

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION ANJOU - N°146 AVRIL 2024



Résidence
de services
*Le dernier
eldorado
des investisseurs ?*

Le nouveau DPE :
*Un peu d'air
pour les petites
surfaces !*

Parole d'expert
*par Bastien
DELPLACE*





Prochainement

Le 7^{ème} Art

5 appartements
95 m² à 132 m²
T4 et T5 modulables

LE
7^{ème}
ART

Une Réalisation

ar.

alain rousseau
immo · promotion



Image non contractuelle Architecte Lionel Vie & Associés

Vivre au coeur
du centre-ville

42 Bd FOCH, Angers



ANGERS

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

Réf 2294CZ Classe énergie : D

197 950 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



ANGERS

Au cœur du centre-ville, appartement en duplex situé au premier étage d'une petite copropriété. Vous serez séduits par ce type 3 disposant d'un salon-séjour, d'une cuisine aménagée et équipée. A l'étage, un palier dessert une salle de bains, deux chambres, un WC séparé. Une cave complète ce bien.

Réf 2074CZ Classe énergie : E

212 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Avenue Yolande d'Aragon T3 de 72 m² au 4^{ème} et dernier étage avec ascenseur dans résidence récente et sécurisée, double parking et cave. Il comprend, une pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée donnant sur balcon, 2 chambres, une salle d'eau et WC. Possibilité d'acheter en meublé.

Réf 2290CV Classe énergie : D

295 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.36% TTC



AVRILLE

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

Réf 2279CV Classe énergie : A

845 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.32% TTC



SAINTE GEMMES SUR LOIRE

Maison d'architecte de 1987 au cœur de sa parcelle de 742m² offrant calme et lumière. Cuisine ouverte sur un grand séjour de 50m². Le jardin avec deux terrasses vous permet de profiter d'une vie au calme sans vis à vis. A proximité directe des transports, écoles et commerces et aux portes d'Angers.

Réf 1941EB Classe énergie : D

514 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



LES PONTS DE CE

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

Réf 2161M Classe énergie : C

275 600 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)

Nantes - Cholet



MONTREUIL JUIGNE

Maison d'architecte d'environ 161 m² sur une parcelle de 800m² Vie de plain-pied, espace de vie lumineux, extension avec plancher chauffant et poêle à bois. A l'étage, une salle de bain, trois chambres, terrasse. Un jardin avec terrasse sans vis-à-vis, un garage, carport pour camping-car. Réf 2264GB Classe énergie : C

464 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Au cœur du quartier de la Doutre, charmante maison en copropriété de 101 m². Au rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une salle de bains et un WC. A l'étage : deux chambres. Vous profiterez d'un jardin, d'un atelier et d'une cave. Travaux à prévoir. Réf 2173CZ Classe énergie : E

233 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



SAINT LEGER DE LINIERES

Saint Léger de Linières, maison de 1940 entièrement rénovée. Une entrée, salon-séjour, cuisine a/e, chambre et salle d'eau avec WC. A l'étage : 3 chambres, une salle d'eau et WC. Une parcelle de 1300m², un garage, un cellier, un abri de jardin, une cuisine d'été et une piscine complètent ce bien. Réf 2135CZ Classe énergie : D

414 990 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.06% TTC



ANGERS

Rue des Arènes, au dernier étage d'un bel hôtel particulier, appartement de charme en duplex : entrée avec placard, pièce de vie avec belle hauteur sous plafond, cheminée décorative, cuisine, salle de bain avec wc. A l'étage, deux chambres mansardées. Cave et place de stationnement extérieure. Réf 2172D Classe énergie : D

315 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

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

Réf 2166DEB Classe énergie : D

358 700 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Maison appartement atypique au cœur de la Doutre. Au 1^{er} étage : belle pièce de vie avec cuisine ouverte et salon donnant sur un balcon filant, WC. Au second : deux belles chambres et une salle d'eau/buanderie, un WC. Au 3^{ème} étage : un potentiel de deux chambres, un bureau, salle d'eau et WC.

Réf 2275D Classe énergie : C

453 650 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC

Prestations haut de gamme



Lumineux & traversants



Confort d'été et rafraîchissement
Brise-soleil orientable



Qualité de l'air
VMC individuelle double-flux



1 logement par étage
avec contrôle d'accès :
Ascenseur & palier



Hauteur
Sous plafond : 2.70 mètres



Parquet
Chêne



Balcons
Côté rue & côté cour



Une cave par logement
Superficie : 7 à 16m²



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

Tous commerces et services
à moins de 100m



alain rousseau
immo · promotion

02 41 24 13 70

contact@alain-rousseau.com
www.alain-rousseau.com
10 boulevard Henri Arnauld, 49100 Angers

sommaire

AVRIL 2024

Ancien

Le nouveau DPE :
Un peu d'air pour les petites surfaces !



9

À consulter

les annonces
des agences immobilières

6 Maine-et-Loire

Parole d'expert

12 par Bastien DELPLACE

Publi-reportage

22 **Sergic**
à Angers

38 **Ixina**
à Angers

46 **MTC**
à Angers

Dossier Habitat

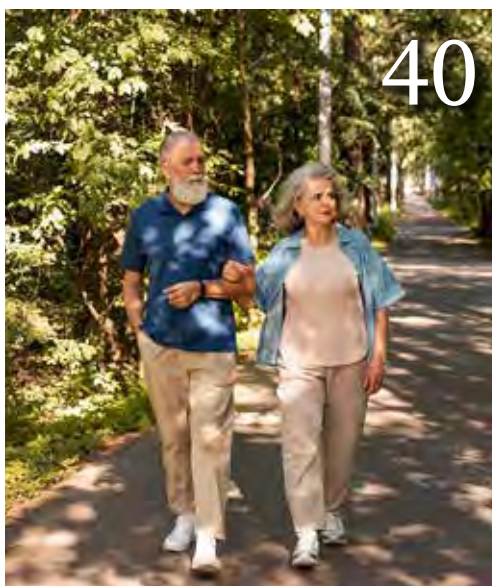
**Transformer
son jardin en havre
de paix**



24

Neuf

Résidence de services
Le dernier eldorado
des investisseurs ?



40

Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à 15 000
exemplaires.

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

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

Directeur de publication :
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Vanessa RIBAUD
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers
DANS NOS VILLES ANJOU
n°146 du 09 Avril au 13 Mai 2024

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



Ne pas jeter sur la voie publique, gardons
notre ville propre. Reproduction même
partielle interdite. L'éditeur n'est pas
responsable des éventuelles erreurs
d'impression ou de photographie.

LAFORÊT RECRUTE.

sur Angers et sa périphérie

Un métier
qui a un
impact positif
sur ma vie
Je signe

92% de nos collaborateurs
voient l'utilité de leur
travail au quotidien.



SCANNEZ POUR VOIR
NOS 1300 OFFRES

Laforêt Angers
1 Rue du Haras
49100 Angers
angers@laforet.com

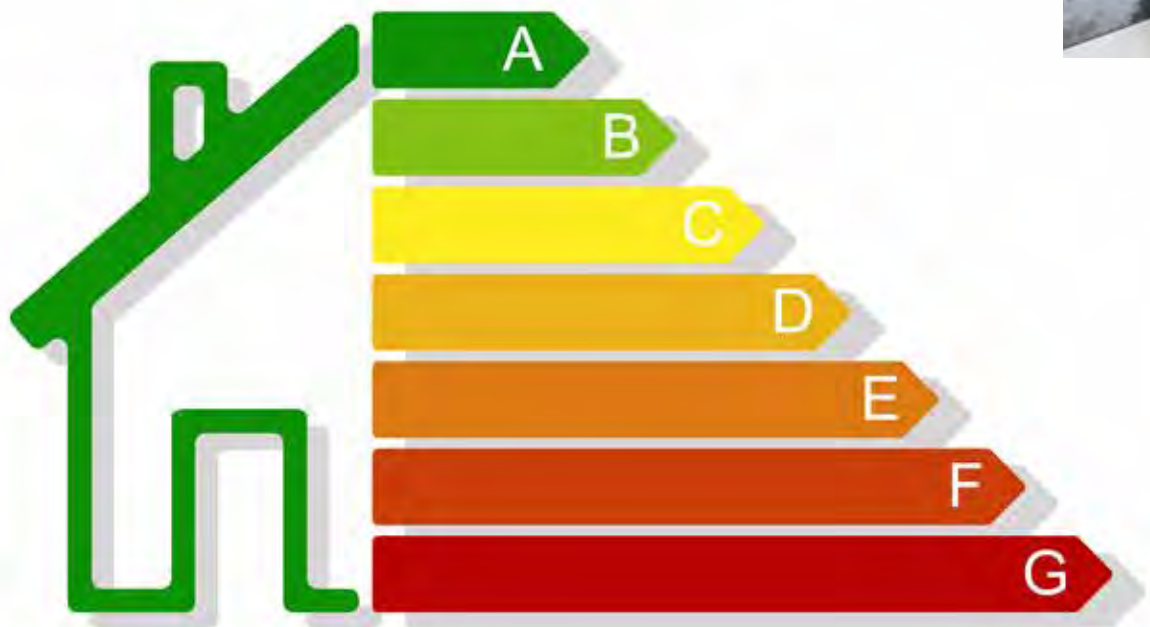
POUR AVANCER,
PASSEZ PAR





DPE :

Un peu d'air pour les petites surfaces



A la mi-février, le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu a annoncé une révision du mode de calcul des DPE pour les petites surfaces. Près de 140 000 logements pourraient sortir de la zone rouge.

Le DPE, à quoi ça sert ?

Le DPE date de 2006. Au départ, il n'avait qu'une valeur informative, pour permettre aux propriétaires de connaître la performance énergétique de leur logement. En 2021, tout change et le DPE devient opposable, c'est-à-dire qu'il prend une valeur juridique. Surtout, il sert depuis lors de barème pour l'application de la fameuse loi « Climat et résilience ». Considérés comme des passoires énergétiques, les biens classés F et G ne pourront bientôt plus être mis en location et le montant de leur loyer est déjà bloqué depuis août 2022. Rappelons tout de même que le secteur du bâtiment représente 23 % des émissions de gaz à effet de serre en France et plus de 40 % de la consommation d'énergie.



Chiffres

L'Indre-et-Loire fait partie des bons élèves du DPE. 8,4 % des logements sont classés en DPE F ou G (Fnaim, novembre 2023), contre 12,5 % au niveau national. Le Maine-et-Loire est dans la même tendance, à 8,3 %. C'est 13,4 % dans la Vienne, un chiffre plombé par les maisons qui sont plus de 17 % à être classées en F ou G.

Si l'on en croit les chiffres du ministère de la Transition énergétique, 4,8 millions de logements sont classés en F ou en G en France, sur les 30 millions d'habitations recensées sur le territoire, soit un taux de 15,7 %.

Mais un problème particulier se pose concernant les plus petits logements. Selon toutes les études, ils sont nettement plus nombreux que les autres à être classés en F ou en G. Selon la Fnaim, qui a mis en place un baromètre national des DPE, 12,6 % des logements de moins de 30 m² sont classés en G et 13,4 % sont classés en F. 26 % de passoires énergétiques, donc, dans ce segment de biens contre un peu plus de 13 % pour les biens de 30 à 60 m², 8,3 % pour les biens de 60 à 100 m² et 14,2 % pour les biens de plus de 100 m². L'observatoire de la Rénovation énergétique allait encore plus loin en 2022 en estimant que « près de 34 % des logements de moins de 30 mètres carrés ont une étiquette F ou G, contre seulement 13 % des logements de plus de 100 mètres carrés. ».

Un tiers des petits logements sortis du marché

Ces chiffres ont une conséquence très claire : entre un quart et un tiers des petites surfaces sont destinées à sortir du parc locatif à l'horizon 2028. Quand on connaît les tensions qui existent sur le marché de la location dans de nombreuses villes, on se doute bien que cette situation risque de poser quelques problèmes.

Cela d'autant plus que les petites surfaces ne sont pas les plus faciles à rénover. L'isolation par l'extérieur est souvent impossible pour des raisons d'urbanisme et l'isolation par l'intérieur ampute encore le logement d'une partie de sa surface. En termes de prix également, la rénovation d'un petit logement revient nettement plus cher au mètre carré que dans un grand volume et il est souvent impossible de rentabiliser l'opération avec les loyers perçus.





DPE : un peu d'air pour les petites surfaces



Ce qui change pour les petits logements

A la mi-février, dans un entretien au journal Le Parisien, le ministre de la Transition énergétique, Christophe Béchu a annoncé des « simplifications » et des « corrections » pour éviter les biais dans le calcul du DPE des petites surfaces. « Plus la surface d'un logement est petite, plus la part de l'eau chaude sanitaire pèse sur son classement, sans lien réel avec le nombre d'occupants », explique le ministre qui ajoute que « plus de 27 % des très petits biens, ceux de moins de 40 mètres carrés, sont considérés comme des passoires, ce qui ne reflète pas la réalité ».

Selon lui, ce sont près de 140 000 logements de moins de 40 m² qui pourraient ainsi sortir de la catégorie des passoires énergétiques, soit un peu plus de 10 % des petites surfaces disponibles en France. Une vraie bouffée d'air pour le marché locatif et un soulagement pour bien des propriétaires-bailleurs.

Mais sur quoi exactement se base le ministère pour revoir DPE ? Pour cela, il faut savoir comment est évaluée la performance énergétique d'un bien. Depuis le 1^{er} juillet 2021, la méthode des factures énergétiques a été remplacée par la méthode unique de Calcul de la Consommation Conventionnelle des Logements, plus simplement appelée 3CL. Cette méthode intègre la consommation d'énergie primaire du logement (l'examen des factures, donc) en fonction d'une occupation de seize heures par jour et trois semaines d'absence par an. Mais cette technique prend en compte, également, des critères spécifiques, comme la superficie des ouvertures, la présence de ponts thermiques, les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude, la superficie....

Des seuils plus hauts pour les petites surfaces

Le biais dont parle le ministre sur les petits logements concerne ce que l'on appelle les parois déperditives, les fenêtres, les portes, la toiture, qui occupent un espace proportionnellement plus important à mesure que la surface habitable se réduit. Il faut donc dépenser plus d'énergie pour arriver au même résultat. Il en va de même pour la consommation d'eau chaude, qui est proportionnellement plus importante dans un logement occupé par peu de personnes.

Pour corriger ces biais de calcul, le ministère a donc décidé d'appliquer des coefficients pondérateurs pour les logements de moins de 40 m². Pour simplifier, les petits logements seront autorisés à dépasser les seuils imposés aux autres logements. Un logement est classé en G quand sa consommation d'énergie est supérieure à 420 kilowattheures par mètre carré par an et si ses émissions de gaz à effet de serre dépassent 100 kilogrammes équivalents de CO₂ par mètre carré par an.

B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,
Immobilier parisien



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

En vente à Angers



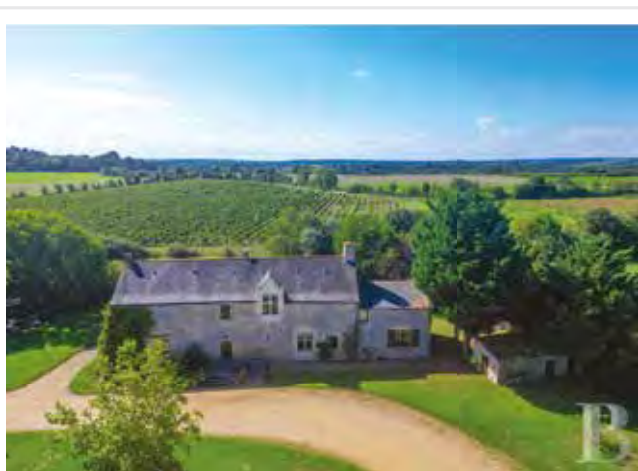
Proche du centre d'Angers, une confortable maison de ville,
son jardin clos, sa maison d'amis et sa piscine
Ref 175197 - DPE C/C 850 000 €

En vente dans le Maine-et-Loire



Dans un village au nord du Maine-et-Loire,
un ancien presbytère, avec dépendances et jardin
Ref 763012 - DPE C/C 698 000 €

En vente en Anjou



Dans un parc de 2 ha 30 planté de vignes,
un manoir du 15^e s., avec maisons annexes et dépendances
Ref 136678 - DPE E/E 882 000 €

En vente en Anjou



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

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

www.patrice-besse.com

Une nouvelle étiquette

Si vous êtes le propriétaire-bailleur d'un studio ou d'un petit T2, vous êtes naturellement en droit de vous demander comment cette modification du calcul du DPE va s'appliquer à votre logement. Le ministre a indiqué que tous les logements de moins de 40 m² qui disposent déjà d'un DPE pourront faire la demande de rectification, directement par internet, à partir du premier juillet prochain. Les nouveaux coefficients seront appliqués et une nouvelle note sera attribuée au logement, sans que le propriétaire ne soit tenu de financer un nouveau DPE.



Les organisations représentatives du secteur se félicitent de cette mesure qui devrait donner un peu d'air au marché immobilier. Mais les représentants des locataires et des consommateurs regrettent que des biens puissent continuer à être loués sans faire l'objet de travaux. Pour eux, ce sont les locataires qui vont en faire les frais en continuant de payer des factures énergétiques élevées et en vivant dans des logements peu confortables. De plus, les propriétaires de ces biens qui ne seront plus classés en passoires énergétiques seront de nouveau libres d'augmenter les loyers.

Sursis

Les échéances les plus contraignantes se rapprochent. Dès le 1^{er} janvier 2025, les logements classés G ne pourront plus être loués. En 2028, ce sera le tour des logements classés F. Pour les petites surfaces, plus nombreuses dans ce cas, l'étau s'est un peu desserré en ce début d'année.

La taille, mais pas seulement...



La taille du logement n'est pas le seul critère qui joue sur le classement du DPE. Selon le baromètre du diagnostic énergétique mis en place par la Fnaim, les maisons sont plus souvent classées en passoires énergétiques que les appartements. 7,8 % des maisons sont classées en G et 10,1 % sont classées en F. On est à 4,2 % des appartements en G et 6,2 % en F. Mais il faut noter que les maisons comptent aussi plus de classes A et B. Cela est dû à l'impact de la construction de maisons individuelles, bien sûr. Mais il faut y voir aussi l'impact des aides à la rénovation qui sont plus difficiles à mettre en place en copropriété.

Naturellement, la date de construction des logements influence fortement leur classement DPE. Au fil des années, les normes environnementales et les performances

des matériaux ont fait augmenter la performance énergétique des bâtiments. Plus de 27 % des biens construits avant 1948 sont considérés comme des passoires énergétiques.

Ils sont encore 12,7 % pour les constructions de 1948 à 1974 et 7,8 % entre 1975 et 1988. A contrario, les biens construits depuis les années 2000 et plus encore ceux qui ont été soumis à la réglementation RT2012, sont les moins concernés (de 1,3 à 0,1 %, selon les dates de construction).

On constate également que plus le prix moyen au mètre carré de l'immobilier est bas et plus le taux de passoires énergétiques sur le territoire est élevé. Les propriétaires doivent probablement considérer qu'il y a moins d'intérêt à rénover un bien quand il se situe dans un secteur où les prix sont peu élevés.

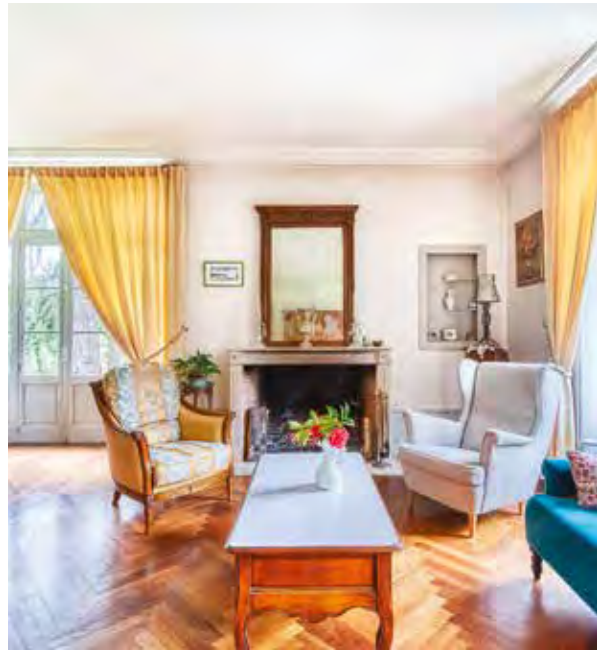
Le climat et la situation géographique jouent également un rôle important. Plus de 35 % des logements situés en altitude, par exemple, sont classés en F ou G. La faute à des températures extérieures plus basses. Le mode de chauffage est également déterminant. Près de la moitié des logements chauffés au fioul sont considérés comme des passoires énergétiques.

Notons enfin que les logements neufs sont très nettement mieux classés que les logements anciens. Ils sont 47 % à bénéficier d'un classement en A, 14 % en B et 38 % en C.

Dans
votre prochain
magazine :
**IMMOBILIER :
LE JUSTE PRIX !**

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



CŒUR DE VILLE - ÉLÉGANTE MAISON BOURGEOISE

Située au cœur de SEGRE, à 35 minutes de la gare TGV d'Angers et à proximité immédiate des commerces, cette élégante maison datant de 1820, offre une surface habitable d'environ 212 m². Bénéficiant d'un agréable parc arboré de 5 377 m², le jardin est bordé par une rivière. La maison offre d'agréables pièces de vie lumineuses, 5 chambres dont une suite parentale avec dressing, un bureau, deux salles de bains et un grenier partiellement aménagé. Une véranda avec une cuisine d'été, un garage, un atelier et un cellier complètent la propriété. DPE : D/F

Prix HAI : 758 000 € (Prix net vendeur : 721 904 € - honoraires de 5% à la charge de l'acquéreur).

Bien présenté par Odile TESTARD (EI) : +33 (0)6 86 28 07 65 - o.testard@barnes-international.com.

VOUS AVEZ UNE RECHERCHE, NOUS AVONS UN LIEU



BARNES Centre

«Les champs de Salbris» | 41300 Salbris
+33 (0)7 52 04 22 73 | centre@barnes-international.com
www.barnes-proprietes-chateaux.com

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



PAROLE D'EXPERT

par Bastien DELPLACE

Le marché à Angers, début 2024

Le marché angevin donne-t-il des signes de redémarrage en ce début d'année 2024 ?

Le frémissement n'est pas très net sur ce marché. Il y a des appels bien sûr, mais toujours beaucoup moins qu'il y a deux ans et les clients mettent beaucoup plus de temps à se décider. La baisse des taux d'intérêt est encore trop faible pour faire revenir les primo-accédants et les jeunes acquéreurs, qui sont toujours très peu nombreux sur le marché. Les ventes que nous réalisons, dans la grande majorité des cas, concernent des personnes qui n'ont pas recours à l'emprunt.

Qui sont les clients encore actifs sur le marché ?

Malgré une diminution du nombre de primo-accédants, il y a encore des clients pour tous types de biens ; il faut cependant réajuster les prix à la baisse.

Cette crise a-t-elle un impact sur les prix ?

Disons que pour que les biens se vendent, il faut que les vendeurs acceptent d'adapter leur prix au marché. Il y a encore des acheteurs, mais ils n'ont plus le même pouvoir d'achat. Auparavant, les biens se vendaient en quelques jours à des prix très élevés, parfois au-delà des 5 ou 6 000 €/m². C'est terminé aujourd'hui. J'ai l'exemple d'un pavillon des années 80 de 136 m² en première couronne, avec quatre chambres et un bureau, propre, avec un bout de terrain et le bus à proximité. Nous l'avions évalué à 480 000 € il y a un an et demi. Il s'est finalement vendu à 425 000 €. Le problème, évidemment, c'est que les gens qui ont acheté au plus haut ne peuvent revendre au même



prix aujourd'hui et donc, bien souvent, ils préfèrent ne pas mettre leur bien en vente et renoncent à leur projet.

Y a-t-il des biens qui sont épargnés ?

Les biens d'exception ou les produits particulièrement recherchés s'en sortent bien. Par exemple, un hôtel particulier en centre-ville, en pierre, avec deux garages et un bout de jardin va trouver preneur même s'il est proposé à un prix élevé. Car ce sont des biens très rares et qui s'adressent à une clientèle bien précise. Il en va de même pour une maison moderne, en première couronne, bien équipée, impeccable et avec un très bon DPE. Ces biens continuent à bien se vendre, mais pas aux mêmes niveaux de prix qu'il y a deux ans.

Top quartiers

La nouvelle donne du marché et le ralentissement que l'on connaît depuis 2023 n'ont pas modifié la hiérarchie des quartiers sur la ville. Tout ce qui se situe à moins de dix minutes de l'hyper-centre reste le plus demandé. En particulier les secteurs de la place du lycée, les abords de la gare ou le quartier Doutre. Ce sont des secteurs où l'on peut trouver de belles maisons bourgeoises qui sont très recherchées.



Legros Immobilier

75 Rue Plantagenêt
à Angers

02 41 88 01 71

legros-immobilier.com

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Appartement 2 pièces de 43 m² en DERNIER ETAGE d'une petite copropriété située secteur EBLE proche gare, comprenant une entrée avec placard, pièce principale donnant sur balcon avec vue dégagée sans vis-à-vis, chambre avec accès balcon, cuisine séparée, salle d'eau et wc. Stationnement privatif en extérieur. LOCATAIRE EN PLACE : pour investisseur.

124 000 €

Réf 1169

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : E

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



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

186 500 €

Réf 1176

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : F

ANGERS

NOUVEAUTÉ



Proche LAFAYETTE, Boulevard de Strasbourg: Bel appartement T4 de 72 m² comprenant une entrée, salon donnant sur balcon/terrasse avec vue dégagée sur la verdure, séjour ou 3^{ème} chambre, cuisine séparée, dégagement avec placard, salle d'eau, wc, 2 chambres. Possibilité 3 chambres. Le plus : grande cave et garage fermé.

196 900 €

Réf 1170

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : C

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Très beau potentiel ! Maison de ville en fond de cour d'un immeuble comprenant 2 niveaux pour un total de 60m². Accord d'extension de 30 m² délivré. Possibilité de 3 chambres et grande pièce à vivre. Jardin de 100 m². Attenant : Un T1 de 22 m² comprenant une pièce principale avec placard, cuisine séparée et SdB. Prévoir enveloppe de travaux !

254 100 €

Réf 1172

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : NC



ACTU SUR **TOURS**

La filière sonne l'alerte

Les premières Assises régionales de la construction et de l'immobilier se sont déroulées le 9 mars, au Centre de conférences d'Orléans. Près de 300 personnes, représentant tous les métiers du secteur étaient réunies pour interpellier les pouvoirs publics et appeler à la relance d'une véritable politique du logement en France. Les cinq organisations professionnelles réunies demandent, en particulier, le rétablissement du PTZ pour le neuf, une exonération partielle des droits de mutation, un assouplissement des règles du crédit, l'aménagement du permis de louer dans les villes où il est en vigueur et la révision du DPE et de son calendrier.

Ces Assises ont été également l'occasion de dresser un état des lieux de la filière qui représente près de 20 % de la richesse créée dans la Région et emploie 82 000 personnes. Depuis un an, les défaillances

d'entreprises ont progressé de 42 % et 400 emplois ont été perdus. Mise à part la rénovation, tous les secteurs affichent des chiffres à la baisse : 33 % pour les mises en chantier, 18 % pour les transactions, 44 % pour les mises en ventes de logements neufs et 30 % pour le nombre des permis de construire acceptés.

Le président régional de la Fédération des Promoteurs immobiliers, Ivain Le Roy Liberge a confirmé que la situation devrait empirer à court terme et que 6 000 emplois pourraient disparaître.



ACTU SUR **POITIERS**

Permis de louer à Châtelleraut

Depuis plusieurs années, les signalements pour des logements insalubres ou défectueux se multiplient dans le centre historique de Châtelleraut. L'état du parc locatif y est jugé « préoccupant » et des marchands de sommeil n'hésitent pas à proposer des logements indignes. C'est cette situation qui a poussé la communauté de communes Grand Châtelleraut à instaurer un permis de louer dans une dizaine de rues particulièrement concernées à partir de septembre 2024. Un dispositif rendu possible par la loi Alur de 2014 dite pour « l'accès au logement et à un urbanisme rénové ». Cette expérimentation prévue pour durer un an concerne un peu plus de 500 logements.

Concrètement, les services de la collectivité se déplaceront dans chacun de ces logements pour vérifier qu'ils correspondent aux normes de salubrité clairement définies dans la loi. Si ce n'est pas le cas, le

propriétaire ne pourra plus louer son logement sans réaliser les travaux indispensables. La CAF pourrait également suspendre les versements de l'APL pour les propriétaires qui ne respecteraient pas la nouvelle règle. Au bout d'un an, un premier bilan sera dressé pour, éventuellement, adapter les modalités de la mesure. Dans toutes les villes où il a été mis en place, le permis de louer s'est révélé très efficace pour protéger les droits des locataires et redynamiser les centres-villes.



ACTU SUR **ANGERS**

Angers : vers une taxe sur les logements vacants

Le conseil municipal d'Angers est en passe d'instaurer une taxe sur les logements vacants que les propriétaires ne veulent pas mettre en location. On le sait, Angers fait partie des villes les plus prisées depuis la fin de la crise du Covid. La population étudiante y est de plus en plus importante et la tension sur le marché locatif ne cesse de croître. Or, selon Jean-Marc Verchère, le maire, il y aurait entre 3 000 et 4 000 logements vacants dans la ville qui ne se trouvent pas sur le marché locatif.

La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) a justement été conçue pour inciter fortement les propriétaires à mettre leur logement en location s'il n'est pas occupé sur une longue période. A Angers, selon le conseil municipal, cela pourrait faire revenir entre 1 000 et 1 500 logements à la location et, donc, donner une vraie bouffée d'air au marché. Une mesure

qui pourrait rapporter, même si ce n'est pas son objectif premier, environ 1,5 million d'euro à la ville.

De leur côté, évidemment, les propriétaires contestent cette nouvelle charge qui fait réapparaître une taxe d'habitation qui avait disparu. L'Union nationale des promoteurs immobiliers insiste sur le fait que si de nombreux logements sont vacants, c'est que leurs propriétaires n'ont pas les moyens d'effectuer les travaux indispensables pour qu'ils puissent être loués.



ANGERS - LES JUSTICES

Réf 4093 NG

UNE VISITE S'IMPOSE



378 000 € HAI Charge acquéreur

5,00% TTC



130 M² 5 chambres



7 pièces Garage

À proximité des commerces et commodités ! Venez découvrir cette maison familiale en très bon état général offrant une surface habitable de 130 m². Elle est composée au rez-de-chaussée, et c'est un atout majeur, d'une vie de plain-pied avec séjour-salon ouvert sur une belle cuisine aménagée-équipée avec vue sur le jardin, une chambre avec salle d'eau privative, WC, véranda. Au premier étage non mansardé, un palier dessert trois chambres spacieuses, salle de bains et WC indépendant. Au deuxième étage, idéal pour un adolescent, une chambre et un grenier. Le tout agrémenté d'un garage et d'un terrain de 416 m² offrant des possibilités d'extension. 159 Kwh/m²/an et D 33 KgCo/m²/an

ANGERS - AU CŒUR DE LA MADELEINE

Réf 263 OF

BEAU POTENTIEL !



609 000 € HAI Charge acquéreur

5,00% TTC



158 M² 5 chambres



8 pièces Garage

Idéalement situé dans un quartier très recherché, cette maison de type angevine vous propose au rez-de-chaussée; une entrée desservant un salon/séjour avec cheminée, une cuisine aménagée et équipée, donnant à sa salle à manger et son accès au jardin. Au 1^{er} étage; un palier dégagement, deux chambres dont une avec dressing, une salle de bains et WC. Au 2^{ème} étage; palier dégagement, deux chambres, bureau, salle d'eau avec WC et au dernier étage, une chambre sous comble. Jardin clos de murs en schiste avec garage au fond du jardin. Commerces et transport à 2 minutes à pied. DPE : D 196 Kwh/m²/an et D 41 KgCo/m²/an

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

Côté Immobilier

Vous vendez votre **Bien...**

...Nous avons votre **Acheteur !**

65, boulevard Foch à Angers - 02 41 20 19 19
agence@coteimmobilier.fr

www.coteimmobilier.fr





- Le printemps -
des
investisseurs

Le printemps avec Citya Immobilier, la promesse d'un investissement florissant !

- 10 000 offres de biens en exclusivité
- Des conseils de nos experts en administration de biens
- L'optimisation de votre investissement en location nue ou meublée
- Une solution clé en main et 6 mois de gestion offerts
- Un projet sûr avec notre Garantie Loyers Impayés
- Des tarifs préférentiels pour assurer votre bien

BIEN
CHEZ
SOI



à Cholet
02 41 62 47 22



à Saumur
02 41 67 62 83



à Angers
02 41 86 86 86

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



246 000 € - Réf TMAI143751

CHOLET

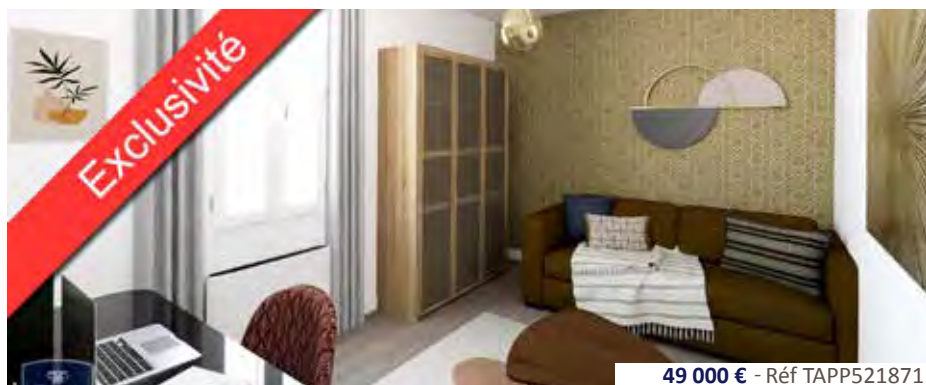
Quartier Meilleraie, maison de ville de plus de 122 m² vous offrant une belle réception d'environ 45 m² surplombant un très agréable jardin clos. Deux grandes chambres sur parquet de 15 m² chacune, deux autres chambres et un bureau. Nombreuses dépendances et beau potentiel après remise au goût du jour ... Classe énergie : D.



169 000 € - Réf TMAI143405

CHOLET

Quartier Lorraine, au cœur d'une impasse, charmante maison rénovée comprenant pièce de vie, cuisine aménagée et équipée, trois chambres. Vous pourrez profiter des beaux jours avec une cour de plus de 30 m². Idéale premier achat ou investisseurs. Classe énergie : D.



49 000 € - Réf TAPP521871

CHEMILLÉ-EN-ANJOU

SPECIAL INVESTISSEUR !! Dans petite copropriété de 10 lots, appartement de type 1 bis, vous offrant un espace nuit de 13 m². Séjour avec kitchenette équipée, emplacement de parking privatif. Loué 270 € Hors charges. A saisir rapidement. Classe énergie : F.



265 000 € - Réf TMAI143248

CHOLET

SACRÉ COEUR, à 3 minutes de la Place Travot, maison de ville vous offrant une réception 50 m² ouvertes sur agréable jardin clos avec dépendances. À l'étage palier desservant 3 chambres sur parquet massif d'époque. Toutes ouvertures alu et PVC/DV, chaudière gaz récente. Combles aménagés et possibilité d'acquies en sus un 2nd garage pour 15000 € supplémentaires. Classe énergie : D.



266 000 € - Réf TMAI142770

CHOLET

Agréable maison au calme d'un square. Elle comprend une pièce de vie ouverte sur une cuisine aménagée et équipée d'environ 40m², un garage. À l'étage vous accédez à quatre chambres, un bureau et une salle de bain. Pour profiter des belles journées d'été, elle dispose d'une terrasse et d'un jardin. Libre de toute occupation au 1^{er} Octobre 2024. Classe énergie : D.

SAINT-LAURENT-SUR-SÈVRE

SPECIAL INVESTISSEUR !! Studio en centre ville au 2^{-ème} étage d'une petite résidence avec parking. Actuellement loué 3120 € hors charges par an. La copropriété comporte 20 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 363,79 euros/an. Classe énergie : D.



59 000 € - Réf TAPP516957

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



196 000 € - Réf TMAI139120

Vivy

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



175 000 € - Réf TMAI140676

Saumur

EXCLUSIVITÉ - Maison d'environ 94 m² offrant sur deux niveaux un salon/séjour, cuisine aménagée, 4 chambres. un vaste garage et 2 terrasses. Terrain de 719 m². Secteur hôpital, quartier calme proche des commerces et des écoles. DPE : D.



288 000 € - Réf TMAI142118

A 10 MIN DE SAUMUR

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



175 000 € - Réf TAPP494648

Saumur

EXCLUSIVITÉ - Situé au cœur de la ville, dans un superbe hôtel particulier (18ème), bel appartement de 94,94 m². Grande pièce à vivre, 2 chambres, grande mezzanine, salle de bains et salle d'eau. Il est en très bon état général et est vendu avec une cave. DPE : D.



110 000 € - Réf TAPP506541

Saumur

SPECIAL INVESTISSEUR - A 10 mn de SAUMUR et 5 mn de l'autoroute A85, appartement T3 de 62,34 m². Situé dans une très agréable résidence parfaitement entretenue. Le bien est en bon état général et dispose également de 2 places de parking. Vendu avec un locataire en place pour un loyer de 512,67 € + 55,00 € de charges. DPE : D.

SAUMUR

SPECIAL INVESTISSEUR - A 10 mn de SAUMUR et 5 mn de l'autoroute A85, appartement T3 de 62,34 m². Situé dans une très agréable résidence parfaitement entretenue. Le bien est en bon état général et dispose également de 2 places de parking. Vendu avec un locataire en place pour un loyer de 512,67 € + 55,00 € de charges. DPE : D



VENDU PAR CITYA



142 000 € - Réf 2619

ANGERS (49000)

N°62 - Appartement 2 pièces vendu occupé par un locataire, de 52,13 m² situé rue François Mauriac à Angers. Il comporte un séjour de 23 m², une chambre, une cuisine, une et une salle de bain. Chauffage urbain. Proches des commodités et des transports. Autres plus : une place de parking. Classe énergie : B.



138 000 € - Réf 2628

ANGERS (49000)

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



110 000 € - Réf 2622

ANGERS (49000)

N°99 - Appartement 2 pièces vendu occupé par un locataire, de 42,12 m², en plein cœur de Belle-Beille. Son intérieur comporte un séjour de 28 m², une chambre, une cuisine aménagée et une salle de bains. Chauffage individuel électrique. Proches des commodités et des transports. Autres plus : place de parking extérieur. Classe énergie : F.

ANGERS (49000)

N°913 - Appartement 4 pièces de 71,6 m² situé dans le quartier des deux Croix- Banchais. Son intérieur comporte un séjour de 26 m², deux chambres, une cuisine séparée et aménagée et une salle d'eau. Chauffage collectif urbain. Proches de toutes commodités et des transports. Autre plus : un garage couvert et une cave. Spécial Investissement ! Classe énergie : D.



156 000 € - Réf 2615



174 000 € - Réf 2625

ANGERS (49000)

N°50 - Appartement 2 pièces de 53 m² à Angers. Il comporte un séjour de 15,54 m², une chambre, une cuisine aménagée, une salle de bains. Chauffage collectif fonctionnant au gaz. Proches de toutes commodités et des transports. Autres plus : un cellier. Classe énergie : C.



194 000 € - Réf 2592

ANGERS (49000)

N°50 - Appartement 2 pièces de 53 m² à Angers. Il comporte un séjour de 15,54 m², une chambre, une cuisine aménagée, une salle de bains. Chauffage collectif fonctionnant au gaz. Proches de toutes commodités et des transports. Autres plus : un cellier. Classe énergie : C.



Interventions en Pays de la Loire. Agences :
9 Bd du Ronceray 49100 **ANGERS** / 84 rue Nationale 85500 **LES HERBIERS**

DPE
ERP
Amiante
Plomb
Termites
Gaz
Électricité
Mesurage
Audit énergétique



02 41 36 33 34
www.systemdiag.fr
contact@systemdiag.fr

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Plus de
10.000
annonces
immobilières
vous attendent sur



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

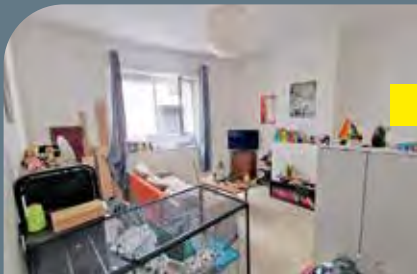


200 PROFESSIONNELS LOCAUX DE L'IMMOBILIER FONT CONFIANCE À DANSNOSVILLES.FR



L'immobilier depuis 1962

**Transactions
Gestion locative
Syndic de copropriété**



ANGERS

109 782 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.98% TTC
(Prix 102 621 € hors honoraires)

Réf 9444
Classe énergie : F

ANGERS CENTRE VILLE / PLACE DU LYCÉE / FOCH / JOLI PARQUET Appartement dans une petite copropriété. Au rez-de-chaussée, Type 1 30 m² avec pièce principale donnant dans la salle d'eau, cuisine séparée. libre de locataire.



LES PONTS DE CE

259 700 €

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

Réf 9487
Classe énergie : C

Maison de 2010 avec jardin, au rdc séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée. Au 1^{er} étage : 2 chambres et SDE. Au 2^{ème} étage : 2 chambres, salle de bains avec pièce de lingerie, un garage fermé et stationnement complète ce bien.



LES PONTS DE CE

316 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 9485
Classe énergie : A

Cette maison de 2018 offre une vie de plain-pied, 3 chambres, 2 points d'eau et une belle pièce de vie avec cuisine ouverte de 40 m². Garage et jardin. PAS DE TRAVAUX A PRÉVOIR !



ANGERS

132 680 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 124 000 € hors honoraires)

Réf 9489
Classe énergie : E

appartement duplex de 44 m² au pied du tramway, de l'université de BELLE-BEILLE et de toutes commodités, vendu avec locataire en place (bail de mars 2023) moyennant un loyer de 522,66 EUR + 65 EUR de provisions sur charges IDÉAL INVESTISSEMENT !



AVRILLE

274 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 9488
Classe énergie : D

Au pied du terminus du TRAMWAY, en résidence récente, appartement de type 4 offrant séjour donnant sur jardin avec terrasse, cuisine aménagée avec possibilité d'ouvrir sur le séjour, dégagement desservant salle de bains, 3 chambres dont deux donnant sur un deuxième jardin, parking en sous-sol.



CHEMILLE

499 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 480 000 € hors honoraires)

Réf 9483
Classe énergie : C

25 minutes ANGERS SUD Contemporaine de 190 m² séjour-salon de 73 m² avec une cuisine ouverte aménagée et équipée, jardin d'hiver de 60 m² avec cuisine extérieure et son espace spa-détente, jardin de plus de 1057 m².



ANGERS

449 350 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 430 000 € hors honoraires)

Réf 9491
Classe énergie : C

Quartier de la Doutre sur ANGERS, proximité toutes commodités à pied et lignes de tramway, appartement sur 4 niveaux de 186 m² salon avec balcon filant de 28 m², cuisine aménagée et équipée avec coin salle à manger de 27 m²,....



ANGERS

VENDU

Réf 9470
Classe énergie : NC

Type 3 de 64 m² VENDU - vide d'occupation, sur le secteur recherché de la gare, au pied du marché Lafayette, résidence sécurisée avec ascenseur, balcon, parking en sous sol possibilité en sus du prix d'avoir une cave et une seconde place de parking en sous-sol dans la résidence.

SERGIC présent sur le territoire **angevin** depuis plus de 30 ans



SERGIC

34, rue Saint-Julien
ANGERS

02 41 18 22 18

sergic.com

sergic

60 ans au service de l'immobilier

Groupe de services immobiliers, familial et indépendant, créé en 1963, Sergic propose un accompagnement, aux particuliers et aux professionnels, sur l'ensemble de la chaîne de valeurs de la gestion immobilière : syndic de copropriété, gestion locative, transaction, gestion d'actifs immobiliers tertiaires et commerciaux, courtage en assurance, exploitation de résidences services et accompagnement technique immobilier.

Sergic compte plus de 1200 collaborateurs répartis dans 3 pays : la France, le Canada et le Maroc et se positionne aujourd'hui comme un acteur incontournable des métiers de la gestion immobilière en France.

Convaincu que l'entreprise peut être contributive au bien commun, Sergic adopte le statut d'entreprise à mission. Pour l'ensemble de ses activités, immobilier

résidentiel, tertiaire et commercial ou encore résidences gérées, le groupe place l'innovation, l'engagement social et environnemental au cœur de ses actions. Et s'affirme, aujourd'hui, comme un acteur de référence du bien vivre ensemble.

Une offre complète pour les Angevins

Présent depuis plus de trente ans, les 12 membres de l'équipe Sergic angevine vous accueillent en cœur de ville, au 34 rue Saint-Julien, du lundi au vendredi.

Sergic Angers c'est :

- 950 biens gérés
- 370 locations et 45 ventes par an
- 90 copropriétés
- une équipe stable et professionnelle attachée à son territoire et à votre patrimoine immobilier.

Engagé dans les enjeux liés à la transition énergétique de l'immobilier, Sergic accompagne aussi ses clients dans l'entretien, la mise aux normes et la rénovation énergétique de leur patrimoine.

Le groupe dispose également d'un savoir-faire éprouvé dans la gestion immobilière de résidences avec services para-hôtelières, avec plus de 60 résidences avec services dans toute la France dont deux à Angers, Résidences Oxford et Stanford, et une à Cholet, Résidence Berkeley, sous la marque Twenty Campus.

Syndic de copropriété, achat, vente, location, gestion ou encore accompagnement en rénovation énergétique... quel que soit votre besoin, venez échanger avec les équipes Sergic.

ANJOU MAINE CHAUFFAGE



À VOS CÔTÉS DEPUIS 50 ANS

POMPE À CHALEUR | PHOTOVOLTAÏQUE
CLIMATISATION | CHAUDIÈRE | BORNE DE RECHARGE

02 41 60 21 21
3, Quai Félix Faure 49100 Angers

contact@amchauffage.com
www.amchauffage.com

Transformer son jardin en havre de paix

C'est facile,
c'est pas cher et c'est
bon pour le moral !



Avec les beaux jours, bien sûr, on commence à regarder son jardin (quand on a la chance d'en avoir un), d'un autre œil. Plus qu'une pièce supplémentaire dans la maison, il peut devenir, à la belle saison, un havre de paix, où il fera bon se ressourcer et partager de bons moments.

Par quoi commencer ?

Il faut d'abord en penser les espaces, les délimiter et les faire vivre. On peut ensuite réfléchir à intégrer des éléments forts et, de ce point de vue, la présence d'une piscine est évidemment une option très intéressante. Il en existe de toutes tailles et de toutes formes, avec des systèmes de fonctionnement qui peuvent être bien différents. Mais un jardin, c'est aussi un endroit où la famille se retrouve et où on reçoit ses amis. Le mobilier de jardin, les éclairages, le barbecue ou la plancha, tout cela apporte de la vie à cet espace. Enfin, pour les enfants ou même pour les plus grands, le jardin est un endroit où l'on s'amuse. Les jeux d'extérieurs, qui peuvent aller de la balançoire au jeu de mōlki, font partie du cocktail qui fera de votre extérieur un endroit où il fait bon vivre.



A l'extérieur, redonnez vie à vos objets

Pour aménager votre jardin, ne négligez pas la piste de la récup. Un vieil arrosoir fera un délicieux contenant pour une plante en pot. Une lanterne chinée en brocante pourra se transformer en un éclairage original. Même votre salon de jardin peut être de seconde ou de troisième main. Un peu de restauration et il aura le charme désuet des vieilles et belles choses.

Pour créer un véritable havre de paix dans son jardin, il faut d'abord imaginer l'espace en lui-même. La première chose à garder en tête est d'éviter la monotonie et de proscrire la simple pelouse plate et uniforme. Poser un hamac au milieu d'un terrain de football, ce n'est pas reposant. Il faut donc créer du mouvement et de la circulation entre les espaces du jardin. Pour cela, on peut créer une butte ou aménager une pente douce ou, plus simplement, profiter de courbes déjà existantes. Dans ce cas, il faut vraiment chercher à les mettre en valeur et pas du tout à les gommer. Bien sûr, si on a un jardin plat et que l'on ne veut pas faire jouer la pelleuse, on peut simplement installer des massifs de plantes à des endroits stratégiques pour créer des espaces délimités. On veillera à penser, en même temps, les chemins qui permettront de circuler de l'un à l'autre. Pour ce faire, il ne faut pas négliger de jouer avec les matières. Une allée de gravillons, un muret en pierres, c'est la diversité qui va créer l'harmonie.

Créez du mouvement !

Avec des treillis ou des grimpants, on pourra gommer les angles droits des murs, qui ne sont pas les meilleurs alliés de la zen attitude. Très important également, il faut organiser le mouvement de votre jardin par rapport à un (ou plusieurs, si votre espace le permet) élément fort. L'idée est d'orienter les regards et les courbes vers cet élément et non vers le fond du jardin. Ce pourra être une pergola, un salon de jardin, une fontaine, tout élément structurant fera l'affaire. De ce point de vue, soulignons l'importance d'un point d'eau pour rendre un jardin relaxant. Pas de havre de paix sans une fontaine, une petite mare, un bassin ou une piscine.

Et puis, bien sûr, un endroit reposant, c'est un endroit habité, qui semble posséder une âme. Là encore, on ne se repose pas dans un hall d'immeuble. Evidemment, ce n'est pas le plus facile à créer. Pour y arriver, il ne faut pas hésiter à laisser parler sa personnalité. Comme dans votre intérieur, la décoration ajoutera ce supplément d'âme à votre extérieur. Cela passe par le choix de vos contenants pour les plantes, les objets décoratifs que vous pourrez poser ici et là, la sélection de vos éclairages, de vos meubles de jardin...



Transformer son jardin en havre de paix

C'est facile, c'est pas cher et c'est bon pour le moral !

Un jardin où l'on joue

Lorsque l'on a des enfants et que l'on dispose d'un jardin, on en vient tout naturellement à envisager d'installer des jeux en extérieur. Très bonne idée pour que cette pièce naturelle supplémentaire devienne un vrai rendez-vous pour la famille et puisse (un peu) concurrencer les écrans.

Attention tout de même à ne pas trop en faire. Si les jeux seront un apport important à votre jardin, il ne doivent pas le dénaturer et prendre la première place. Sinon, votre havre de paix va se transformer en square public et ce ne sera pas du tout le même agrément. Deux conseils, donc. D'abord, réservez un espace pour les jeux qui ne soit ni central ni trop important. Vous pouvez même l'isoler avec quelques plantations, pour que chacun reste dans son univers. Ensuite, attention à ne pas graver dans le dur des installations qui ne seront utilisées que quelques années. Le bac à sable, pourquoi pas mais, à moins de changer en terrain de boules, il risque vite de se transformer en lieu d'aisance pour les animaux. Les jeux pour les jeunes enfants seront donc plutôt choisis dans des structures amovibles et faciles d'entretien. Dans cette catégorie, le choix est vaste, du trampoline au toboggan, en passant par le panier de basket ou le but de foot. Mais d'autres installations de jeu peuvent avoir un aspect décoratif et donner du charme au jardin. Une belle balançoire, ou balancelle en bois, par exemple, apportera un vrai cachet, tout en réjouissant même les grands enfants. Idem pour la tyrolienne ou la cabane en bois, qui apportent une note nature à l'espace. Pensez aussi à une table de pique-nique indépendante pour les goûter ou un coin enfant lors de vos repas en extérieur.



Transformer son jardin en véritable havre de paix, cela change tout quand arrivent les beaux jours et cela ne vous coûtera pas forcément une fortune. Si l'on excepte l'installation d'une piscine, les achats à prévoir ne sont pas ruineux. Quelques plantes bien choisies, un peu de mobilier, de la récup' pour la décoration et l'on peut redécouvrir le charme du farniente et des soirées d'été. A vous de jouer !

Un salon au jardin

Tout est prêt, votre jardin est aménagé et vous l'avez mis à votre image. Reste maintenant à vous équiper pour achever l'opération « Havre de paix ». La pièce indispensable, la seule s'il ne devait y en avoir qu'une, c'est évidemment le salon de jardin. Pour le choisir, la première question à se poser est celle de son usage. Combien serez-vous autour de la table et pour y faire quoi ? Apéritif et goûter ou grand barbecue entre amis : on passe de la petite table basse à la grande tablée. Naturellement, il faut adapter la taille du salon à celle du jardin et privilégier les chaises empilables et les tables à rallonge si on ne dispose que d'un petite espace. Pour le choix du matériaux, il dépend de vos goûts, bien sûr, mais aussi du temps que vous acceptez de consacrer à l'entretien. Le bois, c'est beau, mais il faut s'en occuper tous les ans. Attention au plastique, qui peut perdre ses couleurs. Des matières comme le métal ou la résine tressée offrent souvent de bon compromis. En plus du salon de jardin, un vrai coin détente, à base de canapés à couvert ou quelques transat faciles à rentrer le soir, autour d'une table basse est un élément majeur d'un jardin détente.

moment de choisir entre le traditionnel barbecue et la très tendance plancha. Deux modes de cuisson différents pour des goûts et des recettes variées, mais qui offrent le même agrément. Les gammes de prix sont très larges, mais dans leurs versions haut de gamme vous pourrez trouver de bons modèles aux alentours de 500 €. Ne négligez pas l'esthétique dans votre choix car cet objet de cuisson risque de devenir rapidement un élément important de votre jardin.

Le charme de l'accessoire

Ils ne sont pas indispensables, mais ils peuvent apporter beaucoup. Il existe, par exemple, des braseros de jardin qui apportent le charme du jeu de camp sans les inconvénients. Se regrouper autour d'une flamme vivante, c'est magique. Pensez aussi à la pergola en toile ou à la cimaise que vous accrochez au-dessus de vous. C'est plus original et plus élégant que le traditionnel parasol. Regardez aussi du côté des hamacs. Ils attireront à la fois le regard et un moment de sieste. Côté éclairage, des lampes solaires portables existent dans des design vraiment étonnant. La seule limite étant celle de votre imagination.

Un barbecue ou une plancha

Eh oui, le jardin, c'est aussi le plaisir des repas tout simples, partagés en famille ou entre amis. Et c'est le



BLEU ARDOISE
Matières à création

NOUVEAUTÉ BLEU ARDOISE BY KAPAMEX



ÉCOLOGIQUE

IMPUTRESCIBLE

RÉSISTANT

FACILE D'ENTRETIEN

ESTHÉTIQUE

Pour un avenir durable et écologique, BLEU ARDOISE est toujours à la recherche de matériaux liants innovation et esthétique.

Destinée aux professionnels comme aux particuliers, la fibre de lave vient agrémenter et embellir votre intérieur, comme votre extérieur.

Cet assemblage de résine biologique et de basalte se décline en différents produits.

Du panneau décoratif au braséros, de la jardinière au mobilier, venez découvrir ces produits uniques.

CONTACT

Bleu ardoise
7 Av. des Carreaux,
49480
Verrières-en-Anjou
02 41 25 12 41
accueil@bleuardoise.fr





COMPTOIR DES LUSTRES

LA QUALITÉ ET LE DESIGN POUR TOUS !

COMPTOIR DES LUSTRES

La qualité et le design pour tous !

Illuminez votre extérieur avec les produits comptoir des lustres !



Raffraîchissez vous le temps d'une soirée avec la gamme ventilateurs d'extérieurs de la marque Espagnol.

- MANTRA-



Le lampadaire nomade PARANOCTA, l'indispensable de vos extérieurs pour cet été !

- PARANOCTA -



Découvrez ou re-découvrez cette marque au sens du design créatif et original ! Vous souhaitez rendre votre extérieur fun et iconique ? Choisissez les luminaires Fatboy, ils feront de votre été, un moment inoubliable !

- FATBOY -

AV, Paul Prosper Guilhem,

BEAUCOUZE 49070



angers@comptoirdeslustres.fr

02 41 72 16 00

Découvrez le site



FAÎTES RIMER VOTRE CHANTIER AVEC SÉRÉNITÉ

Profitez de la sérénité d'un accompagnement sur mesure et de la qualité d'une réalisation d'exception.



▶ OPTIMISEZ VOTRE LOGEMENT PEUT-ÊTRE UNE ALTERNATIVE AVANTAGEUSE

Dans une ville comme Angers, où le marché immobilier est en constante évolution, il peut souvent être plus avantageux et économique d'opter pour une rénovation de votre maison existante, plutôt que d'investir dans l'achat d'un bien plus grand et plus coûteux. Chez TFL Courtage Angers, notre objectif est de mettre à votre disposition notre expertise et notre savoir-faire en matière de travaux d'habitat. Nous pouvons vous accompagner dans la réalisation de tous vos projets de rénovation et d'extensions.

▶ POURQUOI CHOISIR NOTRE AGENCE À ANGERS ?

Tout d'abord, notre proximité est un élément clé. Nous sommes implantés au cœur même de cette belle ville, ce qui nous permet d'être réactifs et disponibles pour vous accompagner tout au long de votre projet. En faisant appel à nos services, vous bénéficiez également de notre capacité à estimer précisément les coûts des travaux. Notre équipe de conducteurs de travaux se chargera d'analyser votre projet dans les moindres détails et de vous fournir une estimation transparente et précise

▶ POURQUOI CONFIER VOS TRAVAUX À TFL COURTAGE ?

- Estimation gratuite
- Visite sous 5 jours
- Expertise et adaptabilité des conducteurs de travaux
- Gestion complète du projet
- Qualité et suivi rigoureux des travaux
- Gestion des démarches administratives obligatoires
- Réseau de professionnels locaux et qualifiés
- Garantie de mener à bout votre projet



"Aujourd'hui, nous sommes en mesure de gérer tout type de chantiers."
Alban LELIÈVRE
Resp. travaux Angers

VOTRE MAÎTRE D'ŒUVRE

 **TFL COURTAGE
ANGERS & 49**

3 place de l'Académie
49100 ANGERS
02 41 27 69 53
thomas@tflcourtage.fr
www.tflcourtage.fr/angers



TFL COURTAGE
POUR NEGOCIER ET SUIVRE VOS TRAVAUX
ANGERS



02 41 27 69 53

hcl

LE FOYER DESIGN



HCL Beaucouzé

Solutions de chauffage pour votre intérieur

Notre **savoir-faire**

G

4,6



Basé sur 149 avis

HCL incarne une passion inébranlable pour l'art du confort énergétique.

Forts de notre expérience, nous sommes dévoués à créer des solutions de chauffage qui allient fonctionnalité et esthétique.

Notre gamme de produits, comprenant des poêles à bois, des poêles à granulés, des cheminées et des chaudières, incarne l'équilibre parfait entre performance thermique et design élégant.



RETROUVEZ LES ÉQUIPES
HCL BEAUCOUZÉ :

**PORTES OUVERTES
MAGASIN HCL**
12, 13, 14 AVRIL 2024

FOIRE D'ANGERS
18-22 AVRIL 2024



Grand Palais
Stand D63

Faites confiance au magasin HCL **Beaucouzé**,
une équipe d'experts **pour vous accompagner dans votre projet.**

Nos **coordonnées**



3 rue du Cèdre, ZAC du Pin 49070 BEAUCOUZÉ



02 41 87 56 25



LUNDI :
MARDI AU VENDREDI :
SAMEDI :

10h/12h30 sur RDV – 14h/18h
10h/12h30 – 14h/18h30
10h/12h30 – 14h/18h

h-c-l.fr



Le parquet dans tous ses états !



**Dossier Habitat réalisé
en partenariat avec
L'ÂME DU BOIS
à Saint-Barthélémy-d'Anjou**

**Le parquet n'a pas son pareil
pour donner du caractère
et une touche d'élégance**

Rien d'étonnant donc

à ce qu'il ait une place de choix dans la décoration de nos intérieurs. Avant d'acheter un parquet, il est important de comprendre ce qui différencie chaque type de parquet, comment bien le choisir, le poser et l'entretenir. Les finitions et les motifs peuvent influencer votre décoration, tenez en compte également. Le parquet s'adapte maintenant à toutes les pièces de la maison. Avec des centaines de couleurs, des plus claires au plus foncées, au grain plus ou moins visible, à l'aspect traditionnel ou plus moderne, les amateurs de décoration ont l'embarras du choix.

Votre entreprise **L'Âme du Bois** à Saint-Barthélemy- d'Anjou



Parquet, stratifié, vinyle... Il n'est pas toujours facile de choisir son revêtement de sol et celui qui plaît ne sera pas forcément le mieux adapté à son logement. Pour éviter les fausses notes, L'Âme du Bois guide ses clients. Entretien avec Laurène Guilloteau, la dirigeante de l'entreprise.

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



L'ÂME DU BOIS

L'Âme du bois, une institution ?

Oui, nous approchons de nos vingt ans d'existence. Aujourd'hui, l'Âme du Bois, c'est douze personnes et nous travaillons sur un secteur d'environ 150 km autour de notre showroom de Saint-Barthélemy-d'Anjou.

Quels sont vos métiers ?

Nous sommes spécialisés dans la vente et la pose de revêtements de sol : parquet, vinyle, stratifié. Nous disposons en magasin de plus de 250 références et 150 modèles de parquets. Les clients peuvent ainsi découvrir différentes couleurs, formes, types de bois. Nous prêtons également des échantillons afin qu'ils se rendent compte chez eux de ce que ça donne. Nous travaillons avec les plus grandes marques comme Pergo, Cabbani, la Parqueterie Berrichonne, Di Legno, Lalegno ou encore La Parqueterie Beausoleil.

Le service et l'accompagnement sont au cœur de votre politique.

Effectivement, nous apportons une expertise et un conseil plus poussés que dans les grandes surfaces de bricolage et pour un prix pas forcément plus élevé. Il faut bien comprendre que tous les revêtements de sol ne sont pas adaptés à toutes les maisons.

Ainsi, le mode de chauffage, et notamment le chauffage au sol, le taux d'hygrométrie de l'habitation sont autant d'éléments qui détermineront le choix du revêtement.

De même, en fonction des habitudes de vie des clients, il conviendra plus d'aller vers un parquet verni ou huilé...

Notre premier travail sera donc de collecter toutes ces informations afin de diriger le client vers le meilleur produit.

Vous posez également les revêtements.

Oui, mais ce n'est pas obligatoire. Nous disposons en interne d'une équipe de six parqueteurs qui affichent plus de dix années d'expérience. Il y a un petit avantage à nous confier ce travail puisque dans ce cas, la TVA sera de 10 % sur les matériaux et la pose. Si le client pose lui-même son revêtement, la TVA sera de 20 %.



Pour créer
une
impression
d'espace,

vous opterez pour un parquet clair et des murs aux couleurs claires. Pour allonger une pièce, préférez des lattes posées en longueur. Pour l'élargir, les lattes seront placées en largeur.

Les femmes et les hommes

pressés que nous sommes n'ont aucune envie de consacrer plus de temps qu'il n'en faut à l'entretien d'un sol. Le parquet sera un choix judicieux si vous souhaitez un entretien facile et une surface qui saura résister à l'usure, aux chocs, aux taches et multiples maltraitements.

L'entretien d'un parquet est simple, il consiste généralement à un dépoussiérage et l'application régulière d'une lotion nettoyante ou d'une huile adaptée. Bien entretenu, le parquet offre, non seulement, une durabilité remarquable, mais, est aussi un bon isolant thermique et acoustique. Il est particulièrement recommandé en cas d'allergies des occupants du foyer.

Opter pour un parquet

C'est un excellent investissement. En effet, on estime la durée maximum d'un parquet massif à 75 ans. A titre de comparaison, une moquette doit être changée au bout de 5 à 10 ans. On comprend alors l'excellent investissement que cela représente à long terme.

Le prix d'un parquet massif varie en fonction de la qualité, de l'épaisseur et de l'essence du bois choisi et se situera dans une fourchette de prix allant de 50€ à 140€/m². Notez que le prix d'un parquet contrecollé est 15 à 20% moins cher que le parquet massif. Les petits budgets se tourneront vers du parquet stratifié, entre 20€ et 45€/m².

Vous rêvez d'un sol en bois couleur chocolat ou craquez pour un parquet blanchi. Mais comment savoir si cela conviendra à votre intérieur ? En règle générale, les sols aux couleurs sombres doivent être réservés à des pièces bien éclairées. En effet, un parquet dans des tons sombres mettra les murs en valeur, mais aura pour effet d'obscurcir la pièce.



L'ÂME DU BOIS

Tendance :

*« StayClean,
une technologie
qui crée une surface
résistante à l'eau et
facile à nettoyer »*

*Vous pouvez désormais
poser un parquet dans
votre cuisine ou votre entrée,
avec l'assurance
qu'il résistera
aux petits aléas de la vie.*

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



Le parquet
dans tous ses états !

© l'atmosphère



l'atmosphère

Parquets à motifs modernes

Le type de pose le plus demandé reste la pose à l'anglaise. Sans doute en raison du style contemporain que crée ses motifs. La pose à l'anglaise consiste à placer toutes les lames parallèlement. Celles-ci pourront être assez larges et de longueurs différentes et décalées (à coupes perdues)

Le parquet made in :

Le parquet français, belges, italiens allemands, hollandais et suédois se distinguent. Chaque fabricant a un style différent, nous aurons des parquets lisses et lésés chez les italiens et les français, les belges sont plutôt très pointus pour le vieillissement du bois et des coloristes hors pair. Les allemands, hollandais et suédois proposeront des parquets plus marqués plus brossés.

Parquets à motifs classiques

Symboles des immeubles haussmanniens, des châteaux et appartements de prestige, les poses en motifs réclament un savoir-faire particulier. L'intervention d'un professionnel est obligatoire pour obtenir un rendu de qualité.

Le parquet point de Hongrie, bâton rompu, fougère sont dans la tendance et reviennent sur le devant de la scène. Une large gamme vous est présentée dans notre Show-Room.

L'importance de la couleur et de la finition

Le parquet est un élément qui donne la note et l'esprit de la déco d'une pièce. Sachant que l'on peut mettre un parquet vieilli qui mettra en valeur un mobilier contemporain, tout comme au contraire si l'on a des meubles de style et ancien on pourra poser un parquet plus simple et linéaire.



L'ÂME DU BOIS

*Venez découvrir
notre show room
ouvert aux particuliers
et professionnels*

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

Votre magasin **Ixina** à Angers



La franchise angevine Ixina, spécialiste de la cuisine équipée, entre dans sa quinzième année. Pour l'occasion, elle organise des journées portes ouvertes du 24 au 27 avril avec, à la clé, une offre exceptionnelle. Entretien avec Laurence Delaunay, gérante du magasin.



Ixina

24 rue du Grand Launay
à Angers Lac de Maine

02 41 37 94 01

www.ixina.fr

Courriel :

angers@ixina.com

ixina

Quel est le secret de votre longévité ?

La philosophie d'Ixina a toujours été de démocratiser la cuisine équipée. Nos modèles s'adaptent à tous les budgets et à toutes les envies. Par ailleurs, nous affichons une transparence totale sur nos prix qui sont négociés directement auprès des fournisseurs. Aussi, tout le monde paiera le même prix. Il n'y aura pas un tarif pour les personnes qui osent demander une réduction et un autre pour ceux qui ne demandent pas.

Enfin pour accompagner nos clients dans la durée, l'enseigne a étoffé sa gamme au fil des années. Et nous sommes très heureux de retrouver nos anciens clients pour aménager tout leur intérieur : des meubles harmonisés pour toute la pièce de vie, le bureau, le dressing, la lingerie, la salle de bains...

Vous proposez une offre exceptionnelle de quoi s'agit-il ?

Durant nos portes ouvertes du 24 au 27 avril, nous offrirons 200 euros par tranche de 1 000 euros d'achat*. Au-delà de la vente, notre force est d'être présents aux côtés de nos clients jusqu'à la livraison du chantier. Nous travaillons d'abord avec eux à la conception de leur projet grâce à des outils 3D en magasin avant d'en confier l'installation à des artisans partenaires qui ont validé la charte qualité Ixina. Ce qui est important, c'est que les clients peuvent s'appuyer sur un interlocuteur unique et privilégié qui suit le chantier.

Les relations humaines sont très importantes ?

Oui, nous sommes attentifs à être bienveillants avec nos équipes afin qu'à leur

tour, elles soient à l'écoute des besoins et attentes des clients. L'humain est toujours au cœur des décisions. Par exemple, nous avons fait don d'une cuisine au CHU d'Angers ou à la maison de Quartier du Lac de Maine. Il est essentiel pour toute l'équipe d'être impliquée localement, tant dans le tissu économique, qu'associatif ou sportif.

*Voir conditions en magasin



PORTES *ouvertes!*

Du 24 au 27 avril 2024

150€

2000€

OFFERTS

PAR TRANCHE DE

1000€*

*Offre valable du 24 au 27 avril 2024. Bénéficiez d'une remise de 200€ par tranche de 1 000€ d'achat de meubles et électroménagers (hors sanitaires, plans de travail, accessoires, chaises, services). Valable pour l'achat d'une cuisine équipée comprenant au moins 2500€ de meubles (hors plans de travail, chaises). Offre non cumulable avec d'autres promotions en cours. Voir conditions en magasin et sur ixina.fr.

ixina.fr



ANGERS LAC DE MAINE

24 rue du Grand Launay 02 41 37 94 01



Résidence de services

Le dernier eldorado des investisseurs ?



Résidences seniors, résidences étudiantes, résidences de tourisme... L'immobilier géré est une façon de limiter les risques liés à un investissement immobilier, tout en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse. Explications.

Résidences services, comment ça marche ?

Résidences seniors, résidences étudiantes, résidences de tourisme... Toutes ces structures appartiennent à ce que l'on appelle l'immobilier géré. Le principe, c'est qu'un opérateur privé assure la gestion de l'ensemble immobilier. Il en assure l'entretien, il organise les services associés et il s'occupe de trouver les locataires. L'investisseur achète un appartement dans la résidence et il en confie la gestion à l'opérateur pendant une période donnée, en général au moins neuf ans. L'investissement est donc garanti par un loyer qui est payé que le logement soit occupé ou non. Au terme de la période, l'investisseur s'est donc constitué un patrimoine qu'il a pu financer sans risque.



Ticket d'entrée

Pour une résidence étudiante, il faut compter un investissement à partir de 50 000 € environ. Pour des logements plus grands ou dans un standing élevé, la mise de départ peut évidemment être plus conséquente, au-delà des 100 000 €. Pour un investissement dans une résidence senior, le ticket d'entrée est un peu plus important, aux alentours des 80 000 €. Mais, par exemple, un beau T3 dans une résidence de standing peut coûter plus de 350 000 € à l'achat.

Les résidences seniors arrivent en tête des investissements en immobilier géré. Attention, il ne faut pas confondre résidence senior et Ehpad. Un Ehpad, c'est un établissement médico-social qui accueille des personnes que l'âge a rendues dépendantes. Ce sont des établissements qui sont sous tutelles des départements ou des Agences régionales de santé et qui bénéficient de financements publics. Une résidence seniors, c'est un immeuble qui comprend généralement des T2 et des T3 dans lesquels des personnes âgées qui ne sont pas dépendantes vont élire domicile. Elles comprennent d'importantes parties communes, des salons, un restaurant, des coins détente et proposent des services aux résidents dont ils sont libres de profiter ou pas.



Un investissement immobilier

Ce ne sont pas des espaces médicalisés, il s'agit bien d'immobilier. L'objectif de ces résidences, c'est bien de faire en sorte que les résidents puissent vivre en situation d'autonomie le plus longtemps possible, au contraire des Ehpads, qui gèrent la dépendance. Pour autant, il n'est pas rare qu'une résidence senior et un Ehpad soient installés dans les bâtiments mitoyens pour permettre le passage d'un résident d'une structure à l'autre ou permettre à des couples qui n'ont pas le même niveau d'autonomie de vivre à proximité l'un de l'autre.

Ces résidences sont le plus souvent des immeubles en ville, mais on voit apparaître depuis quelques années des résidences sous forme de villages, dans des environnements plus ruraux. Les personnes louent alors un appartement ou une petite maison dans un ensemble plus étendu dans lequel s'inscrivent les services habituel liés à une résidence seniors.



Résidence de services Le dernier eldorado des investisseurs ?



Pourquoi investir dans une résidence de services ?

Quand on décide d'investir dans un placement immobilier, il est important de savoir si le bien que l'on achète correspond à une demande durable. C'est ce que l'on appelle la profondeur de marché et c'est la condition sine qua non pour se constituer un capital pérenne. Certes, le nombre de résidences senior a beaucoup progressé au cours des dernières années. On en compte environ un millier aujourd'hui, alors qu'il n'y en avait qu'un peu plus de 500 en 2016. Plus encore, une étude de la société d'intelligence économique Xerfi estime que la demande est capable d'absorber une centaine de nouvelles résidences par an en France, pendant quinze ans. Le nombre de personnes de plus de 75 ans en France passera en effet, de 6 à 12 millions dans les trente prochaines années. Il s'agit donc d'un investissement parfaitement en phase avec les évolutions de la société.

Il en va de même pour les résidences étudiantes. On connaît les difficultés que rencontrent les étudiants à se loger dans la plupart des villes universitaires françaises. Une situation qui n'est pas partie pour s'arranger au vu de l'augmentation constante de la population étudiante qui devrait atteindre les trois millions en 2028 et du manque endémique de logements neufs en France depuis plusieurs années.

L'autre avantage de la formule, c'est la réversibilité de cet investissement. Lors de l'achat, il s'agit d'une opération purement financière. Mais à son terme, l'investisseur est bel et bien propriétaire d'un appartement qui a pris de la valeur comme l'ensemble du marché de l'immobilier. Il peut l'occuper lui-même ou pour ses enfants dans le cas d'une résidence étudiante ou encore le revendre pour se dégager un capital.

Un rendement sans risque

Enfin, l'intérêt de ce type d'investissement est naturellement financier. Contrairement à un investissement locatif traditionnel, il n'y a pas de risque de vacance locative dans le cas d'une résidence de services. Le gestionnaire de la résidence s'engage en effet à verser un loyer au propriétaire, même si le logement n'est pas occupé. Cela permet de sécuriser l'investissement. Les baux sont généralement de neuf ou onze ans. Cette formule retire au propriétaire tout souci lié à la gestion du bien et le dégage de toute action. La société qui gère la résidence se finance grâce aux loyers versés par les résidents qui sont nettement supérieurs à ce qui se pratique dans le parc traditionnel. Les fourchettes de prix sont cependant très larges, en fonction de l'emplacement de la résidence, de son standing et des services qui y sont proposés.



Retrouvez-nous
à notre stand 169 hall Novaxia



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

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

Communes	Surfaces	Viabil.	Prix
Beaufort-en-Vallée	632 m ²	⊘	49 550 €
St Melaine sur Aubance	805 m ²	✓	100 000 €
Chalonnnes/Loire	312 m ²	✓	28 080 €
St Barthélémy d'Anjou	741 m ²	✓	199 000 €
Mazé	714 m ²	⊘	65 500 €
St Augustin des Bois	319 m ²	✓	41 789 €
Champtocé/Loire	364 m ²	✓	42 000 €
Le Lion d'Angers	435 m ²	✓	78 300 €
La Pouéze	356 m ²	✓	46 252 €
Notre-Dame-du-Pé	1400 m ²	⊘	25 000 €



**Constructeur
de maisons
individuelles
depuis 1998**

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

www.pavillon-angevin.com

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



Comment choisir sa résidence ?

Même si le marché des résidences senior ou des résidences étudiantes est porteur, il ne faut pas négliger le choix de la résidence dans laquelle on va investir. La première chose à vérifier, naturellement, c'est la fiabilité et le sérieux de l'entreprise gestionnaire. Il existe sur le marché quelques acteurs majeurs qui sont de plus en plus souvent adossés à des grands groupes. C'est le cas, par exemple, du groupe Domitys, leader du marché en France, qui a rejoint le groupe AG2R La Mondiale en juin 2021. Mais il existe également sur le marché de très nombreux acteurs locaux tout à fait fiables, qui ne gèrent souvent qu'une ou deux résidences.



Comme toujours en immobilier, l'emplacement est essentiel pour le choix. Plus que la ville où l'on décide d'investir, c'est le quartier qui est primordial. Même si elle ne se situe pas dans un des secteurs les plus prisés de la ville, la résidence doit être à proximité des commerces et des transports et permettre une vie aisée à une personne qui ne se déplace plus qu'à pied. Pour le cas particulier des résidences étudiantes, osons une lapalissade : elles doivent se situer à proximité des pôles universitaires, du centre-ville ou à moins de 500 m des transports en commun.

Investir

Dans un contexte encore troublé sur le marché de l'immobilier et en particulier de l'immobilier neuf, l'investissement dans une résidence de services senior ou étudiante apparaît comme une alternative sûre et rentable. La demande est là, l'offre aussi et la fiscalité suffisamment incitative pour se lancer.

LMNP en amortissement : le bon plan



Le dispositif Censi-Bouvard, très incitatif pour l'investissement en résidence de services, a pris fin en décembre 2022. Pour autant, ce type d'investissement demeure intéressant. En particulier parce qu'il permet d'avoir accès au statut de Loueur en Meublé Non-Professionnel (LMNP) en amortissement. De quoi s'agit-il ?

Quand on loue un logement que l'on a acheté, on touche des revenus liés au loyer. Mais on doit également payer des charges. L'amortissement du bien (c'est-à-dire le financement de sa perte de valeur dans le temps) est considéré comme une charge. Deux types de dépenses peuvent entrer dans ce cadre de l'amortissement. Les premières, ce sont les grosses dépenses effectuées au cours de l'année, comme l'achat de gros mobilier ou le financement d'importants travaux de rénovation.

L'autre type de dépenses, c'est tout simplement la valeur de l'actif, c'est-à-dire le prix du logement que vous avez acheté. Autrement dit, il est possible de passer dans les charges une part importante du prix de votre investissement. Pour chacune de ses dépenses, on applique un taux d'amortissement annuel. On considère par exemple que, du fait de son vieillissement et de son usage, le bien perd 2 % de sa valeur chaque année. Si on a acheté son bien 150 000 €, on peut donc déduire 3 000 € (150 000 € X 2 %) de ses impôts tous les ans. Attention tout de même, la déduction fiscale est plafonnée, pour une année, au montant des loyers diminué du montant des charges.

Il s'agit, on le voit, de dispositifs un peu complexes et il n'est pas inutile de se faire accompagner d'un expert comptable ou d'un conseiller en patrimoine pour les mener à bien. Mais le statut de LMNP en amortissement assure une excellente rentabilité à ce type d'investissement. La rentabilité dépend évidemment du prix d'achat du bien et du loyer que l'on en retire. Mais, dans la plupart des cas, un investisseur dans une résidence de service peut tabler sur un taux de l'ordre de 4 % par an. C'est, compte tenu de la sécurité de l'opération et de la plus-value immobilière que l'on peut en espérer à la fin, une excellente opération.

Dans votre prochain magazine :
ACHETER DANS LE NEUF, EST-CE VRAIMENT PLUS CHER ET POURQUOI



MTC à Angers



Le constructeur MTC garantit à ses clients la livraison de leur logement grâce au contrat de construction de maisons individuelles (CCMI). Entretien avec Fanny Jarnoux, architecte au sein de MTC, qui pointe la sécurité de cette législation pour les clients.



MTC

4 rue de la Chambre aux Deniers
à Angers

02 41 60 49 20

www.mtcmaisons.com

Présent à la Foire exposition
d'Angers : STAND D77
(Grand Palais)



Avant d'évoquer le CCMI, pourriez-vous présenter votre entreprise ?

MTC existe depuis pratiquement 30 ans et dispose de trois agences dans le Maine-et-Loire et deux en Loire-Atlantique. Nous sommes le leader dans la construction de maisons individuelles sur le 49.

Quel est votre métier ?

Comme les architectes ou maîtres d'œuvre nous proposons la réalisation de maisons uniquement sur-mesure. En tant qu'architecte, ma priorité est de créer un lieu de vie unique et fonctionnel répondant pleinement aux besoins et désirs de nos clients. Nous proposons également des solutions destinées aux professionnels : micro-crèche, maison médicale/santé, espace bien-être...

Quels sont les avantages de faire appel à un constructeur comme MTC ?

Le CCMI MTC garantit à nos clients la livraison de leur logement dans les temps ainsi qu'un prix ferme et définitif. À l'inverse, en ne signant pas avec un Cmiste, le particulier s'expose à des risques considérables :

- Risques de plus-values en fonction des aléas de chantier
- Défaillance des artisans (plus d'une dizaine sur un chantier) ou du maître d'œuvre et la charge pour le client d'en retrouver.
- Perte de ses acomptes ...

A savoir, l'an dernier, les faillites d'entreprises du bâtiment ont progressé de 40%. Avec le contrat CCMI MTC, aucune mauvaise surprise puisque c'est un contrat 100% sécurisé !

Mais, est-ce le moment de faire construire ?

Oui et pour plusieurs raisons. Les contraintes environnementales rendent le foncier de plus en plus rare et donc de plus en plus cher. Par ailleurs, l'inflation et les taux d'intérêt tendent à se stabiliser. L'erreur à ne pas commettre serait d'attendre de retrouver des taux bas. En effet, il sera toujours possible de les renégocier dans le futur. Par contre, le coût de la vie (salaires, coûts de l'énergie, matériaux, matières premières...), lui, ne cessera d'augmenter. Et une maison qui n'est pas construite aujourd'hui sera toujours plus onéreuse à réaliser demain.



29 ans d'expérience avec MTC

Votre partenaire de confiance en construction sur-mesure



Des espaces de vie
qui incarnent
confort, fonctionnalité
et élégance

CONCOURS
CONCOURS



MTC X COSYDECO

#DÉCORATION



À GAGNER !
UNE CARTE CADEAU COSYDECO
D'UNE VALEUR DE 450€ !



CONSTRUCTEUR
en Maine et Loire
& Loire-Atlantique

02 41 60 49 20

Votre agence

Alter

pour trouver un terrain à bâtir

Alter accompagne les collectivités du Maine-et-Loire dans la réalisation de quartiers. Ces quartiers sont pilotés en étroite collaboration avec la collectivité, pour accueillir de nouveaux habitants.



Alter

48 C bd du Maréchal Foch
CS 80 110

49101 Angers Cedex 02

02 41 18 21 21

www.anjouloireterritoire.fr

contact@anjouloireterritoire.fr

alter
anjou loire territoire

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, et dans certains cas, eaux usées et 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.

Vos contacts

Angers : 02 41 270 270
commercial@anjouloireterritoire.fr

Segré : 02 41 92 11 68
r.corve@anjouloireterritoire.fr

Cholet : 02 41 46 80 43
m.aiguillon@anjouloireterritoire.fr

Saumur : 02 41 40 04 12
n.beignet@anjouloireterritoire.fr

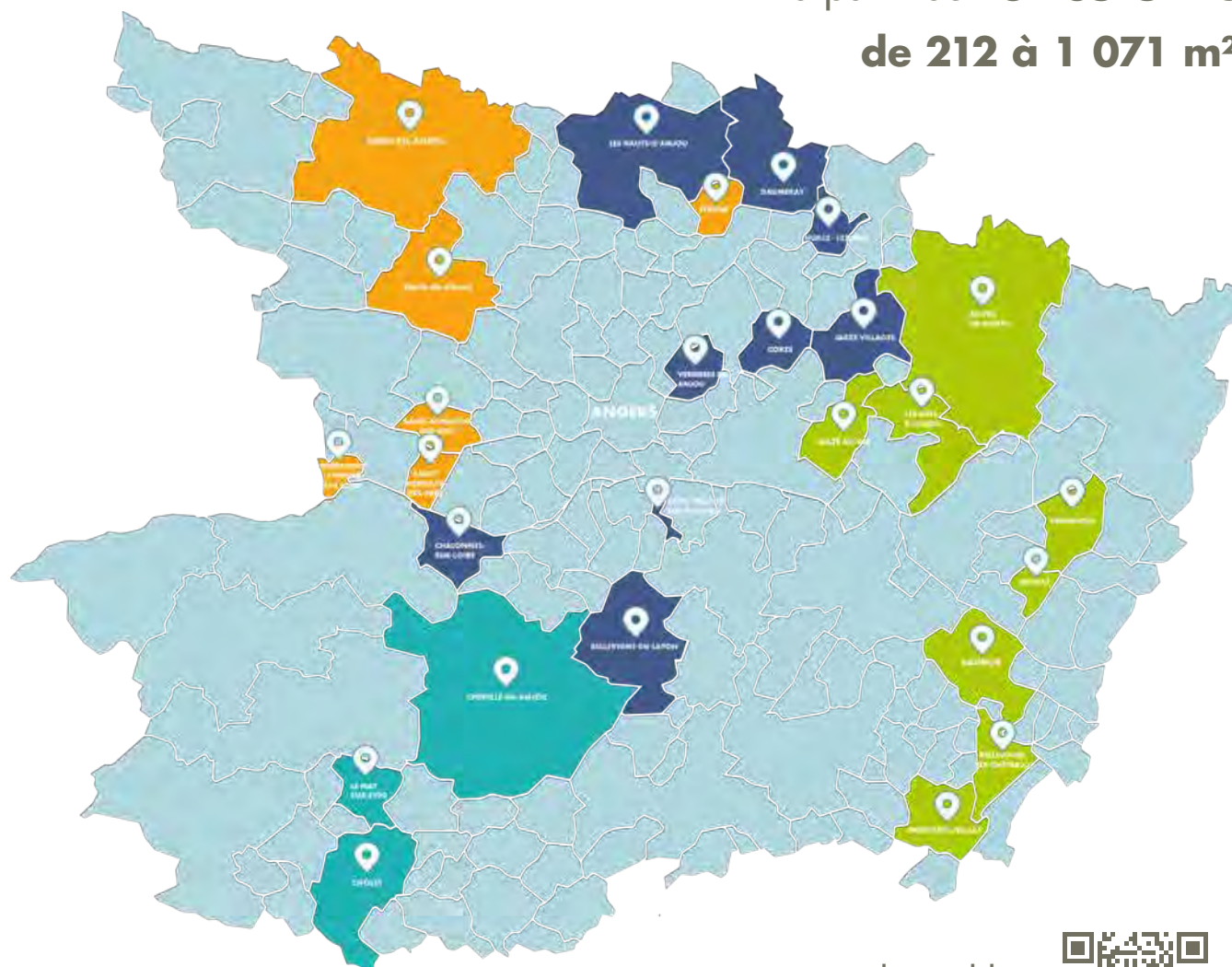
anjouloireterritoire.fr

CHOISISSEZ

VOTRE TERRAIN A BÂTIR

libre de constructeurs

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



Terrains disponibles
en Maine-et-Loire



CONTACTEZ-NOUS

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



anjouloireterritoire.fr



Centre-ville et bourg Des aides pour rénover votre logement

L'OPAH-RU est un dispositif mis en place par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et différents acteurs du territoire. Il donne accès à des aides financières importantes et à un accompagnement gratuit.



Alter

48 C bd du Maréchal Foch

CS 80 110

49101 Angers Cedex 02

02 41 18 21 21

www.anjouloireterritoire.fr

contact@anjouloireterritoire.fr

Pour les propriétaires disposant d'un logement ou d'un bien en centre-ville ou dans le centre-bourg d'une commune, une OPAH-Ru est une occasion à saisir. OPAH-RU signifie Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU). Ce sont les communes ou les communautés de communes qui choisissent de mettre en place ce dispositif. D'une durée de 5 ans, il donne accès à des aides financières importantes de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat), complétées par des subventions des collectivités qui le mettent en place pour la rénovation des logements.

Qui peut bénéficier des aides ?

- Les propriétaires privés de logements qu'ils soient occupants ou bailleurs, accédants ou investisseurs,
- Les copropriétés à travers les syndicats de copropriétaires.

Quels travaux peuvent être financés ?

Les aides financières sont accordées aux propriétaires souhaitant réaliser les travaux d'amélioration de leur(s) logement(s), sous conditions d'éligibilité. Elles peuvent couvrir jusqu'à 80 % du coût des travaux.

Les travaux peuvent être de différentes natures :

- Amélioration thermique
- Rénovation globale
- Aide au maintien à domicile
- Façades

Quels sont les avantages pour les particuliers ?

Pour aider les ménages à faire les bons choix de travaux et franchir le pas, un accompagnement sur le plan technique, administratif et financier est délivré gratuitement. Alter s'est vu confié cette mission par plusieurs collectivités.

Les OPAH-Ru confiées à Alter

Vous trouverez ci-dessous les communes ou communauté de communes de Maine-et-Loire où Alter a été missionné pour l'animation du dispositif, ainsi que les dates de début et de fin de l'OPAH-Ru et les contacts pour vous accompagner.

Agglomération du Choletais (20 centres-bourgs) : 2023-2028. Contact : 02 59 10 12 34 ou opah.choletais@anjouloireterritoire.fr

Baugé-en-Anjou : 2019-2024.

Contact : 09 72 27 85 01
ou opah.bauge@anjouloireterritoire.fr

Beaupréau-en-Mauges : 2020-2025.

Contact : 02 41 27 78 78 ou
opah.beaupreauenmauges@anjouloireterritoire.fr

Chemillé-en-Anjou : 2020-2025.

Contact : 02 41 27 78 76 ou
opah.chemilleenanjou@anjouloireterritoire.fr

Mauges communauté (11 centre-bourgs).
2024-2029. Contact : 02 59 29 00 90
ou habitat.mauges@anjouloireterritoire.fr

Saumur Val de Loire

- Saumur : 2021-2026.

- Allonnes et Longué-Jumelles : 2021-2026.

- Montreuil-Bellay, Vivy et Fontevraud-
l'Abbaye : 2020-2025.

Contact : 02 41 40 07 07

ou coeurdeville@anjouloireterritoire.fr

Anjou Bleu Communauté (centre-ville de
Segré et Pouancé) : 2023-2028.

Contact 02 41 92 20 20 ou par email :
opah@anjoubleucommunaute.fr

350 exposants

Anniversaire

5 jours d'animation

100
ans

FOIRE

DU 18 AU 22
AVRIL 2024

Angers

CÉLÉBRONS UN SIÈCLE
DE RENCONTRES & DE SAVOIR-FAIRE

GRATUIT
Jeu. Ven. & Lun.
3€ le week-end

10h - 19h30 Jeu. Sam. & Dim.
10h - 22h Ven. (nocturne)
10h - 18h Lun.



Réservez
vos billets
d'entrée !

PARC DES EXPOSITIONS ANGERS

foire-angers.com



Un événement :



Avec le soutien de :



En partenariat avec :



Zéro frais d'agence • Frais de notaire réduits



LE BON PASTEUR ANGERS

à partir de 287 400 €

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



OASIS ANGERS

à partir de 166 000 €

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



ILIADE ANGERS

à partir de 155 000 €

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



LA GRANGE ROUGE BEAUCOUZÉ

à partir de 186 000 €

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