m² hab. offrant un spacieux séjour de 42 m², une cuisine aménagée équipée avec terrasse, 4 chambres, une salle d'eau, une salle de bains, buanderie, un garage avec zone de stockage.

RARE en dernier étage appartement 3 pièces Angers Place Lafayette en résidence avec ascenseur offrant séjour avec balcon au calme, deux chambres, cuisine aménagée, salle d'eau cave et garage en sous-sol. Rare dans le quartier.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

233 300 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1064
Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

196 900 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1057
Classe énergie : E

5 pièces de 92 m² au pied du tramway, avec une orientation au calme, comprenant une entrée, salon séjour double donnant sur balcon de plus de 10 m², cuisine séparée, 3 chambres dont 2 avec balcon et une avec salle d'eau privative, salle de bains, wc séparés, plusieurs placards. Cave et parking privatif en sous-sol avec accès de plain pied.

Pour investisseurs ! Très bel appartement type 3 avec locataire dans résidence de 2005 offrant une pièce de vie avec cuisine américaine, balcon-loggia, deux chambres avec placard, salle de bains, wc. Stationnement extérieur. Petite copropriété de 7 lots.



UN PROJET PROFESSIONNEL ?

W E A D V I S O R

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Nos spécialistes vous accompagnent :

- CHR
- Bureaux
- Locaux commerciaux
- Locaux d'activités
- Développement d'enseignes
- Investissement locatif

FLORIAN DEHAN

06 74 97 28 50

f.dehan@advisor-immobilier.fr

advisor-immobilier-angers.fr





ANGERS

257 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.25% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100470
Classe énergie : D



COEUR DOUTRE - Type 3 avec parquet et belles hauteurs sous plafond comprenant une entrée, une pièce de vie avec cuisine équipée donnant sur une terrasse, 2 chambres, salle d'eau, copropriété de 4 lots, agent co. CONTACTER Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85. Le bien est à vendre par l'intermédiaire de l'agent commercial Nathalie THIBAUT EI.



ANGERS

523 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.02% TTC
(Prix 498 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99659
Classe énergie : D



BICHON / CHU : MAISON de ville avec garage comprenant : en RDC entrée desservant un salon avec cheminée et salle à manger lumineuse traversante, cuisine, cellier, wc; Au 1^{er} : 3 chambres, bureau, salle douche avec wc, accès au grenier. Terrasse agréable et au calme. Proche des commodités. Jean-Pascal NORMAND 06.88.17.37.63. DPE ANCIENNE VERSION.



ANGERS

368 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.66% TTC
(Prix 355 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99662
Classe énergie : C



PASTEUR / BANCHAIS - Au calme maison rénovée comprenant au RDC : pièce de vie avec cuisine équipée de 45 m², lingerie, wc, à l'étage 2 chbres avec dressing, bureau en mezzanine, salle d'eau, jardin paysager, stationnement sécurisé, chauff électrique, climatisation. Agent co. Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85.



ANGERS

613 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.78% TTC
(Prix 585 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99657
Classe énergie : D



GARE - VISITATION / MAISON TYPE ANGEVINE DE 160 m² comprenant entrée, séjour parqueté traversant, cuisine séparée donnant sur jardin; Au 1^{er} : pallier desservant 2 chbres, bureau et salle d'eau; Au 2^{ème} étage : 2 chbres et point d'eau .3 parkings sécurisés, cave, chauff gaz. Agent co Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85.



ANGERS

299 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.23% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100459
Classe énergie : D



GARE-LAFAYETTE, T3 de 82m² offrant : entrée, salon-séjour traversant sur parquet massif avec loggia fermée et cheminée, 2 chbres, salle d'eau, cuisine équipée, WC séparés. Cave en sous-sol. Chauff. gaz ind. Charges de 92€/M. Résidence de 67 lots ppx. bien soumis au statut de la copropriété. DPE ANCIENNE VERSION. Vincent LE GAL : 06 84 31 94 03.



ANGERS

484 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.09% TTC
(Prix 465 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100443
Classe énergie : E



ANGERS - FOCH : T4 de 113m² dans résidence de standing : entrée desservant un séjour double de 44m² lumineux, cuisine séparée aménagée, 3 chambres, une salle d'eau et une salle de bain. Garage et cave. Bien soumis au statut de la copropriété (33 lots ppx, dépenses prévisionnelles courantes : 2 380,00 €/an). Jean-Pascal NORMAND 06.88.17.37.63.

- LOCATION
- TRANSACTION
- GESTION
- SYNDIC



Cabinet Pigé & Associés



Nos services en Gestion Locative

Une gestion vous assurant **une totale tranquillité dans tous les domaines** :
sélection du locataire, comptabilité/charges, travaux...
avec un interlocuteur dédié et expérimenté.

Des **conseils personnalisés** afin de choisir le régime juridique et fiscal
le plus adapté à vos projets.

La **gestion complète de tous les travaux**, même les plus importants comme la
rénovation complète d'une maison ou d'un appartement, avec l'aide de partenaires
sélectionnés pour leur rapport qualité/prix.

Une **sécurisation de votre investissement** grâce à une Garantie des
Loyers Impayés (GLI) à un **taux particulièrement compétitif** et incluant la
détérioration immobilière et une **assurance PNO** (Propriétaire Non-Occupant).

contact@pigeimmobilier.fr

Retrouvez tous nos services sur www.pigeimmobilier.fr

SIREN 40309889



-  Transaction
-  Location
-  Gestion
-  Syndic

SYNDIC
2, rue Hanneloup
ANGERS

GESTION LOCATIVE
91, Avenue Pasteur
ANGERS

ACHAT-VENTE
5-7 rue Baudrière
ANGERS

ACHAT-VENTE
7, place Hérault
ANGERS

02 41 87 79 76
www.antoine-immobilier.com



SIREN 504 167 131



ANGERS

330 750 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3320

Classe énergie : D



Exclusivité - ANGERS, Place Imbach, charmant appartement en duplex au 1^{er} niveau d'un petit ensemble immobilier. Entrée avec placard et dessert une cuisine aménagée et entièrement équipée. Un spacieux et très lumineux salon séjour de 50 m² avec sa cheminée fonctionnelle. vous accueillera. Chauffage individuel gaz. Taxe foncière : 980€.



ANGERS

420 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3328

Classe énergie : C



EXCLUSIVITE - ANGERS centre, secteur UCO / André Leroy - Située en hyper centre dans un quartier particulièrement recherché, et à proximité immédiate de la gare SNCF, cette angevine vous offre 121 m² de surface habitable répartis sur 4 niveaux. Vous pourrez profiter de son jardin de ville entièrement clos exposé Sud-Est et à l'abri des regards.



ANGERS

128 400 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3338LP

Classe énergie : E



EXCLUSIVITE NEY / PASTEUR - RUE DU PRE PIGEON - Premier achat ou investissement idéal pour cet appartement T2 de 26 m² carrez et 32 m² au sol situé au 2^{ème} étage d'une copropriété de 3 lots avec syndic bénévole. Charges de copropriété de 70€/mois (compris eau froide, chauffage...).



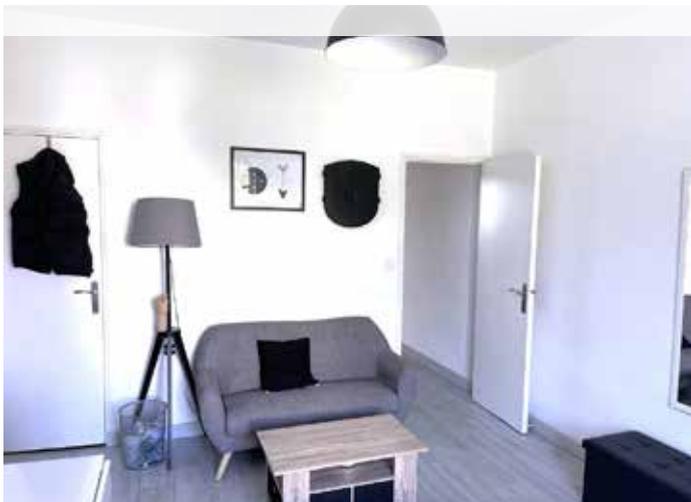
ANTOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

SYNDIC

TRANSACTION

Siren 504016701



ANGERS

117 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.77% TTC
(Prix 109 400 € hors honoraires)

Réf 6619549

Classe énergie : E



BEAUCOUZÉ

318 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 4055

Classe énergie : D



A 50 m du tramway, dans une petite copropriété de 5 lots, un appartement de 30 m² type 1bis, en excellent état, comprenant une entrée, une cuisine aménagée, une pièce de vie et une salle de douche avec wc.

Il ne faudra pas trop tarder pour venir visiter ce pavillon avec jardin et garage, au cœur du bourg et de toutes les commodités, comprenant une belle pièce de vie avec cuisine, 3 belles chambres et SDB.



ANGERS

229 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 4054

Classe énergie : D



Appartement T3 de 63 m² vendu en 48h !! VOUS AVEZ UN APPARTEMENT OU UNE MAISON À VENDRE SUR ANGERS ET SES ENVIRONS, FAITES CONFIANCE À NOTRE DOUBLE COMPÉTENCE D'AGENT IMMOBILIER ET D'EXPERT IMMOBILIER !

Salon, chambres, jardin...

Comment donner à sa maison un air de fête !



C'est bientôt Noël et si, dehors, l'heure n'est pas toujours à la fête, autant que la maison, elle, se mette vraiment sur son 31 pendant toute cette période. Voici quelques astuces qui peuvent tout changer !

Ça commence à l'extérieur

Évidemment, une maison qui se met en mode fêtes, se doit de le faire savoir au monde. La décoration de Noël commence donc par ce que l'on peut voir de la rue. Rien n'est plus agréable, pour les voisins comme pour soi-même quand on rentre le soir, que de voir son home-sweet-home lumineux et joyeux, dégageant une belle chaleur autour de lui. Pour cela, la première chose à faire, c'est de décorer les fenêtres. Avec des pochoirs, vous pouvez imaginer toutes sortes de scènes sur les carreaux. Vous pouvez aussi suspendre des décorations (petits sapins blancs, figurines d'animaux...) à des fils de pêche. Et, surtout, il faut penser à la source de lumière. Une ou plusieurs bougies, le sapin ou une guirlande lumineuse. N'oubliez pas non plus de décorer votre porte d'entrée, avec une couronne de gui, par exemple.



Le goût de Noël

A plusieurs endroits, disposez des corbeilles de fruits, des clémentines, des litchis, agrémentées de quelques papillotes, de quelques chocolats et d'un peu de feuillage. Vous pouvez aussi, si vous avez un peu de temps pour cuisiner, préparer des biscuits saupoudrés de sucre glace et les placer à disposition sur une coupelle. Chacun pourra, à sa guise, piocher dans ces petites réserves et cela donnera une véritable ambiance de fête à la maison.

Le salon, c'est la pièce qui rassemble toute la famille. C'est donc le cœur de la décoration de votre maison pour Noël. Pour autant, toutes les petites astuces que nous allons vous donner sont tout aussi valables pour l'entrée, un bureau ou une chambre, par exemple. L'idée, c'est de profiter des atouts de votre intérieur et de les mettre en valeur.

Si vous avez la chance de disposer d'une cheminée, décorez son tablier avec des branches de sapin ou de gui. De la même façon, la rampe de votre escalier peut être parée d'une belle guirlande végétale (agrémentée de reflets blancs comme de la neige) ou de fils rouges. Pourquoi, en plus, ne pas y suspendre quelques petits paquets cadeaux au bout de fils de nylon ?



Décorez partout !

Les décorations, boules, personnages, guirlandes... ne sont pas réservées au sapin. Elles peuvent s'inviter partout dans votre intérieur. Vous pouvez, par exemple, en suspendre au-dessus de votre canapé ou dans un espace de la pièce que vous avez envie de mettre en valeur.

De part et d'autre de la pièce, disposez des décorations choisies. Ici, un bol en bois avec de belles boules rassemblées, là une scène de montagne avec quelques figurines, sur la table basse un bouquet de feuilles et de jolies fleurs séchées. Aux portes, vous pourrez placer une branche de houx nouée d'un ruban de satin et agrémentée de quelques perles.

Donner un air de fête à sa maison, c'est magnifier ce qui existe déjà mais on peut aussi ajouter quelques touches nouvelles. Par exemple, installer quelque part, deux ou trois petits arbres en pot ou placer quelques coussins plus festifs que ceux qui ornent d'ordinaire votre canapé.

Les murs, également, sont importants. Remplacez le cadre habituel par une composition lumineuse ou une couronne.

Enfin, pour l'éclairage, essayez de multiplier les sources lumineuses et de placer un peu partout des bougies qui changeront totalement l'atmosphère de votre pièce.



Salon, chambres, jardin...
Comment donner à sa maison un air de fête !



Repenser le sapin

Le sapin de Noël, c'est l'incontournable de la déco de fête. Oui, mais on peut aussi avoir envie de lui donner une nouvelle jeunesse... Voici quelques idées pour changer un peu.

Le sapin de Noël en bois

Il s'impose de plus en plus dans les foyers. Et c'est vrai qu'il cumule les avantages. Un sapin de Noël en bois peut s'utiliser de nombreuses années, ce qui est excellent pour la planète. Qui plus est, il ne nécessite pas de couper un arbre vivant. Il ne laisse pas des épines partout dans la maison et il ne s'assèche pas au bout de quelques jours.

On peut évidemment fabriquer soi-même un sapin en bois, avec des palettes, par exemple, ou même des branches ramassées dans la forêt. Cela demande quand même un peu de temps pour nettoyer et préparer le bois puis pour assembler les branches en forme de sapin.

Le plus simple est donc de l'acheter tout fait. Et là, le choix est désormais pléthorique ! Toutes les enseignes de bricolage, de décoration ou de loisirs créatifs en proposent de très nombreux modèles. Il y en a de toutes les tailles et pour tous les budgets. Pour un sapin de 1,50 m de haut, comptez entre 100 et 150 €. Mais vous pouvez aussi opter pour de tout petits modèles, pour quelques euros seulement, que vous placerez au pied du sapin principal ou à plusieurs endroits de la maison.

Le sapin de Noël en carton

Bon, on ne va pas se mentir, celui-ci ne durera qu'une année. Oui, mais il est fabriqué à partir de matériaux de récupération. Pour le fabriquer, la seule limite est celle de votre imagination et il existe des foules de tutos sur internet. Attention cependant, plus votre sapin est grand et plus le carton doit être épais. Le gros avantage de cette option (en plus de son côté écologique et économique), c'est que vous pouvez transformer la fabrication et la décoration en atelier avec les enfants. A noter qu'il existe aussi des sapins en cartons dans le commerce qui se montent très facilement. Solution plus simple si vous voulez un arbre un peu volumineux.

Et aussi...

Il existe encore de nombreuses idées de sapins qui changent et qui évitent de sacrifier un arbre tous les ans. Par exemple, une guirlande lumineuse ou végétale que l'on accroche au mur en forme de sapin et que l'on décore. Ou des livres que l'on entasse autour d'un axe. Ou encore une longue spirale de carton que l'on suspend au plafond sur laquelle on fixe des décorations et des points lumineux. Les possibilités sont si nombreuses que vous pourrez facilement en adopter une nouvelle chaque année !

Redéfinissons les horizons du design



**MOBILIER
LUMINAIRES
TAPIS
PAPIERS
PEINTS
OBJETS DECO
STORES
DRESSING
BUREAU ...**

LAM - 11 rue d'Anjou ANGERS
www.lam-angers.com
09 81 24 20 99 - info@lam-angers.com



Salon, chambres, jardin...

Comment donner à sa maison un air de fête !

La crèche, c'est (aussi) de la déco

Si l'on a l'habitude d'installer une crèche dans sa maison, c'est évidemment une source de décoration à ne pas négliger. Il en existe d'innombrables interprétations, qui permettent de lui donner vraiment une couleur particulière chaque année. On peut opter pour un aspect montagnard, avec des personnages en bois, comme ceux que l'on trouve, par exemple, dans la région du Queyras (Hautes-Alpes). La version provençale, avec les traditionnels santons, reste très appréciée. L'important, c'est de soigner le décor et la mise en scène, un peu comme au cinéma. Le placement des personnages doit figurer une scène vivante. Essayez de créer du mouvement. Créer un univers, avec du sable, de la terre ou du coton peut être une très bonne idée. On peut aussi ajouter des accessoires, comme de petits arbres, des maisons... Et surtout, il ne faut pas oublier l'éclairage avec une guirlande lumineuse, une lanterne ou une petite lampe.

Mais, bien sûr, tout le monde ne souhaite pas donner un caractère religieux à la fête de Noël. Cela n'empêche pas de réaliser un décor qui met en scène la famille, par exemple ou les amis... Car, religieuse ou pas, la fête de Noël est tout de même celle du partage et de la convivialité.



Joyeux Noël !

Il suffit de pas grand chose, de quelques petites touches pour donner à sa maison un véritable air de fête. Quelques éléments qui nous rappellent que nous sommes dans une période de l'année particulière et qui nous protège, pour un temps, des tumultes du monde, que nous avons plaisir à laisser dehors...

Et le calendrier de l'Avent ?



Les modèles les plus simples de calendriers de l'Avent se résument à une boîte rectangulaire, qui abrite 24 niches fermées par un couvercle. Là, toutes les décorations et toutes les ambiances sont possibles. Vous pouvez les décorer vous-mêmes ou opter pour un design tout fait.

Un plaisir pour tout le monde

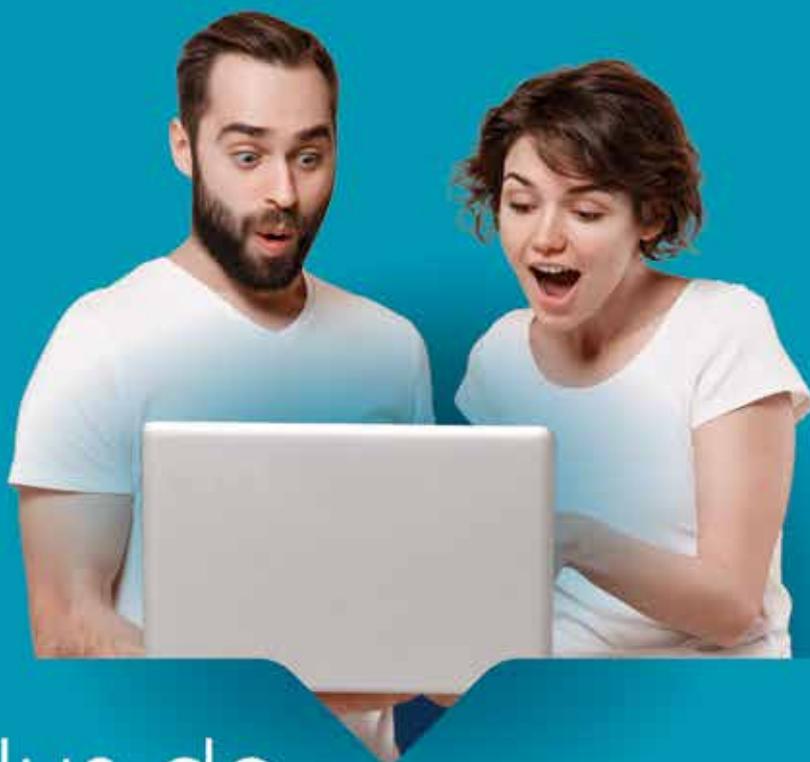
De très nombreuses marques dans l'univers de la décoration, de la gastronomie, du luxe, en proposent des versions avec leurs produits. Les fabricants de jouets, de friandises, de chocolats et de bonbons en font de même. On trouve même des calendriers de l'Avent pour les amateurs de bières ou de fromages. Bref, le commerce et la grande distribution se sont emparés de cette tradition. Et certains modèles sont vraiment très soignés et peuvent facilement trouver leur place dans votre décoration de Noël. Et, dernier conseil, le calendrier de l'Avent est un plaisir individuel auquel tout le monde a droit. Donc, ne le réservez pas aux enfants et offrez-vous, vous aussi, un petit rendez-vous quotidien. C'est aussi ça, une maison en fête !

Voilà encore une tradition qui nous vient de l'origine religieuse de la fête de Noël, mais qui peut se décliner pour toutes les familles. Un petit plaisir par jour, en attendant le grand moment, l'idée est évidemment séduisante et elle entraîne toute la maison dans la fête. Et c'est aussi une source de décoration assez inépuisable. L'idée est de disposer d'un objet ou d'une série d'objets, qui pourra se découvrir en 24 étapes. Vous trouverez dans le commerce de très nombreuses solutions. Classique, la maison en bois avec le bon nombre de fenêtres. Charge à vous de la peindre et de la décorer à votre guise. Ce type de modèle existe aussi en forme de sapin, par exemple.

Mais on peut aussi penser à un long fil suspendu sur un mur du salon et où l'on accroche des petits sacs en lin ou en toile. A la place des sacs, on peut aussi fixer de petites chaussettes de Noël, ou des petits cadeaux en papier.

Dans votre prochain magazine :
COULEURS, FORMES, NOUVEAUX CONCEPTS : LES TENDANCES DÉCO 2023

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Plus de
10.000
annonces immobilières
vous attendent sur



Dans nos villes.fr
Mieux s'informer pour bien s'installer



200 PROFESSIONNELS LOCAUX DE L'IMMOBILIER FONT CONFIANCE À DANSNOSVILLES.FR

Le neuf et la construction

Vers une année charnière...



2022 aura été une année très difficile pour le secteur de la construction et de l'immobilier neuf. Une année marquée par la crise de l'énergie et des matières premières.

2023 sera-t-elle celle du rebond ? Rien n'est moins sûr...

Des vents contraires

C'est peu de dire que le secteur de l'immobilier neuf navigue actuellement dans une mer agitée. Il y a d'abord les éléments communs à l'ensemble du marché immobilier. En premier lieu, la hausse des taux d'intérêt qui réduit le pouvoir d'achat des acquéreurs et, en particulier, des primo-accédants. Mais il y a aussi le piège du taux d'usure qui exclut de l'emprunt immobilier de plus en plus de dossiers, pourtant solvables. N'oublions pas les contextes économique et diplomatique qui incitent les foyers à la prudence. Et puis, il y a des facteurs propres à la construction. Le plus important c'est, bien sûr, l'explosion des coûts de l'énergie et des matières premières, qui fait s'envoler les coûts de construction et, donc, les prix du neuf. A cela s'ajoutent les surcoûts liés à la nouvelle loi RE2020 et la hausse des prix des terrains, sous l'effet du principe de Zéro Artificialisation Nette.



Le mot du Président

« La dernière digue, la vente aux propriétaires occupants, vient elle aussi de céder. Hausse des coûts de construction, taux d'usure, inquiétude des ménages, tout contribue à éloigner les Français de l'acte d'achat d'un bien immobilier. C'est d'autant plus regrettable qu'un logement collectif neuf est sobre en énergie et répond parfaitement aux exigences de la transition écologique »

Pascal Boulanger, Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

Dans ce contexte particulièrement troublé, les ventes de maisons individuelles connaissent une chute inquiétante. Dans les secteurs pavillonnaires, les ventes avaient progressé en 2021, mettant fin à plusieurs années de baisse.

2022 sera l'année de la rechute avec, au niveau national, une baisse de plus de 17 % des ventes sur les six premiers mois de l'année. Sur douze mois, à peine plus de 7 000 maisons se sont vendues à des particuliers en lotissement en France. Un chiffre très en-deçà de la moyenne de long terme, qui est de plus de 12 000 unités.

Les mises en vente, c'est-à-dire les maisons achevées et disponibles à la vente, diminuent dans les mêmes proportions (-15,5 %). Par comparaison, en 2021 (année de rattrapage après l'année covid), elles avaient bondi de plus de 30 %.

Le secteur diffus en chute

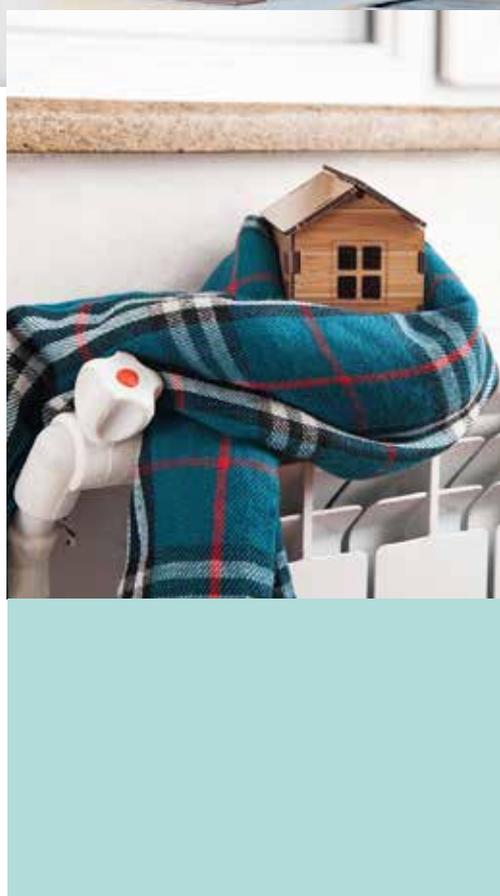
Hors lotissement, dans ce que les professionnels appellent le secteur diffus, la situation n'est pas plus reluisante. C'est même le moins que l'on puisse dire. Le spectaculaire rebond enregistré en 2021 (+22,1 %) n'aura été qu'un feu de paille. Les ventes de maisons individuelles en secteur diffus s'écroulent de 16,8 % sur douze mois.

Preuve que le mouvement ne fait que commencer, la chute est encore plus brutale sur trois mois (-28 %). L'atterrissage 2022 pourrait se situer juste au-dessus des 100 000 unités, ce qui en ferait une des pires années depuis quinze ans. Toutes les régions connaissent la même tendance avec, cependant, quelques nuances.

En île-de-France, en PACA et en Corse, la chute est un peu moins brutale. Elle est inférieure à 20 % sur huit mois, ce qui est déjà considérable. Mais, dans d'autres régions, comme en Nouvelle-Aquitaine, elle est supérieure à la moyenne nationale et proche de 30 % sur huit mois. Une poignée de régions, dont le Centre-Val de Loire (-27,8 %), sont très proches de la moyenne nationale (-26,8 %).



Le neuf et la construction Vers une année charnière...



Le collectif souffre aussi...

Pour les maisons, on l'a vu, 2022 sera une année difficile. Qu'en est-il donc sur le segment de l'habitat collectif ? Pour rappel, les ventes avaient connu en 2020 une chute spectaculaire (-22,7 %) qui s'expliquait, bien sûr, par la crise du covid. L'année suivante, elles avaient rattrapé une partie du retard en progressant de plus de 17 %. Hélas, 2022 sera bien l'année de la rechute avec un repli de 9 points, en glissement annuel sur les six premiers mois. Les mises en vente suivent à peu près la même courbe, en baisse elles, de 9,8 %. Dans ce sillage, les stocks de logements disponibles continuent de s'appauvrir, avec une diminution de 2,6 % sur six mois, après la baisse de 4,5 % enregistrée en 2021. Il y a, en France et en moyenne, à peine 88 000 appartements neufs à vendre à un instant T, contre plus de 93 000 en 2020. Ce dernier point est particulièrement important, car il entretient la crise du secteur. Les projets sont toujours plus difficiles à concrétiser (obtention des permis de construire, rareté du foncier, entreprises du bâtiment en manque de personnel ou de matières premières...). Les programmes mettent plus de temps à sortir et ils coûtent plus cher, ce qui entraîne une contraction de l'offre et une hausse des prix de vente. Parallèlement, les acquéreurs ont plus de mal à avoir accès au crédit immobilier et ont perdu du pouvoir d'achat. Découragés, en plus, par le contexte économique et politique, ils sont nombreux à remettre leur projet à des jours meilleurs.

Permis de construire : attention au trompe-l'œil

Le niveau des autorisations de permis de construire et des mises en chantier, sont des indicateurs de ce que sera l'offre en logements neufs dans les mois à venir. De ce point de vue, les données disponibles sont un peu en trompe-l'œil. Les autorisations de construction progressent nettement depuis le début de l'année 2022 (+17,5 %), surtout pour les logements collectifs (+31 %). Mais cela est dû, en premier lieu, au fait que de nombreuses demandes de permis de construire ont été déposées avant la fin 2021, en anticipation des normes RE2020. Ce sont ces dossiers que l'on retrouve aujourd'hui. Mais, dans le même temps, les mises en chantier, elles, diminuent assez nettement, surtout dans le collectif (-12 % sur trois mois). Cela, comme on l'a dit, à cause de l'envolée des coûts de construction et des difficultés du secteur du bâtiment.

Pour les maisons individuelles, les demandes d'autorisation sont déjà en forte baisse (-20,4 % sur trois mois) et, fort logiquement, les mises en chantier devraient suivre la même courbe dans les mois qui viennent.

Depuis 1998, **une maison sur deux construite** par Le Pavillon Angevin **est une recommandation d'un client**



VOS AVANTAGES

- 24 ans d'expérience
- RE 2020
- Nombreux retours satisfactions clients
- Artisans partenaires
- Toutes les solutions chauffage
- Projets «sur mesure»
- Constructions brique «BIOBRIC»
- Le meilleur rapport Qualité/Prix
- Implantation par un géomètre
- Toutes les études sont incluses dans votre projet (thermique, sols, béton, perméabilité)
- Suivi de chantiers rigoureux



**Constructeur de
maisons individuelles
depuis 1998**

Venez consulter notre fichier terrains à bâtir et la satisfaction de nos clients sur notre site internet

www.pavillon-angevin.com

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Tension en Nouvelle-Aquitaine

Plusieurs villes de la région Nouvelle-Aquitaine figurent régulièrement dans les palmarès des villes où il fait bon investir dans l'immobilier. A Poitiers, par exemple, selon la FNAIM (baromètre d'octobre 2022), le rendement locatif est de 5,9 %. Le prix moyen au m² s'élève à 2 300 € pour un loyer moyen de 11,6 €/m². Niort affiche des rendements similaires (6 %), mais avec une mise de départ plus modeste, puisque le prix au m² moyen est à peine supérieur à 2 000 €. Encore faut-il, pour tenter l'aventure de l'investissement immobilier, trouver un bien à acheter. Et c'est là que le bât blesse. Selon la Fédération de la Promotion Immobilière (FPI), les mises en ventes de logements neufs sont en baisse de 34 % sur la région au troisième trimestre 2022 par rapport à la même période en 2021. Les réservations nettes sont également en baisse de 24 %, que ce soit pour les investisseurs (-27 %) que pour les propriétaires occupants (-22 %). Logiquement, les stocks sont, eux-aussi, en baisse de 13 % en moyenne sur l'ensemble de la région, avec moins de 5 000 logements disponibles à la fin de troisième trimestre 2022. Cela représente moins de dix mois de stocks. Quant aux prix moyens, ils sont en hausse de 10,4 % sur la région par rapport à 2021. Ils s'établissent à 4 790 € en moyenne au troisième trimestre 2022.



Et pour **2023?**

En 2022, les éléments d'un vrai blocage de l'immobilier neuf se sont mis en place. Dans un récent communiqué, la Fédération Française du Bâtiment (FFB-Pôle Habitat) insistait sur quatre axes prioritaires pour 2023, pour sortir de cette situation : « soutenir les opérateurs, desserrer les contraintes en matière de financement des acquéreurs, relancer l'accession à la propriété et notamment la primo-accession, et redonner confiance et envie aux investisseurs particuliers. »

Le Centre n'a plus de stock...



Si l'on s'en tient aux rendements locatifs, il fait bon investir en région Centre-Val de Loire. Une ville comme Tours, par exemple, en dépit d'un prix moyen au mètre carré élevé (3 186 €, selon le baromètre FNAIM d'octobre 2022), affiche un rendement de l'ordre de 5 %. On est sur les mêmes tendances dans une ville comme Blois, mais avec un ticket d'entrée inférieur, puisque les prix au mètre carré y sont moins élevés (entre 2 000 et 2 500 €). A Châteauroux, où les prix sont encore un peu en-dessous et où le marché locatif est tendu, on peut même espérer encore mieux. Petite particularité régionale, les mises en vente sont en progression de 18 % en Centre-Val de Loire par rapport à 2021, avec 376 lancements commerciaux sur douze mois. Mais cela cache de fortes disparités départementales, puisque la métropole de Tours, par exemple, enregistre,

elle, une très forte chute (-68 % !). Et, si l'on se réfère à 2019, la baisse est générale, à hauteur de 37 %. Les réservations baissent également au troisième trimestre 2022, de 22 % par rapport à 2021. Cela concerne surtout les investisseurs (-30 %), mais aussi les particuliers occupants (-8 %). Les stocks sont au plus bas, avec 1 631 logements disponibles à la fin du troisième trimestre 2022, ce qui représente moins de huit mois de stock. Quant aux prix, ils sont comme partout en hausse (+8,9 %) et s'établissent, en moyenne régionale, à 3 969 €. C'est un peu plus dans la métropole tourangelle : 4 126 €/m² (+7,6%).

Anjou, à deux vitesses

A Angers, les rendements locatifs commencent à baisser, plombés par des prix de l'immobilier qui ont connu une vraie course folle depuis deux ans. Ils sont aujourd'hui, selon la FNAIM, de l'ordre de 4,3 %, avec un prix moyen au mètre carré de 3 340 €. Les investisseurs auront tout intérêt à regarder du côté de Cholet, par exemple, où les prix sont plus modérés (2 124 €/m² en moyenne) et les rendements meilleurs (autour de 6 %). Saumur, également, est une ville attractive, entre Atlantique et Touraine et portée par un patrimoine historique et naturel de premier plan.

Dans votre prochain magazine :
ACHETER DANS LE NEUF, EN 2023, EST-CE ENCORE POSSIBLE ?

LUXE ANGERS
MOBILIER



Redéfinissons les horizons du design



**MOBILIER
LUMINAIRES
TAPIS
PAPIERS
PEINTS
OBJETS DECO
STORES
DRESSING
BUREAU ...**

LAM - 11 rue d'Anjou ANGERS
www.lam-angers.com
09 81 24 20 99 - info@lam-angers.com





ANGERS LE BON PASTEUR

Laissez-vous porter par vos projets !

à partir de 283 800 €

Maisons de 3 à 4 chambres.
Avec garage.
Proche de l'hyper-centre.



Accession
directe



ZONE ANRU

TVA 5,5%

TRÉLAZÉ ALLUMIÈRE

Se sentir bien chez soi, tout simplement...

à partir de 174 500 €

Proche de tous commerces
et équipements.
Deux opportunités T3.
Terrasse, balcon.



Location - accession

Pour devenir propriétaire
en douceur

VERRIÈRES EN ANJOU ÉLÉGANCE

Devenir propriétaire, fastoche !

à partir de 133 000 €

Appartements de 1 à 3 chambres
Dans une ville en plein expansion
Proche d'Angers et de la campagne



ZONE ANRU

TVA 5,5%

ANGERS BEAUSÉJOUR

Dans un écrin de verdure en plein centre-ville

à partir de 259 000 €

Proche de l'hypercentre
Maisons de 3 à 4 chambres
Avec garage et jardin



axeliha 

Découvrez nos programmes neufs sur [Axeliha.fr](https://www.axeliha.fr)
Rendez-vous 42 bd du Roi René à Angers