


L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION ANJOU - N°139 - SEPTEMBRE 2023



Transition
énergétique
*La solution de
la construction
neuve.*

Coup de froid sur
l'immobilier
*Les banques
en première ligne !*

Parole d'expert
*par Guillaume
ROUSSEAU*



L'offre immobilière **augmentée**

**50 années
d'expérience**



**Sincérité
Réactivité
Expertise
Authenticité**



**Angers
Paris (Montparnasse)
Nantes
Cholet**



**La clé
du succès**



02 41 24 13 70
contact@alain-rousseau.com



LOIRE AUTHION

Traditionnelle très bien entretenue: salon séjour, salle à manger, cuisine, arrière cuisine, chambre, salle d'eau, bureau, buanderie. A l'étage : 3 chambres, sdb, bureau avec un point d'eau. Piscine 11/5 avec volet, local technique, chalet, garage, préau, puits. Commodités à pied.

Réf 1524D Classe énergie : E

506 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Angevine à l'emplacement idéal donnant accès à une terrasse plein sud, une cuisine a/e, 5 chambres, 3 WC, une salle de bains et une salle d'eau. La maison profite d'une belle hauteur sous plafond, d'un bel escalier de schiste, ainsi que d'un jardin avec dépendance et d'un GARAGE.

Réf 2017M Classe énergie : D

567 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Au quatrième et dernier étage d'un immeuble ancien avec ascenseur, vous serez séduits par ce charmant T2 disposant d'une entrée, d'un séjour, d'un espace cuisine, d'une chambre et d'une salle de bains avec WC.

Réf 2018DEB Classe énergie : F

164 300 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Dans petite résidence récente et de standing avec ASCENSEUR située à deux pas des parcs et transports, lumineux T2 comprenant : entrée, salle de douche, WC, vaste séjour avec coin cuisine et balcon/terrasse, une chambre. GARAGE en sous-sol. Bon état.

Réf 2012EB Classe énergie : D

217 300 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Appartement duplex situé au dernier étage d'une petite copropriété. Vous serez séduits par ce bien charmant et atypique au pied des commerces, transports, de l'hyper centre ville et de la gare ! Idéal investisseur ou primo accédant.

Réf 1970M Classe énergie : D

249 100 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

A deux pas du jardin des plantes, de l'hyper centre ville, des transports et commerces, appartement à la vue imprenable comprenant, entrée sur parquet, salon/salle à manger exposée S/E, cuisine déjeunatoire, deux chambres et une sde. Ascenseur, balcon, cave et parking complètent ce bien.

Réf 1946M Classe énergie : C

315 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



ANGERS

Au cœur de l'hyper centre ville, des transports, commerces, écoles et au sein d'une résidence de standing ; Venez découvrir ce bien à destination de multiples usages de type bureaux ou habitation.

Réf 1917MB Classe énergie : E

190 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



BRIOLLAY

Maison de caractère au cœur d'un parc arboré d'env 6000 m² avec accès direct sur le Loir, 250 m² de cachet, 6 chambres, garage double et 40m² de dépendance. Cette maison de famille nécessite des travaux. Pour les amoureux de vieilles pierres et de la nature, le coup de cœur sera assuré !

Réf 1993M Classe énergie : E

682 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

A 5 MN de la Gare, venez découvrir cette maison des années 90 avec ses beaux volumes ; grande véranda, 4 chambres dont une en rdc avec salle de bains privative. Double garage sur une parcelle arborée de 775 m² et un studio indépendant d'environ 20 m².

Réf 1901CV Classe énergie : C

577 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

4^{ème} étage avec ascenseur, entrée spacieuse, salle à manger, salon et bibliothèque. Trois chambres. Éléments anciens ; parquets, cheminées et moulures. Cuisine avec espace déjeunatoire, salle d'eau, salle de bains, toilettes séparées et nombreux rangements. Un balcon filant, une cave et un stationnement.

Réf 1863EB Classe énergie : D

472 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Superbe emplacement pour cet appartement situé en zone piétonne au sein d'une copropriété équipée d'un ascenseur. Une entrée séparée, cuisine aménagée ouverte sur le séjour, un couloir avec placards, une salle de bains et une chambre au calme donnant sur cour, un WC séparé. A visiter rapidement !

Réf 1930DEB Classe énergie : E

192 600 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



BECON LES GRANITS

Maison de 1999 idéale pour une famille. Au rdc : une entrée, salon/séjour, cuisine aménagée et équipée, une chambre avec sa salle de bains. Au 1^{er} étage : 4 chambres et une salle d'eau. Le tout sur une parcelle de 765 m².

Réf 2011CV Classe énergie : C

360 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.71% TTC

L'offre immobilière **augmentée**

immobilier
d'habitation



promotion
immobilière



gestion
locative



immobilier
d'entreprise



02 41 24 13 70

contact@alain-rousseau.com

sommaire

SEPTEMBRE 2023

Ancien

Coup de froid
sur l'immobilier

Les banques en première
ligne !



6

À consulter

les annonces

des agences immobilières

9 Maine-et-Loire

Parole d'expert

12 par Guillaume ROUSSEAU

Publi-reportage

20 Cabinet Pigé & Associés
à Angers

23 Agent Général Exclusif
AXA
à Angers

34 Arthur Bonnet
à Les Ponts-de-Cé

Les résolutions déco
de la rentrée
pour la maison



26

36 Quadro à Angers

47 Alter à Angers

Neuf

Transition énergétique

La solution de la construction
neuve.



40

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°139 du 05 Septembre au 02 Octobre 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.

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

BARNES Centre vous accompagne en Val de Loire, dans vos projets de vente, recherche et estimation d'appartements, hôtels particuliers, propriétés et châteaux.



EXCLUSIVITE ANGERS - MAISON D'ARCHITECTE

Située sur le secteur des PONTS DE CE, cette propriété se compose de deux maisons. La première est une maison d'architecte moderne d'environ 100 m² tournée vers la Loire. Dotée d'une luminosité et d'une vue exceptionnelle grâce à ses 19 mètres de baies vitrées, la maison comprend en plus de ses pièces de vie agréables, 3 chambres dont une suite parentale avec terrasses. La seconde maison, répartie sur deux niveaux s'étend sur une surface d'environ 103 m² et offre 3 chambres ainsi qu'une terrasse orientée vers la Loire et un garage. Un joli jardin paysagé d'environ 1 275 m² arboré d'arbres centenaires et des dépendances complètent cette propriété. *DPE : C/C.*

Prix HAI : 1 495 000 € - Prix net vendeur : 1 424 000 € (Honoraire 5% à la charge de l'acquéreur)

Bien présenté par Damien TOUDIC (E.I.) : +33 (0)6 77 63 48 86 – d.toudic@barnes-international.com.

VOUS AVEZ UNE RECHERCHE, NOUS AVONS UN LIEU



BARNES Centre

ZA «Les champs de Salbris» | 41300 Salbris
+33 (0)7 52 04 22 73 | centre@barnes-international.com
www.barnes-proprietes-chateaux.com

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



Coup de froid sur l'immobilier, Les banques en première ligne !



Après deux années folles sur le marché de l'immobilier, la tendance est nettement en train de s'inverser. Le nombre de ventes diminue et les prix stagnent et commencent même à baisser. Au cœur du problème, l'accès au crédit immobilier et le coût de l'emprunt.

Le blocage

Un chiffre suffit pour comprendre la crise dans laquelle s'enfonce progressivement le marché de l'immobilier, dans nos régions comme dans le reste de la France. 1 % de taux d'intérêt en plus sur un prêt de 20 ans, c'est presque 10 % de pouvoir d'achat en moins. Depuis un an, les taux ont progressé d'au moins 3 %. Pas besoin d'avoir suivi une prépa scientifique pour faire le calcul : les acquéreurs ont perdu près d'un tiers de leur capacité d'achat.

Et, en face, les prix de l'immobilier, même s'ils ont cessé de progresser, ne baissent pas réellement. C'est le blocage. A cela s'ajoute, dans un contexte inflationniste, des banques qui imposent des critères plus stricts pour accorder leurs prêts. Ce qui contribue à limiter la demande. Les normes environnementales, et notamment tout ce qui concerne les DPE, ont également une influence. Pour rappel, plus de 17 % des logements sont classés F ou G en France.



Les prix doivent s'ajuster

Tous les professionnels s'accordent pour le dire : la régulation du marché immobilier se fera par les prix. Pour le moment, le mouvement est timide, mais il a commencé. En juin 2023, sur un an, les prix s'affichent encore en hausse de 2,9 % sur l'ensemble de la France. Mais, si on ne regarde que les trois derniers mois, on enregistre une baisse de 1 %, plus marquée à Paris (-1,7 %) que dans les villes moyennes (-0,5 %).

La première manifestation de cette crise, c'est évidemment la baisse du nombre de transactions que tous les professionnels constatent avec plus ou moins de sévérité. Selon les projections de la Fnaim, le nombre de ventes en France pour 2023 ne devrait pas dépasser les 950 000 unités. C'est une valeur inférieure à celle enregistrée en juillet 2020, au cœur de la crise du Covid. Cela représente une chute de 15 % sur un an, soit 150 000 ventes en moins, la deuxième plus forte baisse depuis 1990.



150 000 ventes en moins en 2023

La dernière crise qui continue à faire référence dans l'immobilier, c'est celle de 2008. Elle s'était traduite par des années de baisse du nombre des transactions : -17 % en 2008 et -12 % en 2009, avant un rebond spectaculaire (+30 %) en 2010. Mais depuis presque dix ans, si l'on excepte les années plombées par le Covid, le marché se tenait bien. L'année 2021 a été marquée, elle, par une hausse importante du nombre des transactions (+15 %). Mais cette progression s'est accompagnée d'une envolée des prix d'environ 25 % en valeur moyenne sur la France en trois ans. Pour être clair, une maison qui valait 200 000 € en 2020 en valait 250 000 en 2023. C'est, sans doute, le contrecoup de cet emballement post-crise qui rend le mouvement actuel si brutal.

Les Français, d'ailleurs, ne s'y trompent pas. En mai, ils n'étaient plus que 22 % à estimer que la conjoncture était favorable à un achat immobilier (contre 58 % en 2020) et 31 % à dire qu'elle était favorable à la vente d'un bien. L'indice synthétique de confiance des Français pour l'immobilier est tombé à 46 %, une valeur inconnue depuis 2014.



Coup de froid sur l'immobilier, Les banques en première ligne !



Crédit immobilier, où en est-on ?

Au cœur de la crise actuelle du logement en France, il y a la difficulté d'accès au crédit immobilier et la hausse des coûts de l'emprunt. Voici quelques réponses aux questions que vous vous posez.

Où en sont les taux d'intérêt ?

Les taux d'intérêt ont dépassé la barre des 3 % au printemps dernier. Ils continuent de progresser et, selon les prévisions, la barre des 4 % devrait être franchie en 2024. Ensuite, on peut espérer une stabilisation, puis un reflux. Il faut rappeler que les taux plafonnaient à 1 % jusqu'en février 2022. Ils ont donc plus que triplé en moins de 18 mois. C'est la hausse la plus rapide que l'on ait jamais enregistrée.

Peut-on chiffrer la baisse du nombre de prêts accordés ?

Oui, il existe un indice : la production de crédit à l'habitat. En mai 2022, un peu plus de 26 milliards de crédits immobiliers avaient été produits. Ce chiffre est tombé à moins de 15 milliards en avril 2023. La production de crédits est aujourd'hui inférieure à celle de 2018.

Quelle est l'ampleur de la baisse du pouvoir d'achat immobilier des Français ?

Le pouvoir d'achat immobilier dépend de plusieurs facteurs. Des prix de l'immobilier, bien sûr, mais aussi des taux d'intérêt et de l'évolution du revenu des ménages. Pour diverses raisons, il est en baisse tendancielle depuis 2018. Sur une base 100 en 2014, il était monté à 117 en 2018 et il est depuis retombé à 99, soit une baisse de plus de 15 points. A titre d'illustration, avec une mensualité de 1 000 € sur 20 ans, on avait une capacité d'achat de 216 000 €. Aujourd'hui, on ne peut plus emprunter que 176 000 €. 40 000 € en moins qu'on ne peut pas récupérer sur le prix.

Quels sont les critères des banques pour accorder un prêt aujourd'hui ?

Dans une situation où le prêt immobilier n'est pas très rentable pour elles, les banques entendent limiter le risque au maximum. Donc, elles vont privilégier les dossiers où les revenus sont fixes, assurés et confortables. On estime généralement qu'il faut un reste à vivre d'au moins 1 500 € auquel on ajoute 500 € par enfant à charge. Le taux d'effort (part du remboursement par rapport aux revenus) ne doit pas dépasser 35 %. Mais elles vont également demander un apport conséquent, de l'ordre de 20 à 30 % actuellement. Ainsi, si l'acheteur doit revendre son bien de façon anticipée, le montant de l'apport pourra compenser la perte de valeur. Enfin, l'état du bien, sa performance énergétique notamment, sera scrutée à la loupe. Tout comme le prix de vente qui se doit d'être conforme au prix de marché, de façon à ne pas risquer de décote en cas de revente durant la durée de vie du prêt.

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 vente en Anjou



 Dans une petite cité historique de l'Anjou, un hôtel particulier du 18e s. avec jardin
Ref 842121 - DPE EN COURS Vente en exclusivité - 855 000 €




 Dans un village proche d'Angers, au bord de la Loire, une confortable demeure avec parc et dépendance
Ref 134572 - DPE EN COURS Vente en exclusivité - 1 075 000 €


En vente à Angers

En vente en Anjou



 Dans le centre d'Angers, un vaste hôtel particulier des 18ème et 19ème siècles et son jardin
Ref 178855 - DPE C/C 1 144 000 €



 Dans une campagne vallonnée et boisée de l'Anjou, un logis des 15ème et 17ème siècles inscrit MH avec dépendance et jardin
Ref 854343 - DPE D/C 525 000 €

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



Coup de froid sur l'immobilier, Les banques en première ligne !

Pourquoi pas en LOA ?

Un téléphone, une voiture, un ordinateur... Aujourd'hui on peut (presque) tout acheter en location avec option d'achat (LOA). Et, c'est encore peu connu, c'est également possible pour l'immobilier.

Le principe est simple. Pendant une durée déterminée entre le vendeur et l'acheteur, l'acquéreur paye tous les mois une somme forfaitaire qui comprend à la fois un loyer et une part d'épargne. A la fin de la période il peut acheter le bien au prix déterminé au départ et l'épargne réalisée vient en déduction du prix de vente.

S'il décide finalement de ne pas acheter le bien, il récupère son épargne. A noter que le vendeur (qui reste propriétaire du bien jusqu'à la vente effective) ne peut pas lever de lui-même l'option d'achat. Il s'engage également à ne pas vendre le bien à quelqu'un d'autre durant la période de location, en échange du versement d'un séquestre qui ne peut pas excéder 5 % du prix de vente et qui sera restitué si la vente ne se fait pas.

L'avantage évidemment, c'est de pouvoir acheter un bien, sans disposer des fonds nécessaires ou sans contracter de prêt au moment de l'entrée dans les lieux. Cela permet aussi de vivre dans le logement avant de l'acheter pour de vrai. Une bonne façon d'éviter les déconvenues !



Retour à la normale

En dépit des crises, qui sont cycliques dans l'immobilier, l'investissement dans la pierre reste sain. Le marché repose sur des biens qui possèdent une valeur réelle et qui répondent à un besoin essentiel. Pour la plupart des professionnels que nous avons interrogés, la zone de turbulences que nous traversons correspond surtout au retour à un marché « normal », tant en prix qu'en volumes.

Une réalité que les vendeurs doivent désormais intégrer.

Un courtier peut vous aider...

En 2022, les banques ont refusé une demande de prêt sur deux. Et, selon les constatations des professionnels, cette tendance s'est encore aggravée en 2023. Pour mettre toutes les chances de son côté et s'économiser un peu de stress, il peut être tentant de faire appel à un courtier en prêts immobiliers. Ils sont 34 000 en France et selon leur organisation professionnelle, l'APIC, entre 35 et 40 % des prêts passent entre leurs mains.

Le métier du courtier, c'est de détecter les meilleures conditions de prêts sur le marché et de négocier auprès de plusieurs banques pour obtenir des avantages qu'un acquéreur particulier ne pourrait pas avoir seul. Car il ne suffit pas de regarder le taux initial pour choisir son prêt. Les conditions de remboursement anticipé, le prix de l'assurance ou les frais de dossier, sont également très importants. Autant de sujets techniques qu'il n'est pas forcément facile de démêler par soi-même.

Un coach pour votre emprunt

Dans un contexte de taux bas et de crédit facile, toutes les banques se tiennent dans un mouchoir, mais dans la situation actuelle de taux qui montent et de conditions

qui se durcissent, son action trouve tout son intérêt. Actuellement, le taux effectif global (TEG) peut varier de presque un point entre deux établissements et les exigences des banques peuvent être bien différentes.

Et, puisque les banques sont de plus en plus regardantes, autant bien préparer son dossier. Un courtier connaît les exigences des unes et des autres et les profils qui les intéressent. Il sait comment monter son dossier pour les rassurer. Par exemple, il vous aidera à mettre vos comptes personnels en ordre, vous incitera à solder vos crédits à la consommation ou à gommer ses incidents de paiement en attendant trois mois.

Alors, bien sûr, les courtiers ne travaillent pas gratuitement. En général, leur rémunération s'élève à 1 % du montant total du prêt. Pour un emprunt de 150 000 €, il vous en coûtera donc 1 500 €. C'est une somme, mais le courtier peut aussi vous faire économiser plusieurs milliers d'euros en vous donnant accès à un taux d'intérêt plus avantageux ou en vous faisant économiser sur des frais annexes. Et puis, ce professionnel ne sera payé que s'il parvient à vous trouver un financement. Ce qui, dans le contexte actuel, vaut bien un petit effort...


Dans
votre prochain
magazine :
**VOUS LOUEZ
UN LOGEMENT
DEVENU
"NON-DÉCENT",
QUE FAUT-IL
FAIRE ?**

côté particuliers

l'immobilier à sa juste valeur

*Passionné(e) d'immobilier? Devenez l'architecte
de votre carrière avec nous!
Rejoignez la famille **côté particuliers***

NOUS RECRUTONS

 Tel: 02 41 17 00 89

 avrille@coteparticuliers.com

Angers & Périphérie



AGENT COMMERCIAL
OU APORTEUR D'AFFAIRES

Scannez-moi





PAROLE D'EXPERT

par Guillaume ROUSSEAU

Quelles perspectives pour l'immobilier à Angers

Quelle est la tendance du marché à Angers en cette période de rentrée ?

On ressent bien, à Angers, le ralentissement que connaît le marché au niveau national. Sur l'ancien, si on se base sur les compromis de vente du premier semestre, on tourne autour de 20 % de ventes en moins par rapport à la même période en 2022.

La forte hausse qu'a connue la ville depuis cinq ans aggrave-t-elle la situation ?

Les prix se corrigent sans doute un peu plus à Angers que dans les villes qui n'ont pas connu la même hausse au cours des dernières années. Cette progression a commencé il y a cinq ans par un phénomène de rattrapage. Le marché angevin était clairement sous-évalué, par rapport à la taille de l'agglomération et à son attractivité. Ensuite, la ville a suivi la hausse générale des prix de l'immobilier. Et puis, dans la période post-covid, Angers a connu un véritable engouement et les prix se sont un peu emballés. C'est ce dernier mouvement qui se corrige aujourd'hui. Il faut donc relativiser. On va peut-être perdre en moyenne 15 % par rapport à l'année dernière, mais il faut regarder ça sans oublier la hausse d'au moins 50 % que nous avons connue.

Ne craignez-vous pas un effondrement du marché ?

Non, pas du tout. La ville d'Angers est et restera très attractive. La demande, d'ailleurs, demeure plus forte que l'offre. Elle n'a d'ailleurs pas baissé mais elle a du mal à se financer. Cela à cause de la hausse des taux, mais aussi de la nouvelle façon de calculer le taux d'endettement maximum qui pénalise les investisseurs qui ont déjà des prêts en cours.



Quels sont les biens qui continuent à tirer le marché ?

Ce sont les appartements de centre-ville, à proximité des commerces ou les maisons avec jardin pour les familles, par exemple.

Tout cela se vend peut-être un peu moins vite que l'année dernière, avec un peu plus de négociation, mais cela se vend.

Pourquoi les stocks de biens ne remontent-ils pas ?

D'abord parce que le marché n'est pas arrêté. La baisse actuelle de l'activité est calculée sur une année de référence, 2022, très élevée.

Ensuite, les personnes qui ne trouvent pas à acheter de maison ne vendent pas non plus la leur. Et puis, beaucoup de propriétaires qui n'ont pas absolument besoin de vendre préfèrent conserver leur bien en attendant de meilleures conditions de vente, plutôt que de baisser le prix de 10 ou 15 %.

Ils savent que la ville est porteuse et ils ne veulent pas "brader" leur patrimoine.

Attention au neuf

Angers est une ville très attractive dans laquelle on ne construit pas assez de neuf. Très peu de logements vont voir le jour dans les années à venir. Les programmes dédiés aux investisseurs sont difficilement commercialisables aujourd'hui, à cause de la hausse des coûts de construction, des difficultés de financement et de la disparition programmée du dispositif Pinel. Cela limite l'offre donc cela contribue à maintenir des prix de l'ancien à un niveau élevé.



Alain Rousseau Immobilière Comine

10 bd Henri Arnauld
à Angers

02 41 24 13 70

21 Pl. du Président Kennedy
à Angers

02 41 88 90 58

www.alain-rousseau.com



ANGERS

102 800 €

Honoraires charge vendeur



Réf 1094

Classe énergie : D



ANGERS

118 800 €

Honoraires charge vendeur



Réf 1115

Classe énergie : F

STUDIO de 31.75m² Quartier BELLE BEILLE dans résidence avec ascenseur offrant de nombreux rangements, pièce de vie, salle de bains, cuisine séparée. Parking. Double vitrage. Vendu libre.

EXCLUSIVITE. Pour INVESTISSEUR. T1 bis de 33m² situé secteur St Léonard/Madeleine, au pied des transports et proche des facs (ESA/CATHO), comprenant une entrée avec placard, pièce principale avec balcon de 8m², cuisine séparée et aménagée, salle d'eau, wc séparés. Parking privatif. Résidence sécurisée bien entretenue. Locataire en place: 424 EUR cc.



ANGERS

139 700 €

Honoraires charge vendeur



Réf 1125

Classe énergie : D



ANGERS

181 300 €

Honoraires charge vendeur



Réf 1112

Classe énergie : D

EXCLUSIVITE ! Confortable appartement 2 pièces de 58 m² dans petite résidence avec ascenseur, à deux pas des commodités à pied (tramway, commerces), place Lafayette et gare à pied également, comprenant : Une entrée avec placard, cuisine séparée avec balcon, séjour avec second balcon, dégagement avec placards, dressing, chambre, salle de bains, wc séparés. Stationnement privatif en sous-sol. Actuellement loué : pour investisseur.

Appartement 4 pièces de 70m² situé ANGERS BELLE BEILLE, à deux pas des facs et de la nouvelle ligne de TRAMWAY, composé d'une entrée, salon/salle à manger (ou 3^{ème} chambre), cuisine séparée aménagée avec accès sur loggia, dégagement avec placard, 2 chambres, salle de bains, wc séparés. Cave et garage en sous-sol. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Georisques:www.georisques.gouv.fr



ACTU SUR TOURS

A Tours, ville écolo, quelles contraintes pour le neuf ?

Les villes qui ont élu des maires écologistes, comme Poitiers ou Tours, ont connu un réel changement de cap dans leur politique urbaine. Et cela n'est pas sans influence sur la conduite des projets de promotion. A Tours, les orientations sont synthétisées dans un document référentiel « Pour un urbanisme écologique et solidaire » qui s'articule autour de cinq piliers principaux :

1. Une ville des courts chemins.

L'idée étant que n'importe quel habitant doit pouvoir habiter, travailler, se faire soigner, se divertir dans un rayon de 300 m (5 minutes à pied) autour de chez lui. Les projets doivent donc introduire de l'emploi et des commerces de proximité...

2. Une ville qui respire.

Avant tout projet, un inventaire de la faune et de la flore doit être réalisé et respecté dans la conception.

3. Une ville aimable.

L'objectif est de tenir compte du paysage existant et de veiller à l'apparence des espaces publics.

4. Une ville de l'action climatique.

Cela implique de préférer la réhabilitation à la démolition, de prévoir de grandes baies vitrées exposées au sud et de choisir des matériaux biosourcés. Mais également de prévoir des terrasses ombragées et, par exemple, des jardins familiaux et partagés...

5. Une ville habitée.

Les projets doivent concourir à une vraie mixité sociale dans tous les quartiers, avec la règle des trois tiers entre les logements en accès libre, l'accession sociale et les logements sociaux.



ACTU SUR NIORT

Une aide à l'accession pour les ménages modestes

La Communauté d'agglomération niortaise (CAN) a mis en place un dispositif de prêt à taux zéro pour aider les ménages modestes à accéder à la propriété. Elle s'est fixée comme objectif d'accompagner 240 ménages d'ici à la fin 2027. Les foyers qui en bénéficient peuvent emprunter jusqu'à 30 000 € auprès des banques partenaires sans payer d'intérêt, qui sont pris en charge par la CAN.

Pour bénéficier de cette aide, il ne faut pas dépasser les conditions de ressources du PTZ institué par l'État. A noter d'ailleurs, qu'il est possible de cumuler les deux dispositifs. Il faut, également, ne pas avoir été propriétaire de son logement au cours des deux dernières années.

Cette aide concerne aussi bien le neuf que l'ancien. Dans le neuf individuel, la maison doit être construite

dans un lotissement concerné par le dispositif. Pour le collectif (appartement), il faut que le programme soit labellisé par Niort Agglo. Pour l'ancien, le logement doit avoir été construit avant 1990 et faire l'objet d'au moins deux actions de travaux d'économie d'énergie.

Le prêt s'élève à 25 000 € maximum dans le neuf et 30 000 € dans l'ancien. Il comprend une aide forfaitaire de 1 500 € dans le neuf et 2 000 € dans l'ancien intégrée dans le plan de financement comme « apport personnel ».



ACTU SUR CHATEAUROUX

Châteauroux attend les JO

Le Centre national de tir sportif de Châteauroux, qui est le plus grand site d'Europe de la discipline, accueillera les épreuves de tir lors des JO et des jeux paralympiques de 2024. Evidemment, pour une métropole de 73 000 habitants (dont plus de 40 000 à Châteauroux même), c'est un événement majeur qui va avoir des retombées sur le marché de la location saisonnière.





« On sait que le parc hôtelier ne pourra pas à lui seul absorber toutes les demandes d'hébergement liées à l'événement, expliquait Danielle Roux, présidente des Gîtes de France dans l'Indre lors de l'AG de l'association. On va avoir besoin de nos services. Nous allons demander aux hébergeurs d'avancer l'ouverture du calendrier des réservations 2024 avant la fin de cet été. »

Le département comptait, en 2022, 413 gîtes et chambres d'hôtes inscrits aux Gîtes de France, pour un total de 3 000 couchages. La plateforme Airbnb, elle, propose près de 450 logements à Châteauroux et dans son agglomération. Le prix moyen pour une chambre dans un espace partagé est de 72 €/nuit. Pour un logement entier, la nuitée monte à 100 € en moyenne.

Les demandes venues du monde entier commencent déjà à arriver sur les mails des propriétaires privés et des agences. En région parisienne, le prix des locations saisonnières ont été multipliés par 5 ou 6 durant la période des JO 2024. Si ces excès ne devraient pas être atteints dans l'Indre, un doublement des tarifs ne semble pas à exclure.





-  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

441 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 3420EP

Classe énergie : E



Maison familiale proche Gare et Lafayette, dans un écrin de verdure et environnement agréable. Une cuisine, salon-séjour, salle de douche, wc, garage, atelier, puis à l'étage, salon-séjour avec cheminée, trois chambres, wc et salle de douche. Vous trouverez sur la parcelle une grande dépendance et atelier. Pour une visite contactez le 0617057264 !! Réf : 3420EP



ANGERS

112 350 €

Honoraires charge vendeur

Réf 3419LP

Classe énergie : F



ANGERS

159 900 €

Honoraires charge vendeur

Réf 3417LP

Classe énergie : E



EXCLUSIVITE - RESIDENCE PASTEUR - RUE DES ORMEAUX - T4 avec entrée, salon/séjour sur parquet chêne et donnant accès à un agréable balcon, cuisine AE, salle de bains et 3 belles chambres de 11m² dont une avec sa pièce dressing. Appartement rafraîchi récemment. Double vitrage. Une CAVE et un GRENIER. Charges de copropriété de 160€/mois comprenant chauffage et eau chaude.

EXCLUSIVITE - CŒUR DE VILLE - RUE DES POELIERS - Appartement type 1 de 21m² au 1^{er} étage d'une copropriété début XXème et VENDU LIBRE DE LOCATAIRE. Entrée, séjour avec cuisine/bar ouverte, balcon, salle de bains avec WC. Double vitrage PVC. Chauffage individuel électrique. Charges de copropriété de 43€/mois. Idéal pour un investissement en coeur de ville, location Airbnb ou y loger son enfant. DPE améliorable facilement. Notre cabinet ANTOINE immobilier vous propose une estimation gratuite de votre bien !



ANTOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

SYNDIC

TRANSACTION

Siren 504016701

C'est la rentrée !

LES DEVOIRS AVEC LES ENFANTS, C'EST VOUS.
LES PROJETS IMMOBILIERS, **c'est nous !**



**BIEN
CHEZ
SOI**



à Angers
02 41 86 86 86



à Saumur
02 41 67 62 83



à Cholet
02 41 62 47 22

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



350 000 € Réf TMA1138900

CHOLET • En toute intimité mais au beau milieu du quartier du Sacré Cœur, maison de ville idéalement située avec très agréable jardin clos sans vis-à-vis. Spacieuse entrée desservant un vaste séjour en rez de jardin, bureau. A l'étage, 3 belles chambres dont une avec salle de bains privative. Hauteur sous plafond 2m80, cette belle traditionnelle ne demande qu'à être remise au goût du jour pour lui donner une seconde vie. DPE E = 263 – GES D = 45



477 000 € Réf TIMM103170

CHOLET • En plein cœur de ville, cette façade remarquable ne vous aura pas échappé ! Magistralement implanté, immeuble de rapport en monopropriété composé d'un local commercial en duplex d'environ 150m², libre de toute location ou occupation, de 2 T2 et d'un studio actuellement loués : l'ensemble en très bon état. Stationnements sur l'arrière. Valeur locative annuelle environ 40 000 € hors charges. DPE F = 416 – GES C = 13



335 000 € Réf TMA1138891

LA SEGUINIÈRE

Pavillon de 163m² vous offrant une réception de 66m², cinq chambres dont 3 de plain pied, idéalement situé à la Séguinière à 10 minutes du centre de CHOLET. Convient parfaitement pour une grande famille, pas de gros travaux à prévoir. DPE C=114 – GES C = 23



226 000 € Réf TMA1139047

LA ROMAGNE • Pavillon de plain pied, vous offrant une cuisine équipée, un salon avec poêle à bois, une salle à manger donnant sur une véranda, trois chambres, une salle de bains avec baignoire et douche, le tout sur sous-sol total avec possibilité d'une quatrième chambre. Garage deux voitures. Quelques travaux de mise au goût du jour. DPE E = 269 – GES E = 64



299 000 € Réf TIMM103196

CHOLET - Idéalement situé, quartier Halles, immeuble mixte de rapport, composé de 2 lots : un local commercial fraîchement rénové et actuellement loué 9720 € HT / an; foncier récupérable auprès du locataire, et un appartement T2 bis en duplex, une chambre et un bureau, valeur locative environ 7800 €/an. 2 emplacements de stationnements dans la cour privative et caves. DPE E = 259 – GES B = 8

CHOLET

Appartement de type 3 avec balcon et emplacement de parking privatif. Très bon état général. Actuellement loué 4620 € hors charges / an. 9 lots.
DPE D = 247 – GES C = 14



94 000 € TAPP508375



86.900 € RÉF : TAPP501824

SAUMUR - SPECIAL INVESTISSEUR - Très agréable appartement de plus de 57 m², situé au 3^{ème} et dernier étage, dans une résidence parfaitement entretenue. Belle luminosité, vue dégagée, placards, agréable pièce à vivre, une chambre, bureau et emplacement de parking sécurisé. Actuellement libre. DPE : C.



92.000 € RÉF : TAPP508342

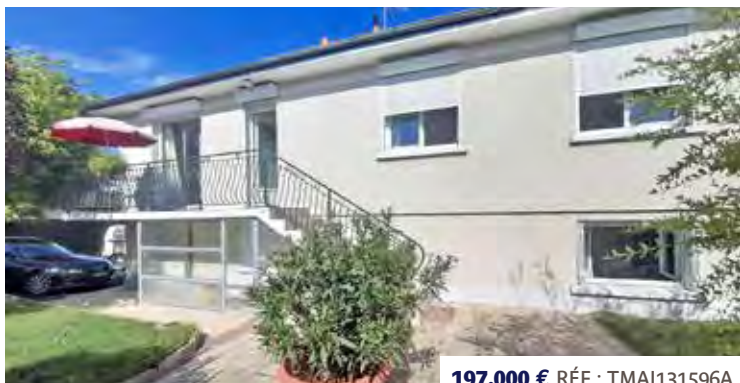
SAUMUR - SPECIAL INVESTISSEUR - Appartement 3 pièces de 53,8 m² avec locataire en place. Il est situé au 1^{er} étage d'un immeuble récent à BAGNEUX. Bon état général, vendu avec une place de parking privative. Le loyer est actuellement de 455 € HC + 50 € de charges locatives. DPE : D



390.000 € RÉF : TMAI122240

10 MN DE SAUMUR

COUP DE COEUR ASSURE pour cette maison de caractère en tuffeau du 18^{ème} siècle située sur les bords de Loire de plus de 200 m². Cheminées, volumes, Pierres apparentes et poutres, tout le charme de l'ancien allié au confort moderne, le tout sans faute de goût. 4 chambres dont 2 en RDC. Terrain de 2 058 m² paysagé. DPE : D.



197.000 € RÉF : TMAI131596A

VARRAINS - Dans village de charme, agréable maison composée d'un cuisine ouverte sur la salle à manger, d'un double salon et de 2 chambres. Sous-sol total avec garage, 2 chambres et une pièce lingerie. Une cave, une vaste dépendance complètent la maison. L'ensemble sur un terrain de 811 m². DPE : E.



229.000 € RÉF : TMAI131470A

SAUMUR - Maison superbement rénovée offrant une vie de plain-pied avec sa vaste pièce de vie, sa cuisine aménagée et équipée, sa belle chambre avec dressing, sa salle d'eau, son bureau et sa véranda. 2 chabres suppl. à l'étage et garage. Beau terrain de 517 m². DPE : E.

LOUDUN

Superbe demeure XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles de 7 pièces réparties sur un terrain de 2 000 m². Sublime escalier intérieur en pierre, rampe à balustres, beaux volumes, parquets anciens... A cela s'ajoute une dépendance avec garage et un élégant jardin clos de murs et planté d'un arbre séculaire, idéal pour une maison de famille. DPE : D.





147 000 € - Réf 2585

ANGERS (49000) - Appartement 2 pièces de 40 m², idéalement situé vers la place Ney et situé dans un immeuble des années 70. Il comprend une pièce de vie, une cuisine, une chambre et une salle d'eau. Bien idéal pour un premier achat ! Classe énergie : G. Lot n° 4



153 000 € - Réf 2567

ANGERS (49000) - Spécial investisseurs ! Appartement 3 pièces de 44,36 m², rue de la Madeleine. Ce bien offre un séjour de 20 m² avec cuisine ouverte équipée et aménagée, deux belles chambres et une salle d'eau. Des emplacements à accès privatif sont disponibles dans l'immeuble pour y stationner. Le bien est vendu loué ! Classe énergie : E. Lot n° 7



443 000 € - Réf 2577

ANGERS (49000)

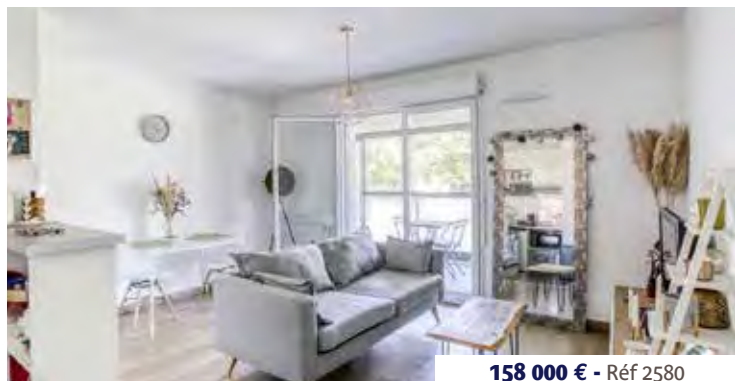
Dans le quartier recherché de la Place du Lycée à Angers, cette maison 8 pièces de 117,07 m² au gros potentiel. Elle se compose d'un beau séjour de 30 m², d'une cuisine équipée et aménagée et de 6 chambres, Jolie cour intérieure à l'arrière de la maison Angevine. Idéale pour une grande famille ! Classe énergie : D

ANGERS (49000)

Au dernier étage, superbe appartement T2 de 42 m², refait à neuf et proche du centre-ville. Cet appartement est disposé comme suit : une entrée, une chambre, une cuisine équipée et aménagée et une salle d'eau. Idéal pour un étudiant ! Classe énergie : F. Lot n° 47



166 000 € - Réf 2579



158 000 € - Réf 2580

AVRILLE (49240) - Appartement 2 pièces de 42 m² exposé au nord-est. Il est composé comme suit : une entrée, deux pièces à vivre (un salon/séjour de 25 m²), une cuisine aménagée, une chambre et une salle d'eau. Balcon et place de parking. Locataire en place : Produit spécial investisseurs ! Classe énergie : C. Lot n° 104



158 000 € - Réf 2584

ANGERS (49000) - Appartement 4 pièces de 72 m². Il se compose d'une entrée, d'un salon de 17 m², d'une cuisine, de 3 chambres et d'une salle d'eau. L'appartement dispose aussi d'une cave et bénéficiez de davantage d'espace avec un balcon ! Classe énergie : D. Lot n° 157

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

Votre agence Cabinet Pigé & Associés à Angers



Repris en 2010 par trois associés, le cabinet Pigé & Associés possède une forte expertise en gestion locative. Paul Chevalier, Nicolas Desbuquois et Rodolphe Doisneau dressent un état des lieux de ce marché.



Cabinet Pigé & Associés

32 rue de Létanduère à Angers

02 41 25 75 75

www.pigeimmobilier.fr

contact@pigeimmobilier.fr



**Cabinet Pigé
& Associés**

Avant tout rappelez-nous quels sont vos métiers ?

Grâce à nos 21 collaborateurs répartis en trois pôles de compétence, nous couvrons l'ensemble des métiers de l'immobilier sur Angers et la première couronne. Le syndicat de copropriété est la spécialité historique du cabinet et reste une activité forte avec 4 500 lots gérés. Une de nos spécificités est que nous gérons de nombreux immeubles neufs. Nous sommes donc en relation étroite avec les promoteurs locaux et nationaux. Le secteur locatif est également une activité majeure de l'agence avec un parc de 1 100 lots allant du studio à l'hôtel particulier.

Justement comment se porte ce marché ?

Il reste très tendu à la fois pour les étudiants et les familles. La demande est forte et il y a une pénurie de biens malgré la sortie de programmes neufs. Cette pénurie est nationale, et les nouvelles contraintes imposées pour le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'ont rien arrangé. La conséquence est qu'on assiste à une hausse des tarifs. Le prix au mètre carré des studios atteint des sommets !

Comment réagissent les particuliers dans ce contexte ?

Les locataires reviennent de plus en plus en agence. Ils se retournent vers les

professionnels de l'immobilier suite à des déconvenues, notamment avec les plateformes gratuites de location.

Au sein de l'agence, nous apportons toutes les garanties sur le bien qu'ils louent. Mais nous avons la double casquette car nous sommes également aux côtés des propriétaires notamment en matière de conseil et de défiscalisation. Lors de la livraison d'un programme, nous sommes présents pour déclencher les assurances et assurer un suivi en cas de malfaçons. Qu'ils soient locataires ou bailleurs, nos clients peuvent se reposer sur nous, nous nous chargeons de tout.

ACHAT
VENTE
LOCATION
VIAGER
SYNDIC
GESTION-LOCATIVE
NEUF

*Retrouvez notre équipe au salon
Habitat Immobilier & Décoration d'Angers*

02 41 25 05 05 - www.ladresse-49.com

SALON
Habitat
Immobilier
Décoration

Du 22 au 25 sept. 2023
PRÉSENT AU SALON
ANGERS



CHR

Bureaux

Locaux commerciaux

Locaux d'activités

Investissement locatif



L'immobilier d'entreprise sur mesure, à la hauteur de vos ambitions.

FLORIAN DEHAN

06 74 **97 28 50**

L'assurance emprunteur : un spécialiste vous en parle

Depuis la loi Lemoine, les acquéreurs d'un bien immobilier peuvent changer à tout moment, et sans frais, d'assurance emprunteur. Agent général Axa, Romain Chantemargue fait le point sur cette mesure.



Renseignements :

Romain Chantemargue

06 62 27 41 20

Courriel : romain.chantemargue.a2p@axa.fr

N° Orias : 22 003 648



Quels sont vos secteurs de spécialisation ?

Je suis spécialisé en prévoyance et patrimoine auprès des professionnels et des particuliers.

Mon champ d'action est large allant de la complémentaire santé à l'épargne, la retraite, en passant par l'assurance emprunteur.

Justement, à quoi sert cette assurance ?

Elle vient garantir au prêteur, généralement la banque, le remboursement des échéances de prêt ou du capital restant dû, lorsque des événements interviennent comme le décès, la perte totale et irréversible d'autonomie, l'invalidité, l'incapacité de travail et même la perte d'emploi.

Quels établissements proposent cette assurance ?

Le client contractant d'un prêt reste normalement décideur de prendre l'assurance à la banque ou chez un assureur.

Les banques détiennent la majeure partie de ce marché. Par conséquent, les prix restent élevés. Mais, depuis la loi Lemoine de juin 2022, qui est venue encadrer et faciliter les démarches, les emprunteurs peuvent changer à tout moment et sans frais.

On peut réellement faire des économies ?

Oui, par exemple, on peut faire baisser le tarif de son assurance de 20 à 50 % en allant chez un assureur. Alors que la banque va proposer un contrat généraliste, l'assureur, lui, va

sélectionner certains critères et donc sera en mesure de proposer un prix plus intéressant.

Par contre, il est important de ne pas se focaliser uniquement sur le tarif mais prendre en compte les garanties proposées.

N'est-ce pas compliqué de changer d'établissement ?

Non. Personnellement, je m'occupe de toutes les démarches.

J'aime accompagner les gens dans leurs projets, d'ailleurs j'ai travaillé de nombreuses années dans l'accompagnement social.

Depuis que j'ai ouvert l'agence, il y a un an, j'ai repris une vingtaine de dossiers d'assurance emprunteur.



Votre nouveau
magazine
immobilier

Dans nos villes
Édition ANJOU

disponible
chez les
commerçants
partenaires.



Horaires d'ouverture
13h15-00h30
tous les jours
Sauf dimanche 10h15-00h30

1 Avenue Droits de l'Homme
ZAC SAINT SERGE
49100 Angers
33 892 69 66 96
www.cinemaspathegaumont.com

SALON

Habitat
Immobilier
Décoration

22 au 25
sept. 2023

PARC DES EXPOSITIONS
ANGERS

300 exposants

Création : www.atelier-asap.com - Photos : ©Adobe stock



DEMAIN
S'INVITE DANS
VOTRE HABITAT



www.habitat-angers.com

UN ÉVÈNEMENT

+ + +
DESTINATION
angers

HORAIRES DU SALON



Vendredi **10h - 20h**

Samedi et dimanche
10h - 19h

Lundi **10h - 18h**

TARIFS DU SALON

Plein tarif sur place **6€**

Tarifs réduits

4€ (cartes Cezam,
cartes partenaires)

2€ pour les étudiants

Gratuit pour les moins
de 16 ans accompagnés
de leur famille

Entrée gratuite
vendredi 22
et lundi 25

Profitez du tarif à 4€ au
lieu de 6€ le week-end
avec la billetterie en ligne

SCANNEZ
LE QR CODE

pour réserver
votre billet d'entrée
(gratuit ou payant)



Les résolutions déco de la rentrée pour la maison



Comme chaque rentrée, l'envie d'insuffler de la nouveauté chez soi est bien là mais une question demeure : comment procéder ? Pièce par pièce, quelques idées pour s'inspirer.

Avant de se lancer dans le réaménagement,

la première étape consiste à faire de la place en se débarrassant des objets cassés ou ébréchés, ainsi que des éléments de décoration qui ne plaisent plus. Et s'il est difficile de jeter, « on met le tout dans un grand carton qu'on garde pendant six mois, le temps de voir si ces choses nous manquent », conseille Véronique Robaglia, cofondatrice de l'agence de conseil en architecture et décoration d'intérieur angevine « L'étoffe du lieu ».



Oser la couleur

Le tri est fait. Maintenant, quelle esthétique choisir ? Les catalogues et émissions de télévision regorgent d'images séduisantes, mais prudence : « j'ai vu beaucoup de gens qui avaient appliqué chez eux des décors vus ici ou là, et qui ont fini par être frustrés parce que ça ne leur correspond pas », met en garde la professionnelle, qui travaille notamment à partir des principes du Feng Shui occidental.

Avant de craquer pour une teinte murale audacieuse, pourquoi ne pas déjà acquérir quelques textiles et objets de cette couleur : « des coussins, un plaid ou des rideaux qui permettront de s'habituer », propose Isabelle Mourcely, décoratrice à Chinon et dans la Vienne. « En ce moment, il y a une forte demande de teintes très naturelles, du vert, du kaki, du moutarde ou du grenat notamment. L'envie de nature est une conséquence de la pandémie ». Et Véronique Robaglia de compléter : « la tendance c'est l'humain, c'est la reconnexion à sa propre identité ».

Chercher la sérénité

Pour bien commencer cette rentrée, cette dernière préconise de se consacrer à un espace qui a parfois tendance à être négligé : l'entrée. « Certains intérieurs en ont deux, analyse l'experte. Celle que l'on emprunte au quotidien, qui peut être la porte du garage ou d'un atelier, et la "vraie" porte d'entrée, celle qu'utilisent les visiteurs. Dans ce cas, aucune ne doit être oubliée. Pour être bien chez soi, c'est important de ne pas se prendre un mur de bric-à-brac quand on rentre à la maison par le garage par exemple. » Attention également à avoir un éclairage suffisant dans ce lieu de passage entre l'extérieur et le foyer : « la lumière, c'est bon pour le moral ».

Dans les logements où la porte d'entrée ouvre directement sur une pièce à vivre, l'installation de claustra peut être envisagée pour un effet plus « cocooning », souligne Véronique Robaglia, qui note une tendance en ce sens actuellement. Reste à ajouter un tableau ou un objet que l'on aime, et le tour est joué dans l'entrée.

Écouter les saisons

Au salon, le renouveau peut s'afficher sur le mur avec la pose d'un lé de papier peint à motifs : il s'agit d'une unique bande verticale d'environ 50 centimètres de large (les dimensions peuvent varier) qui saura égayer une pièce unie. Pourquoi pas derrière un canapé. « Et si on a un bel espace, recommande Isabelle Mourcely, il ne faut pas avoir peur de mettre un luminaire XXL, majestueux, pour regarder un peu en l'air ». Côté textures, tant qu'il fait froid dehors, il convient de privilégier celles qui amènent de la chaleur : « le velours, la fourrure, les coussins en tricot..., suggère l'experte. Et en été, on les troque pour des matières plus légères comme le lin ou le coton, en gardant les teintes qu'on a choisies pour la déco. » Elle propose souvent à ses clients un agencement pour l'hiver et un autre pour la belle saison.



Les résolutions déco de la rentrée pour la maison



Pour agrémenter la pièce à vivre, Véronique Robaglia invite quant à elle à laisser parler sa créativité : « vous pouvez, par exemple, composer un décor de votre choix sous une jolie cloche en verre qui sera mise en valeur sur un meuble ».

L'ajout d'une nouvelle plante dans le salon permet aussi de renouveler très simplement son horizon. Au rayon mobilier, « on a envie de rondeur, de douceur, c'est un peu un retour des années 1970 ». Ce qui n'empêche pas la cohabitation avec les meubles de famille, customisés ou non ! Les murs aussi pourront être enclins à se parer de délicatesse, avec des gammes de roses poudrés et de beiges rosés à l'honneur. De manière générale, le choix du blanc, bien qu'extrêmement répandu, n'est pas nécessairement le meilleur, et ce, quelle que soit la pièce : « à la longue, le blanc nous fatigue, et puis il devient gris, analyse la décoratrice. Choisissez plutôt du beige ou du blanc cassé ».

Miser sur les détails

Dans la cuisine comme pour les autres pièces, si l'envie de transformation est forte mais le budget limité, il est possible de faire de petits ajustements qui suffiront à revisiter la physionomie du domicile. Parmi les pistes : changer les portes des meubles, la robinetterie – le coloris noir reste dans l'air du temps mais attention à l'eau calcaire dans nos régions, voire, le plan de travail. « On peut aussi s'aménager un petit jardin intérieur de plantes aromatiques », ajoute Véronique Robaglia. En termes de couleurs, on opte pour du orangé ou du terracotta, deux teintes « qui ouvrent l'appétit » selon la spécialiste. « Le vert aussi est une super couleur en cuisine, poursuit-elle. En revanche le bleu est à éviter ».

Selon la configuration, l'installation d'une verrière d'atelier, toujours en vogue, peut s'avérer pertinente pour les amateurs de décoration contemporaine. Dans le même esprit, « il y a la possibilité de passer à des encadrements de fenêtres noirs dans toute la maison, selon Isabelle Mourcely. Ça modernise immédiatement l'intérieur ».

Son conseil pour les chambres : « la simplicité ». Une belle applique au mur, un tapis, une table de nuit, bref : pas trop chargé. « Évitez d'avoir un bureau et un dressing dans la pièce quand c'est possible, car c'est important de bien délimiter l'espace nuit. » À défaut, un paravent, un claustra ou même une plante peuvent suffire à isoler visuellement les espaces. Pour bien dormir, et, tout au long de l'année, se sentir bien chez soi.

L'ÂME DU BOIS

Tendance :

*« Nouvelle collection
de revêtements
de sols vinyle
en pose à bâtons
roulés »*

*Collection prévue
pour une pose en clic
à poser soi même
ou faites appel
à notre équipe de poseurs
et on s'occupe de tout !*

Le spécialiste du parquet et revêtements de sol

L'Âme du Bois
1 rue du Chêne Vert
à Saint-Barthélemy-d'Anjou

02 41 60 43 46

www.lamedubois-parquet.fr
contact@lamedubois-parquet.com

L'esprit salle de bain

En ces temps où la maison est devenue le cocon dans lequel nous aimons à nous réfugier, la salle de bain a pris une importance toute particulière. Il n'est évidemment pas question d'en négliger l'aspect fonctionnel, mais elle doit aussi surtout offrir à la famille un havre de paix et de confort.

Une déco aux lignes graphiques

Une ambiance zen, épurée et classe, c'est une des grandes tendances.

Les aménagements seront placés sous le signe de la sobriété, avec des designs aux contours francs. Pour ce qui est des couleurs, on jouera résolument sur le contraste. Sur un ensemble aux teintes douces, avec un choix de tons neutres (crème, taupe clair...), on mettra sur des lignes dans des notes sombres, noires, bleu soutenu ou anthracite. Mais attention, dans l'ambiance graphique, rien n'est jamais fait au hasard et les lignes devront souligner un espace existant, une forme de carrelage ou la place d'un équipement. Pour ce qui est des accessoires, justement, on privilégie clairement les esthétiques sobres et épurées. Le graphisme ne peut aller qu'avec la modernité. Les formes asymétriques pour un miroir ou un tapis de bain par exemple, très tendance également, peuvent renforcer cet esprit graphique.



Un espace dédié à la douche



Pour toutes sortes de raisons (consommation d'eau, écologie...), la baignoire n'a plus le vent en poupe. Depuis plusieurs années, la tendance est à la douche à l'italienne. Il ne s'agit plus simplement de s'équiper de cette fameuse douche et de l'installer dans un coin de la salle de bain. Non, il s'agit bien de repenser entièrement la pièce à partir de cet équipement. Tout tourne autour d'elle, tout y conduit et elle devient le coin nature préservé de notre intérieur. Elle sera donc de dimensions XXL et équipée d'une paroi tout en transparence. L'idée est de gommer au maximum les frontières. La salle de bain, c'est la douche !

Du high-tech partout

Le numérique et sa kyrielle d'innovations ont déjà envahi le salon, la cuisine, le bureau et même la chambre. Les voici qui débarquent dans la salle de bain. Un capteur qui permet de déclencher les robinets quand vous approchez vos mains, un lavabo qui se nettoie automatiquement après votre passage, un robinet qui distribue de l'eau et du savon sans aucun contact, le bluetooth intégré aux meubles, des éclairages qui semblent sortis des meubles, des WC totalement escamotable ou qui lancent un programme de désinfection automatique après utilisation, un miroir connecté à internet... Le champ des possibles est sans limite ! Tout cela sera associé, bien sûr, avec des teintes modernes et des lignes pures, pour faire encore mieux que la salle de bain de la station spatiale internationale !

Un coin de nature

Nous avons tous tellement besoin de nature, que nous avons besoin de la sentir toujours auprès de nous, même au moment de la toilette. Les éléments naturels s'imposent donc dans la salle de bain. Cela passe, d'abord, par les matières utilisées : le bois s'impose. Surtout dans sa version non lissée. Il peut être à sa place partout, du sol au plafond. Mais on peut aussi opter pour des pierres rugueuses ou même un papier peint aux motifs naturels aux murs. Au sol, un carrelage creusé ou de grandes dalles seront du plus bel effet. La nature vivante ne doit pas être négligée : plantes ou arbustes en pot sont les bienvenus. Dans ce type de décor, on pourra très facilement intégrer des accessoires au design un peu vintage et des meubles de récupération.

L'ÂME DU BOIS

Tendance :

*« Nouvelle collection
de revêtements
de sols vinyle
en pose à bâtons
roupus »*

*Collection prévue
pour une pose en clic
à poser soi même
ou faites appel
à notre équipe de poseurs
et on s'occupe de tout !*

Le spécialiste du parquet et revêtements de sol

L'Âme du Bois
1 rue du Chêne Vert
à Saint-Barthélemy-d'Anjou

02 41 60 43 46

www.lamedubois-parquet.fr
contact@lamedubois-parquet.com

COMPTOIR DES LUSTRES

sélectionne pour vous les plus grandes
marques de luminaires pour mettre
en lumière votre intérieur.



COMPTOIR DES LUSTRES ANGERS

Z.A.C. de l'Hoirie - Av. Paul Prosper Guilhem - BEAUCOUZÉ - **02 41 72 16 00**

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



www.dansnosvilles.fr



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

MOMENTO TRAVAUX RÉNOVATION



EXTENSION

Imaginez-vous revenir à la maison chaque jour dans un espace qui représente votre goût, votre style et vos aspirations. Un lieu où l'architecture raffinée rencontre le design intérieur fonctionnel et luxueux, créant ainsi un environnement parfait pour vous et votre famille.

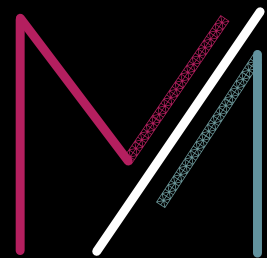
Chez **MOMENTO TRAVAUX**, nous sommes experts dans la réalisation de ce rêve. Nous prenons le temps de comprendre vos envies, votre style de vie et vos aspirations pour concevoir et construire la maison ou l'extension haut de gamme dont vous avez toujours rêvé.

Nos architectes et artisans hautement qualifiés travaillent en étroite collaboration avec vous pour transformer vos idées en réalité. Nous utilisons exclusivement des matériaux de haute qualité pour garantir un rendu élégant et durable qui correspond à vos attentes.

Que vous souhaitiez rénover totalement votre résidence ou construire une extension qui apportera une plus-value significative, nous nous engageons à vous livrer un projet qui allie esthétique, confort et durabilité.

Nous savons que chaque client est unique et nous sommes fiers d'offrir des solutions sur mesure qui répondent à vos besoins spécifiques. Lorsque vous travaillez avec nous, vous choisissez non seulement ce qui se fait de mieux en matière de design et de construction, mais aussi une équipe dédiée à faire de votre expérience de rénovation ou d'extension une expérience agréable et sans stress.

Nous transformons les maisons, mais surtout, nous créons des espaces où vous aimeriez passer du temps, des espaces qui vous ressemblent.



BUREAUX & SHOWROOM DE SAINT BARTHELEMY

Nos bureaux et showroom vous accueillent et mettent à votre disposition un large choix de produits pour la conception et le suivi de vos projets.

**3 Boulevard des
Bretonnières
49124 Saint-Barthélemy-
d'Anjou**

CONTACT

Contact@momento-travaux.fr

02 85 35 95 56

Votre magasin **Arthur Bonnet** aux Ponts de Cé



Sera présent au salon de l'habitat, immobilier, décoration d'Angers qui se déroulera du 22 au 25 septembre.

A cette occasion, Nathalie TESSIER la gérante nous révèle les qualités des cuisines françaises Arthur Bonnet qu'elle représente depuis 2014.



Arthur Bonnet Angers

2 rue Joseph Cugnot

49130 Les Ponts de Cé

02 41 91 91 81

Courriel :

bureau@arthurbonnetangers.fr

Pourquoi avoir choisi la marque Arthur Bonnet ?

L'enseigne Arthur Bonnet, avec laquelle nous avons l'habitude de travailler, a toujours bénéficié d'une très belle image et d'une forte notoriété sur le marché de la cuisine aménagée. Le respect de la fabrication artisanale alliée à la performance de l'outil industriel, fait que chaque cuisine conçue préserve des valeurs familiales, derrière chacun de nos meubles, il y a des femmes et des hommes avec un réel savoir-faire.

Il nous a donc paru évident de choisir Arthur Bonnet lorsque nous nous sommes installés en 2014.

Nous souhaitons aussi proposer des cuisines fabrication française. Il faut savoir qu'Arthur Bonnet, basé en Vendée, est le seul fabricant français à posséder le Label Origine France garantie (soit plus de 50 % des matériaux utilisés pour la fabrication des meubles proviennent de France) et à assurer une garantie de 20 ans sur ces meubles.

Avec un positionnement milieu-haut de gamme, premium mais accessible, Arthur Bonnet crée des modèles totalement exclusifs

et conçus en collaboration avec des Designers reconnus tel que THIBAUT DESOMBRE et CHRISTIAN GHION pour sa ligne Signature. Sa ligne Affinité est quant à elle développée en magasin avec nos concepteurs décorateurs, en partie grâce à l'atelier d'Arthur, véritable source d'inspiration.

Quels services apportez-vous ?

Un projet clé en main, c'est la tendance !

Il va de soi qu'au préalable, nous sommes allés chez le client pour réaliser un métré et valider les différents postes techniques.

Après concrétisation d'un projet cuisine, nous nous occupons de tout le suivi de chantier. Nous allons alors nous déplacer à nouveau chez le client avec les artisans concernés pour établir un planning travaux complet où chacun va trouver sa place.

Nous proposons souvent notre accompagnement déco à nos clients. Ainsi, nous les accompagnons s'ils le souhaitent, dans leur choix couleurs, matières, peinture...

C'est pour nous le plaisir de la création et de la réalisation d'un projet de A jusqu'à Z.

Présentez-nous votre magasin :

Notre show room accueil 6 cuisines, 1 salle de bain, 1 dressing et 1 aménagement bibliothèque sur 250 m².

Nous avons voulu un show room intime et à échelle humaine où chaque client se sent bien et considéré. L'accueil, la décoration personnalisée et soigneusement sélectionnée aide à ce ressenti.

Rendez-vous au Salon de l'habitat d'Angers :

Oui, comme tous les ans. Cette année, le salon se déroulera du 22 au 25 septembre au parc des expositions. Nous y présenterons trois cuisines, l'Atelier d'Arthur et de bonnes idées !

N'hésitez pas à nous y retrouver, nous serons à l'écoute de vos projets et force de propositions.

JUSQU'AU 30 SEPTEMBRE 2023

VOUS N'AUREZ PAS D'OFFRES EXCLUSIVES SUR CETTE CUISINE*

MAIS SUR CELLE QUE NOUS ALLONS CRÉER ENSEMBLE



*Offre non cumulable avec toutes autres remises ou promotions en cours. Détails des conditions en magasin. Les meubles de cuisines et plans de travail Arthur Bonnet sont certifiés Origine France Garantie, hors électroménagers, accessoires et robinetterie.

ARTHUR BONNET ANGERS

2 RUE JOSEPH CUGNOT
49130 LES PONTS DE CE

02 41 91 91 81 - bureau@arthurbonnetangers.fr

Arthur Bonnet
[20]
ans
de garantie



100% sur mesure dans 100% de la maison



Spécialiste de l'agencement de rangements sur-mesure, implanté à Angers depuis 19 ans. Paul Abélard, le gérant, rappelle le concept de cette enseigne 100 % française.



QUADRO

Lieu d'exposition
126, avenue Pasteur
49100 ANGERS
02 41 24 13 30
www.quadro.fr

Quadro
Intérieurs sur-mesure

Quelle est la spécialité de Quadro ?

Nous sommes spécialisés dans la conception et la fabrication d'espaces de rangement (placards, dressings, bibliothèques, living...) pour les particuliers.

Chez Quadro, c'est : « 100 % sur-mesure dans 100 % de la maison ».

En effet, notre force est de nous adapter à toutes les contraintes afin que nos clients puissent bénéficier d'un espace de rangement dans toutes les pièces y compris les petits coins !

Quadro à Angers, c'est une longue histoire ?

Effectivement, j'ai ouvert ce lieu d'exposition, il y a maintenant 19 ans. Elle emploie sept personnes dont une équipe de trois poseurs. Depuis notre agence, nous intervenons dans un rayon d'une centaine de km autour d'Angers ainsi qu'en dehors du département pour nos clients qui possèdent une résidence secondaire.

Comment accompagnez-vous vos clients ?

Nous commençons par nous déplacer, gratuitement, à leur domicile afin de cerner leur projet, leurs besoins et voir l'espace dont ils disposent.



Nous prenons également toutes les mesures nécessaires avant d'organiser un second rendez-vous en magasin. Ici, nous leur présentons une perspective de leur projet afin qu'ils puissent se projeter. Nous établissons un devis et, en fonction de leur budget, nous affinons le projet. Une fois que tout est validé, nous commandons les éléments à notre usine de La Ferté-Bernard pour ensuite les poser. Enfin, j'assure une réception de chantier pour vérifier que tout est conforme.

Sur quel segment vous positionnez-vous ?

Nous nous situons sur du moyen, haut de gamme. La multiplicité des matériaux que nous utilisons (mélaminé, stratifié, laque, bois massif, verre) et qui peuvent être associés, permet de s'adapter à tous les budgets. Et surtout, l'équipe mets un point d'honneur à respecter l'enveloppe fixée par le client.

LES FOLLES JOURNÉES DU SUR-MESURE

**100 €
OFFERTS
PAR TRANCHE DE
1000 €
D'ACHAT***

**DU 09
SEPT.
AU 07
OCT. 23**

**RANGEMENTS DRESSINGS BIBLIOTHÈQUES VERRIÈRES
AUTOUR DU LIT SOUS-ESCALIERS CUISINES**

Quadro
Intérieurs sur-mesure

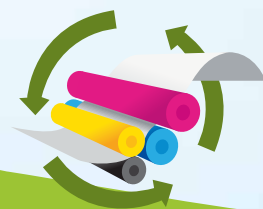
126 avenue Pasteur
49000 ANGERS
02 41 24 13 30
quadro.fr

* Sur prix TTC hors pose. Voir conditions en magasin.

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



Magazines restants
dans les dépôts
récupérés et
recyclés



Optimisation
des quantités
distribuées dans
les points de dépôt



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.

UN PROJET TRAVAUX ?



**Faites de vos projets
une réalité**



**Rénovation,
Audit/Amélioration
énergétique,
Aménagement,
Déco, Extension**



**Geoffrey HOGDAY 07 65 59 78 26 contact@solutio-home.fr
solutio-home.fr**



Transition énergétique :

La solution de la construction neuve



La course à la performance énergétique des logements français est engagée, tous azimuts. Dans ce combat, dont personne ne réfute la nécessité, le neuf a, semble-t-il, plus qu'une carte à jouer.

Sur tous les fronts

En France, le secteur du logement représente 44 % de la consommation d'énergie et près de 25 % des émissions de CO₂. Une énergie qui sert à chauffer l'habitat, bien sûr, mais aussi à produire de l'eau chaude, à éclairer, à faire fonctionner tous les appareils ménagers ou encore à climatiser l'espace. Dans le cadre des accords de Paris, par lesquels la France s'est engagée à atteindre la neutralité carbone en 2050, c'est donc un enjeu primordial.

L'État agit sur deux leviers pour améliorer l'impact environnemental du logement. Le premier, c'est la rénovation massive des logements existants. C'est tout le sens des DPE et du dispositif MaPrimeRenov'. Le second, c'est la mise en place de normes environnementales très strictes pour toutes les nouvelles constructions. Des normes qui sont si contraignantes que le constat s'impose : jamais un logement rénové n'atteindra la performance d'un logement neuf.



Des prix à la hausse

Bien sûr, l'application de la RE 2020 n'est pas sans effet sur les prix de vente. A cela s'ajoutent des matières premières et une énergie plus chère qui augmentent mécaniquement les coûts de construction. Au final, selon les données du Laboratoire de l'immobilier, un organisme indépendant, le prix de vente du neuf a encore fortement augmenté au cours des derniers mois. En mai 2023, le prix moyen du mètre carré en collectif neuf, en France, était de 5 592 €, en hausse de 6,6 % sur un an. Par comparaison, il est de 3 906 € dans l'ancien, soit +2,7 % en un an (source Fnaim). Précisons cependant qu'une rénovation énergétique complète d'un logement ancien peut coûter entre 800 et 1 200 €/m²... Pour des résultats généralement moins probants.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, c'est la RE 2020 qui s'impose dans le secteur de la construction neuve. Une réglementation qui succède à la RT2012, entrée en vigueur en 2013 qui remplaçait elle-même la RT 2005. Avec, à chaque fois, un niveau d'exigences nettement relevé.

Naturellement, la diminution de la consommation énergétique des bâtiments a toujours été le principal objectif des réglementations successives. Et c'est encore le cas de la RE 2020, avec une ambition encore plus marquée. Les seuils fixés sont, en effet, de 15 à 20 % plus contraignants que ceux de la RT 2012.

Mais la RE 2020 va plus loin. Elle intègre, pour la première fois, des exigences concernant les émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie du bâtiment. Le but, c'est d'inciter fortement les constructeurs à utiliser les énergies renouvelables et les matériaux biosourcés. La réglementation incite, par ailleurs, les constructeurs à utiliser des solutions de production d'énergie hybrides ou à installer, par exemple, des pompes à chaleur.

Construction et démolition : des phases cruciales

Les études ont montré que 60 à 90 % des émissions de gaz à effet de serre d'un bâtiment sont liées à sa construction et, dans une moindre mesure, à sa démolition. La loi oblige donc les constructeurs à réduire l'impact lors de ces phases cruciales. Enfin, la RE2020 introduit la notion de « confort d'été ». Il s'agit, dans un contexte de réchauffement climatique, de garantir la fraîcheur des bâtiments lors des épisodes de forte chaleur. L'idée étant d'éviter le recours systématique à la climatisation, grâce à une conception adéquate.

Naturellement, tous ces éléments pèsent fortement sur le secteur de la construction qui doit, non seulement adapter ses méthodes et ses matériaux, mais qui est également obligé de mesurer de façon systématique l'impact environnemental de toutes les étapes et de tous les éléments qui concourent à la construction.



Transition énergétique :

La solution de la construction neuve



Le Bbio

Le Bbio (pour besoin bioclimatique) mesure la performance thermique du logement, l'efficacité énergétique du bâtiment, en fonction de son environnement. Exprimé en points, il évalue le besoin de chauffage, de refroidissement et d'éclairage pour rester à une température de confort. Et cela, indépendamment des systèmes de chauffage ou de climatisation mis en place. Il dépend donc de l'orientation des ouvertures, de l'accès à l'éclairage naturel, de la circulation de l'air, mais aussi de la qualité de l'isolation de l'étanchéité à l'air et de l'inertie thermique des matériaux.

Des seuils sont fixés pour les logements individuels et collectifs, qui correspondent à une amélioration des performances de 20 à 30 % par rapport à la RT 2012.

Le CEP

Le Coefficient d'énergie primaire comptabilise la quantité d'énergie que l'on va faire venir dans le bâtiment pour assurer son fonctionnement et le bien-être de ses occupants. L'objectif étant d'inciter à l'auto-production d'énergie.

Il est complété par le CEP, NR qui en reprend le principe mais pour les énergies non renouvelables. Ce nouvel indicateur vise évidemment à inciter le remplacement des énergies fossiles par des énergies renouvelables. Les valeurs de cet indicateur imposées par la RE 2020 correspondent à un effort supplémentaire de 15 à 20 % par rapport à la RT 2012.

IC énergies

Cet indicateur mesure l'impact des consommations d'énergie du bâtiment sur le changement climatique à un horizon de 50 ans. Son calcul est des plus techniques mais on peut en retenir les objectifs très ambitieux : 4 kg CO₂/m²/an dès 2022 pour les maisons individuelles et 14 kg Co₂/m²/an pour les logements collectifs, avec un atterrissage à 6,5 dès 2028.

IC Construction

C'est l'indicateur qui mesure l'impact environnemental de la construction du bâtiment, sur l'ensemble de son cycle de vie. Il fluctue en fonction de nombreux facteurs, comme le secteur géographique ou la surface du logement. Mais, dans tous les cas, en collectif comme en individuel, l'impact environnemental de la construction devra baisser d'environ 35 % d'ici à 2031.

Degré-Heure

Cet indicateur mesure le nombre d'heures sur une année durant lesquelles le logement sera considéré comme « inconfortable » durant les périodes de fortes chaleurs et l'intensité de cet inconfort. Dans le cadre de la RE 2020, un seuil maximal d'heures ne doit pas être dépassé.

**Devenez
propriétaire
d'une maison
écologique**

La maison environnementale accessible à tous



Moins de 15€
de chauffage par mois



Option maison
à énergie positive



Isolation
thermique renforcée



Fabriquée en France



Excellent rapport
qualité/prix



- Les murs NATILIA :
 - Sont 60% moins impactants sur le changement climatique
 - Sont 80% moins impactants sur la consommation d'eau
 - Produisent 65% de déchets en moins qu'un mur en parpaings
- Système de plafond chauffant rafraîchissant

**Construction
en ossature bois
Made in France**

**236 Ter Avenue de Pasteur
ANGERS**



02 41 32 66 50 | angers@natilia.fr

Transition énergétique : La solution de la construction neuve

Des économies à la clé

Bien évidemment, toutes ces normes et ces obligations ont un effet direct sur les futures factures d'énergie des occupants. « On produit aujourd'hui des logements neufs consommant trois à cinq fois moins que la moyenne du parc de logements existants mais surtout huit à dix fois moins que les logements de classes F et G », écrit Caroline Delgado-Rodoz, Vice-Présidente de la Fédération des Promoteurs Immobilier, sur le site de la fédération. Elle ajoute : « Acheter un logement neuf, c'est avoir la certitude de voir sa facture d'électricité divisée par quatre par rapport à l'achat de l'ancien. »

De fait, un logement neuf a l'obligation d'afficher un DPE A ou B qui, à elles deux, représentent moins de 10 % des logements en France.

Un appartement de 65 m², de classe D (la plus répandue en France) chauffé à l'électricité coûte 1 606 € par an en énergie, soit 134 € par mois. C'est un peu moins (865 €/an) avec du gaz. Le même appartement en classe A, chauffé à l'électricité, ne coûte plus que 254 € par an, soit 21 € par mois. On passe à 634 € avec un DPE de classe B, ce qui représente toujours environ 1 000 € d'économie par an.



Illusion

On le sait, le secteur de la construction neuve est aujourd'hui en crise. Le nombre de chantiers commencés ne cesse de diminuer. Dans la perspective d'une amélioration globale des performances environnementales du logement en France, ce n'est clairement pas une bonne nouvelle. En effet, les logements neufs offrent des performances énergétiques et un confort de vie impossibles à égaler pour des logements anciens rénovés. Pour le dire simplement, s'imaginer que la réhabilitation massive de tous les logements français existants est l'unique voie écologique, est sans doute une cruelle illusion.

Pour la production d'énergie, les solutions vertes sont privilégiées, qu'il s'agisse de pompes à chaleur, de géothermie, de poêle à bois ou de panneaux photovoltaïques. Tandis que les ressources naturelles disponibles (la lumière extérieure, l'ombre naturelle...) sont exploitées au maximum.



Modernité et confort

Au-delà même de ce que les diverses normes leur imposent, les promoteurs immobiliers sont engagés depuis de nombreuses années sur la voie de l'innovation, tant sur le plan des méthodes de construction qu'en ce qui concerne les matériaux et les équipements.

« C'est notre devoir, notre obligation que de bâtir des maisons toujours plus confortables, toujours plus économes à l'usage et toujours plus responsables », déclarait Grégory Monod, président du Pôle Habitat de la Fédération française du bâtiment, en 2022.

Le bois, la paille, l'argile ou les fibres de cellulose et tous les matériaux biosourcés font désormais partie de l'arsenal de construction. On l'a vu, ils sont clairement favorisés par la R2020. Mais les matériaux plus traditionnels, comme le béton, la brique ou le polyuréthane, par exemple, ont su se réinventer. Grâce au travail des bureaux d'études spécialisés, ils émettent aujourd'hui nettement moins de CO₂ qu'auparavant.

La technologie au service de l'occupant

Les promoteurs travaillent également sur le confort global des habitations. Cela passe, bien sûr, par des équipements au top de la technologie qui facilitent la vie au quotidien. Par exemple, des solutions de domotique qui permettent de piloter le chauffage ou l'éclairage d'un simple clic et même à distance. A la clé, de véritables économies, là encore, au niveau de la consommation d'eau ou d'énergie. Ou encore des systèmes de sécurité, visiophones ou autres à la fois simples d'utilisation et très efficaces. Enfin, au chapitre de la facilité de vie, n'oublions pas que les logements neufs ont obligation de respecter les normes handicapées, tant au niveau des espaces (largeur des portes, dégagement...) que de l'accessibilité. Au-delà même du confort, la santé est une priorité des nouvelles constructions. Grâce à des ventilations hyper efficaces, des VMC intelligentes et même des cloisons ou des plafonds dépolluants, mais aussi par l'utilisation de matériaux qui émettent moins de substances nocives, les occupants respirent un air plus sain.

Dans
votre prochain
magazine :
**VOUS LOUEZ
UN LOGEMENT
DEvenu "NON-
DÉCENT",
QUE FAUT-IL
FAIRE ?**

**Un rêve, un projet, une réalité,
contactez-nous...**



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

Quartiers en Cours de Commercialisation



Le Clos des Mégalithes, Baugé-en-Anjou

À seulement 5 kilomètres du centre-bourg de Baugé-en-Anjou, le quartier du Clos des Mégalithes à Pontigné vous offre une vue imprenable sur la nature.

Renseignements :
Agence de Saumur 02 41 40 04 12



Terrains à bâtir libres de constructeur
Parcelles de 553 à 620 m²
À partir de 24 450 €



NOUVEAU QUARTIER

Vaulanglais-Noirettes, Saumur

Futur quartier sur les hauteurs de la ville, Vaulanglais-Noirettes offre une opportunité rare pour construire sa maison neuve à Saumur. Situé en entrée de ville, dans un environnement remarquable, le secteur vous invite à vivre à proximité des services, commerces, transport... tout en pouvant vous évader dans un cadre naturel aux portes de la campagne environnante.

Renseignements :
Agence de Saumur 02 41 40 04 12



Terrains à bâtir libres de constructeur
Parcelles de 341 à 706 m²
À partir de 37 680 €

Le Clos de la Roulière, Etriché



Soucieux de l'environnement, le quartier est orienté vers les principes de développement durable. Un grand parc le relie aux espaces de loisirs vers l'entrée sud du quartier et du bourg. Une deuxième tranche est lancée.

Renseignements :
Agence de Segré 02 41 92 11 68



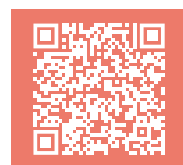
Elle comprend 14 lots libres de constructeur, entre 299 et 465 m², à partir de 30 601 € et disponibles.

Bellevue les Argoults, Jarzé-Villages

À moins de 5 minutes à pied du centre-ville, le quartier Bellevue les Argoults vous propose de nouvelles parcelles libres de constructeur au contact de la nature. Venez vivre au coeur d'une ville dynamique et profitez de ces nombreux commerces et services.



Renseignements :
Agence d'Angers 02 41 270 270



Terrains à bâtir libres de constructeur
Parcelles de 436 à 745 m²
À partir de 34 880 €

LÉGENDE



Commerces



Universités



Écoles



TGV



Pistes cyclables



Autoroute



Aires de jeu



Parcs

Votre agence

Alter Anjou Loire Territoire à Angers



Entreprise publique, Alter Anjou Loire Territoire est le premier pourvoyeur de terrains constructibles du département. Freddy Durandet, responsable communication fait le point sur ce marché.

**Alter
Anjou Loire Territoire**

Bd Elisabeth Boselli
89, Rue des artilleurs
à Angers

02 41 27 02 70

www.anjouloireterritoire.fr



alter
anjou loire territoire

Comment a évolué le marché des terrains constructibles ?

L'an dernier, il était extrêmement tendu notamment sur Angers et sa première couronne. Nous avons assisté à un retournement de situation en début d'année avec un ralentissement des demandes et des ventes. De nombreux particuliers ont stoppé leur projet d'achat de terrain.

Pourquoi ce retournement ?

Il y a une peur de l'avenir. L'inflation et notamment la hausse des prix des matériaux de construction ajoute à cette peur. Il y a trois ans, on pouvait faire construire pour 1 600 à 2000 €/m², aujourd'hui il faut compter 2 200 à 2 600 €/m².

Parallèlement, le prix du foncier a fortement augmenté. En l'espace de trois ans, on est passé par exemple, en moyenne, de 200 €/

m² à plus de 250 €/m² voir au-delà des 300 €/m² sur l'agglomération angevine. À tout ça, il faut ajouter la hausse des taux d'intérêt qui bloque certains dossiers.

Au moins, la situation vous permet de reconstituer votre stock ?

Même pas ! Non seulement notre offre a du mal à s'écouler, mais notre stock continue de diminuer. C'est le résultat des politiques publiques actuelles et notamment de la Zéro Artificialisation Nette. Par conséquent, les prix du foncier vont rester élevés, ce qui ne va pas favoriser les ventes... c'est le chat qui se mord la queue.

Quelles vont être les conséquences de tout ça ?

Les Français restent attachés au modèle de la maison individuelle. Donc, ils vont s'éloigner

des grandes villes pour habiter en secteur rural où les terrains sont moins chers. Mais, les ménages ne se rendent pas compte des contraintes et des investissements qu'ils vont devoir réaliser, notamment, en matière de mobilité. Sur le long terme, les économies vont se transformer en dépenses supplémentaires.

La situation a également des conséquences économiques non négligeables. Nous avons assisté à la disparition au printemps d'un constructeur reconnue sur le département, Carréneuf promotion, et des structures plus petites ont également baissé le rideau. Cette situation est terrible, car elle prive de nombreux salariés de leurs outils de travail et met dans l'angoisse des dizaines de clients sur le devenir de leurs projets...

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

- **Votre Terrain est trop grand** pour vous ? (1000 / 1500 m²)
- **Votre Maison actuelle ne vous convient plus** (Etage, couloir étroit, Salle d'eau trop petite)
- Vous souhaitez une maison mieux adaptée à vos besoins et **plus économe en énergie ?**
- **Gardez la moitié de votre terrain & Revendez votre résidence principale !**
- **Financez et réalisez votre nouvelle construction** très **économique** grâce à **notre savoir faire**

NOUS AVONS LA SOLUTION

CONTACTEZ-NOUS !

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

**Constructeur
de maisons individuelles
depuis 1998**

Nous pouvons également,
si vous le souhaitez,
vous aider gratuitement
à trouver **votre terrain à bâtir !**



Retrouvez-nous à notre Stand D95 Grand Palais
au Salon de l'Habitat

Communes	Surfaces	Viabil.	Prix
Mûrs Erigné	665 m ²	⊘	191 000 €
St Léger de Linières	301 m ²	✓	53 000 €
Brissac Quincé	253 m ²	✓	49 900 €
Corné	305 m ²	✓	69 030 €
Tiercé	310 m ²	✓	50 400 €
Montjean / Loire	1278 m ²	✓	73 590 €
Jarzé	415 m ²	✓	42 330 €
Corzé	402 m ²	✓	51 054 €
Etriché	372 m ²	✓	35 828 €
Juigné / Loire	711 m ²	✓	106 650 €

Communes	Surfaces	Viabil.	Prix
Querré	467 m ²	✓	30 355 €
St Melaine sur Aubance	805 m ²	✓	119 185 €
Chalonnnes / Loire	312 m ²	✓	28 080 €
St Barthelemy d'Anjou	741 m ²	✓	199 000 €
La Possonnière	420 m ²	✓	62 000 €
St Augustin des Bois	319 m ²	✓	41 789 €
Champtoocé / Loire	364 m ²	✓	42 000 €
Le Lion d'Angers	435 m ²	✓	78 300 €
La Pouéze	356 m ²	✓	46 252 €
Denée	509 m ²	⊘	112 000 €

Consulter notre fichier terrains 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



**Constructeur
de maisons
individuelles
depuis 1998**

SALON
Habitat
Immobilier
Décoration

**22 au 25
sept. 2023**
PARC DES EXPOSITIONS
ANGERS
300 exposants

DEMAIN
S'INVITE DANS
VOTRE HABITAT

Un événement
**DESTINATION
angers**

www.habitat-angers.com

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

dans le Maine et Loire



RÉALISEZ UNE MAISON ...

- Qui correspond à vos envies et à votre budget
- + économe + respectueuse de l'environnement
- Sans mauvaise surprise financière
- Pour faire le meilleur des investissements



📞 02.43.59.72.22

✉️ maisons.socoren@socoren.fr

🌐 www.socoren.com

Construction
Rénovation
Aménagement

**LE BANAL NE VOUS
RESSEMBLE PAS.**

Marine, architecte d'intérieur



© **L'habitat passionné,
l'avenir évidemment !**

02 40 300 200

⊕ **alliancegroup.fr**

ZONE ANRU

TVA 5,5%



ANGERS IMPULSION

à deux pas de la nouvelle ligne de tramway !

à partir de 159 000 €

Appartements du T2 au T5.

Avec balcon et terrasse.

À quelques minutes du centre-ville.

ZONE ANRU

TVA 5,5%



ANGERS OASIS

Le confort d'une vie à proximité !

à partir de 159 000 €

Appartements de 2 à 3 chambres.

Aux portes d'Angers.

Terrasse ou balcon.

Dernière opportunité

TVA 20%



ANGERS VILLAS OPÉRA

La sérénité aux portes d'Angers !

à partir de 240 000 €

Maison de 2 chambres.

Avec garage.

À quelques minutes de grands centres commerciaux

Location - accession

Pour devenir propriétaire en douceur



BEAUCOUZÉ LA GRANGE ROUGE

Primé pour la qualité du logement de demain !

à partir de 186 000 €

Appartements de 2 chambres.

Avec jardin et balcon.

Au sein d'un bâtiment emblématique.