

L'IMMOBILIER - Anjou

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

# DANS NOS VILLES.FR



Parole d'expert :  
*Biens de caractère,  
le marché repart*

Déclaration préalable  
de travaux  
*Ce n'est pas une simple  
formalité...*

Tontine leasing  
et prêts-vendeurs  
*Les différents moyens d'acheter,  
sans emprunter*





alain rousseau  
immo · promotion

Livraison été 2025

# LE 7ème ART

5 appartements

95m<sup>2</sup> à 132m<sup>2</sup>

T4 et T5 modulables



Découvrez  
l'Art de Vivre en  
Centre-Ville d'Angers

Tous commerces  
et services à  
moins de 100m





**ANGERS**

Très bel appartement de type triplex entièrement rénové. Vous serez séduits par le charme et le cachet de ce bien: sa lumière, ses volumes, le confort d'une isolation récente et la chaleur d'un parquet chêne massif. Ce bien vous propose deux agréables suites et permet une installation immédiate.

Réf 2386M Classe énergie : C

**327 050 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



**ANGERS**

SEULEMENT CHEZ ALAIN ROUSSEAU! appartement de type 2 d'env 36m<sup>2</sup> habitables situé au rdc d'une petite copropriété. Entrée en étoile distribuant une pièce de vie avec coin kitchenette, une chambre et une salle d'eau/WC. Fort potentiel.

Réf 2371M Classe énergie : F

**139 100 €** Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



**ANGERS**

Dans une petite copropriété bien idéalement située, nous vous proposons un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage avec asc d'env 80m<sup>2</sup> comprenant une entrée avec placard, une cuisine indépendante, un séjour, 2 chambres, une sbd. RARE, une cave et box fermé complètent ce bien! Prévoir quelques travaux.

Réf 2509M Classe énergie : D

**286 200 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



**ANGERS**

En hyper centre-ville, découvrez ce magnifique appartement au dernier étage entièrement rénové avec soin. Il se compose d'une entrée, une cuisine aménagée et équipée, un salon/séjour avec un accès direct à la terrasse. L'espace nuit se compose de deux chambres spacieuses, une salle d'eau et un WC.

Réf 2464CZ Classe énergie : C

**448 375 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



**ANGERS**

Emplacement de premier choix , à 2 mn à pied de la Gare Saint Laud. Au RDC découvrez ce T2 de 36 m<sup>2</sup> en souplex , comprenant une entrée sur séjour et cuisine aménagée. Au niveau inférieur , une grande chambre , salle d'eau et WC. Copropriété de 5 lots.

Réf 2504CV Classe énergie : D

**178 269 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.94% TTC



**ANGERS**

Emplacement de premier choix , à 2 mn à pied de la Gare Saint Laud. Au premier étage découvrez ce T3 de 77 m<sup>2</sup> , comprenant une entrée sur séjour, un salon et cuisine aménagée, deux chambres , salle d'eau et WC séparé. Copropriété de 5 lots.

Réf 2506CV Classe énergie : C

**334 423 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6.36% TTC



# L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)  
Nantes - Cholet



## GREZ NEUVILLE

Nichée sur un magnifique terrain de 3 hectares, cette propriété de charme est un véritable havre de paix. Idéalement située à seulement 20 minutes de la gare d'Angers, elle allie tranquillité et accessibilité.

Réf 2467CV Classe énergie : B

**892 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



## BEAUCOUZE

A seulement 10 minutes d'Angers, cette maison de 269 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie idyllique pour ceux en quête de tranquillité et d'authenticité.

Réf 2460CV Classe énergie : C

**787 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



## ANGERS

Ancien hôtel particulier du XVII<sup>e</sup> siècle sur plusieurs niveaux proposant différents espaces de vie. Vous serez séduits par son cachet, ses 4 chambres, dont certaines avec parquet d'origine et cheminées marbre. Deux bureaux, parfaits pour le télétravail viennent compléter cet ensemble.

Réf 2468M Classe énergie : F

**726 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.31% TTC



## ANGERS

EXCLUSIVITE! cette maison d'env 93m<sup>2</sup> habitables propose une entrée avec placard, un séjour avec un espace cuisine ouvert, une arrière cuisine, 3 ch dont une au rez-de-chaussée, 2 sde et 2 WC. Au pied du Lac de Maine, de ses espaces verts, des transports et commerces. Garage.

Réf 2396M Classe énergie : E

**295 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



## BAUGE EN ANJOU

Maison en parfait état, avec beaucoup de cachet, volumes et lumière. Jardin calme et sans vis-à-vis. 4 chambres, trois salles de bains/douche. Une belle cave voûtée. L'ensemble ne demandera aucun travaux et permet une installation confortable.

Réf 2439EB Classe énergie : D

**441 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% 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

**275 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.77% TTC





**NOUS CONTACTER**

**02 41 24 13 70**

[contact@alain-rousseau.com](mailto:contact@alain-rousseau.com)

[www.alain-rousseau.com](http://www.alain-rousseau.com)

10 Boulevard Henri Arnauld, 49100 Angers

## Prestations haut de gamme



Lumineux & traversants



Confort d'été et rafraîchissement  
Brise-soleil orientable & climatisation



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 16m<sup>2</sup>



Parkings



# sommaire

OCTOBRE 2024

Ancien

**Déclaration préalable de travaux**  
Ce n'est pas une simple formalité...



6

À consulter

**les annonces**  
des agences immobilières

9 Maine-et-Loire

Parole d'expert

12 par Sylvain JAMES

Publi-reportage

20 Citya Immobilier  
Saint-Laud à Angers



**Un rebond à Angers ?**

14

Neuf

**Tontine, leasing et prêts-vendeurs**

Les différents moyens d'acheter, sans emprunter



22

Magazine gratuit des annonces de professionnels édité à 10 000 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°152 du 08 octobre  
au 11 novembre 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.



### ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Bel ensemble immobilier à 300 mètres de la PLACE DU RALLIEMENT, au calme, offrant 5 appartements donnant sur une cour privative de 90 m<sup>2</sup>. Idéal pour patrimoine immobilier, cet ensemble est composé de 5 appartements dont un appartement 4 pièces de 113 m<sup>2</sup>, 2 studios et d'une maison divisée en 2 T1 bis. Locataires en place. Pas de travaux à prévoir !

670 100 €

Réf 1210

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : D

### SAINT LEGER DE LINIERES

COUP DE COEUR



10 minutes d'ANGERS - LONGERE de 170 m<sup>2</sup> et ses dépendances comprenant une belle pièce de vie de 59 m<sup>2</sup> avec cheminée, cuisine semi ouverte, salle de bains, wc, et buanderie au rez-de-chaussée. A l'étage : 3 chambres (4 chambres possibles), salle de bains, wc et dressing. Parcelle de 2673 m<sup>2</sup> avec dépendances, puits et arbres fruitiers. Accès bus à pied.

383 000 €

Réf 1223

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : E

### ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Beau 3 pièces de 62 m<sup>2</sup> en duplex, comprenant une entrée avec placards, séjour lumineux avec vue dégagée, cuisine séparée, wc au rez-de-chaussée. A l'étage : Palier, wc, salle de bains, 2 chambres. Le + : Un garage fermé sur l'arrière. Résidence sécurisée avec portail électrique. Vide de locataire.

181 300 €

Réf 1219

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : D

### ANGERS

COUP DE COEUR



Vaste appartement 2 pièces de 57 m<sup>2</sup> situé dans une RESIDENCE DE STANDING en étage élevé, comprenant une entrée avec placard, séjour ouvert sur un balcon avec VUE DEGAGEE sur ANGERS, cuisine séparée aménagée, dégagement avec placard, salle de bains et wc, chambre. Cave. Le plus : un garage fermé en sous-sol.

159 900 €

Réf 1222

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : D





# Déclaration préalable de travaux

## Ce n'est pas une simple formalité...



**Vous avez bien étudié vos travaux, vous avez potassé vos devis et choisi vos artisans, vous avez bouclé votre financement : c'est parti pour les travaux ? Non, car avant, vous devez déposer une déclaration préalable et cela n'est pas si anodin qu'on le croit souvent...**

### C'est quoi une déclaration préalable de travaux ?

On pourrait croire, sous cet intitulé un peu anodin, qu'une déclaration préalable de travaux est un simple document par lequel on se contente de signaler le début d'un chantier. Il n'en est rien. Il ne s'agit pas, en fait, d'une simple déclaration, mais bien d'un dossier complet, souvent complexe à remplir et qui ne tolère pas « l'à-peu-près ».

Ce dossier doit être remis, le plus souvent sous forme numérique, au service urbanisme de la mairie concernée par les travaux. Les différents documents demandés sont destinés à décrire de façon très précise les travaux envisagés et les différents impacts qu'ils peuvent avoir sur l'architecture urbaine environnante. Autant dire que, contrairement à ce que l'on pourrait croire, mieux vaut s'y prendre à l'avance et ne pas hésiter à se faire aider par un professionnel.





## Aide

*Remplir un dossier de déclaration préalable de travaux, c'est compliqué et, pour s'en sortir, il est souvent nécessaire de se faire aider. Vous pouvez demander à un architecte de le constituer pour vous. Mais, dans les faits, cela n'est souvent possible que s'il a aussi conçu les plans de vos travaux. Les entreprises qui vont réaliser les travaux peuvent aussi prendre la main quand il s'agit d'un chantier important. N'hésitez pas à les impliquer.*

## Quand est-elle obligatoire ?

La déclaration préalable de travaux est obligatoire quand les travaux viennent modifier l'aspect extérieur de l'habitation. C'est le cas, par exemple, pour une surélévation de toiture, des travaux sur la façade, des changements de fenêtres, l'installation d'une climatisation ou d'une isolation par l'extérieur ou encore la pose de panneaux solaires, entre autres.

Attention, les travaux d'aménagement, comme la création d'une piscine de moins de 100 m<sup>2</sup> ou d'une terrasse surélevée jusqu'à 40 m<sup>2</sup>, construite dans une commune soumise à un PLU, requièrent également une déclaration préalable.

A l'extérieur de la maison, elle est également obligatoire quand les travaux impliquent la création d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup>. C'est le cas, par exemple, pour l'installation d'un abri de jardin, d'une véranda ou d'un garage dont la surface au sol est comprise entre 5 et 20 m<sup>2</sup>. Au-delà de cette surface, ce n'est plus une déclaration préalable, mais bien un permis de construire qu'il faut demander.

Il en va de même pour la construction d'un mur de plus de deux mètres de haut ou l'installation d'une clôture ou d'un portail.

## A l'intérieur aussi...

Mais, dans certains cas, une déclaration préalable est nécessaire également pour des travaux intérieurs. C'est le cas, par exemple, si vous souhaitez changer la destination d'un bâtiment, installer un logement particulier dans un ancien commerce, par exemple. Mais c'est aussi vrai si vous souhaitez aménager un garage de plus de 5 m<sup>2</sup> (et jusqu'à 40 m<sup>2</sup>) en pièce d'habitation. Pour les combles, cela dépend de la situation antérieure. Si les combles existaient déjà et qu'ils avaient une hauteur sous plafond de 1,80 m, pas de soucis. Mais si, pour les aménager, vous créez une surface de plancher supérieure à 5 m<sup>2</sup>, vous devrez déposer une déclaration préalable.







## Déclaration préalable des travaux ce n'est pas une simple formalité...



### Quels sont les éléments demandés ?

Dans le cadre d'une déclaration préalable de travaux, vous allez devoir répondre à de nombreuses questions assez techniques ou liées à la situation de votre logement. La première chose que l'administration va chercher à faire, c'est à le localiser précisément. Il est donc tout à fait indispensable de consulter le PLU de votre commune avant de commencer, pour pouvoir être en mesure de situer votre parcelle et de connaître les contraintes urbanistiques qui s'y rattachent. Pour cela, il vous suffit de vous rendre sur le site internet de votre commune. Le service urbanisme de la mairie peut aussi vous communiquer un certificat d'urbanisme qui vous indiquera si vous vous trouvez dans une zone « monuments historiques » ou non.

Le dossier comprend, en plus des données générales sur vous et votre habitation, huit documents principaux.

Le premier, c'est le plan de situation. Il s'agit d'un schéma sans détails, qui situe précisément votre bien sur le secteur de la commune. La personne qui va gérer votre demande va pouvoir savoir, ainsi, quelles sont les contraintes qui s'y appliquent.

Le plan de masse offre, lui, une vision resserrée sur votre bien et elle le montre vu de haut. On y voit les bâtiments existants et tout ce que l'on va ajouter ou supprimer, ainsi que les différents raccordements.

### Trouver le bon plan

Le plan de masse est complété par un plan de coupe. Cette vue fait apparaître le projet vu de profil, en dessous et au-dessus du sol. Cela permet de visualiser les volumes et les hauteurs des différents éléments.

Le plan de façade et des toitures fait un zoom sur les différentes faces de la construction, telle qu'elle apparaîtra une fois les travaux terminés.

En plus de ces quatre plans, l'administration va chercher à comprendre à quoi va ressembler votre logement et comment il s'intégrera dans son environnement. Vous fournirez donc une représentation de l'aspect extérieur, projection sous forme de dessin de votre projet. Mais à cela, il vous faudra ajouter une modélisation de l'ensemble en 3D pour que l'on puisse « l'observer » sous tous les angles.

Plus facile à réaliser, le dossier doit également comprendre une photo situant le projet dans son environnement immédiat. A quoi ressemblent les maisons mitoyennes ? Comment est organisée la chaussée ?

Enfin, une autre photo, plus large, permettra de situer le projet dans son environnement plus lointain, les autres maisons dans la rue, les éventuels espaces verts...



# B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère  
Immobilier parisien



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

## En vente en Anjou



En Anjou, dans une petite cité de caractère,  
une maison de ville et son jardin clos  
Ref 618146 - DPE D/D

441 000 €

## En vente proche de Angers



À 35 min au nord-ouest d'Angers,  
une maison de maître 1900 avec dépendance et jardin  
Ref 649905 - DPE F/E

550 000 €

## En vente dans le Saumurois



Dans un village historique du Saumurois,  
une maison de mariniers, face à la Loire  
Ref 958821 - DPE D/B

Vente en exclusivité - 240 000 €

## 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 €

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](http://www.patrice-besse.com)



# Déclaration préalable des travaux ce n'est pas une simple formalité...

## Construire sans déclaration, quels sont les risques ?

Au vu de la complexité du dossier, la tentation peut apparaître de passer outre et de commencer les travaux sans déposer de déclaration préalable. C'est un choix que font certains propriétaires quand il ne s'agit que de travaux mineurs, comme le remplacement d'une fenêtre, par exemple. Autant le dire tout de suite, ce n'est pas du tout une bonne idée. Tout dépend bien sûr de la visibilité de vos travaux, mais sachez que le risque est important, même après la fin des travaux. Par hasard lors d'une intervention dans le quartier ou sur dénonciation, un agent municipal ou un agent de police peut être amené à dresser un procès-verbal constatant l'infraction, dans les 10 ans suivant la fin des travaux. Par la suite, c'est au tribunal compétent de statuer.

Si les travaux sont encore en cours, il peut en demander l'arrêt immédiat. S'ils sont achevés, il peut exiger la mise en conformité avec les règles de l'urbanisme. La mise en conformité sera faite à vos frais (qui peuvent être très importants) et si elle n'est pas possible, cela peut conduire à la démolition totale ou partielle des travaux effectués. Et tout cela, bien sûr, s'accompagne d'une amende qui peut aller de 2 000 à 6 000 € par mètre carré incriminé. Si un remord vous prend, vous pouvez aussi déposer une déclaration de régularisation après les travaux.



### Parcours

Déclarer des travaux, c'est entrer de plain-pied dans la version administrative de son projet. Plus ils sont complexes et importants et plus il va falloir les justifier et les expliquer. Dans ces moments un peu arides, ne perdez pas de vue la finalité de ces formalités : un logement plus beau et plus à votre image !  
Cela vous aidera à franchir le cap...

Si tout se passe bien et que vos travaux sont acceptés, vous n'avez plus qu'à afficher le document sur votre chantier, sur un panneau visible de la voie publique et cela, avant le début des travaux et jusqu'à leur terme.

Un tiers, un voisin par exemple, dispose de deux mois à compter de l'affichage de votre déclaration pour contester les travaux s'il considère qu'ils affectent les conditions d'utilisation et d'occupation de son propre bien. Les choses commencent par un ou plusieurs recours gracieux, étayés par des photos ou des rapports d'experts. Si aucune conciliation n'est trouvée, le recours peut être déposé devant le tribunal administratif. Dans tous les cas, la mairie doit être informée de ces actes.

La procédure est assez semblable dans le cas d'un refus de vos travaux par les services de la mairie. En effet, la municipalité est tout à fait en droit de considérer que vos travaux ne sont pas conformes au PLU ou à une réglementation particulière. Vous pouvez essayer de la convaincre en lui fournissant des documents complémentaires. Vous pouvez également tenter une procédure de recours gracieux puis, si estimez disposer d'arguments suffisamment convaincants, d'un recours devant le tribunal administratif. Dans les faits, rares sont les particuliers qui se lancent dans ce type de procédure, longue, coûteuse et incertaine.

Notons enfin qu'une déclaration préalable peut être modifiée, mais seulement pour des ajustements mineurs.

## Quels recours possibles ?



La déclaration préalable de travaux est instruite par un agent municipal du service de l'urbanisme de votre ville. Tout dépend des communes, mais il faut compter environ deux mois après le dépôt du dossier complet pour obtenir une réponse. Sachez que si vous envoyez un dossier mal ficelé au auquel il manque des éléments, il vous reviendra comme incomplet. Vous devrez donc y ajouter les pièces manquantes et ajouter un ou deux mois au délai de réponse.

Votre déclaration, une fois acceptée, est valable pendant trois ans. Vous pouvez prolonger cette période de deux fois un an, soit cinq ans au maximum.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**VENDRE  
UN BIEN  
EN INDIVISION**



# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



## ANGERS HYPERCENTRE - APPARTEMENT TRAVERSANT

Coup de cœur assuré pour cet appartement en parfait état, alliant avec subtilité, charme de l'ancien et confort moderne. Situé au premier étage d'un bel immeuble haussmannien, il offre une entrée, un séjour parqueté avec mur en tuffeau apparent, une cuisine semi-ouverte, une buanderie, 2 chambres et une grande salle de douche (possibilité bain + douche). Un cellier situé sur le palier complète ce bien rare sur le marché angevin. Faibles charges de copropriété. DPE : C/D

Prix HAI : 250 000 € (Prix net vendeur : 240 000 € - honoraire agence de 4 % à la charge de l'acquéreur)

Bien présenté par Monsieur Damien TOUDIC : +33 (0)6 77 63 48 86 - d.toudic@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





## PAROLE D'EXPERT

par Sylvain JAMES

# Biens de caractère : le marché repart

Sylvain JAMES, Directeur régional Touraine-Anjou Val de Loire au sein du Groupe immobilier Patrice Besse.

### *Quelles sont les tendances actuelles sur le marché des biens de caractère ?*

Depuis le début de l'année 2024, nous avons un marché dominé par les vendeurs, avec plus de biens en vente que d'acquéreurs. Cela nous a permis de reconstituer nos stocks, ce qui est toujours une bonne chose. Mais, depuis le mois de septembre, on sent que les acquéreurs reviennent et que le marché repart de façon assez nette. Cela arrive après une période assez longue, marquée par les élections, puis les JO, durant laquelle le marché a été assez figé.

### *Et cela se ressent-il au niveau des prix ?*

Il reste quand même un décalage à ce sujet. Les vendeurs restent souvent sur les niveaux de prix que nous avons connus après la période du covid, alors que le marché n'est plus du tout dans la même configuration.

Notre rôle, c'est donc de ramener les prétentions des vendeurs vers une fourchette plus en adéquation avec la situation actuelle. Quand on y arrive et que le bien est de qualité, la vente se fait souvent rapidement.

### *Quels sont les profils d'acquéreurs qui se positionnent actuellement ?*

Ce qui est notable, c'est que la part des acquéreurs étrangers est en nette augmentation sur notre marché spécifique des biens de caractère. Nous venons, par exemple,



de vendre un château au bord de la Loire à des Américains. Mais il y a aussi des Anglais, des Hollandais, des Belges. Il faut bien comprendre que, pour des acquéreurs étrangers comme pour beaucoup de Français, la pierre reste un investissement rassurant sur le long terme. Surtout pour les biens qui présentent un vrai caractère historique. Les étrangers sont très attachés à l'histoire des propriétés.

### *La clientèle française est-elle toujours présente ?*

Oui, bien sûr. Dans nos régions, les villes d'Angers ou de Tours restent particulièrement attractives pour la clientèle francilienne. Les biens que ces personnes possèdent en région parisienne dépassent facilement le million d'euros.

Avec ce budget, elles peuvent vraiment se faire plaisir dans ces villes qui, en plus, sont très bien reliées à la capitale. Concernant la situation, tous les villages dans les petites vallées autour des centres urbains, si possible à proximité de la Loire ou d'une rivière, sont très recherchés. Mais il faut aussi rester à moins de 20 ou 30 minutes d'une gare.

## Les biens les plus recherchés

**Le château reste une demande classique. Mais la jolie maison de village avec tous ses éléments d'architecture d'origine se vend très bien aussi. C'est un bien plus accessible. Avec un petit jardin, quatre chambres, dans un joli village et tous les commerces accessibles à pied, on peut la trouver entre 400 et 500 000 €. Un bien de caractère n'est pas forcément un bien très cher. Ce qui compte, c'est le charme et l'authenticité.**

# Immobilier Patrice Besse

Rive Gauche,  
7 rue Chomel 75007 Paris  
46 Rue de la Scellerie,  
37000 Tours

01 42 84 80 85



NOUVEAU SUR SAUMUR

**Votre agence**

**Transaction**

**Location**

**Orpi**



Jusqu'à  
**1200€**  
**remboursés**  
sur vos diagnostics  
énergétiques

**Orpi**

\*voir conditions et modalités sur le site de votre  
agence Orpi et en agence - Crédit photo : Gettyimage

**Orpi Saumur**

• Agence de la Mairie

📍 15, rue Molière 49400 SAUMUR

☎ **02 55 47 10 94**

**Vendre  
ou acheter,  
mais à  
quel prix ?**



**Estimez la valeur  
d'un bien immobilier  
en quelques clics  
sur dansnosvilles.fr.**

Une estimation gratuite, immédiate  
et personnalisée basée sur des  
transactions récentes pour  
vous proposer le prix le plus juste !



**Dans nos villes.fr**

Mieux s'informer pour bien s'installer

LE SITE D'ANNONCES IMMOBILIÈRES 100% LOCAL

Un site édité par La Nouvelle République





### ACTU SUR TOURS

## Tours, le logement étudiant toujours plus cher

L'association générale des assos tourangelles étudiantes (Agate) réalise chaque année une étude sur les dépenses des étudiants. Dans l'édition 2024, il apparaît que le logement est solidement installé à la première place des dépenses. Ce poste est même encore en progression par rapport à l'année précédente. L'association relève que le loyer moyen s'élève à 480 €, en progression de 1,16 % exactement. Cela représente, en valeur, une augmentation moyenne de 5,50 € par mois. Logiquement, le dépôt de garantie, qui correspond souvent à un ou deux mois de loyer, progresse dans les mêmes proportions. L'assurance logement augmente de 83 € par an en moyenne (+2,53 %). Seuls les frais d'agence restent sages, en moyenne à 220 € pour un studio de 20 m<sup>2</sup>.

L'étude pointe aussi le stress engendré par le fait de trouver un logement. Une inquiétude que ne

démentent pas les agences immobilières qui parlent d'une réelle tension sur le marché de la location étudiante. Ce phénomène conduit, par exemple, des étudiants à conserver leur logement durant la période estivale, alors même qu'ils ne se trouvent pas à Tours, pour s'éviter une nouvelle recherche à la rentrée. Bien évidemment, cela augmente encore le coût annuel du logement.

Notons enfin que Tours n'étant pas considérée comme une zone tendue, les loyers ne sont pas encadrés.

### ACTU SUR POITIERS

## Permis de louer à Châtelleraut

Ça y est, c'est fait. Six mois après avoir été acté en conseil municipal, le permis de louer entre en application dans une dizaine de rues du centre-ville de Châtelleraut. Pour la municipalité, il s'agit d'un outil pour lutter contre l'habitat indigne. Il est question, pour le moment, d'une expérimentation lancée pour cinq ans et en vigueur depuis le 11 septembre. En tout, cela représente un peu plus de 500 logements pour lesquels les propriétaires doivent désormais obtenir ce permis de louer, qui valide son bon état général et sa conformité avec les diverses réglementations. Pour se faire, le logement est systématiquement visité par un inspecteur.

Cette obligation ne concerne que les nouveaux baux et les renouvellements, pas les baux en cours. Et, pour les propriétaires, mieux vaut ne pas tenter de s'en dispenser. En cas de manquement, ils sont passibles

d'une amende de 5 000 € et jusqu'à 15 000 € en cas de récidive. Si le logement est jugé non-conforme, le propriétaire devra réaliser les travaux de mise en état afin d'obtenir ce fameux permis.

Un bilan sera effectué à l'issue de la période de test. S'il est positif, le dispositif sera élargi à d'autres rues et pérennisé.

### ACTU SUR ANGERS

## Un rebond à Angers ?

Et si un nouveau changement de tendance sur les prix de l'immobilier commençait à se faire ressentir à Angers ? Après une année 2023 marquée par un tassement assez important des prix de vente, les derniers indicateurs depuis le printemps semblent apporter un éclairage différent. Selon le baromètre mensuel de la Fnaim, les prix de vente avaient progressé de 0,4 % en moyenne à Angers sur les trois derniers mois. Les toutes dernières indications, depuis la rentrée, semblent aller dans le même sens. Celui d'un arrêt du mouvement à la baisse.

Sur un an cependant, la tendance demeure baissière, de 4,1 % selon la Fnaim. La base de données Immodata évalue la baisse à -3,90 % sur la même période. Elle indique également que le prix moyen des appartements s'établit à 3 045 €/m<sup>2</sup>. Les maisons sont un peu plus chères, à 3 343 €/m<sup>2</sup> en moyenne.

Cette stabilisation des prix intervient donc après une période de correction assez nette qui venait, elle, après une envolée des tarifs sans précédent. Notons que, sur cinq ans, la progression de l'immobilier se chiffre encore à +42 % à Angers. Donc, même si les prix ne font que se stabiliser et ne repartent pas à la hausse, les valeurs demeurent très fortes, dans un marché toujours particulièrement attractif.







# BARNES | Centre

INTERNATIONAL REALTY

Nos collaborateurs, présents localement,  
se tiennent à votre disposition, en toute  
confidentialité.



Madame Odile TESTARD  
Secteur Nord d'Angers

+33 (0)6 86 28 07 65

[o.testard@barnes-international.com](mailto:o.testard@barnes-international.com)



Monsieur Damien TOUDIC  
Secteur Angers - Sud Angers

+33 (0)6 77 63 48 86

[d.toudic@barnes-international.com](mailto:d.toudic@barnes-international.com)

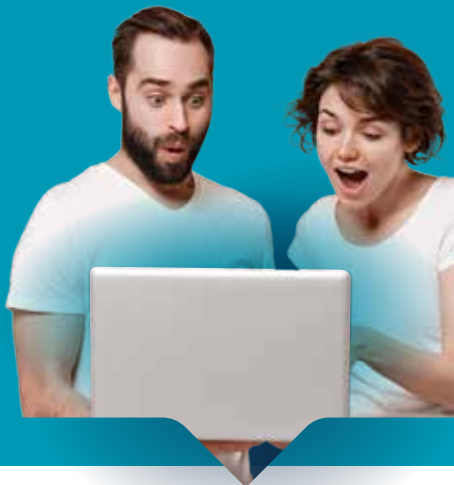
## BARNES CENTRE

"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris

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

[BARNES-INTERNATIONAL.COM](http://BARNES-INTERNATIONAL.COM)

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



# AVEC LA BAISSSE DES TAUX,

vosre projet peut prendre  
une autre dimension !



**BIEN  
CHEZ  
SOI**



à Cholet  
02 41 62 47 22



à Angers  
02 41 86 86 86

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

[citya.com](https://www.citya.com)

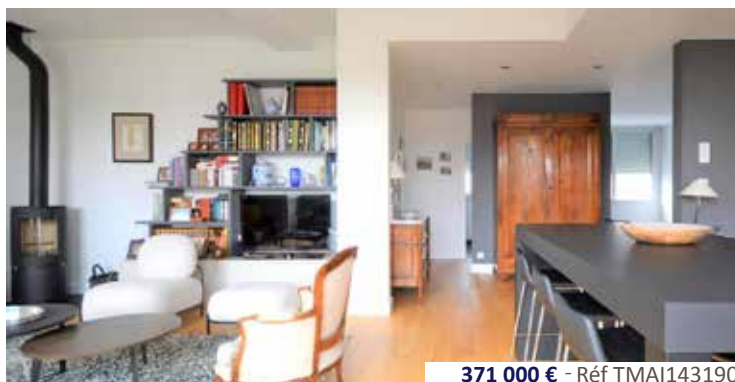




540 000 € - Réf TMAI146321

**LOUBLANDE**

LONGERE - À 16 mn de la place Travot et 8 mn de la polyclinique. Cette longère vous propose tout le confort. piscine chauffée de 55 m<sup>2</sup>. Cette maison de famille a été rénovée et entretenue avec goût, authenticité. 225 m<sup>2</sup> habitables dont 145 de plain pied, suite parentale de plus de 50 m<sup>2</sup>. Véritable havre de paix à apprécier sans modération. DPE C.



371 000 € - Réf TMAI143190

**CHOLET**

Dans un quartier prisé, cette maison de ville vous offre un cadre de vie feutré. Vaste entrée sur travertin desservant une réception sur parquet massif avec terrasse et vue sur le jardin clos. Cuisine aménagée et équipée, 3 chambres et deux salles d'eau ... Toutes garanties décennales à disposition. Garage carrelé et lingerie. DPE = D; GES = A.



220 000 € - Réf TMAI145676

**SAINT-PIERRE-DES-ÉCHAUBROGNES**

19 MN DE LA PLACE TRAVOT - Etat irréprochable pour ce pavillon de 90 m<sup>2</sup> et autant en sous-sol. Réception ouverte sur terrasse avec pergola sans vis à vis, 3 chambres avec placards et une 4ème au sous-sol avec salle d'eau privative, éclairée naturellement et chauffée. Cuisine entièrement équipée. Dépendance non attenante d'environ 35 m<sup>2</sup>. Jardin clos. DPE D.



299 000 € - Réf TMAI144243

**CHOLET**

Sur plus de 1800 m<sup>2</sup> de terrain, pavillon sous-sol total parfaitement entretenu. Vastes salon-séjour avec cheminée ouvert sur pergola bioclimatique, 5 chambres possibles dont une suite parentale, toutes ouvertures alu et PVC double vitrage. Aucuns travaux à prévoir, nombreuses dépendances dont un garage de 56 m<sup>2</sup> : conviendrait pour artisans ou camping-caristes ! DPE = D ; GES = D.

**CHOLET**

LE PLESSIS - Dans quartier résidentiel, implantée sur près de 1000 m<sup>2</sup> de terrain sans vis à vis elle vous offre 100 m<sup>2</sup> de plain pied et 37 m<sup>2</sup> à l'étage. Cinq chambres dont trois en rez de chaussée. Besoin de dépendances vous profiterez d'un sous-sol total. Une piscine au sel de 8m x 4m avec pompe à chaleur, pergola. Honoraires à la charge du vendeur. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 634 et 2 210 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. DPE D.



78 000 € - Réf TAPP926108

**CHOLET**

Résidence situé au 1<sup>er</sup> étage, appartement de type 1, 27 m<sup>2</sup>. Réception avec kitchenette équipée, espace nuit. Actuellement loué 5280 hors charges / an. Le bien est soumis au statut de la copropriété. Honoraires à la charge du vendeur. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 250 et 370 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. DPE C.



329 000 € - Réf TMAI146813

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)





168 000 € - Réf 2653

### ANGERS

Appartement 3 pièces traversant de plus de 60 m<sup>2</sup> situé dans un quartier dynamique. Il est composé d'un beau séjour, d'une cuisine séparée et aménagée, de 2 chambres lumineuses et d'une salle de bain. Proches des commodités, des écoles et des transports. Classe énergie : E.



246 000 € - Réf 2646

### ANGERS

Charmant appartement 3 pièces avec terrasse, de 67 m<sup>2</sup>, situé à Angers. Il se compose d'un espace de vie lumineux de 22,22 m<sup>2</sup>, d'une cuisine aménagée, deux chambres et d'une salle d'eau. Proches des commodités et des transports. Autre plus : un garage. Classe énergie : C.



164 000 € - Réf 2645

### LES PONTS-DE-CÉ

Appartement 2 pièces de 45 m<sup>2</sup>, dans un quartier calme et résidentiel aux Ponts-De-Cé. Il se compose d'un espace de vie lumineux de 29,5 m<sup>2</sup>, une kitchenette équipée, une chambre cuisine aménagée, deux chambres et une salle de bain. Autres plus : Une place de parking et une cave. Spécial Investissement ! Classe énergie : C

### MÛRS-ERIGNÉ

Appartement en rez de chaussée avec un grand jardin de 98 m<sup>2</sup>. Composée d'un séjour spacieux, deux chambres, une cuisine, et une salle d'eau. Ce bien dispose d'un garage et d'une cave. Classe énergie : D.



231 000 € - Réf 2659



175 000 € - Réf 2655

### ANGERS

Plein centre ville, bel appartement 2 pièces au pied des commerces et de la vie animée de la ville. Situé au 4<sup>e</sup> étage, le logement est lumineux et bien aménagé. Classe énergie : F.



110 000 € - Réf 2649

### ANGERS

Duplex 3 pièces de 56 m<sup>2</sup> situé à Angers. Son intérieur se compose d'un salon, une salle à manger spacieuse, une cuisine ouverte aménagée, une chambre lumineuse et une salle de bain. Proche des commodités et des transports. Classe énergie : F.





**BIEN  
CHEZ  
SOI**



RCS 389 833 484 - © AdobeStock - R

## VOTRE AGENCE IMMOBILIÈRE LOCALE

### ■ Location

Un large choix de biens  
à louer...

### ■ Gestion

Propriétaires, soyez sereins,  
on s'occupe de tout !

### ■ Vente

Envie d'un service VIP pour  
la vente de votre bien ?

### ■ Syndic

À la recherche d'un syndic  
à votre écoute ?

**Un projet immobilier ?  
Des questions sur votre location ?  
Contactez-nous !**

Citya Saint-Laud  
5 rue de la Préfecture, 49000 Angers  
[angers.contact@citya.com](mailto:angers.contact@citya.com)

**02 41 86 86 86**

Votre agence

# Citya Immobilier

## Saint-Laud à Angers



**Rencontre avec Isabelle de Villeroché. La nouvelle directrice de Citya Saint-Laud revient sur son parcours professionnel et nous fait part des améliorations qu'elle souhaite apporter au sein de l'agence angevine.**



**Agence Citya Saint-Laud**

5 rue de la Préfecture

à Angers

**02 41 86 86 86**

[www.citya.com](http://www.citya.com)

[angers.contact@citya.com](mailto:angers.contact@citya.com)



### *L'immobilier, un métier que vous connaissez très bien ?*

Je travaille dans ce secteur depuis plus de 25 ans. J'ai passé dix ans au sein d'une agence sur Angers, dont les deux dernières années comme directrice.

Nous couvrons les quatre métiers de l'immobilier ce qui me permet d'avoir une vision globale du métier.

Lorsque Citya m'a contactée pour reprendre l'agence Saint-Laud, j'ai accepté car c'était l'opportunité de travailler dans une structure plus importante.

### *Présentez-nous Citya Saint-Laud :*

L'agence emploie 28 personnes pour assurer à la fois des missions de gestion locative, gestion de copropriétés, transaction et location.

Notre force est l'administration de biens : nous sommes à la tête d'un parc de 4 500 copropriétés et 1 500 biens en location, situés essentiellement sur Angers et sa première couronne.

Cette expertise conduit de plus en plus de promoteurs à nous confier la réception d'immeubles neufs.

Là, notre rôle est d'assurer la mise en route des parties communes avant l'arrivée des occupants.

### *Que souhaitez-vous faire évoluer au sein du cabinet ?*

Je souhaite améliorer notre réactivité afin de mieux anticiper les besoins des clients, être force de propositions.

Le but est de ne pas attendre qu'un propriétaire nous signale un problème mais de prévenir ce problème.

En parallèle, j'ai à cœur de mettre en place une nouvelle organisation afin de mieux répondre à nos clients.

### *Vous portez une attention particulière à la formation ?*

Effectivement, c'est un point clé de la politique du groupe qui consacre à la formation un budget 8 fois supérieur à l'obligation légale.

Sur Angers, nous avons actuellement trois alternants sur trois métiers différents.

Nous les formons afin qu'ils deviennent rapidement autonomes et puissent rejoindre nos équipes.

Par ailleurs, je tiens à privilégier des étudiants angevins afin de jouer la carte locale.





6 MOIS DE GESTION LOCATIVE OFFERTS\*  
\*SANS ENGAGEMENT

BIEN  
CHEZ  
SOI





**ESSAYEZ-NOUS !**

**DONNEZ-VOUS TOUTES LES CHANCES  
DE LOUER VOTRE BIEN !**

98 % DES BIENS GÉRÉS PAR CITYA SONT LOUÉS

**Propriétaires, soyez sereins... On s'occupe de tout !**

 Gestion administrative  
 Gestion technique

 Gestion comptable  
 Gestion juridique

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



# Tontine, leasing et prêts-vendeurs

## Les différents moyens d'acheter, sans emprunter



**Avant, les choses étaient simple : pour acheter son logement il fallait soit disposer de la somme sur son compte en banque soit contracter un prêt bancaire. Aujourd'hui que les taux d'intérêt sont plus élevés, d'autres options se font de plus en plus séduisantes aux yeux des acquéreurs.**

### Tontine, pourquoi tu pousses ?

La tontine, c'est une longue histoire. Le principe est apparu dès le XVII<sup>e</sup> siècle, proposé par un certain Lorenzo Tonti (d'où le nom) au cardinal Mazarin. Le principe est le suivant : plusieurs personnes donnent une somme d'argent pour acheter un bien ou participer à un investissement. A l'origine, il s'agissait de financer des dépenses d'État, des campagnes militaires ou des grands chantiers. Et à chaque fois qu'une personne disparaît, sa part est partagée entre les survivants. Et, à la fin, le capital restant, augmenté des intérêts ou de la plus-value est partagé entre les investisseurs encore en vie. Le système s'est un peu affiné en traversant les siècles. Il existe aujourd'hui deux sortes de tontines : la tontine financière et la tontine immobilière.





## Dans le monde

*La tontine, dans sa version officielle, est très encadrée, en France comme dans tous les pays développés. Mais le principe de la tontine est très utilisé en Asie ou en Afrique, par exemple, dans une version simplifiée et en dehors de tout cadre légal. Des membres d'une communauté, un village ou une famille élargie par exemple, donnent tous une somme d'argent, en une ou plusieurs fois. A terme, les fonds sont reversés à un membre de la communauté, selon des critères particuliers.*

Une tontine, c'est une association d'épargnants. Donc, pour en faire partie, il faut acheter des parts auprès d'un prestataire. Il s'agit généralement d'une société d'assurance. Le principe, c'est de créer un investissement pour une durée donnée, généralement assez longue, 20 ou 25 ans. L'argent est placé sur le marché financier ou, dans le cas qui nous intéresse, dans l'achat d'un bien immobilier. Au terme de la durée de vie de la tontine, le bien est vendu et le capital obtenu, majoré donc, de la plus-value liée à la vente, est partagé entre les membres encore en vie. Une opération souvent payante en immobilier, puisque l'on sait que, sur le long terme, la courbe des prix est toujours nettement positive. Cela veut-il dire que tout est perdu si on a la malchance de disparaître avant le terme ? Oui, en théorie. C'est la raison pour laquelle il est prudent de garantir son capital en souscrivant une police d'assurance spécialisée, en complément de la tontine. Ainsi, en cas de disparition avant le terme, les héritiers récupèrent le capital initialement investi. En théorie, on entre dans une tontine au moment de sa création mais il est aussi possible de l'intégrer, après sa création. L'engagement, dans ce cas, se fait quand même sur une durée assez longue, d'au moins 10 ans en général.


## Garder un bien dans la famille

Le principal avantage de la tontine, c'est de constituer un capital à échéance, qui pourra représenter un apport d'argent frais à un moment important de la vie. Si on a la chance de compter parmi les derniers survivants, il est possible de récupérer bien plus que ce que l'on a investi au départ. Il y a donc, on l'a compris, une part de risque qui n'est pas sans rappeler le principe du viager. La tontine est également une bonne façon de transmettre un patrimoine ou de le conserver dans une famille, puisque son fruit en revient, in fine, au dernier survivant. On peut, par exemple, créer une tontine dans une fratrie pour que la demeure familiale revienne au dernier survivant. Attention toutefois, entre parents et enfants, la tontine pourrait être requalifiée en donation déguisée. Pour qu'elle soit légale, il faut que les souscripteurs présentent une espérance de vie théorique comparable. Autre point de vigilance, les fonds que l'on verse dans une tontine ne pourront pas être débloqués avant la fin de la période d'investissement. Prenez garde à ne pas vous faire piéger.





## Tontine, leasing et prêts-vendeurs : Les différents moyens d'acheter, sans emprunter



### *Leasing : pour l'immobilier, ça marche aussi...*

On le sait, on n'achète plus aujourd'hui sa voiture comme on l'achetait il y a vingt ans. Des solutions se sont mises en place pour remplacer le crédit à la consommation par une rente mensuelle qui comprend toute une série de services.

Ces solutions de leasing font que l'on est, de fait, locataire de son véhicule pour une durée prévue à l'avance. Au terme de la période on peut décider d'acheter pour de bon sa voiture en la payant au prix de l'occasion.

On peut aussi choisir de la rendre à son propriétaire (concessionnaire, organisme financier) et de souscrire ou non un nouveau contrat.

### *Pour le social, mais pas seulement*

On le sait moins, mais ce principe existe aussi dans le monde de l'immobilier. Le principe est même très connu dans le domaine de l'accession sociale à la propriété. Avec le PSLA (Prêt social d'accession à la propriété), les candidats propriétaires peuvent « tester » leur capacité à rembourser un emprunt immobilier. Ils sont d'abord locataires de leur logement et payent tous les mois une rente qui inclut une part locative (le loyer) et une part acquisitive (l'épargne).

A la fin de la période (deux à trois ans, en général), s'ils veulent acheter le bien pour de bon, la rente se transforme en un remboursement de prêt en bonne et due forme, du même montant. La part acquisitive versée dans la période précédente constitue l'apport de leur prêt bancaire et ils la récupèrent s'ils décident finalement de ne pas acheter.

### *Un achat sans risques*

Ce principe est désormais de plus en plus utilisé, en dehors même de l'accession sociale. Principal avantage, ce système permet de contourner l'obstacle bancaire au moment de l'entrée dans les lieux. On ne contracte pas de prêt et on n'a pas besoin de justifier d'un apport. Son apport, on va se le constituer au fil des mois, grâce au montant d'épargne qui est compris dans la rente annuelle.

Autre avantage, le prix de vente du bien est décidé au moment de la signature du contrat de location. Même si le marché grimpe de 15 %, le prix de vente ne pourra pas bouger. Et puis, en occupant le bien pendant plusieurs années avant de l'acheter, l'acquéreur effectue son investissement en toute connaissance de cause.

Si, finalement, le bien ne lui convient pas, il n'a pas le souci de la revente. Il lui suffit de ne pas convertir son option d'achat.





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 <sup>2</sup>	⊘	86 800 €
Tiercé	2000 m <sup>2</sup>	⊘	175 000 €
Morannes/Sarthe	1445 m <sup>2</sup>	⊘	48 000 €
Marigné	580 m <sup>2</sup>	⊘	15 600 €
St Léger de Linières	1500 m <sup>2</sup>	⊘	160 000 €
Daumeray	413 m <sup>2</sup>	✓	31 966 €
Jarzé	415 m <sup>2</sup>	✓	42 330 €
Soulaire et Bourg	449 m <sup>2</sup>	✓	62 860 €
Etriché	372 m <sup>2</sup>	✓	35 828 €
Vern d'Anjou	212 m <sup>2</sup>	✓	37 179 €

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

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

**02 41 18 28 88**

[contact@pavillon-angevin.com](mailto:contact@pavillon-angevin.com)



# Tontine, leasing et prêts-vendeurs : Les différents moyens d'acheter, sans emprunter

## Le crédit-vendeur, qu'est-ce que c'est ?

Solution peu connue, le crédit vendeur immobilier est une autre façon de contourner l'obstacle bancaire. Que quoi s'agit-il ? Tout simplement d'un prêt conclu en direct entre le vendeur et l'acquéreur d'un bien. Concrètement, une partie seulement du montant de la transaction est versée au moment de la vente. Le reste de la somme est payé au propriétaire sous forme de remboursements mensuels, pendant une durée donnée. Le viager est la version la plus courante de ce principe en immobilier. Ce que l'on appelle le bouquet correspond à la part versée au moment de la vente. Ensuite, l'acquéreur verse une rente à vie au vendeur.

Entre particuliers, les parties sont libres de déterminer le nombre de mensualités, le taux d'intérêt et la part de l'acquisition qui sera payée sous forme de prêt. Attention tout de même, pour le vendeur, les revenus liés aux taux d'intérêts du prêt sont soumis à l'imposition sur les capitaux mobiliers et donc à une flat tax de 30 %. Il est, de fait, plus judicieux d'augmenter le prix de vente et de limiter au maximum le taux d'intérêt du prêt. Ce type de mécanisme est évidemment très intéressant pour l'acquéreur, qui se dispense d'un prêt bancaire. Mais il peut aussi être profitable aussi au vendeur qui peut ainsi réaliser rapidement sa vente et au prix souhaité. Reste qu'il doit renoncer à toucher immédiatement l'intégralité de la somme liée à la vente.



Décrocher un prêt bancaire est plus compliqué aujourd'hui qu'il y a quelques années. Le poids des intérêts est également plus lourd.

Tout cela incite acheteurs et financeurs à tester ou à remettre en avant des options de financement alternatives.

Acheter à plusieurs, louer pour acheter ensuite, s'appuyer sur son employeur ou même sur le vendeur du bien, tout est possible !

## Quand l'employeur donne un coup de pouce



Quand deux problèmes trouvent une solution commune. Les entreprises ont de plus en plus de mal à fidéliser leurs salariés et, de leur côté, les jeunes salariés qui arrivent sur le marché du travail ont souvent toutes les peines du monde à acquérir le logement de leurs rêves. Il n'en fallait pas plus pour que les aides des employeurs à l'accession immobilière reviennent sur le devant de la scène.

La Sofiap (Société financière pour l'accession à la propriété) est une filiale de la Banque postale et elle propose une solution innovante. Le principe est simple : l'employeur prend en charge une partie des intérêts générés par le prêt d'un salarié. Cela permet de réduire de façon significative le coût de l'emprunt et, donc, de compenser les hausses de taux d'intérêt que nous avons connues depuis deux ans.

La part des intérêts couverts par l'employeur est variable selon les cas, tout comme les conditions nécessaires pour bénéficier de ce coup de pouce. En général, il faut justifier d'une certaine ancienneté dans la société. Et, en contrepartie, le salarié s'engage à rester fidèle à l'entreprise qui l'emploie pendant une durée déterminée, deux ans au minimum en général. Au-delà de cette période, le salarié est libre de démissionner, mais il doit alors, bien évidemment, assumer seul l'ensemble des intérêts restants.

Il est à noter que cette aide est accessible à toutes les entreprises, y compris les PME, qui sont celles qui emploient le plus de salariés en France.

Les entreprises, quoi qu'il en soit, sont bien inspirées de s'occuper du logement de leurs salariés. Une étude Opinionway indique que 74 % des salariés trouvent normal que leur employeur les aide à devenir propriétaires. Ils sont 69 % à préférer ces aides aux avantages classiques, type billets de spectacles à prix réduits par exemple. Et, même, 63 % d'entre eux se disent prêts à changer d'employeur pour pouvoir bénéficier de ce type d'aide.

Dans votre prochain magazine :

**LES  
TENDANCES  
DE LA  
CONSTRUCTION  
NEUVE**



# BARNES | Centre

INTERNATIONAL REALTY



BARNES Centre Sologne Val de Loire, vous accompagne dans vos projets de vente, recherche et estimation d'appartements, hôtels particuliers, propriétés et châteaux.

**BARNES CENTRE**  
"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris  
+33 (0)7 52 04 22 73 | [centre@barnes-international.com](mailto:centre@barnes-international.com)

[BARNES-INTERNATIONAL.COM](http://BARNES-INTERNATIONAL.COM)



## Mois de la déco chez Axeliha

Jusqu'à **12 000 €** de remise sur  
l'achat d'un logement\*



**500 €** de décoration offerts\*\*

Jusqu'au **30 octobre 2024**

## ANCIEN



Angers Chatenay

**196 000 €**

Appartement T4  
90 m<sup>2</sup>- Terrasse, balcon  
et garage

Ref : 0449-0001



Montreuil-Juigné

**165 000 €**

Appartement T4  
77 m<sup>2</sup>- Duplex avec  
terrasse et garage

Ref : 1123-0008



Angers Justice

**155 000 €**

Appartement T2  
58 m<sup>2</sup>- Terrasse, parking  
sous-sol

Ref : 0408-0075



Baugé en Anjou

**146 000 €**

Maison T5  
103 m<sup>2</sup>- Garage et  
jardin

Ref : 0027-0033



St-Barthélemy-d'Anjou

**156 000 €**

Appartement T4  
82 m<sup>2</sup>- Grand balcon

Ref : 0094-0027

## NEUF



Angers

à partir de **159 000 €\*\*\***

Oasis

Appartements du T2 au T4 - à partir de 44  
m<sup>2</sup> jusqu'à 88 m<sup>2</sup> avec balcon ou terrasse

Angers

à partir de **287 400 €\*\*\*\***

Bon Pasteur

Maisons T4 à T5 - à partir de 84 m<sup>2</sup>  
jusqu'à 94 m<sup>2</sup> avec jardin



[www.axeliha.com](http://www.axeliha.com)

Téléphone neuf : 02 41 24 13 80

Téléphone ancien : 02 41 79 62 30

