

_ immo _ **Anjou**

dansnosvilles.fr

Crédit Immobilier

quels obstacles et quel soutien pour les futurs acquéreurs ?

La reprise

comment s'organise-t-elle ?



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



TRAVAUX EN COURS

Les Jardins de Balzac



**TVA
réduite :**

Vous pouvez bénéficier
d'une TVA réduite
à 5,5 %
accordée pour un usage
de résidence principale
et sous condition
de ressources.

Emplacement idéal :

situé entre le Parc Balzac,
le Parc de la Garenne
et le Stade d'athlétisme
du Lac de Maine

49 appartements du **T1** Bis au **T6**

Logements en **duplex**

**Balcons, terrasses
& loggias**

10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers
contact@promovia-immobilier.fr

www.promovia-immobilier.fr

02 41 24 13 70

PROMO **via**
immobilier

Une marque Alain Rousseau Immobilière Comine



ANGERS - Au sein d'une copropriété avec ascenseur, appartement comprenant : un salon baigné de lumière du sud et sans vis-à-vis, cuisine aménagée avec balcon loggia, 2 chambres avec placards. Cave et 2 emplacements de parking. Réf. 174. Classe Energie : NC.

156 600 € Hono inclus : 8 %



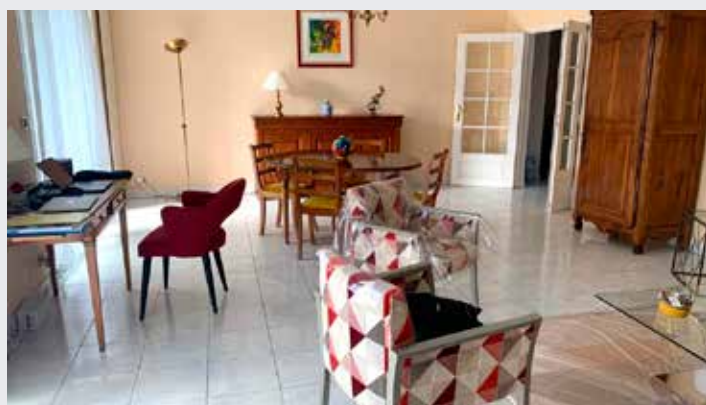
BOUCHEMAINE - Maison rénovée, esprit contemporain d'env 88 m² : entrée, pièce de vie traversante ouverte sur cuisine aménagée et équipée, wc. A l'étage : un palier dessert 3 chambres avec placards, une salle de douche avec wc et un dressing. Garage et cave. Réf. 905D. Classe Energie : D.

279 900 € Hono inclus : 5,62 %



MONTREUIL JUIGNE - Maison récente d'environ 135 m² habitables, belle pièce de vie lumineuse, vie de plain pied, 4 chambres possibilité 5 avec le grenier aménageable, cellier, garage et stationnement. Le tout sur une parcelle sans vis-à-vis d'environ 489 m². Aux pieds des commerces. Réf. 159. Classe Energie : C.

327 000 € Hono inclus : 5,48 %



ANGERS - Dans une petite copropriété de standing avec ascenseur, appartement d'environ 108 m², séjour double d'environ 38 m², grand balcon exposé sud/ouest, cuisine aménagée, 2 chambres, une salle de bains, une salle d'eau et nombreux rangements. Réf. 160. Classe Energie : NC.

358 700 € Hono inclus : 5,50 %



5 MN ANGERS

Maison récente comprenant un séjour avec cuisine ouverte, cellier, 4 chambres dont une de plain pied avec salle d'eau privative, garage et grenier. Le tout sur une belle parcelle à l'exposition idéale ! Réf. 152. Classe Energie : C.

367 500 € Hono inclus : 5 %



ANGERS - Maison de ville avec jardin, disposant au rdc ; une cuisine aménagée et équipée, une pièce de vie de 45 m² avec cheminée, donnant sur une adorable terrasse exposée sud/ouest. Proche tout commerce et bus. Réf. 167. Classe Energie : C.

369 000 € Hono inclus : 5,43 %

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)

Nantes - Cholet



ANGERS - Appartement, entièrement rénové, d'environ 126 m², disposant d'une entrée, d'un grand salon/salle à manger, une cuisine a/e, arrière cuisine buanderie, 3 chambres, 2 salles de douches, 2 wc. 3 balcons. Stationnement en sous sol et 2 caves. Réf. 932D. Classe Energie : E.

567 000 € Hono inclus : 5,00 %



LES PONTS DE CE - Maison alliant le charme de l'ancien et le confort moderne. Emplacement aux pieds des commerces, transports et écoles et par sa rénovation de qualité. Pièce de vie 50 m², vie de plain pied possible, 5 chambres, extérieur aménagé et sans vis à vis. Réf. 181. Classe Energie : NC.

599 500 € Hono inclus : 5 %



OUEST ANGERS - Maison en cœur de bourg, d'environ 380 m², disposant de belles pièces de réception. Dans les étages, 7 chambres et bureau. Bâtiment en fond de parcelle arborée, 110 m² de local professionnel, un garage et un T3 d'environ 70 m². Travaux à prévoir. Réf. 937D. Classe Energie : NC.

695 000 € Hono inclus : 4,98 %



SAINTE GEMMES SUR LOIRE - Sur un terrain de 1 750 m² exposé plein sud et face à la Loire, Construction de haute qualité de 220 m², agrémentée d'un espace réception de plus de 80 m², entrée, salon/séjour, cuisine. Une suite parentale de presque 30 m², un bureau, un cellier et un double garage au rdc. Réf. 838 AR. Classe Energie : NC.

890 000 € Hono inclus : 3,97 %



ANGERS - Maison de charme, rénovée pleine d'authenticité ! Beaux espaces de vie, possible vie de plain pied, cuisine déjeunatoire, 3 chambres, 1 bureau, 1 salle de bain et 2 salles d'eau et la possibilité de terminer 3 autres chambres au dernier étage. Garage, carport, parc arboré orienté sud/est. Réf. 700M. Classe Energie : D.

844 000 € Hono inclus : 5,50 %



AUX PORTES D'ANGERS - Manoir du XV^{ème} siècle, chargé d'histoire, offrant un confortable logis rénové dans les règles de l'art, sur 387 m² et des dépendances, dans un environnement exceptionnel, sur plus de 5 ha. 2 grandes chambres aux fresques murales classées. Le manoir est inscrit à l'ISMH. Réf. 402A. Classe Energie : NC.

1 190 000 € Hono inclus : 5,31 %

Sommaire

LA CHRONIQUE

Des perspectives

*positives pour la construction
du logement neuf !*

Les dernières annonces gouvernementales encouragent la production de logements neufs par la signature d'un pacte de relance et la prorogation du dispositif Pinel jusqu'en 2024. Il renoue ainsi avec un volontarisme sur la construction de logements, construire plus là où cela est nécessaire, construire mieux et de façon durable.

La signature du pacte pour la relance de la construction durable, qui associe l'Etat, les professionnels de la promotion immobilière, les architectes et les associations d'élus locaux autour d'une ambition bâtisseuse – pour répondre à une demande toujours aussi croissante – se met au service de la ville durable et pour les territoires. Ce pacte renoue ainsi avec un volontarisme sur la construction de logements neufs en simplifiant et accélérant les procédures d'urbanisme afin de limiter les mises en chantier.

Tous ces signaux sont essentiels pour que le secteur de l'immobilier se mette en ordre de marche pour l'année 2021 afin de proposer des solutions immobilières répondant aux besoins des territoires.

Louis GRIMAULT
AGENCE REALITES
4, rue Jacques Bordier
49100 ANGERS



6

ANCIEN

Crédit immo
*quels obstacles et quel soutien pour
les futurs acquéreurs ?*



14

À CONSULTER

Les annonces
*des agences immobilières
de référence*



21

PUBLI-REPORTAGE

Votre agence
ABC Immobilier à Angers



30

NEUF

La reprise
comment s'organise-t-elle ?



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 : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

IMMO ANJOU - n°107
du 05 Janvier au 1^{er} Février 2021

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



ESPACES
ATYPIQUES

Le banal est l'ennemi du bien

Maison d'architecte à
énergie positive, en vente
sur espaces-atypiques.com



Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE GAUCHE

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



Crédit immobilier, *quels obstacles et quel soutien pour les futurs acquéreurs ?*

Une grande incertitude plane pour 2021 sur les prix de l'immobilier. Beaucoup d'observateurs tablent sur un recul. Mais cette accalmie du marché des logements anciens devrait être à géométrie variable selon les régions de France et s'accompagne de conditions de prêts plus strictes.

Après des années de progression ininterrompue des prix, la crise économique qui accompagne l'épidémie de coronavirus est venue ralentir cette hausse. L'attentisme s'est emparé du marché en fin d'année, avec une forte baisse de la demande depuis l'annonce du second confinement. Les projets en cours se sont poursuivis, mais l'incertitude empêche les acquéreurs de se projeter. Pourtant, les effets de ce ralentissement, observables depuis l'été 2020, ont été relativement modérés sur le marché du logement. La baisse des prix demeure actuellement encore timide. Il ne s'agit pour l'heure que d'un ralentissement de la flambée. Le fait le plus notable sur l'année est la chute du nombre de transactions. Une décélération d'autant plus notable que 2019 avait atteint un niveau de transactions record.

L'agence de notation Moody's se montre cependant assez pessimiste et table sur un recul des prix de 2% cette année. En effet, l'immobilier reste très corrélé à la croissance économique. Or avec un plongeon historique de 9% du PIB en 2020, la baisse des tarifs dans la pierre est probable et pourrait même s'accélérer à moyen terme.

Les ingrédients d'une baisse dans les grandes villes

Moral en berne et acheteurs moins nombreux devraient contribuer à engager cette inflexion du prix des logements dans les mois à venir au sein des grandes métropoles. Selon l'analyse des chiffres arrêtés au 30 octobre, soit au premier jour du reconfinement, les prix étaient à la baisse dans toutes les grandes métropoles françaises, avec notamment -0,7% à Bordeaux en octobre, et -0,9% au cours des trois derniers mois, résultats du baromètre Meilleurs Agents. Après la deuxième vague, il est probable que l'attentisme prévale pour bon nombre de ménages souhaitant acheter un bien. Le durcissement des conditions d'attribution des crédits bancaires constitue en effet un obstacle pour de nombreux d'accédants à la propriété. Les banques ont ainsi refusé deux fois plus de crédits en 2020 qu'en 2019 (10,7% contre 5% de refus l'année précédente). Et cette tendance devrait encore s'accroître, dans un contexte de grande incertitude qui pousse les établissements à limiter les risques.

ESPACES
ATYPIQUES

Voir la vie en verre

Ancien corps de ferme rénové par
un architecte avec piscine et vue,
en vente sur espaces-atypiques.com

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE DROITE

18 quai du port Boulet, 49080 La Pointe - Bouchemaine - Tel 02 52 35 27 27 - espaces-atypiques.com



Crédit immobilier, quels obstacles et quel soutien pour les futurs acquéreurs

Acheter au bon prix

Vous restez motivés pour devenir propriétaire en 2020, mais souhaitez faire un choix mesuré ?

Pour cela raisonnez global : quand un logement vous plaît, ajoutez à son prix de vente les frais d'agence et droits de mutation (frais de notaire). Pour éviter les mauvaises surprises, vous pouvez même y inclure une « enveloppe déménagement » qui comprendra le rachat éventuel d'électroménager et de meubles, ainsi qu'une prévision d'éventuels travaux de copropriété dans les cinq ans à venir (ravalement de façade, rénovation de toiture, etc). Ainsi vous pourrez être certain que le total coïncide réellement avec votre enveloppe de financement. Et pour ne pas mettre votre budget en péril, ajoutez aux mensualités vos charges d'eau et d'électricité, ainsi qu'1/12e de la taxe foncière. Vous aurez alors une idée très précise de votre reste à vivre. Le principal atout est de pouvoir dégager suffisamment d'argent pour vivre normalement et même continuer à mettre de côté.

Cette « épargne résiduelle » constitue un matelas qui vous permettra de continuer à honorer vos remboursements en cas de difficulté. Un atout de poids aux yeux des banques



Les tarifs PARISIENS marquent le pas

A Paris, le prix du mètre carré a passé l'an dernier le seuil symbolique des 10.000 euros. Il se situerait actuellement autour de 10.500 euros, avec de fortes disparités selon les arrondissements. Les 11.000 euros attendus en 2020 ne seront finalement pas atteints.

Coup de frein sur les crédits



Pour prêter de l'argent, les banquiers n'ont pas d'autre choix que de baisser les taux de crédit afin d'attirer les candidats à l'investissement. La concurrence est rude, surtout qu'il s'agit de séduire des ménages qui respecteront les nouveaux critères d'endettement imposés par la Banque de France. Le coût de emprunt a donc baissé, mais le profil des emprunteurs est devenu plus sélectif. Les autorités financières demandent désormais aux banques de prêter à des conditions un peu moins favorables. Un véritable tri s'est opéré sur les revenus. Et ça ne devrait pas s'arranger : au mois de novembre, 15% des demandes

de crédit étaient refusées. Les ménages avec un projet d'achat ont désormais plus de mal à obtenir l'aval de leur banque. Dans les secteurs les plus impactés par la crise, ce sont globalement les employés aux revenus modestes et les jeunes qui payent un lourd tribu. Ce sont eux qui ont déjà du mal à emprunter de l'argent pour acheter un logement, et cette sélection risque de s'accroître. Les consignes du Haut Conseil de Stabilité Financière sont claires : les banques ne peuvent plus accorder de crédit immobilier à un emprunteur dont le taux d'endettement serait supérieur à 33%.



ANGERS PROXIMITÉ PLACE DU LYCÉE - Dernier étage traversant avec ses doubles terrasses, très belle pièce de vie, grande cuisine aménagée et équipée (hotte, plaques, double four, lave-vaisselle, lave-linge, réfrigérateur, congélateur), deux chambres dont une avec douche privative, salle de bains avec wc, 2ème wc séparé, chauffage individuel, garage 2 voitures 33 m², volets motorisés, logement adapté PMR- charges courantes annuelles 1.438,24 € - copropriété de 82 lots principaux - Classe énergie: C

Prix : 451.500 € honoraires inclus charges acquéreur 5% TTC (prix hors honoraires 430.000 €)



Bien calculer son taux d'endettement

Désormais posé comme une norme qui devra être respectée, ce taux d'endettement de 33% était jusqu'à présent un critère non officiel utilisé par les banques. Il matérialise l'effort consenti par le ménage pour faire face aux remboursements. On le calcule en faisant le ratio entre les revenus annuels de l'emprunteur et la charge annuelle d'emprunt. Pour faire simple, il vous suffit de diviser le montant net avant impôts des revenus annuels de votre foyer fiscal par le montant annuel de vos remboursements de crédit immobilier. Cette définition fixe de manière très précise le mode de calcul du taux d'endettement, alors que jusqu'à présent les banques le calculaient selon leur bon vouloir et y apportaient une flexibilité non-négligeable.

Paradoxalement, face à la montée du chômage et à la difficulté d'emprunter, l'éventuelle baisse des prix au mètre carré et les taux de crédit extrêmement bas ne rendront pas forcément les logements plus accessibles. Seuls les haut revenus pourront en profiter. La situation risque même de se tendre pour les ménages les moins aisés. Des phénomènes de régulation pourraient donc être mis en place, tels que le plafonnement des loyers. C'est déjà le cas à Paris, et plusieurs grandes villes dont Lyon et Bordeaux se sont portées candidates auprès du gouvernement pour lancer à leur tour de telles mesures.



Les astuces pour faire passer son dossier

Pour ceux qui sont proches de la limite, la tendance à la baisse des prix au mètre carré, surtout en dehors de l'hyper centre, devrait permettre de rentrer dans les critères en offrant de bonnes marges de négociation. Ne vous précipitez pas et laissez vous le temps de discuter, le nombre d'acheteurs s'est réduit, vous serez donc en bonne position pour faire fléchir les prix. De même, la négociation sur les assurances peut représenter une baisse de plusieurs milliers d'euros qui rendra éligible un acheteur aux revenus un peu justes. Le courtier en crédit, qui connaît parfaitement le marché et les exigences des banques, peut jouer à ce titre un rôle déterminant. Les primo-accédants

Analyse prédictive DU MARCHÉ



Selon les prévisions de la société Yanport, certaines villes ont plus de chances de subir un sérieux coup de frein en 2021. Un retournement de marché semble ainsi hautement probable à Bordeaux, où l'envolée des prix de l'immobilier devrait marquer le pas. Même chose à Rouen (35% de probabilité), Perpignan (34%), Amiens (27%) ou Saint-Denis (26%). A l'inverse, une hausse significative des prix est vraisemblable dans des villes comme Montpellier (64% de probabilité), Limoge (68%), Angers (72%), Brest (75%), Clermont-Ferrand (76%). L'algorithme ne permet cependant pas de déterminer de combien pourront fluctuer les futurs tarifs de vente des biens immobiliers.

sont aussi soutenus dans leur démarche avec la prolongation du prêt immobilier à taux zéro (PTZ) au-delà de 2021. Ce dispositif sans frais de dossier, et dont les intérêts sont à la charge de l'Etat, permet de financer une partie du projet d'achat de la résidence principale. L'ensemble de ces points regroupés pourra contribuer à débloquer un certain nombre de dossiers. Par ailleurs, les banques restent sensibles à un dossier de financement solide, étayé par un apport personnel conséquent. Les foyers pas ou peu touchés par les conséquences de la crise ont tout intérêt à constituer un dossier de financement sécurisant pour obtenir un crédit au meilleur taux.

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 dans le sud de la Loire



Dans un village au sud de la Loire, un logis du 15ème siècle avec sa dépendance aménagée, son jardin et sa cour troglodyte
450 000 € Ref 922749

En vente en Anjou



Dans une campagne vallonnée et boisée de l'Anjou, un logis des 15ème et 17ème siècles inscrit MH avec dépendance et jardin
525 00 € Ref 854343

Entre Angers et Saumur



Entre Angers et Saumur, dans un village du baugeois, un manoir du début 17ème siècle à la très riche histoire
1195 000 € Ref 378588

En vente près de Saumur



Dans un hameau du saumurois, une maison de caractère, avec ses dépendances et ses installations équestres sur 1,9 ha
830 000 € Ref 650411



Les marchés les plus porteurs



La pierre reste une valeur refuge, mais le secteur est bousculé par les changements d'aspirations et de modes de vie. Après des années de tension, le marché parisien, par exemple, n'a plus la côte. Les acheteurs y sont plus exigeants et plus raisonnables, les marges de négociation augmentent, apportant un coup de frein à la flambée qu'a connue la capitale. Après le premier confinement, une forte demande a émergé sur l'immobilier vert. Les français plébiscitent la campagne, l'espace, et les extérieurs. Une tendance qui se retrouve dans les chiffres : contrairement à ces dernières années, les tarifs des maisons progressent plus vite que ceux des appartements. Là aussi, le phénomène devrait se poursuivre puisque le télétravail continue à favoriser l'exode vers la province.

Pour l'heure, le besoin de retrouver de la visibilité pour s'engager dans des choix de vie incite à prendre le temps de peaufiner son projet et à stabiliser ses ressources. Mais la confiance des français pourrait revenir à la sortie de la crise sanitaire, d'ici le début de l'été 2021. La volonté de concrétiser les rêves immobiliers serait alors un élément fort du rebond espéré qui pourrait porter la relance. D'autant plus que la pierre reste un véritable gage de sécurité sur lequel les familles restent toujours tentées de reporter leur épargne.

Des taux AVANTAGEUX

En fin d'année, les taux des crédits accordés sur le marché français se sont en moyenne établis à 1,20%. Après une nette hausse lors du déclenchement de la crise sanitaire, au printemps, ils se rapprochent de leur niveau historiquement bas d'avant la pandémie. Néanmoins, cette évolution ne profite pas à tout le monde, les conditions d'emprunt s'étant également resserrées.

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

*Dois je décaler mon projet de vente ?
Les bonnes questions à se poser.*



2020

ADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

2021

Soutient Tous ses clients et Tous les Commerçants dans cette période difficile - Merci de leur confiance

Fleurs O Naturels (Fleuriste-rue Sadi Carnot, Cholet) / Burger à Papa (Restaurant-rue Boisnet à Angers et rue Gambetta au Mans) / Maison Poulets Frites (rue Beaurepaire) / Mie Caline (Sandwicherie-Bd Foch) / O'TONO (Bar-rue David d'Angers) / Optique Lafayette (Opticien-Rue d'Alsace) / Strike Burger (Restaurant-Rue du Mail) / Ker Suzette (Crêperie-Rue Boisnet) / Maître NAUDIN (Avocat-Rue Paul Bert) / Chop and Compagny (Bar-Bd de la Romanerie) / Le Gustave (Restaurant-Place herault) / Etape Finance (Courtier-Rue de Brémont) / Docteur HUETZ (Pédiatre-Bd Yolande d'Arragon) / Jane Jardinerie (Jardinerie- Rue Toussaint) / Chez Flo (Bar-Rue Saint Laud) / Save By PSM (téléphonie-Rue Saint Etienne) / El Rhum Rhum (Restaurant-Bar-Rue Cordelle) / La Chouette (Restaurant-Bar-Place du ralliement) / Docteur VRIGNY (Ostéopathe-Bd Davier) / New's Café (Restaurant-Bar- Rue de la Roe) / Anjou Mécanique (Garage automobile-Bd Du Doyenne) / L'Ecailler (Restaurant-Rue Louis de Romain) / Le Garry's Bar (Speakeasy-Chute ! adresse secrète) / Basilic and Co (Pizzeria-Bd Ayrault) / Daddy (Restaurant-Rue Parcheminerie) / Resto 51 (Restaurant-Rue Plantagenet) / Bouquinerie du Centre (Librairie-Rue Chaperonniere) / Debard Automobile (Garage automobile-Saint Jean de Linière) / Chatlon de Thé (Bar à Chat-Rue Saint Aubin) / Nicolas Bécam (Boulangerie-Avrillé) / Smith&Tait (Sandwicherie-Rue du Mail) / Poupoules (Restaurant-Bd Foch) / O'Tacos (Restaurant Rapide-Saumur) / Centre Ophtalmologique (Bd du Roi René) / La Coquetterie (Salon de thé, pâtisserie-Rue Beaurepaire) / Une fille et des Quilles (Bar-Restaurant-Rue Baudrière) / Au Fût et à mesure (Bar à Bière-Rue Botanique) / La P'tite Ardoise (Bar-Restaurant-Place du Pilori) / Bistrot des Ducs (Restaurant-Rue des Deux Haies) / Athlétique Nutrition (complément alimentaire Sportif-Avenue Patton) / Le Kent (Bar-Place Saint Croix) / La Loge (Bar-Rue Claveau) / Lockacase (Location de box-Saint Barthélémy) / Loire Courtage (Courtier-Rue Saumuroise) / Notaire (Quartier Justice) / Le Brewpub (Brasseur-Rue Beaurepaire) / La Petite Marquise (Chocolaterie-Avrillé) / Intermarché (Rue Savary) / Boulangerie Lux (Boulangerie-Saint Barthélémy) / Yiango (Bien être-Avrillé) / et biens d'autres.

L'équipe d'ADVISOR immobilier d'Entreprise vous souhaite ses meilleurs vœux pour 2021

Advisor Immobilier d'Entreprise
M. FLORIAN Dehan, responsable Agence
51 rue Toussaint Angers

02 43 216 116
06 74 97 28 50

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

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

125 600 €

Réf 920
Classe énergie : E

T1 bis de 32m² Gare vendu meublé et entièrement refait à neuf, comprenant une entrée avec placard, pièce principale avec coin nuit, cuisine séparée dinatoire, salle de bains avec douche et wc. Stationnement extérieur privatif. Vide d'occupation

EXCLUSIVITÉ



ANGERS CENTRE VILLE

472 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf A4919
Classe énergie : NC

Dans immeuble ancien Très belles prestations pour ce 4 pièces de 98m² refait entièrement et situé en hyper centre ville, parquets chevrons, comprenant un séjour de 32m²; cuisine aménagée et équipée, ,3 grandes chambres, salle de bain (douche + baignoire), wc.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

172 400 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf A3914
Classe énergie : D

Appartement 3 pièces de 70m² comprenant une entrée, séjour donnant sur grand balcon, cuisine séparée, dégagement avec placards, salle de bains, 2 chambres avec balcons, dressing. Cave et stationnement en sous-sol.

COUP DE COEUR



TRELAZÉ

248 800 €

Honoraires inclus charge vendeur

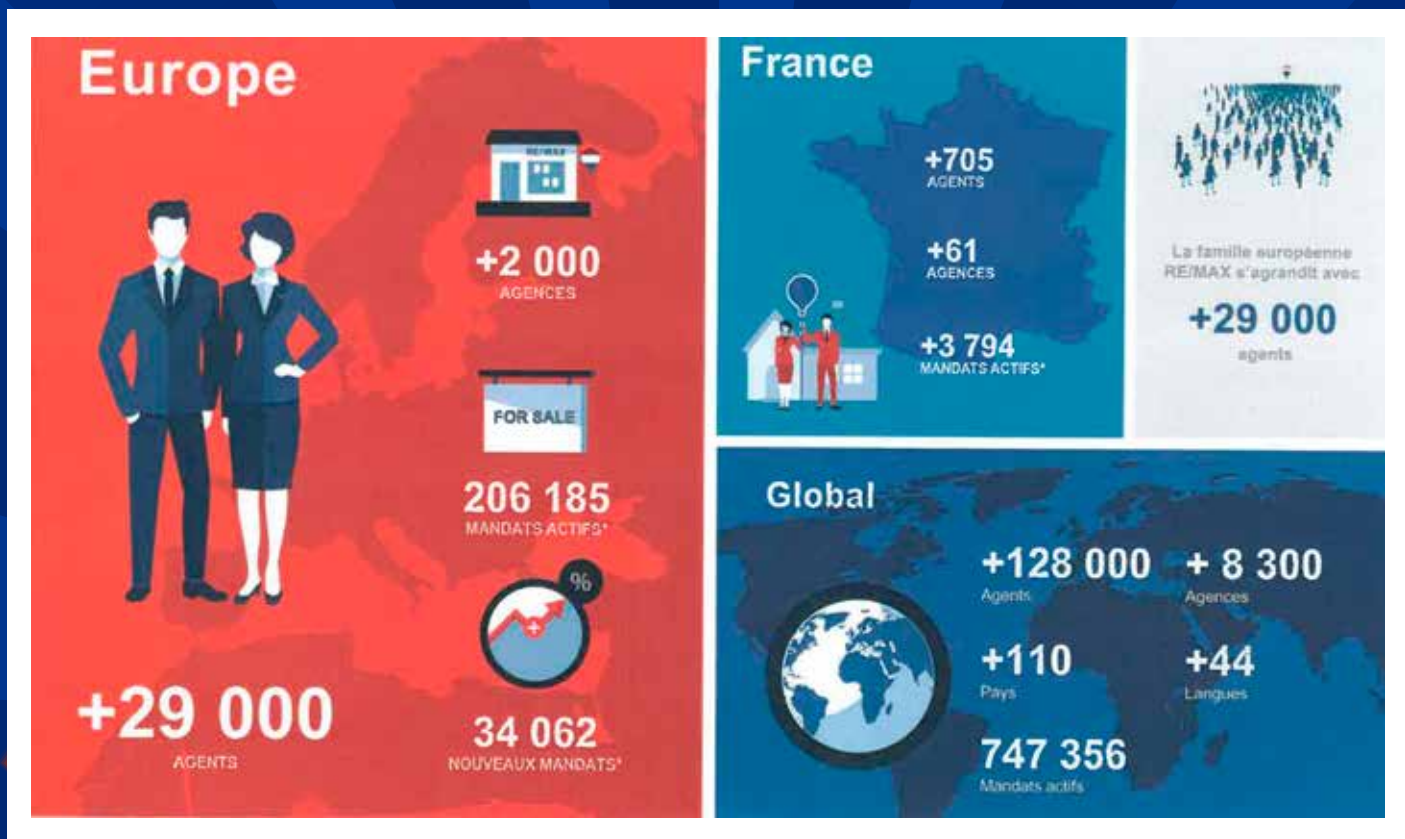
(Prix 248 800 € hors honoraires)

Réf 922
Classe énergie : NC

Sur la commune de TRELAZE Maison récente de 2010 offrant au rez de chaussé:une pièce de vie avec cuisine ouverte,à l'étage 3 chambres, salle de bain,wc. Garage. Beau jardin avec terrasse.



RE/MAX N°1 DE LA TRANSACTION IMMOBILIÈRE DANS LE MONDE ET EN EUROPE



Saviez-vous que

4mn

**EN EUROPE RE/MAX VEND
UN BIEN TOUTES
LES 4 MINUTES**

RE/MAX

LA RÉUSSITE IMMO- 5 Bis rue du Haras - ANGERS
Tél. 02 41 36 36 60

L'Agence de l'Anjou, la de la gestion de votre

Pour avoir l'esprit tranquille et vous simplifier la vie, choisissez :

L'EFFICACITÉ

- Une équipe d'experts aux multiples compétences (juridiques, administratives, comptables, etc.)
- Un interlocuteur dédié privilégié
- Des solutions digitales les plus innovantes du marché

LA SÉCURITÉ

- Une sélection rigoureuse des locataires
- Une expertise dans la gestion complète de votre logement (gestion des locataires, gestion des contrats, gestion des loyers et des charges, gestion des travaux, etc.)
- Une Garantie des Loyers Impayés (G.L.I) avec détérioration immobilière



ANGERS LA FAYETTE - REF 2670
122 500 € - **EXCLUSIVITE**
DPE 198 D

Investisseurs : appartement de Type 1 bis de 35m² avec parking, vendu loué. 3ème et dernier étage avec ascenseur, en duplex. Emplacement idéal.



BRISSAC- QUINCE - REF 2666
614 000 €
DPE 87 B

Magnifique maison d'architecte de 220m² hab. Pièce de vie avec cuisine de 87m². Prestations et décoration particulièrement soignées. 3 chambres avec dressing, suite parentale à l'étage avec une possibilité d'une 5ème chambre, bureau en mezzanine. Belles terrasses, piscine, dépendance, garage pour 3 voitures.



SAINT SYLVAIN D'ANJOU - REF 2664
960 000 €
DPE 152 D

Parfaite restauration pour cette spacieuse maison de Maître de 12 pièces. Parc d'environ 1ha30. Les volumes sont sublimes par un aménagement aux belles prestations. 6 chambres dont 3 suites parentales de charme. Nombreuses dépendances. Un bien rare.



PROCHE BRISSAC - REF 2665
599 550 €
DPE 126 C

Belle propriété dans hameau au calme. La maison principale est un corps de ferme rénové d'env. 250m² habitables. Murs en tuffeau, terre cuite, poutres dans toutes les pièces, rénovées avec goût et équipées. Indépendamment bâtiment aménagé avec atelier, salle de cinéma avec poêle, SPA et sauna. Garage, cave, maison d'hôtes équipée avec goût, sur jardin clos avec petite partie boisée et marre clôturée.



pièce maîtresse bien immobilier

GESTION

LOCATION

TRANSACTION

SYNDIC
DE COPROPRIETE

La fin de l'année 2020 a été marquée pour l'Agence de l'Anjou d'une importante évolution avec la reprise du Cabinet Meunier et de son activité de syndic de copropriété.

Aujourd'hui, c'est donc une offre globale de services que nous pouvons apporter à nos clients au travers de nos structures nouvellement liées.

Chacune d'entre-elle garde ses locaux et ses équipes mais une véritable synergie a été créée.

C'est ensemble qu'elles se joignent à moi pour vous souhaiter une belle et heureuse année 2021.

Tout le professionnalisme, l'implication et le dévouement de nos équipes seront les garants de la réussite de votre projet immobilier.

*Anthony BERNARD,
directeur de l'Agence de l'Anjou.*

RCS Angers 305 205 671
Crédit photo: © Eclair
www.justmeunier.com
02 41 87 52 52

al' agence de l'anjou
Anthony & Blandine BERNARD
Successeurs Agence Villalonga

cm
cabinet
meunier



GESTION - LOCATION - TRANSACTION

SYNDIC DE COPROPRIETE

www.agencedelanjou.fr

www.philippemeunier.fr

9, rue du Haras - 49100 ANGERS
Tél : 02 41 87 52 52
agencedelanjou@orange.fr

17, Place Bichon - 49100 ANGERS
Tél : 02 41 87 52 52
meunier.syndic@orange.fr

Réussir **ensemble** votre projet immobilier



ANGERS
229 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5299
Classe énergie : D



ANGERS
161 250 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5363
Classe énergie : D

Appartement type 3 hyper centre ville d'Angers d'environ 63.11m² se composant d'un beau séjour, cuisine, deux chambres sur l'arrière, salle de bains. Charges de copropriété de 386.24€/an. Copropriété de 3 lots. Faire vite!

Avenue Victor Chatenay, Appartement de 3 pièces proche centre ville vous offrant un grand séjour très lumineux, cuisine aménagée équipée, 2 chambres, salle d'eau, wc cellier. Très lumineux et spacieux. Copropriété de 5 lots. Charges annuelles 540 euros/an. Appartement pour investisseurs.

20



BARACE
161 250 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5346
Classe énergie : D



AVRILLE
276 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5289
Classe énergie : D

A vendre sur la commune de Baracé, cette maison de 98.03m² dotée de 3 chambres et d'une terrasse comporte un coin salon/séjour de 45m², un espace cuisine, 3 chambres et une salle de bain. A l'extérieur le bien s'accompagne d'un jardin de 645m². Vous disposez d'un garage et d'emplacements de parking à l'avant. Ce bien disposant de beaux volumes sera idéal pour votre famille.

À Avrillé, achetez un appartement rénové de 3 chambres dans une résidence de standing de 311 lots et sécurisée au sein d'un parc arboré. L'espace intérieur est formé d'un agréable salon donnant sur une terrasse, une très belle cuisine aménagée et équipée, et une salle d'eau contemporaine. Appartement au 3ème et dernier niveau. Une grande cave. Charges courantes annuelles 3350€/an.



Votre agence **ABC Immobilier** à Angers

Depuis 16 ans, Nathalie et Claude Barbier sont à la tête de l'agence ABC Immobilier. Ils s'appuient sur l'expertise et le savoir-faire de leurs collaborateurs pour offrir un accompagnement personnalisé.

21

ABC Immobilier est une institution sur Angers ?

Effectivement, l'agence existe depuis plus de 30 ans. Nos bureaux sont installés dans le quartier de la Doutre, mais nous rayonnons sur l'ensemble du département à travers plusieurs métiers : la transaction ; la location ; la gestion locative et le « home staging ».

Vous avez fait de la proximité votre credo.

Nous sommes adhérents à la FNAIM, notre indépendance est importante pour maintenir la politique de proximité que nous entretenons avec nos clients. Avec une dizaine de salariés, nous sommes restés une entreprise à taille humaine où les clients ne sont pas des numéros de dossier.

L'autre pan de votre politique est l'accompagnement ?

Oui, c'est essentiel à condition qu'il soit personnalisé, éthique, professionnel et destiné à tous les publics : particuliers, investisseurs ou locataires. Parallèlement, nous avons simplifié les démarches de nos clients grâce à la digitalisation : signature électronique pour les transactions ; candidature en ligne pour la location ; numérisation de tous les documents et des flux... autant d'outils qui nous permettent de gagner en rapidité et efficacité.

Quels services apportez-vous à vos propriétaires bailleurs ?

La gestion locative chez ABC IMMOBILIER permet aux propriétaires investisseurs de se libérer des contraintes de gestion administratives et comptable, de la gestion des travaux d'entretien, de bénéficier également de garantie de loyers impayés, d'être accompagnés jusqu'à l'aide à la déclaration des revenus fiscaux. La sécurisation et l'optimisation du patrimoine locatif sont assurés grâce à l'expertise de nos collaborateurs formés aux évolutions juridiques et jurisprudentielles.

Comment se porte le marché angevin ?

L'année 2020 sera globalement bonne. Après le premier confinement, le marché est bien reparti. Les acquéreurs ont ressenti le besoin de concrétiser leur projet. Même si l'activité a ralenti lors du second confinement, nous avons su garder le contact avec nos clients. Enfin, côté location, le marché est tendu. En raison de la crise, beaucoup de personnes n'ont pas donné congé. Conséquence : les loyers ont augmenté de 10 %.

ABC Immobilier
7 bd Henri Arnault
à Angers

02 41 88 33 27

www.abc-immobilier-angers.fr
contact@abc-immobilier-angers.fr

NOUVEAUTÉ



ANGERS

160 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.67% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 3192
Classe énergie : NC

Résidence dans environnement calme et arboré, T4 en parfait état. Séjour avec balcon bien exposé, parquet et poutres, cuisine a/e, 2 ch, SDD récente. Aucun travaux à prévoir. Cave et parking facile. Copro 250 lots, 2500€/an charges, procédure néant.

MURS ERIGNE

170 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.25% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 3177
Classe énergie : E

T3 de 78m² situé au dernier étage d'une résidence calme à 5mn à pied de l'Hyper U. Appartement moderne et lumineux avec pièce à vivre et balcon. Ascenseur et 2 garages en sous-sol. Copro 116 lots, 960€/an charges, procédure néant.

NOUVEAUTÉ



PAVILLON CHIC



MONTREUIL SUR LOIR

342 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.64% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 3158
Classe énergie : C

ANGERS

254 680 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.12% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 3169
Classe énergie : NC

COUP DE COEUR



Proche Place du Lycée et rue Bressigny, spacieux T2 62m² unique, atypique et calme. Le charme des vieilles pierres et des poutres vous séduira. Parfaitement rénové, parc vélo dans cour intérieure. Copro 5 lots, 1000€/an charges, procédure néant

Proche bourg, maison familiale 137m² avec vie de plain pied, 5 chambres. Grande cuisine ouverte sur séjour avec cheminée, terrasse en bois avec piscine plein sud. Jardin clos sans vis-à-vis. Dépendance.

LOUER | ACHETER | VENDRE | GESTION | COPROPRIETE

LOCAL COMMERCIAL + HABITATION



BRISSAC QUINCE

292 800 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 43926

Classe énergie : NC



BOUCHEMAINE

210 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 43842

Classe énergie : C

Maison avec bail commercial: loyer 15600 euros HT/an. Murs ardoises, poutres, tomettes. L'étage est en partie habitation (mezzanine, séjour/cheminée, cuisine américaine, 2 chambres, s.d.e, wc,). Contact: BODIN Viviane 0660578837, vbodin@sergic.com

A vendre Maison récente de 82 m² à Bouchemaine 3 chambres salle de bains, salon/ Séjour, cuisine, garage, jardin exposé Sud. Charges 1200€ Foncier 1062€ copropriété de 20 lots Contact François Guillemain 06 99 94 89 38

DISPONIBLE IMMEDIATEMENT



AVRILLE

139 300 €

Honoraires inclus charge vendeur

(Prix 139 300 € hors honoraires)

Réf 43941

Classe énergie : D

Proche tramway, T1 Bis, dernier étage, séjour, cuisine US, coin nuit, placard, pk s/sol, cave. Bon état général, au calme, vue sur cour intérieure. Copro de 155 appartements, charges 780 euros/an. Contact: Viviane BODIN 0660578837, vbodin@sergic.com



DELAGE IMMOBILIER
Vos projets, notre expérience

37, rue Beaurepaire - **ANGERS**

02 41 69 90 93

www.delage-immobilier.fr



SIREN 803591592



JARZÉ

10 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 5 000 € hors honoraires)

Réf 440

Classe énergie : NC

Vend terrain boisé protégé dans zone naturelle conservée. Contactez directement notre agent commercial indépendant François BRIOLON au 06 10 64 62 26 - RSAC 491 690 921



ANGERS - DOUTRE

260 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4% TTC

(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 439

Classe énergie : NC

TRES RARE DE PAR SA SITUATION - Actuellement loué, 77 m². Appartement 3P avec cave et parking sous-sol. Ascenseur. Montant CC/AN : 2.880 EUR - Prix honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (prix hors honoraires : 250.000 EUR)



BRIOLLAY

253 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.67% TTC

(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 441

Classe énergie : C

Maison comprenant entrée, cuisine équipée, salon/séjour, cheminée, 3 chambres, une sdE. En rdj : chambre, salon, sdB, atelier, garage. Parfait état général. Honoraires inclus à la charge de l'acquéreur 6% TTC (prix hors honoraires : 240.000 EUR).

24



MÉNIL

243 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6.52% TTC

(Prix 228 800 € hors honoraires)

Réf 431

Classe énergie : E

Venez découvrir cette agréable maison de 160 m² dans son havre de paix, entourée de champs et de terrains arborés sur plus de 16000 m². Honoraires inclus à la charge de l'acquéreur : 6% TTC (prix hors honoraires : 230.000 EUR) Contact : 0610646226



ECOULANT

312 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf 443

Classe énergie : NC

Maison de 145 m² habitable avec atelier et garage, Terrain de 750 m² clos. Rafraichissement à prévoir. Nombreuses possibilités (extension, division etc...). Contact : François Briolon au 06 10 64 62 26 (RSAC 491 690 921)



BEAUFORT EN VALLÉE

243 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 427

Classe énergie : NC

Maison restaurée au potentiel de 200 m² habitables. Contactez directement notre agent commercial indépendant François BRIOLON 06 10 64 62 26 (RSAC 491 690 921) Honoraires inclus charge de l'acquéreur : 6% TTC (prix hors honoraires : 230.000 EUR)

Services et conseils immobiliers

EXCLUSIVITÉ



**ST MELAINE SUR
AUBANCE**

116 480 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 15471
Classe énergie : NC

Dans le bourg, Appartement T3 de 2006 comprenant, un séjour, une cuisine meublée, une salle de bains, wc séparé, 2 chambres dont une avec placard. Une place de parking privée extérieur. DPE en cours. Charges annuelles environ 450 EUR.

EXCLUSIVITÉ



BRIOLLAY

415 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 15470
Classe énergie : C

Maison d'architecte comprenant au RDC une entrée desservant une cuisine de 36 m², un salon séjour avec un plafond cathédrale de 42 m². De l'autre coté: 4 ch, 2 SDB, wc, débarras. A l'étage: 2 ch. Terrain clos de 3454 m² sans vis à vis et piscinable.

IDÉAL 1ER ACHAT



**MELAY À 4 MINUTES
DE CHEMILLE**

185 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 15468
Classe énergie : E

Commune de Melay, maison comprenant une entrée, un salon séjour ouvert sur une cuisine meublée et équipée, 3 chambres, salle de bains, wc. A l'étage un grenier aménageable sur une partie. Garage et abri de jardin. Terrain arboré de 850 m².

NOUVEAUTÉ



ANGERS - BANCHAIS

129 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14991
Classe énergie : NC

ANGERS-BANCHAIS, appartement entièrement rénové situé au 2 ieme comprenant une pièce principale, une chambre, une salle de douches, cuisine meublée équipée. DPE en cours. Charges annuelles environ 800EUR .

25

EXCLUSIVITÉ



immo
ACHATS • VENTES • LOCATIONS

HONORAIRES
3,6%

**NANTES - QUARTIER TORTIÈRE
SAINT-FÉLIX**

942 760 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1498
Classe énergie : C

Maison comprenant au rdc entrée, cuisine E-A avec extension de 40 m², un salon-séjour avec cheminée. 1 Ch, un bureau, WC. A l'étage 2 ch avec placards, une SDD, une SDB, un WC, une Ch parentale de 24m² avec dressing. Parcelle de 242 m². Garage

VOUS AVEZ UN PROJET, NOUS AVONS LE TAUX!

Votre agence à Angers

 **02 41 34 80 80**

44 - 46 rue Paul Bert 49100 Angers

angers@meilleurtaux.com

*Etude
gratuite
et sans
engagement*

-25%
*sur nos
honoraires**

meilleurtaux.com

NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS





RE/MAX[®]
LA RÉUSSITE IMMOBILIER

FORMATION

COACHING

SUIVI PERSONNALISÉ

LE MONDE APPARTIENT
À CEUX QUI OSENT...

**DEVENEZ AGENT
COMMERCIAL RE/MAX !**

RE/MAX

LA RÉUSSITE IMMO- 5 Bis rue du Haras - ANGERS
Tél. 02 41 36 36 60



ANGERS - LA FAYETTE

232 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 220 001 € hors honoraires)

Réf TAPP100253

Classe énergie : E



ANGERS - NEY/PASTEUR

279 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100258

Classe énergie : NC

63,61 m² avec balcon, entrée avec placard, séjour, cuisine équipée, 2 ch., sdb, copro de 88 lots, charges 1.600€/an, chauff indiv, hono 5.46% ch acqu., box ss sol, cave, agent co. CONTACT : Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85

78m² carrez (99 au sol), 2^{ème} et DERNIER ETAGE sans ascenseur, belle pièce de vie lumineuse, cuisine équipée, 2 chbres, salle d'eau, cellier-dressing, WC séparés, mezzanine. Pk. Charges de 79€/mois. Vincent LE GAL : 06 84 31 94 03



ANGERS - JEANNE D'ARC

411 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP100264

Classe énergie : D



LONGUENEE EN ANJOU - LE PLESSIS MACE

257 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99613

Classe énergie : E

Vue imprenable sur av Jeanne d'Arc! Grd séjour traversant donnant sur terrasse, cuisine équipée, 2 chbres, 2 sdb, cave. Copro de 23 lots, charges prev.4000 €/an(chauff+eau compris), hono charge acqu. 5.5%,agent co. Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85

Maison non-mitoyenne sur 810 m² de jardin avec gge et dépendance. Grde cuisine, cellier, séjour avec cheminée, 5 chbres, sdb et salle d'eau, 2 bureaux, superbe mezzanine, hono 7.25% à charge acqu., agent co. Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85.



Cabinet Pigé
& Associés



LE PLESSIS-MACÉ
Maison 6 p. - 337 000 €



BOUCHEMAINE
Type 2 - 127 000 €



ECOFLANT
Maison - 505 000 €



ANGERS
Studio - 74 400 €

Sélection de biens
vendus en 2020

A vos côtés en 2020, nous le serons encore plus en



Toute l'équipe vous souhaite une bonne et belle année !

**Nous vous accompagnons pour
tous vos projets immobiliers**

■ LOCATION ■ GESTION
■ TRANSACTION ■ SYNDIC

Retrouvez tous nos services sur www.pigeimmobilier.fr

Place La Fayette - 32, rue de Létanduère - Angers

02 41 25 75 75



agence de la cité
depuis 1980

10, place Jeanne-de-Laval
BEAUFORT-EN-VALLÉE
02 41 57 20 90

94, rue Principale
MAZÉ
02 41 57 70 00

www.agencedelacite49.com

SREN 501 838 759



CUON

239 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.37% TTC
(Prix 229 000 € hors honoraires)

Réf 2959
Classe énergie : D

Maison comprenant : grand sous-sol. En rdj : hall d'entrée, grande pièce de vie avec cheminée, cuisine M/E, buanderie, couloir, sdd, wc, 3 chambres. A l'étage : palier avec placards, 2 chambres, sdd + wc. Terrain d'environ 5000m² avec verger, hangar.



RARE

LA MÉNITRÉ

249 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.18% TTC
(Prix 239 000 € hors honoraires)

Réf 2964
Classe énergie : C

LOFT avec balcon, constitué de 5 pièces spacieuses, Au 1^{er} étage : pièce de vie de 90m² avec cuisine M/E, buanderie et wc. Au 2^{ème} étage : palier, 2 suites parentales, 1 chambre, dégagement, wc. Chauffage au sol (gaz de ville), tout à l'égout.



BEAUFORT EN-VALLÉE

260 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 2958
Classe énergie : D

Maison 190m² comprenant : un grand sou-sol .En rdj : hall d'entrée, cuisine M/E, grande pièce de vie avec cheminée, dgmt, bureau, wc, sdd, 2 chambres. A l'étage : palier, salle de douche avec wc, 4 chambres. Terrain de 6784m² avec terrasse, barbecue.

30

EXCLUSIVITÉ



BEAUFORT-EN-VALLÉE

85 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.75% TTC
(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 2962
Classe énergie : NC

En campagne, maison comprenant au rdc : pièce de vie avec cheminée, dgmnt, cuisine, salle de bain, wc. A l'étage : grenier. Le tout sur un terrain d'environ 900 m². Viabilisation à prévoir (au pied de la maison).

EXCLUSIVITÉ



BEAUFORT EN-VALLÉE

178 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.71% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 2960
Classe énergie : F

Maison sur sous-sol comprenant : grand sous-sol. A l'étage : entrée, pièce de vie avec possibilité de créer une chambre, cuisine M/E, dégagement, wc, 2 chambres, sdd. Le tout sur un terrain de 2 014m² avec puits, hangar de stockage.



BEAUFORT EN-VALLÉE

157 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.67% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 2961
Classe énergie : C

Maison ancienne comprenant au rez-de-chaussée : entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte M/E, véranda, salle de bains, wc, chambre, cave. A l'étage : palier, 2 chambres. Le tout sur un terrain de 167m² avec jardinet, cabanon de jardin.



NE VOUS INQUIETEZ PAS *c'est bientôt 2021 !*

Toute l'équipe de l'agence **ANTOINE IMMOBILIER** vous remercie pour la confiance que vous lui avez accordée durant cette année particulière.

Que 2021 vous apporte
santé, bonheur et joie de vivre !

Antoine Immobilier



Les nouveautés pour 2021

Comment s'organise la reprise ?

Dans le neuf la crise sanitaire a freiné les chantiers, limitant le choix des investisseurs. Les prix se stabilisent et le marché plonge dans l'incertitude. Pour favoriser l'investissement, le gouvernement a prolongé ses dispositifs d'aide à la propriété.

32

L'attractivité des logements neufs demeure très forte. A la sortie du premier confinement, une accélération des visites s'est produite avec une reprise très encourageante dès le mois de mai, confirmant que les nouveaux programmes ont la côte. ¼ des acteurs font ce choix dans leurs recherches, avec un intérêt tout particulier pour la maison individuelle, qui reste le bien préféré des français. Elle était déjà plébiscitée et devient encore plus demandée. Mais encore faut-il trouver le bien qui correspond à ses attentes. Et actuellement, l'offre est loin de répondre à la demande.

Une demande qui s'érode

Le marché du neuf est en pénurie avec une production de biens nettement insuffisante qui entraîne un déficit de nouveaux logements. En cause, la crise sanitaire, mais également les élections municipales qui sont traditionnellement une période de frein en termes d'activité et d'autorisations de permis de construire. Sur 2020 la baisse atteint 40% (soit 36.000 logements de moins) et tous les territoires sont concernés. Autre difficulté, 60% des acquéreurs sont des primo-accédants qui peinent désormais à faire accepter leur dossier de financement. Côté demande, logiquement, les réservations sont en baisse, autant sur le marché de l'investissement locatif que sur celui de l'accession à la propriété. Sur ces deux marchés, les acquéreurs sont confrontés au manque

d'offres et au resserrement du crédit bancaire qui pousse le taux d'annulation des réservations.

Avec à peine 0,3% d'augmentation entre mai 2020 et octobre 2020, les prix ont stagné ces six derniers mois, alors qu'ils dépassaient 3% de hausse les six mois précédents. Un ralentissement lié à la pénurie d'offres. Il y a de bonnes chances que lorsque les promoteurs lanceront de nouveaux programmes dans les mois à venir, les prix devraient à nouveau augmenter.

Les nouveautés

Soucieux de soutenir l'investissement immobilier, le gouvernement a prolongé ses dispositifs d'aide à la propriété, comme la loi Pinel. L'assemblée nationale a voté le 13 novembre 2020 un nouvel amendement pour la loi Pinel. Bonne nouvelle pour les investisseurs, le principal dispositif de défiscalisation dans le neuf sera prolongé jusqu'au 31 décembre 2024. Attention toutefois, depuis le 1^{er} janvier 2021, le dispositif est réservé aux bâtiments de logement collectifs. Cela signifie que les maisons individuelles ne pourront plus faire l'objet d'un investissement Pinel. Les avantages fiscaux seront par ailleurs à la baisse en 2023 et 2024. Les professionnels du secteur comptent sur cet accompagnement qui, s'il ne compensera pas les pertes de 2020, devrait leur donner de la visibilité et accompagner un retour au dynamisme en 2021.



maisons
BERNARD
JAMBERT

imaginons votre nouvel horizon

GROUPE HEXAÔM

Toute l'équipe vous présente ses **meilleurs vœux 2021**



« *Ensemble, construisons* »
votre nouvel Horizon »



Depuis plus

de **30** ANS

**À VOS
CÔTÉS**

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

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



Comment fonctionne le dispositif Pinel ?



Il est calibré pour les territoires où les besoins locatifs sont plus importants (88% des logements collectifs neufs sont vendus en zone A bis, A et B1). Concrètement, lorsque vous investissez, vous vous engagez à louer votre logement moins cher que le prix du marché. En contre partie, cela vous permet de déduire de vos impôts une partie de votre achat. L'investissement locatif a été plafonné à 300 000 euros, et la défiscalisation à 10 000 euros par an. Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement. Ils doivent répondre à des exigences de performance énergétique (BBC 2005, RT 2012, BBC Rénovation 2009, HPE Rénovation 2009). Pour bénéficier de la réduction, le contribuable doit louer le bien non meublé, de manière continue, pendant une période qui peut varier de 6 à 12 ans. Le logement doit être destiné à la résidence principale du locataire et le contrat être signé dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble. Les ressources du locataire ne doivent pas dépasser certains plafonds, qui dépendent de la situation géographique du logement. Mais, s'il répond à ces conditions, vous pouvez louer à quelqu'un de votre famille, tant qu'il ne fait pas partie du même foyer fiscal.

La Bretagne LANCE une régionalisation de l'aide

Les députés ont adopté un amendement visant à améliorer l'adéquation du dispositif d'aide à l'investissement locatif Pinel aux enjeux d'aménagement du territoire. Localement, des zones caractérisées par une tension élevée des marchés locatifs pourraient devenir éligibles. Il s'agit d'un maillage beaucoup plus fin, mené au niveau infra-communal, par arrêté du préfet de région, après avis du président du conseil régional. L'expérimentation devrait se dérouler jusqu'au 31 décembre 2021.

Une opération avantageuse

La réduction d'impôt varie selon la période d'engagement de location. Si vous vous engagez sur six ans, elle sera de 12% du prix de vente (qui ne doit pas excéder 5500 euros du mètre carré) soit 2% par an. Ainsi, pour un couple qui achète un logement de 30 m² à 6000€ / m², pour 180 000€, l'assiette de réduction d'impôts sera rapportée à 5500€ x 30 m², soit 165 000 euros. Et ce ménage pourra déduire de ses impôts 165 000 x 2%, c'est-à-dire 3300 euros par an pendant 6 ans. Autre exemple : si les acquéreurs

d'un logement de 50 m² à 4000€/m² pour un montant de 200 000€ s'engagent sur une location de 12 ans, ils bénéficieront d'une réduction d'impôt de 21% (2% pendant 9 ans, puis 1% pendant 3 ans), soit 4000€ par an pendant 9 ans. L'opération peut être très avantageuse, car au terme du délai pour lequel vous avez opté, vous pourrez soit augmenter le loyer, soit revendre le bien

Colocation meublée



RENNES

PROJET RÉALISÉ

Prix global : 358 067 €
Loyer brut Loyer : 1 680€ par mois
Rentabilité locative : 4.73%

Initialement composé de 3 chambres, une salle de bain, un WC, une cuisine et un double salon séjour, l'appartement a subi une totale rénovation et transformation pour devenir une colocation de 4 chambres avec 4 salles de douche privatives.



Laurent Quettier

« Vous savez certainement qu'il est **extrêmement difficile de trouver un appartement à louer** pour qui veut étudier à Angers mais aussi à Nantes ou Rennes, où je travaille également.

Investir en co-location est particulièrement intéressant sur ces villes et offre **la fiscalité très avantageuse** de la Location Meublée.

Je vous propose une sélection d'appartements qui vont être totalement transformés par des professionnels et vous être livrés refaits, meublés et décorés, pour accueillir vos futurs locataires et vous offrir une **rentabilité attractive !** »

ANGERS



A VENDRE

Prix global : 446 268 €
Loyer brut : 1 800 € au total pour la colocation
Rentabilité : 3.89%
Descriptif : Appartement d'environ 82 m² idéalement situé en hyper centre d'Angers dans le quartier de la Gare au dernier étage d'un immeuble de standing, transformé en colocation 4 chambres.



VENDU

Prix global : 374 749 €
Loyer brut : 1 950 € au total pour la colocation
Rentabilité : 5.05%
Descriptif : Appartement de 93 m² avec balcon dans résidence calme transformé en colocation 5 chambres.



A VENDRE

Prix global : 592 900 €
Loyer brut : 2 375 € au total pour la colocation
Rentabilité : 4.12%
Descriptif : Dans un très bel immeuble en pierre, appartement de plus de 96 m² habitable situé au 1^{er} étage d'une copropriété de 3 lots, transformé en colocation de 5 chambres.

VENTE APPARTEMENT EN VEFA À ANGERS

Conseil, avec une grande qualité d'écoute, disponible. Réalise un vrai diagnostic pour cerner la recherche avec tous les critères que nous avons définis en amont. Effectue un réel travail de recherche pour y répondre. Un rdv ensemble = signature. Nous sommes pleinement satisfait. **Natacha**

5,0 20 Mars 2020 - #1408077



Niveau de
SATISFACTION
clients



Niveau de
RECOMMANDATION
clients



Les nouveautés pour 2021

Comment s'organise la reprise ?



Bien choisir

Malgré la situation économique, se lancer dans l'achat d'un logement pour y vivre ou pour le louer reste possible, à condition de rester prudent et de se prémunir contre les loyers impayés. Les taux d'intérêt sont bas, donc très favorables aux investisseurs. Cependant, dans le cadre de l'investissement locatif, l'examen de la demande de crédit est généralement encore plus approfondi que pour l'achat d'une résidence principale.

Mais acheter dans le neuf reste un gage de solides garanties. En privilégiant ce type de logement vous écartez certains risques comme la présence d'amiante ou de nuisibles. Vous disposez alors d'un bien qui ne nécessite ni travaux de rafraîchissement, ni rénovation et qui satisfait à des exigences fortes de performances énergétiques lui permettant de consommer moins et de faire des économies de charges. Pour être sûr de ne pas faire de faux pas, choisissez soigneusement le lieu où vous investissez et évitez d'acheter le bien sans le voir. Si vous souhaitez vous installer rapidement, optez plutôt pour un logement neuf déjà achevé. Cela vous fera gagner 16 à 24 mois. Vous pourrez le visiter avant de l'acheter, et ainsi vous projeter immédiatement, prendre en compte véritablement les volumes et l'espace. A l'inverse, acheter sur plan signifie acquérir un logement alors que la construction n'est encore

Des avantages FISCAUX dans le neuf

L'acquisition d'un logement neuf ouvre droit à des frais de notaire réduits, qui représentent 2 à 3% du prix de vente, contre 7 à 8% du montant de la transaction dans l'ancien. C'est aussi une exonération temporaire de la taxe foncière pendant deux ans. Et un taux de TVA réduit (5,5%) sur certains programmes situés en zone de rénovation urbaine (ANRU) et dans un quartier prioritaire de la ville, sous condition de ressources.

qu'au stade de projet. Prenez bien le temps de chercher le programme qui vous correspond le mieux et assurez-vous de la fiabilité des promoteurs qui retiennent votre attention. Surtout en temps de crise économique, vérifiez la santé financière de la société, ainsi que ses assurances et garanties, s'impose.

Agence commerciale


Retrouvez votre agence Alter d'Angers
à l'espace Boselli (Quartier des Hauts de Saint Aubin).


Que vous soyez un particulier ou un constructeur,
notre équipe commerciale est votre interlocuteur direct pour les terrains à bâtir.



Nous vous accueillons :
du lundi au jeudi de 9h à 12h et
de 14h à 17h30, le vendredi jusqu'à 17h.



 L'espace Boselli
se situe en face
de l'arrêt de tram
«Terra Botanica»

 Parking relais
gratuit à proximité





Les nouveautés pour 2021

Comment s'organise la reprise ?

L'immobilier commercial en difficulté



L'immobilier commercial risque d'être durement impacté dans les mois à venir, tant sur les volumes de transactions que sur les prix. Les hôtels, les restaurants, les boîtes de nuit, sont très durement touchés par les restrictions anti-covid. Les locaux actuellement exploités souffrent, mais le poids des commerces qui ne se créent pas du fait du contexte actuel pèse également. La tendance est également préoccupante pour les locaux de bureau. « Le déploiement et la pérennisation du télétravail vont entraîner une rationalisation des besoins et des coûts qui enjointront à ce secteur de se redimensionner », pointe la note de conjoncture des notaires de France. Quant au secteur de l'investissement locatif, déjà ébranlé par les restrictions visant à limiter les locations saisonnières, notamment dans les grandes villes et les sites touristiques, il devrait largement pâtir des restrictions de circulation et de la baisse de fréquentation. Les particuliers ayant besoin d'un loyer meublé pour faire face à leurs remboursements risquent de se voir contraints de vendre pour résoudre l'équation du financement.

Où INVESTIR après la crise ?

A Angers, l'impact du Covid est jugé faible grâce aux nombreux emplois publics, et la ville arrive ainsi en première position des communes où investir pour avoir le meilleur potentiel de plus value. La région Nouvelle Aquitaine se place aussi particulièrement bien, avec les villes de Bordeaux, de Bruges en Gironde et de Biscarosse en tête de classement.

Le marché doit se réinventer

Les longues semaines confinées ont fait prendre conscience aux Français de l'importance d'être bien logés. Contraints de repenser leurs programmes, les promoteurs s'adaptent aux nouvelles exigences des particuliers pour des appartements plus verts, plus grands et plus intelligents. L'espace est devenu un élément majeur, avec une volonté d'optimiser les surfaces et de proposer davantage d'espaces communs dans les immeubles. Nexity envisage par exemple des chambres d'hôte à réserver depuis une application, des espaces de coworking en pied de bâtiment ou bien des salles de sport à partager dans ses futurs programmes. La quasi totalité des promoteurs proposent également des programmes pourvus de balcons, terrasses, loggias ou de toits terrasses végétalisés. Au cœur des villes, cette demande de nature est de plus en plus pressante. Autre nouveauté, le sans contact devient la norme. Avec la crise du Covid est la crainte de se contaminer en touchant les poignées de portes ou boutons d'ascenseur, de nouveaux systèmes permettent l'entrée dans les immeubles grâce à des badges qui gardent en mémoire les informations tels que l'étage du logement.

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

*Quelle évolution des prix
et quelles aides à l'achat
en sortie de crise ?*

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

- 22 ans d'expérience
- 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





Toute l'équipe MTC vous souhaite une
bonne et belle année 2021, et l'occasion de
faire construire votre maison sur-mesure !

www.mtemaisons.com | 02.41.60.49.20



LE MÉDIA
100% IMMO

— immo —
Anjou

25 000 exemplaires
250 points de dépôts
Annonces en ligne sur dansnosvilles.fr
100 dépôts Angers

www.dansnosvilles.fr 🔍



Le mensuel des professionnels de l'immobilier

NOUVEAUTÉ

+ de 160 logements à la vente !



TRÉLAZÉ

MAISONS ET APPARTEMENTS DE 2 À 4 PIÈCES

TVA
À 5,5%

Devenez propriétaire à partir de 120 446 euros⁽²⁾
en profitant de la TVA réduite

Espaces extérieurs (balcons, terrasses ou jardins)
pour tous les logements
Proche de toutes les commodités
Maisons évolutives



ANGERS

APPARTEMENTS DU STUDIO AU 4 PIÈCES

PINEL

Un environnement exceptionnel
entre ville et nature

Balcons ou grandes terrasses
Stationnement véhicule privatif en sous-sol
Chauffage sur réseau de chaleur urbain



ANGERS

APPARTEMENTS DU STUDIO AU 4 PIÈCES

TVA
À 5,5%

L'accession à la propriété facilitée à partir
de 144 183 euros⁽⁴⁾ grâce à la TVA réduite !

Espaces extérieurs (balcons, terrasses ou jardins)
pour tous les logements
À deux pas du centre commercial et de toutes les commodités

Votre agence locale : 4 rue Jacques Bordier à Angers

 **REALITES**
L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES

www.realites.com

02 46 640 600

(1) TVA réduite à 5,5% sous conditions de ressources, pour l'acquisition d'un logement neuf à usage de résidence principale dans un périmètre géographique éligible (textes applicables : articles 156, 199 sexvicies, 261 D du Code Général des Impôts et L632-1 et L632-2 du Code de la Construction et de l'Habitation). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Plus d'informations auprès de nos conseillers. (2) Prix en TVA réduite de l'appartement n° A001 de la résidence LE FAUBOURG D'ANAE. (3) L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts prévoit une réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue, à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources, pendant un délai de 6 à 12 ans (jusqu'à 21% de réduction - calcul sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300 000 €). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Faire un investissement immobilier présente des risques. (4) Prix en TVA réduite de l'appartement n° A109 de la résidence FABRIK. Plus d'informations auprès de nos conseillers. REALITES SA au capital de 21 764 561, 83 euros, RCS NANTES 451 251 623, 103 Route de Vannes - CS 10333 - 44803 Saint-Herblain. Illustrations et documents non contractuels. Images commerciales à caractère d'ambiance. Crédits photos : ARTGOS, - Architectes : BRUNET Architecture, Forma8, Rolland & associés - Création, réalisation REALITES - 12/2020.

Découvrez nos projets immobiliers adaptés à vos besoins

Appartements, maisons ou terrains, un large choix s'offre à vous.

LES TERRASSES DE ST-AUBIN

MON APPARTEMENT À ANGERS



Se sentir bien chez soi, le bonheur ça peut aussi tenir à ça !

- ✓ Quartier vivant avec services à proximité.
- ✓ Appartements de 1 à 3 chambres.
- ✓ Cadre de vie agréable comprenant un jardin de quartier.

A partir de 118 000 €

LE CLOS CRISTINE

MON TERRAIN À TRÉLAZÉ



Un secteur en pleine mutation offrant un cadre de vie agréable

- ✓ Terrains de 200 à 265m².
- ✓ Toutes commodités à proximité.
- ✓ Aux portes d'Angers.

A partir de 36 920 €

LES TERRASSES DE GABRIEL

MON LOGEMENT À TRÉLAZÉ



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

- ✓ Maisons et appartements de 1 à 3 chambres.
- ✓ Proche d'Angers et de tous commerces.
- ✓ Terrasse, loggia ou balcon.

Appartements à partir de 116 000 €
Maisons à partir de 176 000 €

LA ROSE DES VENTS

MA MAISON À ECOUFLANT



Faites le grand saut !

- ✓ Aux portes d'Angers : quartier Eventard.
- ✓ Maisons de 2 chambres avec jardin.
- ✓ Proche de tous commerces et services.

A partir de 174 500 €