

Dans nos villes

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

N°123 MAI 2022 - GRATUIT

Rénovation, extension,
agrandissement...
Faut-il faire appel
à un architecte ?

**ACHETER EN
COLLECTIF NEUF,**
*Soyez les bonnes
fées de votre
copropriété !*

*On trie,
on range,
on nettoie,
on décore...*

*La maison se met
à l'heure d'été !*



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

🌿 PARQUET CHÊNE

🌿 LUMINEUX

🌿 2.70 M HAUTEUR
SOUS PLAFOND
(RDC)

🌿 JARDINS

🌿 MENUISERIES
ALUMINIUM

🌿 GRANDES PIÈCES
DE VIE

🌿 DOMOTIQUE

🌿 GARAGES
MOTORISÉS

🌿 FAÏENCE TOUTE
HAUTEUR

ar. alain rousseau
immo · comine



10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers

contact@alain-rousseau.com

www.alain-rousseau.com

02 41 24 13 70



ANGERS

Aux pieds des commerces et des transports et au sein d'une petite copropriété, venez découvrir cet appartement de type loft. Plus de 50m² de pièce de vie, suite parentale de pp et 2 chambres à l'étage, buanderie et 2 sde. Volumes et calme en plein coeur du centre ville !

Réf 1456M Classe énergie : D

525 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



PELOUAILLES LES VIGNES

Maison de 2011, au calme d'une voie privée. Un salon séjour, cuisine aménagée ouverte, chambre, rangement, wc et garage. A l'étage, un palier dessert 3 chambres avec placards, une salle de bains et 1 wc. Parking privatif extérieur. Jardin clos et arboré avec cabanon.

Réf 1472D Classe énergie : D

273 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



VERRIERES EN ANJOU

Proche de toutes les commodités, maison non mitoyenne de 120 m² environ, belle pièce de vie avec cheminée, une grande baie vitrée ouverte sur le jardin exposé Ouest, cuisine AE, espace buanderie et nombreux rangements.

Au 1^{er} : palier, 4 chambres dont une suite parentale, une salle d'eau et WC.

Réf 1382cgc Classe énergie : E

379 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Appartement idéalement situé aux pieds des commerces de la Doutre, des transports et de l'hyper centre. Au sein d'une petite copropriété bien entretenue. Entièrement rénové, il comprend un séjour d'environ 40m², 3 chambres, une cuisine A/E et 2 salles d'eau. EMLACEMENT PRIVILEGIE.

Réf 1352M Classe énergie : B

472 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

T4 entièrement rénové en étage élevé d'une résidence secteur Belle Beille. Il offre trois chambres avec placards, un séjour lumineux de 17m² environ, une cuisine aménagée et équipée. Deux balcons bien exposés et une cave complètent ce bien vendu libre. Idéal investisseur. A visiter rapidement !

Réf 1465EB Classe énergie : D

233 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Situé au calme d'une rue peu passante et d'un parc, appartement type 1bis au 1^{er} étage d'une copropriété récente et bien entretenue du secteur Ney, comprenant une pièce de vie avec espace cuisine, salle d'eau et WC. Stationnement. Proximité des transports, commerces et universités! VENDU LOUE.

Réf 1226M Classe énergie : E

137 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



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

791 250 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



BOUCHEMAINE

Maison baignée de lumière, ossature bois. Pièce de vie 52m², cuisine ouverte, chambre en RDC avec douche et wc séparé, buanderie /arrière cuisine avec accès direct au garage. A l'étage, mezzanine, 3 chambres et salle de bains. Chauffage au sol, double vitrage bois et alu, volets élec. Belle parcelle boisée.

Réf 1353D Classe énergie : B

449 780 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.60% TTC



ANGERS

Maison familiale aux belles pièces de vie en rez-de-chaussée, 3 chambres et leur salle d'eau au premier étage, une suite parentale au second et un bureau. Accès indépendant de 3 chambres (location possible). Cave et cour. Bien rare se situant à 5min à pied de la Gare.

Réf 1214EB Classe énergie : D

761 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.97% TTC



ANGERS

Appartement au cachet indéniable, proposant une pièce de vie d'environ 67m² avec cheminée, une cuisine ouverte, 3 chambres, une salle d'eau avec WC et une salle de bains. Parquet, poutres, hauteur sous plafond, peintures classées, tuffeau, autant d'éléments participants au charme du bien.

Réf 1148M Classe énergie : D

590 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Maison de 2015 d'environ 88 m² située à moins de 10 minutes du CHU d'Angers. Elle vous propose une jolie pièce de vie ouverte sur la cuisine, un cellier, deux salle d'eau et trois chambres. Des combles aménageables de 14 m² environ. Deux places de stationnement privatives au bien.

Réf 1425CGC Classe énergie : B

310 170 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Au calme d'une rue peu passante et d'un parc, appartement 2 pièces au 1^{er} étage d'une copropriété récente et bien entretenue du secteur Ney. Une pièce de vie avec cuisine A/E, une chambre, une salle d'eau et WC. Place de stationnement. Proximité des transports, commerces et universités ! VENDU LOUE.

Réf 1226M Classe énergie : E

127 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

sommaire

MAI 2022

Ancien

Rénovation,
extension,
agrandissement...

Faut-il faire appel à un
architecte ?



6

À consulter

les annonces

des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

Paroles d'expert

12 par Séverine Menet

S'informer

22 Matières premières, énergie :
flambée sur la construction

28 Quel achat immobilier dans le
Maine-et-Loire ?

33 Rénovation : vrai ou faux ?

48 Les chiffres de la construction
neuve en 2021.

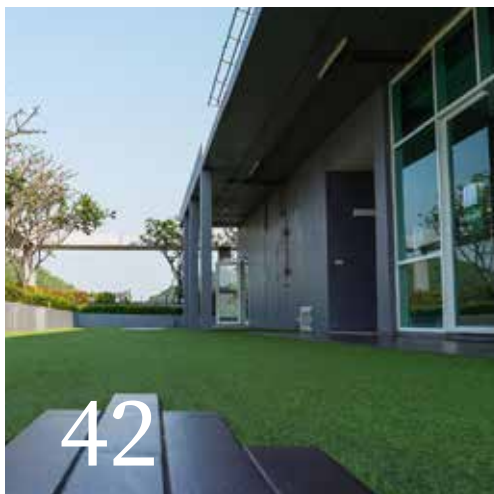


34

On trie, on range,
on nettoie, on décore...
La maison se met à
l'heure d'été !

Neuf

Acheter en collectif neuf,
Soyez les bonnes fées de
votre copropriété !



42

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

DANS NOS VILLES ANJOU
n°123 du 03 mai au 06 juin 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

Le banal est l'ennemi du bien

Grande demeure familiale,
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

Rénovation, extension, agrandissement...

Faut-il faire appel à un architecte ?



Quand on se lance dans un projet de rénovation (mais c'est également vrai quand il s'agit d'une construction neuve), une des premières questions qui se posent est de savoir si l'on va faire appel à un architecte. Parfois, on y est contraint par la loi. Parfois, on a le choix. Quoiqu'il en soit, mieux vaut décider en toute connaissance de cause.

Histoire d'honoraires

Les honoraires des architectes ne sont pas réglementés et sont donc fixés librement par chaque professionnel. Ils peuvent être établis selon un pourcentage du montant des travaux, c'est la version la plus courante. Cécile Bregéard, architecte à Tours confirme : « généralement, la fourchette se situe entre 8 et 10-12 %, mais cela peut être moins ou plus en fonction des caractéristiques du chantier. » L'autre solution, c'est le forfait. C'est une solution utilisée en général quand la surface totale du chantier est inférieure à 150 m². Car, dans ce cas, le pourcentage n'est généralement pas suffisant pour couvrir les charges. Enfin, l'architecte peut se faire payer au nombre d'heures, surtout dans le cadre d'une mission courte ou très précise, comme une mission de conseil, par exemple.



Architecte ou maître d'œuvre ?

Un maître d'œuvre, c'est un professionnel qui a pour champs de compétences la conception, l'étude, le suivi et la coordination de travaux dans l'immobilier. Mais il n'est pas inscrit à un ordre et sa profession n'est pas réglementée.

DPLG : Diplômé Par Le Gouvernement. C'était la qualification des architectes diplômés jusqu'en 2007. Après le passage en LMD (Licence Master Doctorat) des études d'architecture, on parle d'architecte DE (diplômé d'État). Ce diplôme doit être complété par l'Habilitation à la maîtrise d'œuvre en son nom propre (HMONP) pour intégrer la compétence de maîtrise d'œuvre.

Évidemment, faire appel à un architecte, c'est un coût. « C'est, en plus, un coût qui se voit et qui se mesure car nos honoraires viennent toujours en plus des autres coûts de construction. En effet, nous n'avons pas le droit d'être contractant total sur un chantier », explique Cécile Bregeard, architecte à Tours.

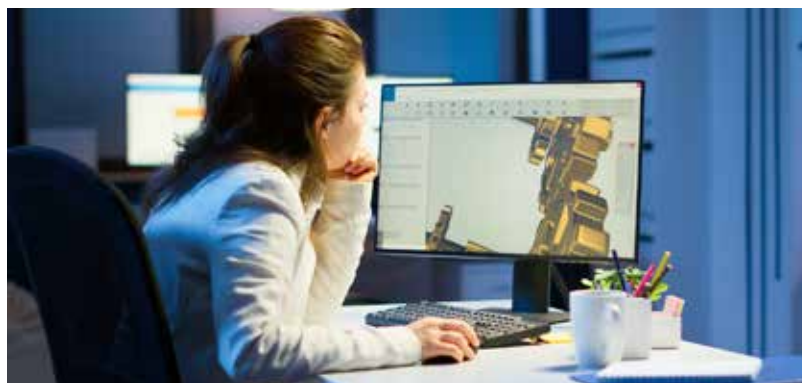
Oui, mais y a-t-il des économies qui pourraient être mises en face de ce coût ? Eh bien oui. D'abord, il y a l'argent que l'on ne perdra pas dans des travaux rendus obligatoires par une erreur lors de la préparation du chantier. Si des aménagements ne sont pas conformes à la réglementation, la mairie peut ne pas accepter les travaux, même s'ils sont déjà réalisés. Dans ce cas, il peut devenir indispensable de procéder à des modifications qui vont coûter beaucoup plus cher que les travaux initiaux. Idem pour une extension. Si l'étude de sol n'a pas été réalisée, des surprises assez onéreuses ne sont pas exclues. L'architecte, qui exerce une profession réglementée et régie par un ordre, se doit de réaliser tous les contrôles et démarches préalables. Il en assume même la responsabilité juridique. Il est assuré, pour faire face aux problèmes qui peuvent éventuellement se poser.

De plus, l'architecte est un professionnel du bâtiment, il a son réseau d'artisans qu'il connaît bien et peut, éventuellement, faire jouer la concurrence entre eux. Cela peut permettre des économies substantielles.

La résidence principale

La vente de la résidence principale est exonérée d'impôt sur la plus-value. Le travail de l'architecte, c'est aussi de faire respecter (autant que faire se peut) les calendriers prévus. Limiter les retards, c'est aussi limiter les surcoûts. Cécile Bregeard résume : « Un architecte qui a conçu un projet a à cœur qu'il soit mené et construit dans de bonnes conditions, c'est le cœur de son métier... »

Enfin, l'architecte ne se soucie pas seulement de la construction du bâtiment, mais aussi de la vie de ses occupants. Il se préoccupe de ce que sera leur vie quotidienne et prend en compte les coûts qui seront liés à l'habitation. Par des choix de matériaux, de disposition, d'ouvertures..., il peut réduire les factures à venir et rendre le logement plus adaptable aux évolutions de la vie. Cela évitera peut-être des travaux ou de coûteuses mises à niveau ultérieures.





Rénovation, extension, agrandissement... Faut-il faire appel à un architecte ?



Architecte : que dit la loi ?

La réglementation est stricte en ce qui concerne les droits et obligations de l'architecte. Voici cinq points de législation à garder en tête lors de la préparation de son projet.

Recours à l'architecte : dans certains cas, c'est obligatoire

Dans le cadre d'une rénovation ou d'une extension, tout dépend de la surface de plancher qu'atteindra votre habitation après les travaux. Si elle est supérieure à 150 m², vous avez l'obligation de faire appel à un architecte. C'est alors lui qui devra établir les plans et effectuer la demande de permis de construire. En dessous de ce seuil, vous pouvez le faire vous-même ou vous faire épauler par un maître d'œuvre. On retrouve ce seuil dans le cas d'une construction neuve. Si la surface de plancher est supérieure à 150 m², vous devrez passer par un architecte. A noter que les personnes morales (entreprises, SCI...) doivent faire appel à un architecte, quelle que soit la surface ou la nature des travaux.

Le contrat est le seul document de référence

Le champ d'intervention et la rémunération de l'architecte doivent obligatoirement faire l'objet d'un contrat écrit. Un accord verbal ou un simple échange de mails ne suffit pas.

Le devoir de transparence, pour éviter les conflits d'intérêt

Si l'architecte a des liens particuliers avec une personne ou une entreprise liée au chantier, il doit le faire savoir à son client et aussi au Conseil régional de l'ordre des architectes auprès duquel il est inscrit.



Attention à la signature de complaisance

La signature de complaisance est interdite. Il s'agit d'une pratique qui consiste pour un architecte à signer des plans qu'il n'a pas dessinés. Il touche pour cela une rémunération, mais bien inférieure à des honoraires complets. Le commanditaire peut ainsi contourner l'obligation d'avoir recours à un architecte pour une construction supérieure à 150 m² de plancher.

Le devoir de conseil : un cadre strict

L'architecte est tenu à un devoir de conseil. Cela signifie qu'il doit expliquer son action de façon claire et complète et, surtout, signaler les risques et les inconvénients du projet tel qu'il est envisagé. Cela est particulièrement important concernant les études de sol. L'architecte n'est pas dispensé de son devoir de conseil, même s'il n'a pas réalisé l'étude. S'il a connaissance d'un risque, il est tenu d'en avertir le maître d'ouvrage par écrit, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ESPACES
ATYPIQUES

Loft story*

Loft dans un ancien studio photo,
en vente sur espaces-atypiques.com



* Histoire de loft

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

Budget : il faut dédramatiser !

Cécile Bregeard est architecte à Tours et fondatrice de l'agence BL Atelier.

Faire appel à un architecte, est-ce vraiment accessible à un particulier qui veut faire construire sa maison ?

C'est vrai que les architectes sont assez peu présents sur le marché de la construction individuelle, qui est plutôt le domaine des constructeurs. Les particuliers ont souvent peur du montant des honoraires. Pourtant, il y a des solutions. En tant qu'architecte, par exemple, nous ne sommes pas obligés de réaliser l'ensemble du projet. J'ai eu le cas récemment de clients qui voulaient faire construire leur maison. Ce qu'ils voulaient réaliser, avec leur budget, ça ne passait pas. Alors, j'ai appelé un maître d'œuvre que je connais bien pour savoir à quel prix au mètre carré il pouvait sortir le projet. Pour lui, ça collait. Du coup, nous avons réalisé les plans et déposé le permis de construire et le maître d'œuvre a pris le chantier. Pour un architecte, chaque construction est unique et il n'y a pas de petit projet. On peut toujours trouver des idées pour donner un petit cachet à une maison, jouer sur les ouvertures, une petite casquette, la couleur d'un bardage... Finalement, les clients ont eu une maison qui leur ressemblait et qui, surtout, ne ressemblait pas à celles de leurs voisins, avec un budget restreint.



Intégrer un architecte à son projet, d'accord. Encore faut-il savoir où et comment le trouver. C'est pour répondre à cette demande que l'ordre national des architectes a ouvert la plateforme « Architectes pour tous ». Grâce à une recherche multi-critères et à une carte interactive, vous pouvez trouver le professionnel près de chez vous, qui saura répondre à vos attentes. Toutes les agences d'architecture françaises sont référencées et géolocalisées. Service gratuit et mis à jour quotidiennement.

Du projet au chantier

Comment se déroule un projet ?

Tout commence par un rendez-vous client, assez long et détaillé. C'est le point de départ du projet. Le client exprime ce qu'il souhaite, sa problématique particulière et nous, nous posons toutes les questions nécessaires pour établir un premier diagnostic. La demande est-elle réalisable ? Quels sont les points de vigilance que l'on peut voir d'emblée ? Et puis, on met tout cela en regard avec le budget annoncé et on voit si cela peut passer ou pas. Ensuite, de retour à l'agence, nous établissons une lettre de mission dans laquelle nous expliquons notre démarche et notre vision du projet, avec une proposition d'honoraires.

Et si tout le monde est d'accord, qu'est-ce qui se passe ensuite ?

Si c'est une construction, nous attaquons le projet avec l'analyse des contraintes altimétriques (liées au terrain) et réglementaires, en prenant des renseignements auprès

du service de l'urbanisme. Nous consultons le PLU, le plan de prévention des risques inondation (PPRI)...

Cette analyse vise à valider la faisabilité technique du projet que nous proposons. S'il s'agit d'un bien existant, donc d'une rénovation ou d'une extension, nous commençons par le relevé des surfaces. Il s'agit d'obtenir un métrage précis de tous les espaces. On collecte également l'ensemble des données techniques, concernant les évacuations, les arrivées... Fort de tous ces éléments et du cahier des charges précis du client, on passe à la phase de création du projet à proprement parler.

On imagine souvent l'architecte comme un créatif qui dessine des bâtiments tout droit sortis de son imagination...

Un architecte est un créatif, c'est sûr ! Mais notre métier c'est, justement, de savoir créer des espaces en prenant en compte toutes les contraintes extérieures : l'environnement, l'aspect sociétal, les règles en vigueur au niveau national et au niveau local, le désir du client, le budget... On apprend ça, en école d'architecture, à travailler à partir d'un cahier des charges très strict et dans un budget très serré. Pour résumer, on est formés à faire entrer des éléphants dans des frigos ! Notre dessin, notre création, c'est un peu la synthèse de toutes ces contraintes, mélangées à notre créativité.

Dans
votre prochain
magazine :
**LE BOOM
DES VILLES
MOYENNES**



ANGERS GARE LAFAYETTE : AUCALME ET DANS UN ESPACE PAYSAGÉ, TRÈS BEL APPARTEMENT RÉNOVÉ composé d'une pièce de vie avec triple exposition, cuisine équipée, deux grandes chambres, salle de douche avec un accès loggia, chauffage individuel gaz, menuiseries double vitrage PVC motorisées, cave et stationnement, copropriété de 67 lots principaux gérée par le CABINET LUTZ & ASSOCIÉS - charges courantes annuelles 986.52 € - DPE ANCIENNE VERSION - GES : Classe : E
Classe énergie : D Réf 1199

318 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 300 000 € hors honoraires)



PAROLE D'EXPERT

par Séverine Menet

L'agrandissement : une solution sur-mesure !

Séverine Menet est concessionnaire indépendante de l'enseigne Cybel Extension sur la ville d'Angers et le Nord du Maine-et-Loire. Forte de ses études en génie civil et de ses 12 années d'expérience au sein d'un bureau d'étude, elle développe aujourd'hui ses compétences en tant que contractant général et experte en agrandissement.

A quels besoins l'agrandissement répond-t-il ?

Au sein du marché immobilier actuel, l'agrandissement peut s'avérer une solution idéale. Nous sommes parfois contactés par des personnes qui ont repéré un bien qui les intéresse mais auquel il manque une pièce ou qui n'est pas suffisamment grand pour répondre parfaitement à leur demande. Ils choisissent la solution de l'extension pour adapter leur maison future à leurs envies et besoins tout en restant dans le secteur choisi. Avoir le coût estimatif d'un projet d'agrandissement peut aussi être intéressant pour un agent immobilier ou un vendeur.

Quelles sont les demandes les plus fréquentes ?

Sur le secteur angevin, beaucoup de maisons ne disposent pas d'espace nuit au rez-de-chaussée. Une extension de maison proposant une suite parentale de plain-pied représente donc toujours un vrai plus pour adapter son bien à la vente ! Aujourd'hui, ce type de demandes représente plus de 50 % de nos projets. Il intéresse les personnes d'un certain âge, mais aussi les personnes qui ont entre 40 et 50 ans : ils se voient vieillir dans leur maison et cette extension leur permet d'avoir un espace un peu indépendant à un moment de la vie où la proximité avec les enfants est moins nécessaire.



Pourquoi faire appel à un contractant général expert en agrandissement ?

Depuis le covid, ce cœur de marché est devenu vraiment très cher. Il a progressé de 17 %. Alors, les acquéreurs qui ne trouvent pas leur bonheur acceptent de s'éloigner un peu sur des communes comme La Membrolle-sur-Choisille, Mettray, Notre-Dame d'Oé ou Fondettes... Sur les autres quartiers de Tours Nord, on peut trouver des petites maisons du maire, vendues par des personnes âgées et qui vont intéresser des jeunes couples prêts à y faire quelques travaux. Ces biens se vendent entre 180 et 240 000 €.

Les extensions de salon sont aussi fréquentes car les familles s'agrandissent. On veut pouvoir différencier les pièces, avoir un espace dédié au télétravail, au bien-être ou encore aux loisirs... Dernièrement, nous répondons aussi à des besoins concernant l'accessibilité afin de faciliter la circulation de personnes en situation de handicap par exemple.



CYBEL EXTENSION

193 Avenue Pasteur
49000 ANGERS
09 86 16 24 40
s.menet@cybel-extension.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 en Anjou



En Anjou, aux abords d'un village et dans un parc de 2.6 ha, un logis seigneurial dont l'origine remonte au 12ème s.
Ref 591308 1 219 000 €

En vente à Saumur



Entre Loire et vignobles, dans un quartier historique de Saumur, un élégant hôtel particulier du 18ème siècle
Ref 985282 1 383 000 €

En vente à Angers



À Angers, sur le plus prestigieux boulevard de la ville, un appartement familial entièrement restauré et sa terrasse
Ref 279736 Vente en exclusivité - 950 000 €

En vente près de Angers



Dans un paysage protégé, proche de la ville d'Angers, un logis avec maison d'amis et dépendances dans un parc de plus de 6 ha
Ref 761459 Vente en exclusivité - 1 265 000 €



Nos trois agences du Maine & Loire recrutent !

Rejoignez-nous pour :

- soutenir la croissance de notre entreprise familiale,
- apporter votre expérience au 2^e acteur du marché de l'administration de biens en France,
- bénéficier d'une formation dès votre intégration,
- profiter d'une rapide évolution et faire carrière



45 place Travot, 49300 Cholet
cholet.contact@citya.com
02 41 62 47 22



5 rue de la Préfecture, 49000 Angers
angers.contact@citya.com
02 41 86 86 86

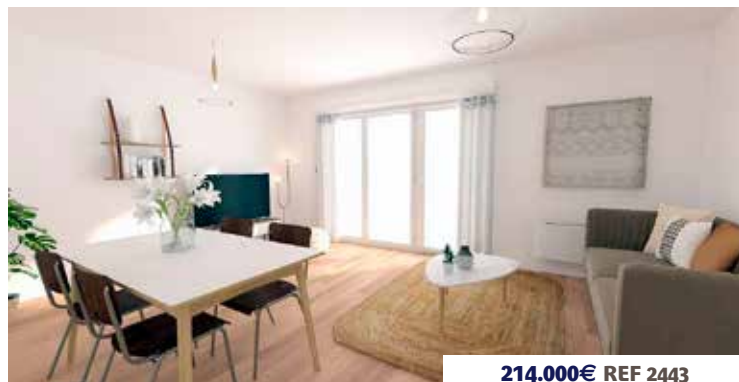


19 rue Dacier, 49400 Saumur
saumur.contact@citya.com
02 41 67 62 83



119.350€ REF 2413

TRÉLAZÉ (49800) EN EXCLUSIVITE - Appartement 3 pièces de 61.63 m² composé d'une pièce de vie, d'une cuisine aménagée, d'un dégagement avec placard, de deux chambres dont une avec placard et d'une salle de bains spacieuse. Double exposition. Vendu avec bail en cours (loyer 590€ +57€ charges). Idéal investisseur, bonne rentabilité. Place de parking en sous/sol. Résidence de 2008 proche commerces et lignes de bus. Classe energie : D



214.000€ REF 2443

LES PONTS-DE-CÉ (49130) EN EXCLUSIVITE - Appartement de 90 m², composé d'une entrée avec rangements, d'une belle pièce de vie, d'une cuisine, de trois chambres, d'une salle de bains et d'une salle d'eau. La pièce de vie donne sur un beau balcon exposé plein sud. Il dispose de deux places de parking. Résidence bien entretenue et arborée. Idéal investisseurs : Locataire en place. Faire vite ! Classe energie : D



203.300€ REF 2449

ANGERS (49000)

EN EXCLUSIVITE Bel appartement de 5 pièces de 93 m², dans le secteur d'Orgemont, composé d'un salon/séjour, d'une cuisine aménagée, d'une salle d'eau et de trois chambres aux beaux volumes. Tout est prévu pour vos véhicules : vous pouvez vous stationner aisément autour de la résidence. Proche des écoles et également à proximité du centre-ville. Classe energie : C



109 000€ REF 2446

ANGERS (49000) EN EXCLUSIVITE Appartement T1bis de 27,34 m² dans le secteur d'Orgemont/Lafayette. Il est composé d'un séjour avec cuisine aménagée, d'un coin nuit, d'une salle d'eau. Il dispose également d'une place de parking en sous-sol sécurisé et fermé. Locataire en place : idéal pour investisseurs ! Résidence récente et arborée. Classe energie : D



275 000€ REF 2431

ANGERS (49000) EN EXCLUSIVITE Agréable maison de 62 m² composée au rez-de-chaussé d'un vaste salon-séjour donnant sur cuisine et véranda, et d'une buanderie. À l'étage : deux belles chambres et une salle d'eau. Maison au goût du jour, aucun travaux à prévoir ! Bien localisée : Rare sur le secteur : faire très vite ! Classe energie : D

ANGERS (49000)

EN EXCLUSIVITE Appartement une pièce de 31,64 m², idéalement placé dans le quartier de la Doutré : Rue Barra. Il est composé d'une pièce de vie principale, une kitchenette, et une salle d'eau avec wc. Il dispose d'une cave. Locataire en place : pour investisseurs ! Venez découvrir cet appartement à deux pas des commerces, transports en commun et écoles ! Classe energie : E



103 550€ REF 2442



31 500 € REF TTER101938

A 5 MINUTES DE SAUMUR - Pour les amoureux de la construction ! - Aux portes de saumur terrain constructible de 582 m² non viabilisé avec les réseaux à proximité. Environnement très agréable. La maison de vos rêves n'attend plus que vous.



145 000 € REF TIMM 101848

DOUE LA FONTAINE - IMMEUBLE DE RAPPORT situé dans le centre ville de DOUE LA FONTAINE. D'une superficie d'environ 107 m² réparti en 2 appartements (Studio et T3) avec garage double et cave. Les logements sont actuellement vides. Ils étaient jusque récemment loués respectivement 330 m² et 450 m². Immeuble construit avant 1975 - DPE : F.



164 000 € REFTMAI128253

ARTANNES SUR THOUET

Adorable maison en tuffeau de 100 m² entièrement rénovée. Belle pièce de vie de 50 m², une chambre et bureau. Annexe d'environ 30 m², terrasse offrant une vue dégagée sur un beau jardin. Vos véhicules ne seront pas oubliés grâce à deux garages. DPE : En cours.



120 000 € REF TMAI126842

VIVY - Maison idéale pour investisseur ! Dans une résidence récente et sécurisée maison offre cuisine, séjour et 2 chambres à l'étage, jardin et terrasse. Deux places de parking privées complètent cette maison ! Située dans la commune de Vivy vous trouverez une école et tous les commerces en 5 minutes à pieds ! DPE : C.



132 000 € REF TMAI126937

SAUMUR - MAISON DE VILLE offrant sur 3 niveaux : un séjour, une cuisine aménagée, et trois chambres. Salle d'eau et de toilettes séparées. Le bien possède également une cave. Idéalement située dans le quartier Nantilly, à proximité de toutes commodités, le bien nécessitera cependant quelques travaux pour en profiter pleinement.

THOUARS

Superbe maison de maître fin 19ème siècle d'une superficie d'environ 260 m², entièrement restaurée alliant chic, élégance et modernité. Double séjour, salon, 4 chambres, piscine et très beau terrain. La propriété sera parfaite pour une vie de famille ou pour des projets professionnels.





112 000 € RÉF TAPP473844

CHOLET Les jardins de moine, appartement de type 2, 43m² avec balcon, emplacement de parking privatif et cave. Très bon état, actuellement loué 5746 € hors charges / an. Exclusivité CITYA ! F = 360. C = 19.



142 000 € REF TAPP473866

CHOLET Appartement de type 4, près de 80m², cuisine semi ouverte sur séjour avec terrasse et vue dégagée. Salle d'eau avec douche à l'italienne, toutes ouvertures PVC/DV. A remettre au goût du jour. C = 175. C = 27.



240 000 € RÉF TMAI27079

CHOLET

De très bonne facture et particulièrement bien entretenu, pavillon sur sous-sol total implanté sur plus de 1100m² de terrain clos. Toutes ouvertures PVC / DV, volets électriques à fermeture centralisée ... 3 chambres sur parquet, salle d'eau avec douche à l'italienne. Garage 2 véhicules avec portail électrique. Chez Citya exclusivement... E = 231. E = 67.



360 500 € RÉF TMAI26908

CHOLET Véritable petit coin de paradis en plein cœur de ville, cette maison vous offre plus de 160 m² habitables. 5 chambres à l'étage dont une de 25m² avec mezzanine. Réception dominant un jardin clos sans vis-à-vis, cuisine indépendante équipée, bureau et lingerie en rez de chaussée. Garage avec bagagerie, cave, rien ne manque ! D = 168. D = 36.



123 000 € REF TAPP469720

CHOLET Investissement locatif. Dans une résidence récente et sécurisée, appartement de type 3 comprenant entrée avec placard, séjour, cuisine, deux chambres avec placards, salle de bains, wc. Balcon et un emplacement de parking privatif. Actuellement loué 5 696 € / an. D=204. B=10.

CHOLET

En plein cœur de ville, dans résidence sécurisée avec emplacement de parking privatif, studio 21 m², actuellement loué 3 540 €/an hors charges. E = 316. C = 17.



68 000€ RÉF TAPP469824

DÉFISCALISEZ



PELLOUAILLES LES VIGNES

149 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 9331

Classe énergie : NC



En résidence de 2011, type 2 duplex de 40 m² meublé renfermant entrée avec coin kitchenette, séjour donnant sur balcon, salle d'eau avec WC et chambre en mezzanine parking extérieur résidence avec laverie - La salle de remise en forme REVENU LOCATIF MENSUEL NET D'IMPÔT 450 EUR

3 CHAMBRES



ANGERS

222 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 209 700 € hors honoraires)

Réf 9330

Classe énergie : D



Proche du tramway Double orientation sud/ouest Appartement de type 5 comprenant 3 chambres, cellier, garage et place de parking, balcon.

NOUVEAUTÉ



ANGERS

227 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 9333

Classe énergie : NC



QUARTIER EST ANGERS / PROCHE ESPACE ANJOU et FUTUR LIGNE DE TRAMWAY, appartement avec ascenseur surface de 66.35 m² un coin salon/salle à manger de 23 m² donnant sur balcon orienté ouest, un espace cuisine et un espace nuit comprenant 2 chambres donnant sur balcon orienté Est. Vous fait profiter d'un garage.

COUP DE COEUR



ANGERS

183 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 173 340 € hors honoraires)

Réf 9193

Classe énergie : C



Beau type 3 en résidence récente et sécurisée avec ascenseur, balcon et parking en sous-sol. Locataire en place depuis le 01.03.2015. loué 537 EUR + 56 EUR de provisions sur charges

BAISSE DE PRIX



ANGERS

478 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 460 000 € hors honoraires)

Réf 9180

Classe énergie : E



ASCENSEUR Beau type 4/5 en duplex avec cave et grenier. stationnement (1 ou 2) en sus. L'intérieur comporte une grande entrée, un salon avec cheminée de 43m² (ou salon et chambre supplémentaire), une cuisine, une belle chambre, un bureau, salle d'eau et wc. A l'étage un espace bureau / chambre avec salle d'eau et wc. Atelier et Grenier aménageable.

Le Mariage
de la **Passion** & du **Savoir-Faire**



KARACTERRE

BIENS AUTHENTIQUES

L'assurance emprunteur, c'est quoi ?

Les 10 points clés

Par Emilie Mendonca



1. L'assurance emprunteur, c'est quoi ?

C'est une protection qui accompagne tous les prêts immobiliers. Elle prend en charge le remboursement du capital restant dû, en cas de décès ou d'invalidité totale de l'emprunteur.

2. C'est pour qui ?

L'assurance décès-invalidité peut s'appliquer à un ou deux emprunteurs, dans le cas où le prêt est souscrit à deux. Le coût de l'assurance, comme la somme garantie, est fonction du pourcentage assuré du prêt par chacun des emprunteurs. Si les deux emprunteurs sont assurés à 100 %, le prêt sera remboursé intégralement en cas de décès de l'un ou de l'autre.

3. Que se passe-t-il en cas de décès ?

En cas de décès de l'assuré ou d'une invalidité totale et irréversible (invalidité à 100 %), l'assureur prend en charge la totalité du solde du crédit immobilier à la banque.

4. Que se passe-t-il en cas d'incapacité permanente ?

En cas d'incapacité permanente totale qui empêche

l'assuré de travailler (état d'invalidité dépassant 66 %), le remboursement du crédit dépend du contrat souscrit. Il peut s'effectuer par mensualités ou en un seul versement.

5. Et si on peut encore travailler ?

En cas d'incapacité permanente (invalidité comprise entre 33 et 66 %) qui n'empêche pas totalement l'assuré de travailler, l'assurance verse un montant mensuel ou un remboursement partiel du prêt.

6. Qui détermine le niveau d'invalidité ?

C'est le médecin conseil de l'assureur qui détermine le niveau d'invalidité. Il est cependant possible de contester sa décision en demandant une contre-expertise.

7. C'est quoi, les motifs d'exclusion ?

Lors de la signature du contrat, il faut prendre garde aux motifs d'exclusion qui peuvent être prévus. C'est le cas, par exemple, des décès par suicide. Il se peut également que certaines professions à risque ou la pratique de certaines activités dangereuses, par exemple, soient exclues du champ de couverture.

8. L'assurance emprunteur, c'est obligatoire ?

Aucune loi n'impose de souscrire une assurance décès-invalidité lors de la souscription d'un prêt. Mais, concernant les prêts immobiliers, dans les faits, aucune banque n'accepte un prêt s'il n'est pas accompagné de cette assurance.

9. C'est quoi, le nantissement ?

Le nantissement est une autre possibilité pour sécuriser son prêt. Il est possible, par exemple, de bloquer sur son assurance-vie la somme correspondant au capital emprunté. 10. L'assurance décès-invalidité, bien sûr, représente un coût qui alourdit le poids de l'emprunt, mais il faut surtout la voir comme une protection de ses proches car, en cas de décès, la famille hérite des dettes de l'assuré.

10. Un coût utile ou pas ?

L'assurance décès-invalidité, bien sûr, représente un coût qui alourdit le poids de l'emprunt, mais il faut surtout la voir comme une protection de ses proches car, en cas de décès, la famille hérite des dettes de l'assuré.



ANTOINE IMMOBILIER S'ENGAGE
dans tous VOS PROJETS IMMOBILIERS !



ACHAT



LOCATION



VENTE



GESTION



SYNDIC

PENSEZ ANTOINE IMMOBILIER
antoine-immobilier.com



Quel achat immobilier dans le Maine-et-Loire ?

Par Emilie Mendonca

Quel achat immobilier dans le Maine-et-Loire ? Cela dépend bien sûr de votre budget. Selon l'Association des villes et villages de France, Angers est la première ville où il fait bon vivre. Dans le top 3, elle est la seule à conserver un prix moyen au m² inférieur à 4 000 € !



...avec 100 000€

Il n'est pas simple aujourd'hui d'acquérir un bien à ce prix à Angers même. Pierre-Yves Pinault, de l'agence Laforêt à Angers, le confirme : « Avec cette enveloppe, on peut trouver un studio de moins de 20 m² qui n'est pas dans l'hyper-centre d'Angers. Il y en a peu et la plupart du temps, ça dépasse les 100 000 €... Mais c'est possible. Récemment, nous avons vendu un 17 m² à 92 000 € proche du centre. » A 40 km au nord d'Angers, à Segré, le constat n'est pas très différent. A ce prix, on peut acheter un immeuble avec local commercial au rez-de-chaussée. Cela offre la possibilité de faire deux appartements, mais cela implique de gros travaux de rénovation. Sinon, on peut se tourner vers un terrain constructible de 631 m² à Saint-Martin-du-Bois pour 40 000 €.

...avec 200 000 €

« Il est possible de trouver des petites maisons d'une superficie comprise entre 60 et 80 m² avec des travaux pour moins de 200 000 €, explique Pierre-Yves Pinault. Pour les appartements, c'est très variable ! A ce prix, on peut aller d'un 90 m² avec travaux dans un secteur peu prisé, à un 46 m² bien placé dans Angers avec peu de travaux. » La fourchette est très large et le prix dépendra donc beaucoup de l'emplacement.

Si La Roseraie ou Monplaisir sont des quartiers peu plébiscités par exemple, des secteurs comme la Doutré ou La Fayette afficheront des prix nettement plus élevés. Dans la première couronne, on pourra trouver une maison de 90 à 100 m² avec jardin et travaux. Et dans le secteur du Lion-d'Angers, à 30 min au nord, la différence se

fait quand même sentir. On peut y trouver une maison de bourg de 75 m² avec du cachet, deux chambres et une petite cour pour 170 000 €.

...avec 300 000 €

Qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements, si leur surface est comprise entre 80 et 100 m², on peut commencer à espérer des biens sans travaux à Angers. « Si on dépasse les 100 m², il faudra s'attendre à avoir de nouveaux travaux ! » précise Pierre-Yves Pinault. Dans le secteur du Lion-d'Angers, il est envisageable de trouver un pavillon neuf dans un lotissement, mitoyen d'un côté et proche de toutes commodités pour 232 000 €. A ce prix, la maison offre 3 chambres, 85 m² habitable et 400 m² de terrain.



IMMO CONCEPT 49

AGENCE IMMOBILIÈRE



OUVERTURE

**PROCHAINEMENT : votre agence à
SAINT GEORGES SUR LOIRE
24 Rue Nationale**

**Brissac-Quincé
02 41 68 04 66**

**Les Ponts de Cé
02 41 74 04 18**



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



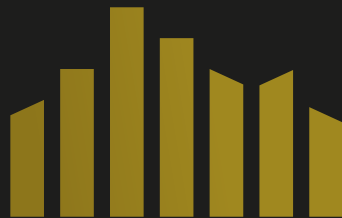
Consultez le site
d'annonces immobilières
dansnosvilles.fr et votre
projet devient réalité !

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



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

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



WE ADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS

SPÉCIALISTE CHR

(café / hôtel / restaurant)

BUREAUX

ENTREPÔTS

LOCAUX D'ACTIVITÉS

LOCAUX COMMERCIAUX

INVESTISSEMENTS

FONDS DE COMMERCE



f.dehan@advisor-immobilier.fr

advisor-immobilier-angers.fr

51, Rue Toussaint - 49100 Angers

02 43 **216 116** - 06 74 **972 850**



SUIVEZ-NOUS



agence de la cité

depuis 1981

10, place Jeanne-de-Laval

BEAUFORT-EN-VALLÉE

02 41 57 20 90

www.agencedelacite49.com

6, rue Marc Leclerc

LA MÉNITRÉ

02 41 57 70 00

SIREN 501 838 759



ST MATHURIN SUR LOIRE

392 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

3.16% TTC

(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 3013

Classe énergie : F



ST MATHURIN SUR LOIRE à 7 mn de la gare, FERMETTE rénovée avec goût au calme et sans vis à vis comprenant au RDC : grande pièce de vie (ilot central, cuisine aménagée et équipée, poêle à bois), sdd, wc, salle à manger, buanderie, cave. A L'ETAGE : 3 grandes chambres, une pièce prévue pour devenir une salle de bain. Garage, piscine enterrée et cloturé (8x4), le tout sur une surface de 1040 m².

Nous recherchons

ACTIVEMENT des maisons
sur **Beaufort-En-Vallée**
et jusqu'à **15 km aux alentours**



agence de la cité

depuis 1981

Contact :

02 41 57 20 90

CABINET SIBOUT

Immobilier

50 ans d'immobilier à vos côtés

40, rue des Lices - ANGERS

02 41 87 46 28

www.cabinetsibout.com



SIREN 537 851 917

EXCLUSIVITÉ



LE PUY GARNIER - Idéal investisseur ou 1^{er} achat proche future ligne de tramway - Appartement 3 pièces avec travaux comprenant une entrée, séjour avec balcon, cuisine séparée avec loggia, dégagement avec placard, 2 chambres, salle d'eau. Cave et stationnement privatif.

ANGERS

139 700 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1021

Classe énergie : NC



ANGERS

233 300 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf A31019

Classe énergie : E



PARC DU PIN/LAFAYETTE. 3 pièces de 74m² avec terrasse exposée sud dans résidence de bon standing avec ascenseur, comprenant une entrée, cuisine séparée aménagée avec balcon, séjour donnant sur terrasse/véranda, dégagement avec placards, 2 chambres spacieuses, salle de bains, wc séparés. Cave en sous-sol et stationnement privatif en extérieur.

NOUVEAUTÉ



ANGERS

332 100 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1016

Classe énergie : E



EXCLUSIVITÉ



ANGERS

332 100 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1016

Classe énergie : E



Exclusivité ! EBLE/JACQUES PORTET Maison individuelle 5 pièces proche des commerces et du tramway comprenant une entrée, séjour, cuisine séparée aménagée et équipée, arrière cuisine et wc. A l'étage : 3 chambres, bureau, salle d'eau et wc séparés. 2 stationnements. Sur 589m² de terrain clos avec dépendances.

La flambée des prix des matières premières

La reprise économique mondiale suite au Covid a entraîné un premier mouvement de hausse des matières premières. Cela a commencé dès le début de l'année 2021.



Naturellement, le secteur de la construction immobilière a été fortement impacté. Pour alimenter la reprise, la demande de ces matériaux a connu une très forte augmentation, notamment en provenance de Chine et des États-Unis. L'offre, elle, ne pouvait pas augmenter dans les mêmes proportions. Il s'en est donc suivi de fortes hausses de tarifs et, même des pénuries importantes sur certains produits.

Tension sur les matériaux

La Fédération Française du Bâtiment estimait à 15 % la hausse globale sur l'ensemble des matières premières, entre décembre 2020 et avril 2021. Sur cette période, l'acier de construction a bondi de 31,3 %. Une augmentation qui atteint même 90 % en l'ensemble de l'année. Le PVC a bondi de 28,6 %, les tôles de 25,4 %, le cuivre de 22,2 % et l'aluminium de 17 %. Le bois a même vu son prix multiplié par trois ou quatre selon les régions. Or, précisait la fédération, les dépenses de matières premières représentent environ 40 % du

montant total du prix de la construction. Le second semestre 2021 a confirmé et même amplifié cette tendance. Le verre a bondi de 30 % en un an, les plaques isolantes de 40 %, le plâtre de plus de 20 %. Idem pour la peinture et le carrelage.

La guerre en Ukraine amplifie le mouvement

Mais, depuis le 24 février, la guerre en Ukraine a encore accéléré le mouvement. A la crise des matériaux, qui s'amplifie encore, s'ajoute une crise de l'énergie. Une semaine seulement après le début des hostilités, la Fédération nationale des travaux publics (FNTTP) estimait à 30 % la hausse du prix du gazole non routier et à 14 % celle de l'acier, de la chaux ou du plastique. A cela s'ajoutent, bien sûr, les hausses des coûts de transports des marchandises.

Plus chers, les matériaux sont même, pour certains, très difficiles voire impossibles à trouver. A la hausse des prix s'ajoutent donc de possibles retards sur les chantiers. Face à cette situation, la Fédération Française

du Bâtiment alerte le gouvernement sur les conséquences, également, pour les entreprises du secteur.

« Il faut un coup de pouce ! »

« Les prix de construction des logements neufs ont progressé d'environ 10 % en 2021. Ce n'est pas une bonne nouvelle pour nos concitoyens, car quand on a 100 000 euros à mettre dans la construction d'un pavillon, on n'a pas 110 ou 120 000 € et donc ces logements ne se feront pas. Ce qu'il faut, c'est un coup de pouce momentané du gouvernement pour aider nos concitoyens à mieux se loger. La pénurie de logements, elle est là et si les logements sont encore plus chers demain, cela va avoir des conséquences sociales dramatiques ».

Olivier Salleron, président de la Fédération Française du Bâtiment, sur BFM Business, le 8 mars 2022.

DÉVELOPPE SON RÉSEAU

SUR CHOLET ET
SAUMUR

Fée du logis



Pré-estimez votre bien en ligne

GRATUITEMENT

www.ruedelapaix.immo

6 place de la République

02 21 67 52 61

bonjour@rdp.immo

Votre nouveau
magazine
immobilier

Dans nos villes
Édition ANJOU

disponible
chez les
commerçants
partenaires.

Weldom
voltaire

Lundi - 10h30 - 19h15

Mardi - 9h - 19h15

Mercredi - 9h - 19h15

Jeudi - 9h - 19h15

Vendredi - 9h - 19h15

Samedi - 9h - 19h15

Weldom Angers
2 Rue Voltaire
49100 Angers

Quincaillerie à l'étage

ASCENSEUR

Dans nos villes

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

N°123 MAI 2022 - GRATUIT

Rénovation, extension,
agrandissement...
Faut-il faire appel
à un architecte ?

ACHETER EN
COLLECTIF NEUF,
Soyez les bonnes
fées de votre
copropriété !

On trie,
on range,
on nettoie,
on décore...
La maison se met
à l'heure d'été !

dansnosvilles.fr

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - L



BOUCHEMAINE

409 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.10% TTC
(Prix 390 000 € hors honoraires)

Réf 3974

Classe énergie : C



ANGERS

171 600 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3988

Classe énergie : E



En exclusivité ! Belle maison non mitoyenne au calme situé en campagne de Bouchemaine. Le rez-de-chaussée comprend une pièce de vie lumineuse avec cuisine équipée, deux chambres et une salle d'eau. À l'étage on retrouve deux grandes chambres avec climatisation réversible et une salle d'eau. Grande dépendance aménageable.

3 km du centre-ville d'Angers, bel appartement lumineux de 51 m² proche de toute commodité. Composé : d'un séjour de 31 m², d'une cuisine A/E neuve, d'un dégagement avec placard donnant accès à une chambre et à une salle de bains avec WC. Le bien dispose d'un balcon exposé Sud-ouest et d'une parking privée. Ne passez pas à côté d'une visite !



ANGERS

118 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.82% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 3962

Classe énergie : E



ANGERS

95 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.95% TTC
(Prix 88 000 € hors honoraires)

Réf 6620784

Classe énergie : G



Actuellement en location, un appartement de 30 m² type 1bis, en excellent état, dans une petite copropriété, il comprenant une entrée, une cuisine aménagée, une pièce de vie et une salle de douche avec wc. Proche du tram et des commerces.

À 50m du tramway, dans une petite copropriété de 5 lots, un appartement de 20 m² comprenant une pièce de vie avec cuisine aménagée et chambre, une salle de douche avec wc.

3 ÉDITIONS

et le SITE INTERNET



Dans nos villes

Mieux s'informer pour bien s'installer

Pour vous aider
dans vos
**recherches
immobilières**

www.dansnosvilles.fr 🔍



RÉNOVATION : vrai ou faux ?

Par Emilie Mendonca

**Le vrai / faux de la rénovation.
Vos questions, nos réponses.**



Les travaux d'isolation thermique ne justifient pas de déclaration préalable.

Vrai et faux. Cela dépend, en fait, si les travaux vont ou non modifier l'aspect extérieur de votre bien et s'ils vont entraîner une création de surface de plancher supérieure à 5 m². En général, une isolation par l'extérieur modifie l'aspect du bien. On peut être amené à changer les portes ou les fenêtres, à installer des volets. Idem pour l'isolation par le toit qui implique souvent des changements sur la toiture. Quand vous rénovez une pièce pour la rendre habitable, sous des combles, par exemple, vous créez une surface de plancher et la déclaration préalable s'impose.

Ma Prime Renov est réservée aux biens anciens.

Vrai. Depuis le 1er janvier, le dispositif Ma Prime Renov ne s'applique qu'aux biens de

plus de 15 ans. L'idée est de concentrer les efforts sur les logements les plus énergivores. Pour autant, cela ne veut pas dire que seuls les logements classés F ou G au DPE (ceux que l'on appelle les passoires thermiques) peuvent en profiter. Ma Prime Renov, c'est pour tout le monde, même en copropriété. En revanche, les résidences secondaires sont exclues.

Pas besoin de pros pour rénover un bien

Faux (sauf si vous êtes vous-même un professionnel). Il ne faut pas confondre rénover et rafraîchir. Pour remettre un logement au goût du jour, en repeignant les murs ou en changeant le sol, en effet, les bricoleurs peuvent se lancer seuls. Mais la rénovation, elle, implique des travaux plus importants qui peuvent impacter les structures et concerner plusieurs corps de métiers. La rénovation concerne, très

souvent, la performance énergétique, l'isolation, le chauffage, la remise aux normes électriques, la plomberie... autant de postes très techniques.

Rénover une maison, c'est un gouffre financier !

Faux (mais attention quand même...). Tout dépend, évidemment, de l'état initial du bien et de ce que l'on veut y faire. Le cas le plus courant, est celui de ce que l'on appelle la rénovation complète. Là, on augmente le confort de toutes les pièces (cuisine, salle de bain...), on met tous les réseaux aux normes et on modernise tout ce qui peut l'être, mais sans toucher à la structure du bâtiment. Pour ce type de travaux, on compte généralement entre 1 500 et 2 500 € par mètre carré. Donc, oui, c'est un vrai budget. Mais si on se fait accompagner d'un professionnel, architecte ou maître d'œuvre, aucune raison que cela se transforme en gouffre financier !

On trie, on range, on nettoie,
on décore...

La maison se met à
l'heure d'été !



**Avec les premiers beaux jours,
arrive le temps du fameux
ménage de printemps.
Une tradition bien utile,
qui se décline aujourd'hui à la
mode éco-responsable et qui
s'accompagne d'une petite
touche de déco,
histoire d'inviter l'été
vraiment à la maison.**

Désencombrer

Avant de commencer le fameux ménage de printemps qui va vous propulser dans la félicité des beaux jours, il faut commencer par faire place nette ! Désencombrer, c'est le secret pour redonner de l'air et de la vie à votre maison. Et ça marche pour toutes les pièces. Au salon, adieu les revues aux pages jaunies que vous n'ouvrez plus depuis des lustres. Dans la bibliothèque, ces livres qui dorment depuis tant de saisons seraient vraiment mieux dans la boîte à livres du quartier. Les objets presque pas cassés que l'on n'utilise plus, les vêtements que l'on garde au cas où, les bibelots de tata Jacqueline : aux bonnes œuvres ou à la braderie. Posez-vous la question : ai-je utilisé cet objet au cours des deux dernières années. Si la réponse est non, vous pouvez classer le dossier, sans regret.



Recette de la Pierre d'argile maison

Il vous faut :

100 g d'argile blanche

60 g de bicarbonate de soude

60 g de savon de Marseille

60 ml d'eau

Faites fondre le savon avec l'eau, au bain-marie. Mélangez l'argile blanche et le bicarbonate dans un bol. Ajoutez petit à petit le savon dilué, jusqu'à obtenir une crème assez épaisse. Ajoutez un peu d'eau si besoin. Versez la préparation dans un pot et laissez sécher à l'air libre une bonne semaine.

Dans toutes les pièces, décrochez les rideaux et passez-les au nettoyage. Idem pour les murs, c'est le moment ou jamais de leur offrir une petite cure de jeunesse. On est souvent étonné de constater à quel point un mur que l'on imagine défraîchi est simplement sale. Pour cela, rien de tel que la pierre d'argile, qui est une pâte à récurer à base d'argile blanche qui remplace tout un tas de produits ménagers pour un prix défiant toute concurrence. Elle dégraisse, nettoie et fait briller les surfaces : magique ! Attention simplement aux surfaces les plus fragiles, la pierre d'argile est un abrasif doux, mais un abrasif tout de même.

Cette fois-ci, tout y passe !

Le ménage de printemps, c'est aussi l'occasion de refaire une beauté à des éléments de la maison que l'on néglige souvent au cours de l'année. Les vitres, il nous arrive de les faire, mais l'encadrement des fenêtres ? Un peu de savon noir dans deux litres d'eau et on remet tout ça à neuf. Idem pour les interrupteurs et les prises électriques, qui concentrent souvent la poussière. Plus important encore : les bouches d'aération. Sales, elles font circuler dans la maison les poussières qu'elles renferment. Normalement, c'est un nettoyage tous les trimestres mais, si le temps vous manque, qu'il soit au moins annuel. D'autant que l'opération n'est guère compliquée. Il suffit, dans la plupart des cas, de retirer le capot et d'appliquer sur les surfaces une solution au savon noir.

Dans la cuisine, on se concentrera sur le réfrigérateur, qui doit être remis à neuf régulièrement. Pour cela, on vide tout et on applique partout une solution à base d'eau tiède et de vinaigre blanc. C'est écolo, parfaitement efficace et, surtout, totalement inoffensif.

Le vinaigre blanc servira aussi pour le nettoyage de l'électroménager, grille-pain et bouilloire inclus.

Pour le dégraissage de la hotte et du four, autre grand plaisir de ce ménage printanier, on commence par saupoudrer de bicarbonate de soude avant de vaporiser du vinaigre blanc et de laisser agir deux bonnes heures puis d'essuyer avec une éponge.



Un salon aux couleurs de l'été



Une fois que vous avez fait place nette et achevé votre traque à la poussière, vous disposez enfin d'un intérieur propre et sain. C'est satisfaisant. Oui, mais pour entrer vraiment dans l'humeur de l'été, il est souvent utile d'ajouter quelques petits changements de déco, faciles et peu onéreux. Et cela commence par le salon. Tout d'abord, comme il est dit dans la chanson, pour saluer l'arrivée des beaux jours, il ne faut pas hésiter à laisser entrer le soleil. Vos rideaux confortables, aux couleurs rassurantes, réservez-les pour l'hiver prochain. Vous serez tout heureux de les retrouver impeccables et prêts à l'emploi. Remplacez-les par des voilages légers, aux teintes claires, qui laisseront passer la clarté.

Dans le même ordre d'idées, le ménage de printemps est clairement le moment de changer la disposition des meubles. Cela ne coûte rien et cela peut tout changer. Surtout si vous décidez d'installer votre canapé en face de la baie vitrée, par exemple. Plutôt que d'organiser la pièce autour de l'écran de la télévision, pourquoi ne pas créer un petit coin de lecture, un espace détente, où il fera bon profiter de la chaleur estivale ?

Pensez au végétal

L'été, bien sûr, est associé à des couleurs et à des lieux. Vous pouvez convoquer les ocres et la terre cuite de Provence. Quelques paniers de corde au sol, une coupe remplie d'agrumes, quelques fleurs séchées et le tour est joué. Si vous vous sentez l'âme plus voyageuse, optez pour les teintes chatoyantes de l'Andalousie ou le soleil de l'Amérique du sud. Il suffit de quelques touches : un bout de tissu suspendu au mur, un accessoire judicieusement placé.



Autre allié imbattable pour passer son salon à l'heure d'été : le végétal ! Quelques plantes d'intérieur comme un grand palmier Kentia ou un oranger en pot vous transportent dans la belle saison. Vous pouvez, aussi, choisir de disposer des cactus de tailles variées un peu partout dans la pièce. L'effet est garanti.

Enfin, pour inviter vraiment l'esprit de vacances dans votre salon, n'hésitez pas à faire la part belle aux éléments qui évoquent la détente et le farniente. Un hamac en corde, un siège en rotin orné de coussins clairs, un pouf ou une méridienne : tout est possible. Ensuite, tout se niche dans les détails, avec des accessoires de déco ramenés de vos derniers voyages, des photos de vos escapades estivales, votre salon changera vraiment de saison.

ENTRÉE

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



Joliment organisée

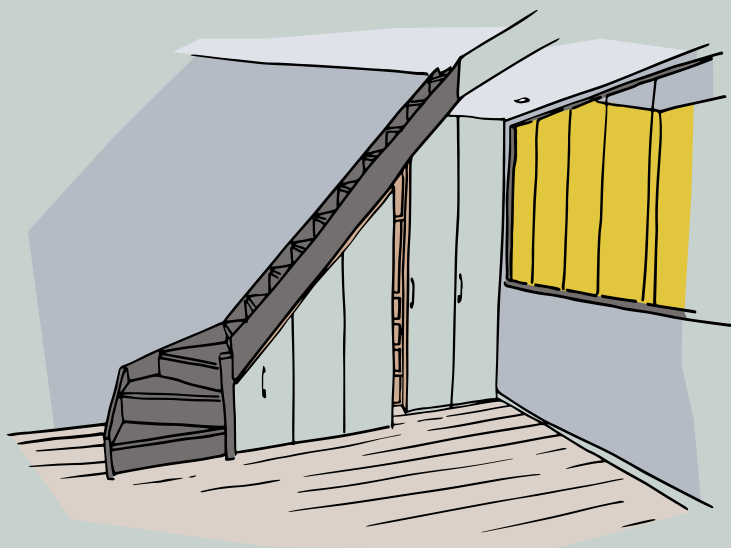
Première pièce que les visiteurs voient en arrivant, l'entrée doit être belle, mais également pratique et fonctionnelle.

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



Astuce

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



Optimiser le moindre espace disponible

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

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

ESCALIER

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



Quadro
Intérieurs sur-mesure

126 Avenue Pasteur • 49000 ANGERS
Tél : 02 41 24 13 30 • Email : angers@magasin-quadro.fr
www.quadro.fr

N'oubliez pas les pièces d'eau

Dans la salle de bain, en plus de votre grand ménage, quelques petites innovations peuvent donner un véritable air estival. Tout d'abord, ce n'est pas de la déco, mais c'est capital : si les joints de l'évier ou de la baignoire sont sales ou abîmés, c'est le moment de les nettoyer en profondeur ou, si besoin, de les refaire. Rien de compliqué à cela : des pistolets permettent de les réaliser simplement et proprement. Une fois cela effectué, pourquoi ne pas s'offrir un nouveau rideau de douche qui apportera une note inédite à la pièce ? Quelque chose de coloré et de lumineux. Et même, pourquoi ne pas remplacer le pommeau de douche par un modèle qui transforme la toilette en une véritable pluie de félicité ? Il vous en coûtera moins de 100 euros. Du côté des accessoires, on peut inviter les couleurs de l'été dans un nouveau jeu de serviettes ou un cailleboti en bambou pour la sortie de douche. Ajoutez à cela une petite touche végétale ou quelques fleurs fraîches et vous aurez l'été dans votre salle de bain. Si vous avez vraiment le sens du détail, vous pouvez aussi décider de changer le parfum ou même la nature des produits que vous utilisez. Un gel douche bio aux parfums estivaux, un savon naturel...



On le sait peu ou on l'a oublié, mais la tradition du ménage de printemps ne vient pas de rien. Elle remonte même très loin. A l'époque où les activités agricoles étaient dominantes dans notre société, il était indispensable de nettoyer les granges au printemps pour pouvoir stocker la nouvelle récolte à venir. On faisait de même dans les maisons d'habitation.

Les temps, bien sûr, ont changé mais l'habitude nous en est restée.

De la cuisine à la chambre...



Bien évidemment, le passage à l'heure d'été de la maison ne s'arrête pas au salon et à la salle de bain. Dans la cuisine, cela commence par le grand nettoyage des placards et tiroirs, à l'aide de votre solution miracle à base de savon noir. Mais avant, on n'oublie pas de les désencombrer des multiples accessoires qui ne servent qu'à prendre de la place et de l'épicerie dont la date de péremption est dépassée depuis longtemps. Ensuite, il est très facile de changer les poignées des meubles de votre cuisine. Pour quelques euros et en quelques minutes, elle peut vraiment changer d'aspect. Soit dit en passant, c'est une option bien plus intéressante que ces résines à appliquer sur vos vieux meubles pour leur redonner une nouvelle vie. Au bout de quelques semaines, elles s'usent et s'abîment. La cuisine est un environnement qui demande de la résistance aux matériaux.

On n'oublie pas la touche végétale en installant quelques pots d'herbes aromatiques ou un de ces systèmes de

jardins intérieurs sous UV qui apportent bien plus que les quelques herbes que l'on y fait pousser. Et, bien sûr, puisque l'on parle de cuisine, on change ses livres de recettes pour les adapter aux produits que nous offrent la saison !

Dans les chambres, évidemment, c'est le moment de changer les housses de couettes pour installer du lin et des couleurs claires ou des ambiances de bord de mer. On en profite pour se débarrasser des acariens qui adorent faire leur vie dans nos matelas. D'abord, un bon coup d'aspirateur, puis du bicarbonate de soude en saupoudrage et un bon brossage pour finir le travail après une bonne heure de pause.

... jusqu'au jardin

Enfin, le jardin ne doit pas être oublié. S'il est bien un endroit où l'été peut prendre ses aises, c'est bien là ! Au sortir de l'hiver, on nettoie les lieux des branches mortes et des mauvaises herbes qui commencent à s'imposer, on remue et on aère un peu la terre. Installer quelques plants de tomates, par exemple, est une bonne idée pour donner un air estival à un petit espace. Mais cela marche aussi avec un pied de framboisier ou un joli rosier. Naturellement, on renoue avec le plaisir de la détente en extérieur en remettant en service le mobilier de jardin remisé pour l'hiver. Quelques poteries et des éclairages photovoltaïques bien placés feront de vos soirées de véritables petits moments de vacances volés à la vie quotidienne.

Dans
votre prochain
magazine :
**LES RÈGLES
D'OR DE
L'ACHAT
SUR PLAN**

L'ÂME DU BOIS

Le spécialiste du parquet et revêtements de sol

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

02 41 60 43 46

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

Vous souhaitez **devenir propriétaire ?**

NOUS SOMMES À VOTRE ÉCOUTE POUR RÉPONDRE À TOUTES VOS QUESTIONS !

Construire sa maison dans un quartier aménagé par ALTER

Nous pilotons des opérations d'aménagement en association étroite avec chaque collectivité, pour leur permettre d'accueillir de nouveaux habitants.

Quels avantages à acheter un terrain dans un lotissement ?

En achetant un terrain libre de constructeurs, vous êtes libre de choisir qui construira votre maison : un architecte, un artisan, un constructeur professionnel ou pourquoi pas vous-même. Si l'achat d'un terrain au sein d'un lotissement vous impose de respecter un cahier des charges pour conserver l'harmonie entre les différentes constructions, cela offre aussi de nombreux avantages : terrain viabilisé, espaces arborés, vie de voisinage. Le prix du terrain viabilisé comprend la parcelle équipée avec tous ses branchements en limite de propriété (eau potable, électricité, téléphone, internet, eaux usées et dans certains cas gaz), ainsi que le premier bornage et le visa de l'urbaniste.

Par où commencer ?

Nous conseillons de respecter plusieurs étapes pour mener à bien votre projet immobilier. D'abord, c'est à vous de choisir le quartier et l'environnement où vous souhaitez construire votre maison. Une fois votre choix effectué, renseignez-vous, pour connaître les disponibilités de terrains ainsi que les grands principes d'aménagement du quartier. Vous pourrez alors poser une option sur un des terrains libres. Un dossier de commercialisation vous sera remis avec un plan de lot. Ce plan vous permet d'effectuer les premières démarches auprès des professionnels de la construction. Par ailleurs, vous devez vous assurer de votre capacité de financement auprès de votre banque.

Quels délais faut-il prévoir avant d'emménager ?

Plusieurs étapes sont nécessaires pour définir votre projet et cela peut prendre entre 6 et 12 mois. Ensuite, la phase travaux commence. La durée moyenne d'un chantier de construction pour une maison individuelle est de 9 à 12 mois. Ce n'est donc pas une solution d'urgence, mais bel et bien un projet de vie qui s'anticipe. Rassurez-vous, cette attente est compensée par une réelle satisfaction de vous installer dans votre maison conçue à votre image.

CONTACT

ALTER – AGENCE DE SAUMUR

Nathalie Beignet

02 41 40 04 12

n.beignet@anjouloireterritoire.fr

www.anjouloireterritoire.fr

ALTER – AGENCE DE SEGRÉ

Rozenn Corvé

02 41 92 11 68

r.corve@anjouloireterritoire.fr

www.anjouloireterritoire.fr



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

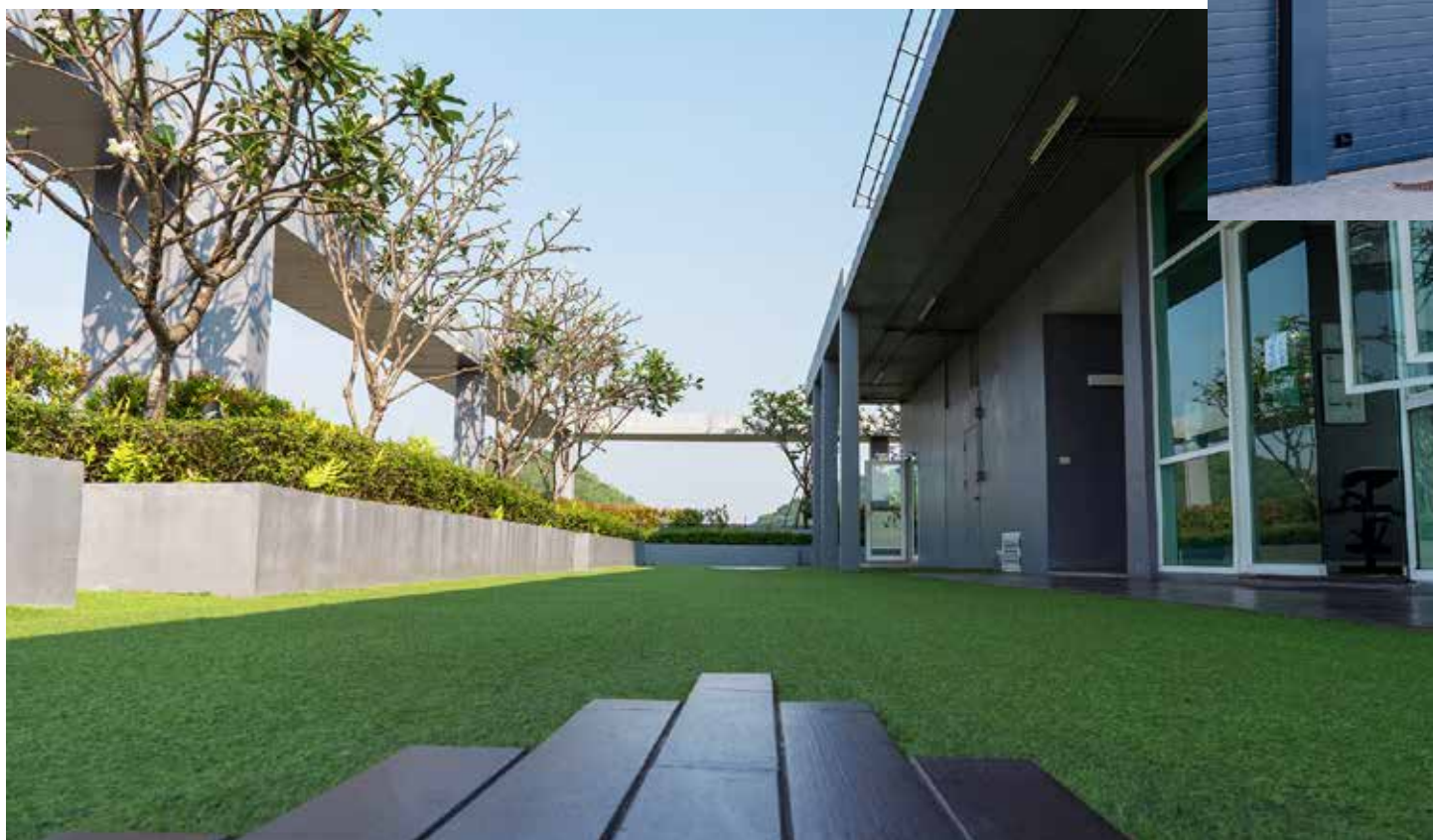


Aires de jeu



Parcs

Acheter en collectif neuf, Soyez les bonnes fées de votre copropriété !



Quand on achète un appartement neuf, on fait bien souvent le pari de l'achat sur plan, mais aussi celui de la copropriété. Si les règles essentielles sont les mêmes que pour un immeuble existant, la naissance de la copropriété implique un calendrier et des démarches spécifiques qu'il vaut mieux maîtriser avant de se lancer.

La règle du jeu

Il n'existe pas de différence fondamentale entre une copropriété dans un immeuble neuf et dans un immeuble existant. Le principe est simple : chaque copropriétaire dispose de la jouissance exclusive d'une partie privative (un logement, une cave, un parking...) et partage la propriété des parties communes avec les autres copropriétaires. La quote-part que chacun possède est proportionnelle à la superficie relative de son bien par rapport à l'ensemble de la copropriété et s'exprime en tantième. Plus on dispose de tantième, plus on a de poids dans le vote des décisions mais aussi, plus on doit contribuer aux dépenses (charges et travaux).



Syndic et Conseil syndical : ne pas confondre !

Le syndic est une personne physique ou morale en charge de la gestion de la copropriété. Il en est le représentant légal. Il gère les contrats et applique les décisions. Il peut être professionnel ou bénévole.

Le conseil syndical, c'est un groupe de quelques copropriétaires (ou leurs représentants) élus en assemblée générale pour parler et agir au nom de tous. Ils font l'interface avec le syndic. C'est un rôle bénévole et dépourvu de tout pouvoir décisionnaire.

Dans le cas d'un immeuble neuf, la livraison du deuxième lot marque la naissance de la copropriété. A ce moment, un syndic de copropriété provisoire est choisi. Il peut s'agir d'un ou plusieurs copropriétaires bénévoles, ou d'un professionnel. Mais, dans les faits, c'est le promoteur qui désigne le premier syndic, presque toujours un professionnel, dans le cadre du règlement de copropriété. Ce document, très important, détaille la répartition des lots et les quote-part qui y sont associés, mais aussi la bonne utilisation des parties communes et privatives ou la destination de l'immeuble.

Le rôle du syndic provisoire

Une des premières tâches du syndic provisoire est d'établir un premier budget prévisionnel, dans lequel seront intégrées les premières dépenses de la copropriété qui donneront lieu au versement des premières charges. Les honoraires du syndic font partie de ces premières charges courantes. Se pose naturellement la question de la part des charges correspondant aux lots qui ne sont pas encore vendus. C'est, fort logiquement, au promoteur de les prendre en charge. Mais le syndic provisoire a aussi pour mission de veiller au bon achèvement des travaux, à la livraison des parties communes, à la finition des installations qui restent à livrer. Il est également en charge de la surveillance des malfaçons et des éventuels défauts de conformité. Le mandat de ce syndic provisoire est d'un an maximum.

La situation est un peu plus complexe pour les programmes livrés par tranches. Si un des immeubles de l'ensemble est achevé et habitable alors que les autres sont toujours en chantier, le syndic de copropriété et le règlement sont mis en vigueur, sans attendre la fin des travaux. Cela évidemment pour que les propriétaires installés dans l'immeuble achevé ne soient pas mis en insécurité. Les propriétaires des immeubles non-achevés sont membres du syndicat de copropriété, participent aux assemblées générales et payent les charges en fonction de leur quote-part. On parle, alors, de « lot provisoire ».





**Acheter en collectif neuf,
Soyez les bonnes fées de votre copropriété !**



Syndic : comment sort-on du provisoire ?

Un an après la naissance de la copropriété, le mandat du syndic provisoire s'achève. Une de ses dernières tâches est de convoquer une assemblée générale avec tous les copropriétaires existants. Naturellement, à ce moment de la vie de la copropriété, il n'y a pas encore de conseil syndical et pas d'offre concurrente de la part d'un autre syndic. Donc, dans la très grande majorité des cas, le syndic provisoire est reconduit pour une durée qui dépend des termes du règlement de copropriété et qui ne peut pas dépasser trois ans. Cela, bien sûr, peut poser des problèmes de connivence entre le syndic et le promoteur qui l'a mis en place. Cela peut ne pas être anodin dans le cadre de l'achèvement ou de la réception des travaux, par exemple.

C'est la raison pour laquelle la loi Alur (2014), a mis en place les conditions d'une réelle concurrence entre les syndicats au sortir de la période provisoire. Lors de la première AG, un premier Conseil syndical est élu. Il devra organiser, pour l'année suivante, la concurrence entre les syndicats, si l'AG en fait la demande. Il pourra ainsi se rapprocher d'autres syndicats ou d'un courtier pour obtenir des offres concurrentes.



Naturellement, le promoteur peut, lui aussi, en amont de la première assemblée générale, organiser la concurrence en demandant par courrier aux différents propriétaires de proposer un ou plusieurs syndicats.

Donner vie à la copropriété

Pour sortir du provisoire, il convient également de mettre en place tous les éléments de vie de la copropriété. Tout d'abord, en l'inscrivant au registre national. Puis, en établissant un carnet d'entretien de l'immeuble où seront consignés les diagnostics et autres contrôles obligatoires. Il s'agit ensuite de faire approuver un contrat d'assurance et de responsabilité civile lors de l'assemblée générale et de mettre en place les contrats avec tous les fournisseurs indispensables à la vie de la copropriété (électricité, ménage, chauffage, raccordement internet...). De plus, depuis la même loi Alur, pour les copropriétés de plus de dix lots, il est indispensable d'ouvrir un deuxième compte bancaire que chaque propriétaire devra abonder, afin de prévoir les futurs travaux.

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



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

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

**À VOTRE
SERVICE**

Depuis plus

de **30** ANS

Des conflits de toutes catégories

Comme dans toute collectivité, des conflits peuvent apparaître dans les copropriétés. Les sujets de discorde sont souvent les mêmes et peuvent se ranger dans quelques catégories. Il y a d'abord les problèmes de voisinage, liés à des nuisances sonores. Cela peut se produire entre plusieurs copropriétaires et être lié à l'écoute de la musique, à la présence d'animaux ou d'enfants. Mais le conflit peut aussi se nouer entre la copropriété et le voisinage (un commerce, un groupe de personnes, un lieu culturel...).

L'autre grande catégorie de conflit, c'est celle des usages abusifs des lieux. On retrouve ici de simples désagréments liés à des comportements gênants comme le simple étendage de linge sur un balcon. Mais également des installations non-autorisées (vérandas...) ou des équipements non conformes au règlement de copropriété. Autre source de conflit, l'encombrement impropre ou l'appropriation d'une partie commune. Les conflits liés à des problèmes financiers sont également très fréquents. Ils concernent, généralement, des retards ou des défauts de paiement des charges. Naturellement, il peut se produire des conflits entre la copropriété et un ou plusieurs de ses fournisseurs, dans le cadre de travaux ou d'un contrat d'entretien permanent. Enfin, le conflit peut apparaître entre la copropriété et le syndic lui-même.



Selon le baromètre CLCV- Notre temps,

49 % des Français vivant en copropriété sont globalement satisfaits de leur syndic. C'est un chiffre qui peut paraître faible, mais qui doit être nuancé. D'abord, il est en très nette augmentation puisqu'il n'était que de 39 % en 2014. Ensuite, les membres d'un conseil syndical (qui assurent l'interface entre les copropriétaires et le syndic) sont 59 % à apprécier l'action de leur syndic. Plus proches, ils perçoivent mieux leur action.

Gestion des conflits : garder la bonne mesure



Quand un conflit se fait jour au sein d'une copropriété, la première tentation est de se tourner vers les tribunaux. Ce n'est pourtant pas la voie par laquelle il est conseillé de commencer. S'il s'agit d'un conflit de voisinage lié à une nuisance sonore, par exemple, la première chose à faire est évidemment d'exposer calmement le problème à la personne concernée. Il est possible qu'elle n'ait pas conscience du désagrément qu'elle cause et qu'elle soit disposée à changer ses habitudes.

Mais, bien sûr, cette démarche de bon sens n'est pas toujours couronnée de succès. L'étape suivante consiste à envoyer un courrier à la personne à l'origine de la nuisance (qu'il s'agisse d'un voisin ou d'une personne extérieure à la copropriété) pour signifier clairement le problème. Dans le même temps, vous pouvez commencer à regrouper des preuves (photos, constats d'huissier, courrier ou mails échangés...). Si votre courrier reste lettre morte, il vous faudra en informer le

syndic qui a dans ses prérogatives de faire respecter le règlement de copropriété. Attention cependant, le syndic n'a aucun pouvoir de police. Son action se limitera, dans un premier temps (si les nuisances lui semblent avérées), à un courrier de mise en demeure et de rappel du règlement.

Le tribunal, en dernier recours

Cette démarche peut se prolonger par une médiation ou par une conciliation qui évitera une démarche judiciaire longue et souvent coûteuse. L'une comme l'autre font intervenir un intermédiaire de justice neutre et compétent. La conciliation est gratuite car portée par un professionnel de la justice (juge, par exemple) qui agit bénévolement. La médiation, elle, est en général payante, mais des aides financières sont possibles.

Si cette démarche échoue et que le trouble perdure, la voie judiciaire sera le dernier recours. Mais attention, la requête auprès du tribunal ne sera pas recevable si une démarche amiable n'a pas été tentée au préalable.

Le tribunal peut être saisi par le syndic ou directement par l'un de copropriétaires. Il examinera l'ensemble des éléments et ordonnera la cessation du trouble s'il est avéré et, le cas échéant, fixera des dommages et intérêts en réparation du préjudice. Comme dans toute action judiciaire, la procédure en elle-même est gratuite, mais vous devrez payer votre avocat ainsi que l'huissier chargé de délivrer l'assignation.

Dans votre prochain magazine :
PISCINE, JEUX ET FARNIENTE, FAITES DE VOTRE JARDIN UN HAVRE DE PAIX.

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
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE



Les chiffres de la construction neuve en 2021

Par Emilie Mendonca

Les chiffres de la construction neuve en 2021, comparés à ceux de l'année précédente, sont évidemment flatteurs. Mais il ne faut pas oublier qu'ils mesurent avant tout le creux de l'année 2020, fortement impactée par la crise sanitaire. Les tendances de fond restent assez contrastées.



Les maisons individuelles en secteur diffus (hors zones pavillonnaires) ont connu un très net rebond en 2021 (+21,5 %). Cela venait après le tassement de 2020 (-8,5 %), lié à la crise sanitaire. Par rapport à 2019, année de référence, la progression était de plus de 11 %. Avec 139 600 ventes, cela représentait le meilleur score depuis dix ans. Au niveau régional, la tendance était même encore plus favorable, puisque la Région Centre-Val de Loire enregistrait la plus forte croissance nationale (+30,5 % !). La Région Nouvelle-Aquitaine affichait, elle, une progression de 20,4 %.

Inquiétude sur les maisons individuelles

Petit bémol cependant, l'analyse des chiffres mensuels vient quelque peu refroidir l'enthousiasme des professionnels. En effet, la construction de maisons individuelles décroche elle-aussi depuis le second semestre de 2021 (+1,2 % seulement au 3^e trimestre, -3,1 au 4^e trimestre et même -13,9 si on ne regarde que décembre 2021).

En cause, sans aucun doute, les surcoûts liés aux matériaux et à l'énergie. A cela s'ajoute le resserrement des conditions de crédit et un certain attentisme lié à la situation économique globale.

Les chiffres de la construction neuve en 2021 montrent que les constructions en zones pavillonnaires (habitat groupé) ont également progressé (+8 % de ventes). Mais, si on prend l'année 2019 comme référence, c'est bien un repli que l'on constate (-13,7 %). Et cela s'accompagne d'une nette hausse des prix des maisons, de l'ordre de 13 % en 2021. Une maison neuve en secteur groupé se vendait, foncier compris, en moyenne 329 942 € contre 262 272 € en 2017. Cela représente une augmentation de 26 % en cinq ans !

Vers une pénurie de logements neufs ?

Pour les logements neufs en collectif, le rebond constaté en 2021 ne vient pas non plus inverser la tendance baissière que l'on connaît depuis 2018. Les 109 131 ventes de

l'année et les 97 392 mises en vente sont en recul d'environ dix points par rapport à 2019. Mais cette tendance est nettement plus sensible dans les zones tendues (régions parisiennes, côte d'Azur et villes de plus de 250 000 habitants). 2 200 lots ont été mis en vente dans la région Centre-Val de Loire en 2021. C'est 16 % de moins qu'en 2020 et 27 % de moins qu'en 2019. Ocelor, l'observatoire de l'immobilier neuf en Centre-Val de Loire, a enregistré 2 536 ventes de logements neufs en 2021. C'est mieux qu'en 2020, mais moins bien qu'en 2019.

Source : FFB / Pôle habitat

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



Élisez la ville où il fait bon vivre dans votre département !

Notez votre vie de quartier, ses commerces,
ses écoles, ses transports, ses équipements sportifs,
de loisirs et de culture ...

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



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

L'extension avec SAS, architecture & luminosité



DESCRIPTION du chantier

Destination : Salon, salle d'eau, SAS

Surface : 38 m²

Durée chantier : 5 mois

Mode constructif : Parpaing avec enduit et bardage bois

Finition : Prêt à finir

Lieu des travaux : Saint Samson sur Rance (22100)

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 René,
vous rêvez d'un espace lumineux ?

suivez le guide...



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

Chaque vie est un projet différent,
nos offres sont également adaptées
à tous les moments de la vie.

OASIS

MON APPARTEMENT À ANGERS



Le confort d'une vie
à proximité !



- ✓ Appartements de type 3 et type 4.
- ✓ A 5mn du centre d'Angers.
- ✓ Proche d'un grand centre commercial.

A partir de 178 000 €

CARYSALIDE

MON APPARTEMENT À ANGERS



Partagez ensemble
des moments inoubliables...



- ✓ Appartements de type 3 et type 4.
- ✓ A Angers, dans un quartier renouvelé.
- ✓ Eligible à l'investissement en PINEL.

A partir de 178 000 €

LES TERRASSES DE GABRIEL

MON LOGEMENT À TRÉLAZÉ



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



- ✓ Appartements de type 3.
- ✓ 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 €