

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

Dossier spécial Le TOP des villes

POUR INVESTIR,
POUR HABITER...
LE TOP DES VILLES
DE LA RÉGION

Parole d'expert
par Sylvain JAMES

ÉDITION ANJOU - N°141 NOVEMBRE 2023



Vivre au coeur
du centre-ville

42 Bd FOCH, Angers



Prochainement

LE
7^{ème}
ART

Image non contractuelle. Architecte Lionel Vie & Associés



Le 7^{ème} Art

5 appartements

95 m² à 132 m²

T4 et T5 modulables



alain rousseau
immo · promotion



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

529 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.96% TTC



AVRILLE

Ecrin de verdure, proche commerces, très beaux volumes pour ce T6 en RDC donnant sur un parc, vaste entrée, double salon séjour exposés S/O, cuisine fermée, 4 grandes chambres, salle d'eau/buanderie, salle de bains et wc, nombreux placards. Une cave et un garage fermé.

Réf 1807D Classe énergie : E

282 960 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.80% TTC



ANGERS

DERNIER ETAGE AVEC ASC d'env 150m² hab et 180m² au sol. Au premier niveau un salon/séjour traversant exposé S/E donnant sur 2 terrasses, cuisine A/E, dégagement desservant 2 chambres, 1 sdb et 1 WC. A l'étage, un salon, 2 chambres et une sde avec WC. Cave et GARAGE DOUBLE.

Réf 2096CZ Classe énergie : E

506 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

A vendre, rue de Létanduère, à 1 minute du tramway, appartement T2 vendu libre de locataire, il présente de belles hauteurs, de bons volumes et un emplacement premier ! Une cave au sous-sol de cette copropriété nouvellement créée complète le bien.

Réf 2068EB Classe énergie : F

187 250 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



ANGERS

Belle vue et superbe emplacement pour cet appartement situé au 4e et dernier étage d'une petite copropriété. L'ensemble vous permet de profiter d'éléments de cachet, d'une belle lumière. Un cellier, remis à neuf, situé sur le palier complète le bien.

Réf 2095EB Classe énergie : E

302 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.96% TTC



ANGERS

RARE: dans un bel immeuble équipé d'un ascenseur. Une entrée dessert: les pièces de vie lumineuses exposées Ouest, trois chambres, salle de bains et cuisine avec cellier, 4 petits balcons. Emplacement idéal en secteur piéton de l'hyper centre ville, volumes, hauteurs, cachet.

Réf 2053DEB Classe énergie : D

527 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)

Nantes - Cholet



AVRILLE

A 15 minutes à pied du centre ville de la commune. A 350 mètres des accès Bus Vue imprenable sur le golf. La localisation très prisée, l'environnement, la perspective, la lumière et la qualité des matériaux sont les atouts de cette maison.

Réf 2081CV Classe énergie : B

849 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.43% TTC



BRIOLLAY

Maison de caractère au cœur d'un parc arboré d'env 6000m² avec accès direct sur le Loir. 250m² 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 : A

682 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Secteur NEY, en EXCLUSIVITE ! Venez découvrir cette magnifique maison type Angevine construite en 1850 sur 3 niveaux. Salon, séjour avec vue jardin et sa dépendance, cuisine aménagée, équipée, 5 chambres. Une cave vient parfaire ce bien et la possibilité de louer un garage à proximité.

Réf 2022CV Classe énergie : D

688 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Jolie maison, rénovée avec au RDC: entrée, pièce de vie de 50m², cuisine AE de belle facture, AR, ch et SE, buanderie, wc, garage et stationnement. A l'étage, 4 chambres dont une suite, 2 sdb avec douche et wc, dressing. Au 2^{ème}, mezzanine et grenier. Jardin orienté S/E sans vis à vis.

Réf 2048D Classe énergie : D

699 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.60% TTC



ANGERS

Au calme d'une rue peu passante, à proximité directe de la Place de la Visitation et de la gare d'Angers, appartement se situant au premier niveau d'une petite copropriété de 4 lots. Jolie mosaïque à l'entrée, parquets en bon état dans les pièces de vie, séjour avec espace ouvert sur la végétation.

Réf 2113EB Classe énergie : D

249 100 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

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

Réf 1530EB Classe énergie : D

550 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 2.80% TTC



Idéalement situé, proche
du jardin du mail & de la
place du Ralliement

Tous commerces et services
à moins de 100m



LE
7^{ème}
ART



Prestations haut de gamme



Lumineux & traversants



Hauteur
Sous plafond : 2.70 mètres



Confort d'été et rafraîchissement
Brise-soleil orientable



Parquet
Chêne



Qualité de l'air
VMC individuelle double-flux



Balcons
Côté rue & côté cour



1 logement par étage
avec contrôle d'accès :
Ascenseur & palier



Une cave par logement
Superficie : 7 à 16m²

Nous contacter



alain rousseau
immo · promotion

02 41 24 13 70

angers@alain-rousseau.com

www.alain-rousseau.com

10 boulevard Henri Arnauld, 49100 Angers

sommaire

NOVEMBRE 2023

À consulter

les annonces
des agences immobilières

5 Maine-et-Loire

Parole d'expert

6 par Sylvain JAMES

8 **Actu du mois**



DOSSIER SPÉCIAL

Ville par ville Les points forts de la région !



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°141 du 07 Novembre au 04 Décembre 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



EXCLUSIVITÉ ANGERS - MAISON BOURGEOISE

Située sur le secteur de la rue Mirabeau, cette propriété propose à ses futurs acquéreurs, deux maisons : la première est une demeure bourgeoise rénovée offrant de belles pièces de vie aux volumes généreux, magnifiées par un grand vitrail signé et daté de 1914. Trois suites avec salles de bains ainsi qu'une chambre traversante complètent l'ensemble, le tout agrémenté d'une jolie terrasse intimiste et d'un sous-sol semi-enterré aménagé. La seconde bénéficie d'un accès indépendant. D'une surface d'environ 52 m², les possibilités d'occupation y sont nombreuses : profession libérale, maison d'amis, gîte, Airbnb ... Entre ces deux biens, un joli jardin paysagé et arboré, véritable havre de paix. DPE : D/C.

Prix HAI : 1 100 000 € - Prix net vendeur : 1 050 000 € (honoraires de 50 000 € 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



PAROLE D'EXPERT

par Sylvain JAMES

Le marché des biens de caractère

Sylvain JAMES, Directeur régional Touraine-Anjou Val de Loire au sein du Groupe immobilier Patrice Besse.

Comment qualifier l'état du marché sur les biens de caractère aujourd'hui ?

Globalement le marché se tend. Cela n'aura échappé à personne.

Mais il est vrai qu'il a connu une période exceptionnelle après le Covid. Ceci étant, le marché des biens de caractère est un marché de niche qui résiste beaucoup mieux. A cela au moins deux raisons : les biens dont nous occupons sont tous très particuliers. Ils sont difficilement comparables les uns aux autres. Ils ont une sorte de « valeur patrimoniale » qui échappe en partie aux fluctuations du marché. Et le patrimoine a le vent en poupe. Nous continuons ainsi d'avoir plus de 600 demandes d'acquéreurs par semaine dont bon nombre d'étrangers pour qui la France représente toujours un pays de culture et de patrimoine.

Avez-vous des exemples de cet engouement ?

Oui, celui de la vente d'un château du sud de l'Anjou abandonné depuis plus de 50 ans et en très mauvais état. Un bien pour lequel le coût des travaux représentait de trois à quatre fois le prix de vente. Nous avons eu plus d'une dizaine de propositions d'achat. La preuve que ce marché très spécifique reste particulièrement dynamique.

Comment expliquer la bonne résistance de ce marché ?

Nos acquéreurs sont, en général, à la recherche d'un coup de cœur. Ils ne sont pas



dans l'urgence. Il ne s'agit pas de trouver un bien pour se loger mais un bien qui leur permettra de réaliser un projet de vie très personnel. Ils sont, du coup, moins sensibles aux fluctuations du marché et quand un bien leur plaît, ils franchissent facilement le pas sans se poser la question de la revente. En revanche, ce dont ils ont besoin c'est que nous puissions les accompagner non seulement dans cette prise de décision mais aussi dans sa mise en œuvre.

Comment, selon vous, va évoluer votre métier ?

Nous ne sommes plus, si jamais nous l'avons été, de simples intermédiaires entre un vendeur et un acquéreur. Notre métier n'est plus seulement d'assurer une transaction immobilière dans de bonnes conditions mais bien plutôt d'accompagner des projets beaucoup plus larges. Ceux d'une implantation dans une région que nos acquéreurs ne connaissent pas forcément. Mais aussi ceux d'un changement de vie plus conséquent parfois, avec la mise en place de nouvelles activités. Nous sommes sollicités sur des temps beaucoup plus longs que celui de la transaction et sur des champs beaucoup plus larges. Notre mission s'élargit mais cela rend notre travail beaucoup plus intéressant. se sentiront bien.

Caractère, une définition

Un bien de caractère est un bien dont les qualités architecturales, historiques et environnementales sont remarquables. Ce n'est ni une question de dimension ni une question de prix. Ce peut tout aussi bien être un château comme celui de Goulaines près de Nantes et bien connu dans la région des Pays de la Loire qu'un ancien bâtiment de ferme à rénover en bordure de la rivière Mayenne.

Immobilier Patrice Besse

Rive Gauche,
7 rue Chomel 75007 Paris
46 Rue de la Scellerie,
37000 Tours

01 42 84 80 85

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



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



r En Anjou, dans un parc de 2 ha 30 planté de vignes, un manoir du 15e s., avec maisons annexes et dépendances
Ref 136678 - dpe e/e 882 000 €

En vente à Angers

En vente en Anjou



t Dans le centre d'Angers, une vaste maison de maître des 18ème et 19ème siècles et son jardin
Ref 178855 - dpe c/c 1 144 000 €



q Dans un village proche d'Angers, au bord de la Loire, une confortable demeure avec parc et dépendance
Ref 134572 Vente en exclusivité - 950 000 €

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





ACTU SUR TOURS

Tours : de belles pyramides !

La Fédération des Promoteurs Immobiliers Centre-Val de Loire et Ocelor, l'observatoire régional de la construction, remettaient leurs Pyramides d'argent au Centre des congrès de Tours, le 19 octobre dernier. Des prix qui saluent des projets immobiliers régionaux remarquables dans leur conception ou leur réalisation. C'est le constructeur Sully Immobilier, dont le siège social est basé à Orléans, qui a raflé la mise cette année avec quatre distinctions.

Mais cette cérémonie était aussi l'occasion de prendre un peu de recul sur la situation de la construction neuve dans la région et en France. Au cours d'une table ronde très animée, plusieurs acteurs de premier plan sont revenus sur les freins qui pèsent aujourd'hui sur le secteur. Fiscalité, normes excessives, augmentation des coûts, le diagnostic de la crise qui touche aujourd'hui le logement a fait consensus.

Pour ce qui est des solutions, une bonne partie de la solution semble se trouver entre les mains de l'État qui, par des incitations fiscales et, plus généralement, une refonte de la fiscalité locale, pourrait redonner de l'air au secteur. Les intervenants ont insisté sur le fait que la crise du logement portait en elle les germes d'une crise sociale inédite, le logement étant un des besoins essentiels dans une société.

ACTU SUR POITIERS

Vienne : la construction en berne

Benoît Labrunie, secrétaire général de la Capeb 86 faisait récemment le point, dans les pages de La Nouvelle République, sur la construction dans le département. Sur le plan national, on le sait, la situation est très compliquée. La hausse des taux d'intérêt, qui a succédé à une crise spéculative délétère sur les matières premières, a rendu la construction trop chère pour la plupart des primo-accédants qui sont quasiment exclus du marché.

Selon le représentant local de la Capeb, la crise est, pour le moment, un peu moins aiguë dans le département. Mais cela ne pourrait être qu'un simple décalage. Pour Benoît Labrunie, le ralentissement de la construction se limiterait pour l'instant à -1,5 % dans la Vienne. Mais, selon lui, le bâtiment vit encore sur la lancée de programmes initiés il y a un ou deux ans et les causes de la crise nationale pourraient

bien avoir les mêmes conséquences localement d'ici quelques mois.

Selon le représentant de la Capeb, la crise de la construction pourrait avoir des conséquences graves sur le monde de l'artisanat. Les grosses entreprises du bâtiment pouvant avoir la tentation de venir marcher sur leurs plate-bandes pour compenser la chute d'activité dans la construction.



ACTU SUR NIORT

Niort soigne son cœur de ville

L'attractivité commerciale était au cœur des délibérations du conseil municipal de Niort, le 2 octobre dernier. Un élément qui, on le sait bien, est très important pour le dynamisme de la ville et donc pour le marché de l'immobilier.

Difficile pour de futurs acquéreurs de se projeter dans un centre-ville vidé de ses commerces et qui semble sans activité. Plusieurs mesures fortes ont été adoptées dans ce sens. La première concerne la taxe sur les commerces vacants. Instaurée en 2017, elle avait pour but de lutter contre les friches commerciales. On en compte actuellement 57 sur l'ensemble de la ville. C'est trop, évidemment. La taxe a été doublée pour la rendre réellement efficace et sera désormais de 10 % de la valeur locative cadastrale la première année, 30 % la deuxième et 40 % à partir de la troisième, soit le maximum permis par la loi.

Le conseil municipal a aussi décidé d'une aide de 1 000 € par projet pour favoriser la restauration des façades du passage du commerce. Le reste des mesures évoquées concernent la revalorisation globale du cœur de ville avec, notamment, les dossiers du pôle gare et des entrées de ville, qui font l'objet de projet d'aménagement.



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



DISPONIBLE DE SUITE



Loyer annuel garanti
5800€ ht

Appartement T2
37,15 m²

131 250 €



Classe énergie : D
Dont 5% de frais agence.
Soit .125 000€ net vendeur

SÉCURISEZ VOTRE
AVENIR!

INVESTISSEMENT
RÉSIDENCE
SÉNIOR

Rentabilité garantie.
Investissez
serein!

AVRILLÉ
Secteur Bois du Roy



Loyer annuel garanti
6500€ ht

Appartement T2
+ Garage
37,18 m²



145 950 €

Classe énergie : C
Dont 5% de frais agence.
Soit .139 000€ net vendeur

BAISSE DE PRIX



ANGERS

113 400 €

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 !

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

159 400 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1132

Classe énergie : D



Bel appartement 2 pièces de 51m² situé au pied du tramway, ascenseur, une entrée avec placard, séjour avec balcon et vue dégagée, cuisine séparée aménagée et équipée, salle d'eau, chambre séparée, wc. Appartement en très bon état. Cave et stationnement en sous-sol.

COUP DE COEUR



ANGERS

260 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1118

Classe énergie : D



4 pièces de 79m² refait situé au pied du TRAMWAY et proche LAFAYETTE, comprenant une vaste entrée, salon séjour double (pos. 3^{ème} 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

243 700 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1134

Classe énergie : D



Appartement 5 pièces (possibilité 4 à 5 chambres), entrée avec placard, dégagement avec placard, salon + salle à manger et cuisine de 42.45m², 3 chambres, dont 1 suite parentale avec salle d'eau privative, salle d'eau, wc séparés. Cave et stationnement en sous-sol.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

264 500 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1133

Classe énergie : NC



EXCLUSIVITE. Très beau potentiel pour cette maison de ville en fond de cour d'un immeuble. Idéalement située dans l'hyper centre ville au calme comprenant 2 niveaux pour un total de 60m². Un accord d'extension de 30m² a été délivré pour augmenter les espaces selon les projets. Possibilité de 3 chambres et grande pièce à vivre. Jardin de 100m². Prévoir enveloppe de travaux !



- 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

598 500 €

Honoraires charge vendeur

Réf 3434
Classe énergie : D



EXCLUSIVITÉ - ANGERS - Place NEY. Très belle angevine entièrement rénovée. Pièce à vivre de 42m², cuisine entièrement aménagée et équipée. Extérieur avec terrasse arborée. Au premier niveau le palier propose 2 belles chambres dont une avec sa salle d'eau privative, et une salle de bain avec baignoire, douche et WC. Au second étage vous trouverez 2 chambres, un bureau et un WC.



ANGERS

325 500 €

Honoraires charge vendeur

Réf 3427
Classe énergie : C



ANGERS HYPER CENTRE rue Hanneloup. Très bel appartement de type 3 entièrement rénové avec des matériaux de qualité. Pièce à vivre composée d'un salon séjour et d'une cuisine américaine entièrement aménagée et équipée. Salle de bain avec, un WC indépendant et deux belles chambres. Cet appartement au pied du coeur de ville et au calme vous séduira par ses prestations. Dv PVC, volets roulants élec, chauff indiv élec. Ch mens :100€ .



ANGERS

267 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 3429
Classe énergie : E



Hyper centre ville : A 2mn de la place du Ralliement dans une petite copropriété en plein cœur de ville sur une rue piétonne très agréable appartement de t3 bis traversant de 82m² au sol. Ce bien en duplex sans aucun travaux se situe et 2^{ème} et dernier étage. Posez vous dans ce logement très chaleureux et atypique. Dv PVC, Chauff indiv gaz, cave. Possibilité 3 chambres.



ANTOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

SYNDIC

TRANSACTION

Siren 504016701

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

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



**BIEN
CHEZ
SOI**



à Saumur
02 41 67 62 83



à Cholet
02 41 62 47 22



à Angers
02 41 86 86 86

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



115.000 € - 2603

TRELAZE (49800) - N° 4 - Appartement 2 pièces de 45,17 m², vendu loué. Il est exposé plein sud avec un grand balcon, il propose un séjour avec cuisine, une chambre et une salle d'eau. Une place de parking est réservée pour l'appartement. Produit spécial investisseur ! Classe énergie : D



205.000 € - 2566

ANGERS (49000) - N° 30 - Bel appartement T3 de 65,45 m², lumineux et au 1^{er} étage d'une résidence récente. Il se compose d'une entrée donnant sur une grande pièce de vie salon/séjour et accès terrasse, d'une cuisine équipée, de deux chambres et d'une salle de bains. Le plus : une place de parking privative et sécurisée en sous-sol. Classe énergie : C



150.000 € - 2601

RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU (49140)

Maison - Maison de 3 pièces orientée sud-ouest de 71,66 m², vendue louée. Elle se compose d'un vaste séjour de 30 m², d'une kitchenette et de deux chambres. Un terrain de 122 m² complète ce bien. Produit spécial investisseur ! Classe énergie : D

ANGERS (49000)

N° 41- Superbe appartement dans le quartier prisé de Saint-Serge, situé rue de La Brispotière. Cet appartement de 46 m² offre un espace de vie confortable et bien aménagé avec : un séjour lumineux, une cuisine équipée, une chambre, une salle d'eau et un dressing. Le plus : un grand balcon ! Classe énergie : D



149.000 € - 2591



93.000 € - 2593

TRELAZE (49800) - N° 262 - Appartement T2 de 36,41 m², vendu loué et situé au 4^{ème} et dernier étage. Il se compose d'un séjour spacieux, d'une cuisine, d'une chambre. Le plus : un grand balcon offrant une vue dégagée et une exposition plein sud, une opportunité à ne pas manquer ! Classe énergie : D



152.000 € - 2594

ANGERS (49000) - N° 5 - Appartement T1 bis plein ouest, de 33,5 m² situé en hypercentre. Il s'organise comme suit : un séjour de 22 m², une cuisine aménagée, une chambre séparée et une salle d'eau. L'appartement est complété par une cave. Idéal pour un premier achat ! Classe énergie : D



205 000 € RÉF TMAI140330

ST PIERRE DES ECHAUBROGNES - A 20 min de la Place Travot, pour amateurs de grands espaces extérieurs, véritable pavillon de plain pied implanté sur près de 2500 m² de terrain. Parfaitement entretenu, toutes ouvertures PVC/DV, réception particulièrement lumineuse avec poêle à bois. Peu énergivore, ce pavillon vous propose le confort de la ville à la campagne. DPE C = 154 - GES C = 27



441 000 € RÉF TMAI138777

CHOLET - Emplacement de choix et volumes exceptionnels pour cette maison de ville sur près de 800 m² de terrain exposé sud-ouest. 283 m² habitables, 60 m² de réception. Un appartement indépendant de type 3 entièrement rénové prêt à recevoir un locataire. Garage. DPE D = 175 - GES D = 37



66 000 € RÉF TAPP508562

CHOLET

Dans résidence sécurisée avec gardien, hyper centre ville, appartement de type studio avec balcon exposé sud et emplacement de parking privatif. Actuellement loué 4200 € charges comprises / an
DPE D = 215 - GES B = 6



109 000 € RÉF TAPP514052

CHOLET - Pour amateurs d'hyper centre ville, dans résidence sécurisée avec ascenseur, appartement de type 2 en très bon état. Réception avec kitchenette équipée particulièrement lumineuse avec vue sur la Place Travot, une chambre. Toutes ouvertures PVC / DV. Cave en sous-sol. Libre de toute location ou occupation. Idéal en investissement locatif. DPE D = 221 - GES D = 7



170 000 € RÉF TAPP506259

CHOLET - Proche Théâtre Saint Louis, Halles et centre-ville, maison-appartement d'environ 85 m². Très belle réception ouverte sur jardin orienté sud-ouest, 3 chambres, salle d'eau avec douche à l'italienne, lingerie, l'ensemble récemment rénové. Prévoir pose d'une cuisine... Pas de charges de copropriété. DPE D = 243 - GES B = 7

CHOLET

Proche centre-ville et Halles, appartement de type 2 bis entièrement rénové. Bel espace de vie 28 m², une chambre avec salle d'eau privative, un bureau en entresol. Pas de charges de copropriété.
DPE D = 182 - GES A = 5



91 000 € RÉF TAPP513816



88 000 € Réf TMAI137930

VERNANTES - EXCLUSIVITÉ - Vous serez séduits par le caractère de cette maison de village en tuffeau offrant sur environ 65 m² et 2 niveaux : une cuisine, un séjour et 2 chambres. Le tout sur un terrain de 417 m² clos de murs. Toutefois, quelques travaux de rénovation seront à prévoir pour en profiter pleinement. DPE : F.



430 000 € Réf TMAI119475

15 MIN DE SAUMUR - SUPERBE PROPRIÉTÉ - Pour les amoureux des maisons de caractère...tuffeau, beaux volumes, poutres, cheminée, 3 chambres...l'ensemble sur environ 260 m² habitables. Terrasse ombragée, garage de 50 m², dépendance, caves dans la roche, cour et jardin, l'ensemble du terrain faisant 3340 m² sans vis à vis. Idéal pour gîtes. DPE : C.



250 000 € Réf TMAI139404

LOUDUN

Au coeur de la ville, très bel hôtel particulier du 18^{ème} siècle. Beaux volumes, cheminées, parquets, tomettes, 5 chambres, vie de plain-pied possible et cave voûtée. Quelques travaux sont toutefois à prévoir pour profiter pleinement du charme et du caractère de cet ancien hôtel particulier. DPE : E.



110 000 € Réf TAPP506541

SAUMUR - EXCLUSIVITÉ - SPECIAL INVESTISSEUR - Très bel appartement de 3 pièces, d'environ 80 m², situé au 3^{ème} et dernier étage d'un petit immeuble. Ce logement est vendu avec un garage et une cave. Il est actuellement occupé par un locataire. Le loyer est de 480 € HC + 35 € de charges locatives. DPE : E.



65 000 € Réf TMAI492968

SAUMUR - SPECIAL INVESTISSEUR - En exclusivité, appartement T2 meublé d'une surface d'environ 36 m², situé à Saint Hilaire Saint Florent dans une résidence de tourisme 3 étoiles, en très bon état général. Le loyer est constitué d'une part fixe de 273 € + une part variable en fonction des résultats de l'exploitant. DPE : D.

BELLEVIGNE LES CHATEAUX

Magnifique propriété composée d'une maison principale de 8 pièces d'une surface d'environ 265 m², d'une maison d'hôtes de 3 pièces d'une surface d'environ 65 m², sur un terrain avec vue dégagée de 7 736 m². La propriété dispose également d'un grand garage, de nombreuses dépendances et de caves. DPE : E.



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

**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 EDITÉ PAR
**la Nouvelle
République**
VousNousEnsemble



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

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER

**POUR INVESTIR,
POUR HABITER...
LE TOP DES VILLES
DE LA RÉGION**





Ville par ville

Les points forts de la région



Vous vous installez dans la région et vous ne savez pas trop où poser vos valises ? Au contraire, vous y habitez depuis longtemps mais vous ne savez pas bien comment se positionne votre ville par rapport à ses voisines. Pour prendre de la hauteur sur les points forts et les faiblesses des différents marchés immobiliers de la région, ce dossier est fait pour vous.

A chaque ville ses points forts

La vocation de ce dossier n'est pas de lister les prix de l'immobilier ville par ville. Cette analyse, vous la retrouverez au fil de nos articles et des annonces que nous publions sur le site dansnosvilles.fr.

Ce qui nous intéresse ici, c'est de déterminer les points forts des principales villes de la région, les atouts qui peuvent attirer à la fois les investisseurs et les familles en quête d'un nouveau nid. Quel poids économique ? Quel marché de l'emploi ? Quelles infrastructures ? Quels équipements ? Quel rayonnement ? Quelle vie culturelle ? Tous ces éléments et bien d'autres déterminent l'attractivité globale d'une ville et donc, la vitalité de son marché immobilier.



Le nord à la cote

Longtemps, le nord de l'agglomération tourangelle a été un peu boudé par les habitants et même délaissé par les politiques publiques. Ce n'est plus du tout le cas aujourd'hui. Au nord de la Loire, on trouve une foule de commerces, mais aussi des transports en commun et des infrastructures de loisir qui assurent une vie très agréable. Un prolongement à la ville à ne pas négliger.

Tours

Le premier atout de la ville de Tours, c'est évidemment sa situation géographique. En train, elle ne se situe qu'à une heure de Paris, avec de nombreuses rotations quotidiennes et à deux heures seulement en voiture. Idéal, donc, pour les personnes qui veulent goûter au charme de la province, tout en travaillant à Paris. Une clientèle qui va rechercher une situation centrale ou très bien desservie par les transports assortie d'un espace extérieur confortable.

Mais la capitale de la Touraine a d'autres atouts dans son jeu. D'abord un tissu économique qui s'est densifié ces dernières années. L'installation de l'espace Mame, pépinière d'entreprise innovantes, espace de travail partagé et lieu dédié à divers événements en est un très bel exemple.

Les 30 000 étudiants boostent le marché tourangeau

Tours est forte, également, d'une très grande activité étudiante. Près de 30 000 étudiants, et des pôles d'excellence reconnus au niveau national et européen font la richesse intellectuelle de la ville. L'université est au cœur de quatre pôles de compétitivité et abrite cinq centres de recherche. Le CHU, par exemple, est en pointe dans de nombreux domaines, comme l'autisme ou les maladies cardiaques.

Depuis quelques années, la belle endormie du Val de Loire a entamé sa mue. L'arrivée du tramway en 2013, en a été la première illustration. Mais la rénovation de la rue Nationale, axe central de la ville, le réaménagement de l'avenue de Grammont ou de certaines places du vieux Tours participent du même mouvement. Un mouvement qui s'est accompagné d'une amélioration globale du parc immobilier du centre-ville et d'une forte hausse des tarifs.

Sur le plan culturel, la ville est également particulièrement attractive. Elle profite de la présence d'un des plus grands cinémas d'art et d'essai d'Europe, mais aussi d'un centre d'art contemporain de premier plan. A cela s'ajoutent un Centre national chorégraphique et un autre dramatique et un opéra reconnus au niveau national.

Parmi les points plus en retrait, citons une circulation souvent difficile en centre-ville dont les voitures sont de plus en plus exclues. La concurrence avec la métropole orléanaise pèse aussi puisque c'est la grande voisine ligérienne qui dispose du statut de capitale régionale et des infrastructures qui vont avec.





Ville par ville les points forts de la région



Amboise, Chinon, Loches : des pôles attractifs

Amboise, c'est un concentré de patrimoine touristique dans une ville de moins de 13 000 habitants. Un château royal qui figure parmi les perles du Val de Loire, un manoir (le Clos Lucé) où Léonard de Vinci a fini sa vie, un château Gaillard en pleine renaissance, un centre-bourg parcouru par les touristes du monde entier et même une rock star planétaire, en la personne de Mick Jagger, en résidant habituel. N'en jetez plus. Evidemment, tout cela, en plus du charme naturel de la ville et de ses faubourgs, rend la destination immobilières des plus attractives du département. Ici, on vient (parfois de loin) chercher le calme et le patrimoine à la française et on le trouve. La ville sert de capitale à une communauté de communes qui compte près de 30 000 habitants et presque 11 000 emplois. Sa position sur l'axe ligérien, à l'origine de sa destinée patrimoniale, est aussi un atout important aujourd'hui.

Chinon, la centrale et la viticulture

La ville de Chinon et ses 8 000 habitants, en dépit de l'image que peut en donner la série de films « Qu'est-ce qu'on a fait au bon Dieu ? » a su retrouver, ces dernières années, une belle dynamique. Le centre-ville historique offre un cadre de vie agréable et les commerces y résistent peu ou prou. La présence, également, des écoles, collèges et d'un lycée attirent la clientèle familiale. A cela s'ajoutent un CFA agricole et une antenne de l'université de Tours, qui assurent une présence étudiante dans la ville. Parmi les employeurs et pourvoyeurs d'activité, il y a bien sûr la centrale nucléaire située sur la commune voisine d'Avoine. Mais il ne faut pas négliger le poids de la viticulture, très importante dans le secteur. Enfin, la présence d'un hôpital est un atout majeur pour le territoire. En revanche, l'accessibilité en train n'est pas idéale puisque le changement à Tours est la règle pour la plupart des destinations. Pas d'autoroute à proximité immédiate non plus...

Avec un peu plus de 6 000 habitants et en raison de sa situation géographique assez excentrée, la ville de **Loches** semble un peu en retrait du département. Son marché immobilier, essentiellement local, est pourtant assez dynamique. La cité d'Agnès Sorel offre en effet une excellente qualité de vie et une proposition patrimoniale de premier plan. Mais l'activité économique reste assez limitée sur le secteur, essentiellement rural et porté par l'activité touristique.

Blois, le renouveau

Naturellement, la plus grande ville de Loir-et-Cher, avec ses plus de 45 000 habitants est très tournée vers le tourisme et le patrimoine. Ces activités font vivre les nombreuses boutiques et restaurants du centre-ville. Château royal, Maison de la magie, escalier Denis-Papin, la ville offre un panel complet et sert aussi de point de départ idéal vers de nombreux châteaux du Val de Loire. Autant d'atouts majeurs dans la perspective d'un investissement immobilier.

Mais il serait réducteur de limiter Blois à cette seule description. Car la ville bouge. La municipalité a prévu et déjà entamé de nombreux projets urbains qui devraient en changer le visage dans les années à venir. Parmi ceux-ci, citons le réaménagement du quartier de la gare, l'extension du cœur commerçant de la ville au pied du château ou encore la reconversion de l'Hôtel Dieu en logements et commerces. Un effort qui ne se limite pas au centre historique, mais qui concerne aussi des secteurs jadis un peu délaissés de la ville. Ce qui ouvre de nouveaux marchés à des clientèles familiales et d'investisseurs.

D'un point de vue économique, Blois et son agglomération ont aussi de beaux arguments à faire valoir. On y trouve plus de 4 200 entreprises, qui offrent plus de 50 000 emplois, dans un bassin de vie qui concerne environ 200 000 personnes et la ville compte plus de 650 commerces.



Choisir le Loir-et-Cher

Situé à proximité de la région parisienne, le département de Loir-et-Cher est une porte d'entrée vers l'ouest de la France et ses grandes agglomérations. On y cultive le patrimoine et l'art de vivre, sans sacrifier l'attractivité économique et le développement.

Vendôme, tirée par le TGV



Évidemment, la force de Vendôme, c'est son accès privilégié à l'agglomération parisienne. L'information figure en bonne place sur le site internet de la ville : Paris est à 42 minutes de TGV. C'est bien moins que le trajet quotidien pour bien des Franciliens et donc un atout pour de nombreuses familles. Mais la ville se situe aussi à 30' de Blois et une heure seulement de Tours, de Chartres ou du Mans. Une situation, donc, assez idéale. Vendôme, c'est aussi une population d'un peu plus de 15 000 personnes, mais 70 000 dans l'agglomération et un bassin d'emploi de près de 25 000 postes dans presque 3 500 entreprises. L'économie locale est dominée par l'industrie, qui regroupe 40 % de l'emploi privé, avec des fleurons comme l'équipementier Bosch ou le fabricant de moteur électrique Ecofit. Mais l'agroalimentaire ou l'aéronautique sont également très présents. Autre atout dans la manche de la ville, une qualité de vie et un dynamisme culturel qui

a de quoi satisfaire les expatriés de plus grandes agglomérations. Il y a la Fondation du Doude de l'artiste Ben, mais il y a aussi le festival des Rockomotives ou les Rencontres photographiques qui ont su se faire connaître bien au-delà des frontières du département. Petit bémol dans ce portrait flatteur, la ville n'accueille qu'une poignée d'étudiants et n'apparaît pas comme un pôle administratif central. Ce rôle étant dévolu à la grande voisine blésoise.

Romorantin, porte de la Sologne

Un peu plus de 18 000 habitants pour cette cité qui conjugue plutôt au passé le dynamisme industriel. L'époque des « Matra », qui faisaient la renommée et la richesse de la ville est bien révolue. Quant aux usines Beaulieu, qui fabriquaient des caméras, elles ont fermé leurs portes en 2000. Il reste néanmoins de belles implantations sur le territoire, comme le fabricant de matériel médical Axe System ou Airmov, spécialisé dans les emballages plastiques. A noter également que La base aérienne 273, située à Romorantin-Prunier, héberge le Groupe Entrepôt des Matériels en Approvisionnement (GEMA) qui est la plateforme principale de toute la logistique aéronautique des forces armées.

Pour le reste, Romorantin est une agréable commune, sans réel patrimoine historique de premier plan, mais porte d'entrée et capitale de la Sologne.



Ville par ville les points forts de la région



Châteauroux, un nouveau visage

La préfecture de l'Indre, avec ses 43 000 habitants, a su changer son image et s'avère de plus en plus accueillante. Le niveau global du parc immobilier est en progression du fait d'une politique municipale volontariste. Ainsi, Châteauroux fait partie des communes qui ont institué un permis de louer dans certains secteurs du centre-ville, pour inciter les bailleurs à proposer des logements de bonne qualité. Dans le même ordre d'idée, plusieurs quartiers ont ou vont bénéficier de programmes de réhabilitation qui devraient changer la vie des habitants et, accessoirement, valoriser la valeur du bâti. Le cœur de ville, donc, mais aussi le secteur de la gare, le site Balsan ou le jardin des Cordeliers auront un nouveau visage dans les années à venir.

Tout cela ne fera qu'augmenter une qualité de vie qui est déjà très appréciée des habitants. A noter, par exemple, que les transports en commun sont entièrement gratuits pour tous dans la ville. La commune offre encore des terrains à bâtir et elle accompagne les candidats à l'accession ou à la rénovation de logements. Enfin, la ville de Châteauroux est la première de la région en termes de ratio espaces-verts / nombre d'habitants.

A deux heures de la capitale, Châteauroux est à la limite de la zone d'attractivité pour les Franciliens. Mais la capitale du Berry offre un cadre naturel agréable et un accès rapide aux métropoles de Tours et se situe sur les autoroutes A10 (Paris-Bordeaux) et A71 (Paris-Clermont).

De nombreux groupes industriels ne s'y sont pas trompés et ont choisi Châteauroux pour leur installation, ce qui donne un réel dynamisme au bassin d'emploi local. Parmi eux, citons par exemple, Barilla, Balsan, Pier Augé ou PGA Astronics. Et, naturellement, on ne peut pas oublier le pôle de compétitivité autour de l'aéronautique, fleuron historique de la région. Dans le même domaine, signalons que Châteauroux Métropole dispose d'un aéroport international.

Issoudun, un pôle industriel

Issoudun offre une attractivité forte en comparaison de sa population (11 300 habitants). Elle est la première ville industrielle de la région et une des 10 premières de France, en proportion de son nombre d'habitants. Le territoire Issoudun-Châteauroux fait d'ailleurs partie des 136 Territoires d'Industrie de France.

La commune accueille également un pôle de l'université de Châteauroux et 150 étudiants fréquentent son IUT. Une ville, donc, où un investissement immobilier ne se fera pas à fonds perdus.

Angers, la valeur sûre

Il faudrait plus qu'un petit article dans une page de notre magazine pour lister les atouts d'une ville comme Angers. C'est simple, depuis quelques années, la capitale de l'Anjou trône les premières places dans les classements des villes où il fait bon vivre, où il fait bon investir, où il fait bon étudier. Et le marché de l'immobilier a suivi la tendance, en faisant d'Angers une des villes symbole de la percée des agglomérations de l'ouest de la France.

Il y a, d'abord, la situation géographique de la ville qui est assez idéale. En TGV, elle n'est qu'à 1 h 30 de la capitale. Mais Nantes n'est qu'à une heure de route, tout comme Tours, Rennes ou Poitiers. La Bretagne est en ligne de mire, tout comme le littoral atlantique. A cet élément essentiel mais pas suffisant s'ajoute une qualité de vie et des infrastructures en constante évolution. Un centre-ville de plus en plus attractif, un patrimoine touristique et patrimonial de premier plan et un développement urbain maîtrisé.

Cerise sur le gâteau, Angers est une des plus grandes villes étudiantes de France. On y trouve près de 47 000 étudiants (la barre des 50 000 devrait être rapidement atteinte), ce qui représente 18 % de la population ! Évidemment, la vie culturelle et associative accompagne ce développement. Même si les prix ont monté en flèche en cinq ans pour atteindre des niveaux élevés, l'investissement dans la pierre à Angers et son agglomération reste, pour longtemps, une valeur sûre.



Choisir le Maine-et-Loire

Le visage du Maine-et-Loire a profondément changé au cours des dernières décennies. On est loin du département essentiellement rural et enclavé qu'il a pu être dans un passé désormais lointain. Il occupe aujourd'hui une place stratégique entre plusieurs régions, l'Île-de-France, le Centre-Val de Loire, la Bretagne et la bordure atlantique. Et il a su en profiter pour booster ses atouts économiques, sans tourner le dos à la douceur de vivre ligérienne.

Surgelés, Chaucer Food...) ou le végétal (Enza Zaden, Premier Tech Faliénor...).

Saumur

La ville de Saumur regarde clairement plus vers la Touraine que vers la mer et elle profite moins de sa situation géographique que la capitale angevine. Pas de pendulaires parisiens à l'horizon. L'économie locale est plus resserrée, également, autour de quelques secteurs, comme le tourisme et la viticulture, par exemple. A noter, la présence de l'école de cavalerie de l'armée française et du Cadre Noir, qui assurent la notoriété de la ville.



Mais l'investissement à Saumur reste une belle affaire sur le long terme. D'abord parce que le marché y est nettement plus accessible qu'à Angers et la rentabilité locative excellente. Mais aussi parce que le secteur attire une clientèle plutôt aisée, à la recherche de belles demeures dans un cadre privilégié et que cela n'est pas prêt de se démentir. Et, même si on est loin du dynamisme angevin, le bassin d'emploi reste très actif avec 40 000 emplois et 400 entreprises dans des domaines aussi variés que la métallurgie (Alltub, Greystal...), l'agro-alimentaire (Bonduelle France Champignon, Marie

Cholet, une position stratégique

Si la ville de Saumur bénéficie à plein du report du marché d'Angers, qui ne se situe qu'à 20 minutes de route, c'est moins le cas de Cholet. La ville se trouve, en revanche, à équidistance d'Angers et de Nantes, ce qui lui assure une position stratégique. L'autre pointe du triangle, c'est l'ouverture vers La Roche-sur-Yon. L'inauguration de l'A87, au début des années 2000, a permis de désenclaver le territoire et a totalement changé la donne pour Cholet et son agglomération. On ne se trompe donc pas à y investir dans l'immobilier. Cholet fait même partie des 70 villes de référence citées dans le baromètre mensuel de la Fnaim, ce qui est évidemment un signe de son attractivité.

Économiquement, l'agglomération a su constituer un pôle dynamique et pérenne, régulièrement dans le Top 5 des métropoles les plus attractives du magazine l'Entreprise. La plasturgie et l'agroalimentaire en sont les deux premiers pourvoyeurs d'emplois.

Avec les 107 000 habitants de l'agglomération et un bassin de vie qui concerne plus de 200 000 personnes, Cholet s'est imposée comme un pôle incontournable dans la région. Une valeur sûre pour un investissement immobilier.



Ville par ville les points forts de la région



Niort, les mutuelles et bien plus...

Evidemment, Niort est connue pour être la capitale des mutuelles en France. C'est, plus largement, le quatrième pôle financier du pays. Naturellement, cette donnée est essentielle pour comprendre cette ville de 60 000 habitants et son marché immobilier. Les salariés des mutuelles, mais aussi des innombrables entreprises de services qui travaillent dans leur sillage, nourrissent une demande forte et constante sur des biens familiaux de belle qualité. C'est aussi pour cette raison que l'investissement immobilier dans le neuf comme dans l'ancien a toujours été plébiscité ici. Et cela d'autant plus que le marché de l'immobilier, même s'il a connu un important mouvement à la hausse ces dernières années, reste de l'avis général, nettement sous-évalué par rapport aux atouts du territoire. Ainsi, outre la rentabilité nette des opérations immobilières, les fondamentaux locaux assurent a priori une prise de valeur des biens immobiliers sur les moyens et longs termes.

D'autant que Niort, c'est aussi un pôle important en ce qui concerne l'économie du numérique. Le secteur représente environ 120 entreprises et emploie 2 000 personnes sur le territoire. Pour autant, l'agglomération comme le reste du département demeure un secteur dominé par le secteur agricole, qui occupe plus de 70 % de l'espace.

La ville profite aussi du pouvoir d'attraction du Marais poitevin et de la proximité de la côte atlantique qui offrent à ses habitants d'inépuisables occasions d'escapades. Cela contribue, bien sûr, à la réputation de très bonne qualité de vie attachée à la ville de Niort.

Le centre-ville, où la circulation n'est pas des plus aidées, a su, également, se réinventer. Jadis grand parking au cœur de la ville, la place de la Brèche, qui est l'entrée principale de l'hyper-centre, est aujourd'hui un espace ouvert et piéton où l'on trouve un cinéma digne des plus grandes salles nationales. Avec ses 450 enseignes et ses 5 000 salariés, le commerce est un poumon important de l'économie locale. Enfin, les étudiants ne sont pas absents de ce portrait, puisque la ville accueille plus de 2 500 pour 70 formations. Un chiffre qui devrait doubler d'ici à 2030.

Pour ce qui est de la situation géographique, Niort est certes un peu éloignée de la capitale (un peu plus de deux heures en TGV), mais la ville est idéalement située pour servir de porte d'entrée à la façade atlantique, de Nantes au nord à Bordeaux au sud.

Poitiers, le cœur étudiant

Une liaison directe et rapide vers la capitale qui se trouve à 1 h 15 de TGV, c'est le premier et principal atout de la ville de Poitiers. Mais la ville ne regarde pas que vers le nord. Bordeaux, capitale de la plus grande région de France est accessible dans le même délai si l'on prend la LGV dans l'autre sens.

La forte présence étudiante (27 000 lors de l'année universitaire 2022/2023) est un autre atout majeur. La faculté de droit fait partie des plus réputées au niveau national, mais Science Po ou l'école de médecine sont autant de pôles très attractifs pour les jeunes en formation. Poitiers figure très régulièrement dans le Top 10 des villes où il fait bon étudier grâce notamment à la densité de son offre et à la proportion d'étudiants par rapport à la population. Ce dernier élément assure une demande locative très forte. On parle même, en certaines périodes de l'année, d'une réelle saturation du marché locatif. Tout achat d'une petite surface (studio ou T1) mais également d'un T2 ou T3 rencontrera une demande forte. En effet, les étudiants ont tendance, de plus en plus, à rechercher des appartements en colocation pour diminuer les frais de loyer et éviter l'isolement. Pas de vacance locative à craindre a priori, donc, si l'on propose un bien de bonne qualité et au prix du marché.



Des pôles régionaux attractifs

On ne trouve pas, dans nos départements, de villes comptant dans le Top 10 des métropoles françaises. Mais les pôles régionaux qui s'y sont développés, offrent des marchés immobiliers stables et sains qui, pour la plupart, ne connaissent pas excès de la spéculation. Tous s'appuient sur une véritable attractivité économique, de vrais arguments en termes de qualité de vie et des infrastructures qui les ouvrent à l'Île de France, cœur de l'économie nationale et à tout l'ouest du pays, en plein développement actuellement.

Les deux pieds dans le futur



La capitale poitevine, avec ses 90 000 habitants (134 000 dans l'agglomération) a su se construire d'autres atouts. Le Futuroscope, à la fois parc de loisirs, pôle d'innovation et catalyseur économique, entraîne dans son sillage toute l'agglomération.

Illustration de ce mouvement d'entraînement, le parc d'activités Aliénor d'Aquitaine qui, sur 200 hectares, accueille et accompagne les entreprises qui souhaitent s'installer avec des services publics de qualité et une réflexion éco-responsable assumée.

Naturellement, ce dynamisme économique soutient le marché de l'emploi et donc le besoin de logements sur l'agglomération. C'est la raison pour laquelle on trouve encore des programmes neufs dans le secteur alors que

cette activité se trouve quasiment à l'arrêt dans bien des départements.

Toutes les communes avoisinantes sont en développement depuis plusieurs années. Chasseneuil-du-Poitou, Jaunay-Marigny ou Neuville-du-Poitou en sont de beaux exemples. Elles s'ajoutent aux communes traditionnellement très cotées, comme Saint-Benoît, par exemple et attirent les familles en recherche d'un peu d'espace, de services publics de qualité, de transports efficaces, à proximité de leurs emplois. La bonne pioche donc pour un investisseur ou simplement, un acquéreur soucieux de la valeur de son bien immobilier sur le long terme.

Dans le sillage de Poitiers, d'autres communes de la Vienne présentent des profils intéressants. Châtelleraut, par exemple, avec ses 32 000 habitants, profite de sa situation de pivot entre la Touraine et le Poitou. La ville s'appuie sur une tradition industrielle très forte et elle accueille de grands groupes industriels, notamment dans les secteurs de l'automobile et de l'aéronautique (Thales, Snecma Services...). En tout, plus de 10 000 emplois pour plus de 500 entreprises. Un vivier, évidemment, qui soutient un marché immobilier dynamique et une forte demande locative. La ville est, par ailleurs, engagée dans un large projet de rénovation de son centre urbain et, en particulier, des bords de Vienne. Un élément qui devrait valoriser les investissements immobiliers.

Chambre, cuisine, salon...

Tous les secrets du Feng Shui



C'est une tradition qui nous vient de loin et qui est riche d'une tradition de plusieurs millénaires. Basé sur des principes naturels, d'équilibre et de flux, le Feng Shui est une nouvelle façon d'organiser nos espaces. Et nous avons tous à y gagner...

Le Feng Shui, c'est quoi ?

Évidemment, il faut commencer par là. Qu'est-ce donc, exactement, que le Feng Shui, dont nous sommes nombreux à avoir entendu parler et beaucoup moins nombreux à être en mesure de définir clairement. Le Feng Shui, c'est une philosophie millénaire chinoise qui est aussi un art de vivre et un guide pour organiser nos espaces de vie et de travail. Feng Shui, littéralement, cela signifie, le vent et l'eau. Concrètement, c'est une façon d'organiser les espaces pour que les énergies du Yin (la féminité, la rondeur...) et du Yang (la masculinité, la chaleur...) s'équilibrent et créent une harmonie (le Tao). L'objectif étant de maximiser l'énergie positive, que l'on appelle le Chi.



Le Pa Kua (ou Bagua)

C'est l'outil d'analyse qui va vous permettre (ou au spécialiste qui va se pencher sur votre intérieur) de repérer les déséquilibres et de savoir quels remèdes y apporter. Concrètement, c'est un diagramme qui comporte huit côtés que l'on applique sur le plan de la maison. Chaque côté est associé à une direction (nord, sud, est, ouest, nord-est, nord-ouest, sud-est, sud-ouest) et à une série d'énergies. Il permet de savoir à quel domaine de la vie correspondent les différentes zones de la maison.

Le Chi

C'est le souffle vital qui circule partout autour de nous, anime toute chose et qui les relie entre elles. Pour les adeptes de Star Wars, c'est un peu ce que les Jedi moment la Force. Le but du Feng Shui, c'est de faire en sorte que le Chi circule de la façon la plus fluide possible dans et autour de chacun d'entre nous. On retrouve cette idée dans l'acupuncture, par exemple. D'ailleurs, on a souvent qualifié le Feng Shui, pour le définir, d'acupuncture de la maison. Dans votre intérieur, le Chi doit circuler par des flux amples et fluides.

Le Yin et le Yang

Ce sont les deux énergies contradictoires qui existent partout et en tout. Le Yin, c'est la rondeur, le froid, l'ondulé, le féminin, l'imaginaire, le créateur, le souple. Le Yang, c'est le chaud, le géométrique, le masculin, le précis, le rapide, le tendu. Les deux faces, en réalité, d'une même pièce. Dans votre maison, ces forces doivent s'équilibrer. Les objets, les formes, les matières, dégagent une part variable de Yin et de Yang. L'excès de l'un ou de l'autre est nocif car il engendre un déséquilibre énergétique.

Les cinq éléments

Sur le papier, c'est simple. Les cinq éléments, ce sont le bois, le feu, la terre, le métal et l'eau. Ils interagissent les uns avec les autres, l'un favorisant l'émergence de l'autre, mais le contrôlant aussi. Ils correspondent également à des moments de la journée et à des énergies particulières.

Le bois nourrit le feu et contrôle la Terre. On l'associe au début de la journée et au printemps.

Le feu nourrit la Terre et contrôle le métal. Il est logiquement associé au cœur du jour et à l'été.

La terre nourrit le métal et contrôle l'eau. C'est la fin de l'après-midi et c'est l'automne.

Le métal nourrit l'eau et contrôle le bois. On l'associe au coucher du soleil et, de nouveau, à l'automne.

Enfin, l'eau nourrit le bois et contrôle le feu. C'est évidemment la nuit et l'hiver. Le repos de la nature qui se régénère en silence.

Les huit directions

Elles correspondent à huit points cardinaux qui permettent de définir huit sortes de chi qui sont associés à une grande aspiration humaine (reconnaissance et notoriété, mariage et amour, enfants, mentors et communication, carrière, éducation et savoir, famille et santé).



Chambre, cuisine, salon...

Tous les secrets du Feng Shui



Soignez votre entrée

C'est la première pièce que les invités découvrent de votre maison, mais c'est aussi par là que le Chi entre chez vous. C'est donc une pièce à soigner absolument. Un miroir sera le bienvenu, mais il ne devra pas être placé face à la porte, sous peine de faire ressortir le Chi. Une plante apportera de la chaleur, un tapis moelleux donnera de la texture. Des objets arrondis enverront un signal de bienvenue aux visiteurs. Naturellement, épure et désencombrement sont les maîtres mots de cet espace.

Un salon Feng Shui

C'est la pièce publique de la maison. Pour qu'il soit directement nourri par le Chi venu de l'entrée, le mieux est qu'il n'en soit pas trop éloigné. C'est aussi la pièce où la famille se réunit. Il est très important que le Chi y circule de façon particulièrement harmonieuse. D'abord, dans une vision Feng Shui, on veillera à éliminer le désordre, qui déstabilise les énergies. D'autre part, on évitera les éléments trop saillants (y compris dans le choix des plantes) ou alors, on les compensera par d'autres éléments plus doux. Si la pièce est vaste, on n'oubliera pas de la diviser en plusieurs espaces grâce à des paravents ou des plantes. Si elle est de taille modeste, on y installera des meubles bas et on évitera les couleurs vives. On privilégiera les objets de forme arrondie, notamment pour ce qui concerne la table basse et les fauteuils. Le canapé sera adossé à un mur. On pourra jouer avec la lumière, vive pour les conversations importantes et plus tamisées pour les conversations intimes. Pour la décoration, ce qui va compter, c'est l'harmonie. On pourra donc jouer avec les textures pour les rideaux et les coussins par exemple. Pour les teintes, les couleurs tendres (jaune, ocre...) sont les plus conseillées, mais pas forcément exclusives. Si vous choisissez de placer un miroir, attention à ce qu'il va renvoyer dans votre salon : des visions de l'entrée, de la cuisine ou des toilettes ne sont pas du tout à conseiller.



Où installer le bureau ?

Le mieux est de l'installer dans un endroit ouvert et d'éviter de placer la table de travail face à une fenêtre qui fait fuir le Chi ou face à un mur qui, au contraire, le bloque. On favorisera la concentration en limitant les interactions et les gadgets. Le Feng Shui va préférer des rangements fermés pour le matériel de bureau, de façon à ce qu'il ne prenne pas trop d'importance dans l'espace.

Arthur Bonnet

Créateur Français depuis 1927

LES JOURS PRIVILÈGES*

JUSQU'AU 30 NOVEMBRE 2023

NOUVELLE VAGUE - PHOTOS: ARTHUR BONNET GARNIER STUDIOS

ORIGINE
FRANCE®
GARANTIE

BVCert. 6019325

*Voir conditions en magasin. Les meubles de cuisine et plans de travail Arthur Bonnet sont certifiés Origine France Garantie, hors électroménagers, accessoires et robinetterie.

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

Arthur Bonnet
Cuisine & Rangement

La cuisine : point central

Lieu où se préparent les repas, la cuisine est un endroit majeur de la maison, dans une conception Feng Shui. Dans la tradition chinoise, la nourriture est associée à la famille, à la santé, mais aussi à la prospérité. C'est aussi une pièce très chargée en eau et en feu qui sont des éléments opposés. Il faudra donc choisir avec soin la place des outils de cuisson, de l'évier et des poubelles.

Le plan de travail se trouvera face à la porte (on ne travaille pas dos à l'espace) et les espaces seront bien définis. Là encore, on range et on ne garde que l'essentiel pour ne pas bloquer le flux d'énergie. Pour le reste, les matériaux comme les couleurs pourront se répondre et s'équilibrer. Attention toutefois à bien contrebalancer les angles saillants des ustensiles de cuisine en apportant de la douceur et de la rondeur à l'espace.



Aller plus loin

Dans cet article, nous n'avions d'autre ambition que de lever (un peu...) le voile sur une pratique qui est, nous en avons bien conscience, bien plus complexe et nuancée qu'il nous était possible de le montrer ici. Rien de mieux que de faire appel à un praticien chevronné et de prolonger par quelques lectures (les rayons des librairies sont riches en la matière) cette petite introduction.

Salle de bain : attention aux énergies

C'est la pièce d'eau par excellence. Il convient donc, selon les principes du Feng Shui, de rééquilibrer cet élément. On peut, par exemple, miser sur le bois ou sur des végétaux. Il faut également jouer sur l'éclairage et la ventilation pour amener de la circulation et éviter que les énergies stagnent dans l'espace.

La chambre : élément capital

C'est dans cette pièce que nous passons la plus grande partie de notre vie. Pour le Feng Shui, elle doit faire l'objet d'une attention toute particulière car si un déséquilibre s'y installe, nous y serons soumis de façon prolongée et cela peut ne pas être sans conséquences.

Comme toujours, la conception Feng Shui impose le rangement et la sobriété, dans cette pièce centrale comme dans les autres.

La place du lit est, par ailleurs, déterminante. On l'installera contre un mur, si possible éloigné de la fenêtre et de la porte. Si on n'a pas le choix et qu'il se trouve sous la fenêtre, il faudra impérativement la fermer avec des rideaux ou des stores. Le mieux est de dormir la tête à l'est ou au nord.

Pour le reste, dans cette pièce, c'est le Yin qui doit dominer. On choisira, pour les murs, des couleurs douces et pastel que l'on pourra pimper, sans excès, par quelques accessoires plus vifs.

Les formes seront, principalement, arrondies et les meubles situés pas trop près, si possible, du lit. On préférera les

rangements fermés. Les éclairages seront doux et harmonieux, en plusieurs points (pas d'éclairage central) et modulables. Pour les matières, privilégiez le naturel, les textures douces et soyeuses.

Il faudra veiller, également, à éliminer de la chambre tous les éléments électroniques. Ni téléphone, ni télévision, ni ordinateur et pas de fils apparents à la tête du lit. Plus globalement, tout ce qui appartient à l'univers du travail ne devrait pas y avoir droit de citer. Idem pour les photos (sauf celles des occupants), les objets pointus ou les miroirs.

Dernier petit conseil pour finaliser une chambre délicieusement Feng Shui : ajoutez une touche de senteur. Une bougie ou une huile essentielle relaxante terminera le tableau apaisant de cette pièce idéale.

Et pour les enfants ?

Les principes de base, naturellement, sont les mêmes. Mais une chambre d'enfant est un espace qui a, lui, plusieurs destinations. Il y a la fonction sommeil, mais aussi la fonction jeu et même la fonction travail qui vont tous devoir trouver leur place dans la même pièce. Pour cela, il faut veiller à bien délimiter les espaces. Ainsi, on pourra reproduire, pour chacun, les éléments qui lui sont propres et permettre à l'énergie de ne pas se perdre et de bien circuler.



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



3 ÉDITIONS

et le SITE INTERNET



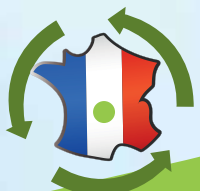
www.dansnosvilles.fr



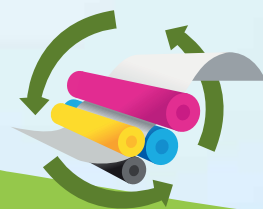
Dans nos villes

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.



**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

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*

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

REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

**Constructeur
de maisons individuelles
depuis 1998**

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.

ZONE ANRU

TVA 5,5%



ANGERS ILIADE

Vivez des instants magiques dans votre quotidien

à partir de 165 000 €

Proche centres-commerciaux et centre-ville

Maisons et appartements de 1 à 3 chambres

Dans un quartier vivant

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.

Location - accession

Pour devenir propriétaire en douceur

