

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

## Les tendances du marché

Immobilier  
neuf  
*Vers un rebond ?*

Transactions  
dans l'ancien  
*A quoi s'attendre  
en 2024 ?*

Parole d'expert  
*par Cécile  
LECOINDRE*



Vivre au coeur  
du centre-ville

42 Bd FOCH, Angers



**Prochainement**

LE  
7<sup>ème</sup>  
ART

Image non contractuelle. Architecte Lionel Vie & Associés



**Le 7<sup>ème</sup> Art**

5 appartements

95 m<sup>2</sup> à 132 m<sup>2</sup>

T4 et T5 modulables

**ar.** alain rousseau  
immo · promotion



**ANGERS**

Quartier Pasteur, au 2<sup>ème</sup> étage d'une copropriété avec ascenseur de 1970. Appartement de type 2 comprenant : une entrée, un séjour donnant accès au balcon, une cuisine aménagée, une chambre, une salle de bains et un WC. Une place de parking en sous sol ainsi qu'une cave complètent ce bien.

Réf 2136CZ Classe énergie : D

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



**ANGERS**

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

Réf 2095EB Classe énergie : E

**302 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.96% 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/salle à manger, 2 pièces d'eau et de nombreux rangements. L'atout, une terrasse d'environ 76 m<sup>2</sup> ! Possibilité d'achat de garage.

Réf 3973 Classe énergie : G

**348 150 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



**ANGERS**

A vendre en exclusivité, T1bis situé au premier étage de la résidence du Puits Anceau à Angers, entre la clinique de l'Anjou et l'ESA. Cet appartement demandera un rafraîchissement global mais offre une belle lumière grâce à son séjour exposé Ouest. Idéal investissement. A visiter rapidement !

Réf 2138EB Classe énergie : F

**81 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 8% 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



**ANGERS**

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

Réf 1947M Classe énergie : C

**307 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

# L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)  
Nantes - Cholet



## BRIOLLAY

Maison de caractère au cœur d'un parc arboré d'environ 6000 m<sup>2</sup> avec accès direct sur le Loir. 250 m<sup>2</sup> de cachet, 6 chambres, garage double et 40 m<sup>2</sup> 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



## SAINT BARTHELEMY D ANJOU

Au sein d'une résidence récente avec ascenseur : grand séjour avec sa cuisine ouverte, trois chambres dont une suite avec salle de douche et WC, une salle d'eau, et WC séparé. Idéalement placé au cœur du bourg de Saint Barthélemy d'Anjou. Une cave et un double stationnement en sous-sol.

Réf 2141EB Classe énergie : C

**307 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% 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

Pour investisseur, dans une résidence de standing avec ascenseur, joli T2 vendu loué disposant d'une entrée, d'un salon séjour avec cuisine ouverte donnant sur un balcon, une chambre au calme et une salle d'eau avec wc. Un large parking en sous sol complète ce bien.

Réf 2130D Classe énergie : C

**178 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.95% TTC



## SAINT LEGER DE LINIERES

Saint Léger de Linières, maison de 1940 entièrement rénovée. Une entrée, salon-séjour, cuisine a/e, chambre et salle d'eau avec WC. A l'étage : 3 chambres, une salle d'eau et WC. Une parcelle de 1300 m<sup>2</sup>, un garage, un cellier, un abri de jardin, une cuisine d'été et une piscine complètent ce bien.

Réf 2135CZ Classe énergie : D

**414 990 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.06% TTC



## ANGERS

Jolie maison, rénovée avec au RDC: entrée, pièce de vie de 50m<sup>2</sup>, cuisine AE, arrière cuisine, 1 chambre et sa sde, buanderie, wc, garage et stationnement. A l'étage, 4 chambres dont une suite, 2 sdb avec douche et wc, dressing. Au 2<sup>ème</sup>, vaste mezzanine et grenier. Jardin orienté S/E sans vis à vis.

Réf 2048D Classe énergie : D

**679 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.60% TTC



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

Tous commerces et services  
à moins de 100m



LE  
7ème  
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 16m<sup>2</sup>

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

DÉCEMBRE 2023

## Ancien

### Transactions dans l'ancien

A quoi s'attendre en 2024 ?



6



### ACTU DU MOIS

## Coup de frein à Angers

14

## À consulter

### les annonces des agences immobilières

9 Maine-et-Loire

### Parole d'expert

12 par Cécile LECOIN

### Publi-reportage

20 Agent Général Exclusif AXA à Angers

## Neuf

### Immobilier neuf

Vers un rebond ?



22

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 : Vanessa RIBAUD  
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER  
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers  
DANS NOS VILLES ANJOU  
n°142 du 05 Décembre 2023  
au 02 Janvier 2024

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



## ANGERS - PENTHOUSE AVEC TERRASSE ET JARDIN

Idéalement situé dans l'hypercentre d'Angers, ce penthouse offre de belles prestations. Le rez-de-chaussée dispose d'un vaste hall d'entrée desservant un studio indépendant ainsi que l'entrée principale de la demeure (emplacement possible pour un véhicule). A l'étage, on découvre de belles pièces de réception élégamment décorées, ouvrant sur une superbe terrasse d'environ 100 m<sup>2</sup> et sur un jardin arboré. Une cuisine familiale, une lingerie, un atelier ainsi qu'une suite parentale complètent ce niveau. Le second étage dessert 4 grandes chambres, 3 salles de douche et un atelier, un bien rare sur le marché Angevin. *DPE : D/D.*

Prix HAI : 1 250 000 € - Prix net vendeur : 1 200 000 € (honoraires de 4,1% 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](mailto: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](mailto:centre@barnes-international.com)  
[www.barnes-proprietes-chateaux.com](http://www.barnes-proprietes-chateaux.com)

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



# Transactions dans l'ancien

## A quoi s'attendre en 2024 ?



**L'année 2023 touche à sa fin et elle s'achève sur une note tendue pour le marché immobilier. Nos régions sont aussi concernées, même si elles ne sont pas parmi les plus touchées. Mais, au niveau national, les éléments d'un nouveau cycle à la baisse semblent bien réunis.**

### Changement de ton

En 2023, le ton a changé sur le marché de l'immobilier. Tous les signes avant-coureurs du retournement auquel nous sommes en train d'assister étaient déjà présents l'année précédente et ils se sont confirmés. Hausse des taux d'intérêt, contexte géopolitique et social tendu, crise de l'énergie et inflation : 2023 n'a rien inventé.

Mais ce qui a vraiment évolué, c'est la perception de ce changement. En 2022, vendeurs et opinion publique restaient sur l'idée d'un marché de l'immobilier euphorique et de prix sans cesse à la hausse. Tandis que les professionnels, de leur côté, appelaient à la vigilance. En 2023, la nouvelle donne immobilière est entrée dans tous les esprits. Et cela n'est pas sans conséquences.

Voici, en cinq points, ce qu'il faut retenir de cette année particulièrement agitée pour le secteur du logement.





Des transactions en berne. C'est la première grande indication de cette année 2023 : la baisse du nombre de ventes, amorcée en 2022, s'est encore amplifiée pour atteindre des niveaux inquiétants. La Fnaim estime que le nombre de transactions sur un an devrait culminer à 885 000 unités en décembre. Cela représente une baisse de 21 % sur un an et plus de 26 % par rapport à septembre 2021.

Des prix à la baisse. Longtemps, les prix ont résisté. Les vendeurs, un peu sourds aux évolutions du marché, ne voulaient pas renoncer à la plus-value qui leur semblait due. Mais nécessité faisant loi, les prix de vente ont commencé leur mouvement d'ajustement en 2023. Pour la première fois depuis des années, la moyenne nationale est en baisse entre janvier et octobre 2023 (chiffres Fnaim), à -0,8 %. Des baisses qui touchent, en premier lieu, les grandes agglomérations tandis que les communes moyennes et le secteur rural résistent mieux.



## *15 % de pouvoir d'achat immobilier en moins*

Un pouvoir d'achat en peau de chagrin. La baisse des prix ne compense pas, loin s'en faut, la hausse des taux d'intérêt. Ces derniers culminent aujourd'hui légèrement au-dessus des 4 %. Cela engendre une baisse du pouvoir d'achat immobilier que les experts évaluent aux alentours de 15 %.

Des contraintes énergétiques. L'année 2023 a été marquée par l'entrée en vigueur des premières restrictions liées à la performance énergétique des logements. Limitées pour le moment, elles seront nettement élargies dans un avenir proche. Les logements classés G seront interdits à la location en 2025 et les F en 2028. Cela, évidemment, les pénalise fortement sur le marché de la transaction et affecte le marché tout entier.

Un besoin de se loger qui persiste. La demande, qui était si vive avant le retournement du marché immobilier, n'a évidemment pas disparu. Le besoin de se loger est toujours là. Elle ne peut simplement pas être satisfaite sur le marché de la transaction. Conséquence : elle se reporte sur celui de la location et la pénurie des biens à louer remplace l'ancienne pénurie des biens à acheter.





## Emprunt : vers un assouplissement en 2024 ?



L'année 2023 a été marquée par une des hausses des taux d'intérêt les plus rapides de l'histoire. On est passé de 1 % à plus de 4 % en quelques mois seulement. Une progression qui suivait, en fait, de très près, la hausse des taux directeurs de la Banque centrale européenne (BCE). Une mesure classiquement utilisée pour ralentir le moteur de l'économie et limiter la surchauffe. Tout cela pour faire reculer l'inflation.

Un signal encourageant est intervenu le 26 octobre : après dix hausses consécutives, la BCE a décidé de ne pas toucher à ses taux directeurs. Conséquence immédiate, les taux d'intérêts sont restés stables en octobre dans la plupart des établissements bancaires. Sur le front de l'inflation, il semble en effet que le gros de la tempête soit passé. La BCE devrait donc laisser un peu au placard l'arme fatale de ses taux directeurs.

Les analystes estiment que le plafond est presque atteint et que la barre des 5 % ne sera sans doute pas franchie. Pour autant, ne nous affolons pas, l'inflation va rester sous surveillance au moins tout au long de l'année 2024 et il serait imprudent de tabler sur une baisse significative des taux d'intérêt. Sur ce front, c'est plus à une stabilisation aux niveaux actuels qu'il faut d'attendre pour l'année prochaine.

## *Les banques recommencent à prêter*

L'autre élément important, c'est ce que l'on appelle la production de prêts. En gros, le volume de crédits que les banques accordent sur une période. Depuis un an, le robinet était quasiment fermé, avec une production de crédits en chute de presque 45 % sur un an. Bonne nouvelle, il semble que le corset commence à se desserrer. Plusieurs banques ont récemment modifié leurs conditions, notamment en termes d'apport minimum, pour élargir le spectre des profils éligibles.

Plus de banques sur le marché du financement immobilier, cela veut dire plus de concurrence entre les établissements et, potentiellement, plus de marges de négociation pour les emprunteurs.

Si le taux d'usure a été un frein important au crédit au plus fort de la crise inflationniste, c'est moins le cas aujourd'hui. Ce taux, qui est celui au-delà duquel il est interdit de prêter, est désormais de 5,91 % pour un prêt de 20 ans. Cela laisse une marge à beaucoup de dossiers mais peut encore être compliqué pour les emprunteurs qui empruntent dans la fourchette haute et sur une longue durée.

En revanche, le taux maximal d'endettement, toujours préconisé à 35 % des revenus, reste contraignant. Il empêche les acquéreurs de compenser la hausse des taux par un endettement plus important.

# B

## Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,  
Immobilier parisien



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

En vente en Anjou

En vente en Anjou



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



✿ En Anjou, 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 €

En vente à Angers

En vente en Anjou



✿ Près du centre d'Angers, une maison de ville et sa cour arborée  
Ref 521033 - DPE D/C 579 000 €



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

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

[www.patrice-besse.com](http://www.patrice-besse.com)



### Effet de cycle

On le dit souvent et ce n'est pas un vain mot, l'immobilier est une activité cyclique. Les effets s'accumulent et se renforcent dans un même sens jusqu'à un point de rupture. Il s'en suit alors un retournement et un mouvement dans le sens inverse.

C'est, selon de nombreux observateurs, ce qui est en train de se mettre en place actuellement. Après une période où tous les indicateurs convergeaient à la hausse, nous sommes entrés dans un cycle à la baisse.

La remontée des taux d'intérêt entraîne une baisse des montants que les acquéreurs peuvent emprunter. Et donc une baisse du pouvoir d'achat immobilier et de la demande. A terme, cela conduit à une baisse des prix. Mais un marché en baisse, c'est aussi un contexte qui rend le prêt plus risqué pour les banques puisqu'elles participent à l'achat de biens qui sont susceptibles de perdre de la valeur. Et donc, elles durcissent leurs conditions d'octroi des prêts. Et cela renforce le mouvement de baisse de la demande.

Selon toutes vraisemblances, ce cercle vicieux multifactoriel pourrait se poursuivre tout au long de l'année 2024. Pour amorcer un véritable mouvement inverse, il faudrait que plusieurs éléments et, en particulier, le niveau des taux et celui des prix s'inversent durablement.



### Pas de panique !

Les perspectives pour 2024 peuvent faire un peu peur. Personne n'a envie de vendre en bien en dessous du prix qu'il en espérait. Et pas plus de se voir refuser un financement pour un projet de vie. Évidemment, il est normal d'adapter son attitude à la conjoncture. Pour autant, il ne faut pas oublier que l'immobilier demeure une valeur sûre et le logement un besoin vital. Sur le moyen et le long terme, l'investissement dans la pierre est une bonne option et, c'est une certitude, les beaux jours de l'immobilier reviendront.

### Prix de l'immobilier : quelle baisse pour 2024 ?



comme Amiens, Orléans, Nîmes, Saint-Étienne, Valence, Lyon et Toulon, les maisons peuvent accuser une baisse de plus de 8 %.

### De 12 à 15 % de baisse pour débloquer le marché

Difficile de lire dans le marc de café pour savoir comment cette situation va évoluer au cours de l'année 2024. Ce qui est sûr, c'est que le redémarrage du marché immobilier ne se fera pas sans un ajustement assez net des prix de vente. Pour Charles Marinakis, le président de Century 21 France, il faudrait une diminution des prix de 12 à 15 % pour relancer vraiment le marché. Une estimation qui semble partagée par la plupart des professionnels et qui est à mettre en relation avec les très fortes hausses qui ont été enregistrées au cours des dernières années. Selon le baromètre de la Fnaim, dans une ville comme Angers, par exemple, on est encore à presque 63 % de hausse sur cinq ans. C'est plus de 36 % à Tours et presque 42 % à Poitiers ! Cette fourchette correspond, selon les estimations, à la perte de pouvoir d'achat immobilier qui reste à compenser à fin 2023.

A noter tout de même que les biens situés dans des zones touristiques et de villégiature, en particulier les stations balnéaires et les stations de ski, ne sont pour le moment pas du tout concernés par la baisse des prix de l'immobilier.

Dans votre prochain magazine :

**COPROPRIÉTÉ, LE CASSE-TÊTE DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE.**

# côté particuliers

l'immobilier à sa juste valeur

«Si le poste de responsable d'agence semble traditionnel,  
mais que votre approche est tout sauf ordinaire,  
côté particuliers vous invite à réécrire les règles avec nous».

## NOUS RECRUTONS

**Un Leader unique** pour diriger notre  
Agence **d'Avrillé**, prêt à faire toute la différence



**Postulez avec:**  
CV et lettre de motivation à

 [avrille@coteparticuliers.com](mailto:avrille@coteparticuliers.com)

 Tél: 02 41 17 00 89



## PAROLE D'EXPERT

par Cécile LECOINDRE

# Le marché immobilier à Cholet

### Comment se porte le marché immobilier à Cholet ?

En terme de transactions, le ralentissement amorcé en 2022 se poursuit cette année avec une diminution des ventes de l'ordre de 50 % dans le neuf et pour ce qui nous concerne dans l'ancien, la baisse se situe autour de 20%. Cela est dû, en grande partie, à des difficultés d'accès aux financements et la remontée des taux d'intérêts. Cependant cela concerne principalement la résidence principale, le marché de l'investissement locatif dans l'ancien reste actif avec des acquéreurs qui autofinancent leurs achats.

### Y a-t-il des particularités liées au marché choletais ?

Depuis le 16 janvier 2023, une demande d'autorisation préalable de mise en location est mise en place. Cette demande s'établit auprès des services de l'urbanisme de la ville de Cholet, avec en plus des exigences habituelles de décence des logements, deux axes principaux que sont la qualité énergétique et l'accessibilité aux personnes en situation de handicap. Le périmètre concerné, correspond à celui de l'opération Cœur de Ville, une opération d'amélioration de l'habitat (en vigueur de 2021-2026) et qui permet d'obtenir des conseils GRATUITS et des subventions pour réaliser des travaux dans un logement privé de plus de 15 ans, situé dans le centre historique de Cholet. Les bénéficiaires éligibles sont les propriétaires occupants et accédants à la propriété (sous conditions de ressources), les propriétaires bailleurs, les syndicats de copropriétaires et les locataires (avec l'accord du propriétaire) pour des travaux de type rénovation énergétique, adaptation des logements au vieillissement et au handicap, réhabilitation des logements,



immeubles dégradés ou vacants, entre autres. Et depuis le 2 octobre dernier, la Ville de Colet est classé en zone B1, ce qui devrait pouvoir favoriser l'investissement dans le neuf grâce aux avantages fiscaux de cette classification.

### Sur le marché de la transaction, quelle est la clientèle à Cholet ?

Clairement, les demandes d'achat des primo-accédants se font rares car l'évolution des taux d'intérêts ne permettent plus à cette clientèle d'accéder au financement bancaire nécessaire à l'acquisition d'une résidence principale dans le marché actuellement. La capacité d'emprunt s'est réduite d'environ 15 % au cours des derniers mois, alors que les prix des biens immobiliers n'ont pas baissé dans les mêmes proportions, il est donc plus difficile d'accéder à la propriété. En revanche, de nombreux investisseurs sont toujours présents et en recherche active notamment sur des biens classés en « passoires énergétiques » puisque ces produits sont mis en vente à des prix très raisonnables. L'acquéreur pourra après travaux, non seulement défiscaliser mais obtenir une rentabilité locative de l'ordre de 6 à 7 % ce qui reste un bon placement. Nous observons un réel engouement d'investisseurs nantais, angevins et même d'ailleurs pour ces biens immobiliers à Cholet où le tissu économique et industriel est particulièrement dynamique.

### Diriez-vous que le marché a trouvé son équilibre ?

**Nous sommes sur un marché en tension car l'offre ne correspond pas à la demande. Les vendeurs ne mesurent pas encore l'impact de l'évolution des taux d'intérêts d'emprunts sur la capacité d'achat des acquéreurs. Nous devons faire preuve de la plus grande pédagogie pour expliquer et inviter les vendeurs à réajuster les prix de mise en vente à la baisse afin de répondre à la demande des acquéreurs. Nous sommes passés d'un marché de vendeurs à un marché d'acquéreurs, ces derniers sont toujours présents mais pas à n'importe quel prix.**







# Citya Immobilier S. Chupin

45 Place Travot  
à Cholet

02 41 62 47 22

cholet.contact@citya.com



-  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**

**139 100 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 3445EP  
Classe énergie : E



EXCLUSIVITE NEY / PASTEUR - Rue du Pré-pigeon, T2 dans une copropriété de 3 lots. Salon/séjour, une chambre et une salle de bains avec wc. Cave. Charges de copropriété 95 euros par mois, comprenant eau, chauffage, assurances du bâtiment, entretien de la chaudière, taxe d'ordures ménagères, frais du compte commun. Réf : 3445EP.



**ANGERS**

**243 340 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 3424  
Classe énergie : D



EXCLUSIVITE - ANGERS EVENTARD - Maison de 104 m<sup>2</sup> entièrement de plain-pied sur sa parcelle de 537 m<sup>2</sup> exposée Sud-Ouest. Vous retrouverez une pièce de vie de 30 m<sup>2</sup> avec une cuisine indépendante de près de 10 m<sup>2</sup> et sa spacieuse arrière cuisine de 15 m<sup>2</sup>. Le couloir dessert trois chambres sur jardin, salle de douche et WC indépendants. Vous pourrez profiter de son jardin clos dans un environnement calme sans aucun vis-à-vis. Menuiseries PVC double vitrage, chauffage gaz individuel. Taxe foncière : 873 €.



**ANGERS**

**86 500 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 3437LP  
Classe énergie : G



EXCLUSIVITE - RUE DE BRISSAC - A deux pas de la GARE et des écoles UCO, ESA - T1bis de 25.4 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée d'une copropriété de 6 lots : Pièce à vivre donnant accès à une terrasse privative de 5 m<sup>2</sup>, cuisine, salle d'eau et WC. Syndic bénévole. Charges de copropriété de seulement 169€ à l'année! Taxe foncière de 550€. Actuellement loué 425€ CC/mois en bail meublé.



**ANTOINE IMMOBILIER**

**GESTION LOCATIVE**

**SYNDIC**

**TRANSACTION**

Siren 504016701



## ACTU SUR TOURS

### Baisse des ventes en Indre-et-Loire

Le marché de l'Indre-et-Loire est, traditionnellement, le plus cher de la région Centre-Val de Loire. Naturellement, la nouvelle donne de l'immobilier qui se dessine depuis quelques mois ne remet pas en cause cette hiérarchie. Le prix au mètre carré dans le département s'élève, en moyenne, à 2 310 € (source baromètre Fnaim, octobre 2023). On est à 1 062 € dans l'Indre et, par exemple, 1 552 € en Loir-et-Cher.

Les professionnels en témoignent, le ralentissement du marché se manifeste essentiellement, pour le moment, par une baisse du nombre de transactions. Les chiffres de la Fnaim confirment leurs estimations et indiquent une diminution de près de 15 % des ventes sur un an. L'érosion des prix est, elle, pour le moment, encore assez modeste. La Fnaim ne mesure une baisse que de 0,4 % sur un an sur le département. Mais la progression reste de +23,8 % sur les cinq

dernières années. Le mouvement est le même à Tours, mais en version amplifiée avec une baisse de 0,6 % sur un an mais une hausse de plus de 36 % sur cinq ans.

Ce ralentissement du marché de la transaction se traduit par une nouvelle tension sur celui de la location. Toujours selon les chiffres de la Fnaim, le loyer moyen se situe, à Tours, à 12,7 €/mois, en progression de 3,8 % sur un an.



## ACTU SUR POITIERS

### Retournement à Poitiers ?

Poitiers fait partie des villes qui avaient été le plus impactées par les progressions exceptionnelles enregistrées sur le marché de l'immobilier à la sortie de la crise du Covid. Et elle est aujourd'hui, et pour le moment, parmi celles qui résistent encore le mieux. Sur l'ensemble du département, la baisse des ventes est de 14,5 % sur un an. Une évolution qui se retrouve à Poitiers avec, tout de même, un bémol pour l'hyper-centre, le plateau, qui reste très attractif. Le prix moyen au mètre carré s'élève à 1 604 € dans le département (chiffres Fnaim, octobre 2023). Une valeur bien supérieure à Poitiers : 2 336 € en moyenne. Jusqu'à présent, les prix se tenaient à peu près, les vendeurs n'ayant pas encore intégré la nécessité de s'adapter. Les toutes dernières tendances indiquent un début de décrochage plus conséquent. La baisse mesurée à Poitiers sur les trois derniers mois (chiffres

d'octobre 2023), est de 2,8 %. Un mouvement qui, s'il se confirme, pourrait annoncer un vrai réajustement des prix. Rappelons tout de même que la hausse reste de presque 42 % sur cinq ans. Sur l'ensemble du département, la baisse n'est que de 0,8 % sur les trois derniers mois et la progression est encore de 27,8 % sur cinq ans.



## ACTU SUR ANGERS

### Coup de frein à Angers

Les progressions des prix de l'immobilier à Angers ont de quoi donner le vertige. Sur cinq ans, la hausse est de 62,6 % ! Une envolée plus limitée sur l'ensemble du département : + 36,1 %, pour atteindre 2 193 € en octobre 2023. Mais, dans la préfecture du Maine-et-Loire, le retour à la réalité est déjà bien engagé puisque les données mensuelles de la Fnaim font état d'une baisse des prix de vente de 1,9 % sur un an et de 0,9 % sur les seuls trois derniers mois. Sur le nombre de ventes, le mouvement est encore plus important. Sur un an, en octobre 2022, la Fnaim avait recensé 3 438 ventes. Un an plus tard, ce chiffre est tombé à 2 494, soit une chute de plus de 27 %. C'est donc bien à coup de frein sur le marché de la transaction auquel on assiste. Lequel se traduit par une très vive tension dans le secteur de la location. En octobre 2023, les loyers s'établissent en moyenne, à 12,3 €/m<sup>2</sup>/mois, en

hausse de 2,7 % sur un an et de plus de 21 % sur cinq ans.

Seul petit point positif dans ce tableau un peu compliqué, les prix du neuf affichent une légère baisse en cette fin d'année 2023 sur la métropole d'Angers. Le prix moyen au mètre carré s'élève à 4 078 € au troisième trimestre 2023, contre 4 205 € à la même époque en 2022 (source FPI). Une érosion salubre mais limitée à 3 %.





**EXCLUSIVITÉ**



**ANGERS**

**243 700 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 1134

Classe énergie : D



Appartement 5 pièces - 110 m<sup>2</sup> (possibilité 4 à 5 chambres), entrée avec placard, dégagement avec placard, salon + salle à manger et cuisine de 42.45 m<sup>2</sup>, 3 chambres, dont 1 suite parentale avec salle d'eau privative, salle d'eau, wc séparés. Cave et stationnement en sous-sol.

**EXCLUSIVITÉ**



**ANGERS**

**159 400 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 1132

Classe énergie : D



Bel appartement 2 pièces de 51m<sup>2</sup> 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.

**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 60 m<sup>2</sup>. Un accord d'extension de 30 m<sup>2</sup> a été délivré pour augmenter les espaces selon les projets. Possibilité de 3 chambres et grande pièce à vivre. Jardin de 100 m<sup>2</sup>. Prévoir enveloppe de travaux !

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE**

**295 700 €**

Honoraires charge vendeur

Réf M71147

Classe énergie : D



Maison lumineuse -135 m<sup>2</sup> - 7 pièces SAINTE GEMMES SUR LOIRE à 10min du centre d'ANGERS, comprenant une pièce de vie de 40 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée, 2 chambres, salle de bains et wc. A l'étage: palier, 2 chambres, salle de jeux, salle d'eau et wc. Sous sol complet aménagé en T3 (2 chambres) avec accès depuis la maison et par l'extérieur: Idéal pour les invités, vos enfants ou encore un projet locatif ! Chaudière récente, parcelle de 368 m<sup>2</sup>.

**COUP DE COEUR**



**ANGERS**

**249 900 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 1142

Classe énergie : D



Bel appartement 3 pièces de 71 m<sup>2</sup> Angers CHU offrant séjour de 28 m<sup>2</sup> avec balcons, aucun vis à vis, cuisine séparée aménagée et équipée, dégagement avec placards, 2 chambres, salle d'eau, wc séparés. Cave et garage proche tramway. 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)

**COUP DE COEUR**



**LES PONTS DE CE**

**311 300 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 1146

Classe énergie : D



Agréable maison 5 pièces de 100 m<sup>2</sup> située dans un secteur pavillonnaire au calme sur la commune des PONTS DE CE aux portes d'Angers, comprenant de plain pied : Une entrée, wc indépendant, beau séjour de 40 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte baignée de lumière grâce à son orientation. A l'étage: 4 chambres, placards, salle d'eau et wc. Garage, dépendance, parcelle arborée de 491 m<sup>2</sup>.

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 Cholet  
02 41 62 47 22



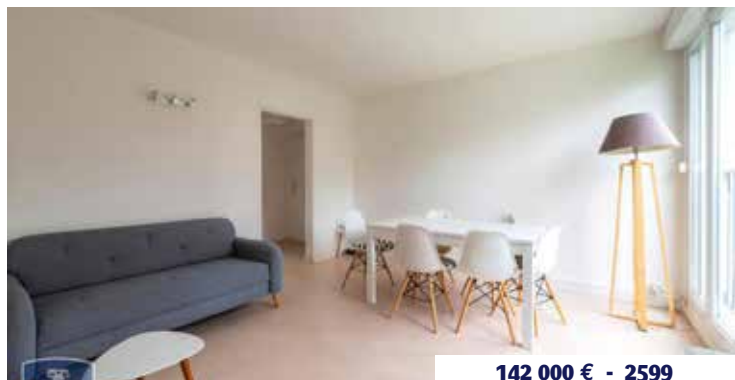
à Angers  
02 41 86 86 86



à Saumur  
02 41 67 62 83

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

[citya.com](http://citya.com)



142 000 € - 2599

**ANGERS (49000)** - Appartement T3 de 58,40 m<sup>2</sup>, comprenant une entrée, un beau séjour, une cuisine séparée aménagée, deux chambres, une salle de bains et une buanderie. Idéal pour un premier achat ! Classe énergie : D



163 000 € - 2606

**ANGERS (49000)** - Appartement 4 pièces de 69,50 m<sup>2</sup>, secteur Orgemont, composé d'une entrée, d'un séjour sur balcon et d'un salon, d'une cuisine aménagée sur loggia, de deux chambres et d'une salle d'eau. Les plus : une cave et une place de stationnement. Classe énergie : D



117 000 € - 2608

### ANGERS (49000)

Appartement de 2 pièces de 39,63 m<sup>2</sup>, orienté au sud. Cet appartement se compose d'un séjour, d'une cuisine, d'une chambre et d'une salle de bains.

Les plus :  
une cave et une place de parking.

Classe énergie : E

### TRELAZE (49800)

Appartement de 3 pièces plein est de 61,82 m<sup>2</sup>. Il s'agence comme suit : un séjour de 20 m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée, deux chambres et une salle de bains. Vendu loué, il se situe dans un immeuble semi-récent avec ascenseur. Produit spécial investisseurs !

Classe énergie : C



123 000 € - 2597



188 000 € - 2578

**ANGERS (49000)** - Appartement au cœur d'Angers de 48,95 m<sup>2</sup> avec terrasse. Cet appartement de 2 pièces est agencé comme suit : une entrée, un séjour de 15 m<sup>2</sup>, un bureau, une cuisine aménagée, une chambre de 9 m<sup>2</sup>, une salle d'eau et une cour. Produit spécial investisseurs ! Classe énergie : E



142 000 € - 2568

**ANGERS (49000)** - Appartement T3 de 67,34 m<sup>2</sup> au cœur de la ville d'Angers. Offrant un espace de vie séjour avec kitchenette semi-ouverte, deux chambres et une salle de bains. Les plus : un garage et un cellier. Idéal pour investissement locatif ! Classe énergie : E

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)



102 000 € RÉF TAPP506918

**SAUMUR SPECIAL INVESTISSEURS** - Bel appartement de 3 pièces d'une superficie de 65,96 m<sup>2</sup> avec deux places de parking. L'appartement est situé dans une résidence récente en centre ville de Saumur à proximité de toutes commodités. Cet appartement est vendu occupé avec un loyer de 458 € HC + 55 € de charges locatives. DPE : D.



89 000 € RÉF TAPP508342

**SAUMUR SPECIAL INVESTISSEUR** - Appartement vendu loué 455 € HC + 50 € de charges. Situé à BAGNEUX, proche des commerces, il offre une cuisine avec cellier, un séjour, une chambre, un bureau, rangements et une place de parking privative. DPE : D.



196 000 € RÉF TMAI139120

### VIVY

A 10 mn de SAUMUR, très agréable maison de famille, proche tous commerces. Beaux volumes, 4 chambres, bureau, nombreux rangements, garage, atelier et vaste hangar, jardin et cour sans vis-à-vis. DPE : E.



87 000 € RÉF APP508721

**SAUMUR SPECIAL INVESTISSEUR** - T2 duplex meublé dans résidence de tourisme 3 étoiles, d'une surface d'environ 38 m<sup>2</sup>. Niché au cœur d'un parc de plusieurs hectares. Bien loué par l'intermédiaire d'un exploitant et d'un bail commercial. Le loyer est constitué d'une part fixe d'environ 3300 €/an + une part variable en fonction des résultats de l'exploitant. DPE : D.



66 000 € TAPP508711

**SAUMUR SPECIAL INVESTISSEUR** - T1 meublé de 27 m<sup>2</sup> dans résidence de tourisme 3 étoiles. Situé à la lisière du Golf de Saumur et à proximité de la vallée de la Loire. Le bien est loué par l'intermédiaire d'un exploitant et d'un bail commercial. Le loyer est constitué d'une part fixe d'environ 2500 €/an+ une part variable en fonction des résultats de l'exploitant. DPE : D.

### SAUMUR

Cette maison avec vue sur la Loire, vous propose sur 2 niveaux : Entrée, cuisine, salle d'eau, séjour, une chambre et pièce de rangement. Jardin avec deux terrasses, garage. Le bien est situé dans le quartier de l'île d'Offard, entre les ponts. DPE : G.





**132.000 €** REF TAPP505773

**CHOLET** - Beaucoup de charme et emplacement de choix pour cet appartement de type 3 en duplex situé au 1<sup>er</sup> étage d'un petit immeuble de caractère composé de 2 lots et sans charges de copropriété. Réception avec cuisine équipée 24 m<sup>2</sup>, un bureau, à l'étage une chambre avec salle de bains privative. Emplacement de parking privatif. Libre de toute location ou occupation. DPE E = 259 - B = 8



**304.000 €** REF 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 15 m<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 - D = 45



**98.000 €** REF TAPP514052

## CHOLET

Pour amateurs d'hyper centre ville, dans résidences 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



**116.000 €** REF TMAI141129

**LE MAY SUR EVRE** - Pour amateurs de travaux, située en plein de bourg à proximité de tous commerces, maison de ville de près de 100 m<sup>2</sup> avec dépendances et cour intérieure. 3 chambres avec chacune leur point d'eau, très beau potentiel pour qui voudra bien lui donner une seconde vie ! G = 425 et F = 94



**106.000 €** REF 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. DPE = D 227 ; GES B = 7

## CHOLET

Au calme d'une impasse, située à deux pas du centre-ville et de la gare, vous trouverez cette maison de 93 m<sup>2</sup> avec grand garage et parking privatif. Elle est composée d'une pièce de vie de 30 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte puis, une pièce supplémentaire pouvant faire office de chambre ou coins salon. A l'étage vous découvrirez deux chambres, bureau ainsi qu'une salle de bains. Un espace supplémentaire en sous-sol vous offre une troisième chambre avec douche. DPE D = 225 et GES B = 7



**205.000 €** REF TMAI141195

# L'assurance emprunteur : un spécialiste vous en parle

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



## Renseignements :

Romain Chantemargue

06 62 27 41 20

Courriel : romain.chantemargue.a2p@axa.fr

N° Orias : 22 003 648



## Quels sont vos secteurs de spécialisation ?

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

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

## Justement, à quoi sert cette assurance ?

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

## Quels établissements proposent cette assurance ?

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

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

## On peut réellement faire des économies ?

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

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

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

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

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

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

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



# Illuminons les fêtes ensemble !

Toute notre équipe vous souhaite de passer de **merveilleux moments** entourés de vos proches



Ma mère dit que c'est trop cher, ma soeur pas assez. C'est quoi le vrai prix de mon appart ?



7, avenue Turpin de Crissé  
49100 Angers - 02 41 87 10 30

[www.orpi.com/danielimmobilier/](http://www.orpi.com/danielimmobilier/)

# Orpi

Des femmes et des hommes  
pour votre bien

# Salon, chambres, jardin...

## Comment donner à sa maison un air de fête !



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

### Ça commence à l'extérieur

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





## Le goût de Noël

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

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

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

## Décorez partout !

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

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

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

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

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



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



## *Repenser le sapin*

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

## *Le sapin de Noël en bois*

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

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

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

## *Le sapin de Noël en carton*

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

## *Et aussi...*

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

## ENTRÉE

L'idéal serait de ranger chaussures et vêtements dans l'entrée et que personne ne les voie.



### Joliment organisée

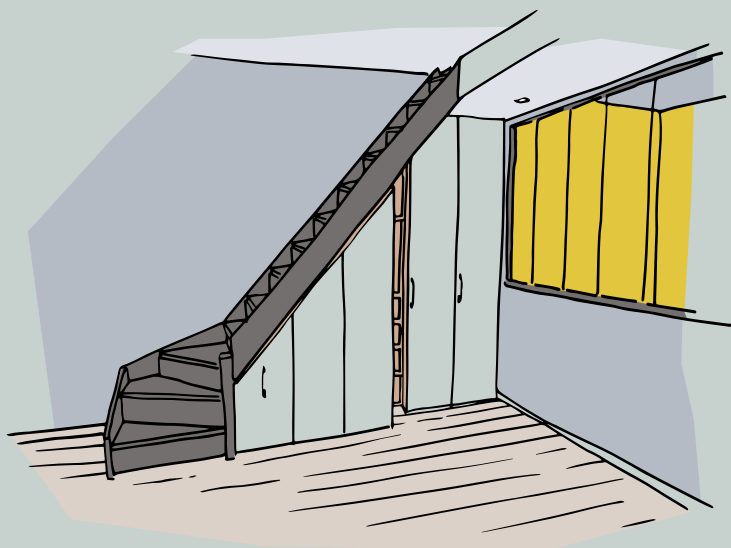
Première pièce que les visiteurs voient en arrivant, l'entrée doit être belle, mais également pratique et fonctionnelle.

Manteaux, blousons, chaussures, parapluies, casques, écharpes, gants... chaque membre de la famille doit pouvoir ranger ses affaires. Et les retrouver facilement, surtout quand on est en retard le matin. Sans oublier une partie vestiaire pour les invités. Quand l'entrée donne dans la pièce de vie, on peut aussi avoir envie de la séparer. Dans ce cas une séparation ajourée combine praticité et esthétique.



### Astuce

Pensez à intégrer un espace vide-poche pour clés, lunettes et autres petits objets qui voyagent de vestes en manteaux



### Optimiser le moindre espace disponible

Les sous-escaliers sont souvent synonymes de place perdue. Les aménager en optimisant la capacité de rangement requiert beaucoup d'ingéniosité et de savoir-faire technique. A l'arrivée c'est incroyable tout ce que l'on peut ranger.

Que vos marches soient ajourées ou non, votre concepteur Quadro trouvera toujours la solution pour tirer le meilleur parti de cet espace et accroître votre capacité de rangement.

## ESCALIER

Notre idée était de profiter pleinement de tous les mètres carrés de notre maison.



**Quadro**  
Intérieurs sur-mesure

126 Avenue Pasteur • 49000 ANGERS  
Tél : 02 41 24 13 30 • Email : [angers@magasin-quadro.fr](mailto:angers@magasin-quadro.fr)  
[www.quadro.fr](http://www.quadro.fr)

# Salon, chambres, jardin...

## Comment donner à sa maison un air de fête !

### La crèche, c'est (aussi) de la déco

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

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



### Joyeux Noël !

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

### Et le calendrier de l'Avent ?



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

### Un plaisir pour tout le monde

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

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

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

TOUTE L'ÉQUIPE

# L'ÂME DU BOIS

VOUS SOUHAITE DE  
JOYEUSES FÊTES DE FIN D'ANNÉE

2024



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

**02 41 60 43 46**

[www.lamedubois-parquet.fr](http://www.lamedubois-parquet.fr)  
[contact@lamedubois-parquet.com](mailto:contact@lamedubois-parquet.com)





## COMPTOIR DES LUSTRES

Le meilleur du luminaire depuis 1973



Sélectionne pour vous les plus grandes marques de luminaires - meubles - déco 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)



# 3 ÉDITIONS

## et le SITE INTERNET



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



**Dans nos villes**

Mieux s'informer pour bien s'installer

MOMENTO  
TRAVAUX

RÉNOVATION

EXTENSION



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

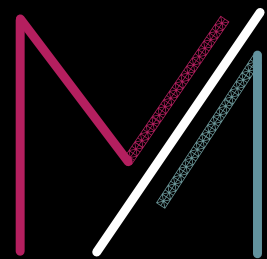
Chez **MOMENTO TRAVAUX**, nous sommes experts dans la réalisation de ce rêve. Nous prenons le temps de comprendre vos envies, votre style de vie et vos aspirations pour concevoir et construire la maison ou l'extension haut de gamme dont vous avez toujours rêvé.

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

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

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

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



**BUREAUX & SHOWROOM  
DE SAINT BARTHELEMY**

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

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

**CONTACT**

Contact@momento-travaux.fr

**02 85 35 95 56**



# Immobilier neuf : Vers un rebond ?



**En 2023, le marché de l'immobilier neuf a enregistré un vrai coup de frein. Moins de ventes, moins de mises en chantier, des prix trop hauts. 2024 sera-t-elle l'année de la prise de conscience pour une relance du secteur ?**

## 2023, le marché se fige

La pénurie de production de logements neufs n'est pas nouvelle dans notre pays. Selon les estimations, le besoin s'élève en France à environ 500 000 logements neufs par an. Avant la crise actuelle, on en produisait entre 300 et 350 000. Ce n'était pas assez, mais le système tournait. La question du coût de la construction neuve n'est pas nouvelle non plus. Du foncier de plus en plus cher, des normes contraignantes, des matériaux coûteux, tout cela a toujours maintenu à un niveau élevé les prix de l'immobilier neuf. Oui, mais en face, il y avait une demande solvable. Depuis de nombreuses années, les taux d'intérêt étaient engagés dans un mouvement de baisse continu qui permettait de compenser la hausse des prix. C'est cela qui s'est brisé en 2023. En un peu plus d'un an, près de 15 années de baisse des taux ont été effacées. Les acquéreurs ont vu la bulle d'air des taux bas éclater d'un coup et le marché s'est brutalement figé.





## Investisseurs

*La part des investisseurs sur le marché de l'immobilier neuf est à son plus bas niveau depuis plus de vingt ans. Au premier semestre 2023, ils ne représentaient que 35 % des ventes de logements au détail. Une proportion qui se maintenait aux alentours de 50 % depuis 2015 et la mise en place du dispositif Pinel. Un dispositif qui, rappelons-le, est appelé à disparaître fin 2024.*

Trois indicateurs principaux permettent de se faire une idée de la vitalité (ou pas) du marché de l'immobilier neuf : le nombre de chantiers autorisés, le nombre de logements commencés et le nombre de logements vendus. Sans surprise, ces trois indicateurs s'affichent en forte baisse au cours de l'année 2023.

Pour les logements autorisés, on est à fin septembre, selon les données du ministère de la transition écologique, à une chute de plus de 28 % sur douze mois. 371 300 logements ont été autorisés à la construction entre octobre 2022 et septembre 2023, soit 146 700 de moins que lors des douze mois précédents.

## La construction à l'arrêt

La situation est encore plus préoccupante si l'on considère le niveau des mises en chantier. Quand un marché est sain et qu'il fonctionne normalement, la courbe des mises en chantier suit celle des autorisations avec, bien sûr, quelques semaines de décalage. Le temps de monter les projets et de les mettre en vente. Ce n'est plus du tout le cas aujourd'hui.

Le niveau des logements collectifs mis en chantier est à son plus bas depuis quinze ans (hors période Covid) avec, seulement, 27 500 logements commencés en France entre juillet et septembre 2023. Une situation dont s'alarme Pascal Boulanger, Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers : « Ce nouveau constat ne fait que confirmer la situation catastrophique dans laquelle se trouve le logement en France. Faute d'acquéreurs, les promoteurs n'ont d'autre choix que de retarder ou d'abandonner des opérations nouvelles. Ce sont autant de logements nouveaux qui ne seront pas sur le marché dans les deux à trois ans qui viennent. Le déficit de nouveaux logements viendra bloquer le parcours résidentiel de nombreux ménages dans les prochaines années. De conjoncturelle, la crise est devenue structurelle. »

Cela se traduit dans le nombre des nouveaux logements mis en vente. Ce chiffre est en baisse de 50 % entre le troisième trimestre 2022 et le troisième trimestre 2023. Et, depuis le début de l'année, la chute est de plus de 30 %.





## Immobilier neuf : Vers un rebond ?



### *Des ventes en berne, des prix en hausse*

Les biens neufs, qu'il s'agisse de constructions collectives ou de maisons individuelles ont eu, en 2023, de plus en plus de mal à se vendre. Dans le collectif, les taux d'écoulement des logements produits affichent des niveaux inquiétants. Les ventes ont baissé de plus de 30 % entre le troisième trimestre de 2022 et le troisième trimestre de 2023. On est sur les mêmes proportions si l'on considère les neuf premiers mois de l'année, comparés à la même période l'année dernière.

Les ventes aux acquéreurs occupants et aux investisseurs qui représentent historiquement une grosse moitié du marché du neuf sont les plus impactées. On observe une chute des ventes de l'ordre de 50 %. Or les ventes dans le secteur social n'augmentent pas de façon significative pour le moment.

Le seul créneau qui résiste réellement, c'est celui des résidences services senior et étudiantes. Elles répondent à un besoin croissant et, en plus, elles bénéficient d'une fiscalité attractive. Pour autant, elles restent très minoritaires dans l'écosystème de la construction en France.

Conséquence de tout cela, à peu près partout en France, les stocks de logements à vendre ne cessent de gonfler. On estime d'une manière générale qu'un marché est sain quand le stock ne dépasse pas 12 mois de ventes théoriques. Or très peu de métropoles restent en dessous de ce seuil. Lyon est, par exemple, à 23 mois et Bordeaux à 25 mois.

Pour résumer, on peut dire que ce sont les marchés qui étaient les plus dynamiques au cours des dernières années, poussés sans doute par un mouvement spéculatif, qui sont aujourd'hui les plus touchés. Le Havre et Dijon sont les deux seules villes françaises où les stocks de biens neufs ont diminué depuis le début de l'année.

### *20 m<sup>2</sup> en moins*

On le sait, dans l'ancien, les prix commencent à s'ajuster à la demande et amorcent un mouvement à la baisse (lire notre dossier). Ce n'est pas le cas dans le neuf, soumis à des contraintes différentes. Sur un an, les prix ont encore augmenté de 2,7 % (hors région parisienne), pour atteindre 4 791 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Heureusement, ce mouvement semble en train de se calmer puisque les hausses ont été nettement plus modérées depuis le début de l'année.

Entre ces tarifs qui restent élevés et les taux d'intérêt qui progressent, le pouvoir d'achat des acquéreurs a très nettement diminué.

On estime que, depuis le début de ce mouvement, les candidats à l'accession dans le neuf peuvent acheter 20 m<sup>2</sup> de moins.

Cela représente une pièce et demie dans une maison moderne. Autant dire que bien des projets se heurtent à cette dure réalité.



**Construction**  
**Rénovation**  
**Aménagement**

### Ce qui fait la différence



Un interlocuteur unique



La Garantie  
Dommages Ouvrages



Une aide à la gestion  
administrative



Un service SAV réactif

Rendez-vous dans notre agence d'Angers  
1 Boulevard St Michel

 **Alliance** group

© L'habitat passionnément,  
l'avenir évidemment !

**02 40 300 200**

⊕ **alliancegroup.fr**

## Payer moins grâce aux travaux

Si vous avez fait des travaux, leur coût est pris en compte pour déterminer la plus value. Le prix TTC des travaux est ajouté au pris d'achat, ce qui fait baissé la plus value. Plus vous avez fait de travaux, moins vous paierez d'impôts. Attention, seuls certains travaux sont pris en compte : les travaux de construction, de reconstruction, et d'agrandissement ou d'amélioration. Entrent dans cette dernière catégorie tous les travaux qui permettent d'apporter un confort supplémentaire, ou des économies d'énergie, tels que le changement des huisseries ou le remplacement d'une chaudière. Pour pouvoir être pris en compte, ces travaux doivent avoir été réalisés entièrement par une entreprise. Il va falloir justifier ces dépenses par des factures. Si vous avez réalisé vous-même les travaux, par contre, vous ne pourrez pas les faire valoir, même pour déduire le montant des matériaux. C'est au notaire qu'il faudra apporter ces précisions, puisque c'est lui qui se charge de calculer le montant de l'imposition. Les rénovations et les réparations locatives, c'est-à-dire le rafraîchissement des peintures, par exemple, ou le changement de la moquette, sont exclus. Quant aux travaux qui ont déjà été déduits des loyers ou qui ont fait l'objet d'un crédit d'impôt, ils ne peuvent pas être à nouveau pris en compte.



## Espoir

Il serait illusoire de se cacher derrière son petit doigt. Les données ne sont pas au beau fixe sur le marché de l'immobilier neuf pour 2024. Pour autant, la demande et l'envie des Français sont là. D'autre part, le logement représente plus de 10 % du PIB national.

L'enjeu est trop important et des mesures de relance interviendront nécessairement dans les mois qui viennent.

## Desserrer l'étau des normes



C'est un appel unanime de l'ensemble des professionnels de l'immobilier et, singulièrement, de l'immobilier neuf : il faut desserrer le carcan des normes qui pèsent sur la construction. Les professionnels ne remettent pas en cause, naturellement, la légitimité de réglementations qui visent à améliorer la qualité environnementale des bâtiments que l'on construit. Il en va de notre avenir et, accessoirement, du confort et des économies des habitants qui les occupent. Pour autant, les contraintes de la RE2020 ont fait augmenter, selon les estimations des professionnels, les coûts de construction d'environ 10 %. Une augmentation impossible à absorber par une diminution des marges de construction, qui dépassent pas 4 % en moyenne. Ainsi, ce sont, au final, les acquéreurs qui doivent payer l'essentiel de la note. Dans un contexte inflationniste, l'équation n'est pas tenable. D'autant, assurent les représentants des organisations professionnelles, que ces normes imposent des niveaux d'exigence impossibles à obtenir dans l'ancien rénové et qu'elles s'appliquent, en plus, de façon indifférenciée dans toutes les régions de France, alors que les conditions météorologiques

et les modes de vie peuvent être très différents.

## 2024 : vers une crise globale ?

On aurait tort de s'imaginer que la situation de l'immobilier neuf est isolée du reste du secteur. C'est bien à une crise du logement que l'on est confrontée aujourd'hui en France. Pour s'en convaincre, il n'est qu'à regarder l'union inédite qui s'est constituée entre les différents acteurs du secteur. La Fnaim, la Fédération du Bâtiment de France, la Fédération des Promoteurs Immobilier et plusieurs autres organisations représentatives ont constitué une « Alliance pour le logement » pour porter l'urgence du message. L'immobilier neuf en crise, ce sont des logements qui ne se construisent pas. Ce sont donc des logements locatifs qui n'entrent pas sur le marché. Ce sont aussi des primo-accédants qui ne peuvent pas réaliser leur projet. Tout cela entraîne une tension de plus en plus forte sur le marché locatif. Philippe Briand, lors de la conférence Ocelor expliquait encore que moins de 2 % des logements locatifs dont son groupe a la gestion étaient vides. Pour assurer un bon fonctionnement et loger les gens, il en faut de façon structurelle, environ 6 %. La crise du neuf contribue également à maintenir à des niveaux élevés les prix dans l'ancien car les biens sur le marché ne sont pas concurrencés par des équivalents dans le neuf. Et, enfin, le neuf d'aujourd'hui, c'est évidemment l'ancien de demain.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**PRÊT À  
TAUX ZÉRO  
DES NOUVELLES  
RÈGLES EN  
2024.**



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

Communes	Surfaces	Viabil.	Prix
Beaulieu/Layon	800 m <sup>2</sup>	⊘	86 800 €
St Léger de Linières	301 m <sup>2</sup>	✓	53 000 €
Morannes/Sarthe	1445 m <sup>2</sup>	⊘	48 000 €
Marigné	580 m <sup>2</sup>	⊘	15 600 €
Tiercé	572 m <sup>2</sup>	✓	100 600 €
Montjean/Loire	1278 m <sup>2</sup>	✓	73 590 €
Jarzé	415 m <sup>2</sup>	✓	42 330 €
Corzé	402 m <sup>2</sup>	✓	51 054 €
Etriché	372 m <sup>2</sup>	✓	35 828 €
Vern d'Anjou	212 m <sup>2</sup>	✓	37 179 €

Communes	Surfaces	Viabil.	Prix
Brain/l'Authion	435 m <sup>2</sup>	✓	69 600 €
St Melaine sur Aubance	805 m <sup>2</sup>	✓	119 185 €
Chalonnnes/Loire	312 m <sup>2</sup>	✓	28 080 €
St Barthélémy d'Anjou	741 m <sup>2</sup>	✓	199 000 €
La Possonnière	420 m <sup>2</sup>	✓	62 000 €
St Augustin des Bois	319 m <sup>2</sup>	✓	41 789 €
Champtocé/Loire	364 m <sup>2</sup>	✓	42 000 €
Le Lion d'Angers	435 m <sup>2</sup>	✓	78 300 €
La Pouéze	356 m <sup>2</sup>	✓	46 252 €
Notre-Dame-du-Pé	1400 m <sup>2</sup>	⊘	25 000 €



**Constructeur  
 de maisons  
 individuelles  
 depuis 1998**

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

**[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](mailto:contact@pavillon-angevin.com)



Accession  
directe



## ANGERS LE BON PASTEUR

Laissez-vous porter par vos projets !

à partir de 287 700 €

Maisons de 3 à 4 chambres.

Avec garage.

Proche de l'hyper-centre.

ZONE ANRU

TVA 5,5%



## 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.

Location - accession

Pour devenir propriétaire  
en douceur



## MÛRS-ÉRIGNÉ MILLÉSIME

De belles balades à deux pas  
de chez vous !

à partir de 180 000 €

Appartements de 2 à 3 chambres.

Aux portes d'Angers.

Avec terrasse ou terrain.

ZONE ANRU

TVA 5,5%



## ANGERS BEAUSÉJOUR

Dans un écrin de verdure en plein  
centre-ville

à partir de 277 000 €

Proche de l'hypercentre.

Maisons de 3 à 4 chambres.

Avec garage et jardin.