

L'IMMOBILIER - Anjou

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

DANS NOS VILLES.FR



Quel gain de pouvoir d'achat
immobilier
en Maine-et-Loire ?

Propriétaire / locataire,
qui paie quoi
dans une location ?

Mandat de recherche,
Un chasseur pour trouver
la maison de vos rêves



alain rousseau
immo · promotion

Livraison été 2025

LE 7^{ème} ART

5 appartements

95m² à 132m²

T4 et T5 modulables



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

Tous commerces
et services à
moins de 100m

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)

Nantes - Cholet



ANGERS

Proche de la rue Eblé et de Frémur, cet ancien hangar avec une belle hauteur de 361 cm sous faitage propose plusieurs évolutions possibles: habitation ou usage professionnel. Situé sur une parcelle de 377 m², il est également doté de 3 garages. Toiture et charpente refaite à neuf. Réf 2440GB Classe énergie : NS

411 450 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC

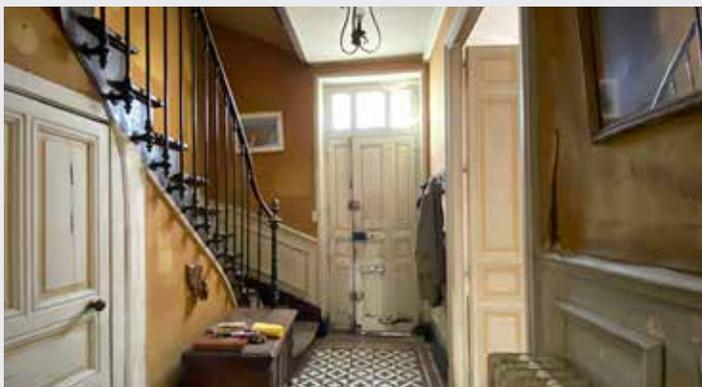


ANGERS

Au pied de l'ESEO, vaste propriété d'origine 16ème, d'environ 300 m² habitables sur deux niveaux comprenant deux salons, 6 chambres et diverses pièces. Ce bien se situe sur une parcelle d'environ 8000 m². Travaux importants à prévoir !

Réf 2593M Classe énergie : NS

474 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Angevine à rénover entièrement. Vous serez séduits par ses volumes (pièce de vie possible 39 m² environ sans la cuisine) son cachet (parquet, hauteur sous plafond, cheminée, cimaises) et son emplacement au sein d'un quartier recherché !

Réf 2584M Classe énergie : E

441 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Contemporaine à la décoration raffinée! bel espace de vie, une cuisine ouverte a/e, office, suite parentale au rdc ouverte sur une terrasse exposée plein sud et un espace détente/bureau. A l'étage, une coursive dessert 2 chambres dont une avec sde privative. Un jardin et carport.

Réf 2656M Classe énergie : A

548 700 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.52% TTC



ANGERS

EXCLUSIVITE ALAIN ROUSSEAU T1 bis situé au 4ème et dernier étage d'un bel immeuble en pierre de taille, appartement à rénover d'environ 28 m² composé d'une grande cuisine avec rangements, d'une chambre et d'une salle de bains avec WC. VENDU LIBRE.

Réf 2644M Classe énergie : G

91 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 8% TTC



ANGERS

En partenariat avec BATIWEST Opportunité d'acquérir un terrain avec son projet de construction de maison neuve au cœur du quartier St Antoine. Bel espace de vie de plus de 43 m², jardin exposé S/SO, cuisine ouverte, cellier et WC séparé. A l'étage : 3 chambres, SDD et WC.

Réf 2587GR Classe énergie : NS

458 221 € Honoraires charge vendeur



RIVES DU LOIR EN ANJOU

Découvrez cette charmante maison de 3 chambres, nichée en retrait de la route, au sein d'un environnement boisé offrant calme et intimité. Parfaitement pensée pour une vie de plain-pied, elle allie confort, fonctionnalité et espaces généreux.

Réf 2612CV Classe énergie : E

385 075 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

EXCLUSIVITE ALAIN ROUSSEAU! RARE, appartement de type 2 situé au 4ème et DERNIER ETAGE avec ascenseur. Entrée, séjour bénéficiant d'un accès terrasse et d'une vue dégagée, rangement et chambre sur terrasse.

Réf 2633M Classe énergie : D

171 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



ANGERS

Maison de ville aux volumes incroyables! Ce bien propose une pièce de vie donnant sur un jardin joliment arboré plein sud, une cuisine aménagée et équipée, 5 chambres, 2 bureaux et divers espaces à s'approprier. Une cave, un double garage et un espace roof-top complètent ce bien.

Réf 2425M Classe énergie : D

766 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

EXCLUSIVITÉ ALAIN ROUSSEAU ! Quartier NEY. Cette maison de plain-pied vous offre tout le confort nécessaire, sans accès véhicule, pour une tranquillité d'esprit totale. Profitez d'un cadre de vie paisible, entouré de verdure, tout en étant à deux pas des commodités urbaines.

Réf 2572cv Classe énergie : E

249 100 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Découvrez cette charmante maison idéalement située à proximité de la Catho et de l'ESA, parfaite pour une vie de famille harmonieuse. Avec ses 5 chambres, dont une suite parentale au rez-de-chaussée, cette maison offre tout le confort nécessaire pour accueillir votre famille.

Réf 2617CV Classe énergie : D

553 875 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



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



NOUS CONTACTER

02 41 24 13 70

contact@alain-rousseau.com

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 16m²



Parkings

SOM MAI RE

- 06 ACTU DU MOIS**
Quel gain de pouvoir d'achat immobilier en Maine-et-Loire ?
- 08 PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE,**
qui paie quoi dans une location ?
- 18 MANDAT DE RECHERCHE,**
Un chasseur pour trouver la maison de vos rêves

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°156 du 11 Février au 10 Mars 2025

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



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

Guillaume ROUSSEAU, Alain Rousseau Immobilière Comine



2025, une fenêtre pour entrer sur le marché

Au cours de l'année 2024, les volumes de vente ont de nouveau été en diminution sur le marché angevin comme dans le reste de la France. Les prix, eux, ont baissé mais sans doute pas de façon suffisante pour compenser la hausse des taux que l'on a enregistrée ces dernières années. Le marché a également été marqué par l'attente de nombreux acteurs, lié au contexte politique national et géopolitique international.

Le début de la baisse des taux, à l'été 2024 s'est accompagné d'une légère baisse des prix et

d'un début de revalorisation des salaires. Cela a permis aux ménages de retrouver du pouvoir d'achat immobilier. Une baisse d'un point de taux sur 20 ans augmente en effet de 9 % le pouvoir d'achat de l'acquéreur.

Les prix ne devraient pas repartir immédiatement à la hausse. Mais si les taux continuent à baisser, cela pourrait finir par arriver car le marché reste tendu et les nouvelles constructions sont rares sur le marché. Dans les mois qui viennent, l'année 2025 devrait donc offrir une fenêtre propice à ceux qui veulent entrer

sur le marché de l'immobilier ancien. Et cela d'autant plus que l'immobilier conserve sa fonction d'investissement refuge. La rareté des biens disponibles ne fait que confirmer leur valeur future

É DI TO

Immobilier

Fondée en 1964

40, rue des Lices - ANGERS

02 41 87 46 28



AGIR POUR LE LOGEMEN

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



RARE SUR LE SECTEUR. Appartement 5 pièces en DERNIER ETAGE situé à deux pas de la place LAFAYETTE au calme, dans une résidence avec ascenseur, comprenant une entrée, vaste salon-séjour donnant accès à un balcon, cuisine séparée aménagée, salle à manger, 3 chambres, 2 salles d'eau, wc, plusieurs placards. Le + : Un garage double en sous-sol.

378 900 €

Honoraires charge vendeur

Ref : A51251

Classe énergie : D

ANGERS

COUP DE CŒUR



Magnifique appartement 3 pièces, 64m², en DERNIER ETAGE avec vaste terrasse de 28m² sans vis-à-vis, secteur PARC DU PIN/LAFAYETTE dans une résidence avec ascenseur, comprenant : entrée, wc séparés, salon séjour double (possibilité 2^{ème} chambre), cuisine séparée aménagée et équipée, plusieurs placards, chambre avec salle d'eau. Appartement traversant et très lumineux. Stationnement et cave. Le plus : une grande terrasse de 28m² avec vue sur le parc du Pin.

256 100 €

Honoraires charge vendeur

Réf : A31252

Classe énergie : F

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Magnifique appartement 2 pièces de 46m² en DERNIER ETAGE idéalement situé secteur MADELEINE à Angers, dans une copropriété bien entretenue avec ascenseur. L'appartement a été refait entièrement en 2022. Il est composé d'une entrée, pièce principale avec cuisine ouverte aménagée et équipée donnant accès à un balcon exposé SUD, salle d'eau et wc, grande chambre avec dressing. Stationnement en sous-sol.

205 300 €

Honoraires charge vendeur

Réf : A21250

Classe énergie : D

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

www.cabinetsibout.com

60 ans d'immobilier à vos côtés

ACHETER LOUER GÉRER SYNDIC ESTIMATION



Actus du mois

ACTU SUR ANGERS

Quel gain de pouvoir d'achat immobilier en Maine-et-Loire ?

Des indicateurs au vert

Au plus haut, au dernier trimestre 2023, les taux d'intérêt se situaient, en moyenne, à 4,2 % sur vingt ans. Ils sont aujourd'hui, en moyenne, à 3,31 % et la baisse n'est sans doute pas terminée. Pour une mensualité de 1 000 € par mois, on pouvait emprunter 162 187 € en 2023. Aujourd'hui, on est à 175 363 €, soit un gain de 13 176 €. Dans le même temps, les prix de l'immobilier à Angers se sont contractés d'environ 2 % (source baromètre Fnaim, novembre 2024). Le prix du mètre carré se situe actuellement, en moyenne, à 3 250 €.

5 mètres carrés de plus à Angers

Aujourd'hui, avec une mensualité de 1 000 € par mois pendant 20 ans, on peut acheter 54 m² à Angers. On ne pouvait obtenir que 49 m² il y a un an. Cinq mètres carrés supplémentaires qui ne sont sans doute pas encore suffisants pour relancer le marché, mais le gain pourrait s'amplifier dans les mois à venir. Certaines communes limitrophes d'Angers affichent des prix encore plus élevés. C'est le cas de Bouchemaine, par

exemple avec un prix moyen de 3 400 €/m² et des prix globalement stables sur la période. Résultat : un gain qui ne dépasse pas les 4 m². Dans des communes de la seconde couronne, comme Mûrs-Erigné, par exemple, les tarifs sont moins élevés, avec un prix moyen qui se situe aux alentours de 2 500 €/m² et des prix en érosion de 2 %. Cela permet un gain d'un peu plus de 6 m² en moyenne.

Entre 6 et 6,5 m² gagnés à Cholet et Saumur

A Cholet, le prix moyen au mètre carré ne dépasse pas les 2 100 €, mais les prix sont globalement stables depuis un an, malgré de fortes disparités entre les types de produits. Cela donne un gain de pouvoir d'achat immobilier de l'ordre de 6,5 m². A Saumur, les prix s'affichent encore un cran en-dessous, à 1 850 €/m² en moyenne. Mais la tendance est plutôt à la hausse, d'environ 1,5 % en un an. Cela limite le gain à 6 m² seulement. C'est dans le secteur de Segré que le gain est le plus substantiel. En tenant compte d'une légère hausse des prix (1,5 % sur un an), on obtient un gain de 7 mètres carrés.



M. Pays / Agence Projectil

GARNIER THIEBAUT

1 8 3 3

VOTRE MAGASIN DE LINGE DE MAISON À ANGERS



NOUVELLE COLLECTION

Printemps Été

Bientôt dans votre boutique

4 rue Bodinier, 49100 Angers
02 72 47 12 19

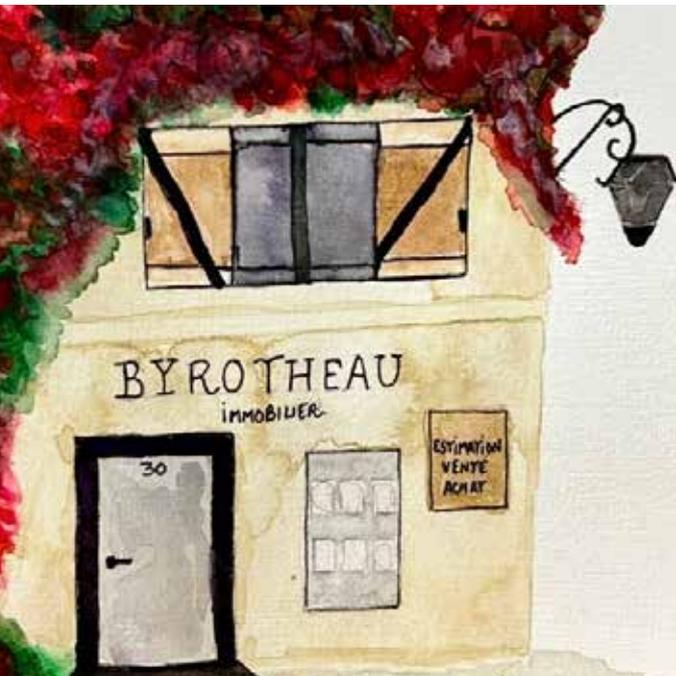
Du mardi au samedi
10h00 - 13h30 / 14h30 - 19h00

www.garnier-thiebaut.fr

BYROTHEAU

IMMOBILIER

L'AGENCE BYROTHEAU IMMOBILIER S'EST INSTALLÉE À FENEU !



30 RUE DE CHAMPIGNÉ, 49460 FENEU

NOS DERNIERS BIENS IMMOBILIERS



FENEU



SCEAUX D'ANJOU



MONTREUIL-JUIGNÉ

BYROTHEAU

IMMOBILIER

30 Rue de Champigné, 49460 Feneu
contact@byrotheau.fr - 07 82 20 07 32 - byrotheau.fr

Locataire / propriétaire

QUI PAIE QUOI DANS UNE LOCATION ?

Le fait de savoir qui doit payer tel ou tel frais dans la vie d'une location est une des principales sources de conflits entre les locataires et les propriétaires. Et pourtant, dans l'immense majorité des cas, la loi répartit très nettement les obligations des uns et des autres.



Un cadre général

Sur le papier, les choses sont claires. Le propriétaire a en charge toutes les dépenses qui permettent de conserver le logement décent et en bon état ainsi que les travaux les plus coûteux. Il faut entendre la décence au sens juridique du terme. Cela inclut donc l'accès à l'eau, à l'hygiène, au clos, au couvert et au chauffage. Plus récemment est venue s'ajouter la notion de décence environnementale, qui impose au propriétaire de payer les travaux liés à l'isolation, à la performance énergétique ou à l'aération des locaux. Le locataire, lui, prend en charge les dépenses liées à l'usage quotidien du logement, ainsi que les menues réparations. Si une dépense survient du fait d'une mauvaise utilisation ou d'un mauvais entretien d'un équipement par le locataire, c'est à lui de l'assurer. S'il ne le fait pas, le propriétaire peut retenir la somme sur son dépôt de garantie.

Ce cadre général règle la majorité des situations. Parfois, certaines dépenses peuvent donner lieu à des interprétations différentes entre le propriétaire et son locataire.

Comment partager les frais d'agence ?

Tout commence avant même l'entrée du locataire dans les lieux. Qui doit payer les frais d'agence ? Depuis la loi Alur de 2014, la règle du jeu est bien posée. La commission d'intermédiaire facturée par une agence pour trouver un locataire est entièrement à la charge du propriétaire. Il en va de même pour les diagnostics immobiliers obligatoires.

Oui, mais d'autres frais liés à la mise en location peuvent, eux, être partagés entre le locataire et le propriétaire. C'est le cas, par exemple, pour les frais d'organisation des visites, de rédaction du bail ou d'établissement de l'état des lieux d'entrée. Aucun frais ne peut être demandé au locataire au titre de l'état des lieux de sortie.

La loi Alur prend tout de même le soin de plafonner ces frais, en fonction de la superficie du logement et de sa situation géographique. Naturellement, le montant ainsi que la répartition de la facturation de ces prestations doivent être parfaitement établis au préalable entre les parties.



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

470 000 €

En vente dans le Maine-et-Loire



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

Vente en exclusivité - 240 000 €

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

420 000 €

En vente proche de Angers



Dans une petite cité à 35 min à l'ouest d'Angers, un domaine dédié aux réceptions, dans un parc de 2,5 ha
Ref 907627 - DPE E/E

1 250 000 €

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

dansnosvilles.fr



Locataire / propriétaire QUI PAIE QUOI DANS UNE LOCATION ?

Au locataire, l'entretien courant

Grand classique de la location, un robinet qui ne fonctionne plus... C'est au locataire de le réparer. Il en va de même pour des toilettes bouchées. L'entretien des sanitaires, de la baignoire, des éviers sont du ressort du locataire car cela concerne l'entretien courant du logement. Attention cependant, si un robinet ou une chasse d'eau est vétuste,



son remplacement est du ressort du propriétaire. Cela fait partie des points à bien notifier au moment de l'entrée dans les lieux. Car si l'état de vétusté n'est pas constaté au moment de l'état des lieux, il sera plus difficile de faire admettre au propriétaire que la panne est liée à l'usure de l'équipement et non à son utilisation courante.

De la même manière, l'entretien quotidien du ballon d'eau chaude revient au locataire. Mais son détartrage ou les réparations plus conséquentes appartiennent au propriétaire.

Cette règle générale s'applique dans les parties intérieures du logement, mais également dans le jardin. Tondre la pelouse, tailler les arbustes, entretenir le matériel d'arrosage, tout cela incombe au locataire car cela rentre dans l'usage courant des lieux.



Qui paye les taxes ?

Pour le paiement des taxes, on reprend le principe qui prévaut pour les autres dépenses. Tout ce qui concerne l'occupation du logement est à la charge du locataire. A contrario, tout ce qui découle de la propriété du bien, revient au bailleur. L'assurance habitation, donc, est logiquement souscrite par le locataire. Elle doit couvrir l'ensemble des risques locatifs, comme l'incendie, les dégâts des eaux ou encore le vol. Le locataire se doit de fournir une attestation au propriétaire avant d'entrer dans le logement.

Quand elle était encore en vigueur, la taxe d'habitation était également payée par le locataire. Aujourd'hui, elle ne concerne plus que les résidences secondaires et, donc, les locataires d'une résidence secondaire doivent s'en acquitter.

Pour la taxe foncière, pas de débat : elle est directement liée à la propriété du bien et incombe donc au propriétaire. Dans le cas de locaux professionnels, il n'est pas rare que le propriétaire demande le remboursement de cette taxe à l'entreprise locataire. Il en a le droit, mais cette disposition doit être stipulée dans le bail. C'est un point important à vérifier et éventuellement, à négocier, au moment de l'entrée dans les lieux. Il est à noter que le poids de la taxe foncière a tendance à s'alourdir. Il s'agit, en effet, la dernière imposition dont le taux est directement décidé par les communes et nombreuses sont celles qui ont dû l'augmenter de façon significative pour boucler leur budget.



BARNES

INTERNATIONAL REALTY



ANGERS CŒUR DE VILLE - ÉLÉGANT DUPLEX

Situé dans un quartier prisé du centre-ville d'Angers, dans un bel immeuble de caractère, ce superbe appartement offre une surface habitable confortable de 210 m². Il offre des pièces de réception lumineuses avec une belle hauteur sous plafond, une cuisine familiale, un bureau, une lingerie, 4 chambres et deux salles de bains, le tout agrémenté d'une cave et d'une possibilité de stationner à proximité immédiate. Copropriété de 4 lots sans procédure en cours. DPE : D/E

Prix HAI : 750 000 € (Prix net vendeur : 720 000 € - Honoraires de 4,17% à la charge de l'acquéreur).

Bien présenté par Damien TOUDIC (EI) : +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

Locataire / propriétaire QUI PAIE QUOI DANS UNE LOCATION ?



C'est quoi les « charges » ?

Les charges locatives représentent les dépenses qui sont initialement payées par le propriétaire, mais dont il est possible de demander le remboursement au locataire. Dans les parties privatives, cela concerne en particulier le chauffage, la production d'eau chaude et la distribution de l'eau courante.

Mais beaucoup des charges récupérables auprès du locataire concernent les parties communes. Elles peuvent être liées, par exemple, à la fourniture d'eau (équipement, assainissement...), d'énergie ou au chauffage de l'ensemble des occupants. Mais cela peut aussi concerner l'entretien des parties communes et, par

exemple, de l'ascenseur. La fourniture des produits d'entretien, le ménage, la gestion du vide-orde, les menues réparations... Tout cela engendre des frais assumés par la copropriété et répercutables sur le locataire.

Le principe est le même si la copropriété comporte des extérieurs. Les dépenses liées à leur entretien et à leur bon fonctionnement peuvent être imputées au locataire.

Généralement, le propriétaire lisse l'ensemble des dépenses et ajoute une somme forfaitaire au loyer mais la réalité de ces dépenses doit être justifiée.



Et pour les ordures ménagères ?

Les locataires sont parfois surpris de constater que leur propriétaire leur demande de payer la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Cette taxe, annexée à la taxe foncière, figure pourtant bien parmi les charges récupérables auprès du locataire. Il en va de même, d'ailleurs, pour la taxe de balayage et la redevance assainissement. La demande doit en être faite par le propriétaire, à réception de sa taxe foncière, par courrier recommandé. Cette taxe qui sert à financer la collecte et le traitement des ordures ménagères est prélevée par la commune et elle est calculée en fonction de la valeur locative du bien, en multipliant ce montant au taux d'imposition voté par la collectivité.



Les travaux collectifs pour le propriétaire



Les travaux votés par la copropriété qui concernent les parties communes restent à la charge du propriétaire. Par exemple, si la collectivité décide d'installer un ascenseur, c'est le propriétaire qui assume sa part du financement, même si c'est le locataire qui profite de cet équipement dans un premier temps. Clairement, ces travaux concernent le bien dans son ensemble et renforcent sa valeur, au-delà de la durée du bail. La décision est prise en assemblée de copropriété. C'est donc bien au propriétaire d'en assumer la charge. Le raisonnement est le même pour un ravalement de façade, des travaux sur la toiture ou une rénovation énergétique.

Si une inondation, un incendie ou un tremblement de terre provoque des dégâts dans un logement, c'est également au propriétaire d'en assurer les frais. C'est d'ailleurs le propriétaire qui est indemnisé par les assurances. Ces dépenses ne doivent pas être compensées par une hausse des futurs loyers.

ENTRÉE

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



Joliment organisée

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

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



Astuce

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



Optimiser le moindre espace disponible

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

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

ESCALIER

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



MEUBLEZ
VOUS
FRANÇAIS

Quadro
Intérieurs sur-mesure

1 Rue du Docteur Albert Schweitzer - 49100 Angers

Tél : 02 41 24 13 30 • Email : angers@magasin-quadro.fr

www.quadro.fr



BLEU ARDOISE

Matières à création

Depuis 1990, Bleu Ardoise met son expertise au service de l'aménagement intérieur et extérieur en proposant une large sélection de produits en pierres naturelles. en outre, nous disposons de dallages, de pavés, de parements et bien plus encore ...



En plus de notre large gamme de produits, nous proposons également un service de coupe sur-mesure, afin de répondre précisément aux besoins uniques de chaque projet qui allie esthétique, qualité et durabilité. Que vous soyez particulier ou professionnel, nous vous accompagnons dans le choix des matériaux adaptés à vos besoins, pour des espaces authentiques et intemporels.



📞 02 41 25 12 41

📍 7 avenue des carreaux - 49480 Verrières en Anjou

✉️ Accueil@bleuardoise.fr

🌐 <https://bleuardoise.fr/>

📷 @bleu_ardoise__

📘 Bleu Ardoise



L'ART DE LA PIERRE SUR-MESURE

Chez Bleu Ardoise, chaque projet est une création unique.

Grâce à notre service 100 % sur-mesure, nous façonnons la pierre naturelle selon vos envies, Plans de travail de cuisine intérieur ou extérieur, salle de bain, escaliers, tables, vasques... Tout est conçu pour s'adapter parfaitement à votre espace. Pour parfaire chaque réalisation, nous offrons diverses finitions de chants, du chanfrein aux arrondis, en passant par des formes adoucies et épaufrées, pour un rendu élégant et harmonieux.

Chaque détail est pensé pour mettre en valeur la matière et offrir une touche élégante et personnalisée à votre projet.

LE SCHISTE, STAR DU MOIS DE FÉVRIER

Pendant ce mois, le schiste est à l'honneur ! Apprécié pour son esthétique brute et sa durabilité, il structure et embellit vos extérieurs avec élégance. Profitez de 10 % de réduction sur toutes les dimensions de piquets, paillis et bordures en schiste durant tout le mois. Une offre à ne pas manquer pour allier style et robustesse dans vos aménagements paysagers.



PARRAINEZ VOS PROCHES

Chez Bleu Ardoise, nous valorisons le partage et la recommandation. C'est pourquoi nous avons mis en place un programme de parrainage attractif, pensé pour vous et votre filleul.

En parrainant un ami non client :

Pour vous sur votre
prochaine commande
-10%

Pour votre filleul
sur sa commande
-15%

C'est simple :
partagez votre expérience avec ceux qui vous entourent, et offrez-leur la possibilité de découvrir nos pierres naturelles de qualité tout en profitant de réductions exclusives.

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine
imprimé en
France
à Limoges (87)



Papier certifié
PEFC
et FSC



Imprimerie
certifiée
Imprim'Vert
et ISO 14001



Magazines restants
dans les dépôts
récupérés et
recyclés



Optimisation
des quantités
distribuées dans
les points de dépôt



Imprimerie Certifiée ISO 14001 de management de l'environnement et **Certifiée Imprim'Vert** : elle s'engage notamment à éliminer tout déchet de fabrication nuisant à l'environnement, ne pas utiliser de produits toxiques, suivre attentivement ses consommations énergétiques...



PEFC™



FSC

Papiers Certifiés PEFC et FSC : c'est la garantie que les papiers imprimés sont fabriqués à partir de fibres certifiées et issues de forêts gérées de façon responsable, sociale et économique.

CITYA IMMOBILIER VOUS ACCOMPAGNE DANS *votre projet !*

10 000

offres de biens
en exclusivité
partout en France

CONSEILS

de nos experts
en administration
de biens

OPTIMISATION

de votre investissement
en location nue
ou meublée

SOLUTION

clé en main et une aide
au financement aux
meilleures conditions

PROJET

en toute sécurité
avec notre Garantie
Loyers Impayés

TARIFS

préférentiels
pour assurer
votre bien

**BIEN
CHEZ
SOI**



à Saumur
02 41 67 62 83



à Cholet
02 41 62 47 22



à Angers
02 41 86 86 86

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com

Mandat de recherche

UN CHASSEUR POUR TROUVER LA MAISON DE VOS RÊVES

Dans un marché tendu où il est souvent compliqué de trouver la perle rare, il peut être tentant de faire appel à un professionnel pour dénicher le logement idéal. Cela passe par un mandat de recherche. Explications.



Pourquoi signer un mandat de recherche ?

Vous manquez de temps pour partir à la recherche de votre prochain « Home sweet home » ? Vous avez des critères vraiment compliqués à satisfaire et vous ne trouvez pas votre bonheur dans les annonces que vous voyez passer sur internet ? Vous êtes loin de l'endroit où vous voulez acquérir un bien ? Autant de raisons qui peuvent vous conduire à signer un mandat de recherche avec un professionnel.

Le mandat de recherche, c'est un contrat que vous passez avec un agent immobilier indépendant ou affilié à une agence ou un notaire. Dans tous les cas, cette personne doit être titulaire d'une carte professionnelle de la transaction immobilière, dite carte T.

Cette prestation est rémunérée à hauteur d'un pourcentage du prix de vente, uniquement si la vente se réalise. Ce pourcentage est compris entre 3 et 5 % du prix du bien. Mais certains professionnels peuvent aussi facturer une somme forfaitaire pour couvrir les frais de prospection, qui sera due même si l'affaire ne va pas au bout.

Le travail du mandataire

La première tâche du mandataire est de bien définir avec vous votre besoin et votre recherche. Cela passe également par une vérification de votre solvabilité et de la solidité de votre financement. Naturellement, le chasseur de bien n'a aucun intérêt à vous dégoter le bien de vos rêves si c'est pour se trouver confronté à un refus de prêt au moment où vous irez voir votre banque. Ensuite, le professionnel entame le travail de recherche. Il épluche, bien sûr, les annonces disponibles sur le marché mais, surtout, il consulte son réseau et active ses contacts pour avoir accès en priorité à des biens non-encore mis sur le marché (voir le paragraphe « Entrez sur le Off-market »). Après avoir visité lui-même plusieurs biens, il sera en mesure d'organiser pour vous une sélection de visites. Il ne gardera que les produits les plus attractifs et les plus en accord avec votre demande.

Le professionnel sera là pour vous si vous décidez de vous positionner sur un de ces biens. Il pourra vous conseiller et même vous représenter lors de la négociation et rédiger pour vous une offre de prix.





163 000 € - Réf TMAI148585

SAUMUR

Maison mitoyenne de 6 pièces avec sous-sol complet et jardin paysagé. Idéale pour une famille à la recherche d'un espace confortable et fonctionnel. Proche toutes commodités. Environnement agréable. DPE : D.



248 500 € - Réf TMAI136339

SAUMUR

Située dans un quartier calme et agréable, maison d'environ 160 m² avec sous-sol total. 4 belles chambres et cuisine équipée. Terrain de 600 m². Proche école et commerces. DPE : D.



278 000 € - Réf TMAI142118

SAUMUR

Belles vues sur les vignes pour cette maison d'environ 173 m² habitables sur un terrain de 1356 m². Beaux volumes, cheminée, cuisine aménagée et 4 belles chambres. Vaste sous-sol e 167 m². DPE : D.



78 000 € - Réf TAPP421039

SAUMUR

Spécial investisseur pour cet appartement T2 d'environ 47 m² avec terrasse et jardin privatif. L'appartement est vendu occupé par un locataire. Résidence récente et proche toutes commodités. Le loyer actuel est de 427 € + 49 € de charges locatives. DPE : D.



65 000 € - Réf TAPP931177

SAUMUR

Située dans un résidence agréable à 5 minutes de la gare, appartement idéal pour un investisseur ou une première acquisition. Il offre sur une surface d'environ 31 m² : cuisine, pièce de vie fonctionnelle, double balcon, cave et parking privatif. Vous aurez à disposition un local vélo et moto. Gros plus...il y a un ascenseur ! DPE : E.

SAUMUR

Appartement 2 pièces d'environ 47 m² avec locataire en place, situé au 1^{er} étage d'un immeuble récent. Place de parking privative. Proche toutes commodités. Loyer actuel de 391 € HC + 45 € de charges locatives. DPE : D.

VENDU PAR CITYA



- Réf

Mandat de recherche UN CHASSEUR POUR TROUVER LA MAISON DE VOS RÊVES

Un vrai contrat

Entre l'acquéreur et son mandataire, il ne suffit pas de se taper dans la main. Le mandat de recherche est un document officiel, dont les contours sont dessinés par la loi Hoguet de 1970 et la loi Alur de 2014. Il doit impérativement être écrit (un accord verbal n'a aucune valeur) et inclure un certain nombre d'éléments incontournables.



Le contrat doit mentionner, bien sûr, les identités complètes des deux parties et, notamment, le numéro de carte professionnelle du mandataire. Mais on doit aussi y trouver la description précise du bien recherché ainsi que le budget disponible. Naturellement, le contrat indique aussi le montant de la rémunération de l'agent immobilier et les conditions de son versement. Sous peine de nullité, le contrat doit être limité dans le temps et les conditions de son renouvellement éventuel comme celles de son annulation doivent être clairement établies. Enfin, le document doit indiquer de quel type de mandat il s'agit, simple ou exclusif (voir plus loin) et notifier explicitement les obligations du mandant et du mandataire.

Mandat de recherche ou mandat de vente ?

Le contrat le plus connu entre un particulier et un professionnel de l'immobilier, cela reste le mandat de vente. C'est le document que l'on signe avec une agence, un agent immobilier indépendant ou un notaire quand on souhaite lui confier la vente de son bien immobilier. Comme le mandat de recherche, il peut être simple ou exclusif et ces deux contrats sont d'ailleurs régis par les mêmes textes de loi.

Un même professionnel ne peut pas cumuler un mandat de vente et un mandat de recherche pour le même bien car cela reviendrait à être juge et partie dans la transaction. Notons d'ailleurs qu'il est impossible de cumuler des frais d'agence liés à un mandat de vente et les honoraires liés à un mandat de recherche. Les deuxièmes annulent les premiers ou

inversement. Ainsi, contrairement à ce que l'on pourrait penser, la signature d'un mandat de recherche n'entraîne pas de frais supplémentaires.

A noter également que les honoraires versés ne rentrent pas dans le prix du bien immobilier et que, donc, ils ne sont pas inclus dans le calcul des frais de mutation, dits « frais de notaire ». C'est d'ailleurs la raison pour laquelle il est interdit de faire signer un mandat de recherche à un client après sa première visite d'un bien à vendre. Le contrat doit être établi avant toute action commerciale. Attention d'ailleurs, si le délai entre la date de signature du mandat de recherche et celle de la signature de la promesse d'achat est anormalement court, le mandat peut être invalidé.





164 000 € - Réf TAPP520154

AVRILLÉ

VENTE - Appartement toit-terrasse (T2 45 m²) à Avrillé. Exclusivité ! Au 3^{ème} et dernier étage avec terrasse (47m²), à quelques minutes en transport du centre d'Angers. Séjour exposition Sud. Résidence de 2012, calme et arborée, proche château de la Perrière. Classe énergie E.



110 000 € - Réf TAPP932755

ANGERS

VENTE - Appartement 28m² à Angers quartier Lafayette/Gare. L'agence Citya Saint Laud vous présente en exclusivité ce T1bis de 28 m² à Angers quartier Lafayette / Gare au premier étage. Exposition Ouest. Chauffage et eau chaude électrique. Double vitrage. Classe énergie D.



73 000 € - Réf TAPP530102

ANGERS

À vendre : Appartement T5 de 93 m² avec 3 chambres à Angers, à rénover selon vos goûts ! Situé au premier étage d'un immeuble de six étages, cet appartement est accessible par un ascenseur, facilitant ainsi les déplacements au quotidien. L'orientation sud permet de profiter d'une belle luminosité tout au long de la journée. Des travaux sont à prévoir concernant les sols, murs et plafonds, ce qui vous permettra d'entièrement personnaliser l'appartement. Ne manquez pas cette opportunité. Classe énergie C.

ANGERS

INVESTISSEMENT. Exclusivité! Studio en centre-ville (rue de Rennes), LMNP (location Meublée non Professionnelle). Résidence hôtelière. Entrée avec kitchenette, séjour chambre, et salle d'eau avec WC. Loyer de 320.22 € HT garanti sur 12 mois. Faibles charges. Classe énergie C.



185 000 € - Réf TAPP934504



110 000 € - Réf TAPP923128

ANGERS

Cet appartement offre une surface habitable de 27 m², comprenant une pièce de vie de 24.21m², kitchenette, Situé au 2^{ème} étage d'un immeuble de 3 étages sans ascenseur, cet appartement bénéficie d'un environnement calme et agréable. Copropriété 10 lots, 1610€/an. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 420 et 600€ (base 2023). Classe énergie C.



165 000 € - Réf TAPP925586

ANGERS

Appartement 3 pièces traversant de plus de 60m² situé au 6^{ème} et dernier étage avec balcon et loggia. 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.

Mandat de recherche UN CHASSEUR POUR TROUVER LA MAISON DE VOS RÊVES



Entrez le « off-market »

Un des principaux avantages du mandat de recherche est d'avoir accès à ce que l'on appelle le « off-market ». Ce terme un peu mystérieux désigne les biens qui sont disponibles à la vente, mais qui n'ont fait l'objet d'aucune diffusion publicitaire ni en agence immobilière ni sur internet. Il peut s'agir de produits qui viennent tout juste d'être mis en vente et que les professionnels réservent à leurs clients déjà identifiés. Cela peut également concerner des biens d'exception ou atypiques que



les propriétaires ne souhaitent pas faire passer par le circuit traditionnel. La discrétion, sur ce type de vente, est évidemment un enjeu important, notamment pour des raisons de sécurité. La volonté de discrétion peut être liée, également, à la personnalité du vendeur. Selon les estimations, ces offres représentent environ 10 % du marché. Pour y avoir accès, naturellement, il faut passer par un intermédiaire professionnel. Plus cet intermédiaire est actif, reconnu et implanté et plus il aura de biens à proposer en « off-market ». Attention cependant, ce type de bien est en général situé dans le haut du marché, avec une possibilité de négociation assez limitée.

Comment résilier le mandat ?

Comme dans le cadre de tout contrat entre un professionnel et un particulier, ce dernier dispose d'un délai de 14 jours pour se rétracter, sans aucune justification ni pénalité. La durée de vie du contrat est prévue au départ et elle est généralement assez courte, de un à six mois. Au-delà de cette période, le contrat prend fin de lui-même, sauf s'il comprend une clause de reconduction tacite, disposition qui est généralement à éviter. Mais comment annuler le contrat avant le terme prévu ? Deux solutions sont possibles. Si l'acquéreur et le mandataire sont d'accord pour se séparer, la fin du contrat peut se faire sans frais, par simple lettre recommandée. En revanche, si l'acquéreur souhaite mettre fin au contrat sans l'accord de l'agent immobilier, il devra, dans la plupart des cas, s'acquitter de pénalités prévues au contrat. Le mieux est donc de signer un contrat pour une durée courte et sans reconduction tacite, pour éviter de se retrouver dans cette situation.



Mandat simple ou exclusif ?



Comme pour un mandat de vente, un mandat de recherche peut être simple ou exclusif. Dans le premier cas, l'acquéreur peut demander à plusieurs agents immobiliers de rechercher un bien pour lui. Il peut aussi mener des recherches de son côté. Celui qui trouve le bien adéquat remporte la timbale.

Le mandat exclusif est beaucoup plus contraignant mais il est aussi nettement plus efficace. Dans ce cas, la transaction doit obligatoirement passer par le mandataire. Même si c'est l'acquéreur qui trouve son bonheur par lui-même, il devra s'acquitter de la commission prévue au contrat. Mais, en contrepartie, le professionnel se consacre en priorité à ce mandat et le traite le mieux et le plus rapidement possible.



182 000 € - Réf TMAI148704

CHOLET

Pour amateurs de travaux, 110 m² habitables, une véranda à réhabiliter et des combles aménageables. Trois chambres à l'étage entre 13 et 17 m². Terrain clos de près de 500 m². Grand garage et stationnement privatif. Honoraires à la charge du vendeur. DPE D.



157 000 € - Réf TAPP933725

CHOLET

Proche des commerces et du centre ville, ce duplex composé de deux chambres et d'une mezzanine. 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 1 320 et 1 820 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. DPE E.



58 000 € - Réf TAPP506091

BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

La vie de château à portée de main avec cet appartement de type 2, beaux volumes, avec entrée privative. Cuisine indépendante, une chambre avec salle de bains privative. Emplacement de parking extérieur. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2 462,39 euros/an. DPE E.



131 000 € - Réf TAPP525936

CHOLET

Dans résidence sécurisée avec ascenseur, appartement de type 2. Séjour avec bow-window, exposé ouest avec vue dégagée. Un emplacement de stationnement privatif en sous-sol. Le bien est soumis au statut de la copropriété, Honoraires à la charge du vendeur. DPE E.



141 000 € - Réf TAPP528104A

CHOLET

Dans résidence de bon standing appartement de type 4, bénéficiant d'une triple exposition. Séjour double ouvert sur balcon sud avec vue dégagée, 2 chambres. Garage individuel privatif et cave. Le bien est soumis au statut de la copropriété la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2 293,00 euros/an. Honoraires à la charge du vendeur. DPE D.

LE MAY-SUR-ÈVRE

Au cœur d'une petite commune dynamique, pavillon implanté sur plus de 720 m² de terrain clos. Réception avec lumière traversante, 3 chambres. Sous-sol total. Ouvertures et toiture encore sous garantie décennale. Prévoir quelques travaux d'embellissement ! Honoraires à la charge du vendeur. DPE E.



214 000 € - Réf TMAI148970

oui à vos rêves
ixina



Jusqu'à **6**
électros
offerts*

Du 5 au
28 février 2025

CANDY **beko**  **BOSCH**

*Voir conditions complètes en magasin et sur le site ixina.fr.

IXINA France SASU - RCS BOBIGNY N°488 051 756. ZONE ROISSYPOLE AEROPORT PARIS CDG, 10-14 RUE DE ROME - BÂTIMENT 6015 - 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE. IMPRIMEUR : COMEBACK GRAPHICS ASSOCIES. 1 RUE ROYALE 92210 SAINT-CLOUD.

ixina.fr



ANGERS LAC DE MAINE
24 rue du Grand Launay - 02.41.37.94.01

DES LOGEMENTS
DE QUALITÉ,
BIEN SITUÉS ET
À DES PRIX
ACCESSIBLES

Devenez propriétaire en toute sécurité



➤ PORTES OUVERTES
VISITEZ UNE MAISON

Vendredi 28 février de 14h à 19h

Samedi 1er mars de 10h à 17h

5 route de la Roussière
à la Membrolle-sur-Longuenée

Pour en savoir plus
Scannez-moi



ALh.
ACCESSION

devenir.propretaire@angers-loire-habitat.fr

02 41 23 57 94



Découvrez nos programmes neufs
Brain-sur-l'Authion,
Longuenée-en-Anjou,
Saint-Martin-du-Fouilloux

Maisons 3 ou 4 chambres
avec jardin et garage

À partir de 239 000 € ⁽¹⁾



Mentions légales

⁽¹⁾ Exemple prix T4 Villas Lyrata, sous réserve de disponibilités. Prix 01/2025 en TVA 5,5% après un an de location-accession. TVA et réglementation selon dispositif en vigueur, sous conditions d'éligibilité et sous réserve de l'agrément par l'État en PSLA. Illustrations non contractuelles. Crédit image Welho. OPH Angers Loire habitat - RCS Angers 389 106 805.

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



Construisez
votre maison avec
tous les avantages
du **Pavillon Angevin**

Au moins 11 bonnes raisons
de choisir **Le Pavillon Angevin**

- 27 ans d'expérience
- RE 2020
- Nombreux retours satisfactions clients
- Artisans partenaires
- Toutes les solutions de chauffage
- **Projet «sur-mesure»**
- Constructions **brique «BIOBRIC»**
- Le **meilleur rapport Qualité/Prix**
- Implantation par un **géomètre**
- **Toutes les études sont incluses** dans votre projet (thermique, sols, béton, perméabilité)
- **Suivi de chantiers rigoureux**



Constructeur de
maisons individuelles
depuis 1998

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

www.pavillon-angevin.com

La Haie Joulain
St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



L'ÂME DU BOIS

Bientôt :

*Venez découvrir
la nouvelle
collection
de parquets vieillis*

Le spécialiste du parquet et revêtements de sol

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

02 41 60 43 46

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

+ 200 logements disponibles chaque année

ANCIEN



Angers Lac de Maine

157 000 €

Appartement T3
71m²- place de parking
en sous-sol

Ref : 0515-0073



Angers Justices

165 000 €

Appartement T3
70m²- Rez-de-chaussée,
balcon et place parking
en sous-sol

Ref : 0397-0067



Cléré-sur-Layon

90 000 €

Maison T3
70 m²- jardin de 250m²
et garage

Ref : 0171-0004



Le Mans Gazonfier

98 000 €

Appartement T3
65 m²- 5^{ème} étage
avec ascenseur

Ref : 3582-0029



Laval Bel-Air

129 000 €

Appartement T3
73 m²- Rez-de-chaussée,
parking en sous-sol
et cave

Ref : 3012-0017

NEUF



Angers

à partir de 159 000 €*

Oasis

Appartements du T3 au T4 - à partir de 47 m²
et jusqu'à 86 m² avec balcon ou terrasse



Angers

à partir de 287 400 €**

Bon Pasteur

Maisons T4 à T5 - à partir de 84 m²
et jusqu'à 94 m² avec jardin



Angers

à partir de 155 000 €***

Illiade

Maisons et appartements T2 au T4 - à partir de
43 m² et jusqu'à 84m² avec balcon ou terrasse

www.axeliha.com

Téléphone neuf : 02 41 24 13 80

Téléphone ancien : 02 41 79 62 30

