

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION ANJOU - N°147 MAI 2024



Acheter
dans le neuf
*Est-ce réellement
plus cher ?*

Vendeur,
acheteur
*Comment
trouver
le bon prix ?*

Parole d'expert
*par Damien
TOUDIC*



Un acteur **complet** de l'immobilier depuis **50 ans**

entreprise

Angers (Doutre) | Nantes | Cholet

habitation

Angers (Doutre | Château) | Paris (Montparnasse)

promotion

Angers (Doutre)

**gestion
locative**

Angers (Château) | Paris (Montparnasse)



alain rousseau
immo · comine



ANGERS

DERNIER ETAGE AVEC ASC d'environ 150m² habitables 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 salle de bains et 1 WC. A l'étage, un salon, 2 chambres et une salle d'eau avec WC. Cave et GARAGE DOUBLE.

Réf 2096CZ Classe énergie : E

490 575 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Libre de locataire, à une minute du Château d'Angers, rue Toussaint, T2 en très bon état situé au dernier étage d'une petite copropriété en cours de création. L'emplacement, le bon état de cet immeuble, et les possibilités de destination et locative à venir en font un bien intéressant et rare !

Réf 2101EB5 Classe énergie : E

159 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.71% TTC



ANGERS

A 5 minutes à pied de la place Ney et de ses commerces, appartement récemment livré, situé au 4^{ème} étage sur 6 avec ascenseur, il offre lumière, volumes et praticité. Deux places de stationnement en sous sol sécurisé viennent parfaire le bien. 4 locaux vélos sécurisés en sous-sol.

Réf 2302EB Classe énergie : C

369 250 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



BOUCHEMAINE

Contemporaine de 183m². Salon/salle à manger s'ouvrant sur la terrasse et sa piscine. Un bureau, suite parentale avec une belle vue sur le jardin paysager. A l'étage, un espace nuit propose trois chambres dont une avec sa SDE, une SDB, un WC. Un garage, un cellier, une cave à vin et un carport.

Réf 2322GB Classe énergie : C
812 350 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

À quelques pas de la Rue Victor Hugo, découvrez ce charmant appartement de type T2 situé au sein d'une petite copropriété. Vous serez charmé par son salon, sa cuisine équipée, sa salle de bains, ses toilettes séparées et sa chambre. De plus, il bénéficie d'un parking souterrain et d'une cave.

Réf 2294CZ Classe énergie : D

197 950 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



BRIOLLAY

Située à 20 minutes d'Angers, cette charmante maison de 2006 offre une vie de plain pied comprenant une cuisine a/e ouverte sur le salon qui mène à la terrasse, quatre chambres, une salle d'eau avec douche et baignoire ainsi qu'un WC. Un terrain de 628 m² et un garage de 27 m² complètent ce bien.

Réf 2315CZ Classe énergie : D

312 700 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



AVRILLE

A 15 minutes à pied du centre ville de la commune d'Avrillé. La vue imprenable sur le golf, la localisation très prisée, la perspective, la lumière et la qualité des matériaux sont les atouts de cette maison.

Réf 2279CV Classe énergie : A

845 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.32% TTC



LES PONTS DE CE

Maison récente d'environ 85m² habitables comprenant un salon séjour bénéficiant d'une lumière traversante, une cuisine ouverte aménagée et équipée, cellier, 3 chambres, une salle d'eau, une salle de bains et 2 WC. Ce bien profite d'un jardinet clôturé et d'un garage indépendant.

Réf 2161M Classe énergie : C

275 600 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



MONTREUIL JUIGNE

Maison d'architecte d'environ 161 m² sur une parcelle de 800m². Vie de plain-pied, espace de vie lumineux, extension avec plancher chauffant et poêle à bois. A l'étage, une salle de bain, trois chambres, terrasse. Un jardin avec terrasse sans vis-à-vis, un garage, carport pour camping-car.

Réf 2264GB Classe énergie : C

464 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% 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 1300m², un garage, un cellier, un abri de jardin, une cuisine d'été et une piscine complètent ce bien.

Réf 2135CZ Classe énergie : D

379 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Très bel appartement ancien, situé au 3^{ème} étage d'un immeuble haussmannien avec ascenseur. Belle lumière et emplacement idéal en secteur piéton de l'hyper centre ville, les volumes, les hauteurs (3.30m environ) et le cachet de cet appartement sauront vous séduire.

Réf 2166DEB Classe énergie : D

358 700 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

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

Réf 2050DEB Classe énergie : E

187 250 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC

Nos équipes spécialisées

ar. alain rousseau
immo · entreprise
10 collaborateurs

ar. alain rousseau
immo · habitation
10 collaborateurs

ar. alain rousseau
immo · promotion
4 collaborateurs

ar. alain rousseau
immo · gestion locale
9 collaborateurs



PARIS
(Montparnasse)

ANGERS

NANTES



CHOLET



02 41 24 13 70

www.alain-rousseau.com

sommaire

MAI 2024

Ancien

Vendeur, acheteur
Comment trouver
le bon prix ?



À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Maine-et-Loire

Parole d'expert

12 par Damien TOUDIC



ACTU DU MOIS

L'immeuble-arbre bientôt livré



Neuf

Acheter dans le neuf :
Est-ce réellement plus cher ?

Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à 15 000
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°147 du 14 Mai au 10 Juin 2024

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.

CABINET SIBOUT

Immobilier

Depuis 1964

40, rue des Lices - ANGERS

02 41 87 46 28

www.cabinetsibout.com



SIREN 537 851 917

ANGERS

COUP DE COEUR



Bel appartement de charme, 2 pièces de 68m² idéalement situé dans les beaux quartiers d'Angers secteur Jeanne d'Arc/Quinconce avec de beaux volumes, comprenant un vaste séjour, cuisine aménagée et salle à manger, dégagement avec rangement, wc et salle d'eau, chambre sur jardin. Le + : Une partie de cour au calme, idéal pour prendre un bain de soleil.

261 300 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1182

Classe énergie : E

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Appartement 3 pièces de 68m², Angers Lafayette comprenant une pièce principale, cuisine séparée avec arrière cuisine, dégagement avec placard, 3 chambres, salle de bains, wc. Grand balcon, cave et stationnement privatif et sécurisé. Idéal investissement locatif ou résidence principale proche du marché Lafayette et de la GARE. Prévoir travaux.

186 500 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1176

Classe énergie : D

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Appartement 4 pièces de 64m² secteur LAFAYETTE/GARE comprenant une entrée avec placard, séjour avec balcon sans vis-à-vis, cuisine séparée, 3 chambres, salle de bains, wc séparés, loggia. Parquet massif sur l'ensemble de l'appartement. Cave en sous-sol. Possibilité de stationner dans la résidence. Idéal premier achat ou investissement locatif.

160 500 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1183

Classe énergie : D

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



T1 bis de 33m² vendu libre de locataire, situé secteur EBLE, proche Lafayette et Gare, dans une petite copropriété, comprenant une entrée, placard, pièce principale avec vue dégagée sans vis-à-vis, cuisine séparée aménagée, salle d'eau et wc. Stationnement privatif en extérieur. Idéal investissement !

120 800 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1174

Classe énergie : D

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



Vendeur, acheteur

Comment trouver le bon prix ?



On le dit sur tous les tons, l'ajustement des prix est une des clés pour sortir de l'apathie que connaît actuellement le marché de l'immobilier. Mais au fait, comment se fixe le prix d'un bien ? Comment savoir s'il est correct ?
Éléments de réponse.

A chacun son prix

En matière d'immobilier, il n'y a pas un mais plusieurs prix. Chacun, en fait, a un peu le sien en tête. Le vendeur construit la valeur de son bien par rapport à son histoire personnelle. Il intègre, bien souvent, les travaux qu'il a pu réaliser et, parfois, construit son prix en fonction du budget de son futur achat. L'acheteur, lui, a en tête le prix qu'il est prêt à payer, le budget dont il dispose. L'État, de son côté, a une vision essentiellement fiscale de la valeur du bien. Quant au professionnel de l'immobilier, il est là pour réaliser la synthèse de tout cela, dans un contexte de marché donné. Pour lui, il n'y a qu'un seul prix, c'est celui qu'un acheteur est prêt à payer pour acheter le bien.



Patrim Usagers

Cet outil mis en place par la direction générale des finances publiques permet de connaître les prix auxquels se sont vendus des biens situés dans un secteur donné. Cela donne un socle précis à une évaluation. La base de donnée regroupe vingt millions de transactions et est accessible gratuitement sur impots.gouv.fr

Tout d'abord, quand on parle de prix en immobilier, il faut se garder de toute généralisation hâtive et de toute règle de calcul infaillible. Le prix est un élément propre qui dépend d'une foule de facteurs. Chaque bien a sa vérité propre. Méfiance, donc, sur la notion de moyenne. Pour le dire simplement : le prix d'un bien n'est pas la multiplication d'un prix moyen sur un secteur par un nombre de mètres carrés.

Naturellement, les prix habituellement constatés dans un secteur servent tout de même de base à l'évaluation. Une maison dans le cœur d'une ville ne se vend pas dans la même fourchette que son équivalent en deuxième couronne et les prix à Angers n'ont rien à voir avec ceux de Châteauroux. Ces valeurs globales se trouvent facilement sur internet ou dans la presse spécialisée, ville par ville et secteur par secteur.

Mais pour fixer un prix de départ de l'évaluation, il faut affiner cette simple tendance générale. Dans un même quartier, toutes les situations ne se valent pas. On peut être plus ou moins proche d'un moyen de transport ou des commerces. On peut, ou pas, donner sur tel ou tel monument. On peut aussi être gêné par une nuisance sonore ou visuelle, même dans un excellent quartier. Tous ces éléments vont pondérer le prix moyen constaté dans le secteur.

Plus que le prix moyen dans la ville ou le quartier, ce sont donc les ventes réalisées dans les immeubles voisins et de biens comparables qui peuvent nous éclairer. Mais, là encore, pas de vérité absolue à attendre de cette étude. Ce ne sont que des éléments de comparaison qui nous donnent un ordre d'idée du prix que l'on peut envisager ou pas. Une première façon, par exemple, de revenir à la réalité pour un vendeur qui aurait construit son prix sans prendre en compte la réalité du marché. Mais tout dépend en plus, des qualités et des défauts propres au bien. Autant d'éléments qu'il va falloir analyser avec le plus d'objectivité possible.





Vendeur, acheteur : Comment trouver le bon prix ?



Tout dépend de votre bien...

Vous connaissez les prix dans votre ville et plus particulièrement dans votre quartier. Vous avez relevé quelques exemples de transactions récentes de biens comparables au vôtre. Vous avez une bonne base pour évaluer le prix de votre bien. Reste à déterminer les éléments qui vont venir en bonus et en malus par rapport au prix du secteur.

Une belle vue fait partie des éléments qui peuvent ajouter une plus-value à un bien. Selon les cas, on peut compter entre 10 et 15 % de bonus. Dans le même ordre d'idée, une exposition au sud apporte un plus de l'ordre de 3 à 5 % par rapport à une exposition au nord. Le confort de vie, évidemment, n'est pas le même. De même, un rez-de-chaussée se vendra nettement moins cher qu'un troisième ou quatrième étage (sauf s'il n'y a pas d'ascenseur, bien évidemment). La décote peut aller jusqu'à 20 % dans certains cas.

La présence d'un espace extérieur est déterminante, surtout depuis la crise du covid. Le traumatisme des journées passées enfermées chez soi a marqué bien des acquéreurs. Un beau balcon, mieux encore une terrasse et c'est encore un point de bonus. Pour une maison, c'est l'absence d'espace extérieur qui va jouer comme un vrai malus. Le jardin ou, a minima, la cour, va souvent avec la demande d'une maison.

Le plan du logement, l'agencement des pièces et la qualité de la circulation sont essentiels. Le nombre de chambres, de salle de bain, la situation de la cuisine par rapport au salon, ce sont des choses qui ont une influence sur la vie des habitants et qui jouent sur le prix de vente. A cela s'ajoutent les possibilités d'évolution du logement. Si l'on peut aménager des combles ou installer un bureau supplémentaire, c'est évidemment un plus pour la vente et le prix.

Tous ces critères s'appliquent tout aussi bien à l'espace extérieur. La présence, par exemple, d'une dépendance (encore mieux si elle est aménagée ou aménageable en studio indépendant) est un bonus considérable. Idem pour un jardin bien conçu, bien équipé et bien entretenu. La présence d'une piscine a longtemps été considérée comme un bonus important. Mais c'est nettement moins le cas aujourd'hui. Les restrictions d'eau rendent cet équipement un peu moins désirable. Certains acquéreurs refusent même d'acheter un bien équipé d'une piscine, également pour des raisons écologiques.

Viennent ensuite tous les critères liés à la qualité du bien, à son état général. Quel est le matériau de construction, quel est l'état de la toiture, des gouttières, de la façade, des murs, des sols ? Comment le bien a-t-il été entretenu ? Entre deux biens comparables, ce type d'éléments peut faire varier le prix de plus de 25 %.

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



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

En vente à Angers



Très proche d'Angers et au bord de la Loire, une confortable demeure avec parc et dépendance
Ref 134572 - DPE E/E 835 000 €

En vente 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



Proche du centre d'Angers, une confortable maison de ville, son jardin clos, sa maison d'amis et sa piscine
Ref 175197 - DPE C/C 850 000 €

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



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

Vendeur, acheteur : Comment trouver le bon prix ?

Le DPE, nouveau juge de paix

Parmi les éléments qui font un prix aujourd'hui, le classement DPE est devenu un des plus importants. Tous les professionnels le constatent depuis plusieurs années, les biens classés en F et en G subissent une décote qui peut aller jusqu'à 30 %. D'abord parce qu'ils ne pourront bientôt plus être mis en location et ensuite parce qu'ils sont synonymes de factures énergétiques plus élevées que la moyenne. Même si les contraintes sont plus éloignées pour les biens classés en E, ils ne sont pas épargnés par ce phénomène.

Un audit énergétique est désormais obligatoire pour les biens qui ont une étiquette F ou G. Cette étude décrit plusieurs scénarios pour faire progresser la note d'une ou deux classes. Elle donne également un chiffrage des travaux. Revers de la médaille, les acquéreurs ont tendance à déduire le prix estimé des travaux du prix de vente lors de la négociation. Et cet argument est souvent difficile à contrer.

Même pour les biens qui ne sont pas des passoires énergétiques, les travaux sont souvent un frein à la vente d'un bien immobilier et donc un facteur important de décote. De nombreux acquéreurs ne souhaitent pas se lancer dans d'importants travaux dont les coûts ont beaucoup augmenté au cours des dernières années.



Fantasma et réalité

Rien ni personne n'encadre ou ne contraint la fixation d'un prix dans l'immobilier. Le fantasma du « Parisien » qui viendra acheter un bien sans regarder l'état du marché est encore vivace. Et pourtant, tous les professionnels le savent et le disent, aujourd'hui plus encore que jamais, seuls les logements proposés à un prix en cohérence avec le marché ont encore quelques chances de se vendre...

Estimation et expertise : quelle différence ?



Quand un professionnel se déplace pour évaluer la valeur d'un bien avant sa mise en vente, il réalise une estimation. Il s'agit pour lui d'indiquer le prix auquel il estime que le bien en question peut se vendre dans l'état actuel du marché. Cet avis se fonde sur la comparaison avec d'autres ventes réalisées sur le marché pondérées par les caractéristiques propres du bien. Il n'engage pas la responsabilité du professionnel et il peut évoluer au cours du temps. Le vendeur est tout à fait libre de le suivre ou pas.

Une expertise, en revanche, a une valeur opposable. C'est-à-dire qu'elle fait foi devant les tribunaux et auprès de l'administration fiscale notamment. Il s'agit de déterminer de façon précise et objective la valeur vénale du bien.

L'expertise est nécessaire (et même parfois obligatoire) quand la valeur du capital a besoin d'être attestée de façon incontestable. Le cas le plus fréquent est celui d'une succession, mais c'est également fréquent dans le cadre de l'imposition ou du calcul d'une plus-value par exemple. Cette expertise peut donc être commandée par le propriétaire, mais aussi par un acheteur potentiel, un juge, un notaire ou par les services fiscaux.

L'expertise comporte, comme l'estimation, une visite détaillée. Mais elle va plus loin dans la précision et intègre en plus des éléments de base comme la superficie et le nombre de pièces, des données liées aux matériaux de construction, aux diagnostics ou à l'architecture. L'expertise s'appuie en outre sur l'analyse de plusieurs documents officiels, comme le plan cadastral, le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme. Elle vérifie bien entendu l'origine de la propriété et les éventuelles servitudes. L'expert tient compte des éventuels projets de construction dans le quartier et des différents risques (inondation et autres...) liés à la situation géographique du bien. Tout cela est intégré dans une analyse globale du marché immobilier, au niveau national et local. Pour ce faire, l'expert dispose d'une base de données regroupant les ventes réalisées dans le même secteur. Cette expertise donne lieu à un rapport écrit.

Dans
votre prochain
magazine :
**LOCATION :
OÙ EN EST
LE MARCHÉ ?**

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



SAUMUR - PROPRIÉTÉ FAMILIALE

Située à Saumur, cette élégante maison de famille, offre en plus de son parc arboré de 2 826 m², un beau potentiel d'aménagement. La maison se compose d'agréables pièces de vie, donnant accès à une terrasse, avec vue sur le parc. Le premier étage dessert 7 chambres et salles de bains, et le second niveau, offre un appartement avec un accès indépendant d'environ 100 m². Diverses dépendances agrémentent la demeure : des écuries, un garage et une ancienne serre. DPE : E/C

Prix HAI : 735 000 € (Prix net vendeur : 700 000 € - honoraires de 5% à la charge de l'acquéreur.

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

BARNES CENTRE

"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris

+33 (0)7 52 04 22 73 |centre@barnes-international.com

BARNES-INTERNATIONAL.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 Damien TOUDIC

Immobilier de prestige en Anjou : l'état des lieux

Comment se comporte le marché de l'immobilier de prestige en ce début d'année 2024 ?

Le premier trimestre, globalement, est resté calme avec un marché attentiste. Cependant, depuis quelques semaines, nous constatons une augmentation des demandes d'estimation. Les propriétaires souhaitent connaître l'état du marché, et savoir si les acquéreurs sont toujours présents.

Les prix, justement, ont-ils connu une réelle baisse ?

Au cours des dernières années, le marché de l'immobilier de prestige est resté stable dans son ensemble. Il n'a pas connu l'envolée des prix post-covid, comme le marché traditionnel. Aujourd'hui, nous constatons que les biens présentés à leur juste prix, trouvent acquéreur rapidement, contrairement aux biens surévalués, qui suscitent très peu de demande.

Quelle est la clientèle pour ce type de biens ?

La clientèle pour ce type de biens est en général sur une tranche d'âge comprise entre 45 et 65 ans. Elle est assez variée, avec une clientèle parisienne, bien connue chez Barnes. Elle est en recherche « du bon et du bien vivre ». Dans la grande majorité des cas, les acquisitions se font sans avoir recours à l'emprunt.



Quels types de biens peut-on classer dans l'immobilier de prestige ?

Les biens de Prestige, c'est la réunion de plusieurs critères : la rareté, un emplacement privilégié sans nuisance, une localisation recherchée, des prestations haut de gamme, des matériaux de qualité, une finition irréprochable et souvent des biens avec une histoire.

Un nouveau critère s'est imposé ces dernières années : celui du respect de l'environnement. Les acquéreurs sont de plus en plus sensibles aux matériaux utilisés et aux critères énergétiques.

Attention au timing

La période actuelle est la plus propice pour la vente des biens. En effet, le charme du printemps et l'arrivée du soleil sont des atouts majeurs pour les visites, sans oublier la volonté de certains acquéreurs, de concrétiser leur projet avant la période estivale ou la rentrée scolaire des enfants.

Barnes Centre Sologne Val de Loire

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine
imprimé en
France
à Limoges (87)



Imprimerie
certifiée
Imprim'Vert
et ISO 14001



Papier certifié
PEFC
et FSC



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.



Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

L'immobilier pro résiste bien

Le Club de l'Immobilier en Touraine vient de publier son bilan annuel concernant le marché de l'immobilier professionnel. Il en ressort que l'immobilier de bureau s'en sort plutôt bien, surtout en comparaison avec les grandes métropoles comme Paris, Lille ou Nantes qui sont nettement plus en difficulté. Cela s'explique par le fait que les entreprises qui agissent sur ce marché sont essentiellement locales et plutôt de taille moyenne ou petite. Elles sont moins impactées par les changements liés au télétravail, par exemple.

Le marché de l'immobilier de bureau reste dominé par la location, tant en nombre d'opérations qu'en surface. Le volume de surfaces louées en 2023 est en hausse de 11 % par rapport à 2022. Les transactions

augmentent également, de 8 %. Les deux tiers des bureaux sont loués et vendus sur la commune de Tours. Viennent ensuite les Granges Galand, à Saint-Avertin, qui concentrent à elles seules une transaction sur deux en dehors de Tours. Le loyer moyen s'élève à 162 €/an/m² pour des bureaux neufs et 136 € en seconde main. Un prix légèrement supérieur à celui de 2022 : 140 €/m²/an en moyenne cumulée en 2023, contre 136 €/m²/an en 2022. Pour ce qui est des achats, le prix médian d'un bureau en seconde main est de 1 269 €/m² en 2023, contre 2 000 €/m² en 2022.

Mais il s'agissait d'une année atypique, avec une très forte hausse par rapport aux années précédentes (il était de 1 200 €/m² en 2021).

ACTU SUR **POITIERS**

Le point sur les logements vacants

Dans un contexte immobilier où les primo-accédants ont bien du mal à se loger et où le marché de la location est souvent sous tension, le taux de logements vacants est un indicateur important. On entend par logement vacant, un logement vide depuis plus d'un an qui n'est pas recensé comme résidence secondaire. L'Insee vient de remettre ses données à jour pour les départements de la Nouvelle-Aquitaine et, donc, pour la Vienne.

Première indication, à 9,50 %, le taux moyen est en hausse depuis 2007 (7,90 %). Mais, bémol : la tendance est plutôt à la baisse depuis quelques années.

Autre constat important : le taux de vacance est très différents en fonction des zones géographiques. Pour résumer, plus le secteur est urbanisé, plus les logements sont occupés. Ainsi, à Poitiers et son agglomération, le taux est de 7,5 %, inférieur à la moyenne régionale (8,4 %). Mais dans le Loudunais ou en Vienne et Gartempe, on est respectivement à 13,90 % et 14,70 %, des valeurs proches de celles des départements moins dynamiques de la Creuse ou de la Corrèze. Dans certaines communes rurales, le taux d'inoccupation dépasse même les 20 %. A l'inverse, la vallée du Clain affiche un excellent taux d'occupation avec, seulement, 5,8 % de logements inoccupés.

ACTU SUR **ANGERS**

L'immeuble-arbre bientôt livré

C'est un des projets emblématiques de la renaissance de la ville d'Angers, aujourd'hui connue pour être une des plus agréables de France. L'immeuble s'appelle Arborecence et c'est une création des architectes Crespy & Aumont (Angers) et Wy-To (Paris/Singapour), travaillant pour le compte du promoteur immobilier Vinci.

Il a été conçu pour ressembler à un grand arbre dans la ville. Sur ses onze étages, haut de 35 m, il offrira plus de 7 000 m² de plancher au bord de la Maine. Il sera habillé d'un manteau de verdure et largement végétalisé grâce à de longues jardinières installées sur les balcons.

La livraison, qui avait été retardée à cause des intempéries, est finalement prévue fin mai. L'immeuble accueillera 29 appartements (dont seulement trois restent à vendre à ce jour), mais aussi une crèche et une résidence senior de 94 appartements. Tout ce petit monde devrait investir les lieux progressivement. L'immeuble, lui, sera inauguré en grandes pompes le 25 juin prochain, peut-être avec la présence de l'ancien maire de la ville, Christophe Béchu, actuel ministre de la transition écologique. C'est lui qui avait planté symboliquement le premier arbre au beau milieu de l'îlot où se dresse désormais cet immeuble qui a tout pour devenir un des marqueurs urbains de la capitale angevine.

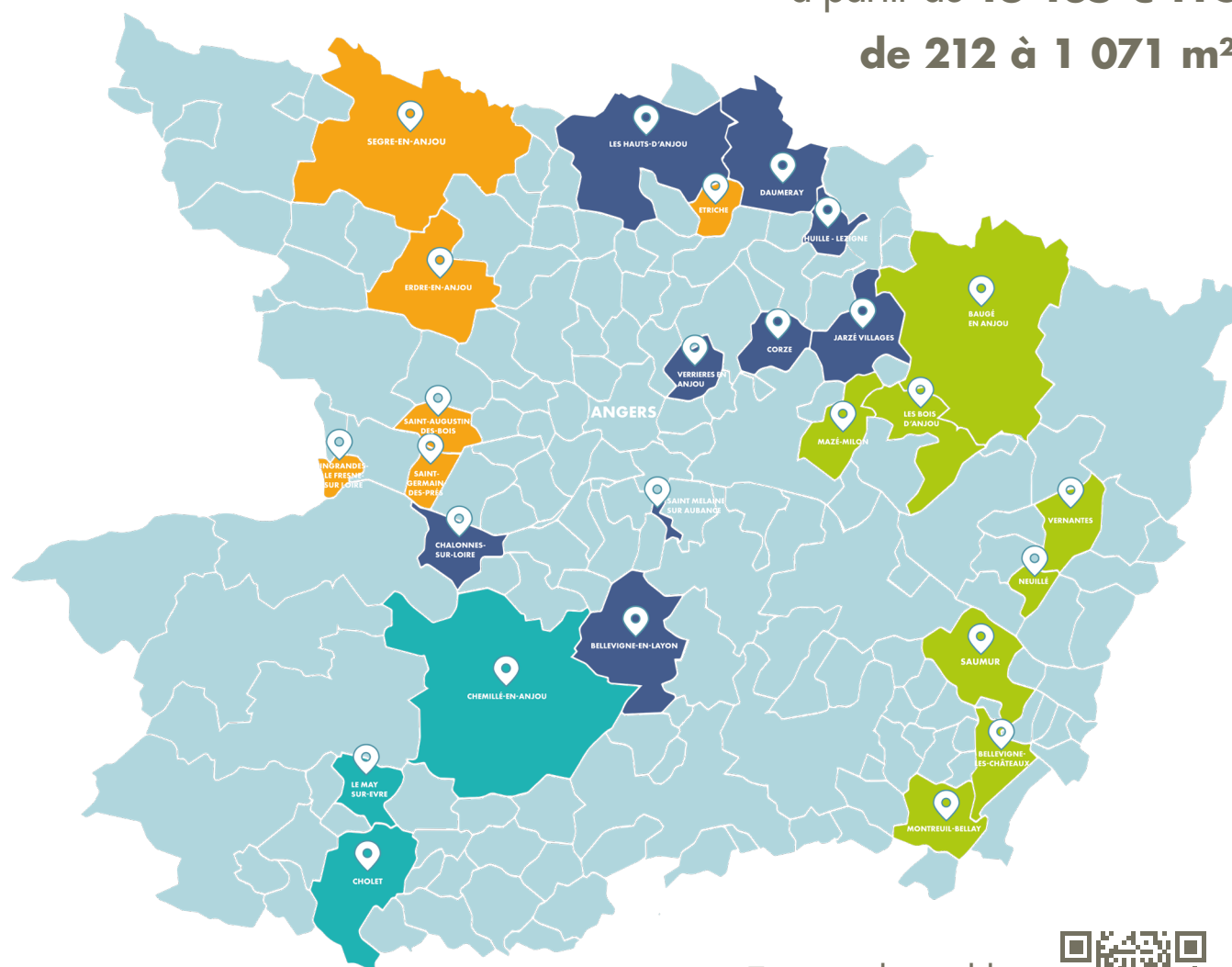


M. Pays / Agence Projectil

CHOISISSEZ VOTRE TERRAIN A BÂTIR

libre de constructeurs

à partir de **16 135 € TTC**
de **212 à 1 071 m²**



Terrains disponibles
en Maine-et-Loire



CONTACTEZ-NOUS

- Agence d'Angers** - 89 rue des Artilleurs - 49100 ANGERS - **02 41 270 270**
- Agence de Saumur** - 43 rue Joachim du Bellay - 49400 SAUMUR - **02 41 40 04 12**
- Agence de Segré** - 1 esplanade de la gare - 49500 SEGRE EN ANJOU BLEU - **02 41 92 11 68**
- Agence de Cholet** - 83 avenue Léon Gambetta - 49300 CHOLET - **02 41 46 80 43**

alter
anjou loire territoire

anjouloireterritoire.fr



NOUVEAU DÉPART !

« SI SIMPLE AVEC
CITYA IMMOBILIER »

Après avoir obtenu mon diplôme, j'ai dû déménager et l'agence Citya Immobilier m'a rapidement trouvé un appartement idéalement situé. Ils ont pris en charge toutes les formalités. Merci !



RCS Cadre Noir 439 417 668 - RCS Saint-Laud 389 833 484 - RCS Travot 303 862 497 © AdobeStock - R

BIEN
CHEZ
SOI



à Angers
02 41 86 86 86



à Saumur
02 41 67 62 83



à Cholet
02 41 62 47 22

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



84 000 € - Réf 2637

TRELAZE

N°69 - Appartement 2 pièces vendu occupé par un locataire, de 39 m² situé à Trélazé. Il est composé d'un séjour de 20 m², une chambre, une cuisine, et une salle de douche. Proches des commodités et des transports. Autres plus : une place de parking dans un garage souterrain et une cave. Classe énergie : C.



136 250 € - Réf 2630

ANGERS

N°95 - Appartement 3 pièces de 60,57 m² avec balcon situé à Angers. Il comporte un séjour de 15 m², une cuisine aménagée, 2 chambres et une salle de bains. Chauffage collectif urbain, Proches des commodités et des transports. Autres plus : une place de parking. Classe énergie : F.



235 400 € - Réf 2635

ANGERS

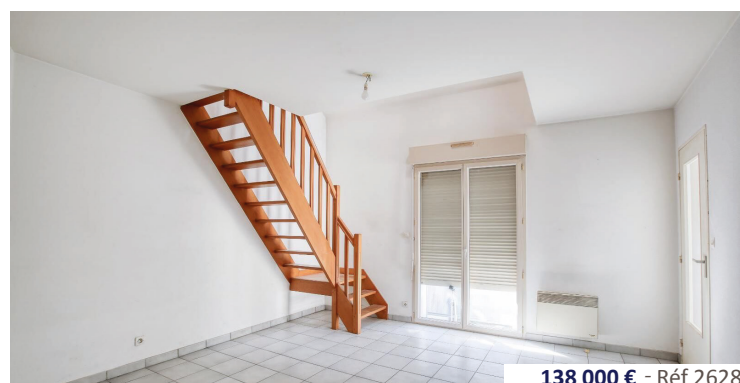
N°58 - Maison 4 pièces de 86,5 m², orientée sud-ouest, située à Angers. Elle se compose d'un séjour de 24,65 m² avec une cuisine aménagée et équipée, trois chambres et une salle de bains. Ce bien dispose d'un jardin, d'un garage et d'une place de parking, Proches de toutes commodités. Classe énergie : D.

ANGERS

N°12 - Spécial Investissement - Appartement 2 pièces vendu loué par un locataire, de 24,05 m² avec balcon, situé à Angers. Son intérieur comporte un séjour de 13 m² avec une kitchenette équipée et aménagée, une chambre et une salle d'eau. Chauffage individuel fonctionnant à l'électricité. Proches des établissements scolaires et des transports. Autre plus : une place de stationnement et un cellier. Classe énergie : D.



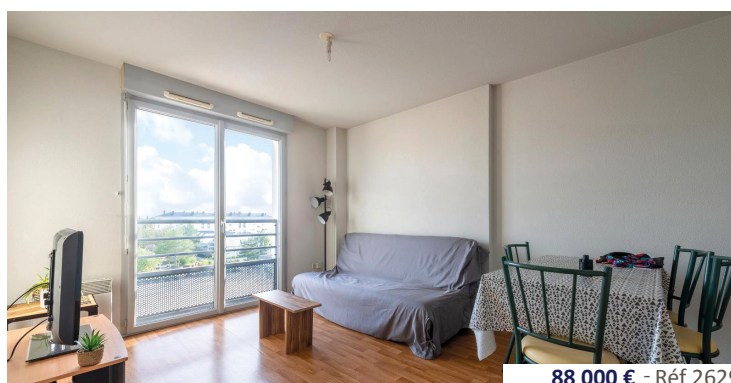
110 000 € - Réf 2631



138 000 € - Réf 2628

ANGERS

N°12 - Appartement 2 pièces de 36 m², situé à Angers. Il est composé d'un séjour de 17 m², une chambre, une kitchenette et une salle d'eau. Chauffage individuel électrique. Proches des commodités et des transports. Autres plus : place de parking couvert. Classe énergie : F.



88 000 € - Réf 2629

TRELAZE

N°31 - Appartement 2 pièce vendu occupé par un locataire, de 37,40 m², à Trélazé. Son intérieur comporte un séjour de 17,55 m², une chambre, une cuisine ouverte et une salle d'eau. Proches des commodités et des transports. Autres plus : place de parking souterrain et une cave. Classe énergie : D.

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



280 000 € - Réf TMAI117892

SAUMUR

EXCLUSIVITÉ - A deux pas de la place St Pierre, appartement de plus de 88 m² offrant un vaste séjour, deux chambres, une cave et un garage. Situé au sein d'un hôtel particulier du 16^{ème} siècle, ce bien a décidé d'allier ancien et modernisme. DPE : D.



330 000 € - Réf TAPP501115

SAUMUR

Petit bijou pour ce duplex situé dans un superbe hôtel particulier du 18^{ème} siècle au cœur de la ville. L'appartement offre sur plus de 150 m² un vaste et lumineux salon ainsi qu'une salle à manger le tout avec parquet, boiseries, cheminée et balcon, 3 chambres. Le bien est vendu avec une cave. DPE : D.



350 000 € - Réf TMAI128248

SAUMUR

EXCLUSIVITÉ - Au sein d'un hôtel particulier du 16^{ème} siècle à deux pas du centre ville, maison rénovée de 5 pièces de plus de 129 m². Pièce voûtée indépendante et cour paysagée. DPE : C.



288 000 € - Réf TMAI142118

SAUMUR

SPECIAL INVESTISSEUR - Maison de 5 pièces, d'environ 173 m² habitables avec sous-sol de 167 m² et terrasse de 60 m² avec vue sur les vignes. Le bien est vendu occupé par un locataire. Le loyer est actuellement de 1001 € + 20 € de charges locatives. DPE : D.



80 000 € - Réf TAPP515963

SAUMUR

EXCLUSIVITÉ - SPECIAL INVESTISSEUR - Appartement 2 pièces d'environ 48 m² avec locataire en place et disposant d'une place de parking privative. Il est situé au 2^{ème} étage d'un immeuble récent et proche de toutes les commodités. Le loyer est actuellement de 447 € HC + 37 € de charges locatives. DPE : D.

SAUMUR

EXCLUSIVITÉ - Appartement de 3 pièces de plus de 63 m² offrant un beau séjour lumineux, une cuisine indépendante avec arrière cuisine, deux chambres, une cave et un box. Idéalement placé, proche école, commerce et ...et à deux pas de l'hôpital. DPE : D.

VENDU PAR CITYA



Réf TAPP517851

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



247 000 € - Réf TMAI144265

Cholet

Quartier Halles, maison de ville des années 30. Atypique et chaleureuse elle dispose d'une belle pièce de réception de 47 m² dont cuisine aménagée et équipée. 3 chambres dont une avec salle d'eau privative. Jardin d'hiver ouvert sur jardin clos sans vis à vis. 2 garages sur rue, chaudière gaz récente ! DPE = D ; GES = E.



371 000 € - Réf TMAI143190

Cholet

Dans un quartier prisé, cette maison de ville vous offre un cadre de vie feutré. Vaste entrée sur travertin desservant une réception sur parquet massif avec terrasse et vue sur le jardin clos. Cuisine aménagée et équipée, 3 chambres et deux salles d'eau ... Toutes garanties décennales à disposition. Garage carrelé et lingerie. DPE = D ; GES = A.



121 000 € - Réf TAPP525928

CHOLET

CHOLET - EXCLUSIVITE - COEUR DE VILLE - SPECIAL INVESTISSEUR. Bel appartement de type 2 au 1^{er} étage d'une résidence récente avec ascenseur et place de parking couverte. Cet appartement comprend: Une entrée, salle de bains, WC séparés, une chambre, salon séjour et kitchenette. Actuellement loué 450 € / mois. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 26 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 926,22 euros/an. DPE = C ; GES = A.



199 500 € - Réf TMAI144172

Mazières en Mauges

Un peu plus de 110m² habitables pour ce plain pied situé au cœur de Mazières en Mauges. Réception 50 m² dont cuisine ménagée, 2 belles chambres de 14 et 18 m². Toutes ouvertures alu et PVC double vitrage avec volets électriques. Garage 30 m². Très agréable jardin clos. Possibilité d'aménager 2 chambres supplémentaires dans les combles. A remettre au goût du jour ... DPE = D ; GES = D.



329 000 € - Réf TMAI144243

Cholet

Sur plus de 1800m² de terrain, pavillon sur sous-sol total parfaitement entretenu. Vastes salon-séjour avec cheminée ouvert sur pergola bio-climatique, 5 chambres possibles dont une suite parentale, toutes ouvertures alu et PVC double vitrage. Aucuns travaux à prévoir, nombreuses dépendances dont un garage de 56 m² : conviendrait pour artisans ou camping-caristes ! DPE = D ; GES = D.

CHOLET

Pour investisseurs, bel appartement rénové ! Au 7^{ème} étage d'une résidence avec ascenseur appartement de type 4 comprenant : entrée, salon, salle à manger, cuisine indépendante aménagée, deux chambres, salle d'eau, WC séparés, séchoir et balcon. Un cellier sur le palier, une cave en sous-sol et un emplacement de parking couvert. Actuellement loué 7212 € / an hors charges. DPE = D ; GES = A.



118 000 € - Réf TAPP525930

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

QUADRO Angers déménagement pour vous accueillir comme à la maison

Installé historiquement au 126 avenue Pasteur, Quadro est un spécialiste de l'aménagement intérieur et du rangement à Angers depuis 20 ans.

OUVERTURE
EN JUIN



QUADRO

Angle de l'avenue Pasteur

1 Rue Albert Schweitzer
49100 ANGERS

02 41 24 13 30

www.quadro.fr

Quadro
Intérieurs sur-mesure

En effet, l'enseigne porte un concept production française, distinctif et collaboratif, source de solutions pour répondre aux besoins d'optimisation des volumes de rangement et aux attentes de personnalisation des particuliers : des aménagements 100% sur-mesure dans 100% de la maison au service de bien-vivre chez soi.

Une équipe angevine qui vous reçoit « À LA MAISON »

Afin de vous présenter l'étendue du savoir-faire de la marque, la diversité des matériaux, des finitions et d'illustrer concrètement le sur-mesure en aménagement intérieur, Quadro Angers s'agrandit et déménage à l'angle de l'avenue Pasteur et du 1 rue Albert Schweitzer.

Bien plus qu'un magasin ou qu'une

boutique, l'équipe vous propose de découvrir son nouveau lieu d'exposition, une maison, qui vous permettra encore plus facilement de vous projeter dans votre futur intérieur : une immersion complète avec un accompagnement sur-mesure qui vous invite à co-construire votre projet.

Une démarche de co-création avec le client

Pour Quadro, toutes vos idées sont réalisables et même les plus folles : le sur-mesure devient accessible, il ouvre le champ



des possibles et donne corps à vos idées.

Dans la conception, sont intégrés vos idées, vos envies, vos impératifs, afin que votre projet d'aménagement réponde à votre mode de vie. Un savoir-faire et une approche du sur-mesure qui repose sur 4 piliers : l'optimisation de l'espace, la fonctionnalité, l'ergonomie et l'esthétisme.

Le mot de Paul Abelard

« Quadro Angers, c'est l'association de l'expertise, de l'expérience et de la passion, une équipe pour qui :

- Le sur-mesure est une évidence,
- La personnalisation, une obligation,
- Et la satisfaction du client, un impératif !

Depuis 20 ans, pour nous, « votre imagination a raison », bienvenue chez vous ! »

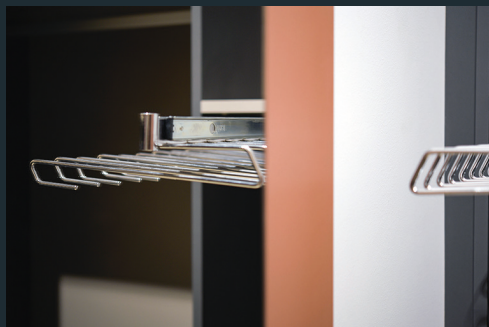
Quadro^o

Intérieurs sur-mesure



En Avant-Première
à découvrir
uniquement
sur Rendez-Vous

"Votre imagination a raison"



02 41 24 13 30



Acheter dans le neuf

Est-ce réellement plus cher ?



Le neuf est beaucoup plus cher que l'ancien. C'est un constat que l'on entend souvent. C'est vrai sur le prix de vente, mais si l'on se place dans une perspective globale et sur le long terme, le calcul n'est pas si évident...

Un écart de 15 à 20 %

Evidemment, sur le papier, il n'y a pas photo. Les prix du neuf sont globalement supérieurs à ceux de l'ancien, d'environ 15 à 20 %. Des tarifs dans l'ancien qui, soit dit en passant, sont déjà considérés comme trop élevés, compte tenu de la baisse de pouvoir d'achat des acquéreurs liée à la hausse des taux d'intérêt. Aujourd'hui, le mètre carré dans le neuf sort aux alentours des 4 000 € à Tours, Orléans ou Angers. Dans l'ancien, on est plutôt, selon les localisations, entre 2 500 et 3 500 €/m². Difficile, donc, pour le neuf, de rester compétitif. D'autant que de nombreuses contraintes pèsent sur les prix du neuf et que les promoteurs n'ont que très peu de marge de manœuvre. Mais, à y regarder de plus près, si l'on intègre l'ensemble des coûts et des économies, le différentiel n'est sans doute pas si élevé que cela...



Des prix en hausse

Selon le rapport d'Ocelor, l'observatoire de l'immobilier neuf en région Centre-Val de Loire, les prix de l'immobilier neuf continuent à progresser. Au quatrième trimestre 2023, le prix moyen était en progression de 2,1 % par rapport à 2022. Il s'établit à 4 384 €/m² dans la métropole de Tours, 4 077 €/m² dans celle d'Orléans et 3 750 €/m² dans celle de Chartres.

La tentation est forte, quand on voit un prix au mètre carré élevé dans le neuf de se dire que les promoteurs immobiliers en profitent pour gonfler leurs marges. En fait, ces fameuses marges ne représentent que 7 à 10 % du prix de vente du bien. Et c'est sur ces profits que les entreprises financent leurs différents frais de structure et de fonctionnement. Même en acceptant des efforts et en rognant sur le pourcentage, l'impact sur le prix final ne peut être que très limité.

Chronologiquement parlant, la première charge qui pèse sur le prix de l'immobilier neuf, c'est le coût du foncier. Selon les programmes et leur localisation, il représente entre 20 et 50 % du prix final (source FPI, 3e trimestre 2023). De plus en plus rares, surtout dans les secteurs les plus prisés, les terrains sont de plus en plus chers. Selon les chiffres du ministère de la transition énergétique, les prix des terrains ont progressé de près de 30 % entre 2012 et 2018. Entre 2000 et 2020, ils ont presque triplé (source Notaires de France, avril 2020).

Des terrains toujours plus chers

La réglementation Zéro Artificialisation Nette (ZAN) limite, dès à présent, très fortement la construction sur des terrains qui ne sont pas encore urbanisés. Cela concourt donc à la rareté du foncier. Pas de baisse de prix à attendre de ce côté, donc.

L'autre poste incontournable, c'est évidemment tout ce qui touche à la construction à proprement parler. Ces coûts sont directement liés au prix des matériaux et de l'énergie. Même si nous ne sommes plus dans la folie spéculative qui a suivi la crise du Covid, les uns comme les autres restent à des niveaux très élevés. Et rien n'indique qu'ils pourraient baisser sensiblement dans les mois qui viennent. Pour mesurer ce mouvement, il suffit de regarder l'Indice du Coût de la Construction (ICC) que l'INSEE publie chaque trimestre. Le tout dernier, publié le 29 mars, indique que les coûts de construction ont augmenté de 5,36 % sur un an. Après une légère accalmie au trimestre précédant (+3,39 %), c'est le retour à des valeurs supérieures à 5 %, que l'on constate depuis la fin de l'année 2021.



Acheter dans le neuf : Est-ce réellement plus cher ?



Plus cher ? Pas si sûr...

Le différentiel de prix que l'on constate à l'achat entre un bien neuf et un bien existant doit être relativisé.

Dans le neuf, les frais de mutation, que l'on appelle couramment les frais de notaire, sont réduits. Ils se limitent à 2 ou 3 % du prix de vente du bien, contre 7 à 8 % dans l'ancien. Pour le neuf, en effet, les impôts et taxes perçus par l'État sont largement minorés. Ils se résument à des droits d'enregistrement réduits à 0,715 % du montant de l'acquisition. A cela s'ajoute la taxe départementale de 0,70 % et les frais d'assiette qui représentent 2,14 % du montant de la taxe départementale. Il faut également ajouter une contribution de sécurité immobilière qui s'élève à 0,10 % du prix de vente. Elle sert à rémunérer le chef de service du bureau des hypothèques.

Même s'il faut également prévoir les émoluments de notaire qui sont les mêmes pour le neuf et pour l'ancien, on est loin des sommes prélevées pour l'acquisition d'un bien existant. Sur un achat de 200 000 €, cela peut faire une différence de 10 000 €, soit 5 % du prix de l'acquisition.

Autre point à prendre en compte, un bien nouvellement construit et servant d'habitation principale est exonéré de taxe foncière durant les deux premières années. Or, on sait que cet impôt augmente très fortement depuis plusieurs années. La taxe foncière est le dernier moyen de financement que les communes peuvent utiliser pour équilibrer leurs comptes. Elle est souvent équivalente à une voire deux mensualités de remboursement de prêt dans l'année.

Dans les zones dites « tendues », le Prêt à Taux Zéro peut être mobilisé pour l'acquisition d'un logement neuf. Cela concerne les communes classées en catégorie A (les grandes agglomérations où il est particulièrement difficile de se loger) et en catégorie B1 (des villes moyennes où le marché connaît une réelle tension). Dans nos régions, des villes comme Tours, Poitiers ou Angers sont classées en zone B1 et donc éligibles au PTZ dans le neuf.

Le montant du prêt dépend du nombre d'occupants qui doivent habiter dans le logement et aussi des ressources financières du foyer. Il ne peut, bien sûr, financer qu'une partie du prix du bien et doit obligatoirement être complété par un prêt classique. Mais cet apport peut permettre de faire baisser le taux moyen global du financement de plus d'un point. Cela veut dire soit des mensualités plus douces soit un pouvoir d'achat plus élevé.



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 ²	⊘	86 800 €
St Léger de Linières	301 m ²	✓	53 000 €
Morannes/Sarthe	1445 m ²	⊘	48 000 €
Marigné	580 m ²	⊘	15 600 €
Tiercé	572 m ²	✓	100 600 €
Corné	348 m ²	✓	45 000 €
Jarzé	415 m ²	✓	42 330 €
St Léger des Bois	1500 m ²	⊘	160 000 €
Etriché	372 m ²	✓	35 828 €
Vern d'Anjou	212 m ²	✓	37 179 €

Communes	Surfaces	Viabil.	Prix
Beaufort-en-Vallée	632 m ²	⊘	49 550 €
St Melaine sur Aubance	805 m ²	✓	100 000 €
Chalonnnes/Loire	312 m ²	✓	28 080 €
St Barthélémy d'Anjou	741 m ²	✓	199 000 €
Mazé	714 m ²	⊘	65 500 €
St Augustin des Bois	319 m ²	✓	41 789 €
Champtocé/Loire	364 m ²	✓	42 000 €
Le Lion d'Angers	435 m ²	✓	78 300 €
La Pouéze	356 m ²	✓	46 252 €
Notre-Dame-du-Pé	1400 m ²	⊘	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

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



Acheter dans le neuf : Est-ce réellement plus cher ?

Pas de travaux à prévoir

Dans l'ancien, il y a très souvent des travaux à prévoir et à financer en plus de l'acquisition du bien en lui-même. Parfois, il ne s'agit que d'un peu de déco, mais parfois, il faut engager des actions plus lourdes qui peuvent être très onéreuses. Surtout dans le contexte actuel où les travaux sont devenus très chers. Cela peut nettement alourdir le budget global de l'opération. Acheter dans le neuf c'est également se prémunir contre toutes les mauvaises surprises liées à son logement pendant, au moins, les dix premières années qui suivent l'achat.

Une canalisation qui lâche, des huisseries qui vieillissent... Ces éléments n'ont pas forcément été prévus au moment de l'achat et, quand ils se produisent, ils pèsent sur le budget et d'autant plus quand il y a un emprunt à rembourser.

Dans le neuf, si un équipement ou un élément de la construction s'avère défectueux, il existe des possibilités de recours. Les malfaçons sont garanties pendant toute la première année. Tous les équipements (radiateurs, volets roulants, portes...) sont garantis pendant deux ans. La garantie décennale, elle, couvre pendant dix ans tout ce qui concerne la construction en elle-même, des murs à la toiture.



Comparaison n'est pas **raison**

On le voit, mettre face à face les prix de vente dans l'ancien et dans le neuf ne suffit pas à comparer le coût réel d'un investissement dans un cas et dans l'autre. Grâce à des bonus fiscaux et, surtout, aux économies d'énergie et de travaux réalisées, le neuf peut, après quelques années, s'avérer au moins aussi compétitif que l'ancien.

Des économies, tous les mois...



Depuis plusieurs années, des normes de plus en plus strictes s'appliquent aux constructions neuves. Si le permis de construire de votre logement neuf a été déposé après le 1^{er} janvier 2022, il est soumis à ce que l'on appelle la RE2020. Cette norme qui prend la suite de la RT2012 a été conçue pour répondre aux enjeux environnementaux liés au logement. Ce secteur, selon le ministère de la transition énergétique, représente 43 % de la consommation d'énergie en France et 23 % du total des émissions de gaz à effet de serre.

Avec cette nouvelle norme, l'objectif n'est plus seulement de produire des logements à basse consommation, mais bien des logements qui consomment moins d'énergie qu'ils n'en produisent.

Aux systèmes de production d'énergie à forte performance énergétique, s'associent des équipements pour capter l'énergie solaire. On consomme moins et, en plus, on peut revendre ou utiliser une partie de l'énergie que l'on produit soi-même. C'est un avantage financier considérable. Un logement qui a été construit en respectant la RE2020, comme c'est le cas, donc, de tous les logements construits depuis 2022, est automatiquement classé en A ou en A+.

Pour une maison ou un appartement en catégorie A, cela représente un coût annuel de 324 €. La facture s'élève à 2 160 € pour le même bien en catégorie D. Si nous reprenons notre exemple d'un bien acheté 200 000 €, la surcote de 20 % sur le neuf représente 40 000 €. On économise, comme on l'a vu, 10 000 € sur les frais de notaire. L'économie de taxe foncière est évidemment très variable selon la superficie et la commune concernée. On peut l'évaluer entre 3 000 et 5 000 euros sur deux ans. Reste environ 25 000 €. En économisant un peu plus de 2 000 € par an en énergie, il faudra moins de 15 ans pour rattraper totalement et mécaniquement le différentiel de prix.

Notons par ailleurs que l'application de la norme RE2020 est responsable, selon la fédération nationale des promoteurs immobiliers, d'une augmentation des coûts de construction de l'ordre de 10 %.

Dans
votre prochain
magazine :

**L'ACCESSION
SOCIALE À LA
PROPRIÉTÉ :
UN BON
PLAN PLUS
ACCESSIBLE
QU'ON NE LE
CROIT.**



L'ÂME DU BOIS

Bientôt :

*Venez découvrir
la nouvelle
collection
de parquets vieillis*

Le spécialiste du parquet et revêtements de sol

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

02 41 60 43 46

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

Zéro frais d'agence • Frais de notaire réduits



LE BON PASTEUR **ANGERS**

à partir de 287 400 €

Maisons de 3 à 4 chambres avec garage
Proche de l'hyper-centre / Quartier Nazareth



OASIS **ANGERS**

à partir de 166 000 €

Appartements de 1 à 3 chambres
À 5 min du centre-ville - Quartier calme et agréable



ILIADE **ANGERS**

à partir de 155 000 €

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



LA GRANGE ROUGE **BEAUCOUZÉ**

à partir de 186 000 €

Maisons et appartements de 1 à 4 chambres
Avec jardin et balcon
Au sein d'un bâtiment emblématique