

Dans nos villes

Le magazine immobilier pour mieux s'informer et bien s'installer

N°127 SEPTEMBRE 2022 - GRATUIT

Pour retrouver la
sérénité à la maison,
les secrets du feng shui.

NEUF
*Le point sur
les lois de
défiscalisation.*

*Louer
à des étudiants
ou en coloc :
Une bonne
affaire ?*



alain rousseau
immo · comine

**Pour une vente en toute sérénité, faites confiance
à nos 45 années d'expérience
et profitez de la visibilité de nos 3 agences.**

Angers Doutre, Angers Château et Paris Montparnasse.

Estimation gratuite et sans engagement :

02 41 24 13 70

contact@alain-rousseau.com



www.alain-rousseau.com

LES VILLAS D'EDEN



LANCEMENT COMMERCIAL

3 MAISONS NEUVES

Quartier Saint-Antoine

De 139 m² à 164 m²

4 ou 5 chambres

- ↙ VUE DÉGAGÉE
- ↙ LUMINEUX
- ↙ JARDINS
- ↙ GRANDES PIÈCES DE VIE
- ↙ GARAGES MOTORISÉS
- ↙ PARQUET CHÊNE
- ↙ 2.70 M HAUTEUR SOUS PLAFOND (RDC)
- ↙ MENUISERIES ALUMINIUM
- ↙ DOMOTIQUE
- ↙ FAÏENCE TOUTE HAUTEUR





LOIRE AUTHION

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

Réf 1524D Classe énergie : E

596 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.49% TTC



ANGERS

Rénovation soignée pour ce Type 3 idéalement situé. Entrée, WC, séjour, cuisine, buanderie, SdD et 2 chambres dont l'une avec dressing. Balcon, cave et box fermé. L'ensemble de l'appartement vous permet de profiter d'une belle luminosité. À visiter rapidement !

Réf 1562EB Classe énergie : E

253 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

Appartement situé dans une petite copropriété : pièce de vie, cuisine ouverte, chambre, sdb et wc. Possibilité d'agencement en type 3 ! le charme de l'ancien, hauteur sous plafond et situation à proximité des prochaines halles gourmandes de la ville d'Angers et de tous transports.

Réf 1591CV Classe énergie : NC

222 600 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Appartement rénové de type 3 situé aux pieds des commerces et transports comprenant un séjour-cuisine, 2 chambres, un espace bureau, une salle d'eau/wc et une grande cave. Ce bien joliment atypique serait idéal pour un investisseur !

Réf 1587VM Classe énergie : E

192 600 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



ANGERS

Place Montprofit à proximité du tram, des commerces et écoles. Appartement lumineux au sein d'une copropriété de bon standing. Entrée avec placard, séjour ouvert sur la salle à manger, cuisine AE, sdb, WC, une chambre. Possibilité d'une 2^{ème} chambre. Un garage fermé en sous-sol complète ce bien.

Réf 1583EB Classe énergie : D

275 600 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



AVRILLE

Adezière, maison de 158 m² située dans une ambiance "village". Entrée, double salon et salle à manger donnant sur terrasse bien exposée, cuisine AE, douche et wc. Au 1^{er} étage, mezzanine, 3 chambres, salle de bains, WC et véranda. Au 2^{ème} : 2 chambres et salle d'eau. Un garage double indépendant.

Réf 1595PA Classe énergie : D

358 700 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



ANGERS

Maison familiale de 172m² habitables comprenant une pièce de vie d'environ 43m² et profitant d'une lumière traversante, une cuisine déjeunatoire, 6 chambres dont 2 au 1^{er} niveau, 2 salles d'eau et 2wc. Un triple garage en sous-sol et de nombreuses pièces complètent ce bien. Beau jardin arboré !

Réf 1582M Classe énergie : E

840 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



AVRILLE

Maison aux beaux volumes dans quartier résidentiel. Au rdc : pièce de vie avec accès terrasse exposée plein sud, cuisine, buanderie, chambre, salle d'eau, bureau, wc. A l'étage : 3 chambres, salle d'eau avec wc, espace family room, mezzanine. Une cave et un garage complètent ce bien.

Réf 1544PA Classe énergie : E

570 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 3.64% TTC



ANGERS

Superbe rénovation de ce T4 au sein d'une petite copropriété. Entrée avec placards, cuisine aménagée et équipée, trois chambres dont une avec dressing, WC séparés avec lave mains, grand séjour 28 m², salle de douche avec WC et espace buanderie. Luminosité, hauteurs et cachet indéniable.

Réf 1561EB Classe énergie : D

399 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.24% TTC



DURTAL

Bâtisse de caractère sur une parcelle de 1620m². Pièce de vie, salle de réception, cuisine, terrasse, jardin paysagé. 1^{er} étage : 6 chambres avec leur cabinet de toilettes. 2^{ème} étage : 1 chambre, sde et accès aux combles de 150m². Une dépendance, un stationnement et un garage complètent ce bien.

Réf 1476EB Classe énergie : D

748 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.62% TTC



SOULAIRE ET BOURG

Programme de 7 maisons neuves, pièce de vie de 43m², cellier, wc et garage. A l'étage : 4 belles chambres, sdd privative, sdb et un wc. Prestations de qualité (huisseries alu dv, volets électriques, chauffage au sol, pompe à chaleur). Jardin privatif et pergolas avant et arrière.

Réf 1523D Classe énergie : NC

291 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC



ANGERS

Studio en hyper centre piéton, idéalement placé, au quatrième et dernier étage d'un bel immeuble haussmannien : Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains avec wc. Vendu Libre de locataire. Faire vite !

Réf EBFD Classe énergie : G

139 100 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC

sommaire

SEPTEMBRE 2022

Ancien

Louer à des étudiants
ou en coloc :
une bonne affaire ?



À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Maine et Loire

Paroles d'expert

12 par Pierre Tougeron

Publi-reportage

27 Laforêt
à Angers

42 Arthur Bonnet
à Les Ponts-de-Cé

44 Irrijardin
à Saint Barthélémy d'Anjou



54 Les Castors Angevins
à Angers

56 Alter
à Angers

Neuf

Le point sur les lois
de défiscalisation



Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à 20 000
exemplaires.

Editeur de la publication :
NR COMMUNICATION
SA à Conseil d'Administration

Siège social : 26, rue Alfred de Musset
37000 TOURS - 02 47 31 72 81

Directeur de publication :
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES ANJOU
n°127 du 06 septembre au 03 octobre 2022

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.

ESPACES
ATYPIQUES

Être au four dans son moulin

Superbe moulin aux portes
du littoral vendéen, en vente
sur espaces-atypiques.com

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE GAUCHE

20 Place Imbach, 49100 Angers - 02 52 35 27 27 - espaces-atypiques.com

Ensemble,
c'est tout :

Le guide du bien-louer en colocation



Dans un marché locatif souvent tendu, il peut être tentant, pour les locataires comme pour les propriétaires, de se tourner vers la colocation. Que vous soyez l'un ou l'autre, voici quelques petites choses à savoir avant de se lancer.

Louer, à plusieurs

« Location d'un même logement par plusieurs locataires », c'est la définition simple et claire que propose la loi Alur de 2014 pour la colocation. Pas si anodin, car cela implique donc toutes les personnes, y compris les couples mariés ou pacsés, ce qui n'était pas le cas auparavant. Pour les propriétaires, ce principe peut avoir de nombreux avantages. D'abord, cela permet de réévaluer plus souvent les loyers, à chaque fois qu'un colocataire s'en va. Cela permet de louer, parfois, plus facilement une grande surface et, surtout, cela augmente la rentabilité moyenne du bien et limite les périodes de vacances locatives. Un choix qui se défend, donc, mais qui implique aussi de bien s'y préparer.



Quelle surface ?

La loi encadre de façon stricte les surfaces d'un logement en colocation. Et cela change s'il y a plusieurs baux ou un seul.

Un seul bail : surface minimale, 16 m² pour deux personnes, auxquels s'ajoutent 9 m² par personne supplémentaire : 25 m² pour trois, 34 m² pour quatre, etc.

Plusieurs baux : chaque colocataire doit bénéficier d'une surface privative d'au moins 9 m², sans tenir compte des parties communes.

La première question qui se pose au propriétaire bailleur d'une colocation est, bien sûr, celle du type de contrat de location. On peut opter soit pour des baux séparés pour chacun des occupants soit pour un bail unique. Dans le cas d'une colocation étudiante, il sera sans doute préférable de choisir la première option. Elle permet, en effet, de signer un nouveau contrat de façon facile et rapide quand un étudiant arrive, sans rediscuter avec tous les locataires. Attention toutefois, cette solution est aussi plus lourde sur le plan administratif puisque l'on va multiplier les actes et donc les formalités administratives. A noter également que plusieurs contrats pour un même logement, cela signifie que le logement est coupé en morceaux, ce qui doit être signalé en mairie.




Logement vide = contrat unique

Si le bien est loué vide, vous n'aurez pas le choix, il n'y aura qu'un seul contrat. C'est d'ailleurs le cas le plus fréquent lors de colocations. Dans ce cas, le bail est signé par l'ensemble des colocataires et ils apportent tous, de façon indépendante, leurs garanties personnelles. Ils reçoivent chacun une copie du contrat et s'engagent à respecter le règlement intérieur et à demeurer solidaires entre eux. Cela signifie que si un locataire n'est plus en mesure de payer sa part de loyer ou qu'il choisit de quitter le logement, les autres devront payer sa quote-part, jusqu'à l'arrivée d'un nouveau locataire. Pour le loyer, le propriétaire peut tout à fait demander à ce qu'il soit payé en un seul versement. Si les colocataires veulent mettre fin au contrat, ils devront le faire, là encore, de façon solidaire, en respectant les dispositions habituelles et en signant, tous, la lettre recommandée.





Ensemble, c'est tout : Le guide du bien-louer en colocation



Voici cinq conseils à avoir en tête au moment de signer (ou de rédiger) un contrat de bail en colocation.

1. Adopter un règlement pour tous

Une colocation, ce n'est pas forcément un groupe d'amis qui habitent ensemble. Ce sont des personnes qui vivent dans le même logement et qui doivent faire en sorte d'y vivre sereinement. Comment sont réparties les dépendances communes (taxe d'habitation, eau, électricité...) ? Comment sont utilisées les parties communes ? Comment sont répartis les équipements (réfrigérateur, télévision...) ? Tout cela peut faire l'objet d'un règlement intérieur à rédiger, le plus souvent, par les colocataires eux-mêmes.

2. Ouvrir un compte

Les colocataires peuvent être amenés à ouvrir un compte commun pour gérer les dépenses de la colocation. A chacun d'y abonder selon les règles définies. Cela permet de payer le loyer en une seule fois et de faire face à toutes les dépenses prévues ou non. A la dissolution de la location, le compte peut être fermé et le reliquat partagé ou il peut être fractionné en plusieurs comptes séparés.

3. Faire jouer la solidarité

Insérer une clause de solidarité dans un contrat de colocation est une bonne précaution à prendre. Elle ne concerne pas seulement le paiement des loyers et des charges, mais aussi le remboursement des éventuelles dégradations qui pourraient intervenir. Ainsi, tout le monde est responsabilisé et la vie de la colocation est bien cadrée.

4. Demander une caution

Dans le cadre d'une colocation, surtout lorsqu'il s'agit d'une colocation étudiante, il est souvent prudent de demander à ce qu'une personne se porte garante du paiement du loyer, en cas de défaut d'un locataire. On peut demander autant de cautions qu'il y a de locataires. Attention, si une clause de solidarité a été introduite au contrat, le garant d'un colocataire s'engage aussi à payer, éventuellement, les autres parts de loyers qui feraient défaut.

5. Pensez à l'autogestion

Il est vrai qu'en louant son logement en colocation, on est souvent confronté au départ d'un locataire et donc, à son remplacement. Mais comme les colocataires sont, par nature, solidaires, le principe de « l'autogestion » peut s'envisager. Tout simplement, ce sont alors les autres colocataires qui peuvent prendre en charge le recrutement du nouveau locataire, organiser les visites et, même, vérifier sa solvabilité. Le propriétaire n'a plus, alors, qu'à valider la candidature d'un nouveau locataire coopté.

ESPACES
ATYPIQUES

Tout est bleu qui finit bien

Sémaphore historique
du XIXe siècle, en vente
sur espaces-atypiques.com

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE DROITE

18 Quai de Port Boulet, 49080 La Pointe - Bouchemaine - 02 52 35 27 27 - espaces-atypiques.com

Angers : un marché locatif saturé

Dans cette ville, qui ne cesse de se voir plébiscitée par des articles de presse dithyrambiques, la situation du marché locatif est plus que tendue. La ville compte, environ, 155 000 habitants, mais elle accueille aussi une cohorte de 42 000 étudiants, ce qui constitue l'un des ratios les plus élevés de France ! « C'est un marché extrêmement tendu, avec une demande qui ne cesse d'augmenter depuis trois ans, explique Pierre Tougeron, du Cabinet Sibout, à Angers. On manque principalement de petites surfaces à proposer aux étudiants qui viennent étudier ici. Les personnes se tournent donc vers de la colocation ou même de l'hébergement en Airbnb ou en camping, le temps de trouver un bien à louer. » Quant aux loyers, ils ont beaucoup progressé, jusqu'à atteindre au moyenne de près de 15 €/m².



Niort : une belle rentabilité

Là encore, mais à une autre échelle, le marché de la location est marqué par un manque de biens disponibles. A Niort, l'investissement locatif est particulièrement attractif car les prix de l'immobilier demeurent faibles et les loyers se maintiennent à un bon niveau. Attirés par des rentabilités de l'ordre de 7 %, des investisseurs mettent des biens à louer sur le marché. Du coup, l'offre se maintient mais la demande est plus forte encore.

Poitiers : ville jeune



On retrouve dans la capitale poitevine, les données du marché angevin. La ville compte 90 000 habitants et plus de 22 000 étudiants, soit presque un habitant sur quatre ! Cela constitue évidemment un vivier considérable pour le marché locatif, lequel ne dispose pas forcément des ressources pour le satisfaire. L'engouement pour l'investissement locatif, également très intéressant dans cette ville, permet à l'offre de se maintenir. Mais, dès la fin de l'été, il n'y a souvent plus grand chose à louer en centre-ville. Un studio se loue en moyenne 400 €, un T2 de 500 à 550 € et un (rare) T3 se négocie entre 600 € et 750 €.

Tours : c'est tendu !

Le moins que l'on puisse dire, c'est que les biens à louer ne prennent pas longtemps la poussière dans le catalogue des agences immobilières. Pas plus de deux semaines

Permis de louer à Châteauroux

La ville de l'Indre a mis en place un permis de louer en centre-ville. L'état des logements est vérifié par la mairie avant leur mise sur le marché. Résultat, un parc qui monte en qualité et un marché qui repart sur des bases saines.

Même si Châteauroux n'est pas considéré comme un marché tendu, comme ailleurs, l'offre manque, d'autant qu'une demande étudiante commence à apparaître.

en période creuse et à peine le temps de remplir les papiers entre mai et septembre. Les biens les plus demandés sont, très logiquement, les studios destinés à des étudiants et de très grandes surfaces, promises, elles, à la colocation. Pour rappel, Tours compte 33 000 étudiants pour une population totale de 137 000 âmes. Les loyers s'étalent entre 400 et 500 € pour un studio, selon qu'il soit meublé ou non. Un T2 de 40-45 m² tourne autour de 550 € avec les charges. Il est à noter que des logements étudiants se construisent au nord, avenue Maginot et au sud, avenue de Bordeaux, au pied de la faculté de Grandmont et de la future ligne de tramway.

Blois : à l'équilibre

Avec ses 46 000 habitants et ses 3 700 étudiants, le marché locatif de Blois ne figure pas parmi les plus tendus de la région. C'est un marché dynamique, cependant, où les biens trouvent aisément preneurs, s'ils satisfont aux critères courants de qualité. Le parc de la ville dispose d'un stock suffisant, semble-t-il, de petits meublés. Il sera, en revanche, plus compliqué de dénicher une maison à louer. Outre le centre-ville, les secteurs de la Chaussée-Saint-Victor et de Vineuil font partie des plus demandés. En location, le tarif moyen s'établit à environ 11 € le mètre carré à Blois.

Dans votre prochain magazine :
TAUX D'INTÉRÊT ET CONDITIONS D'OBTENTION DES PRÊTS : LA NOUVELLE DONNE ET LES PERSPECTIVES.



EXCLUSIVITÉ



ANGERS

190 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 1212
Classe énergie : D



LA FAYETTE/GARE - T2 vendu loué composé d'une entrée, d'une pièce de vie exposée Sud, cuisine séparée, une grande chambre, salle de bains avec WC, chauffage individuel gaz, ascenseur, cave, et box dans parking sécurisé, copropriété de 25 lots principaux, charges courantes annuelles 1001,18 €.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

190 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 1207
Classe énergie : D



PROXIMITÉ LÉTANDUERE - TYPE 4 AU RDC composé d'un salon/séjour avec accès sur 2 petites terrasses, cuisine à prévoir, 1 chambre, salle de bains, WC séparé, environnement paysagé proche arrêt tramway et tous commerces - copropriété de 34 lots principaux, charges courantes annuelles 1603.88 € (chauffage et eau inclus).

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

127 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 1216
Classe énergie : D



LAFAYETTE/GARE - STUDIO - Chauffage individuel, ascenseur, box dans parking sécurisé, cave - copropriété de 94 lots principaux, charges courantes annuelles 751.26 €.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

169 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 1203
Classe énergie : D



CŒUR DE VILLE - COPRO. DE 2006 - T2 PARKING ET ASCENSEUR - vendu loué (555 € + 45 € de charges) pièce de vie, coin cuisine ouvert, chambre, SDB, rangement, chauffage individuel, Copro. de 71 lots principaux - Charges courantes annuelles 656.88 €.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

27 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10% TTC
(Prix 25 000 € hors honoraires)

Réf 1218
Classe énergie : NC



HYPER CENTRE, A VENDRE EMPLACEMENT DE PARKING SECURISE, charges courantes annuelles 126.72 € - copropriété de 48 lots principaux.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

159 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 1206B
Classe énergie : E



RALLIEMENT COUP DE CŒUR POUR CE T2 RÉNOVÉ, vendu loué (loyer 465 € +35 € de charges), pièce de vie carrelée avec cuisine ouverte, une chambre, SDD avec WC, menuiserie double vitrage PVC, chauffage individuel, copropriété de 7 lots principaux, charges courantes annuelles 647.64 €.



PAROLE D'EXPERT

par Pierre Tougeron

La sérénité, dans un marché tendu...

Pierre Tougeron est gérant du Cabinet Sibout, à Angers. Pour nous, il fait le point sur les avantages de confier la gestion locative de son bien à un professionnel, dans un marché particulièrement tendu comme il l'est actuellement.

Pourquoi faire appel à un professionnel pour gérer la location de son bien ?

La législation est de plus en plus complexe, notamment en ce qui concerne les diagnostics techniques et énergétiques. Se maintenir dans la légalité est de plus en plus contraignant. Et puis, dans un marché tendu, la sélection des candidats locataires est une activité chronophage qui demande de l'expérience. Un professionnel est rôdé à l'exercice et cela permet d'éviter bien des désagréments.

La gestion locative, c'est aussi la gestion du récurrent. Il faut répondre de façon rapide aux diverses demandes et aux problèmes que peuvent rencontrer les locataires. Nous avons un réseau d'artisans qui nous permet d'intervenir au plus vite quand il y a une panne de ballon d'eau chaude ou un problème de fuite, par exemple. Pour le propriétaire-bailleur, confier la gestion de son bien, c'est un gage de sécurisation de son investissement et c'est une vraie sérénité pour la gestion de la location en elle-même. Et, pour le locataire, c'est aussi une sécurité.

Quels effets auront, selon vous, la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et la crise internationale sur le marché à Angers ?

On constate déjà un ralentissement. Le volume des transactions sera inférieur en 2022 de ce qu'il était



Quel est l'état du marché locatif sur Angers ?

C'est un marché très tendu, avec une forte demande qui ne cesse d'augmenter depuis trois ans et, malheureusement, très peu de biens à mettre en face. Pour les étudiants, en particulier, on manque de petites surfaces. Nous, par exemple, nous n'avons plus rien à louer depuis début juillet et nous rencontrons des parents qui cherchent toujours à loger leur enfant.

en 2021. Le marché reste dynamique, mais moins euphorique que ce que nous avons pu connaître l'année dernière. En fait, on revient un peu sur des valeurs que l'on avait pu constater avant le covid. Les prix devraient également connaître un ajustement. Mais il faut nuancer : il s'agit vraiment d'un réajustement. Ce sont les années que nous avons vécues qui étaient exceptionnelles.

Le DPE va-t-il impacter le marché à Angers ?

Oui, pour les investisseurs, c'est un vrai sujet pour les années à venir. Il y a des petites surfaces qui ont déjà fait l'objet de travaux, en matière d'isolation et de chauffage et qui sont en classement E. On aura du mal à faire mieux pour ce type de bien. Et que va-t-on faire pour ces immeubles anciens du centre-ville, pour lesquels l'isolation par l'extérieur n'est pas possible ? Ces biens vont, forcément, se réajuster en termes de prix.



Cabinet Sibout

40 rue des Lices
à Angers

02 41 87 46 28

www.cabinetsibout.com

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 à Saumur



À Saumur, dans un majestueux hôtel particulier, un appartement de 195 m² témoin de l'histoire de France
Ref 297962 Vente en exclusivité - 540 000 €

En vente dans le Haut-Anjou



Dans la capitale du Haut-Anjou, à 30 minutes d'Angers, une maison de maître et son parc, bordé par une rivière
Ref 512174 799 000 €

En vente en Anjou



Dans une campagne vallonnée et boisée de l'Anjou, un logis des 15^{ème} et 17^{ème} siècles inscrit MH avec dépendance et jardin
Ref 854343 525 000 €

En vente à Angers



À Angers, dans un quartier très prisé du centre ville, une maison avec patio, restaurée dans un esprit loft
Ref 170365 998 000 €

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



LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

POURREZ-VOUS ENCORE VENDRE OU LOUER VOTRE APPARTEMENT DEMAIN ?



Nous sommes présents pour vous accompagner sur ces évolutions, répondre à vos interrogations et trouver, ensemble, les solutions à vos besoins. Contactez-nous vite !

Vos équipes Citya du Maine-et-Loire

25 AOÛT
2022

Interdiction d'augmenter le loyer des logements DPE F et G



1^{ER} AVRIL
2023

Audit énergétique obligatoire : les dépenses théoriques d'énergie doivent figurer sur les annonces (F et G)



1^{ER} JANVIER
2025

Requalification des logements « indécents »
Location interdite logements DPE G



1^{ER} JANVIER
2028

Travaux de rénovation obligatoires pour les logements « énergivores » (F et G) et interdiction de louer un logement de classe F



1^{ER} JANVIER
2034

Interdiction de louer un logement « énergivore » classé D, E, F et G



BIEN
CHEZ
SOI



02 41 67 62 83

02 41 86 86 86

02 41 62 47 22

Location Gestion Vente Syndic

citya.com | f | t | i | in



72 000 € - RÉF 2481

ANGERS (49000) - Studio de 20,34 m² dans une résidence de tourisme sur Angers. Composé d'une entrée, d'un séjour-chambre avec kitchenette, de rangements, d'une SdE avec wc. Localisation idéale en hyper-centre-ville d'Angers. Faire très vite, produit rare ! Classe énergie : E. Lot n°56.



73 500 € - RÉF 2426

TRÉLAZÉ (49800) - Appartement T1 de 30,35 m² vendu loué (380.3€ hors charges + 36€ charges), situé dans une résidence de 2008, composé d'une pièce de vie principale aménagée, d'un coin kitchenette, d'un balcon, d'une SdE avec wc. Idéal pour investisseurs ! Classe énergie : D. Lot n°255.



152 000 € - RÉF 2494

ANGERS (49000)

Appartement T2 de 36 m² exposé Sud-Ouest, il propose un séjour de 21 m², une chambre, une cuisine ouverte équipée, aménagée, une salle d'eau et une cave. Situation idéale pour un étudiant ! Bien rare, faire vite ! Classe énergie : E. Lot n°3.

ANGERS (49000)

Appartement T3 de 65,67m² situé dans une résidence récente et composé d'un grand séjour de 33 m², de deux chambres, d'une cuisine et d'une salle de bains. Cet appartement possède un balcon. Une place de parking est vendue avec l'appartement ! Classe énergie : C. Lot n°13.



198 000 € - RÉF 2497



265 000 € - RÉF 2472

ST-LÉGER-DE-LINIÈRES (49170) - Belle maison T4 de 119 m² exposée Est-Ouest. Elle est aménagée comme suit : un grand séjour de 58 m², 3 chambres, une cuisine américaine aménagée et une SdB. 2 places de parking et un garage ! Classe énergie : D



275 000 € - RÉF 2496

ANGERS (49100) - Appartement T2 de 50 m² situé dans un secteur très recherché d'Angers comprenant entrée, séjour, cuisine aménagée semi-ouverte, chambre et SdE. Beau balcon-terrasse et une place de parking en sous-sol. Idéal pour premier achat ou investissement locatif ! Classe énergie : A. Lot n°66.



85 000 € - RÉF TAPP478946

SAUMUR - EXCLUSIVITE - Appartement Duplex offrant une cuisine ouverte sur le séjour, une belle chambre, un bureau. Situé dans une résidence récente avec place de parking sécurisé en sous-sol. Idéal pour investisseur ou premier achat. DPE : D.



67 000 € - RÉF TAPP475008

SAUMUR - EXCLUSIVITE - Appartement de Type 4 actuellement loué 350 € + 74 € de charges. Il offre 3 chambres, un beau salon/séjour, loggia, balcon, cave et garage. Bien situé, secteur hôpital. SPECIAL INVESTISSEUR. DPE : E.



255 000 € - RÉF TMAI130641

VERNANTES

COUP DE CŒUR assuré pour cette très belle maison en tuffeau. D'une superficie de plus de 180 m², vous aimerez ses volumes, cheminées, poutres, ses 4 chambres dont 2 en rez-de-chaussée, son jardin. Idéal pour une maison de famille comme pour un projet de gîte. DPE : E.



216 000 € - RÉF TMAI120915

SAUMUR - MAISON DE CARACTERE fin 19ème siècle située au cœur du centre ville. Belles hauteurs sous plafond, moulures, cheminée. Elle dispose de 5 chambres, d'une pièce de vie de 40 m², d'un grenier aménageable, d'une terrasse et d'un grand garage et d'un studio indépendant. DPE : D.



256 000 € - RÉF TMAI122002

LOUDUN - Très bel hôtel particulier du XVII^{ème} siècle de plus de 400 m². Pour les amoureux des pierres, boiseries, cheminées, poutres, tomettes et parquets. Superbes volumes des pièces à vivre et bel escalier à vis. Nombreuses possibilités d'aménagement. Jardin d'intérieur, dépendances, travaux à prévoir. DPE : F.

SAUMUR

EXCLUSIVITE - Situé dans un très bel hôtel particulier, appartement de Type 2 de 54 m² avec une cuisine aménagée indépendante, une belle jouir de 26 m². Local à vélo sécurisé. Emplacement idéal au cœur de la ville à deux pas...à pied! de la place Saint Pierre. DPE : D.



VENDU PAR CITYA



84 000 € - TAPP483702

BRESSUIRE - Particulièrement bien entretenu et en très bon état, appartement de type 2, 48 m², réception 29 m² dont kitchenette équipée. Terrasse et emplacement de parking privatif. Libre de toute location ou occupation. DPE : D



136 000 € - TMAI128710

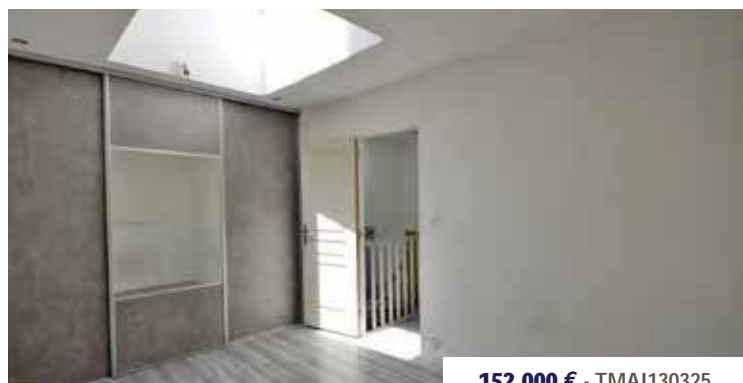
SOMLOIRE - 140 m² habitables dont 4 chambres à l'étage et une très belle réception ouverte sur terrasse sud est, garage. Idéale primo accédants ou investissement locatif... Très bon état général. DPE : D



110 000 € - TAPP481385

BEAUPREAU

Offrez vous une page d'histoire en investissant dans ce bel appartement de 110 m² en plein cœur du Château de Beaupréau, Actuellement loué 6 600 € / an hors charges. DPE : E



152 000 € - TMAI130325

CHOLET - Hyper centre, maison de ville vous offrant une pièce de réception avec cuisine américaine et deux chambres à l'étage. Libre de toute location ou occupation. DPE : E



110 000 € - TAPP480740

CHOLET - Proche centre ville, dans résidence récente et sécurisée, appartement de type 2 avec balcon exposé ouest, très bon état. Réception 22 m², une chambre et emplacement de parking privatif. Actuellement loué 4944 / an hors charges. DPE : D

CHOLET

Dans résidence récente et sécurisée, appartement de type 2, 39 m² avec terrasse et emplacement de parking privatif. Actuellement loué 4572 € / an hors charges DPE : F



104 000 € - TAPP477076



CABINET SIBOUT

Immobilier

50 ans d'immobilier à vos côtés...

40 rue des lices
49100 ANGERS

Rentrez tranquille,



on s'occupe de tout

TRANSACTION-LOCATION-GESTION-SYNDIC

www.cabinetsibout.com





L'immobilier depuis 1962 !

Transactions
Gestion locative
Syndic de copropriété

75, rue Plantagenet - ANGERS

02 41 88 01 71

www.legros-immobilier.com
agenceangers@legros-immobilier.com



SIREN 380578698

INVESTISSEURS



Investissement à réaliser sur Angers centre ville à pied, type 2 composé : salon de 26 m² balcon, une chambre. surface habitable est de 47 m². La construction de 2002. immeuble de 4 étages disposant d'un ascenseur. vous bénéficiez d'un parking privatif en sous-sol. Appartement vendu avec locataire en place, loyer de 525 EUR + 80 EUR de charges

ANGERS - JARDIN DES PLANTES

187 620 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 177 000 € hors honoraires)

Réf 9341
Classe énergie : C



SAINT LAMBERT LA POTHERIE

259 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 245 000 € hors honoraires)

Réf 9354
Classe énergie : NC



Maison de 2003 au calme de type 5 avec 3 chambres à l'étage, salon séjour cuisine ouverte donnant sur terrasse avec jardin. Garage. Bourg à pied

EXCLUSIVITÉ



RARE



ANGERS CŒUR DU CENTRE

311 225 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf 9339
Classe énergie : E



hyper centre d'Angers, appartement de 3 chambres. 90 m², salon de 24 m², un espace cuisine salle de bain. Le calme du lieu est garanti grâce aux fenêtres à double vitrage. cave parking. et grenier, (les charges comprennent chauffage, eau chaude, eau froide...) parquet, belle hauteur sous plafond.w

- LOCATION
- TRANSACTION
- GESTION
- SYNDIC



Cabinet Pigé & Associés



Nos services en Transaction

Une prise en charge intégrale et personnalisée

des vendeurs et des acquéreurs,
de l'estimation jusqu'à la signature notaire.

Une large diffusion des annonces

visites virtuelles, vitrines de notre agence
place La Fayette, principaux
sites internet régionaux et nationaux :
leboncoin.fr, ouestfrance-immo.com ...

Des démarches facilitées et rapides

avec des applications innovantes comme
la signature électronique des mandats
et des compromis.

Estimations
GRATUITES*

Diagnostics
OFFERTS*

Mise en valeur
PRIVILIGIÉE
de votre bien*

* Voir conditions en agence.

Retrouvez tous nos services sur www.pigeimmobilier.fr

Place La Fayette - 32, rue de Létanduère - Angers

02 41 25 75 75



**VERRIERES EN ANJOU -
PELLOUILLES LES VIGNES**

264 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 252 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99640

Classe énergie : D



PELLOUILLES LES VIGNES, MAISON de 2011 dans le centre bourg, comprenant : au RDC salon-séjour avec cuisine équipée ouverte, une chambre avec possibilité salle d'eau. A l'étage 3 chambres avec placard, salle de bains. GARAGE et place de stationnement. CONTACT : Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85, agent co. DPE ANCIENNE VERSION.



ANGERS

1 470 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 1 400 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99654

Classe énergie : D



GARE / PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES MAISON D'ARCHITECTE avec IMMEUBLE DE RAPPORT. D'une part, maison d'architecte avec 5 chambres, garage, parking extérieur et jardin paysager. D'autre part immeuble de rapport locatif constitué de 4 appartements. honoraires 5% charge acquéreur, agent co. CONTACT : Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85.



ANGERS

290 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 275 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100361

Classe énergie : E



GARE / PLACE LAFAYETTE - Appartement lumineux avec séjour de 40 m², cuisine séparée et équipée, 2 chambres avec placard, salle d'eau, dressing. Proche commodités. Chauff. gaz indiv., copro de 94 lots ppx, charges 1200 €/an, cave. Garage. Contact : Mme THIBAUT 06.20.60.59.85 agent co. Bien soumis au statut de la copropriété. DPE ANCIENNE VERSION.



ANGERS

282 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100452

Classe énergie : E



ANGERS CENTRE - EXCEPTIONNEL Appartement entièrement rénové de type II comprenant entrée, séjour lumineux avec belle hauteur sous plafond et moulures avec cuisine équipée, salle d'eau, chambre avec dressing. Chauffage élec, charges copro 65€/mois. Contact : M. NORMAND 06.88.17.37.63. Bien soumis au statut de la copropriété, 8 lots ppx.



ANGERS

162 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100450

Classe énergie : F



HYPER CENTRE / RALLIEMENT - Appt lumineux de 30m² comprenant : séjour avec espace nuit, cuisine séparée, sdb. Charges 524€/an. Bien soumis au statut de la copropriété (12 lots ppx). Lgt à consommation énergétique excessive. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 690 et 980€. CONTACT M. NORMAND 06.88.17.37.63



ANGERS

199 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100445

Classe énergie : E



MADELINE / UCO - EXCLUSIVITE : Appt de type 2 avec parking et cave comprenant entrée, séjour lumineux avec balcon, cuisine. Chambre avec sdb attenante. LIBRE D'OCCUPATION. Bien soumis au statut de la copropriété (20 lots ppx), la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 755,00 euros/an. CONTACT M. NORMAND 06.88.17.37.63.



- Transaction
- Location
- Gestion
- Syndic

5-7 rue Baudrière 2, rue Hanneloup 7, place Hérault
ANGERS ANGERS ANGERS

02 41 87 79 76

www.antoine-immobilier.com



ANGERS

588 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 3297EP
Classe énergie : D



ANGERS

189 036 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 3291LP
Classe énergie : D

Angers - Madeleine. Venez visiter sans tarder cette très belle maison Angevine de 6 pièces, avec son agréable jardin arboré et sa dépendance. Pas de travaux à prévoir ! Vous posez vos valises ! Possibilité de louer places de parking ou box fermés. Réf 3297EP. Pour une visite me contacter au 0617057264

EXCLUSIVITE RUE FRANKLIN - A deux pas de l'AVENUE JEANNE D'ARC pour s'y promener, venez découvrir ce joli appartement type 2 de 41m² au 1^{er} étage d'une petite copropriété de 1991. Charges de copropriété de 42€/mois. Quartier privilégié et calme pour cet appartement donnant sur cour. A VISITER !



ANGERS

630 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3293
Classe énergie : D



A 1 min à pieds de la place Bichon dans le quartier de la Doutre, et à proximité immédiate du CHU, maison de ville des années 1900 de 137 m² entièrement rénovée. Vous serez séduits par le mélange de l'ancien et du moderne.



Estimer
un bien de
karacterre
est tout
un art



ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



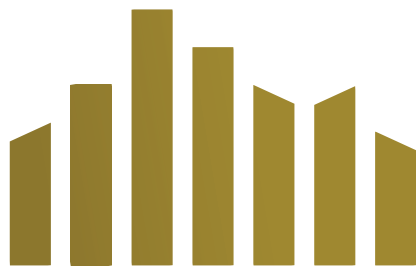
Vous avez un projet immobilier ?

Avec dansnosvilles.fr, le site immobilier 100% local, votre projet devient réalité !

UN SITE ÉDITÉ PAR
la Nouvelle République
VousNousEnsemble



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



W E A D V I S O R

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS



CHR - Bureaux
Entrepôt
Location / vente
Investissement locatif

FLORIAN DEHAN
06 74 97 28 50

f.dehan@advisor-immobilier.fr
advisor-immobilier-angers.fr



Votre agence **Laforêt** à Angers

Jeune enseigne sur Angers, Laforêt s'appuie sur des outils innovants qui lui ont valu d'être sélectionnée pour l'émission télé Proprio à tout prix. Pierre-Yves Pinault, directeur de l'agence, fait le point.



Laforêt

1 rue du Haras à Angers

Tel. 02 41 32 74 35

Site Internet :

www.laforet.com/angers

Courriel :

angers@laforet.com



Quand avez-vous créé cette agence ?

Elle a ouvert ses portes en mars 2019 autour de trois métiers : la transaction, la location et la gestion locative. Nous intervenons sur Angers et sa grande couronne. Aujourd'hui, l'agence emploie neuf personnes.

Pourquoi avoir choisi l'enseigne Laforêt ?

Parmi les différentes franchises, c'est au sein de Laforêt que j'ai trouvé les valeurs humaines qui me parlaient. J'ai également été séduit par la volonté d'innovation du groupe. Nous avons démarré très tôt la visite virtuelle qui est disponible pour 90 % de nos biens. Ça permet de limiter les visites inutiles, et à l'heure où le prix de l'essence atteint des

sommets, c'est un gain d'argent pour les acquéreurs qui habitent loin. Aujourd'hui, la digitalisation est partout, on peut signer à distance un acte, un compromis... Ces outils nous permettent d'attirer de nouveaux collaborateurs, c'est d'autant plus important que je prévois d'ouvrir une seconde agence sur la ville.

Vous intégrez également de nouveaux outils ?

Effectivement. Alors que nous avons généralisé la photo des biens en qualité professionnelle, nous avons ajouté depuis un an le home staging virtuel. Le principe est de décorer virtuellement un intérieur, de transformer une salle de bains en salle d'eau, de meubler une pièce... Aujourd'hui,

le marché est tendu, les acquéreurs doivent se positionner rapidement et n'ont pas forcément le temps de se projeter, nous leur facilitons ainsi la tâche.

Vous avez été sélectionné pour Proprio à tout prix, de quoi s'agit-il ?

Il s'agit d'une émission de ventes immobilières proposée par le groupe TF1. Nous avons été choisis comme consultant pour représenter Angers et sa périphérie. Notre rôle sera d'amener une expertise sur le marché mais aussi de proposer des biens en exclusivité qui feront l'objet d'un reportage afin de les mettre en valeur. Je suis fier de cette sélection car nous sommes les seuls sur la région.

C'est la rentrée !

**Et si cela rimait
aussi avec
« nouveau projet » ?**

Nouvelle
émission de TV

**PROPRIO
À TOUT PRIX** 

CONSULTANT **OFFICIEL**

LAFORÊT ANGERS

TMC | **MY TFI** |

**RESPIREZ,
VOUS PASSEZ
PAR**



Agence **LAFORÊT ANGERS**
1 rue du Haras 49100 Angers
02 41 32 74 35
angers@laforet.com





salon

Habitat Immobilier Décoration

23 au 26
Septembre
2022

Parc des Expositions
Angers

Il serait peut-être temps d'investir ?

Vendredi 10h - 20h | Samedi & Dimanche 10h - 19h | Lundi 10h - 18h

Entrée gratuite les vendredi et lundi toute la journée

6€ | PLEIN TARIF - 4€ | TARIF RÉDUIT (Céram, Ville Partenaires)

2€ | ÉTUDIANTS - Gratuit pour les moins de 16 ans accompagnés de leur famille

Profitez du tarif réduit à 4 € au lieu de 6 € avec la billetterie en ligne

www.habitat-angers.com   

Un événement
 DESTINATION
angers

 Chérie 105.1
FM ANGERS

ASSURANCE HABITATION

UNE ASSURANCE
rien qu'à moi
POUR MON TOIT !



VILLALONGA ASSURANCES

14 PLACE MONPROFIT

49100 ANGERS

02 41 31 10 65



Être acteur de tous vos projets

Votre nouveau magazine immobilier

Dans nos villes

Édition ANJOU

disponible
chez les
commerçants
partenaires.



Ouvert du lundi au samedi,
midi et soir.

Fermeture le dimanche
Service de 12h à 14h30
et de 18h30 à 22h00

Bar en continu toute la journée

THÉÂTRE LE QUAI

5^{ÈME} ÉTAGE

ACCÈS ASCENSEUR

PANORAMIQUE PAR LE PARVIS

Boulevard Henri Arnauld
49100 Angers

En face le château d'Angers
Quartier de la Doutre





agence de la cité

depuis 1981

6, rue Marc Leclerc - LA MÉNITRÉ

02 41 57 70 00

www.agencedelacite49.com

SIREN 501 838 759



SERMAISE

204 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.62% TTC
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 3017

Classe énergie : D



Dans un village à 30 mn Est d'Angers, Pavillon de plain-pied comprend : entrée avec placard, grande pièce de vie, cuisine ouverte, 3 chambres, bureau, sdb (baignoire et douche), wc, chaufferie, garage. Toiture ardoise. Chauffage central au fioul, tout à l'égout. Sur une surface de 966 m² agencedelacite0440@orange.fr 06.75.16.73.88 // 02.41.57.70.00



ST MATHURIN SUR LOIRE

377 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.29% TTC
(Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 3013

Classe énergie : F



ST MATHURIN SUR LOIRE 7mn gare, FERMETTE rénovée, en campagne comprenant. RDC : grande pièce de vie (cuisine aménagée et équipée, poêle à bois), sdd, wc, salle à manger, buanderie, cave. ETAGE : 3 grandes chambres, une pièce pour une SDB. Garage, piscine enterrée (8x4), Parcelle de 1040 m². agencedelacite0440@orange.fr 06.75.16.73.88 // 02.41.57.20.90



ST REMY LA VARENNE

270 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.85% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 3021

Classe énergie : NC



Maison ancienne entièrement rénovée. Rez-de-chaussée : cuisine, arrière cuisine, salon avec poêle à bois, chambre, sdd, wc. Etage : 2 chambres, sdb (douche et baignoire), wc, grenier. Dépendance, grande cave, chauffage électrique. Tout à l'égout, jardin. Sur une surface de 207m²+450 m² agencedelacite0440@orange.fr 02.41.57.20.90 // 06.75.16.73.88



FONTAINE GUERIN

240 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.35% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 3018

Classe énergie : F



Situé à 5 mn de l'entrée d'autoroute, belle maison ancienne comprenant. Rez-de-chaussée : pièce de vie, cuisine aménagée et équipée, salon, dégagement, wc, chaufferie, buanderie. 1^{er} étage : palier, sdb, wc, 2 chambres. 2^{ème} étage : palier, 2 chambres. terrain de 500 m², caves. 06.75.16.73.88 // 02.41.57.20.90 agencedelacite0440@orange.fr



BEAUFORT EN VALLEE

325 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.17% TTC
(Prix 315 000 € hors honoraires)

Réf 3016

Classe énergie : C



BEAUFORT EN ANJOU à 30 mn d'ANGERS, 10 mn gare et A85. Ce Pavillon de plain-pied, pas de travaux. Rez de chaussée : Pièce de vie ouverte avec cuisine aménagée et équipée, 4 chambres, sdd, wc, cellier, garage. Chauffage au sol Géothermie, conduit cheminée. Le tout sur une parcelle de 955 m² agencedelacite0440@orange.fr 02.41.57.20.90 / 06.75.16.73.88



BEAUFORT EN VALLEE

189 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 3022

Classe énergie : E



Maison en Tuffeau, centre ville. Rez-de-chaussée : entrée, cuisine, arrière-cuisine, pièce de vie avec belle cheminée, chambre, sdd, wc. Etage : 2 chambres, grenier aménageable. Chaufferie, atelier, cave, garage, appentis, puits. Chauffage central GDV, tout à l'égout. Une parcelle de 630 m² 06.75.16.73.88//02.41.57.20.90 agencedelacite0440@orange.fr

Ils nous ont fait confiance, pourquoi pas vous ?
Vendeur contactez nous pour profiter de notre expertise !



Arthurimmo.com
LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

**VOUS PENSEZ CONNAÎTRE
LE PRIX DE VOTRE MAISON
OU DE VOTRE APPARTEMENT ?**

**SEUL UN EXPERT
IMMOBILIER
AGRÉÉ PEUT CERTIFIER
LA VALEUR
DE VOTRE BIEN IMMOBILIER**

jdc-immobilier-arthurimmo.com



NOTRE AGENCE RECRUTE **Conseillers, conseillères en immobilier**

Si vous aimez : Écouter, Conseiller, Convaincre, Progresser.
Rejoignez notre équipe **100% Experte**

Vous bénéficierez :
D'un accompagnement, de formations, de supports de communication.

18 Place de la République - ANGERS - 02 41 54 67 05
angers@arthurimmo.com

27, rue Nationale - MONTJEAN S/LOIRE - 02 41 87 98 02



Arthurimmo.com
LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

18, place de République
ANGERS
02 41 546 705

www.jdc-immobilier-arthurimmo.com

27, Rue Nationale
MONTJEAN-SUR-LOIRE
02 41 87 98 02

SIREN : 489 190 801 00113



ANGERS

298 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.71% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 7314882

Classe énergie : NC



BEAUCOUZÉ

269 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 4034

Classe énergie : NC



TRELAZE : Maison ancienne avec pièce de vie, cuisine AE, 2 chambres, salle d'eau, lingerie, wc, cave, dépendances, garage terrain 450 m². AU CALME

Vous cherchez la proximité des commodités, le calme ? Vous souhaitez poser vos valises ? Alors venez visiter cette maison d'environ 83 m² avec sa belle pièce de vie avec cuisine équipée, ces 2 chambres et son jardin agréable, le tout en plein centre du bourg ...Contactez nous rapidement pour fixer une visite !!



INGRANDES-LE-FRESNE-SUR-LOIRE

403 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.70% TTC
(Prix 385 000 € hors honoraires)

Réf 4031

Classe énergie : C



A proximité d'Ingrandes sur Loire, maison récente sur 6000 m². Entrée, lumineuse pièce de vie ouverte sur cuisine A/E donnant sur véranda et piscine couverte, salon, wc, chambre avec SDD. Au 1^{er}, palier, 3 chambres, salle de bains et wc. Terrasse couverte, garage, dépendance.

LUXE ANGERS
MOBILIER



MOBILIER, LUMINAIRES, TAPIS, PAPIERS PEINTS,
OBJETS DECO, STORES, DRESSING, BUREAU, ...

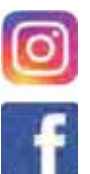


Redéfinissons les horizons du design

Présent au



LAM - 11 rue d'Anjou ANGERS
www.lam-angers.com
09 81 24 20 99 - info@lam-angers.com



RÉALISEZ VOS RÊVES EN SUR-MESURE



DU 12 SEPT. AU 1^{ER} OCT. 2022

100€ OFFERTS

PAR TRANCHE DE

1000€ D'ACHAT*

Quadro[®]

Intérieurs sur-mesure

* SUR PRIX TTC HORS POSE, VOIR CONDITIONS EN MAGASINS

RANGEMENTS DRESSINGS BIBLIOTHÈQUES SOUS-ESCALIERS CUISINES

126 AVENUE PASTEUR • 49100 ANGERS

Tél : 02 41 24 13 30 • Email : angers@magasin-quadro.fr

www.quadro.fr

Chambre, cuisine, salon...

Tous les secrets du Feng Shui



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

Le Feng Shui, c'est quoi ?

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



Le Pa Kua (ou Bagua)

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

Le Chi

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

Le Yin et le Yang

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

Les cinq éléments

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

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

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

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

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

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

Les huit directions

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



Chambre, cuisine, salon...

Tous les secrets du Feng Shui



Soignez votre entrée

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

Un salon Feng Shui

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



Où installer le bureau ?

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

Chez L'ÂME DU BOIS

le spécialiste du parquet.



*L'originalité est de mise
pour la rentrée.*

DÉCOUVREZ LA COLLECTION CHIPPS

CHIPPS est un parquet naturel combiné avec la facilité et la polyvalence de l'OSB avec une touche de créativité et design. Une solution conviviale et pratique pour les sols, les murs ou les plafonds.



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

La cuisine : point central

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

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



Aller plus loin

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

Salle de bain : attention aux énergies

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

La chambre : élément capital

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

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

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

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

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

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

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

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

Et pour les enfants ?

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

Dans
votre prochain
magazine :
**AVEC
L'AUTOMNE
COMMENCE
LA SAISON
DES PETITS
TRAVAUX DANS
LA MAISON.**

Toute l'équipe

L'ÂME DU BOIS

au top pour la rentrée !



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

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



Alors qu'elle a récemment achevé l'agrandissement de son magasin, Nathalie Tessier souhaite mettre en avant les qualités des cuisines françaises Arthur Bonnet qu'elle représente aux Ponts de Cé depuis 2014.



Arthur Bonnet Angers

2 rue Joseph Cugnot

49130 Les Ponts de cé

02 41 91 91 81

Courriel :

bureau@arthurbonnetangers.fr

Pourquoi avoir choisi la marque Arthur Bonnet ?

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

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

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

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

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

Quels services apportez-vous ?

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

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

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

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

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

Vous avez récemment agrandi votre magasin ?

Effectivement, nous sommes passés d'environ 200 à 250 m². Nous avons repensé et modernisé l'espace ce qui nous a permis de gagner au sens propre une vitrine et de pouvoir exposer de plus grandes cuisines.

Il nous paraissait aussi essentiel de garder un show-room intime et à échelle humaine où chaque client se sent bien et considéré. L'accueil, la décoration personnalisée et soigneusement sélectionnée aide à ce ressenti.

Vous serez présents au salon de l'habitat d'Angers ?

Oui, comme tous les ans. Cette année, le salon se déroulera du 23 au 26 septembre au parc des expositions. Nous y présenterons trois cuisines, l'Atelier d'Arthur, et de bonnes idées !

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

JUSQU'AU 30 SEPTEMBRE 2022

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

MAIS SUR CELLE QUE
NOUS ALLONS CRÉER ENSEMBLE



BVCert. 6019325

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

ARTHUR BONNET ANGERS

2 RUE JOSEPH CUGNOT
49130 LES PONTS DE CE

02 41 91 91 81 - bureau@arthurbonnetangers.fr

Arthur Bonnet
[20]
ans
de garantie



BVCert. 6019325

Irrijardin à Saint Barthélémy d'Anjou



Alors que l'automne pointe son nez, il faut déjà penser à l'aménagement de son jardin pour le printemps prochain. Irrijardin accompagne les propriétaires dans leurs projets de piscine, spa, arrosage...



IRRIJARDIN

St Barthélémy d'Anjou
21 rue de Hanipet
(secteur Leroy merlin-Géant)
49124 St barthélémy d'Anjou
02-41-25-22-36
irri49ang@irrijardin.com

Avant tout rappelez-nous le concept Irrijardin ?

L'enseigne a été créée il y a 33 ans et compte aujourd'hui 130 magasins en France. Notre principale activité est la vente de kit pour que vous puissiez construire votre piscine en autoconstruction et nous vous conseillons à chaque étape de la réalisation. Et comme chaque projet est unique, nos équipes accompagnent individuellement chaque client afin de répondre à ses attentes et son budget. Nous sommes également à leurs côtés dans les étapes sensibles comme la prise de cotes avant la fabrication des liners, la validation des réalisations et les mises en service

Quels sont les avantages de ces piscines en autoconstruction ?

Il y a un gain non négligeable par rapport à un projet clé en main réalisé par un piscinier. Il permet à certains clients d'envisager une piscine « en dur » alors qu'ils ne pensaient pas avoir le budget nécessaire.

Grâce à cette économie, nos clients pourront songer à suréquiper leur future piscine dès la réalisation, grâce à nombreux accessoires tels que : traitement automatique ; pompe à chaleur pour laquelle nous réalisons un bilan thermique permettant d'estimer les consommations électriques ; ou encore avec un robot de nettoyage.

Vous êtes également spécialistes des SPA et de l'arrosage ?

Effectivement. Le SPA présente des avantages par rapport à la piscine. C'est un produit quatre saisons qui assurent à nos clients relaxation et remise en forme. Nous nous appuyons sur un large choix de produits qui permet à chacun de trouver un modèle répondant à ses attentes.

L'arrosage raisonné est notre dernier secteur de spécialité. Là encore, nous accompagnons les jardiniers selon leur projet (haie, massif, jardinières, potager, voir pelouse) pour leur proposer un système en adéquation avec leurs besoins.

irrijardin



PISCINE



SPA



ARROSAGE

RELAQUER
DES MENUISERIES
ALU/PVC
SUR PLACE,

OUI, C'EST POSSIBLE !



**UNE SOLUTION INNOVANTE
POUR PARTICULIERS & PROFESSIONNELS**

Prestations sur : Portes d'entrée | Baies vitrées
Fenêtres | Portes de garage | Portails | Vérandas



DEVIS GRATUIT
POUR TOUTE PRESTATION LAQUAGE ET COVERING

Offre promotionnelle CODE : DNV

LASSÉ DE VOTRE MOBILIER ?

RÉINVENTEZ VOTRE INTÉRIEUR

Un covering de mobilier et surfaces au **rendu unique**,
avec un revêtement décoratif **haut de gamme**.



FINITIONS TEXTURÉES, TOUCHER RÉALISTE

Choisissez parmi des effets bois, marbres, métallisés,
tissus, couleurs unies, etc.



RÉALISATION DIRECTEMENT SUR PLACE

Nous relookons vos meubles et surfaces chez vous. Nul
besoin de quitter les lieux durant les travaux.



COÛT RÉDUIT

Notre solution est 50 à 70% moins chère qu'une
rénovation traditionnelle.

NOUVEAUTÉ 2022



**COVERING DE
MOBILIERS & SURFACES**

Prestations sur : Cuisines | Salles de Bain | Hôtels | Bars | Mobiliers...

Réseau d'experts en relaquage ALU/PVC & pose de revêtements adhésifs décoratifs

Mon Peintre Expert - ANGERS-NORD | Cécile GUIOULLIER | 06 25 80 85 51

angers.monpeintreexpert.com

Pinel, Censi-Bouvard, Denormandie...

Les petits noms de la défiscalisation



**Diminuer ses impôts
en investissant dans
l'immobilier, l'idée n'est pas
nouvelle, même si elle a pris des
formes différentes au cours de
l'histoire récente.
Voici, aujourd'hui,
les dispositifs qui s'offrent à
vous, derrière les noms
des ministres qui les ont portés.**

Nue propriété

Voilà une manière encore assez minoritaire (mais qui se développe) d'investir en défiscalisant. L'idée consiste à acquérir un bien neuf et d'en abandonner l'usufruit pendant quinze ou vingt ans. Un bailleur professionnel va s'occuper de louer le bien au cours de cette période et c'est lui qui en touchera les loyers. Le propriétaire, lui, achète le bien avec une décote de 35 à 40 % qui correspond, justement, aux loyers auxquels il renonce. A la fin de l'opération (après les 15 ou 20 années), il récupère la pleine propriété du bien. Il peut continuer à le louer, l'occuper lui-même ou le revendre. Il s'agit donc d'un moyen de se constituer un patrimoine immobilier à moindre coût.



Quelle réduction en Pinel ?

La réduction d'impôt est calculée en fonction de la durée de location et du montant de l'investissement. La défiscalisation ne s'applique pas au-delà de 300 000 €. Pour faire simple, on défiscalise 2 % de son investissement tous les ans. Si vous investissez 200 000 €, vous bénéficierez d'une réduction de 4 000 € par année de mise en location. Attention, sur une opération sur 12 ans, les trois dernières années, on ne défiscalise plus que 1 % de son investissement, soit 2 000 € dans notre exemple.

Le dispositif Pinel est, sans aucun doute, l'outil de défiscalisation le plus connu des Français. Rien de surprenant à cela, puisque c'est aussi un des plus intéressants. Comment cela fonctionne-t-il ? L'objectif pour le législateur, c'est de soutenir l'investissement locatif dans les villes à forte demande. Pour cela, il offre des réductions d'impôt pour les particuliers qui décident d'acheter un logement neuf et de le proposer à la location pendant une durée définie. Cela n'est donc possible que dans des secteurs où le marché locatif est considéré comme « tendu ».

Le territoire français est découpé en cinq zones (A bis, A, B1, B2 et C), des plus aux moins tendues.

Le dispositif Pinel

est possible dans les zones A bis, A et B1. C'est-à-dire à Paris et dans la région parisienne, dans les grandes villes de France et dans d'autres villes plus petites mais où le prix de l'immobilier est élevé. Dans la région, cela concerne les villes de Poitiers, Angers ou Tours, mais pas Blois, Châteauroux ou Niort. Vous pouvez très simplement vérifier l'éligibilité de la zone où vous envisagez d'investir, grâce à un outil gouvernemental accessible sur le site service-public.fr. Soit dit en passant, privilégiez vraiment ce lien car, sur internet, de nombreux sites vous en proposent une version frelatée, pour vous attirer dans leurs filets commerciaux.

En échange de ces réductions d'impôt, le propriétaire s'engage à louer le bien pendant six, neuf ou douze ans. La réduction d'impôt peut aller jusqu'à 6 000 € par an. Cela peut donc conduire à une économie de 36 000 € (6 000 € sur six ans) à 63 000 € (6 000 € sur douze ans).

Mais, au-delà de cet aspect défiscalisation, le dispositif Pinel est, surtout, une excellente façon de placer son capital. L'investissement locatif, dans la plupart des villes de nos régions, offre des rendements compris, selon les secteurs, entre 3 et 7 %, ce qui est bien supérieur à la plupart des placements financiers sur le marché.

Ce mécanisme peut également être vu comme une façon de se constituer un complément de revenus par le biais des loyers perçus. À l'issue de ce placement, on dispose en effet, en plus, d'un capital immobilier qui a de bonnes chances d'avoir pris de la valeur.





Petit lexique, non-exhaustif,
des termes utiles à connaître lorsque l'on parle
de défiscalisation et d'immobilier.

Abattement

C'est la part d'un revenu qui n'est pas soumise à l'impôt. C'est le cas pour les salaires, par exemple, qui bénéficient d'un abattement fiscal de 10 % si le contribuable n'a pas opté pour une imposition sur les frais réels.

Base éligible

C'est le montant d'investissement qui est concerné par une mesure fiscale. Par exemple, dans le cadre de la loi Pinel, la base éligible ne peut pas excéder 300 000 € par foyer.

Crédit d'impôt

C'est le remboursement de certaines dépenses, par un paiement au centre des impôts. Même si vous n'êtes pas imposable ou si la somme dépasse le montant de votre impôt, vous pouvez en bénéficier, tout ou partie. Les intérêts d'emprunt pour l'achat ou des travaux par exemple d'isolation thermique dans votre logement principal (sous certaines conditions), la prime pour l'emploi, les frais de nourrice ou, sous certaines conditions, les dépenses de services à la personne, peuvent ouvrir droit à des crédits d'impôt.

Déduction d'impôt

C'est une somme que l'on a le droit de déduire de ses revenus imposables. Il peut s'agir d'un avantage fiscal, de frais liés à l'hébergement d'un proche parent, au paiement d'une maison de retraite ou, par exemple, au paiement d'une pension alimentaire.

Déficit Foncier

C'est un calcul qui consiste à retrancher des loyers perçus les sommes liées à l'amortissement du bien, à l'abattement fiscal, aux diverses charges supportées et aux intérêts d'emprunt. Cela, naturellement, avec l'objectif de réduire le montant de l'impôt.

Loi Scellier

C'est une loi de défiscalisation visant à favoriser l'investissement locatif qui a pris fin en 2012. Elle a été remplacée par le dispositif dit « Duflot » qui s'est achevé, lui, en 2014. Pour les opérations montées à partir de cette date, c'est la loi Pinel qui s'applique.

Mutualisation des risques

C'est une stratégie qui consiste à partager son investissement et sa défiscalisation sur plusieurs opérations plus réduites, de manière à en limiter les risques.

Réduction d'impôt

C'est une somme que l'on peut déduire du montant global des impôts que l'on a à payer. La réduction ne peut pas excéder le montant de l'impôt. Les personnes non imposables ne peuvent donc pas, de fait, en bénéficier.

Usufruit

Il s'agit de l'un des trois droits réels composant la pleine propriété. Cela désigne le droit de percevoir les fruits de l'exploitation d'un bien. La capacité à percevoir les loyers d'un bien mis en location, par exemple. Les deux autres droits sont le droit d'usage (le droit d'utiliser un bien à son profit) et la nue-propriété (le droit de disposer de ce bien et, donc, de le vendre).



Extension idyllique, côté jardin



DESCRIPTION du chantier

Destination : Salon

Surface : 49 m²

Durée chantier : 8 mois

Mode constructif : Maçonnerie traditionnelle, enduit et bardage

Finition : Clé-en-main

Lieu des travaux : Rives-du-Loir-en-Anjou

Conception : Cabinet d'architecture Archibel

Réseau expert en agrandissements de maison et garage

Agence d'ANGERS | Séverine MENET – 09 86 16 24 40 |

www.cybel-extension.com

CYBEL EXTENSION, contractant général



Comme Willy,
vous rêvez d'espace
pour mieux vivre chez vous ?

suivez le guide...



Réseau expert en agrandissement de maison et garage
www.cybel-extension.com

Petit lexique, non-exhaustif, des termes utiles à connaître lorsque l'on parle de défiscalisation et d'immobilier.

LMNP : faites coup double !

L'autre vraie bonne solution pour échapper à l'impôt sur les revenus locatifs, c'est le recours à ce que l'on appelle le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel, généralement appelé LMNP. Là, vous pouvez louer n'importe quel bien immobilier, quelle que soit sa superficie ou sa situation, que le marché locatif soit tendu ou non. La seule condition est que le bien soit loué meublé et pour une durée minimale de neuf ans. Les loyers perçus pour ce type de logement, s'ils restent inférieurs à 32 100 €, ne sont soumis ni à l'impôt ni aux prélèvements sociaux. Ils le sont au-delà de ce seuil, mais il est possible de déduire les intérêts d'emprunt et les frais de gestion. De ce fait, les revenus sont assurés et la rentabilité bien meilleure que dans le cas d'une localisation traditionnelle.

Pour l'acquisition de ce bien dans une résidence de services à destination des séniors ou des étudiants, vous pouvez, en plus, faire jouer le dispositif Censi-Bouvard. Ce dispositif vous permet de récupérer le montant de la TVA sur le prix du bien neuf, soit 20 % de votre investissement. Vous pouvez aussi déduire jusqu'à 11 % du prix du bien hors taxe, chaque année, dans la limite de 300 000 € par an.

Mais vous pouvez aussi choisir un financement par amortissement. De la même manière, vous récupérez vos 20 % de TVA mais, dans ce cas, vous pouvez toucher des loyers qui intègrent l'amortissement de tous les frais engagés dans les meubles et le bâtis sur 15 ans. Et ces loyers ne sont pas soumis à l'impôt. A terme, c'est près de 90 % de votre investissement qui peut être ainsi amorti.



Malraux n'est pas mort !

Mis en place en 1962, le dispositif Malraux a permis la réhabilitation de biens des cœurs de villes. Pour bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller de 22 à 30 % des frais engagés (jusqu'à 100 000 € par an, pendant quatre ans), il faut effectuer des travaux de rénovation dans un bien situé dans un quartier classé, historique ou culturel et le mettre en location pour, au moins, neuf ans.

Dans l'ancien : Denormandie

Avec le dispositif Denormandie, nous quittons l'univers de l'investissement locatif dans un bâtiment neuf. En effet, cette disposition s'applique aux logements existants, mais elle offre, également, une possibilité très intéressante de défiscalisation.



Pour en bénéficier, il faut que le bien concerné soit situé dans une zone éligible, soit parce que le quartier est ancien et a besoin d'être réaménagé, soit parce que la commune se situe en zone labellisée « cœur de ville ». Un simulateur mis en place par l'État, disponible sur le site service-public.fr, vous permet de le savoir rapidement.

Il doit s'agir d'un logement ancien et nécessitant d'importants travaux de rénovation. Le montant des travaux doit représenter au moins 25 % de l'opération. Les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont, par exemple, éligibles, s'ils permettent d'augmenter d'au moins

20 % la performance énergétique pour un logement collectif et 30 % pour un logement individuel. Ils devront comprendre, au moins, deux travaux parmi la liste suivante : le changement de chaudière, l'isolation des combles, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, l'isolation des fenêtres. La création de surface habitable fonctionne également, comme la création d'un balcon, d'une terrasse ou d'un garage.

Le logement devra, en outre, être mis en location pour une durée de six, neuf ou douze ans. Il devra être loué, obligatoirement, nu et son loyer sera encadré par un barème qui dépend de la zone dans laquelle est situé le bien (A bis, A, B1 ou B2). Dernière précision, le locataire ne peut pas appartenir à votre foyer fiscal, mais il peut être de votre famille.

Une fois toutes ces conditions réunies, vous pourrez goûter au plaisir d'une très belle défiscalisation qui peut atteindre jusqu'à 21 % des sommes engagées. Le coût d'acquisition du bien est plafonné à 300 000 € et la réduction d'impôt dépend de la période de location. Elle est de 12 % du prix du bien sur six ans, 18 % sur neuf ans et 21 % sur douze ans.

Attention cependant, le dispositif Denormandie est valable jusqu'à la fin de l'année 2023.

Dans
votre prochain
magazine :
**LOI DE
FINANCES
2022 ET LOI
DE FINANCES
RECTIFICATIVE :
QUE RETENIR ?**

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE D'UNE MAISON ÉCOLOGIQUE



**Construction en ossature bois
Made in France**

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



236 Ter Avenue de Pasteur - ANGERS
02 41 32 66 50 - angers@natilia.fr

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



Construisez
votre maison avec
tous les avantages
du **Pavillon Angevin**

VOS AVANTAGES

- 24 ans d'expérience
- RE 2020
- Nombreux retours satisfactions clients
- Artisans partenaires
- Toutes les solutions chauffage
- Projets «sur mesure»
- Constructions brique «BIOBRIC»
- Le meilleur rapport Qualité/Prix
- Implantation par un géomètre
- Toutes les études sont incluses dans votre projet (thermique, sols, béton, perméabilité)
- Suivi de chantiers rigoureux



**Constructeur de
maisons individuelles
depuis 1998**

Venez consulter 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



RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

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



Retrouvez-nous à notre Stand au Grand palais D 106

Communes	Surfaces	Viabil.	Prix
Beaucouzé	339 m ²	✓	61 200 €
Champtocé sur Loire	341 m ²	✓	44 000 €
St Gemmes sur Loire	400 m ²	✓	188 700 €
Segré	421 m ²	✓	48 415 €
St Germain des prés	407 m ²	✓	36 875 €
La Meignanne	374 m ²	✓	56 100 €
Erdre en Anjou	386 m ²	✓	29 000 €
Thouarcé	523 m ²	✓	41 840 €
St Martin du Bois	499 m ²	✓	33 433 €
Querré	327 m ²	✓	21 255 €

Communes	Surfaces	Viabil.	Prix
Champigné	1 140 m ²	⊘	79 000 €
Bois d'Anjou	996 m ²	⊘	45 000 €
Seiches sur le Loir	239 m ²	✓	43 300 €
Fontaine Guérin	383 m ²	✓	29 108 €
Seiches sur le Loir	235 m ²	✓	43 000 €
Beauvau	576 m ²	✓	37 668 €
Chalonnnes sur Loire	335 m ²	⊘	60 000 €
Durtal	634 m ²	⊘	38 000 €
Corzé	375 m ²	⊘	55 000 €
Corzé	1 031 m ²	⊘	110 000 €

Consulter notre fichier terrains sur notre site internet

www.pavillon-angevin.com

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



**Constructeur
de maisons
individuelles
depuis 1998**



Votre agence

Les Castors Angevins à Angers

Malgré le contexte difficile, le constructeur Les Castors Angevins poursuit la commercialisation de ses programmes neufs sur Angers et sa périphérie. Le point avec Linda Baranger Kieffer, responsable commerciale.



La Grange Rouge



Bon Pasteur

Les Castors Angevins

16 rue de Bretagne à Angers

02 41 24 13 88

Site internet :

www.castors-angevins.fr



Avant tout, rappelez-nous l'histoire des Castors Angevins ?

Les Castors sont un mouvement national d'autoconstruction né après la seconde guerre mondiale. Leur objectif était d'aider les gens à rebâtir des logements. Sur Angers, la coopérative a vu le jour en 1950 et a érigé plus de 10 000 habitations. Aujourd'hui, nous poursuivons cette mission afin d'offrir au plus grand nombre la possibilité de devenir propriétaire.

Une tâche difficile actuellement ?

Effectivement, le contexte actuel économique a pour incidence d'augmenter les coûts de construction. Nous réalisons les adaptations nécessaires afin de garantir une acquisition abordable. En termes de financement, nous connaissons également une tension. Nos clients subissent la hausse des taux d'emprunts et nous les accompagnons auprès de nos banques

partenaires qui mettent tout en œuvre pour concrétiser leurs projets. Cette situation reste encore exceptionnelle et nous nous adaptons grâce à notre expérience, nos partenariats et notre force d'entreprise en plein développement sur les Pays de la Loire.

D'ailleurs le programme du Bon Pasteur sur Angers se poursuit ?

Oui, nous avons lancé en commercialisation la seconde tranche qui se compose d'une première phase de 12 maisons, des T4 et T5 (84 à 95 m²) avec garage et jardin (260 à 300 m²) pour un prix à partir de 283 000 €. Les travaux commenceront au premier trimestre 2023 pour une livraison attendue début 2025.

Quels sont les autres programmes ?

Nous avons également sorti en commercialisation récemment le programme « la Grange Rouge » sur l'écoquartier

des Echats III à Beaucozé. Après des appartements, nous allons commercialiser des maisons de 3 à 4 chambres en location-accession ou accession directe. En termes de prix, un appartement de deux chambres avec terrasse ou jardin est accessible à partir de 195 000€. Pour respecter la RE 2020, les bâtiments seront érigés avec des matériaux écologiques. La livraison est attendue pour le second trimestre 2025.

Enfin, nous poursuivons Millésime sur la commune de Murs Erigné. Trois maisons de 3 chambres de 83 m² avec jardin, terrasse et 3 appartements de 2 chambres de 64 m² sortiront de terre à partir de septembre. Ce programme très intéressant est accessible en location-accession (TVA 5,5 %) et en accession classique (TVA 20 %). Cet ensemble se situe sur une commune vivante où l'on profite des plaisirs de la campagne tout en étant à proximité du centre-ville. Tous nos biens sont visibles sur notre site castors-angevins.fr.

Parce que se sentir bien chez soi est important, nous vous proposons toujours de meilleures offres.

LE DOMAINE DES FOUQUETTERIES

MA MAISON À SAINT-LÉGER-DE-LINIÈRES



Le calme de la campagne à proximité de la ville !

- ✓ Maisons de 3 chambres.
- ✓ Au cœur d'un quartier résidentiel
- ✓ Avec garage et jardin clôturé



A partir de 222 500 €

BEAUSÉJOUR

MA MAISON À ANGERS



Dans un écrin de verdure en plein centre-ville

- ✓ Proche de l'hyper-centre
- ✓ Maisons de 3 à 4 chambres
- ✓ Avec garage et jardin



A partir de 259 000 €

CHRYSALIDE

MON APPARTEMENT À ANGERS



Partagez ensemble des moments inoubliables...

- ✓ Appartements de 1 à 2 chambres.
- ✓ A Angers, dans un quartier renouvelé.
- ✓ Eligible à l'investissement en PINE.L.



A partir de 178 000 €

ALLUMIÈRE

MON APPARTEMENT À TRÉLAZÉ



Se sentir bien chez soi, tout simplement...

- ✓ Proche de tous commerces et équipements.
- ✓ Deux opportunités T3
- ✓ Terrasse, balcon.



à partir de 174 500 €

Votre agence

Alter Anjou Loire Territoire à Angers



Le marché des terrains constructibles diffère d'un territoire à l'autre, tendu sur Angers, il l'est moins sur le saumurois. Freddy Durandet, responsable communication au sein d'Alter, fait le point.

**Alter
Anjou Loire Territoire**

Bd Elisabeth Boselli
89, Rue des artilleurs
à Angers

02 41 27 02 70

www.anjouloireterritoire.fr



alter
anjou loire territoire

Avant tout, pouvez-vous nous présenter Alter ?

Alter Anjou Loire Territoire est une entreprise publique. Nous intervenons pour les collectivités dans de nombreux domaines liés à l'aménagement du territoire, la construction, le développement économique, la gestion urbaine, l'immobilier d'entreprise. Nous mettons en commercialisation des terrains à bâtir dont nous sommes le premier pourvoyeur sur le département.

Le marché des terrains reste compliqué ?

Oui, car il est disparate d'un secteur à l'autre. Ainsi, sur Angers et la première couronne, il est extrêmement tendu. À la raréfaction des biens, viennent s'ajouter des délais d'obtention des terrains de plus en plus longs. Ce phénomène est dû à

l'allongement des procédures et des études qui sont toujours plus complexes. Il faut s'armer de patience pour se lancer dans le neuf.

Côté prix, où en est-on ?

Même si on tente de contenir la hausse, ils continuent de croître. Sur Angers, avant la COVID, on trouvait des terrains à 200 €/m², aujourd'hui, on n'est pas loin des 300 €. Cette augmentation fait que la demande s'étend toujours plus loin de la ville centre, faisant augmenter le nombre de demandeurs dans ces nouveaux secteurs. Les élus sont donc obligés de mettre en place des critères pour accueillir en priorité les primo-accédants qui sont essentiels à la vie des petites communes. Malheureusement, ça ne suffit pas toujours puisque les banques ont durci les conditions d'accès aux prêts rendant l'installation des jeunes ménages plus compliquée.

Cette situation est la même partout ?

Non. Si dans certains secteurs ruraux, les terrains se vendent bien, on observe une baisse de la demande dans le saumurois. Ce n'est pas dû à la spéculation ni à la hausse des prix, mais plutôt au fait qu'il existe une offre importante dans l'ancien et que les élus ont mis en place des outils, comme des OPAH pour rénover ce parc. Par conséquent, le neuf attire moins.

Si la tension autour des terrains à bâtir reste vive au sein du département, il est difficile de dire comment celle-ci va évoluer à l'avenir.

Quartiers en Cours de Commercialisation



NOUVEAUX TERRAINS À VENIR

Terrasses de la Prée, **Baugé-en-Anjou**

Le quartier des Terrasses de la Prée se situe dans une commune en pleine expansion et à la vocation touristique affirmée. Sur les hauteurs de la ville de Baugé-en-Anjou, venez faire construire la maison de votre choix.

Renseignements :
Agence de Saumur 02 41 40 04 12



Terrains à bâtir libres de constructeur
Parcelles de 398 à 612 m²
À partir de 27 064 €



NOUVEAU QUARTIER

Vaulanglais-Noirettes, **Saumur**

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

Renseignements :
Agence de Saumur 02 41 40 04 12



Inscription sur liste d'attente (nous contacter)

Villetalour, **Erdre-en-Anjou (la Pouëze)**



Situé en frange du lotissement des Rochers, le quartier Villetalour s'inscrit sur un site marqué par du relief. Le projet s'attache donc à faire profiter les futurs habitants de ces vues dégagées sur le vallon du Brionneau et à favoriser une transition douce entre ville et campagne.

Renseignements :
Agence de Segré 02 41 92 11 68



Elle comprend 24 lots libres de constructeur, entre 356 et 568 m², à partir de 33 227 € et disponibles.
Les travaux de viabilisation sont en cours et s'achèveront en juin.

Quartier Gare, **Segré**

Lancé en 2012, le quartier gare, délaissé suite à l'arrêt de l'exploitation ferroviaire en 1973, poursuit son renouveau. Un nouveau secteur d'une surface de 6 880 m² va être aménagé avec des lots libres, des commerces et des espaces publics.

L'ÎLOT

Ensemble immobilier de **990 m²**

Rez-de-chaussée commercial de **300 m²**

12 appartements

La construction sera réalisée par le promoteur Atlas

LOT 9
Implantation d'une MAM (Maison d'Assistant.e.s Maternel.le.s) en cours d'étude

LOT 10
Implantation d'un cabinet dentaire en cours d'étude



Renseignements :
Agence de Segré 02 41 92 11 68

LOTS 1 À 8

Vente de terrains à bâtir de 384 à 537 m² à partir de 105 € ttc/m²

LÉGENDE



Commerces



Universités



Écoles



TGV



Pistes cyclables



Autoroute



Aires de jeu



Parcs

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



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

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



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

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER

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



salon
Habitat
Immobilier
Décoration

23 au 26
Septembre
2022

Parc des Expositions
Angers

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

ANGERS La Roseraie
55, Bd Eugène Chaumin
02 41 47 07 47

**À VOTRE
SERVICE**

Depuis plus

de **30** *ANS*

Nous travaillons à vous apporter les meilleures offres avec des logements qui vous ressemblent, pour vous sentir bien au quotidien.

LA GRANGE ROUGE

MON APPARTEMENT À BEAUCOUZÉ



Une vie entre ville et campagne !

- ✓ Appartements de 2 chambres .
- ✓ Avec jardin ou balcon.
- ✓ En plein respect des normes écologiques.



Accession directe

A partir de 191 500 €

LE BON PASTEUR

MA MAISON À ANGERS



Laissez vous porter par vos projets !

- ✓ Maisons de 3 à 4 chambres.
- ✓ Avec garage.
- ✓ Proche de l'hyper-centre.

Accession directe

A partir de 283 800 €

LES TERRASSES DE GABRIEL

MON LOGEMENT À TRÉLAZÉ



Avec les copains, c'est tous les jours l'aventure dans le salon !

- ✓ Dernières opportunités appartements de 2 chambres
- ✓ Proche d'Angers et de tous commerces.
- ✓ Terrasse, loggia ou balcon.



A partir de 172 500 €

ÉLÉGANCE

MON APPARTEMENT À VERRIÈRES EN ANJOU



Devenir propriétaire, fastoche !

- ✓ Proche d'Angers et de la campagne.
- ✓ Dans une ville en pleine expansion.
- ✓ Appartements de 1 à 3 chambres.



A partir de 133 000 €