

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION ANJOU - N°148 JUIN 2024

Accession sociale
à la propriété
*Un espoir pour les
primo-accédants*

Marché locatif
*Tension
à tous
les étages !*

Parole d'expert
*par Pierre-Yves
PINAULT*



Prochainement

LE CLOS DE
L'ÉSVIÈRE

8 rue Kellermann, Angers

Une résidence intimiste de 13 logements
Du T2 au T5 de 50 à 140 m²



ar. alain rousseau
immo · promotion



ANGERS

Appartement entièrement rénové en 2023, situé à proximité des commodités et transports. Il se compose d'une entrée avec placard, une cuisine aménagée et équipée, un salon, une salle à manger, de trois chambres, une salle d'eau et un WC. Le bien dispose d'une place de stationnement et une cave.

Réf 2365CZ Classe énergie : C

254 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Petite copropriété avec asc, joli appartement de type 2 d'environ 34.7 m² entièrement rénové: une entrée avec placard, un séjour avec son espace cuisine ouverte a/e, chambre avec rangement et une salle d'eau/WC. Exposition plein sud/ouest avec vue dégagée!

Réf 2342M Classe énergie : D

166 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 3.50% TTC



ANGERS

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

Réf 2101EB5 Classe énergie : E

154 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.94% TTC



ANGERS

Fort potentiel pour cet appartement situé au 3^{ème} et dernier étage d'une petite copropriété 19^{ème} à faibles charges. L'entrée dessert, une grande cuisine aménagée, une salon, 2 espaces nuits. Cet appartement de charme offre de nombreuses possibilités! idéal investisseur ou primo accédant.

Réf 2362M Classe énergie : F

187 250 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



BOUCHEMAINE

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

Réf 2322GB Classe énergie : C

812 350 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Dans une résidence récente livrée en 2011, lumineux type 3 comprenant une entrée avec rangements, séjour avec cuisine ouverte et donnant sur un balcon d'environ 10 m², 2 chambres, une salle de bains, 1 stationnement privatif extérieur et un box simple. Fonctionnel, lumineux !

Réf 2335MM Classe énergie : C

222 600 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)

Nantes - Cholet



ANGERS

Au pied de la place Ney , dans une résidence au 2^{ème} et dernier étage. Type 2 offrant une entrée avec placard, un séjour ,une cuisine aménagée et équipée ouvrant sur balcon .Un couloir dessert une chambre, une salle de douche et un WC. Un garage fermé et sécurisé complète ce bien.

Réf 2355CV Classe énergie : D

176 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.97% 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 1300 m², un garage, un cellier, un abri de jardin, une cuisine d'été et une piscine complètent ce bien.

Réf 2135CZ Classe énergie : D

379 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

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



ANGERS

En exclusivité, très bel emplacement pour cette angevine présentant de beaux volumes de vie, entretenue avec soin et bénéficiant d'un jardin paysagé, au calme et sans vis-à-vis. 2 réceptions, cuisine et espace déjeunatoire. 4 chambres, un bureau, deux salles de douches, salle de bains, 3WC et cave.

Réf 2359EB Classe énergie : D

685 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



AVRILLE

Maison d'architecte! Beaux volumes et luminosité offerte par de grandes baies vitrées. Au rdc, vie de pp avec une suite parentale avec dressing et sdb/douche privative. A l'étage, 3 ch avec pl., une grande salle détente et une sdb/douche. Sous-sol total avec cave, atelier et garage 2 véhicules.

Réf 2318M Classe énergie : C

798 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



MONTREUIL JUIGNE

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

Réf 2264GB Classe énergie : C

432 550 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



Photos non contractuelles / Architecte Rolland & Associés

Prestations de la Résidence



Lumineux



Menuiseries mixtes
Bois & aluminium



Volume & Modularité
Des pièces De la typologie



Parquet
En chêne



Hauteur
Sous plafond : 2.70 mètres



Balcons, terrasses & loggias



Confort d'été
Brise-soleil orientable motorisé



Faïence
Toute hauteur & WC suspendus



Chauffage
Chaudière gaz & condensation



Façade en pierre massive



Parkings ou garages
Motorisés

Le calme du quartier
de l'Esvière à deux pas du château
d'Angers et à proximité de la gare TGV.

Le quartier de l'Esvière,
connecté aux places Kennedy et de
l'Académie en cours de rénovation, profitera
de ces espaces piétons et végétalisés.

02 41 24 13 70
contact@alain-rousseau.com
www.alain-rousseau.com
10 boulevard Henri Arnauld | 49100 Angers

sommaire

JUIN 2024

Ancien

Marché locatif

Tension à tous les étages !



6

À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Maine-et-Loire

Parole d'expert

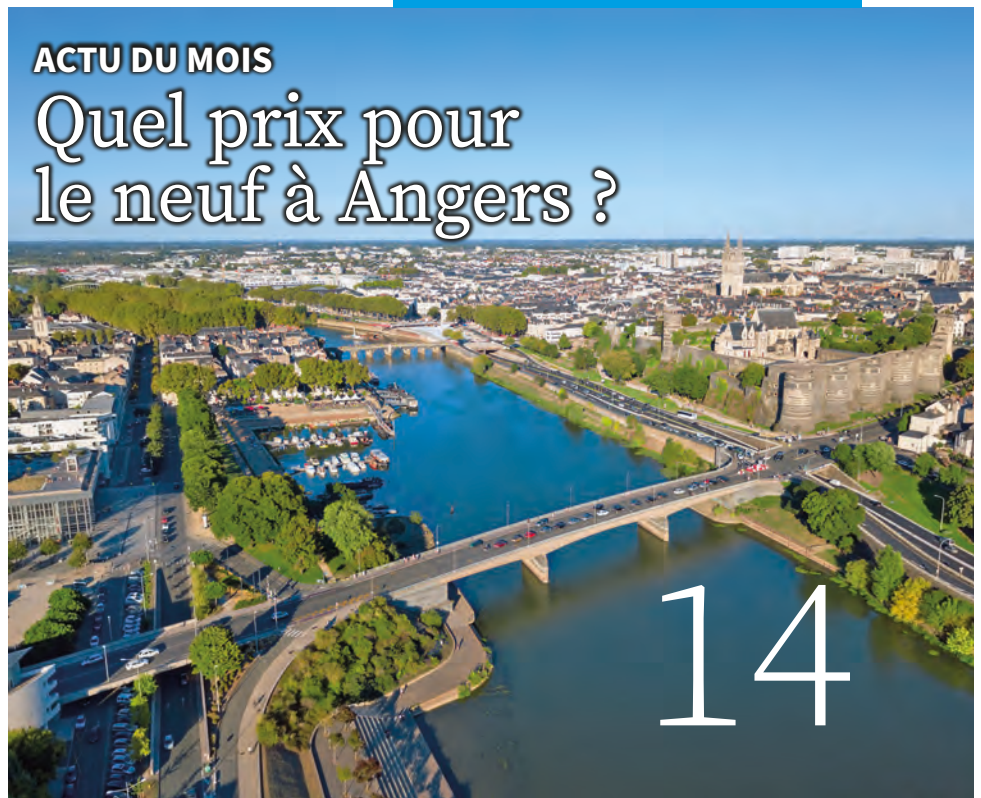
12 par Pierre-Yves PINAULT

Publi-reportage

26 Quadro
à Angers

ACTU DU MOIS

Quel prix pour le neuf à Angers ?



14

Neuf

Accession sociale à la propriété

Un espoir pour
les primo-accédants



20

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°148 du 11 Juin au 08 Juillet 2024

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.

Les Prix Bleus.

FEU VERT pour acheter

Découvrez notre sélection
de biens à prix ajustés⁽¹⁾



EN CE MOMENT
15 000€
À GAGNER⁽²⁾

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

POUR AVANCER,
PASSEZ PAR



(1) : Tous les biens proposés à la vente par les agences Laforêt participantes dont le prix a baissé entre le 29 avril et le 30 juin 2024, quel que soit le montant de cette baisse, sont labellisés « Prix Bleus » du 13 mai au 30 juin 2024. Chaque agence Laforêt est juridiquement et financièrement indépendante.
(2) : Jeu organisé par Laforêt France, RCS PARIS 578 838 692. Participation automatique pour toute personne concluant un compromis de vente en qualité d'acquéreur sur un immeuble bâti à usage d'habitation, le compromis devant être conclu entre le 13 mai et le 30 juin 2024 et réitéré par acte authentique le 30 novembre 2024 au plus tard. Voir règlement du jeu et conditions de participation sur www.laforet.com.



Marché locatif Tension à tous les étages !



Avec les beaux jours, commence la saison de la course à la location. Pour les étudiants, bien sûr, mais aussi pour les travailleurs en mutation. Une recherche qui, cette année, s'annonce plus compliquée encore que d'ordinaire. Les tensions sur le marché de la transaction ne sont pas sans effet...

La transaction entraîne la location

La tendance est lourde et elle se vérifie partout en France : il y a moins de logements à louer. La première et principale explication à ce phénomène est assez simple. Les candidats à l'accession ont actuellement du mal à trouver leur bonheur sur le marché de la transaction.

Les taux d'intérêt sont encore élevés, en comparaison avec les dernières années. Depuis deux ans, les candidats à l'accession ont perdu entre 15 et 20 % de leur pouvoir d'achat. Et, en face, les prix n'ont baissé qu'à la marge (- de 5 points). A cette cause financière s'ajoutent des éléments législatifs. DPE, permis de louer ou encadrement des loyers dans certaines villes, fiscalité... Tout cela dissuade certains propriétaires de proposer leur biens à la location longue durée. Laquelle est, de plus, fortement concurrencée par la location saisonnière, plus rémunératrice, surtout dans les secteurs touristiques.



Paris, loin devant

Le prix moyen d'un mètre carré en location dans Paris intra-muros se situe autour de 30 €/mois. Ce qui place quand même le studio de 15 m² à 450 €/mois. Mais l'addition peut monter bien plus haut. On est à plus de 35 € dans le 5^e, quartier des universités ou dans le très chic 6^e. Seuls les arrondissements de la couronne nord et est (18^e, 19^e et 20^e) restent sous la barre des 30 €/m²/mois.

Laura Morisset, responsable du métier gestion et location pour le réseau d'agences Guy Hoquet était au micro de France-Inter en janvier dernier. Il était question de la crise de l'immobilier, et en particulier de la location. La professionnelle évaluait la baisse de l'offre locative à 33 % en un an. Elle s'appuyait alors sur des chiffres de la Fnaim, évoquant en parallèle une progression de la demande inversement proportionnelle, à +66 %. A Paris, la baisse de l'offre locative est même évaluée à 68 % en un an. Concrètement, deux logements sur trois qui ne sont plus disponibles sur le marché.

Des prix à la hausse

Une offre en berne et une demande qui explose, cela donne forcément une tension au niveau des prix. Sauf cas exceptionnels, les loyers sont globalement orientés à la hausse. Mais le lien entre la crise de la transaction et celle de la location s'affiche clairement dans les chiffres. Ce sont, en effet, les secteurs où les prix de l'immobilier sont les plus élevés, là où ils ont le plus progressé après la crise du Covid, que le marché locatif est le plus tendu. Cela concerne Paris et l'ensemble de l'Île-de-France, mais aussi la Bretagne ou les villes moyennes de l'ouest de la France.

Selon le baromètre mensuel de la Fnaim, les loyers parisiens affichent une progression de 7,7 % sur cinq ans (données de mars 2024). Mais une récente étude montre que l'encadrement des loyers instauré par la mairie de Paris a permis de limiter cette hausse de 4,2 %. La hausse est d'ailleurs plus sensible encore dans des villes comme Bordeaux (+8 %) ou Lille (+9,8 %). Et, dans nos régions, la facture est également assez salée, puisque Poitiers affiche une progression de ses loyers de 9,2 % sur cinq ans. On va jusqu'à 11,7 % à Niort et 14,7 % à Tours. Mais c'est bien sûr Angers qui détient la palme régionale avec une hausse de 21,1 % en cinq ans.

Le problème évidemment, c'est que même si le marché de la transaction commence à se détendre un peu, il faudra du temps pour que les conditions d'une baisse des loyers soient réunies. Le déséquilibre entre l'offre et la demande que l'on constate actuellement, ne pourra pas se résoudre en quelques mois.



Marché locatif Tension à tous les étages !



Que louer en région centre, à quel prix ?

Les loyers en Indre-et-Loire s'élèvent en moyenne à 11,6 €/m²/mois, selon le baromètre mensuel de la Fnaim (données de mars 2024). Un chiffre qui, bien sûr, cache de fortes disparités selon les secteurs et les types de biens. C'est à Tours et dans son agglomération, que les prix sont les plus élevés. Là aussi qu'ils ont connu la plus forte augmentation depuis un an. Selon les professionnels, la hausse avoisine les 6 % à la relocation et le mouvement est en train de s'amplifier. Pour rappel, l'augmentation est plafonnée à 3,5 % pour un bail en cours. Une différence qui, d'ailleurs, incite les locataires à rester dans leur logement, aggravant encore la pénurie de logements à louer.

Actuellement, le loyer moyen dans le centre-ville de Tours tourne autour des 13 €/m²/mois. C'est un peu moins dans les quartiers plus excentrés ou du côté de Tours nord, et un peu plus au Prébendes ou dans le quartier des Halles, par exemple.

Certaines communes limitrophes, comme Saint-Cyr-sur-Loire ou Saint-Avertin, affichent également des niveaux de loyers au-delà de la moyenne. On y recherche surtout des maisons à louer, qui sont rares et chères.

Dans les communes de l'agglomération plus densément peuplées, comme Joué-lès-Tours ou Chambray-lès-Tours, on est plutôt aux alentours des 11 € pour des logement souvent plus récents. Dans les autres communes du département, les locations sont peu nombreuses et les prix ne dépassent pas, en général, la barre des 10 €/m²/mois. Notons toutefois l'exception d'Amboise : un appartement dans le centre-ville peut se louer à 12 ou 13 €/m²/mois.

Difficile, donc, de trouver un studio d'une vingtaine de mètres carrés, dans le centre de Tours, pour moins de 400 € charges comprises. Ou alors, il faut accepter un étage élevé sans ascenseur ou une isolation vraiment défaillante. Un bien en excellent état et bien situé approchera même les 500 €/mois.

Pour un T3, on se situe généralement entre 750 et 850 €/mois mais les plus grandes surfaces ou les situations les plus recherchées peuvent s'approcher de la barre des 1 000 €/mois. Quant aux plus grands plateaux, au-delà des 100 m², ils manquent vraiment sur le marché et se louent entre 1 000 et 1 500 €/mois.

B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère
Immobilier parisien

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

En vente en Anjou



✿ Dans 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^eme et 17^eme siècles inscrit MH avec dépendance et jardin
Ref 854343 - DPE C/C 525 000 €

En vente en Anjou



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

En vente à Angers



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

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

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



Marché locatif

Tension à tous les étages !

Location dans la Vienne : Poitiers donne le ton

Dans le département de la Vienne, la moyenne des loyers se situe à 11 €/m²/mois (source, Fnaim mars 2024). Un tarif qui est essentiellement le reflet du marché de l'agglomération Grand Poitiers, où se concentre l'essentiel du marché. A Chauvigny, Châtellerault ou Loudun, on se situe plutôt aux alentours des 9 €/m²/mois, mais le nombre de biens à louer disponibles est vraiment très faible.

A Poitiers, le loyer moyen s'établit à 11,5 €/m²/mois environ. C'est un peu plus pour les appartements et un peu moins pour les maisons, qui sont rares sur le marché.

Selon les chiffres de la Fnaim, les loyers poitevins sont en progression de 0,7 % sur un an. Mais la hausse atteint les 9,2 % sur cinq ans. Pas d'emballement comparable à ce que l'on peut connaître dans certaines villes de France, comme à Angers, par exemple (lire ci-dessous). Pour autant, le marché locatif est tout de même plus tendu qu'il y a deux ans, avec une demande en hausse et une offre qui ne progresse pas. A la période où les étudiants cherchent à se loger, entre mai à septembre, le marché peut même se tendre assez nettement.

Pour un studio dans le centre de Poitiers, il faut compter environ 400 €. On peut descendre aux alentours des 350 €/mois en s'éloignant un peu. Plus rares, les T3 dépassent souvent les 600 €/mois tandis que les plus grandes surfaces approchent ou dépassent même la barre des 1 000 €/mois dans le cœur de ville.



Des marchés liés

Les situations sont bien différentes selon les villes de France et cette disparité se retrouve dans nos régions. Mais la tendance est la même sur tout le territoire. Un marché de la transaction qui tousse, c'est un marché locatif qui s'échauffe. Moins de biens disponibles, plus de dossiers sur chaque annonce et des prix orientés à la hausse...

Maine-et-Loire, Angers et les autres...



forte population étudiante... Les critères sont nombreux et connus qui ont fait de Angers une des cités les plus en vue de ces dernières années.

Les prix de l'immobilier, à la transaction, ont progressé de plus de 60 % en cinq ans. Ils ont entraîné avec eux les prix des loyers qui ont bondi de 21,1 % au cours de la même période. La montée brutale des taux d'intérêt qui a suivi, en 2022 et 2023, a entraîné un blocage du marché de la transaction, avec des ventes en très forte baisse. Mais les prix à la location, eux, restent tirés vers le haut par un déséquilibre de plus en plus fort entre l'offre et la demande.

Aujourd'hui, les loyers à Angers s'apparentent à ce que l'on peut rencontrer à Tours, par exemple, avec une moyenne au mètre carré qui se situe entre 11,5 et 12 €/mois. Pour un studio dans le centre-ville, difficile de trouver en dessous des 400 €. La facture peut même s'envoler bien plus haut. Un joli studio, au-delà des 25 m², bien situé, peut se louer jusqu'à 650 €/mois. Les T3 se situent généralement sous la barre des 1 000 €/mois et plutôt dans la fourchette basse si la surface ne dépasse pas 45 m². Quant aux plus grandes surfaces, T4 et T5, elles sont comme partout, nettement plus rares. Certaines se louent meublées, pour des colocations étudiantes, souvent entre 1 800 et 2 000 €/mois pour quatre chambres.

Dans le département du Maine-et-Loire, en dehors de la ville préfecture, le marché locatif est plutôt calme. Si on y retrouve les tendances nationales d'une demande plus dynamique que l'offre, on est loin d'une situation de saturation. Les prix oscillent entre 9 €/m²/mois à Saumur et 11 € à Cholet. Cette dernière est boostée par sa proximité avec Nantes et la façade atlantique, particulièrement attractive ces dernières années.

A Angers, les choses sont différentes. Notons d'abord que l'agglomération concentre environ les trois-quarts du marché départemental. Au-delà de cela, Angers est une des villes symboles de l'explosion de l'immobilier au sortir de la crise du Covid. Bonne liaison avec la capitale, proximité de la façade atlantique, excellente qualité de vie, attractivité économique, dynamisme culturel,

Dans
votre prochain
magazine :
**BIENVENUE
DANS
L'IMMOBILIER
DE DEMAIN**

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



ANGERS - SUPERBE DUPLEX AU CŒUR DE LA VILLE

Situé dans une rue prisée au cœur du centre-ville d'Angers, cet élégant appartement en duplex, offre une surface habitable de 210 m² avec des volumes généreux. Au deuxième étage d'un immeuble de caractère, il offre de belles pièces de réception lumineuses avec une belle hauteur sous plafond. Un bureau, 4 chambres et 2 salles de bains agrémentent le reste de l'appartement. Cave annexe et possibilité de stationnement à proximité. Copropriété de 4 lots. Pas de procédure en cours. DPE : D/E

Prix HAI : 785 000 € (Prix net vendeur : 747 619 € - 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

BARNES CENTRE

"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris

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

barnes-international.com

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



PAROLE D'EXPERT

par Pierre-Yves PINAULT

Après des travaux, bien préparer la vente de son bien

A quoi faut-il faire attention quand on vend une maison dans laquelle on a fait des travaux ?

Les travaux que l'on réalise dans un bien sont soumis à cadre réglementaire très précis. Or, aujourd'hui, avec les prix de l'immobilier qui augmentent et la judiciarisation de la société, il est de plus en plus fréquent de faire appel à un avocat pour régler un point qui n'avait pas été vu lors de la vente. Logiquement donc, au moment de la transaction, les notaires sont beaucoup plus exigeants que par le passé, pour éviter les futurs problèmes. D'autant que quand l'acquéreur a recours à l'emprunt, la banque va regarder tout ce qui n'a pas été fait ou prévu. Cela peut conduire à des refus de prêt. En tant que professionnels, nous devons donc veiller à ce que tout soit parfaitement en règle, avant même que le bien ne soit mis en vente.

Quels sont les points à regarder en priorité ?

Il y a d'abord tout ce qui concerne les autorisations de travaux : la demande de permis de construire ou le dépôt d'une déclaration préalable, qui doivent être validés par la mairie. Généralement, ce sont des obligations qui sont assez bien respectées. Il ne faut pas oublier d'afficher ces documents devant le chantier en cours et, dans l'idéal, de le faire constater par un huissier. Cela permet de prouver que le délai de recours des tiers a bien été respecté.

Est-ce suffisant pour se couvrir au moment de la vente ?

Non, il faut aussi pouvoir justifier d'une attestation de conformité. Ce document est



d'ailleurs systématiquement demandé par les notaires. Très souvent, les personnes qui réalisent des travaux oublient de déclarer leur achèvement. Or, tant que cela n'est pas fait, la mairie ne passe pas vérifier que les travaux correspondent à ce qui avait été déclaré et elle ne délivre pas la fameuse attestation de conformité.

Il est très important, également, de réunir les garanties décennales des artisans qui sont intervenus dans la maison pour des travaux datant de moins de 10 ans (fenêtre, isolation, chauffage...). Elles doivent être datées de l'époque des travaux. A défaut, c'est le vendeur qui serait responsable en cas de soucis. Aujourd'hui, une maison récente, pour laquelle on ne peut pas produire de garantie décennale valide, perd de 20 à 30 % de valeur. Idéalement, il faut aussi disposer des PV de réception de fin de chantier. Toutes ces formalités sont contraignantes, mais prendre le temps de les réunir est devenu indispensable pour réaliser une vente sereine et fluide.

Faut-il faire des travaux avant de vendre ?

Si vous faites des travaux dans votre maison, il faut qu'il vous bénéficie, à vous, en premier lieu. En effet, vous n'avez que très peu de chances de retrouver votre mise au moment de la vente. Un coup de propre, un peu de déco, oui, mais des travaux de fond, ce n'est pas conseillé. Les acquéreurs ne sont pas obligés d'aimer ce que vous allez faire et, en les faisant, vous allez peut-être les empêcher de toucher des aides auxquelles ils auraient pu avoir droit.



Agence Laforêt Angers

1 Rue du Haras
41900 Angers

02 41 32 74 35

[www.laforet.com/
agence-immobiliere/angers](http://www.laforet.com/agence-immobiliere/angers)

CABINET SIBOUT

Immobilier

Depuis 1964

40, rue des Lices - ANGERS

02 41 87 46 28

www.cabinetsibout.com



SIREN 537 851 917

ANGERS

NOUVEAUTÉ



Maison 220 M² Habitable avec un garage Parcelle 1035 m². Au rez-de-chaussée, un salon avec cheminée, un séjour ouvrant sur le jardin exposé sud est, une cuisine, bureau, wc. A l'étage, 5 chambres, une vaste salle de bains et une salle d'eau. Au second, deux chambres mansardées, et un grenier.

649 300 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1184

Classe énergie : F

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Très beau potentiel ! Maison de ville en fond de cour d'un immeuble comprenant 2 niveaux pour un total de 60 m². 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 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1172

Classe énergie : NC

ANGERS

COUP DE COEUR



Bel appartement 2 pièces de 53 m² REFAIT ENTIEREMENT avec goût, situé dans le centre ville d'ANGERS au CALME, comprenant une entrée, wc avec lave main, séjour avec cuisine aménagée et équipée de 32 m² avec vue dégagée, chambre avec rangements, salle d'eau.

209 300 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1187

Classe énergie : D

ANGERS

À SAISIR



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 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1170

Classe énergie : C

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



Actus du mois

ACTU SUR TOURS

Un plan d'apaisement pour Tours

C'est bel et bien un chantier décennal qui vient de commencer dans le centre-ville de Tours. L'objectif affiché est de repenser les déplacements urbains pour donner plus de place au vélo et aux transports en commun. « Réduire la place de la voiture individuelle, c'est une opportunité pour libérer de nouveaux espaces publics où on pourra planter des arbres, poser des bancs », a indiqué le maire Emmanuel Denis.

Ce Plan d'apaisement commence par l'aménagement d'une piste cyclable sécurisée rue Marceau-Constantine. Les travaux ont démarré au mois de mai. Viendra ensuite la mise en connexion progressive de plusieurs tronçons qui relieront, à terme, les communes du nord à celles du sud de Tours, via le pont Wilson, le giratoire Saint-Sauveur et l'avenue Grammont.

Côté transports en commun, ce plan prévoit le début des travaux de la deuxième ligne de tramway dès 2025.

Dans un premier temps, donc, les nombreux travaux qui s'annoncent risquent de freiner un peu l'activité immobilière sur les axes concernés. Mais, à terme, c'est une ville plus accueillante et plus fluide qui devrait se dessiner. « Les riverains ne supportent plus de voir passer des voitures dans des rues qui ne sont pas faites pour cela à Febvotte, Lamartine, aux Bordiers, à La Fuye, à Jolivet, rue Christophe-Colomb... », confirme Christophe Boulanger, conseiller municipal délégué aux mobilités structurantes.

ACTU SUR POITIERS

Logement social : Grand Poitiers innove

La loi SRU adoptée en 2000 impose à certaines communes de plus de 3 500 habitants d'atteindre 20 % de logements sociaux. C'est le cas sur le territoire de Grand Poitiers où douze communes sont soumises à cette obligation. Deux seulement ont atteint cet objectif : Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou.

Pour rattraper le retard, l'ensemble des villes de l'agglomération se sont unies pour signer un contrat de mixité sociale avec l'État. Ce dispositif leur permet de mutualiser leurs efforts pour produire les logements sociaux manquant. Sur la période 2023-2025, l'objectif de rattrapage est ainsi fixé à 542 logements sur l'ensemble de leurs territoires, soit davantage que le rattrapage légalement prévu par la loi qui était de 468 logements, sachant qu'il en faudrait 1 628 pour arriver aux 20 % dans les dix communes.

Le contrat intègre également la possibilité d'expérimenter le Bail Réel et Solidaire (lire notre dossier sur l'accession sociale à la propriété) qui est jusqu'ici plutôt utilisé dans les zones les plus tendues. Les projets de construction pourront, en outre, s'appuyer sur la Société d'équipement du Poitou (SEP). Le contrat stipule en outre que tous ces aménagements devront suivre le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Poitiers, de manière à favoriser la mixité sociale.

ACTU SUR ANGERS

Quel prix pour le neuf à Angers ?

Il y a actuellement une grosse trentaine de programmes neufs en phase de commercialisation à Angers. Attention, qu'ils soient en vente ne signifie pas du tout que les travaux ont commencé. Les promoteurs, en effet, se doivent d'atteindre un certain seuil de commercialisation pour pouvoir démarrer les travaux. Ces projets représentent près de 450 appartements à vendre et un peu moins d'une centaine de maisons. Le tarif le plus bas que l'on constate pour un appartement s'établit à 2 653 €/m² pour un 4 pièces au premier étage dans une construction Bouygues Immobilier dans le quartier du Quai Saint-Serge, excentré mais en développement. Le prix augmente très nettement dès que l'on s'intéresse à un étage plus élevé.

Dans le secteur de la caserne Verneau et du lycée Jean-Moulin, le prix de départ se situe plutôt autour des 3 000 €/m² pour les 4 pièces. Mais, par exemple

dans le projet BoTerra et ses 68 logements, les T2 et T3 dépassent la barre des 4 000 €/m².

En se rapprochant du centre-ville, les tarifs augmentent très nettement. A proximité du château d'Angers, par exemple, le Clos de l'Esvière affiche des prix qui tournent autour des 6 000 €/m² selon les surfaces. Le 5 pièces de 121 m² est donc proposé à 750 000 €.

Concernant les programmes intégrant des maisons neuves, ils sont situés exclusivement en périphérie du centre-ville. Pour des tarifs qui vont de 190 000 € pour une petite maison de 65 m² à plus de 450 000 € pour une demeure de 115 m² dans un quartier calme et bien desservi.





L'immobilier depuis 1962

Transactions
Gestion locative
Syndic de copropriété



POSSIBILITÉ 3 CHAMBRES

ANGERS

159 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.50% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 9504
Classe énergie : D

Au dernier étage avec vue dégagée et joli balcon, cet appartement propose actuellement 2 chambres (3 possibles) avec ascenseur, cellier garage et place de parking.



EXCLUSIVITÉ

ST LAMBERT LA
POTHERIE

232 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 218 962 € hors honoraires)

Réf 9502
Classe énergie : D

Maison de 2003 au calme de type 5 offrant 94 m² avec 3 chambres à l'étage (9,90 m², 12 m² et 13,80 m²), salon séjour de 32,60 m² cuisine ouverte de 9,30 m² donnant sur terrasse avec jardin - parcelle de . Garage.



À SAISIR

LES PONTS DE CE

295 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 280 000 € 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 À PRÉVOIR



CŒUR DU CENTRE

ANGERS

224 720 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 212 000 € hors honoraires)

Réf 9490
Classe énergie : D

APPARTEMENT de 3 pièces de type haussmannien dans une belle copropriété de l'hyper centre ville. Balcon. PARQUET, CHEMINÉES, HAUTEUR SOUS PLAFOND Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr RAFFRAICHISSEMENT À PRÉVOIR



BEAUX VOLUMES

5 MINUTES
BEAUCOUZE - ATOLL
379 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.08% TTC
(Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 9500
Classe énergie : E

11 min Château d'Angers Maison de 1981 de 162 m², sur 3525 m² de terrain, vie de plain pied avec ses deux chambres et salle d'eau en rez-de-chaussée, grand espace à vivre de 50 m² avec cheminée, au 1^{er} 3 chambres Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



RARE

ANGERS

780 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 750 000 € hors honoraires)

Réf 9393
Classe énergie : F

Au cœur du centre, maison bourgeoise du XVII^{ème} avec 2 bureaux, salle d'attente, et patio, au 1^{er} salon, salle à manger, cuisine, et ch avec SDE, au 2^{ème} ch + SDB, ch + SDE, chambre Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



COUP DE CŒUR

ANGERS

329 160 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 312 000 € hors honoraires)

Réf 9498
Classe énergie : C

en résidence de 2009 sécurisée de standing, type 3 de 66 m² avec 19 m² de terrasse, parking en sous-sol et cave, ascenseur et accès PMR vendu vide d'occupation -au calme de la rue - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



VENDU

ANGERS

VENDU

Réf 9477
Classe énergie : D

BUREAUX OU APPARTEMENT dans un immeuble avec ascenseur
IMMOBILIER

VENDU PAR LEGROS

75, rue Plantagenet - ANGERS - 02 41 88 01 71
agenceangers@legros-immobilier.com

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



NOUVEAU DÉPART !

« SI SIMPLE AVEC
CITYA IMMOBILIER »

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



RCS Cadre Noir 439 417 668 - RCS Saint-Laud 389 833 484 - RCS Travot 303 862 197 © AdobeStock - R

BIEN
CHEZ
SOI



à Angers
02 41 86 86 86



à Saumur
02 41 67 62 83



à Cholet
02 41 62 47 22

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



160 000 € - Réf TAPP528104

Cholet

EXCLUSIVITÉ - Dans résidence avec ascenseur, proche Halles et Parc de Moine, appartement de type 4, séjour double ouvert sur balcon sud avec vue dégagée et arborée, 2 chambres. Garage individuel privatif et cave. DPE D.



89 000 € - Réf TAPP521865

Cholet

CHOLET-EXCLUSIVITE-Pour INVESTISSEUR!! Bel appartement de Type 3 libre de toute occupation, très lumineux au 3^{ème} étage une petite copropriété. Balcon et emplacement de parking privatif. Chauffage par le sol et cellier attenant à l'appartement. Peut-être loué 5400 € / an. DPE 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. A 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. DPE D.



371 000 € - Réf TIMM103827

Cholet

EXCLUSIVITÉ - Lot de deux maisons à usage d'habitation de 93 m² chacune implantées respectivement sur 337 et 452 m² comprenant séjour-cuisine en rez de jardin, 4 chambres à l'étage. L'une libre de toute location ou occupation l'autre actuellement louée 10380 € hors charges / an. Honoraires à la charge du vendeur. DPE C.



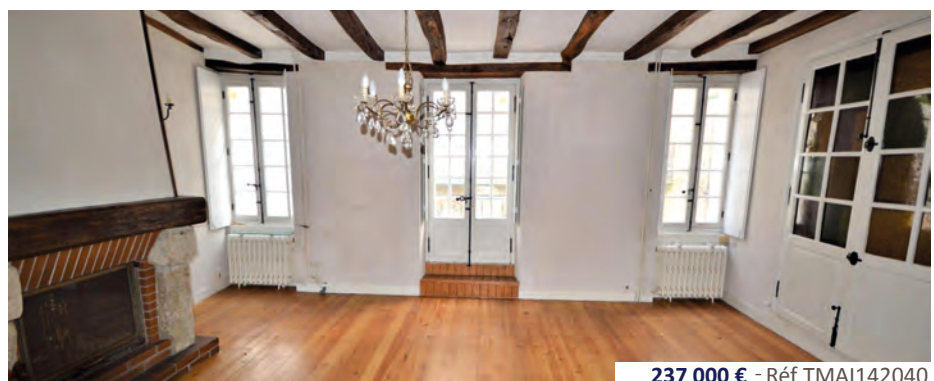
470 000 € - Réf TMAI143655

Cholet

GOLF- CHOLET - Quartier Golf de Cholet, maison d'architecte 186 m² habitables implantée sur 1218 m² de terrain sans vis à vis. Réception de plus de 50 m² et suite parentale en rez de jardin. Quatre chambres et salle d'eau à l'étage. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 594 et 2 156 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. DPE C.

CHOLET

EXCLUSIVITE - CHOLET - Pour amateurs de travaux ! Hyper centre, à deux pas de la place Travot, cette maison sur trois niveaux avec garage et patio conviendrait pour une grande famille. De plus une dépendance avec accès privatif pourra vous permettre de créer un logement indépendant. Honoraires à la charge du vendeur. DPE D.



237 000 € - Réf TMAI142040

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



367 500 € - Réf TMAI144273

Noyant-Villages

Pour les amoureux des vieilles pierres et de la campagne. Propriété composée de 3 longères formant un U. Une maison principale offre une superficie de 105 m² avec un séjour confortable, cuisine aménagée et deux chambres. Deux longères offrant de nombreuses possibilités complètent la propriété. Petit plus...une agréable piscine. DPE : E.



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.



288 000 € - Réf TMAI144435

LOUDUN

Très bel Hôtel Particulier XVII - XVIIIème siècle. Cour d'honneur, majestueux escalier intérieur en pierres avec rampe à balustres, grand salon/salle à manger avec cheminée et parquet, 4 chambres, un bureau, dépendance avec garage. Élégant jardin clos de murs. DPE : D



175 000 € - Réf TAPP494648

Saumur

APPARTEMENT situé au coeur du centre ville, au 4^{ème} et dernier étage d'un très bel hôtel particulier du 18^{ème} siècle. Il offre sur plus de 94 m²: un grand séjour avec coin cuisine, deux chambres, une grande mezzanine à usage de bureau ou de chambre. Il est en très bon état général et est vendu avec une cave. DPE : D.



84 000 € - Réf TAPP508342

Saumur

EXCLUSIVITÉ - Appartement de 3 pièces d'environ 53,8 m² avec locataire en place. Situé au 1^{er} étage d'un immeuble récent avec place de parking privative. Proche de toutes les commodités. Le loyer est actuellement de 455 € HC + 50 € de charges locatives. DPE : D.

SAUMUR

EXCLUSIVITÉ Appartement de 46 m² - 3 pièces avec balcon, cuisine équipée, situé dans une résidence agréable, calme et très bien située. Proche gare et commerces. Rendement intéressant à prévoir. DPE : D.

VENDU PAR CITYA



Réf 72300

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



98 100 € - Réf 2638

ANGERS

N°40 - Appartement 1 pièce vendu occupé par un locataire, de 35,15 m² avec balcon situé à Angers. Il comporte un séjour de 25,46 m², une cuisine, une salle d'eau. Chauffage collectif au gaz. Proches des commodités et des transports. Autres plus : Une place de parking et une cave. Spécial Investissement Classe énergie : G.



116 000 € - Réf 2642

Angers

N°4 - Appartement 1 pièce, de 19,8 m² situé à Angers. Il est composé d'un séjour spacieux et lumineux, d'une mezzanine, une kitchenette, et une salle de douche. Proches des commodités et des transports. Classe énergie : G.



235 400 € - Réf 2635

ANGERS

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

ANGERS

N°12 - 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.



128 000 € - Réf 2628



88 000 € - Réf 2629

TRELAZE

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

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



84 000 € - Réf 2637

TRELAZE

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



Accession sociale à la propriété

un espoir pour les primo-accédants



**Vous êtes à la recherche
de votre premier achat ?
Vous rêvez du confort et des
économies du neuf ?
Mais vous rencontrez des
difficultés de financement.
Jetez un œil sur les possibilités
offertes par l'accession sociale
à la propriété. Plus de deux
Français sur trois y ont droit
et les avantages sont très
importants.**

La propriété pour tous

L'accession sociale à la propriété, c'est un ensemble de mesures destinées à permettre à des personnes disposant de revenus modestes de devenir propriétaires. Il s'agit de leur permettre d'acheter à un prix inférieur à celui du marché ou grâce à des conditions de prêts particulières. C'est une façon, bien sûr, de faire en sorte que ce rêve bien français de la propriété immobilière soit accessible au plus grand nombre.

Ces dispositifs ne sont pas nouveaux et ils ont pris des formes et des ampleurs diverses au cours des années. Mais le résultat est là : 60 % des Français sont aujourd'hui propriétaires de leur logement. Ils n'étaient que 35 % dans les années 50. Ces mesures peuvent concerner des logements dans le parc social ou dans le parc privé.



2024 : des plafonds nettement relevés

De nombreux candidats à l'accession ont tendance à s'exclure d'eux-mêmes de ces aides potentielles. « Ce n'est pas pour moi, je n'y ai pas droit », se dit-on souvent. Le terme d'accession sociale renvoie le plus souvent dans l'esprit des gens à des personnes aux revenus très modestes. C'est une erreur car depuis le 1er janvier 2024, les plafonds de ressources pour pouvoir bénéficier du PSLA ont été relevés de 20 à 80 % selon les cas. Aujourd'hui, de fait, c'est près de trois foyers sur quatre qui sont éligibles à l'accession sociale.

Parmi les différents mécanismes d'accession sociale à la propriété, le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est l'un des plus intéressants et aussi des plus accessibles. Il permet de financer l'achat d'une résidence principale, même avec des revenus modestes et même sans apport initial. Il est pourtant largement méconnu des acquéreurs qui pourraient le solliciter.

Le principe, c'est d'entrer dans les lieux en tant que locataire-accédant. Durant une période qui peut aller de six mois à deux ans, le futur acquéreur verse une redevance qui intègre une part locative et une part acquisitive. Autrement dit, il y a un bout de loyer et un bout qui sert à constituer un capital en vue de la future acquisition. Naturellement, cette période sert aussi de préparation à la phase de remboursement du prêt qui viendra ensuite.

TVA réduite et prix plafonné

Au bout de cette première phase, l'acquéreur potentiel peut lever l'option et devenir propriétaire de son logement. Les mensualités de remboursement du prêt ne peuvent pas dépasser la redevance qui était payée antérieurement. Mais il peut aussi décider de rester locataire s'il le souhaite.

Dans ce cas, de fait, le nouveau propriétaire prend le relai du prêt qui avait été initialement accordé au promoteur pour la construction du logement. Il s'agit d'un prêt conventionné qui ouvre à des conditions préférentielles. Le PSLA permet, en particulier, de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 % (au lieu de 20 %) et d'une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Pour en bénéficier, le promoteur doit signer une convention avec l'État et s'engager à respecter des plafonds de loyers et un prix de vente plafonné.

Les loyers ne peuvent pas dépasser 8,06 €/m² en zone rurale et 9,05 €/m² en zone B1 (zone attractive mais pas saturée). Pour les prix de vente, ils vont de 2 263 €/m² en zone C à 2 965 € en zone B1. Ces plafonds sont plus élevés dans les zones A et Abis, mais elles ne concernent pas nos régions.



Accession sociale à la propriété : un espoir pour les primo-accédants



Un achat 100 % sécurisé

Les accession en PSLA offrent des conditions très avantageuses en termes de prix (lire page précédente). Mais c'est aussi un investissement qui ouvre des garanties de sécurité très intéressantes.

Quand on achète un logement, on a toujours un peu peur de ce qui pourrait arriver en cas de circonstances exceptionnelles ou d'accident de la vie. Dans le cas d'un achat en PSLA, l'acquéreur dispose d'une garantie de rachat de son logement par le promoteur pendant une durée de quinze ans. Cette garantie s'applique, à la demande du ménage, en cas de décès du propriétaire ou d'un de ses enfants habitant le logement, mais aussi en cas d'invalidité, de chômage ou de mobilité professionnelle. L'acquéreur peut également la faire jouer en cas de divorce ou de dissolution d'un PACS.

Dans ce cas, donc, le promoteur rachète le logement à un prix fixé au départ. On est à 100 % du prix de vente pendant les cinq premières années. Ensuite, au cours des dix années restantes, le prix est minoré de 2,5 % par an.

Par ailleurs, le promoteur se doit de proposer trois solutions de relogement au bénéficiaire qui doit renoncer à son bien.

70 % des ménages y ont droit

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, le PSLA n'est pas réservé à une petite partie de la population. Les plafonds d'éligibilité ont été très nettement relevés au 1^{er} janvier 2024. L'intégralité des territoires de notre région se situe en zone B ou C. Pour ces zones, le plafond est de 24 740 € pour une personne seule. On est à 32 990 € pour un foyer de deux personnes, 38 160 € pour trois personnes, 42 284 € pour une famille de quatre personnes et 46 398 € pour un foyer accueillant cinq personnes ou plus. Selon les différentes données concernant les revenus des Français, environ 70 % des ménages français se situent en dessous de ces plafonds.

Notons par ailleurs que les acquéreurs qui sont éligibles au PSLA le sont aussi au PTZ et, sous certaines conditions, au Prêt Action Logement. Tout cela cumulé peut nettement réduire le coût de l'acquisition.

Les achats par le biais du PSLA ne sont possibles que dans le neuf. Pour en profiter, il faut se rapprocher d'une entreprise de promotion immobilière qui a signé une convention avec l'État. Dans la grande majorité des cas, il s'agit d'une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) comme, par exemple, celles du groupe Action Logement. Mais il peut aussi être proposé par une collectivité territoriale ou une Entreprise Publique Locale (EPL).

**Devenez
propriétaire
d'une maison
écologique**



**236 Ter Avenue de Pasteur
ANGERS**

 **02 41 32 66 50** | angers@natilia.fr

Accession sociale à la propriété : un espoir pour les primo-accédants

L'accession abordable, mode d'emploi

Derrière cet intitulé assez alléchant, il y a, en fait, des initiatives locales. Une ville ou une communauté d'agglomération a, en effet, la possibilité d'agir sur le prix de certaines constructions neuves sur son territoire.

Le principe est simple. La collectivité consent à un important rabais sur le prix du terrain qu'elle cède à un opérateur immobilier. Dans le cœur d'une ville ou dans une zone tendue, cela peut être déterminant sur le coût global de l'opération.

En échange, le prestataire met en vente un nombre déterminé de logements en dessous du prix du marché. Cela peut concerner l'ensemble de la construction ou seulement une partie. La décote peut aller de 20 à 40 %.

Au moment de la commercialisation, ces logements sont réservés à certains acquéreurs qui ne doivent pas dépasser un certain plafond de ressources. En général, ces opérations sont menées avec des organismes spécialisés dans l'accession sociale. L'objet de ces entreprises est avant tout l'utilité sociale et les contraintes de profit sont moindres pour elles. Bien souvent, les opérations d'accession abordable à la propriété sont jumelées avec des opérations locatives HLM, à destination des personnes qui ne peuvent pas se loger dans le parc privé.



Economies

Dans un marché de l'immobilier qui reste très difficile d'accès pour la plupart des primo-accédants, l'accession sociale à la propriété est une option à ne pas négliger. Elle offre des tarifs très attractifs et permet de se loger dans le neuf ce qui, compte tenu des normes actuelles de construction, assure de surcroît d'importantes économies sur les factures énergétiques. D'une pierre, deux coups !

BRS, l'arme fatale

Acheter son logement, même en secteur tendu, avec une réduction de 25 à 40 % sur le prix de marché ? Dit comme cela, on craint un peu la mauvaise réclame ou carrément l'arnaque. Et pourtant, c'est bel et bien ce que permet l'accession en Bail Réel et Solidaire (BRS).

Ce nouveau dispositif rendu possible par la loi ALUR de 2016 permet de n'acheter que le logement en lui-même et pas le terrain qui va avec.

Le foncier, le propriétaire du logement le loue à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), pour un prix bien inférieur à la valeur du marché. Un OFS, c'est un organisme à but non lucratif ou à lucrativité limitée agréé et sous le contrôle du préfet de région. C'est la seule structure qui peut proposer un BRS.

Pour un logement neuf, l'acquéreur bénéficie en plus d'une TVA réduite à 5,5 %. Pour boucler son financement, l'acquéreur peut, en plus, bénéficier d'un PTZ.

On sépare le logement du foncier

Bien évidemment, le propriétaire a le droit de revendre son logement quand bon lui semble mais pas à n'importe quel prix. Le prix de revente ne doit pas dépasser le prix d'achat affecté d'un coefficient défini à l'avance par l'OFS. Le principe étant que le logement revienne à un foyer éligible au dispositif. Et, comme dans le cas du PSLA, le propriétaire bénéficie d'une garantie de rachat par l'OFS s'il ne trouve pas de repreneur.

Un particulier peut signer un bail de ce type directement avec un OFS. Mais un promoteur ou un bailleur social peut

le faire également, à la condition expresse de ne louer ou vendre les logements qu'à des foyers éligibles.

En principe, le BRS peut être utilisé n'importe où sur le territoire national. Mais, dans les faits, les programmes qui sortent dans ce cadre se situent presque exclusivement des zones où l'immobilier est tendu ou dans le cœur des agglomérations.



Pour y être éligible, il ne faut pas dépasser un certain plafond de ressources. En zones B1, B2 et C, c'est 25 318 € pour une personne seule et, par exemple, 43 273 € pour une famille de quatre personnes. Et, bien sûr, il faut que le logement acquis serve de résidence principale.

Dans
votre prochain
magazine :

**DOMOTIQUE
ET MAISON
CONNECTÉE :
HABITEZ
LE FUTUR !**



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	339 m ²	✓	59 000 €
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 €
Soulaire et Bourg	449 m ²	✓	62 860 €
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 €
Chalonnès/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 €
Champocé/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



QUADRO Angers déménagement pour vous accueillir comme à la maison

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

OUVERTURE



QUADRO

Angle de l'avenue Pasteur

1 Rue Albert Schweitzer

49100 ANGERS

02 41 24 13 30

www.quadro.fr

Quadro
Intérieurs sur-mesure

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

Une équipe angevine qui vous reçoit « À LA MAISON »

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

Bien plus qu'un magasin ou qu'une

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

Une démarche de co-création avec le client

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



des possibles et donne corps à vos idées.

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

Le mot de Paul Abelard

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

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

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

Quadro[®]

Intérieurs sur-mesure



OUVERTURE

Nouveau lieu d'exposition

1 rue Docteur Albert Schweitzer
49100 Angers

02 41 24 13 30

"Votre imagination a raison"



Sur rendez-vous

ZÉRO FRAIS D'AGENCE

FRAIS DE NOTAIRE
RÉDUITS DANS LE NEUF



CHATENAY

ANGERS

Prix de vente :
153 000 €

Appartement – 65m² avec balcon et
garage À 5 minutes du tramway



CHENIER

ANGERS

Prix de vente :
152 000 €

Appartement T2 - 65m² avec balcon
Proche du CHU



LE BON PASTEUR

ANGERS

À partir de 287 400 €

Maisons individuelles de T3 à T5
Proche du centre-ville



MILLESIME

MÛRS-ÉRIGNÉ

À partir de 180 000 €

Appartements de T3 à T4
Proche de la campagne et du centre-ville