

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION ANJOU - N°133 MARS 2023

Construire une véranda, un supplément d'âme pour la maison !

Investissement
locatif
*Partez sur de
bonnes bases !*

Vendeur,
acquéreur
*Comment réussir
une visite et sécuriser
la transaction ?*

Parole d'expert
par Gilles Nicolas





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

 alain rousseau
immo · comine



10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers

contact@alain-rousseau.com

www.alain-rousseau.com

02 41 24 13 70



ANGERS

Bel appartement au dernier étage, placé au cœur des commerces, transports et des bords de Maine. Séjour au plafond cathédrale et vue imprenable sur notre cathédrale et la Trinité, cuisine, salle à manger, 3 chambres dont une en duplex, mezzanine, 1 sdb, 1 sde, 2 WC. Cave et box fermé.

Réf 1799M Classe énergie : E

492 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.79% TTC



ANGERS

Appartement situé dans une petite copropriété de standing. Situé en étage élevé, il se compose d'un grand salon/séjour de 40m² avec loggia et vue dégagée, une cuisine avec accès à une belle terrasse, 2 chambres, une sdb/sde, WC et de nombreux rangements. Cave et box fermé complètent ce bien.

Réf 1798M Classe énergie : B

474 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.33% TTC



ANGERS

Double angevine 165 m² 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^e: une chambre, un bureau, grenier aménageable. 2 stationnements en location.

Réf 1530EB Classe énergie : D

590 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 2.61% TTC



ANGERS

EXCLUSIVITE ! Appartement situé en DERNIER ETAGE d'une petite copropriété avec asc. Séjour cathédrale, suite parentale de 19m² de plain-pied, cuisine a/e et rénovation de qualité! vous découvrirez 2 autres chambres en enfilades, une mezzanine, 2 WC et 2 sde. Cave et stationnement couvert.

Réf 1781M Classe énergie : D

399 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Très beaux volumes pour cette appartement situé au 2^{ème} étage d'une petite copropriété de l'hyper centre ville. Vaste salon séjour de 38m², cuisine A/E, 3 chambres dont 2 très grandes. Vous serez séduits par son emplacement et le volume des pièces. Possibilité d'acquérir un précieux garage.

Réf 1767M Classe énergie : E

525 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

EXCLUSIVITE ! Au premier étage d'une résidence avec ascenseur, proche de la place de la madeleine, venez découvrir ce T3 avec une entrée avec placard, une cuisine, un salon séjour donnant sur un balcon exposé sud, deux chambres avec placard, une salle de bains et des WC séparés. Parking en sous sol.

Réf 1764D Classe énergie : D

214 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



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



LES PONTS DE CE

Maison de 1998 en parfait état d'entretien, au cœur de sa parcelle de 908m². Grand séjour avec cheminée de près de 50m² idéalement exposé donnant vue sur un jardin au calme, constructible/piscinable et sans vis à vis. Rdc avec vie de plain-pied grâce à sa suite parentale avec salle de douche.

Réf 1750EB Classe énergie : D

472 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Dans un hôtel particulier, bien d'exception avec un volume de 120 m² comprenant : un hall, un salon séjour lumineux, une cuisine aménagée, deux chambres spacieuses. Vous serez séduit par le charme et le caractère de l'ancien.

Réf 1604MV Classe énergie : D

640 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

EXCLUSIVITE ! A deux pas de l'étang Saint Nicolas, maison des années 1950 sur une parcelle de 412 m², comprenant une véranda, une cuisine, une chambre, un double séjour, une sdb et WC. Une cave, un sous-sol et des dépendances viennent parfaire ce bien. Travaux à prévoir !

Réf 1765CV Classe énergie : B

208 650 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% 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

530 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.02% TTC



BOUCHEMAINE

Belle villa contemporaine nichée au cœur du secteur prisé des Hauts de Beaumont, au calme et sans vis-à-vis. Grand garage et stationnement, vie de plain-pied, jardin bien exposé et piscine. Belles prestations, décoration soignée et belle lumière. Photos complémentaires et plans sur demande.

Réf 1762EB Classe énergie : C

1 365 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

sommaire

MARS 2023

Ancien

Vendeur, acquéreur
Comment réussir une visite
et sécuriser la transaction ?



6

À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Maine-et-Loire

Parole d'expert

12 par Gilles Nicolas

Publi-reportage

22 Quadro
à Angers

Neuf

24 Investissement locatif
Partez sur de bonnes bases !



Construire une véranda,
un supplément d'âme
pour la maison !

20

Publi-reportage

34 Vinci Immobilier
à Angers



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°133 du 07 mars au 03 avril 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.

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 €


En vente à Saumur



 À Saumur, dans un majestueux hôtel particulier,
un appartement de 195 m² témoin de l'histoire de France
Ref 297962 Vente en exclusivité - 540 000 €


En vente en Anjou



 Dans une campagne vallonnée et boisée de l'Anjou, un logis des 15^{ème}
et 17^{ème} siècles inscrit MH avec dépendance et jardin
Ref 854343 525 000 €

En vente à Angers



 Près du centre d'Angers,
une maison de ville et sa cour arborée
Ref 521033 715 000 €

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.gerisques.gouv.fr

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





Vendeur, acquéreur

Comment réussir une visite et sécuriser la transaction ?



Toutes les transactions qui se concluent devant un notaire, ont commencé par une simple visite. Un moment crucial, à ne pas rater, ni pour le vendeur ni pour l'acquéreur.

Deux minutes décisives

Le moment de la visite est, naturellement, capital dans le processus de vente d'un bien immobilier. Et, bien souvent, l'avis du potentiel acheteur ou sa décision de faire une offre pour l'acquisition du bien, se fait sur quelques détails et, le plus souvent, dans les premières minutes de la visite.

Il faut donc savoir mettre tous les atouts de son côté pour mettre en valeur les qualités de son logement et, sans les dissimuler, rendre acceptables les éléments moins vendeurs. Et, donc, une visite, cela se prépare et cela se conduit selon un scénario bien défini à l'avance.



Rangez !

Le désordre, c'est l'ennemi numéro 01 de la vente immobilière. Dans un espace encombré, il est impossible de se rendre compte des volumes.

L'accumulation d'objets, partout dans la pièce, bloque le regard et empêche l'acquéreur de se projeter. Les fonctions possibles des pièces deviennent totalement illisibles. Et, en plus, cela renvoie un message très négatif.

Pour faire simple, dans l'esprit de l'acquéreur, une maison mal rangée, c'est une maison mal entretenue.

Pour commencer, cela peut paraître évident, mais il n'est jamais inutile de le rappeler, lorsque la porte s'ouvre pour une visite commerciale, il faut absolument avoir réglé tous les petits détails qui relèvent de l'entretien quotidien. Une prise électrique sortie de son emplacement, une applique décollée du mur, une fissure apparente, tout cela peut se concevoir dans une maison que l'on habite. Ce sont des petits travaux que l'on a tous tendance à reporter à plus tard. Mais, ce sont des éléments qui ne sont pas acceptables lors d'une visite. Car, en découvrant la prise hors de son socle ou le mur abîmé, l'acheteur va se dire que le propriétaire n'entretient pas correctement son logement. Et, de façon souvent inconsciente, il risque de projeter ces petites imperfections sur l'ensemble de la maison. Si le vendeur ne prend pas le temps de réparer une prise électrique, qu'en est-il de la toiture ?

Au-delà de ces conseils de bon sens, il peut être judicieux, également, d'investir dans un peu de décoration. Le moment de la vente de son bien est, contrairement à ce que l'on pourrait imaginer a priori, la bonne occasion pour repeindre un mur ou relooker une cuisine trop datée.

Chez vous, ce n'est pas chez eux !

Et, bien sûr, comme une célèbre émission de télévision ne cesse de le répéter, il ne faut pas hésiter à dépersonnaliser la décoration de votre intérieur. Exit les collections insolites et envahissantes, doucement sur les photos de familles, les affiches de vos films cultes et autres curiosités dont nous envahissons souvent nos intérieurs. Le but, c'est que les acheteurs puissent se projeter dans le bien qu'ils visitent, c'est-à-dire qu'ils s'imaginent vivre entre ces murs. Et, pour cela, la personnalité des occupants actuels ne doit pas être trop présente. garage ou d'un parking situés à moins d'un kilomètre, d'une chambre de bonnes, d'un morceau de terrain, d'une cave) est exonérée elle aussi, à condition qu'elle intervienne simultanément. Cela veut dire que cette dépendance doit impérativement être vendue en même temps que la résidence principale pour ne pas être taxée.



Vendeur, acquéreur

Comment réussir une visite et sécuriser la transaction ?



Futurs acheteurs, lors de vos visites, voici les éléments à ne surtout pas négliger !

1. L'environnement - Eh oui, la visite commence... avant la visite. Un tour du quartier s'impose pour en sentir l'ambiance, repérer les éventuels travaux à venir, repérer le chemin de l'école, les transports, les commerces... Et puis, il y a l'environnement immédiat : où sont les voisins, dans quels types de logement ?

2. Les parties communes - Dans le cas d'une copropriété, c'est un point essentiel, que l'on a souvent tendance à négliger. Quel est leur état ? Comment sont-elles organisées ? Quels sont les services et les installations mises en commun (garage à vélo, local poubelle, rangement pour poussette...)

3. Les fondamentaux - Parmi les éléments réellement essentiels il y a, bien sûr, la qualité de l'isolation. Dans chaque pièce, il faut vérifier la qualité du vitrage, le bon fonctionnement des fenêtres, la ventilation. Dans le même ordre d'idée, gros point de vigilance sur le chauffage. Quelle est l'énergie utilisée ? De quand date la chaudière ? Dans quel état se trouve la plomberie. Pour cela, il faut mettre en marche les radiateurs (même en été) et tester l'intégralité des robinets et des évacuations. Enfin, on vérifie l'état de la toiture en demandant à s'en approcher le plus possible. Et, pour les murs, le regard doit détecter la moindre trace d'humidité. Passer la main permet de savoir s'il s'agit de placoplâtre, de briques ou de béton.



4. Plan et orientation - Les occupants d'un logement sont accoutumés à sa disposition. Ils l'ont peut-être même voulue ainsi. N'hésitez pas à vous mettre en situation dans ce nouvel espace. Tester le trajet entre le salon et la chambre de l'enfant, entre la cuisine et la salle à manger. Vérifiez les vues (et les éventuels vis-à-vis) dans toutes les pièces et faites-vous bien préciser les orientations. Avec un salon au nord, pas facile de profiter de la lumière au cours de la journée...

5. Points particuliers - Les sanitaires et les pièces d'eau doivent faire l'objet d'un examen attentif. Sont-ils en bon état ? Bien entretenus ? Bien ventilés ? Pour s'en assurer, il faut ouvrir la douche, tester l'arrivée d'eau chaude. Idem pour l'installation électrique. Sans être électricien, un regard sur le panneau électrique s'impose. Son aspect moderne ou vieillot en dit beaucoup sur l'ensemble de l'installation. Regardez aussi si les prises électriques sont en nombre suffisant dans toutes les pièces. Durant toute la visite, n'oubliez pas de baisser les yeux pour détailler la nature et l'état des sols.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

99 600 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1084
Classe énergie : E

COUP DE COEUR



ANGERS

165 700 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1087
Classe énergie : D

EXCLUSIVITE ! Secteur SUD dans secteur pavillonnaire, entouré de verdure, à deux pas du tramway et des commodités. Appartement T1 bis avec coin nuit séparé, comprenant une entrée, pièce principale avec cuisine, coin nuit séparé, salle d'eau et wc séparés. Cave en sous-sol. Vendu loué : pour investisseur.

Bel appartement 3 pièces de 62 m² en parfait état, secteur SUD d'Angers, une entrée, séjour donnant sur grand balcon avec vue dégagée, cuisine semi-ouverte aménagée et équipée avec accès sur balcon, dégagement avec coin buanderie, 2 chambres, salle de bains, wc séparés. Cellier garage en sous-sol. Résidence avec ascenseur.

BAISSE DE PRIX



ANGERS

280 100 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1083
Classe énergie : D

COUP DE COEUR



ANGERS

654 500 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1066
Classe énergie : C

Apt 5 pièces, 90 m² comprenant une entrée, salon séjour dble de 30 m² donnant sur balcon sans vis-à-vis, cuisine séparée a/e avec arr-cuisine, dégagement avec placards, SdE, wc séparés, 3 chambres dont 1 avec placard. Possibilité d'une 4^{ème} chambre. Cave et garage fermé en sous-sol. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

ANGERS GARE - LA FAYETTE SUPERBE MAISON APPARTEMENT DE 134 M² HAB offrant un spacieux séjour de 42m², une cuisine aménagée et équipée avec terrasse, 4 chambres, une salle d'eau, une salle de bains, buanderie, un garage avec zone de stockage.

Avant la vente

Avant de mettre son bien en vente, le propriétaire doit constituer un dossier de diagnostic technique. Ce dossier peut contenir jusqu'à neuf diagnostics différents. Le plus connu, c'est évidemment le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), qui mesure ses performances en termes d'isolation et de production d'énergie. Comme on le sait, ce diagnostic est très important, notamment pour la mise en location du bien, puisque les passoires énergétiques ne pourront bientôt plus être mises en location. A cela s'ajoute un diagnostic d'état des risques et pollution (ERP) qui informe de la pollution éventuelle des sols. Le diagnostic termites est demandé dans les zones infestées. Les diagnostics électricité et gaz sont obligatoires pour les logements de plus de 15 ans. Le diagnostic plomb s'applique pour les biens construits avant 1949 et l'amiante avant-vente pour les bâtiments construits avant le 1^{er} juillet 1997.

A tout cela peut s'ajouter un diagnostic sur la présence éventuelle de mэрule en zone délimitée par arrêté préfectoral et un contrôle des installations d'assainissement non collectif pour les maisons qui ne sont pas raccordées au réseau public de collecte des eaux usées.



Un parcours

En mettant son bien en valeur lors de la visite, le vendeur a plus de chance de vendre rapidement son bien. En vérifiant dans le détail la qualité du logement qu'il achète, l'acquéreur s'assure de la réussite de son projet de vie. Une satisfaction mutuelle qui sera inscrite, en termes juridiques, dans l'acte qui finira par officialiser la transaction.



Les documents liés à la vente

Le propriétaire se doit également de présenter une série de documents administratifs, qui doivent être remis à l'acquéreur et au notaire. Cela comprend le titre de propriété du bien, naturellement, les plans complets du bâtiment, le dernier avis d'imposition, la dernière taxe foncière (si le propriétaire y était encore assujéti), la dernière taxe d'habitation et, si le cas se présente, les documents concernant les travaux effectués dans le bien, l'attestation dommage-ouvrage si la construction a moins de dix ans, le permis de construire, les documents liés au prêt immobilier et ceux concernant les éventuelles servitudes de la propriété.

Du compromis à l'acte authentique





Viennent ensuite les documents organisant la vente en elle-même. Tout commence avec le compromis de vente.

Ce document engage à la fois le vendeur et l'acquéreur qui ne peuvent se dédire que sous certaines conditions très précises et définies à l'avance. Il peut être signé devant notaire ou sous seing privé. Si l'acheteur n'est pas sûr d'acheter, mais que le vendeur veut bien vendre, on peut signer une promesse de vente, qui fonctionne un peu comme une option mise sur un bien pour une période déterminée. Ces documents doivent contenir les informations concernant le bien (sa situation, sa superficie, son origine, sa description...). Naturellement, le compromis comme la promesse de vente contiennent également tous les éléments issus de la négociation : le prix de vente et les modalités de paiement, le montant des honoraires, la date de disponibilité du bien et la durée de validité de l'accord, ainsi que les modalités de rétractation. S'il existe des clauses suspensives particulières, elles doivent y être inscrites.

L'acte de vente définitif reprend l'ensemble de ces éléments et tous les diagnostics et documents administratifs obligatoires. Ce document ultime, qui va officiellement transférer la propriété du bien doit être signé devant notaire. Il reprend l'intégralité de ce qui concerne la vente, de la provenance des fonds à l'origine de la propriété et le notaire est le garant de leur authenticité.

Dans votre prochain magazine :
MaPrimRenov et Eco-PTZ : ces aides environnementales sont-elles vraiment efficaces ?



-  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

116 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3355C
Classe énergie : G



ANGERS : En Hyper centre, au calme, appartement T3 comprenant espace vie avec un coin cuisine partiellement aménagé, un dégagement avec placard, 2 pièces faisant office de chambre, une salle de bain et WC indépendant. Possibilité de convertir celui ci en T2. Prévoir travaux. Chauffage indiv elec. Dv PVC. Ch mens : 69€. Idéal investissement.



ANGERS

425 250 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3370
Classe énergie : NC



ANGERS - Place de la Laiterie. Situé au bout d'une impasse, venez découvrir ce superbe triplex de caractère mariant l'esprit urbain et le charme de l'ancien. Chauffage indiv élec. Cave. Ch mensuelle 140€.



ANGERS

197 580 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3319
Classe énergie : D



EXCLUSIVITE - Doure - Rue Saint Jacques - T2 entièrement rénové de 45 m². Vous apprécierez le charme de l'ancien avec son parquet et ses pierres apparentes ! Le plus ? Sa petite cour commune sur l'arrière située à l'abri des regards ! Cave commune. Chauffage gaz individuel. Taxe foncière 597 €. Charges de copropriété environ 25 € / mois.



ANTOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

SYNDIC

TRANSACTION

Siren 504016701



PAROLE D'EXPERT

par Gilles NICOLAS, agence Legros Immobilier

Vers un retour à la normale

Comment a démarré l'année 2023 sur le marché immobilier angevin ?

Après une année 2022 positive, avec un ralentissement en fin d'année lié à l'inflation et à l'augmentation des taux d'emprunt, le marché commence à stagner. On sent que la demande diminue, et c'est logique ! Toutes les dépenses des acquéreurs potentiels augmentent, mais pas leurs revenus, or un achat immobilier occupe une grosse part du budget familial. Les clients y pensent donc à deux fois avant de se lancer dans un achat, et n'hésitent plus à négocier les prix, chose qui ne se faisait plus depuis deux ans.

Doit-on en conclure que le secteur immobilier entre dans une phase difficile ?

Non, on est plutôt sur une correction, pour un retour à la normale. Il ne faut pas oublier que depuis deux ou trois ans l'immobilier à Angers a explosé, avec des prix qui ont énormément grimpé, une demande qui était supérieure à l'offre, et des taux d'emprunts assez bas. Tout était réuni pour que les acquéreurs achètent au prix, pour être sûrs d'avoir le bien convoité. Et les vendeurs ont pu profiter de cette situation. Aujourd'hui, on revient doucement vers un marché classique : la demande s'est atténuée, les prix stagnent et vont sans doute commencer à baisser dans les prochains mois. Et comme les acquéreurs sont limités par leur budget personnel et les taux d'emprunts, ils n'hésitent plus à négocier les prix. Ils reprennent en quelque sorte la main sur les transactions.



Et les secteurs les plus convoités restent les mêmes ?

L'hypercentre est en effet toujours très demandé, mais aussi cher, avec des prix pouvant aller jusqu'à 5000€ du m². On retrouve les primo-accédants sur les communes des première deuxième couronnes (Montreuil-Juigné, Saint-Martin-du-Fouilloux ou Saint-Jean-de-Lignièrès par exemple). Mais là encore, entre frais d'essence et prix du bien, les acquéreurs font des calculs serrés pour que tout rentre dans leur budget.

Angers, ville d'investisseurs ?

Les investisseurs ont toujours été présents sur Angers. Avec plus de 40 000 étudiants, la ville est attractive, un bien s'y loue facilement. Mais les investisseurs eux aussi font face à l'augmentation des taux et à l'inflation. Pour assurer la rentabilité d'un bien, ils ont plusieurs options : négocier le prix d'achat, opter pour une location meublée ou pour un Airbnb, permettant d'augmenter le loyer si le logement est inoccupé. La loi Climat et Résilience cultive aussi les réticences envers les logements classés F ou G : depuis août 2022 on ne peut plus augmenter le loyer des logements classés F et G, et les G seront interdits à la location en janvier 2025.



LEGROS IMMOBILIER

75 Rue Plantagenêt
49100 Angers

02 41 88 01 71

www.legros-immobilier.com/

COUP DE COEUR



ANGERS

295 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 9400
Classe énergie : D



Appartement de charme, rénové avec goût, offrant 67 m² dont 30 m² de pièce à vivre avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, deux chambres (13 et 10,55 m²), salle de bains avec wc et cave, à quelques mètres du tramway - boulevard Foch et place du Ralliement, proximité toutes commodités A VISITER SANS TARDER !

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

169 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 9387
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. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

INVESTISSEUR



ANGERS

274 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 9396
Classe énergie : C



A VENDRE Maison de 2004 type 5 comprenant séjour traversant, cuisine aménagée et équipée, à l'étage 3 chambres (possibilité d'une 4ème chambre), deux pièces d'eau (salle de bains et salle d'eau, 2 wc Garage et jardin clos VENDU avec Locataire en place depuis le 07/03/2008. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

BEAUX VOLUMES



ANGERS

169 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.19% TTC
(Prix 159 700 € hors honoraires)

Réf 9378
Classe énergie : C



LAREVELLIERE / MONTAIGNE Belle appartement deux pièces de 59 m² avec ascenseur, deux beaux balcons, cave et parking en sous-sol.

NOUVEAUTÉ



ANGERS

149 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 9401
Classe énergie : E



Appartement dans une petite copropriété, rue Saint Jacques, proche toutes commodités, type 2 de 49 m² renfermant cuisine, séjour donnant sur rue et chambre avec salle de bains attenante, cave et grenier VENDU VIDE D'OCCUPATION - Travaux à 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 ! Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

3 CHAMBRES



ANGERS

295 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 9375
Classe énergie : E



APPARTEMENT de type 4/5. Lumineux avec une triple exposition cet appartement offre 3 chambres, parking en sous-sol, cave et grenier. Il est possible d'ouvrir entre le salon et la cuisine. Appartement rénové au coeur du centre, proche de toutes commodités RAVALEMENT VOTE ET PAYE par le vendeur.



Un achat immobilier ? La location et la gestion
de votre bien ? La mise en gérance d'une copropriété ?
Un investissement locatif rentable ?...

**QUEL QUE SOIT VOTRE PROJET
IMMOBILIER, LES AGENCES DU
MAINE-ET-LOIRE SONT À VOS CÔTÉS.**

**BIEN
CHEZ
SOI**



**BIEN
CHEZ
SOI**



à Saumur

02 41 67 62 83



à Angers

02 41 86 86 86



à Cholet

02 41 62 47 22

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

| citya.com | f | t | i | in |



126 000 € - 2541

ANGERS (49100) - Lot n°104 - Situé à proximité de la gare, cet appartement 1 pièce de 25 m² se compose d'une cuisine aménagée avec séjour et d'une salle d'eau. Il bénéficie d'une exposition ouest. Idéal pour investisseur ! Classe énergie : G



122 000 € - 2527

ANGERS (49000) - Lot n°14 - Rue de la Madeleine, cet appartement de 39 m² se situe au dernier étage. Agréable pièce de vie orientée Nord avec une cuisine ouverte, une chambre et une SdB. Vendu avec un locataire en place (loyer 405 €/mois + 45€ de charges). Situation idéale pour jeune pro ou étudiant ! Classe énergie : E



239 000 € - 2525

AVRILLE (49240)

Lot n°1 - Grand appartement de 4 pièces de 87 m² en rez-de-jardin et exposé plein sud. Il se compose comme suit : une cuisine indépendante équipée, trois chambres, une salle d'eau et une salle de bains. Le jardin du bien est de 71 m². Une place de parking complète ce bel ensemble. Classe énergie : D

ANGERS (49000)

Agréable maison 6 pièces de 137 m², elle est composée au rez-de-chaussée : d'un vaste salon-séjour, d'une cuisine aménagée/équipée, d'une chambre, d'une salle d'eau, d'un cellier et d'un garage. À l'étage : une pièce de vie, trois chambres, un dressing et une salle de bains. Terrain de 322 m². Idéalement localisée, bien rare sur le secteur : faire très vite ! Classe énergie : D



399 000 € - 2484



115 000 € - 2516

ANGERS (49000) - Lot n°15 - Appartement T2 de 23 m² dans le quartier du Lac de Maine, au cœur d'une résidence calme et très bien située. Un séjour avec kitchenette aménagée et équipée, une chbre qui donne directement sur la SdE. Place de parking en souterrain. Faibles charges, et à proximité de toutes les commodités : Produit idéal pour investisseurs : locataire en place ! Classe énergie : D



82 000 € - 2530

TRELAZE (49800) - Lot n°50 - Idéal Investisseur - Bel appartement 2 pièces de 35 m², il se compose d'une cuisine, d'une chambre et d'une SdE. L'appartement bénéficie d'une cave et d'une place de parking. Situé proche des transports et des commodités ! Classe énergie : E



40 000 € RÉF TAPP497866

BEAUPREAU EN MAUGES - Plus de 1000 ans d'histoire dans cet appartement de type 1, actuellement libre de toute location ou occupation. La vie de château à portée de main ! Lot n°25. F=340 D=39



Photo non contractuelle

79 900 € RÉF TAPP491883

CHOLET

Situé au 2^{ème} étage d'une résidence avec ascenseur, appartement de type 2, 54 m². Actuellement loué 4620 € hors charges / an. Lot n°68. D=226 D=44



153 000 € RÉF TMAI134472

CHOLET

Proche centre ville et Intermarché, idéale en première acquisition. Maison de ville: réception de 39m², 3 belles chambres sur parquet à l'étage. Agréable jardin clos et garage à proximité. A remettre au goût du jour ! E=306 D=67



341 000 € RÉF TMAI135214

TREMENTINES - Optez pour la sérénité et les économies d'énergie avec cette maison fraîchement construite aux matériaux cossus... Vaste réception de 48 m² avec cuisine Schmidt équipée, 3 belles chbres avec baies vitrées dont une suite parentale de 22 m². Lingerie et garage pour une maison parfaitement fonctionnelle aux normes d'aujourd'hui. A=38 A=1



Photo non contractuelle

164 000 € RÉF TAPP490569

CHOLET - Appartement de type 4 de près de 80 m² avec belle terrasse de 11m², vaste séjour, cuisine semi indépendante, 2 chambres, 3 possibles, résidence avec ascenseur. Lot n°81. D=248 C=17

CHOLET

En plein cœur de ville, appartement de plus de 92 m², à relooker... Entrée sur travertin, réception sur parquet d'origine exposée ouest, 3 belles chambres de 11 et 12 m². Ouvertures alu et PVC/ DV. Libre de tout location ou occupation. Lot n°558. D=197 D=39



158 000 € RÉF TAPP496818



319 000 € - RÉF TMAI127022

VARRAINS - A 5 minutes du centre de Saumur, en EXCLUSIVITÉ de 133 m² et de 1 100 m² de terrain. Vaste pièce à vivre baignée de lumière avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, 4 chambres dont 2 en RDC, très jolie pièce mezzanine. Grand sous-sol et garage. DPE : E.



190 000 € - RÉF TMAI134678

MONTSOUREAU - MAISON 5 PIÈCES AVEC JARDIN - quartier calme avec une vue dégagée, surface habitable d'environ 106 m² avec terrain de 545 m². Vaste salon-séjour avec cheminée, cuisine aménagée ouverte, 4 chambres. Grand garage avec grenier au dessus. DPE : E



Exclusivité

172 000 € - RÉF TAPP494648

SAUMUR

INVESTISSEURS 6 situé au cœur du centre ville, appartement 3 pièces de 95 m², situé au 4^{ème} et dernier étage d'un très bel immeuble du 18^{ème} siècle, en très bon état général et vendu avec une cave. Le bien est actuellement occupé par un locataire Le loyer mensuel est de 433 € + 135 € de charges locatives. DPE : D.



327 000 € - RÉF TMAI128575A

SAUMUR - Jolie maison de caractère située dans un quartier prisé de Saumur entre calme et proximité des commerces. Elle offre 8 pièces réparties sur plus de 200 m² habitables avec de grands espaces de vie ; une belle luminosité et une grande cour pavée. 5 chambres et grenier aménageable. DPE : D.



305 000 € - RÉF TMAI133678

SAUMUR - EN EXCLUSIVITÉ, maison 6 pièces de 140 m². beau salon/séjour, très belle cuisine aménagée et équipé, 5 chambres dont 1 en rez-de-chaussée. Garage et abri de jardin complètent ce bien. DPE : D.

SAUMUR

En exclusivité, charmante maison dans un quartier recherché. Cette maison de 115 m² d'environ 115 m² avec 530 m² de terrain. Pièce à vivre très lumineuse, cuisine aménagée et équipée donnant sur la terrasse, 3 chambres. Jardin sans vis à vis avec ses terrasses. DPE : E.

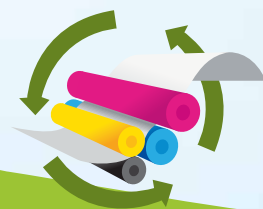


VENDU PAR CITYA

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine
imprimé en
France
à Limoges (87)



Papier certifié
PEFC
et FSC



Imprimerie
certifiée
Imprim'Vert
et ISO 14001



Optimisation
des quantités
distribuées dans
les points de dépôt



Magazines restants
dans les dépôts
récupérés et
recyclés



Imprimerie Certifiée ISO 14001 de management de l'environnement et **Certifiée Imprim'Vert** : elle s'engage notamment à éliminer tout déchet de fabrication nuisant à l'environnement, ne pas utiliser de produit toxiques, suivre attentivement ses consommations énergétiques...



Papiers Certifiés PEFC et FSC : c'est la garantie que les papiers imprimés sont fabriqués à partir de fibres certifiées et issues de forêts gérées de façon responsable, sociable et économique.



WEADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS



Spécialiste en immobilier professionnel : CHR, commerces, bureaux, entrepôts, développement d'enseignes.

Florian DEHAN

Directeur d'agence
Associé



Une large typologie d'actifs pour répondre à vos besoins.

" Acteur expérimenté du conseil en immobilier d'entreprise et spécialiste du fonds de commerce C-H-R ANGEVIN, le cabinet Weadvisor Immobilier d'Entreprise vous accompagne à travers toutes les étapes de votre projet afin de vous apporter une solution immobilière adaptée à vos besoins professionnels.

Nos collaborateurs ont à cœur de pouvoir vous proposer une large typologie d'actifs, associée à leur connaissance locale du marché :

Café-Hôtel-restaurant, locaux commerciaux, bureaux, locaux d'activités, plateformes logistiques, entrepôts, bâtiments industriels.

Le professionnalisme de nos collaborateurs garantit à nos clients propriétaires et utilisateurs des transactions immobilières dans un cadre juridique et sanitaire sécurisé."

 06 74 97 28 50

 f.dehan@advisor-immobilier.fr

 advisor-immobilier-angers.fr

 51, Rue Toussaint - 49100 Angers



Construire une véranda, Un supplément d'âme pour la maison !

Vous avez envie d'une véranda ou d'une extension extérieure ? Vous n'êtes pas les seuls : selon le syndicat professionnel, il s'en construit plus de 80 000 par an. Mais attention, c'est un investissement conséquent qui mérite réflexion.



Avant de vous lancer dans votre projet, il faut vous assurer de ce que vous avez le droit de réaliser. Si vous vous situez dans une zone soumise à PLU, que votre véranda ne dépasse pas 40 m² et que la surface totale de votre habitation ne dépasse pas 150 m² (véranda comprise), une déclaration préalable de travaux suffit. A condition de respecter les normes d'implantation par rapport au voisinage ou au secteur. Dans tous les autres cas, il vous faudra faire une demande de permis de construire. Ce sera aussi le cas si vous êtes dans une zone sans PLU et que votre véranda mesure plus de 20 m². Ces mêmes seuils déterminent la nécessité de faire appel à un architecte pour votre projet.

Une véranda, pour quoi faire ?

C'est une question toute bête qu'il ne faut pas oublier de se poser. Une véranda, c'est une pièce en plus dans la maison et il faut réfléchir à sa fonction dès sa conception. Voulez-vous ouvrir un deuxième salon, une bibliothèque, un bureau, un jardin d'intérieur ? Voulez-vous pouvoir vous en servir toute l'année ou seulement aux beaux jours ? Tout cela va vous permettre de choisir les bons matériaux, l'architecture adéquate et, aussi, la bonne isolation. Cela va déterminer, également, les équipements dont vous allez avoir besoin, le chauffage, les raccordements électriques ou à l'eau courante qui seront nécessaires. C'est à ce moment, également, que vous devrez prendre en compte les contraintes spécifiques liées à votre maison, liées à votre terrain ou l'exposition, par exemple.



Construire une véranda, Un supplément d'âme pour la maison !

Quels matériaux ?

Les chiffres parlent d'eux-mêmes : en France 80 % des vérandas sont construites en aluminium. C'est un matériau léger, économique, résistant et qui ne nécessite qu'un entretien léger. Il offre, en plus, une gamme infinie de possibilités de coloris. Les châssis équipés de ponts thermiques permettent de bonnes performances thermiques.

Mais on peut aussi opter pour une véranda en bois, qui offrira une grande robustesse et de très bonnes performances d'isolation thermique. Là, on peut envisager n'importe quel type de toiture, exactement comme pour une maison. Mais le bois est un matériau qui demande de l'entretien et qui implique un coût de fabrication plus élevé.

On peut aussi opter pour le PVC si l'on est contraint par le budget. Performant d'un point de vue thermique, il n'est, en revanche, que peu résistant et très limité en termes de coloris. Il est à réserver aux petites surfaces. Enfin, le fer forgé donne un réel cachet à une véranda. Il est extrêmement résistant et peut s'adapter à toutes les fantaisies. Mais c'est un matériau cher, peu isolant et qui demande de l'entretien.



Véranda, pergola ou terrasse ?

Une véranda, c'est une pièce fermée, accolée à la maison, fixe et le plus souvent, utilisable toute l'année. Une pergola, c'est une structure qui peut être soit dans le prolongement de la maison soit autoportée, mais qui est ouverte sur les côtés. Enfin, une terrasse, c'est un espace qui prolonge la maison et peut être partiellement couvert



Une véranda bioclimatique

On résume souvent la notion de véranda bioclimatique à une construction bien isolée. C'est un peu court. Un bâtiment bioclimatique, c'est une construction qui s'insère dans un environnement en essayant d'optimiser les ressources naturelles et de limiter les inconvénients liés au climat. Appliquer ces principes à la conception d'une véranda, cela impose de réfléchir à l'exposition, à la circulation de l'air, à l'usage de l'extension, tout cela prenant en compte l'environnement extérieur et la maison existante. Cela passe, donc, en effet, par une isolation thermique et phonique optimale, mais cela implique aussi le choix du bon matériau, du vitrage adéquat, la mise en place d'une aération passive par la libre circulation de l'air et, bien sûr, la gestion de la lumière extérieure, via l'exposition de la construction et sa toiture.

Inspirations

Pour être utilisée à l'année, une véranda devra être équipée d'un système de chauffage qui peut aussi être réversible pour créer de la fraîcheur en été. Dès lors, toutes les options et tous les usages sont possibles. L'idée, c'est d'apporter un réel supplément d'âme à votre maison. De donner à votre véranda, une fonction récréative, d'en faire un espace de détente. Pour cela, le must, c'est évidemment la piscine intérieure qui viendra épouser la forme de la pièce. Ajoutez-y quelques transats et un coin bar et vous n'aurez même plus envie de partir en vacances.

Mais pourquoi ne pas ajouter à votre intérieur, un véritable jardin, constitué d'essences choisies et ménageant de charmants espaces pour la lecture. Le petit plus : une sono qui diffusera votre musique préférée dans votre eden personnel.

Salle de jeu, lieu de méditation, bureau ouvert sur le jardin, salon de musique, d'inspiration asiatique, africaine ou boréale, la seule limite est celle de votre imagination !

Dans
votre prochain
magazine :
**FAIRE APPEL À
UN ARCHITECTE
D'INTÉRIEUR :
COMBIEN
ÇA COÛTE ET
POURQUOI
FAIRE ?**

100% sur mesure dans 100% de la maison



Quadro, spécialiste du 100% sur-mesure dans 100% de la maison depuis plus de 30 ans, vous accueille à Angers.



QUADRO

126, avenue Pasteur
49100 ANGERS

02 41 24 13 30

www.quadro.fr

Quadro
Intérieurs sur-mesure

Pouvez-vous nous présenter votre équipe ?

C'est en équipe que Paul, Aline, Charly et Jade vous accompagnent dans vos projets pour aménager et optimiser au mieux votre intérieur, quelles que soient vos contraintes : pièce ouverte ou fermée, mansardée, hauteur hors norme, plans complexes... L'équipe pense chaque rangement de manière unique pour s'ajuster à l'architecture de votre pièce tout en participant avec élégance et discrétion à l'harmonie de votre décoration intérieure.

Parlez nous du vrai sur-mesure Quadro

Le vrai sur-mesure Quadro offre toutes les solutions possibles pour imaginer l'aménagement dont vous rêvez. Tout est pris en considération pour exploiter le moindre recoin et imaginer les astuces et finitions que vous souhaitiez. Une pièce ultra personnalisée qui conjugue esthétique, fonctionnalité et ergonomie.

Quels sont les gages de qualité Quadro ?

Gage de qualité et de fiabilité, toutes les réalisations Quadro sont conçues et fabriquées en France et bénéficient d'une garantie. Toujours soucieux du « bien faire », les aménagements sont installés chez vous et ajustés avec le plus grand soin par des menuisiers-installateurs qualifiés et certifiés Quadro. Votre espace de vie doit être le reflet de vous-même, « au millimètre près » !

Actualité !

Et en ce moment, réalisez vos rêves en sur mesure du 4 au 25 mars 2023. C'est le moment de concrétiser votre rêve et d'exploiter pleinement le potentiel de votre intérieur.

Votre imagination a raison.

RÉALISEZ VOS RÊVES EN SUR-MESURE



DU 4 AU 25 MARS 2023

100€ OFFERTS

PAR TRANCHE DE

1000€ D'ACHAT*

Quadro[®]

Intérieurs sur-mesure

RANGEMENTS DRESSINGS BIBLIOTHÈQUES SOUS-ESCALIERS CUISINES

126 avenue Pasteur, 49000 ANGERS • 02 41 24 13 30 • quadro.fr



Investissement locatif

Partez sur de bonnes bases !



Par les temps qui courent, on peut se demander s'il est encore intéressant et même encore possible de se lancer dans un investissement immobilier locatif. La réponse est, bien sûr, positive. A condition de maîtriser les bases d'une telle opération.

De quoi parle t-on ?

Commençons par le commencement. Qu'est-ce qu'un investissement locatif ? C'est, simplement, le fait d'acheter un bien immobilier dans l'optique de le louer et de tirer profit de sa location. Cela permet, de surcroît, de se constituer un capital immobilier.

On peut, bien évidemment, investir son propre capital et acheter le bien au comptant. Mais, tout l'intérêt de l'investissement immobilier est de recourir à l'emprunt pour bénéficier de diverses mesures d'incitation fiscale. Notons que la pierre est le seul domaine dans lequel une banque vous prête de l'argent pour investir. Et, même s'ils ont beaucoup augmenté, les taux d'intérêt restent plus faibles que l'inflation. Et donc, emprunter demeure une option rentable. Attention cependant, l'inflation devrait revenir à la normale (autour de 2% par an) dans les mois qui viennent. Si vous empruntez à taux fixe aujourd'hui, vous serez au-dessus de ce seuil.



Soignez votre dossier

Attention, depuis quelques mois, les conditions d'octroi des prêts bancaires sont devenues plus strictes. Plus question, pour la plupart des banques, d'aller au-delà des 35 % d'endettement pour un ménage. De même, la part de l'apport demandé est en progression. Et, dans le calcul, le revenu issu des futures locations n'est souvent pas pris en compte. Attention donc aux estimations trop optimistes.

Pourquoi dit-on que l'investissement locatif est un bon levier pour payer moins d'impôts ou, comme disent les conseillers en patrimoine, défiscaliser ses revenus. Tout simplement parce que les remboursements de votre emprunt immobilier sont déductibles des loyers que vous percevez. Si, par exemple, vous avez des travaux à financer dans le logement, vous pouvez faire en sorte de créer un déficit. C'est-à-dire que le montant de vos loyers ne suffisent pas à couvrir le remboursement du crédit. Ce déficit est déductible de vos revenus, sans plafond. C'est donc un excellent moyen de faire baisser votre assiette fiscale et, donc, vos impôts.

Naturellement, il y a des différences selon que vous louez votre logement vide ou meublé et selon le mode de calcul des charges que vous choisissez. Mais le principe est le même dans tous les cas.

Des dispositifs pour toutes les situations

Il existe plusieurs dispositifs qui viennent s'ajouter à ce premier principe et que l'Etat a mis en place pour dynamiser des secteurs particuliers. Le plus connu est le dispositif Pinel, qui donne une réduction d'impôt pour l'achat et la mise en location d'un bien immobilier neuf ou ancien, dans un bâtiment collectif et dans une zone dite tendue. C'est-à-dire un secteur où la demande locative est supérieure à l'offre. Les taux de défiscalisation sont réduits depuis le début de l'année 2023, sauf si le logement répond aux nouvelles normes environnementales. On parle alors de Pinel +

Dans l'ancien, c'est le dispositif Denormandie qui domine. Il offre une réduction fiscale pour financer la rénovation d'un logement existant, dans un quartier ancien dégradé, en vue de sa mise en location. Pour simplifier, disons qu'il permet de profiter des mêmes avantages que le Pinel, mais dans l'ancien avec travaux.

Des réductions d'impôt sont également prévues pour les logements loués à des tarifs dits « abordables », dans le cadre d'une convention avec l'agence nationale de l'habitat (Anah). L'avantage est d'autant plus important que le marché locatif du secteur est tendu.



Investissement locatif

Partez sur de bonnes bases !



Le vrai / faux de l'investissement locatif

Dans un investissement, les loyers couvrent les remboursements d'emprunt.

Faux. Dans la majorité des cas, il faut ajouter de l'argent pour couvrir les remboursements. C'est encore plus vrai aujourd'hui car les taux d'intérêts sont plus élevés. Pour réduire au maximum cette contribution mensuelle, vous pouvez soit ajouter de l'apport au moment de l'achat pour réduire le montant emprunté soit allonger la durée du prêt pour réduire les mensualités.

Dans un achat de défiscalisation, on se soucie moins de l'emplacement du bien.

Faux. Tout le principe de l'investissement locatif repose sur la capacité du bien à se louer facilement et au prix nécessaire pour que l'opération soit rentable. Pour cela, il est indispensable de vérifier l'état du marché locatif dans le secteur où on achète. Et aussi la capacité du logement à répondre à la demande (proximité des commerces, des écoles, des transports...)

L'investissement immobilier est le plus rentable.

Vrai et faux. La rentabilité d'un investissement locatif est assez variable. Elle peut aller jusqu'à 7 %, mais elle peut aussi se limiter à 2 %. Cela dépend, entre autres, du type de logement et du secteur dans lequel il est placé. Ce qu'il faut regarder, dans un investissement, c'est le rapport entre la rentabilité et le risque encouru. On peut trouver des taux de rendement plus élevés, mais ils concernent des placements très risqués. Les placements habituels, type assurances-vie, au risque mesuré, affichent souvent des taux inférieurs à la pierre.

L'investissement locatif, ça sert surtout à se construire un capital.

Vrai. Bien sûr, les incitations fiscales sont attirantes et sont les bienvenues pour boucler un budget. Mais quand on investit dans un logement, on achète d'abord et avant tout, un bien immobilier. Il aura une vie au-delà de l'opération purement financière et il faut l'intégrer. Ce sera un apport au patrimoine qui n'a pas de raison de se dévaluer au fil des années.

Pour investir dans le locatif, il faut du temps.

Vrai et faux. Oui, gérer les locations dans un logement, cela prend du temps et il faut que cela soit bien fait pour éviter les vacances locatives, qui font chuter la rentabilité. Le plus simple et le plus rentable, en fait, c'est de faire appel à un professionnel pour assurer la gestion locative de son bien. C'est plus sûr à la fois sur le plan financier et sur le plan juridique.

FLASHER

c'est commencer à acheter

+ rapide

+ de photos

+ de contenu

le **FLASHCODE**,
un accès direct et simple
à vos envies immobilières

www.dansnosvilles.fr



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



Où fait-il bon investir dans le locatif dans les régions Centre-Val de Loire et Poitou ?

Tours

Dans cette ville, qui figurait très souvent dans le Top 10 des villes les plus intéressantes pour l'investissement locatif, les choses commencent à changer un peu. Certes, la demande locative est présente et la ville offre toutes les caractéristiques indispensables à un bon investissement. Il y a les étudiants, la qualité de vie, le dynamisme économique, la liaison avec Paris... Mais les prix ont tellement progressé au cours des dernières années (30, 9 % en cinq ans selon le baromètre de la FNAIM) que la rentabilité locative a baissé. Elle est aujourd'hui estimée à 5 %. C'est bien, mieux en tout cas que les placements financiers habituels, mais on est loin des 7 % annoncés il y a deux ans.

A noter que des villes proches, dont les prix de l'immobilier sont plus bas, comme Joué-lès-Tours, par exemple, offrent de belles opportunités. Amboise, même avec un immobilier presque aussi cher qu'à Tours, profite de son aspect patrimonial et touristique.

Châteauroux

La préfecture de l'Indre fait partie des villes où l'investissement locatif a le vent en poupe. Et cela en dépit d'un permis de louer mis en place par la municipalité et qui a, un temps, inquiété les propriétaires. Des prix de l'immobilier qui restent très abordables (autour de 1 300 €/m² en moyenne), la ville offre des rentabilités locatives de l'ordre de 6 %.

Angers

La capitale de l'Anjou est une des destinations préférées des investisseurs depuis quelques années. Elle a profité à plein des évolutions de la demande liées à la crise du covid, elle est très accessible depuis la capitale, elle est très dynamique économiquement et, c'est essentiel, elle accueille de très nombreux étudiants.

Conséquence de tout cela, les prix de l'immobilier se sont littéralement envolés. Selon le baromètre de la FNAIM, mis à jour en février 2023, les prix ont grimpé de presque 70 % en cinq ans. Les loyers, eux, sur la même période n'ont progressé « que » de 15 %. Et donc, logiquement, la rentabilité locative est plutôt en baisse sur la ville. Elle reste néanmoins intéressante, aux alentours de 4,5 %.

Face à l'attractivité du secteur et à la difficulté de trouver le bon bien pour réaliser une opération, de nombreux investisseurs se tournent vers d'autres villes proches, comme Cholet ou Saumur, par exemple, qui offrent des tickets d'entrée inférieurs.



Investir quand même

Oui, la conjoncture est compliquée, les prêts plus difficiles à obtenir et le marché de l'immobilier un peu dans la tourmente. Oui, les coûts des travaux et de l'énergie sont plus élevés et rognent sur la rentabilité des opérations. Et pourtant, investir dans la pierre reste une bonne option dans ce contexte difficile. Justement parce qu'au-delà d'un investissement, c'est une sécurité que l'on s'offre pour l'avenir.

Niort

Selon les derniers chiffres du baromètre de l'immobilier de la FNAIM, Niort affiche un excellent taux de rentabilité locative, puisqu'il se situe à 5,8 %, c'est-à-dire au-dessus de la barre symbolique des 5 %. A cela une explication toute simple : les prix de l'immobilier ont progressé (+41,8 % en cinq ans) mais ils restent dans des valeurs acceptables. Le prix au mètre carré moyen à Niort est à peine supérieur à 2 000 euros. C'est, par exemple, près de 3 200 euros à Tours. La ville accueille des étudiants, mais aussi des salariés de mutuelles ou d'entreprises de services qui n'ont pas vocation à s'y installer définitivement. Cela alimente donc le marché locatif.

Poitiers

La préfecture de la Vienne est également un excellent spot pour un investissement locatif. Le tissu économique est dense et actif et, surtout, la ville présente un des taux d'étudiants par rapport à la population les plus élevés de France. Il est clair donc, qu'un logement correctement situé et équipé a toutes les chances de se louer rapidement. Le prix moyen d'un appartement se situe à 2 400 euros le mètre carré à Poitiers. Une valeur qui assure de très bon rendements locatifs, aux alentours de 6 %.

Dans
votre prochain
magazine :
**LA SCI,
À QUOI
ÇA SERT,
COMMENT
ÇA MARCHE ?**

Pour vous aider dans vos recherches immobilières

3 ÉDITIONS

et le **SITE INTERNET**

www.dansnosvilles.fr



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

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Vous avez un projet immobilier ?

Avec dansnosvilles.fr, le site immobilier 100% local, votre projet devient réalité !

UN SITE ÉDITÉ PAR
la Nouvelle République
VousNousEnsemble



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





maisons
BERNARD
JAMBERT

imaginons votre nouvel horizon

GRUPE HEXAÔM

COUP DE POUCE
POUR TOUT
PROJET DE CONSTRUCTION

Les Maisons
BERNARD JAMBERT
VOUS OFFRENT



jusqu'à

5000 €

DE PRESTATIONS*



*Offre valable uniquement pour toute signature d'un contrat de construction du 1^{er} au 31 mars 2023 sous forme de remise commerciale. Voir conditions en agence et sur notre site.

ANGERS Châtenay
142, av. Victor Châtenay
02 41 77 17 17

ANGERS La Roseraie
55, Bd Eugène Chaumin
02 41 47 07 47

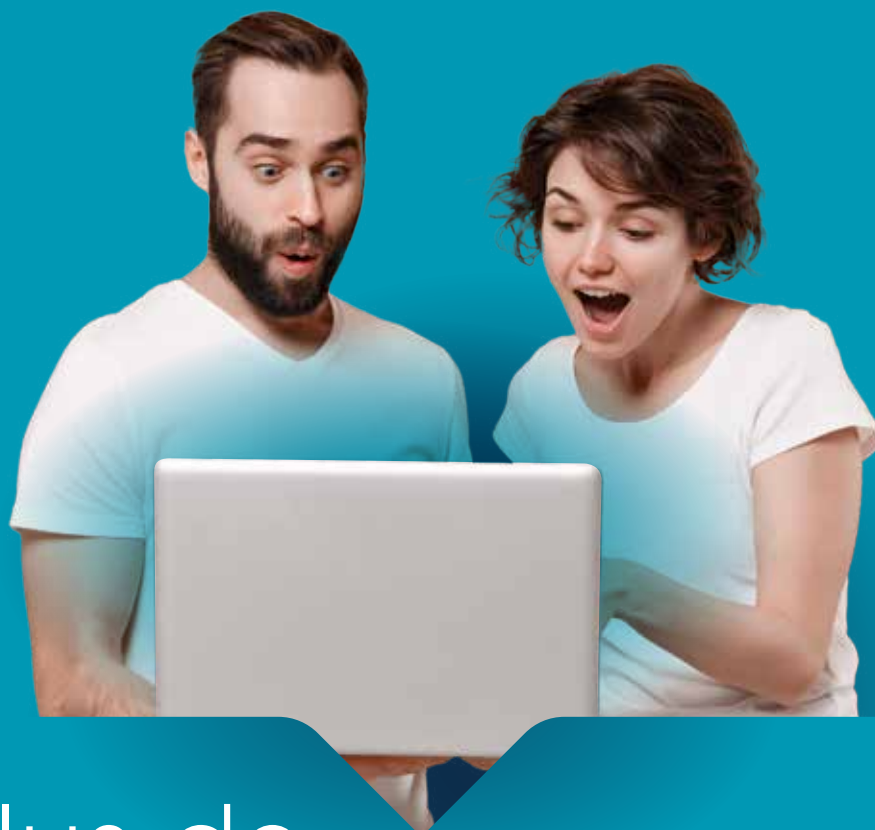
**À VOTRE
SERVICE**

Depuis plus

de **30** ANS

www.maisons-bernard-jambert.com

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



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



VOS AVANTAGES

- 25 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

Vinci Immobilier à Avrillé

Vinci Immobilier engage la commercialisation de la résidence KENNEDY composée de 47 logements dans le quartier du Bois du Roy à Avrillé. Éric BOSCHERIE, son directeur régional, nous présente ce programme.



Avenue du Président Kennedy,
49240 Avrillé

ESPACE DE VENTE :
Le Kiosque

Les Hauts de Saint-Aubin à Angers

0 800 124 124

(service & appel gratuit)

vinci-immobilier.com



VINCI
IMMOBILIER

Avant tout, présentez-vous Vinci Immobilier ?

Nous sommes une filiale du groupe Vinci, spécialisée dans la construction de logements neufs en phase avec la ville de demain.

Sur Angers et sa métropole, 8 programmes sont déjà lancés et avons pour ambition d'être le 1^{er} promoteur national à s'engager à atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et ce dès 2023, avec 20 ans d'avance sur les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.

Comment appréhendez-vous le marché de l'immobilier actuel ?

Notre chiffre d'affaires 2022 est en léger recul (-5 %) par rapport à l'année précédente. Cette évolution traduit une conjoncture immobilière difficile en France

avec le maintien du prix élevé du foncier et la forte hausse du prix des matériaux de construction. Malgré ce contexte, les villes moyennes, comme La Roche-sur-Yon, Saint-Nazaire ou encore Angers, offrent des perspectives d'avenir intéressantes. En plus d'être attractives, elles bénéficient d'un réel dynamisme économique et d'une qualité de vie appréciée, particulièrement recherchée.

Parlez-nous du programme KENNEDY

Ce programme de 47 logements libres, propose des appartements du studio au 5 pièces et des maisons de villes de 4 et 5 pièces, idéalement implantées à Avrillé, poumon vert de la métropole Angevine. Situé à proximité du tramway, il a été pensé comme un programme à taille humaine, avec une placette en cœur d'îlot, ce qui intéressera les personnes souhaitant

accéder à la propriété et les investisseurs. Nous avons prévu un lancement commercial en deux temps, le premier étant réservé aux Avrillais et Avrillaises, puis ouvert à tous dans un second temps.

D'autres programmes sont-ils en cours sur la métropole angevine ?

Oui, nous avons cinq programmes en cours de commercialisation dont Arborescence, lauréat du concours Imagine Angers, offrant des vues magnifiques sur La Maine et la cathédrale. Parmi nos autres réalisations signalons Accords Boisés, sur les Hauts de Saint-Aubin. Il s'agit d'une résidence particulièrement vertueuse puisque son ossature et enveloppe sont en bois. Nous aurons l'occasion d'en reparler lors d'une prochaine interview.



• KENNEDY •



AVRILLÉ

ENTRE VIE URBAINE ET VILLE NATURE



- APPARTEMENTS du studio au 5 pièces
- MAISONS DE VILLE
- MAISONS SUR LE TOIT



(2)



(3)

Renseignements 6 jours sur 7

ESPACE DE VENTE :
Le Kiosque - Les Hauts de Saint-Aubin

0 800 124 124

Service & appel
gratuits

[vinci-immobilier.com](https://www.vinci-immobilier.com)

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

(1) Le label NF Habitat est attribué par l'organisme certificateur Ceqval et Pmoor. Il certifie que l'ensemble de la construction d'un immeuble, dans le cadre d'une VEFA, respecte certains critères liés à la qualité de service et d'exécution. Les résidences bénéficiant de ces certifications sont identifiées par l'indication du (des) logos du (des) label(s) concerné(s). Démarche visant l'obtention du label, validée à l'achèvement de la résidence. Renseignements et informations disponibles auprès de nos conseillers commerciaux ou sur notre site internet www.vinci-immobilier.com. (2) Le PTZ (prêt à taux zéro) est ouvert aux personnes physiques (les particuliers). Vous ne devez pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années précédant votre demande de prêt. Le montant du PTZ et les conditions de remboursement sont déterminés en fonction des revenus, de la taille de votre famille et de la localisation géographique de votre future habitation. L'éligibilité au Dispositif PTZ n'est pas garantie par VINCI Immobilier, les conditions d'application étant fixées et vérifiées par l'administration fiscale. Renseignements et informations disponibles auprès de nos conseillers commerciaux ou sur notre site internet www.vinci-immobilier.com. (3) Conformément au dispositif LMNP Classique, le locataire en meublé non professionnel imposé d'après un régime réel simplifié peut également déclarer l'amortissement du prix d'achat des biens mobiliers pendant 7 à 10 ans et immobiliers pendant 20 à 40 ans à condition que ceux-ci soient inscrits à l'actif de son bilan. Si les charges déduites sont supérieures ou égales aux loyers, le résultat de la balance est nul ou déficitaire, ce qui entraîne pour le locataire en meublé non professionnel des loyers non-fiscalisés. Le statut de locataire non professionnel peut être conservé tant que les recettes locatives sont inférieures à 23 000 € par an, ou que leurs montants ne dépassent pas la moitié des revenus du foyer fiscal de l'investisseur et lorsqu'aucun membre du foyer fiscal n'est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de locataire professionnel. L'éligibilité au dispositif LMNP Classique n'est pas garantie par VINCI Immobilier, les conditions d'application étant fixées et vérifiées par l'administration fiscale. Renseignements et informations disponibles auprès de nos conseillers commerciaux ou à l'adresse : <https://www.vinci-immobilier.com/investissement/locatif/lmnp> VINCI Immobilier Grand Ouest - SNC au capital de 10 000 € - RCS NANTERRE 830 856 266 - 2313 boulevard de la Défense 92000 Nanterre. Document et illustration non contractuels. Perspective 3D : ©Thomas Pélipin, 02/2023. www.vinci-immobilier.com



Accession
directe

ANGERS LE BON PASTEUR

Laissez-vous porter par vos projets !

à partir de 287 700 €

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



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.



Accession
directe

MÛRS-ÉRIGNÉ MILLÉSIME

De belles balades à deux pas de chez vous !

à partir de 165 000 €

Maisons de 2 à 3 chambres
Aux portes d'Angers
Avec terrasse ou terrain



ZONE ANRU

TVA 5,5%

ANGERS ILIADE

Vivez des instants magiques dans votre quotidien

à partir de 247 500 €

Proche centres-commerciaux
et centre-ville
Maisons de 1 à 3 chambres
Dans un quartier vivant



axeliha 

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