

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION ANJOU - N° 140 OCTOBRE 2023

Achat, vente d'un terrain.  
*Comment calculer le vrai prix ?*

Logement non-décent !  
*Locataires, bailleurs : que faut-il faire ?*

Parole d'expert  
*par Linda BARANGER*



## 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



**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



**ANGERS**

RARE sur le marché, appartement aux volumes intéressants et à la lumière traversante. Belle pièce de vie avec cheminée, 3 chambres, une cuisine/SAM, 2 pièces d'eau et de nombreux rangements. L'atout, une terrasse d'environ 76m²! Possibilité d'achat de garage.

Réf 3973 Classe énergie : G

**399 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



**ANGERS**

4e 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**

Au troisième étage d'un immeuble de 1990, venez découvrir cet appartement T1 bis, comprenant: une entrée avec placard, un séjour avec une cuisine aménagée et équipée, une chambre, salle d'eau avec WC. Une place de parking sécurisé en extérieur. Appartement vendu loué 750€ CC/ mois.

Réf 2043CV Classe énergie : D

**159 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% 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 1er étage: 4 chambres et une salle d'eau. Le tout sur une parcelle de 765 m².

Réf 2011CV Classe énergie : NC

**349 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.49% TTC



**ANGERS**

Au rez de chaussée d'un immeuble des années 90, venez découvrir cet appartement T1 bis, comprenant: une entrée avec placard, un séjour avec kitchenette et un grand placard, salle d'eau avec wc. Une place de parking sécurisé en extérieur. Appartement vendu loué.

Réf 2032D Classe énergie : E

**128 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC

# L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)  
Nantes - Cholet



## SAINTE GEMMES SUR LOIRE

Maison d'architecte de 1987 au cœur de sa parcelle de 742 m<sup>2</sup> offrant calme et lumière. Cuisine ouverte sur un grand séjour de 50 m<sup>2</sup>. Le jardin avec deux terrasses vous permet de profiter d'une vie au calme sans vis à vis. A proximité directe des transports, écoles et commerces et aux portes d'Angers.

Réf 1941EB Classe énergie : D

**514 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



## ANGERS

Au sein d'une petite copropriété rénovée, au deuxième et dernier étage, joli T2 avec entrée avec placard, cuisine aménagée et entièrement équipée dans pièce de vie, une chambre, une salle de douche avec wc et emplacement machine à laver, huisseries dv et volets électriques, Vendu loué loyer mensuel HC 640€.

Réf 2038D Classe énergie : D

**133 750 €** Honoraires inclus charge acquéreur 7% 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 m<sup>2</sup> et un studio indépendant d'environ 20 m<sup>2</sup>.

Réf 1901CV Classe énergie : C

**577 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



## ANGERS

Jolie maison, rénovée avec au RDC: entrée, pièce de vie de 50m<sup>2</sup>, cuisine AE de belle facture, AR, ch et SE, buanderie, wc, garage et stationnement. A l'étage, 4 chambres dont une suite, 2 sbd avec douche et wc, dressing. Au 2<sup>ème</sup>, mezzanine et grenier. Jardin orienté S/E sans vis à vis.

Réf 2048D Classe énergie : D

**735 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



## ANGERS

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

Réf 1633EB Classe énergie : E

**627 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur



## 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

## L'offre immobilière **augmentée**

**immobilier**  
d'habitation



**promotion**  
immobilière



**gestion**  
locative



**immobilier**  
d'entreprise



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

# sommaire

OCTOBRE 2023

## Ancien

Logement non décent !

Locataires, bailleurs :  
que faut-il faire ?



Enfin l'automne,  
Vive la saison  
des petits travaux !

## Neuf

Achat, vente d'un terrain.

Comment calculer le vrai prix ?



## À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9 Maine-et-Loire

## Parole d'expert

12 par Linda BARANGER

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°140 du 03 Octobre au 06 Novembre 2023

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

 PEFC 10-31-3162



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



## AUX PORTES D'ANGERS - PROPRIÉTÉ SUR 18 HECTARES

Située dans un environnement privilégié, à 15 minutes du centre-ville d'Angers, vous serez charmé par cette propriété qui offre en plus de son joli bâti, un parc d'environ 18 hectares avec 2 étangs. La maison principale d'une surface d'environ 295 m<sup>2</sup> parfaitement entretenue, bénéficie d'une vue imprenable sur l'étang. Elle offre au rez-de-chaussée, de grandes pièces de réception lumineuses. Elle dispose de cinq chambres et de trois salles de bains, un lieu idéal pour une grande famille. Un double garage, une chaufferie ainsi qu'une piscine couverte à restaurer et un sauna complètent ce bien rare sur le marché Angevin. DPE : E/E.

Prix HAI : 1 260 000 € - Prix net vendeur : 1 200 000 € (honoraires de 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

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

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



# Logement non-décent !

## Locataires, bailleurs : que faut-il faire ?



**La notion de décence est très importante quand on loue un logement, pour le locataire, bien sûr, mais aussi pour le bailleur. Et, de plus en plus nettement, la performance énergétique joue un rôle majeur de ce point de vue.**

### Non-décence et indignité

Pour commencer, nous allons préciser un peu les choses. Il existe plusieurs notions pour qualifier des logements en mauvais état. Elles ne recouvrent pas les mêmes situations et n'appellent pas les mêmes réponses. En effet, il ne faut pas confondre un logement non-décent avec un logement indigne. La non-décence est une notion définie par la loi SRU de décembre 2000, précisée par les décrets d'application parus en 2002. Un litige sur cette notion est un litige d'ordre privé. Il concerne le propriétaire et son locataire. En revanche, la notion d'indignité est régie par la loi et relève des autorités administratives, maire, président d'EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) ou préfet.





## Surface

*La règle de base c'est qu'un logement n'est pas considéré comme décent s'il n'offre pas au moins 9 m<sup>2</sup> pour une personne seule. On parle parfois de 20 m<sup>3</sup>, mais, dans les faits, c'est bien la surface qui prévaut. Et, franchement, quand on voit ce que représente un espace de 9 m<sup>2</sup>, on se dit que c'est bien le minimum... En colocation, la surface minimale est de 16 m<sup>2</sup> pour deux personnes. Pour chaque colocataire supplémentaire, il convient d'ajouter 9 m<sup>2</sup>. Et, bien sûr, balcon, terrasse, véranda et autres réduits sanitaires sont exclus du calcul.*

Pour qu'un logement soit considéré comme décent, il doit remplir un certain nombre de critères précis. Le premier, bien évidemment, c'est la sécurité et la santé des locataires. Cela concerne en premier lieu ce que l'on appelle le clos et le couvert. En gros, le logement doit permettre à son occupant d'être protégé des éléments extérieurs comme la pluie et le vent, par exemple. Cela implique une toiture étanche, mais aussi des huisseries en état de fermeture et correctement isolées.

La sécurité concerne aussi les équipements intérieurs, comme les garde-corps des escaliers, par exemple. Idem pour les systèmes d'eau et d'électricité qui doivent être conformes aux normes de sécurité.

Le logement loué doit permettre d'évacuer correctement l'humidité qui est nocive pour la santé et donc, permettre une bonne aération de l'espace. Dans le même ordre d'idée, un logement loué ne peut pas être borgne. Il est impératif de disposer d'un éclairage naturel suffisant. Enfin, cela va sans dire mais cela va encore mieux en le disant, on ne doit pas constater la présence d'animaux nuisibles. Des rats qui se baladent derrière votre placard, ça n'est pas décent...

## De la sécurité et du confort

A ces éléments de sécurité s'ajoutent, bien sûr, des impératifs liés au confort. Le premier concerne le chauffage. Le locataire doit pouvoir obtenir une température d'au moins 18° dans toutes les pièces. Le logement doit donner accès à l'eau potable et avec un débit suffisant pour la vie quotidienne. Idem pour l'évacuation des eaux usées, qui doit être correctement assurée. Le logement doit être équipé d'un coin pour la toilette, avec de l'eau chaude et permettant l'intimité. Quant aux WC ils doivent être éloignés de la cuisine (qui doit être équipée d'appareils de cuisson) et des pièces où sont pris les repas. Mais ils peuvent tout à fait être à l'extérieur du logement en lui-même, à condition d'être facilement accessibles. Enfin, le logement doit être correctement éclairé, avec des équipements en bon état de marche.





## Logement non-décent ! Locataires, bailleurs : que faut-il faire ?



### *La décence énergétique*

Peu à peu, le critère de la performance énergétique a été intégré à la notion de décence des logements. Voici, en trois dates, l'histoire d'une évolution qui n'est sans doute pas terminée...

#### **2015 : la loi TECV**

Pour la première fois, la loi Transition énergétique pour la croissance verte, dite « loi TECV » intègre le critère énergétique dans la notion de décence. On peut lire : « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

Les décrets d'application de la loi ajoutent aux critères de décence des éléments liés à l'étanchéité à l'air des portes, fenêtres et cheminées. C'est là qu'apparaissent aussi les obligations liées à l'aération correcte des locaux et à la lutte contre l'humidité ambiante.

#### **2019**

La loi relative à l'énergie et au climat introduit un critère de performance énergétique minimale « défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an ». Ce premier seuil est défini, pour la France métropolitaine, à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

#### **2021**

La loi Climat et résilience crée sept classes de performance énergétique pour les logements, de A pour « Extrêmement performant » à G pour « Extrêmement peu performant ». Le seuil instauré par la loi de 2019 est supprimé au profit des références des étiquettes du DPE. La notion de décence des logements loués s'inscrit dès lors dans un calendrier précis. Le spectre du « logement décent » va donc se réduire progressivement : de A à F à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, de A à E à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028, de A à D à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034.

Concrètement, les logements classés en G, F et E ne seront plus considérés comme « décents » et ne pourront donc plus être loués.

Il est à noter que cette réglementation s'applique à tous les logements loués à titre d'habitation principale, vides ou meublés, ainsi qu'au HLM. Précisons également que cela s'applique au moment du renouvellement ou de la reconduction du bail. La mise en application sera donc progressive.



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 18<sup>e</sup> 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, une vaste maison de maître des 18<sup>e</sup>me et 19<sup>e</sup>me siècles et son jardin  
Ref 178855 - DPE C/C      1 144 000 €



 Dans un parc de 2 ha 30 planté de vignes, un manoir du 15<sup>e</sup> s., avec maisons annexes et dépendances  
Ref 136678 - DPE E/E      882 000 €

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://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](http://www.patrice-besse.com)



# Logement non-décent !

## Locataires, bailleurs : que faut-il faire ?

### La FAQ des logements non-décents

La notion de non-décence implique des conséquences très concrètes pour le locataire comme pour le bailleur. Pour vous y retrouver, voici notre FAQ.

#### Comment savoir si mon logement est décent ?

La plupart des constatations liées aux critères de décence peuvent se faire à l'œil nu (présence d'animaux nuisibles, défaut de ventilation...). Il existe pour vous aider une grille d'auto-évaluation que vous pouvez vous procurer auprès de la CAF ou de l'Adil. Pour ce qui est de la performance énergétique, vous la connaissez, puisqu'un DPE vous a été fourni avant la signature du bail. C'est obligatoire depuis 2007.

#### Puis-je arrêter de payer les loyers si mon logement n'est pas décent ?

Non, pas du tout. Le propriétaire doit mettre son bien en conformité avec les critères de décence, mais cela ne dispense pas le locataire de s'acquitter de ses obligations. Seule une décision de justice peut lui permettre de suspendre les paiements. En passant, le locataire doit bien s'assurer que le problème n'est pas de son ressort. Un état d'humidité peut venir d'une aération bouchée ou d'un joint défectueux. C'est à lui d'effectuer ces menues réparations.

#### Comment obliger le propriétaire à réaliser la mise en conformité ?



La première chose à faire, c'est de tenter de régler les choses à l'amiable. Il convient donc d'informer le propriétaire soit verbalement soit par courrier. Si un accord est trouvé, il est prudent de le consigner par écrit pour que tout le monde soit bien d'accord sur la nature des travaux et leur calendrier. Si la demande n'est pas suivie d'effet, on peut la renouveler par lettre recommandée. En cas de blocage, on peut faire appel à la commission départementale de conciliation qui va entendre les deux parties et tenter de trouver une solution. En cas de nouvel échec, le

locataire peut saisir le juge du tribunal des contentieux et de la protection. Il devra, bien entendu, apporter la preuve de la non-décence du logement en fournissant les attestations et les documents nécessaires. Le tribunal peut condamner le propriétaire à effectuer les travaux et, éventuellement, assortir cette obligation d'une astreinte.

#### Quelles sont les conséquences de la non-décence sur le versement des allocations logement ?

Pour toucher des allocations logement, il faut louer un logement décent. Si le logement ne répond pas aux critères de décence, le locataire doit en informer la Caf qui va vérifier ou faire vérifier cet état par un professionnel. En cas de non-décence constatée, l'organisme le notifie au locataire et au propriétaire. Le versement de l'allocation logement est suspendu et les sommes sont mises en réserve. Durant cette période, le locataire continue à payer le loyer, mais amputé de la part liée à l'allocation. Le propriétaire dispose de 18 mois maximum pour faire les travaux. Si le logement est de nouveau considéré comme décent avant l'expiration du délai, les sommes retenues au titre de l'allocation logement sont versées au propriétaire. Si le délai est expiré (sauf en cas de dérogation), elles sont définitivement perdues et le propriétaire ne peut pas demander au locataire de verser le complément ni résilier le bail pour ce motif.



### C'est commencé !

On le sait, les logements les plus énergivores, ceux classés G+ et que l'on appelle les « superpassoires » sont considérés comme non-décents depuis le 1er janvier 2023. Ils représentent environ 2 % des logements, soit 712 000 unités (chiffres de l'Observatoire national de la rénovation énergétique). A partir de 2025, l'ensemble de la classe G sera concerné, soit environ 7 % des résidences principales en France.

Dans votre prochain magazine :  
**DOSSIER SPÉCIAL !**

# côté particuliers

l'immobilier à sa juste valeur

NOUS VOUS OFFRONS  
L'ESTIMATION DE  
VOTRE BIEN

Angers & Périphérie

Tel: 02 41 17 00 89



Scannez moi



avrille@coteparticuliers.com



Exclusivité  
MANDAT GAGNANT



AVRILLÉ  
Secteur Bois du Roy

Maison individuelle  
à fort potentiel

Réf: CAMELIA  
Classe énergie : D

272 745 €

Dont 4,5% de frais d'agence. Soit .261 000€ net vendeur



Exclusivité  
MANDAT GAGNANT



Appartement de standing  
75 m2

Réf: VAL DE LYS  
Classe énergie : D

234 000 €

Dont 4% de frais d'agence. Soit .225 000€ net vendeur



## PAROLE D'EXPERT

par Linda BARANGER

# L'accession abordable à la propriété

### *Qu'est-ce que la location accession ?*

C'est un dispositif d'achat en douceur, sous conditions de ressources. Dans un premier temps, les clients sont locataires-accédants. Ils testent leur capacité à être propriétaires. Au cours de cette période, ils versent une redevance qui intègre une part locative et une part acquisitive. Cette dernière va servir à constituer un apport en vue de l'acquisition définitive. Au bout de six mois minimum et deux ans maximum, ils peuvent lever l'option et devenir propriétaires. Ils paieront ensuite la même somme tous les mois, en remboursement de leur emprunt. Quant au prix de vente, il est plafonné. Dans notre secteur, on est à 3 338 €/m<sup>2</sup> maximum.

### *Comment faites-vous pour arriver à des prix de vente si bas ?*

Il faut bien comprendre que les promoteurs qui travaillent pour l'accession sociale à la propriété n'ont pas la même logique que les autres professionnels. Nos marges sont nettement plus réduites et globalement, notre activité n'a pas de but lucratif. L'objet de notre structure, c'est son utilité sociale. Par exemple, nos profits sont utilisés pour réhabiliter les logements plus anciens qui en ont besoin. Et puis, bien souvent, les opérations d'accession abordable à la propriété sont jumelées avec des opérations locatives HLM, à destination des personnes qui ne peuvent pas se loger dans le parc privé. Il y a souvent une volonté politique en soutien. Enfin, nous intervenons également dans la vente de terrains, ce qui contribue à la rentabilité de l'ensemble.



### *Les plafonds de ressources sont-ils très restrictifs ?*

Non, beaucoup moins qu'on le croit souvent. En effet, la grande majorité des acquéreurs est éligible à l'accession abordable. Les plafonds sont revus à la hausse tous les ans, donc de plus en plus de foyers sont concernés. En location-accession (PSLA), les plafonds sont un peu plus bas, mais ils correspondent au niveau de vie de la plupart des primo-accédants.

### *L'accession abordable est-elle impactée par la crise du secteur de la construction neuve ?*

Nous ressentons cette crise, mais sans doute moins fortement que les promoteurs privés car nous sommes plafonnés sur le prix de vente et pouvons proposer des prix légèrement inférieurs. Les financements sont plus difficiles à obtenir néanmoins les acquéreurs potentiels sont toujours présents. Malgré cette crise, notre mission reste la même, permettre l'accession à la propriété à tous.

## Plafonds

**Pour être éligible à l'accession abordable, à Angers (zone B1), il ne faut pas dépasser 37 869 € de revenu fiscal de référence à N-2 pour une personne seule. Pour un couple avec un enfant, c'est 60 814 €. En location-accession, on est à 26 921 € pour une personne seule et 41 525 € pour un couple avec un enfant. Pour rappel, en 2019, selon l'INSEE, le revenu fiscal de référence médian des Français était de 22 040 €/an.**



# Axeliha

42 bd du roi René  
à Angers

02 41 24 13 80

[www.axeliha.fr](http://www.axeliha.fr)

## COUP DE COEUR



ANGERS

**289 400 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 1129

Classe énergie : D



Bel appartement 3 pièces de 70 m<sup>2</sup> dans résidence bien entretenue au FRONT DE MAINE, comprenant une entrée avec placard, séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, accès balcon, 2 chambres, salle d'eau, wc séparés. Cave et stationnement en sous-sol. Appartement calme et sans travaux.

## NOUVEAUTÉ



ANGERS

**268 600 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 1118

Classe énergie : E



4 pièces de 79 m<sup>2</sup> refait situé au pied du TRAMWAY et proche LAFAYETTE, comprenant une vaste entrée, salon séjour double (pos. 3<sup>ème</sup> chambre), balcon, cuisine AE neuve, dégagement placards, buanderie, salle d'eau (douche), 2 chambres avec accès balcon dont 1 avec dressing, wc séparés. Cave et parking

## EXCLUSIVITÉ



ANGERS

**181 300 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 1127

Classe énergie : E



EXCLUSIVITE ! Grand et beau T2 de 52 m<sup>2</sup> situé dans résidence bien entretenue, situé au 4<sup>ème</sup> et dernier étage avec ascenseur, comprenant: Une entrée, séjour donnant sur balcon de 8m<sup>2</sup>, cuisine séparée aménagée et équipée, chambre avec second balcon de 8 m<sup>2</sup>, salle de bains, wc. Stationnement.

## À SAISIR



ANGERS

**129 300 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 1108

Classe énergie : E



Hyper centre Appartement T1bis de 29m<sup>2</sup> actuellement loué comprenant une entrée, pièce principale, cuisine séparée, salle d'eau et wc. Locataire en place. informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site géorisques: www.georisques.gouv.fr

## COUP DE COEUR



ANGERS

**129 300 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 1120

Classe énergie : G



Appartement T2 en duplex dans le centre ville d'Angers, au calme, comprenant séjour cuisine au rez-de-chaussée, chambre, salle de bains et wc à l'étage. Locataire en place: Pour investisseur.

## COUP DE COEUR



ANGERS

**118 800 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 1115

Classe énergie : F



EXCLUSIVITE.T1 bis de 33 m<sup>2</sup> quartier catho-esa comprenant une entrée avec placard, pièce principale avec balcon cuisine séparée et aménagée, salle d'eau, wc séparés. Parking privatif. Résidence sécurisée bien entretenue. Locataire en place: 424EUR cc.



ACTU SUR 37

### Moins de passoires en Indre-et-Loire

En France, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, les logements classés G représentaient 8,4 % du parc locatif (source ministère du développement durable). Les classes F, qui seront interdites à la location à partir de 2028 sont 11,4 %, soit un taux de passoires thermiques de 19,8 %. Un logement sur cinq quand même... Ce sont les classes D qui sont majoritaires (32 %), suivies des classes E (23,3 %).

#### Qu'en est-il en Indre-et-Loire ?

Une étude du marché immobilier à l'automne 2023 montre que sur les biens proposés à la location dans le département, moins de 3 % affichent une étiquette G et à peine plus de 6 % une étiquette F. Les classes D représentent 42 % de l'ensemble. Des chiffres qui, pour autant, ne reflètent pas la réalité du parc immobilier. En effet, les propriétaires d'un bien classé

F ou G anticipent actuellement la réglementation et sortent d'eux-mêmes leur logement du marché. Soit pour effectuer les travaux et les remettre à niveau, soit pour tenter de les vendre.

D'ailleurs, si l'on regarde les annonces à la transaction, la photo est assez différente. On passe à presque 5 % de biens classés en G et plus de 8 % en F. Soit une moyenne de 13 % de passoires thermiques. Un chiffre plus important mais qui reste inférieur à la moyenne nationale. Ce chiffre est plus bas à Tours (4 % de G et 7 % de F) ce qui, là aussi, recoupe les tendances nationales qui indiquent que les passoires sont moins nombreuses dans les grandes villes et dans les secteurs les plus riches.

ACTU SUR 36

### Dans l'Indre, des terrains peu chers

Les prix des terrains restent très sages dans le département de l'Indre. En France la moyenne nationale s'élève à 90 €/m<sup>2</sup>, pour une enveloppe globale d'un peu plus de 85 000 € pour un terrain constructible.

Dans l'Indre, on se situe plutôt autour de 15 €/m<sup>2</sup>, pour une enveloppe totale qui ne dépasse pas les 30 000 € en valeur médiane. Naturellement, le tarif est plus élevé lorsque l'on s'approche des agglomérations. A Châteauroux ou dans sa périphérie proche, il faut compter au moins 60 €/m<sup>2</sup> pour un terrain constructible. Certaines parcelles particulièrement bien situées peuvent même approcher la barre des 100 €/m<sup>2</sup>. Du côté d'Issoudun, les parcelles se négocient autour de 50 €/m<sup>2</sup>, pour des prix qui avoisinent souvent les 50 000 €. Dans les secteurs ruraux, on trouve de vastes terrains qui comprennent

des zones de PLU différentes, une partie constructible et une autre en forêt, par exemple. Dans ce type de configuration, on regardera le prix global, le tarif au mètre carré n'ayant pas grande signification. Un tel terrain, dans le secteur d'Argenton, par exemple, peut se négocier autour de 30 000 €.

On peut également acquérir, dans le département de l'Indre, de très belles propriétés de chasse de plusieurs hectares, sur lesquelles on pourra construire la bâtisse de son choix. Le prix peut aller de 150 000 €, exceptionnellement, beaucoup plus.

ACTU SUR 41

### L'habitat, un salon à Vendôme

Le traditionnel salon de l'habitat s'est tenu à Vendôme, du 17 au 20 septembre dernier. Un événement où il est aussi beaucoup question d'immobilier. L'occasion, bien sûr, de faire le point sur le marché dans le secteur.

Les professionnels croisés par nos confrères de La Nouvelle République dans les allées du salon affichent leur confiance, en dépit d'une conjoncture difficile. « Le Vendômois ne connaît pas de crise de l'immobilier », rassurent sur leur stand, Tony Charneau et Thomas Gréard, conseillers chez LGM Immobilier.

Le marché vendômois et, par extension, le marché en Loir-et-Cher, est comme partout, sorti de l'euphorie de l'après-covid où des acquéreurs franciliens pouvaient acheter des biens à des prix très élevés et, parfois, sans même les avoir visités.

Les prix, à Vendôme, se situent, en moyenne à 1 850 €/m<sup>2</sup> et autour de 1 000 €/m<sup>2</sup> à Montoire-sur-le-Loir.

Les acheteurs, actuellement, sont essentiellement locaux et ils se positionnent principalement sur des résidences principales. Les investisseurs sont toujours présents, mais de façon plus discrète et ils se positionnent surtout si des biens sans trop de travaux. Il y a également une demande pour les terrains de loisirs, et ce même si les coûts de construction de maison individuelle sont toujours au plus haut. Le marché de la résidence secondaire, qui avait connu un net regain ces dernières années, est, en revanche, un peu dans l'attente.







- 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**

**123 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 3409  
Classe énergie : E



EXCLUSIVITE - SECTEUR GARE - En face de la gare T1bis situé au 3<sup>ème</sup> étage d'un petit immeuble de seulement 5 lots. L'appartement se compose d'un salon/séjour avec coin kitchenette, espace nuit séparé, salle de bains, WC indépendants. Chauffage collectif gaz. Charges de copropriété environ 60€/mois. Taxe foncière 500 €. Bien vendu libre. Prévoir travaux de rafraichissement.



**ANGERS**

**283 500 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 3408AC  
Classe énergie : D



Au cœur de la madeleine, appartement de plus de 83 m<sup>2</sup> en excellent état ! comprenant un salon /séjour sur parquet, une belle cuisine aménagée et équipée, 2 belles chambres, salle de douche. Pour compléter cet appartement: un balcon, une place de parking en sous-sol sécurisée, une cave. Résidence située au cœur des commerces de la Madeleine, très beau parc ! Aucun travaux à prévoir ! Ne pas manquer !!!



**MONTREUIL JUIGNÉ**

**225 354 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 3402EP  
Classe énergie : E



Montreuil Juigné. Maison proche de toutes les commodités. Salon-séjour, une cuisine aménagée et équipée donnant sur un très joli jardin, une chambre de plain-pied avec une salle de douche, un wc et à l'étage, palier, trois autres chambres, point d'eau avec lavabo, et wc indépendant. Vous profiterez également d'un joli jardin et sa terrasse, et en prime, un garage.



**ANTOINE IMMOBILIER**

**GESTION LOCATIVE**

**SYNDIC**

**TRANSACTION**

Siren 504016701

# ESTIMER VOTRE BIEN VOUS FAIT

# PEUR ?

RASSUREZ-VOUS, VOTRE ESTIMATION  
EST OFFERTE SUR SIMPLE APPEL !

## 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



166.000 € - 2579

**ANGERS (49000)** - Au dernier étage, superbe appartement T2 de 42 m<sup>2</sup>, 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



149.000 € - 2571

**ANGERS (49000)** - N° 65 - Appartement 4 pièces de 69,82 m<sup>2</sup>, il s'organise comme suit : un salon séjour de 25 m<sup>2</sup>, deux chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Un balcon de 6 m<sup>2</sup> et une cave complètent ce bel ensemble. Les plus : garage et une place de parking ! Classe énergie : D



443.000 € - 2577

### ANGERS (49000)

Maison - Dans le quartier recherché de la Place du Lycée à Angers, cette maison 8 pièces de 117,07 m<sup>2</sup> au gros potentiel. Elle se compose d'un beau séjour de 30 m<sup>2</sup>, 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

### BRIOLLAY (49125)

Maison - Maison 8 pièces de 183,55 m<sup>2</sup> avec 1 475 m<sup>2</sup> de terrain. Construite en 1974 sur 2 niveaux, elle est agencée comme suit : une entrée, deux pièces à vivre, six chambres et une cuisine équipée, une salle d'eau, une salle de bains et une buanderie. Grenier, cave et garage. Idéal pour une famille nombreuse ! Classe énergie : E



415.000 € - 2583



205.000 € - 2590

**BOUCHEMAINE (49080)** - N° 16 - Superbe appartement T3 en duplex de 67 m<sup>2</sup> avec balcons privatifs, un séjour lumineux, 2 chambres, une salle de bains. Deux places de parking. Cet appartement est une opportunité rare sur le marché. Ne manquez pas cette chance de vivre dans un espace moderne et confortable qui répondra à tous vos besoins ! Classe énergie : D



230.050 € - 2566

**ANGERS (49000)** - N° 30 - Bel appartement T3 de 65,45 m<sup>2</sup> lumineux au 1er étage. Il se compose d'une entrée, d'une pièce de vie salon séjour donnant accès à une terrasse, de 2 chambres, d'une cuisine équipée et d'une salle de bains. Place de parking privative, sécurisée en sous-sol. Idéal premier achat ! Classe énergie : C

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



106 000 € RÉF TAPP511320

**CHOLET** - Dans petite copropriété de 16 lots, appartement de type 3, très bon état et parfaitement entretenu. Toutes ouvertures PVC /DV, cuisine indépendante équipée, 2 chambres et emplacement de parking privatif. Actuellement loué 6000 €/an hors charges. DPE D=227 - GES B=7



94 000 € RÉF TAPP508375

**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



318 000 € RÉF TMAI138900

**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 vaste séjour en rez de jardin et bureau de plus de 15m<sup>2</sup>. A l'étage, 3 belles chambres dont une de près de 16 m<sup>2</sup> 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



180 000 € RÉF TMAI139604

**TORFOU** - Pour amateur de travaux, proche école et commerces, maison de bourg de plus de 140m<sup>2</sup>, comprenant une magnifique réception sur parquet, un bureau, une cuisine indépendante, à l'étage quatre chambres sur parquet. Chaudière neuve (Aérothermie et ballon thermodynamique) AFFAIRE A SAISIR !!! DPE C=133 - GES A =4



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 150 m<sup>2</sup>, libre de toute location ou occupation, deux appartements de type 2 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

## 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 2 voitures. Quelques travaux de rafraîchissement. VENEZ VISITER !!! DPE E=269 GES E=64.



226 000 € RÉF TMAI139047



390 000 € RÉF : TMAI122640

**PROCHE SAUMUR** - Vous serez séduits par cette belle bâtisse du 18<sup>ème</sup> siècle, située sur les bords de Loire, offrant sur plus de 200 m<sup>2</sup> de belles pièces vivres, cheminées, dressing, 3 chambres, bureau... l'ensemble se nichant sur un terrain de 2058 m<sup>2</sup>. DPE : D.



330 000 € RÉF : TAPP501115

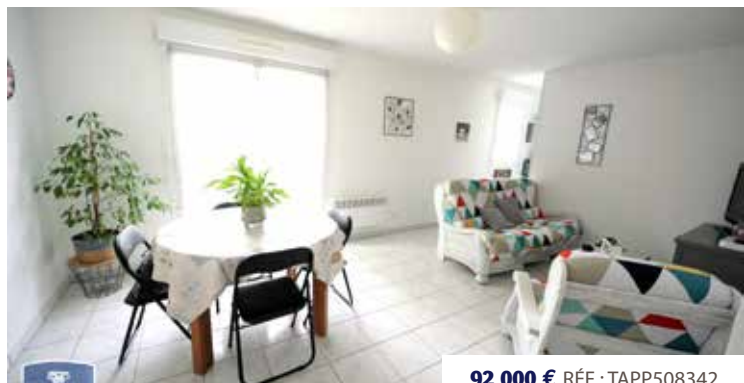
**SAUMUR** - Situé dans un des plus beaux hôtels particuliers de SAUMUR, au cœur du centre ville, venez poser vos valises dans ce superbe appartement duplex offrant un sublime salon - salle à manger, 3 chambres, cuisine et vaste entrée. DPE : D.



288 000 € RÉF : TMAI136551

### VIVY

Spécial famille ou aimant l'espace, très agréable maison rénovée offrant une superficie d'environ 200 m<sup>2</sup> avec beaux volumes des pièces à vivre, 4 chambres... superbe terrain aménagée de 2870 m<sup>2</sup>. Le tout à moins de 5 minutes de SAUMUR. DPE : D.



92 000 € RÉF : TAPP508342

**SAUMUR** - SPECIAL INVESTISSEUR pour cet appartement de 3 pièces de plus de 53 m<sup>2</sup> avec une place de parking privative, situé dans une résidence parfaitement entretenue à BAGNEUX, commune associée de la ville de SAUMUR. Ce logement est vendu occupé par un locataire. Le loyer est actuellement de 455 € HC + 50 € de charges locatives.- DPE : D.



89 000 € RÉF : TAPP494304

**5 MINUTES DE SAUMUR** - SPECIAL INVESTISSEUR - EN EXCLUSIVITE, venez découvrir à VIVY (49) cet appartement de 3 pièces de 62,34 m<sup>2</sup>. Situé dans une très agréable résidence parfaitement entretenue. Vous disposerez également de 2 places de parking. Vendu avec un locataire en place pour un loyer de 512,67 € + 55,00 € de charges. DPE : D.

### SAUMUR

Jolie maison de 140 m<sup>2</sup> du vous n'avez qu'à poser vos valises, située à BAGNEUX commune associée de la ville de SAUMUR. Vaste salon/salle à manger lumineux, très belle cuisine aménagée et équipée, 5 chambres, bureau, cave et garage. La maison est située dans un quartier calme. DPE : C



Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

# Enfin l'automne, Vive la saison des petits travaux !



**Avec le retour de l'automne, et même si les chaleurs estivales ont tendance à se prolonger, on est de plus en plus tournés vers l'intérieur de la maison. L'occasion de s'en occuper un peu et de la préparer pour l'hiver. C'est le moment, aussi, de s'attaquer à tous ces petits travaux qui restent en plan depuis trop longtemps...**

## Toujours des p'tits trous

Alors, bien sûr, on finit par s'y habituer et à ne (presque) plus les voir, mais tout de même, ils sont là et nos murs seraient quand même plus jolis sans eux. Ils, ce sont les trous, petits ou moins petits, laissés par d'anciens tableaux qui se trouvaient là, ou des attaches de meubles depuis longtemps disparus.

Pourquoi ne pas consacrer une journée à tous les reboucher. D'autant que la tâche, en général, n'est pas très ardue. Il vous faudra d'abord bien nettoyer la zone, enlever la cheville si vous en voyez une et aspirer l'intérieur pour enlever toutes les poussières. Grattez bien toutes les parties abîmées. Ensuite, il vous suffira d'appliquer un enduit de rebouchage à l'aide d'un couteau à enduire. Après séchage, vous n'aurez plus qu'à lisser le tout avec un papier de ponçage au grain très fin. Si le trou est plus profond, vous devrez renouveler l'opération.



## Faites le tour des détecteurs

*N'oubliez pas, dans votre petite tournée de remise en route avant l'hiver de vérifier les différents dispositifs de sécurité. Les détecteurs de fumée, en particulier, sont obligatoires et ils doivent être en état de fonctionnement. C'est le moment d'en vérifier le bon état de marche et, par exemple, de changer les piles pour éviter un déclenchement intempestif dans les semaines à venir.*

Il est très important, avant l'arrivée de l'hiver, de vérifier son installation de chauffage, pour avoir le temps d'effectuer les réparations nécessaires si vous détectez un problème. Croyez-nous, c'est mieux que de s'en rendre compte au cœur de l'hiver, quand vous claquerez des dents dans votre salon.

Première chose à faire : la purge des radiateurs. Si de l'air s'est infiltré dans le circuit, même en chauffant à plein, votre chaudière ne parviendra pas à les faire fonctionner efficacement. Pour se faire, allumez votre chaudière à plein régime pendant un bon quart d'heure. Vérifiez que l'eau chaude arrive bien aux radiateurs, en vérifiant le tuyau d'arrivée. Ensuite, coupez la chaudière et attendez un moment, pour ne pas risquer de vous brûler. Le purgeur se situe toujours en haut du radiateur, à l'opposé du bouton de réglage. Pour commencer la purge, ouvrez doucement le purgeur avec un tournevis plat, une pince ou une clé spéciale, selon les modèles. Vous entendrez l'air sortir du radiateur, avant que l'eau n'arrive. Laissez-la couler quelques secondes avant de refermer le purgeur. Cette opération vous permet également de bien vérifier le bon fonctionnement de votre chaudière.



## Vérifiez les ouvertures

Quand on parle de chauffage, on parle aussi d'économie d'énergie et, donc, d'isolation. L'automne est évidemment le moment idéal pour vérifier celle de vos portes et fenêtres. Plusieurs solutions existent pour améliorer l'étanchéité des ouvertures, du film que l'on pose sur le verre au joint usé que l'on remplace. Ces petits gestes peuvent vous permettre de gagner en température en hiver et vous protègent aussi contre les infiltrations d'eau en cas de fortes pluies.

Autre action de saison à ne pas oublier : le nettoyage des gouttières. Les feuilles mortes s'y sont déposées, ainsi que toutes sortes de choses portées par le vent ou arrivées là par hasard. Si la balle en mousse perdue par votre ados quand il s'essayait au tennis bouche l'évacuation, mieux vaut la retirer avant qu'elle ne déclenche un dégât des eaux...





Enfin l'automne,  
vive la saison des p'tits travaux !

## Aménager les combles, pour voir plus grand !

Pour gagner une chambre en plus, ou vous offrir le bureau dont vous rêvez depuis si longtemps, les (bonnes) raisons d'aménager vos combles ne manquent pas. L'automne est le moment parfait pour vous y mettre : vous ne souffrirez pas de la chaleur de l'été et vous avez encore un peu de temps avant les grands froids.

Naturellement, la nature et l'importance des travaux dépendra de la situation particulière de votre logement. Mais il existe un certain nombre de points communs à tous les chantiers. D'abord, il va vous falloir gérer la lumière dans votre nouvel espace. Pour cela, la solution la plus fréquente est l'installation de fenêtres de toit. Sachez qu'elles offrent une luminosité supérieure de 40 % à des fenêtres classiques grâce à leur orientation qui suit la pente du toit. Pour estimer leur dimension, comptez une ouverture qui corresponde environ à 1/6e de la surface habitable. Evidemment, ne lésinez pas sur la qualité du verre (double vitrage fortement conseillé) et de l'isolation.



## Énergie : tout passe par le toit

La deuxième grande question est celle de l'isolation. Naturellement, elle est essentielle en particulier pour ce type de pièce très exposée. Signalons d'ailleurs que, même si vous n'avez pas l'intention de rénover vos combles pour les habiter, les isoler correctement est primordial car, une maison, 30 % de la déperdition d'énergie se fait par le toit. L'isolation peut se faire par l'intérieur, en plaçant une ou deux couches d'isolant dans la sous-pente du toit, sans modification de la toiture ou par l'extérieur. Là, l'isolant se place directement sous la couverture et permet de laisser toute la charpente apparente depuis les combles.

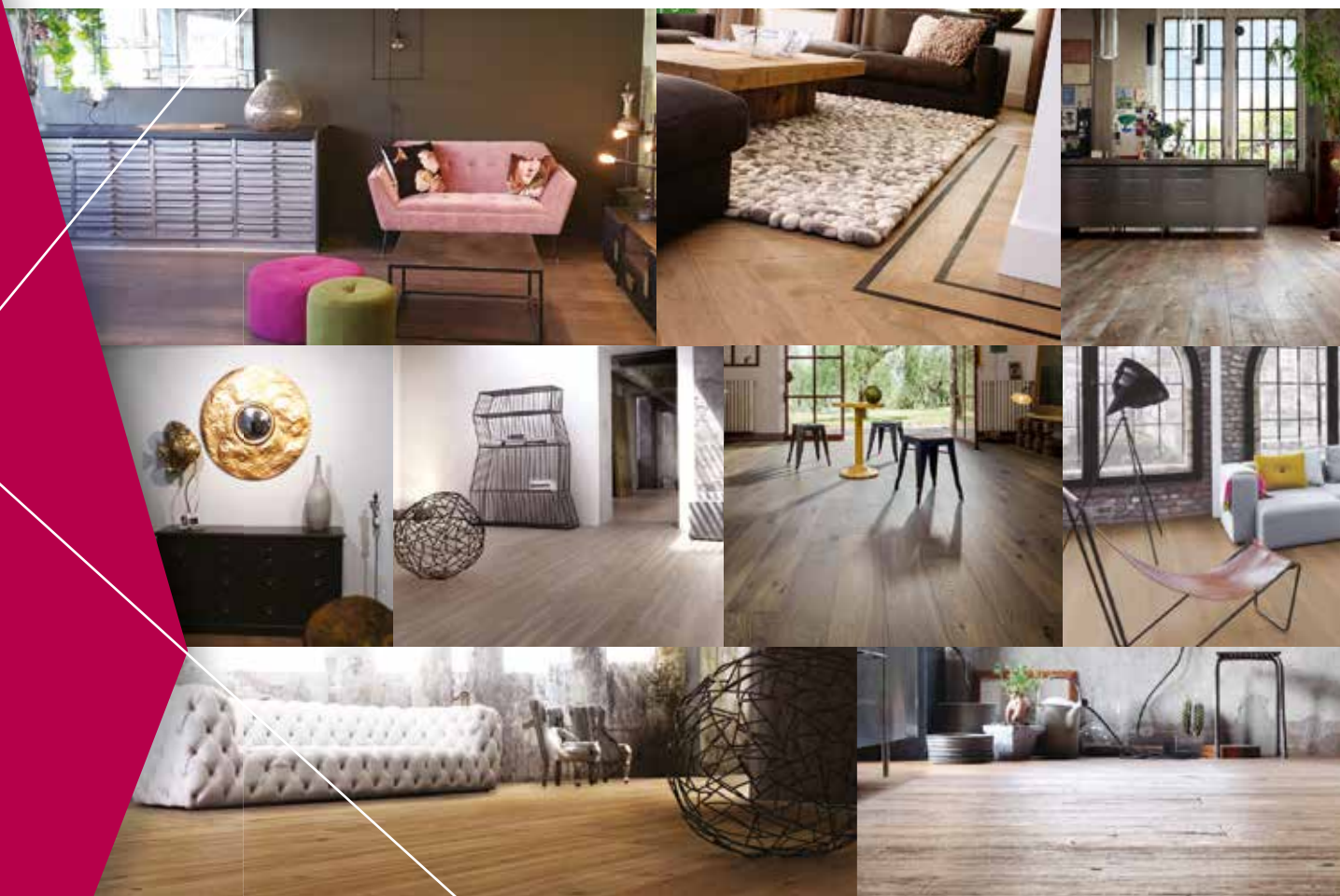
Se pose également la question de l'électricité. Techniquement, aucune difficulté mais, pour plus de sécurité, il est préférable de faire intervenir un professionnel pour cette étape. La question de l'eau est du même ordre, mais la présence d'un point d'eau n'est pas obligatoire dans des combles aménagés.

En revanche, il va vous falloir régler la question de l'accès à ce nouvel espace. Échelle de meunier, escalier en colimaçon, escalier droit, tout dépendra de l'espace dont vous disposez. Point également important : le chauffage. Il est souvent compliqué de faire venir le chauffage central jusqu'à vos combles aménagés car l'installation n'a pas forcément été prévue pour cela. Du coup, c'est assez souvent la solution des convecteurs électriques qui est choisie. D'où, une nouvelle fois, l'importance d'une isolation au top.

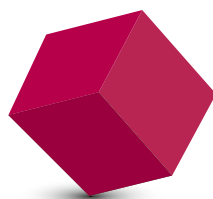


# L'ÂME DU BOIS

Le Spécialiste Parquet



PARQUET - STRATIFIÉ & VINYLE - LAMBRIS



1 rue du Chêne Vert - 49124 St Barthélémy d'Anjou  
Tél : 02 41 60 43 46 - Fax : 02 41 24 98 49

## Coup de pinceau

Vous en avez assez du beige clair dans votre chambre que les années ont transformé en gris pâle. Votre grande n'en peut plus du rose, elle veut du taupe et du vert pistache. C'est le moment de sortir vos pinceaux et de vous atteler à ce classique des travaux domestiques : la peinture murale. Première étape, bien sûr, le désencombrement de la pièce et la protection de ce qui ne peut pas être déplacé. Puis vient l'étape de la préparation des murs, que l'on a souvent tendance à négliger. Un coup de papier de ponçage, une spatule pour aller au bout des fissures qui se dessinent, une brosse et une grosse éponge pour nettoyer le tout... Il faut que vos murs soient impeccables si vous voulez que votre travail soit pérenne dans le temps. Autre moment un peu fastidieux, mais important : la protection des espaces qui ne devront pas être peints. A vos rouleaux d'adhésifs bleus pour faire les tours carreaux et des boiseries. Pour la peinture en elle-même, commencez par les coins de murs, les bords des prises. Ensuite, au rouleau, attaquez les grandes surfaces. Une couche de masquage sera nécessaire pour effacer les traces d'une couleur précédente, puis deux couches pour une finition parfaite et le tour est joué !



Naturellement, la fin de l'été s'accompagne souvent d'un peu de nostalgie. C'est la fin des longues soirées au jardin et des jours où l'on vit toutes fenêtres ouvertes. Mais c'est aussi le moment où la famille se resserre sur le cocon de la maison. Un havre de paix qu'il suffira de quelques efforts pour remettre tout à fait à notre image et à notre humeur.

## Un tour au jardin



Plus encore que toutes les pièces de la maison, votre jardin a besoin d'un peu d'attention avant d'affronter les rigueurs de l'hiver. Vous en avez profité tout l'été, vous lui devez bien ça ! Et c'est indispensable pour le retrouver pimpant et prêt à vous accueillir au printemps. Première étape : arracher les plantes et les branches mortes sur vos végétaux. Cela fortifiera l'ensemble. On en profite pour désherber au maximum l'espace. Tout cela repoussera plus vigoureusement encore. Évidemment, on évacue les feuilles mortes. Il faut aussi, si on ne l'a pas fait au printemps, retirer toutes les mousses qui se sont installées dans le gazon. C'est ce que l'on appelle la scarification.

Pour finir le travail, veillez à faire une dernière tonte de votre pelouse avant l'hiver. Octobre et novembre sont les bons mois pour tailler la haie du jardin, ainsi d'ailleurs que tous les arbres.

Au-delà de ces petits nettoyages, l'automne est également le bon moment pour certaines plantations. Le fameux dicton « A la sainte Catherine, tout bois prend racine » doit nous guider. La sainte Catherine, c'est le 25 novembre. C'est le moment idéal pour mettre les arbres à feuilles caduques, comme le hêtre, l'érable ou le bouleau. L'automne est également le moment de se lancer dans les boutures de rameaux ou le marcottage des plantes grimpantes en enterrant les branches retombantes.

Concernant le sol, on a souvent envie de le préparer au printemps. Mais cette action sera encore plus efficace à l'automne. L'idée est donc d'aérer la terre en la remuant, sans aller trop en profondeur, avec une bêche, mais sans retourner la terre ni casser les mottes. Si vous avez un potager, vous pouvez, une fois la terre aérée, la nourrir avec une couche de compost et recouvrez le tout avec une belle couche de paille. Elle sera parfaite au printemps pour recevoir vos nouveaux semis.

Dernière tâche à accomplir, mais aucun bon jardinier n'y fera défaut : la protection des outils pour l'hiver. Bien protégés, ils vous attendront et seront opérationnels pour une nouvelle saison.

■ arthur-bonnet.com

ORIGINE  
FRANCE®  
GARANTIE

BVCert. 6019325

# VOUS N'ACHÈTEREZ PAS CETTE CUISINE

## LA VÔTRE, NOUS ALLONS LA CRÉER ENSEMBLE. ■

Il y a le sur-mesure standardisé... et il y a le sur-mesure Arthur Bonnet. Le vrai. Celui qui commence par une rencontre, votre rencontre avec votre concepteur-décorateur. Une personne aussi passionnée que créative, à qui vous allez confier vos idées, vos goûts, vos envies, vos besoins. Vous échangerez vos points de vue, il vous conseillera, vous proposera son regard de créatif, et à coup sûr, il vous étonnera. Ensemble, vous aurez conçu votre cuisine à vous et elle ne ressemblera à aucune autre. Pas même à une autre Arthur Bonnet.

**Le vrai sur-mesure se crée avec vous.**

2 RUE JOSEPH CUGNOT  
LES PONTS DE CE  
02 41 91 91 81

**Arthur Bonnet**  
Cuisine & Rangement ■

NOUVELLE VAGUE - RCS NANTES B 389 786 498 - PHOTOS : ARTHUR BONNET - GREGORY VOIVENEL - PHOTOGRAPHIES TOUCHES

**Vous projetez d'acheter une maison ?  
Un appartement ? Un terrain ?**



**Consultez le site  
d'annonces immobilières  
dansnosvilles.fr et votre  
projet devient réalité !**

UN SITE ÉDITÉ PAR  
**la Nouvelle  
République**  
VousNousEnsemble



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

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



## COMPTOIR DES LUSTRES

Le meilleur du luminaire depuis 1973



*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

[www.comptoirdeslustres.com](http://www.comptoirdeslustres.com)

# 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](http://www.dansnosvilles.fr)



[www.dansnosvilles.fr](http://www.dansnosvilles.fr)



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



# Achat, vente d'un terrain

## Comment calculer le vrai prix ?



**On sait assez bien, en général,  
ce qui fait le prix d'un bien  
immobilier. Sa situation,  
sa rareté, ses prestations.  
Mais comment évaluer  
la valeur d'un simple terrain ?  
Les critères, nous allons le voir,  
sont tout aussi objectifs.**

### Quelle surface, quelles limites ?

La première chose à faire pour évaluer la valeur d'un terrain c'est, évidemment de réunir toutes les informations indispensables et, en premier lieu, sa superficie exacte. Pour cela, il vous faudra consulter le plan cadastral de votre commune en vous rendant sur le site [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr). Vous y trouverez les limites précises du terrain, mais aussi les éventuelles constructions qui s'y trouvent et tout ce qui constitue son environnement (rue, route, plan d'eau, ouvrage d'art...). Même si cela n'est pas obligatoire, il est toujours préférable de faire réaliser un bornage par un géomètre. Cela rassure les acquéreurs et évite bien des conflits futurs. Pour aller plus loin, il vous faudra demander un extrait de la matrice cadastrale qui sert de base au calcul de la taxe foncière



## Question de valeur

*On peut distinguer plusieurs valeurs pour le même terrain. La valeur d'évaluation est établie par le gouvernement à des fins fiscales. C'est une estimation, puisqu'elle ne tient pas compte de la conjoncture du marché, mais c'est quand même une très bonne base. La valeur estimative est celle qui résulte d'une évaluation réalisée par un professionnel de l'immobilier. Enfin, la valeur de remplacement est celle donnée par les assureurs qui sont susceptibles de payer en cas de dommage.*

Vous avez une superficie et des limites claires. Très bien. La question est maintenant de savoir si le terrain que vous voulez vendre (ou acheter) est constructible ou non. Pour cela, c'est très simple, il suffit de consulter le Plan Local d'Urbanisme de la commune concernée. Pour résumer, le PLU, c'est un peu la règle du jeu de l'utilisation des terrains sur une commune. Chaque parcelle est recensée et classée dans une zone précise.

Le PLU est divisé en quatre zones qui ont des caractéristiques bien différentes.

### *Les zones urbaines (U)*

Comme le nom l'indique, il s'agit des parcelles situées dans des secteurs fortement urbanisés. On y trouve des habitations, des commerces, des entreprises, des services publics... Ces zones font l'objet de nombreuses opérations immobilières et les parcelles y sont viabilisées. C'est-à-dire qu'elles ont accès à l'électricité, au gaz, et à l'eau. Et, bien sûr, elles sont réputées constructibles.

### *Les zones à urbaniser (AU)*

Ce sont des zones qui sont, en quelque sorte, dans la salle d'attente des zones urbaines. Les parcelles, quoique situées dans des secteurs non-encore urbanisés, sont viabilisées et constructibles.

### *Les zones agricoles (A)*

Comme leur nom l'indique, elles sont destinées à l'agriculture et ne peuvent accueillir que des constructions strictement liées à cet usage. Donc, un silo à grain oui mais un pavillon familial, non.

### *Les zones naturelles et forestières*

En général, elles concernent des espaces naturels protégés et donc, elles ne sont pas constructibles.

En général, le PLU est consultable en ligne sur le site de la mairie. Mais vous pouvez également vous en faire envoyer une copie par mail ou par courrier. Et, attention, le PLU n'est pas un document figé. Une parcelle située dans une zone non constructible peut passer en zone constructible l'année suivante. Et inversement.



# Quels sont les éléments qui influent sur la valeur d'un terrain ?



## Son emplacement

Comme toujours dans l'immobilier, l'emplacement est essentiel dans le prix d'un terrain. La proximité d'une agglomération, la situation dans ou en limite d'une commune prisée, la présence d'écoles, de commerces de moyens de transports ou d'axes routiers à proximité augmentent évidemment sa valeur. A contrario, des éléments comme la présence d'une déchetterie, d'une zone industrielle, d'un aéroport, d'une usine émettrice de gaz, par exemple, font baisser sa valeur.

## Son orientation

Un terrain orienté au sud est généralement plus cher qu'un autre orienté au nord car il va plus bénéficier des rayons du soleil.

## La nature de son sol

C'est un aspect forcément déterminant dans le cas des terrains agricoles, mais pas seulement pour eux. Si votre terrain se trouve sur un sol à risque, sa valeur diminue. Parmi les risques liés au sol, on trouve l'inondation, le mouvement de terrain, l'avalanche, mais aussi l'incendie de forêt ou le séisme. Bien évidemment, ce sont des éléments qui imposent à l'acquéreur des frais de sécurisation et cela se ressent sur le prix.

## Sa forme, sa topologie

Un terrain offrant un beau quadrilatère sera nettement plus exploitable qu'une parcelle un peu biscornue. On y perdra moins d'espace et les possibilités de constructions seront plus étendues. Cela joue sur le prix de vente. Même différence entre un terrain en pente et une surface bien plane. Adapter la construction à un dénivelé peut s'avérer très contraignant et assez coûteux.

## Le fait qu'il soit viabilisé ou pas

Un terrain viabilisé, c'est un terrain qui est raccordé aux différents réseaux publics : électricité, assainissement, eau, gaz, câble...). Dans ce cas, il est prêt à accueillir une construction. Dans le cas contraire, il faudra le viabiliser, ce qui représente un coût qui peut varier en fonction de la distance à parcourir pour se raccorder aux différents réseaux. Fort logiquement, donc, les terrains viabilisés sont plus chers que les autres.

## Les servitudes

Un terrain qui doit obligatoirement laisser un passage à un voisin enclavé est forcément dévalué. Mais les servitudes peuvent être de tous ordres et parfois, assez contraignantes.



DU 20 SEPTEMBRE AU 31 OCTOBRE 2023



L'énergie augmente...  
Maisons Bernard Jambert vous offre

10  
ans

d'énergie\*  
pour la construction  
de votre maison



\*Offre promotionnelle équivalente à 10 années de consommations d'énergie, sur la base d'un prévisionnel de consommations pour les usages conventionnels en matière de chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation et éclairage de la maison type décrite ci-après. Prévisionnel établi hors usages mobiliers, frais d'abonnement et événement climatique exceptionnel. Maison type de plain-pied d'une surface habitable de 90m<sup>2</sup>, respectant la réglementation environnementale RE2020, composée de 3 chambres avec garage (cf plan sur demande), bénéficiant d'une orientation favorable en zone climatique H2b, et équipée d'une pompe à chaleur Air/Eau double service sur plancher chauffant. Calcul effectué par le Bureau d'étude thermique indépendant ETC et basé sur le tarif fixe du kWh d'électricité à 0.2276€ issu de l'arrêté concernant le DPE 2021 défini au 1er Janvier 2021. Exemple de consommation moyenne pour une maison type, en zone climatique H2b : 1971,5 kWh x 0.228€/kWh x 10 ans = 4495€. Soit une remise d'un montant de 4495€ TTC pour tout contrat de construction d'une maison individuelle signé du 20 sept. au 31 oct. 2023 avec les maisons Bernard Jambert. Offre disponible dans nos agences et non cumulable avec d'autres promotions en cours. Plus d'informations sur [maisons-bernard-jambert.com](http://maisons-bernard-jambert.com).

1<sup>er</sup>  
SUR LES  
ÉCONOMIES D'ÉNERGIES  
UNE MARQUE DU GROUPE hexaôm



Angers Châtenay

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

Angers La Roseraie

55, Bd Eugène Chaumin - 02 41 47 07 47

[www.maisons-bernard-jambert.com](http://www.maisons-bernard-jambert.com)

# Achat, vente d'un terrain

## Comment calculer le vrai prix ?

### Quelle plus-value pour un terrain ?

Comme pour toutes les transactions immobilières, la vente d'un terrain est soumise à l'impôt sur la plus-value. Cet impôt se partage en deux types de prélèvements : l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Pour l'un comme pour l'autre, plus les années passent et moins vous avez à payer.

Au cours des cinq premières années après l'acquisition, il n'y a aucun abattement. Mais, entre la 6<sup>e</sup> et la 21<sup>e</sup> année, vous bénéficiez de 6% d'abattement supplémentaire par an pour l'impôt et 1,65% pour les prélèvements sociaux. Retenez qu'au-delà de la 22<sup>e</sup> année, vous êtes totalement exonéré de la partie impôt. Il faut attendre la 30<sup>e</sup> année pour se voir dispensé de la partie prélèvements sociaux.

Notez également que vous serez exonéré de taxe sur la valeur ajoutée si vous vendez votre terrain moins de 15 000 € si vous êtes seul ou 30 000 € si vous êtes en couple. Idem si vous réalisez une plus value supérieure à dix fois le prix d'achat initial.

Vous pouvez aussi utiliser votre situation personnelle pour être exonéré. Ainsi, si vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale depuis au moins quatre ans et que vous prévoyez d'utiliser la somme issue de la vente de votre terrain pour l'achat d'un logement dans les deux ans, vous pouvez être exonéré d'impôt sur la plus-value. Vous l'êtes également si vous vendez votre terrain à un opérateur du logement social.



### Un terrain, une valeur

Un terrain, qu'il soit constructible ou non, est un bien immobilier comme un autre. Quand on vend ou que l'on achète un logement, on a tendance à se concentrer sur le bâti, sur les murs. Mais il ne faut jamais oublier qu'une partie de la valeur globale (jusqu'à 35 ou 40% dans certains cas) est directement liée à la valeur du terrain.

### Retournement de tendance ?



C'est un mouvement continu depuis le début des années 2000 : la surface des terrains achetés pour y faire construire une maison ne cesse de diminuer. On est passé de plus de 1 300 m<sup>2</sup> en 2006 à 950 m<sup>2</sup> en 2017. Une valeur qui semble s'être stabilisée depuis. En revanche, les prix de vente, eux, ont suivi un mouvement inverse. En euros constants, le prix moyen de l'achat est passé de 70 000 € à plus de 82 000 €, soit une progression de presque 15 points en 13 ans. Autant dire que la valeur moyenne du mètre carré de terrain a très nettement augmenté au cours de cette période.

Une tendance qui est, peut-être, sur le point de s'inverser. En 2021, en effet, selon les chiffres publiés par le gouvernement lors de la dernière grande enquête sur le prix du foncier en France, le prix moyen du mètre carré pour un terrain

constructible était de 90 € sur l'ensemble de la France métropolitaine. Une valeur qui s'affichait en baisse pour la première fois depuis longtemps, de 1,1%. En valeur, le prix moyen des terrains, continue à augmenter pour atteindre 85 300 € (contre 84 120 € en 2020). L'étude du ministère de la Transition écologique précise par ailleurs que l'achat du terrain pèse pour 31% dans le budget global d'un projet de construction.

### Plus loin, moins cher

Mais, au cours de la même période, la surface moyenne des terrains constructibles vendus en France est passée de 924 à 947 m<sup>2</sup>, soit une progression de 2,5%. Conclusion, en 2021, les Français ont acheté des terrains proportionnellement moins chers et plus grands. Comment est-ce possible dans un marché de l'immobilier qui était, à l'époque, en pleine phase de tension ? Tout simplement en s'éloignant des grands centres-villes. Car, et c'est une des grandes règles de l'immobilier, plus c'est loin et moins c'est cher. L'étude gouvernementale le confirme bien, les achats se sont densifiés dans les agglomérations de taille moyenne (moins de 50 000 habitants) et les zones rurales. C'est là, également, que les terrains disponibles sont les plus nombreux. Reste à savoir si ce mouvement va se poursuivre, dans un contexte où le prix de la construction neuve ne cesse d'augmenter, tout comme le prix des carburants.

Dans votre prochain magazine :  
**DOSSIER SPÉCIAL !**

Pour vous aider dans vos recherches immobilières

# 3 ÉDITIONS

et le SITE INTERNET

[www.dansnosvilles.fr](http://www.dansnosvilles.fr)

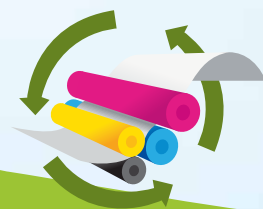


**Dans nos villes**  
Mieux s'informer pour bien s'installer

# 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, sociale et économique.

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 m<sup>2</sup>)
- **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](http://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**

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%



## 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.