

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

## Maison individuelle : le choix de l'éco-construction

ÉDITION ANJOU - N°150 AOÛT 2024

Achat avec  
travaux  
*Vrai bon plan  
ou fausse  
bonne idée ?*

Parole d'expert  
*par Cécile  
LECOINDRE*





alain rousseau  
immo · promotion

Travaux en cours

LE  
7<sup>ème</sup>  
ART

Une réalisation

ar. alain rousseau  
immo · promotion

Livraison été 2025

Le 7<sup>ème</sup> Art

5 appartements

95 m<sup>2</sup> à 132 m<sup>2</sup>

T4 et T5 modulables



Vivre au coeur  
du centre-ville

42 Bd FOCH, Angers





**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'environ 36 m<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**

Secteur parc Balzac, appartement disposant d'une entrée avec placard, d'une grande pièce de vie avec une belle hauteur sous plafond, d'une cuisine ouverte, d'une SDB, un wc indépendant, deux chambres et un balcon de plus de 9 m<sup>2</sup> bien orienté. Une cave en sous sol et une place de stationnement.

Réf 2349GB Classe énergie : A

**294 780 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



**ANGERS**

En exclusivité ! Appartement idéalement placé, rue Voltaire, au 3<sup>e</sup> étage d'un bel immeuble Haussmannien présentant une vie de "petite copropriété". Hauteurs sous plafond, moulures, parquets, cheminées et permet de profiter d'une belle lumière.

Réf 2377EB Classe énergie : E

**348 150 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



**ANGERS**

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

Réf 2359EB Classe énergie : D

**664 650 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% 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

**798 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

# L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)  
Nantes - Cholet



## BOUCHEMAINE

Contemporaine de 183 m<sup>2</sup>. Salon/salle à manger s'ouvrant sur la terrasse et sa piscine. Un bureau, suite parentale avec une belle vue sur le jardin paysager. A l'étage, un espace nuit propose trois chambres dont une avec sa SDE, une SDB, un WC. Un garage, un cellier, une cave à vin et un carport.

Réf 2322GB Classe énergie : C

**780 700 €** 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

Charmante maison de ville de type Art Déco propose de beaux volumes et une très belle hauteur sous plafond à chaque niveau. Séjour sur parquet à la lumière traversante, une cuisine a/e, véranda, 6 chambres, 3 WC, 2 sdb et 2 sde. Garage, charmant jardin et une piscine. Prévoir quelques travaux.

Réf 2384MZ Classe énergie : E

**764 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.73% TTC



## SAINT LEGER DES BOIS

Maison récente en parfait état : séjour, salon/ cuisine d'environ 35 m<sup>2</sup>, entrée spacieuse, 3 chambres lumineuses et au calme, dont une avec salle d'eau privative, une salle de bains et 2 WC. Un jardinet sans vis à vis et un garage complètent ce bien. Il ne reste qu'à poser vos meubles !

Réf 2442M Classe énergie : D

**296 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



## ANGERS

Maison familiale d'environ 211 m<sup>2</sup> habitables, volumes incroyables, environnement urbain tout en étant au calme, jardin et sans vis à vis. Séjour d'environ 46 m<sup>2</sup>, 6 chambres dont une suite parentale, une salle de jeux, arrière cuisine, grand garage et de nombreux stationnements possibles.

Réf 2360MC Classe énergie : D

**730 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.29% TTC



## ANGERS

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

Réf 2396M Classe énergie : E

**311 225 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



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

Tous commerces et services  
à moins de 100m



Image non contractuelle Architecte Lionel Vié & Associés



Image non contractuelle Architecte Lionel Vié & Associés

## D prestations haut de gamme



Lumineux & traversants



Hauteur

Sous plafond : 2.70 mètres



Confort d'été et rafraîchissement  
Brise-soleil orientable



Parquet

Chêne



Qualité de l'air  
VMC individuelle double-flux



Balcons

Côté rue & côté cour



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



Une cave par logement  
Superficie : 7 à 16m<sup>2</sup>



Parkings

**Nous contacter**

**02 41 24 13 70**

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

# sommaire

AOÛT 2024

## Ancien

Achat avec travaux  
Vrai bon plan ou fausse  
bonne idée ?



6



Le point sur  
l'immobilier d'entreprise

14

## À consulter

les annonces  
des agences immobilières

11 Maine-et-Loire

## Parole d'expert

12 par Cécile LECOINDRE

## Publi-reportage

25 Quadro  
à Angers

26 TFL Courtage  
à Angers

## Neuf

Labels, certification,  
réglementation

Faire entrer le travail à la  
maison



20

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°150 du 13 Août au 09 septembre 2024

Imprimerie Centre Impression  
11, rue Marthe Duthell  
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.



# BLEU ARDOISE

*Matières à création*



● Ardoise  
et fontaine  
avec LED

- Ardoise
- Dallages
- Panneaux et boule en fibre de Basalte

**EN AOÛT**

REMISE  
de **10%**

pour le particulier

sur les familles  
Ardoise  
Schiste  
Paillette d'ardoise  
et Paillage bois

**SHOWROOM**

**Ouvert**

Du lundi au vendredi :  
8h00-12h00 / 13h30-18h00  
Samedi matin 9h00-12h30

**Bleu Ardoise**

Ouvert tout le  
mois d'août  
(sauf du 12 au 17 inclus)



● Pavés en ardoise  
noire vieillie

7 avenue des carreaux  
**VERRIÈRES-EN-ANJOU**

02 41 25 12 41 - [accueil@bleuardoise.fr](mailto:accueil@bleuardoise.fr)  
[www.bleuardoise.fr](http://www.bleuardoise.fr)



# Achat avec travaux

## Vrai bon plan ou fausse bonne idée ?



**Tous les agents immobiliers vous le diront : les biens qui nécessitent des travaux sont nettement plus compliqués à vendre que les autres actuellement. Et pourtant, ils peuvent devenir de bonnes affaires, pour les acheteurs comme pour les vendeurs.**

Chacun vend ce qu'il veut...

Contrairement à une location, aucun seuil de « décence » ou d'équipement minimal n'est obligatoire dans le cas d'une transaction. Vendre une passoire thermique ou une maison sans électricité, c'est tout à fait possible. Néanmoins, le vendeur est tenu par quelques obligations légales. En premier lieu, il a celle de fournir les diagnostics techniques obligatoires et en particulier le DPE. Lequel est désormais complété par un diagnostic énergétique, une analyse plus poussée et qui chiffre les travaux à réaliser pour améliorer les performances, pour les biens classés F et G. L'autre impératif, c'est l'information complète et sincère de l'acheteur. Si ce dernier constate un vice caché après son entrée dans les lieux, il peut faire annuler la vente et demander des dommages et intérêts.



## Un Crédit pour travaux

*Il est tout à fait possible de souscrire un crédit spécifique pour financer les travaux lors de l'acquisition d'un bien. Il peut être indépendant du crédit immobilier ou y être intégré. Cet emprunt est conditionné, naturellement, à la présentation des devis et des qualifications des professionnels. Les fonds peuvent être versés en une seule fois ou à mesure de l'avancée des travaux.*

## *Pour vendre un bien qui nécessite des travaux, plusieurs options sont possibles*

La première, c'est de mettre le logement en vente tel quel. Cette solution est évidemment la plus simple, puisqu'elle épargne au propriétaire les soucis et les frais liés aux travaux. Elle s'impose parfois, en particulier quand le vendeur n'est pas sur place ou pas en mesure d'assumer les travaux. Cela arrive fréquemment dans le cas d'une succession, par exemple.

Quel impact cela peut-il avoir sur la vente ? Tout dépend évidemment de la nature et de l'importance des travaux. S'il s'agit de choses lourdes, comme un système électrique ou de chauffage à refaire ou encore une toiture à changer, cela risque de rebuter de très nombreux acheteurs. La grande majorité des acquéreurs préfère en effet renoncer, de peur de ne pouvoir maîtriser ni les délais ni le coût de tels travaux.

## *Plus difficile à vendre, mais pas impossible*

La vente sera donc plus difficile et sans doute plus longue à se faire, mais elle n'est pas impossible pour autant. Pour mettre toutes les chances de son côté, il faut jouer la carte de la transparence. Dans l'annonce, il convient d'indiquer clairement les travaux à prévoir. Sur les photos comme lors de la visite, il est inutile et même contre-productif d'essayer de les dissimuler.

Il est capital, également, de rassurer les acquéreurs. Pour cela, le mieux est de demander plusieurs devis à des artisans sérieux qui pourront être présentés aux personnes intéressées. Si le vendeur n'est pas en capacité de le faire, une agence immobilière doit pouvoir s'en occuper pour lui. Ensuite, naturellement, il faut intégrer le prix des travaux dans la fixation du prix de vente. Pour estimer le prix du bien, on prend alors la valeur d'un logement équivalent, situé au même endroit, mais sans travaux et on déduit le montant des travaux. C'est une méthode un peu radicale mais elle donne une idée du niveau de prix auquel on a une chance de trouver un acheteur. Enfin, beaucoup de professionnels sont aujourd'hui en mesure de présenter des projections de ce que pourrait devenir le bien une fois les travaux effectués. Cela peut aider les acquéreurs à se projeter.



## Achat avec travaux

Vrai bon plan ou fausse bonne idée ?



## Faut-il réaliser les travaux avant de vendre ?

La deuxième option qui s'offre au vendeur d'un bien immobilier avec travaux, c'est de les réaliser tout ou partie avant la mise en vente. La solution qui consiste à se lancer dans l'intégralité des travaux pour vendre un produit « clé en main » n'est sans doute pas la plus recommandée. C'est une technique qui est plus souvent utilisée par les investisseurs professionnels et, en général, dans le cadre d'un projet d'investissement locatif. Mais il y a clairement des travaux utiles dans le cadre d'une vente et à envisager en priorité. N'hésitez pas, par exemple, à mettre aux normes le système électrique, à assurer le raccordement au tout-à-l'égout ou à améliorer la ventilation du bâtiment. Ce type de travaux, lourds et assez coûteux, rebute vraiment les acheteurs.

## Attention aux travaux énergétiques

En revanche, pour ce qui concerne les travaux liés à la performance énergétique, il faut se montrer prudent. D'abord, rappelons qu'en tant que vendeur, vous n'avez aucune obligation de les réaliser. Pire même, ils risquent de vous coûter très cher sans que vous n'ayez la moindre assurance de retrouver vos billes au moment de la vente.

Si votre bien est classé en F ou en G, vous avez l'obligation de réaliser un audit énergétique avant la vente. Ce document décrit plusieurs scénarios de travaux pour gagner une ou deux classes énergétiques. Si vous en réalisez une partie vous-même, vous risquez de priver vos acheteurs d'aides éventuelles. En effet, MaPrimeRénov', dans sa nouvelle version en vigueur depuis le mois de mai 2024, est bien plus intéressante quand on réalise plusieurs types de travaux et que l'on gagne au moins deux notes au DPE. Selon les ressources du ménage, les aides peuvent alors couvrir plus de la moitié du montant des travaux. Mais, pour cela, il faut tout faire tout d'un coup. Forts de l'audit énergétique, les acheteurs auront toutes les cartes en main pour décider de réaliser les travaux, ou pas, et quand ils le souhaitent.

Reste le cas des menus travaux, ceux qui ne changent rien mais qui changent tout, comme le dit la chanson. Remplacer une porte d'entrée pour un modèle plus sécuritaire ou une porte de garage un peu abîmée, c'est une bonne idée. Idem pour les travaux extérieurs, aménagement du jardin, installation d'une terrasse, ils valorisent clairement le bien pour un coût qui reste modéré. En revanche, refaire une salle de bain ou une cuisine est déconseillé. Les nouveaux propriétaires préféreront sans doute le faire par eux-mêmes, en fonction de leurs goûts et de leurs besoins.

# ixina

JUSQU'À 100% DE LA

# POSE OFFERTE\*

# PROLONGATION

Jusqu'au 31 août 2024



\*Du 1<sup>er</sup> au 31 juillet 2024. Voir conditions complètes en magasin et sur le site ixina.fr.

IXINA France SASU - RCS BOBIGNY N°488 051 756 - ZONE ROISSY-POLE AEROPORT PARIS CDG, 10-14 RUE DE  
ROME - BÂTIMENT 6015 - 95290 TREMBLAY-EN-FRANCE. IMPRIMEUR : COMEBACK GRAPHICS ASSOCIÉS,  
1 RUE ROYALE 92210 SAINT-CLOUD.

ixina.fr



**ANGERS LAC DE MAINE**  
24 rue du Grand Launay - 02 41 37 94 01

## Achat avec travaux Vrai bon plan ou fausse bonne idée ?

### Acheter un bien avec des travaux, un bon plan...

Évidemment, acheter un bien avec des travaux permet d'acheter moins cher. A titre d'exemple, les logements classés F et G affichent souvent des décotes de l'ordre de 15 à 20 % par rapport au prix du marché. Pour des primo-accédants avec des budgets un peu courts, surtout depuis la remontée des taux d'intérêt, c'est évidemment une aubaine. Se positionner sur ce type de biens, c'est aller là où la majorité des acquéreurs ne vont pas et c'est donc, logiquement, se trouver en position de force.

L'autre avantage de ce type d'opération, c'est de pouvoir imprimer réellement sa patte sur le bien que l'on achète. Selon les matériaux que l'on choisit, les choix que l'on fait, on obtient un logement qui nous ressemble vraiment. Cela n'est pas toujours aussi facile quand on s'installe dans un logement « clé en main ».

Et puis, bien sûr, les travaux vont augmenter la valeur du bien que l'on a acheté. On ne retrouvera sans doute pas l'intégralité de la mise de départ lors de la revente, mais on pourra tout de même en récupérer une bonne partie en réalisant une belle plus-value. S'il s'agit d'une résidence principale, cette plus-value ne sera pas imposable.



### MaPrimeRénov' reboostée

Les nouvelles modalités du dispositif MaPrimeRénov' redonnent de l'intérêt à l'achat d'un bien avec travaux. Dans le cadre d'une « rénovation accompagnée », qui implique plusieurs types de travaux, les remboursements peuvent aller jusqu'à 78 % des sommes engagées, sous conditions de ressources.

### ...A condition d'être prudent.



Dans un tel achat, il faut cependant porter une attention particulière au budget global de l'opération. A l'acquisition d'un bien en parfait état, vous connaissez exactement le montant de votre investissement, du prix aux frais de notaires, tout est prévu. Quand il y a des travaux, les choses sont plus floues. Il est capital de lister de façon exhaustive l'ensemble des travaux à prévoir et de demander plusieurs devis pour chaque corps de métier. Ajoutez une marge de sécurité de 10 % environ. Vous obtiendrez ainsi une enveloppe globale et c'est celle-là qu'il vous faudra prendre en compte pour votre financement.

Nul doute que les banquiers seront particulièrement regardants sur le prix d'achat du bien et sur la qualité des travaux que vous prévoyez. Ils sont, en effet, la garantie de la pérennité de l'investissement.

Faire des travaux dans un bien que l'on achète pose aussi quelques difficultés matérielles. Si vous avez besoin de rester dans votre logement précédent pendant quelques mois, le temps que votre acquisition soit habitable, il faut aussi le prévoir dans votre financement. Et, là encore, il ne faut pas oublier de partir avec une bonne marge de sécurité car les aléas ne sont pas rares sur ce type de chantier.

Il vous faudra donc planifier vos travaux avec précision et donc, les hiérarchiser. Que voulez-vous faire en premier ? Quel est le plus important pour vous ? Tout en sachant qu'il vous faudra sans doute être patient car il risque de se passer pas mal de temps entre le moment où vous signerez l'acte de vente et celui où vous mettrez le mot « fin » sur les travaux.

Enfin, vous allez clairement devoir compenser l'avantage financier du prix d'achat par un investissement personnel très important en termes d'implication et de temps passé. Par exemple, se renseigner sur les aides auxquelles vous pouvez avoir droit et remplir les dossiers peut s'avérer très chronophage et un peu décourageant. Sans parler des déclarations préalables de travaux qu'il vous faudra déposer en mairie avant le début du chantier.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**NOUVELLE  
MAJORITÉ :  
QU'EST-CE QUI  
VA (OU PEUT)  
CHANGER ?**

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



## LOIRE AUTHION - LA DAGUENIÈRE : PROPRIÉTÉ BIOCLIMATIQUE

Située sur les bords de Loire, en périphérie d'Angers, cette propriété pleine de charme, a été intégralement rénovée avec des normes bioclimatiques. La bâtisse, historique, offre en rez-de-jardin, une vaste entrée desservant deux belles pièces de réception, une cuisine familiale avec un four à pain, une suite parentale avec salle de bains. Dans le prolongement, l'ancienne dépendance a été rattachée à la maison principale et offre une belle suite parentale de 61 m<sup>2</sup> parquetée avec des tomettes, une salle de douche à l'italienne et un accès sur la terrasse principale d'environ 100 m<sup>2</sup>. L'étage, quant à lui, dessert 2 vastes chambres et une salle de bains. À l'extérieur, un joli jardin clos verdoyant avec un bassin et diverses dépendances, offrent d'autres possibilités d'aménagement et/ou d'extension. DPE : D/B

Prix HAI : 598 000 € (Prix net vendeur : 570 000 € - Honoraires de 4,9 % 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

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



## PAROLE D'EXPERT

par Cécile LECOINDRE

# Le marché Immobilier à Cholet

### Comment se porte le marché immobilier à Cholet ?

En terme de transactions, et après deux années au cours desquels nous avons constaté un ralentissement de l'activité, le premier semestre 2024 est plutôt encourageant grâce à un léger assouplissement des conditions et taux d'emprunt. Cela concerne principalement la résidence principale, puisque le marché de l'investissement locatif dans l'ancien reste actif avec des acquéreurs qui autofinancent leurs achats.

### Y-a-t-il des particularités liées au marché choletais ?

En octobre dernier, la commune de CHOLET est passée en zone B1 favorisant ainsi l'investissement immobilier dans le neuf avec des dispositifs de PTZ (prêt à taux zéro) et de défiscalisation avantageux. Ainsi de nombreuses opportunités s'offrent aujourd'hui à CHOLET pour constituer un patrimoine locatif tout en bénéficiant d'avantage fiscaux ce qui dynamise bien entendu le marché. La classification en zone B1 restera en vigueur jusqu'à fin 2024 et les investisseurs peuvent bénéficier d'avantages particulièrement intéressants grâce aux dispositifs inhérents à cette classification. Pour ce qui est du marché immobilier ancien, comme dans de nombreuses régions, les audits, plans de travaux et rénovations énergétiques sont au cœur de notre action quotidienne et nous avons la chance à CHOLET de pouvoir faire bénéficier à nos clients de subventions dans le cadre de l'opération Cœur de Ville, une opération d'amélioration de l'habitat (en vigueur de 2021-2026). Les bénéficiaires éligibles sont les propriétaires occupants et accédants à la propriété (sous conditions de ressources), les propriétaires bailleurs, les syndicats de copropriétaires et les locataires (avec l'accord du propriétaire) pour des travaux de type rénovation énergétique,



adaptation des logements au vieillissement et au handicap, réhabilitation des logements, immeubles dégradés ou vacants, entre autres.

### Sur le marché de la transaction quelle est la clientèle à CHOLET ?

CHOLET est connu pour son dynamisme économique particulièrement dans l'industrie, historiquement de la chaussure et du textile, mais elle a su évoluer avec de grandes industries présentes à CHOLET et dans ses environs : THALES, MICHELIN, NICOLL, CHARAL... Cette vitalité économique influence positivement le marché immobilier local car elle crée de l'emploi et attire de nouveaux habitants qui sont séduits par la qualité de vie choletaise. Côté investissement locatif, nous observons un réel engouement de nos voisins nantais, angevins et même d'ailleurs pour ces biens immobiliers à Cholet où le tissu économique et industriel est particulièrement dynamique, les prix d'achat restent plus abordables que dans les métropoles et avec des loyers qui tendent à la hausse, la rentabilité atteint 6 à 7 %.

### Diriez-vous que le marché a trouvé son équilibre ?

Nous sommes sur un marché qui reste en tension, en Transaction, l'offre n'est pas toujours en adéquation avec la demande et les négociations sont nombreuses. Nous sommes passés d'un marché de vendeurs à un marché d'acquéreurs, ces derniers sont toujours présents mais pas à n'importe quel prix. S'agissant de la location, la classification énergétique des produits est aujourd'hui une priorité pour les candidats locataires et dans ce contexte, l'offre locative se restreint et la hausse des loyers se poursuit. D'autant que le développement économique de la ville de CHOLET se poursuit et la demande est de plus en plus forte.



## CITYA IMMOBILIER TRAVOT

45 place Travot  
49300 Cholet

02 41 62 47 22

cholet.contact@citya.com

### ANGERS

EXCLUSIVITÉ



EXCLUSIVITE. Appartement T1 bis de 34 m<sup>2</sup> + coin nuit mezzanine idéalement situé secteur GARE VISITATION, comprenant une pièce principale, cuisine séparée aménagée et équipée, grand bureau de plain pied, salle d'eau, wc séparés, coin nuit en mezzanine. Vide de locataire. Idéal investissement au pied de la gare mais au calme. Travaux à prévoir.

134 500 €

Réf 1180

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : G

### ANGERS

EXCLUSIVITÉ



UNIQUEMENT POUR INVESTISSEUR: Locataire en place. Appartement 4 pièces de 77 m<sup>2</sup> idéalement situé secteur GARE-VISITATION au calme, au 2<sup>ème</sup> étage d'un résidence, comprenant une entrée, salon séjour double avec balcon (possibilité 3<sup>ème</sup> chambre), cuisine séparée, dégagement avec placard, salle de bains, wc séparés, 2 chambres. Cave et grenier.

181 300 €

Réf 1212

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : E

### ANGERS

À SAISIR



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

254 100 €

Réf 1172

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : VI

### 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



## Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

### Premiers logements en BRS à Tours

Le hangar Col est une structure de plus de 3 300 m<sup>2</sup> construite durant la première Guerre mondiale, dans le quartier Febvotte, à Tours. En très mauvais état, elle va céder la place à un programme immobilier innovant, mené par le groupe les Australes. Une quarantaine de logements, du T2 au T5 seront construits et un espace vert commun de 850 m<sup>2</sup> sera aménagé avec des tables, des potagers partagés et un récupérateur d'eau de pluie. Une salle de quartier d'une centaine de mètres carrés sera également ouverte.

Mais l'innovation ne s'arrête pas là. Pour la première fois à Tours, neuf appartements ont été mis en vente grâce au principe du Bail Réel et Solidaire (BRS). L'acquéreur n'achète que le bien en lui-même et pas le terrain qui va avec. Le foncier reste la propriété de la ville qui ne demande qu'une modique redevance annuelle. Bilan des opérations : une décote de l'ordre

de 30 % par rapport au prix du marché. Un T2 neuf était donc proposé à 145 000 €, alors qu'il aurait dû coûter au moins 180 000 €. Autre avantage, le contrat stipule qu'en cas de problème, Valloire Habitat, qui commercialise ces appartements se doit de racheter le bien et de reloger ses occupants. Une opération dont le modèle devrait se répandre. Valloire Habitat table sur une cinquantaine de logements vendus en BRS en Indre-et-Loire dans les années qui viennent.

ACTU SUR **POITIERS**

### Les Fonderies bientôt rasées

Les Fonderies du Poitou, fleuron de l'industrie dans la Vienne basé à Ingrandes, près de Châtelleraut, ont été liquidées en 2022. L'année suivante, un consortium français, composé des entreprises Lhyfe et TSE, acteurs de l'hydrogène vert et des énergies renouvelables, s'est porté acquéreur du foncier et des bâtiments. Le projet est d'installer sur le site de 43 hectares, comprenant 40 000 m<sup>2</sup> de bâtiments, un parc industriel tourné vers les énergies vertes, la photovoltaïque et l'hydrogène.

On a longtemps pensé qu'une partie des bâtiments serait conservée. Finalement, il n'en sera rien. Les permis de démolir déposés par le mandataire liquidateur du site et validés par la ville d'Ingrandes indiquent que la quasi-totalité des bâtiments seront rasés. Cela concerne les deux immenses bâtiments de production, de 400 mètres de long ainsi que plusieurs

bâtiments annexes plus modestes.

Le processus de démolition risque cependant de prendre du temps. L'acte de vente définitif n'est pas encore signé. Il le sera au terme de l'opération de démantèlement. Il y aura ensuite une période d'évaluation et, éventuellement, de dépollution du sol. Le site ne devrait donc pas retrouver d'activité opérationnelle avant 2028, dans le meilleur des cas.

ACTU SUR **ANGERS**

### Le point sur l'immobilier d'entreprise

La CCI de Maine-et-Loire et le Club Immobilier Anjou ont mis en place, en 2009, un Observatoire de l'immobilier d'entreprise. La présentation 2024, qui s'appuie sur les chiffres de 2023, avait lieu le 25 juin, à Angers.

Le premier enseignement, qui n'est guère surprenant, c'est que le marché de l'immobilier de bureau s'est globalement contracté. 26 500 m<sup>2</sup> ont été vendus en 2023, soit environ 20 000 m<sup>2</sup> de moins qu'en 2022. Mais cette baisse n'est pas inquiétante en soi, puisqu'elle signe le retour à des valeurs assez classiques sur ce marché, qui avait connu des envolées importantes à la suite de la crise du Covid. L'attractivité de la ville d'Angers, elle, ne se dément pas.

Le marché des locaux d'activité et des entrepôts reste très actif, avec 137 000 m<sup>2</sup> commercialisés, une valeur

proche de celle de 2022. Dans le détail, la métropole d'Angers progresse de 5 % environ, mais le secteur de Cholet connaît une baisse de 15 %, tandis que le Saumurois se maintient.

Pour le secteur du commerce de détail, le marché semble en attente avec une activité modérée et des tendances de fond qui s'affirment : succès de l'alimentaire, perte de vitesse de l'équipement de la personne... L'indicateur de la vacance commerciale affiche un taux toujours faible à Angers, et en stabilité à Cholet et Saumur.





Patrice Besse



*Nous recherchons actuellement plusieurs conseillers immobiliers en Anjou et ses environs*

*Les secteurs sur lesquels nous recherchons des conseillers sont matérialisés par  sur la carte.*



Vous êtes un amateur d'architecture, appréciez les édifices singuliers et il ne vous déplairait pas de participer à leur transmission. Mais vous manquez d'expérience commerciale et ne connaissez pas le droit immobilier.

Pour vous encadrer, nous avons créé une école de formation dont les deux pivots sont Culture et Commerce.

Toutes les thématiques de notre conception du métier sont abordées, architecture, pathologie des bâtiments, commerce, juridique, finance, fiscalité des monuments historiques, gestion de soi, compréhension de l'autre, organisation du travail.

Nous formons sans déformer, mettons en valeur les talents, mais plus que tout, respectons la singularité de chacun.

Faire de la diversité une valeur commune réunie sous une même bannière. Voilà l'ambition que nous souhaitons partager avec tous nos collaborateurs spécialisés dans la transaction du patrimoine immobilier singulier.

Rejoignez-nous !



[patrice-besse.com/nous-rejoindre/](https://patrice-besse.com/nous-rejoindre/)

   · +33 (0)1 42 84 80 85



# Profitez

...

...  
**nous,  
on gère**

*Bon été à tous !*

**Bénéficiez de notre offre d'été**

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



**BIEN  
CHEZ  
SOI**



à Cholet  
02 41 62 47 22



à Angers  
02 41 86 86 86



à Saumur  
02 41 67 62 83

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

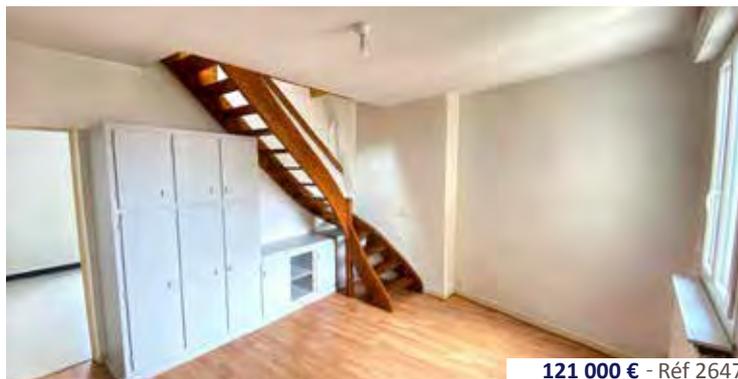
[citya.com](http://citya.com)



246 000 € - Réf 2646

### ANGERS

N°56 - 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



121 000 € - Réf 2647

### 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. Proches des commodités et des transports. Classe énergie : G



164 000 € - Réf 2645

### ANGERS

N°12 - Appartement 2 pièces, de 43 m<sup>2</sup> situé dans le quartier Belle-Beille. Il est composé d'un séjour spacieux de 16,36 m<sup>2</sup>, d'une cuisine séparé et aménagée, d'une chambre lumineuse et d'une salle de bain. Proches des commodités, des écoles et des transports. Autre plus : une place de parking et une cave. Classe énergie : E

### LES PONTS-DE-CÉ

N°30 - 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



110 000 € - Réf 2648



### BRAIN-SUR-L'AUTHION

Maison 3 pièces de 84 m<sup>2</sup>, situé à Brain-sur-L'Authion. Composée d'un séjour spacieux de 21,05 m<sup>2</sup>, deux chambres, une cuisine, et une salle d'eau. Ce bien dispose d'un garage et d'un terrain de 185 m<sup>2</sup>. Classe énergie : F



### BOUCHEMAINE

N°123 - Maison 8 pièces de 180 m<sup>2</sup> situé en plein cœur du Domaine de la Croisette ! Composée d'un grand séjour de 33 m<sup>2</sup>, de sept chambres avec vie de plein pied et d'une cuisine indépendante et aménagée. Ce bien dispose également d'un garage et d'un terrain de 1 675 m<sup>2</sup>. Classe énergie : E



225 000 € - Réf TMAI145879

**SOUZAY-CHAMPIGNY**

MAISON - au sein d'un village rempli d'histoire, maison en très bon état composée de 4 pièces et d'une surface de 105 m<sup>2</sup>. Jolies rénovations alliant le charme de l'ancien et du moderne, 2 chambres dont une suite parentale, terrasse sans vis-à-vis et cave. DPE : C



288 000 € - Réf TMAI142118

**PARNAY**

MAISON - Vie de plain-pied possible pour cette maison grâce à sa vaste chambre en RDC. Beaux volumes, 5 pièces, environ 173 m<sup>2</sup> habitables avec sous-sol de 167 m<sup>2</sup> et terrasse de 60 m<sup>2</sup> avec vue sur les vignes. DPE : D.



369 000 € - Réf TMAI122640

**SAUMUR**

COUP DE COEUR ASSURE pour cette maison de caractère en tuffeau du 18<sup>ème</sup> siècle située sur les bords de Loire de plus de 200 m<sup>2</sup>. Cheminées, volumes, Pierres apparentes et poutres, tout le charme de l'ancien allié au confort moderne, le tout sans faute de goût. 4 chambres dont 2 en RDC. Terrain de 2 058 m<sup>2</sup> paysagé. DPE : D.



110 000 € - Réf TAPP506541

**SAUMUR**

EXCLUSIVITÉ- Très bel appartement de 3 pièces d'environ 80 m<sup>2</sup>. Il est situé au 3<sup>ème</sup> et dernier étage d'un petit immeuble. Chauffage gaz individuel, garage et cave. Il est actuellement occupé par un locataire. Le loyer est de 480 € HC + 35 € de charges locatives. DPE : E.



80 000 € - Réf TAPP515963

**SAUMUR**

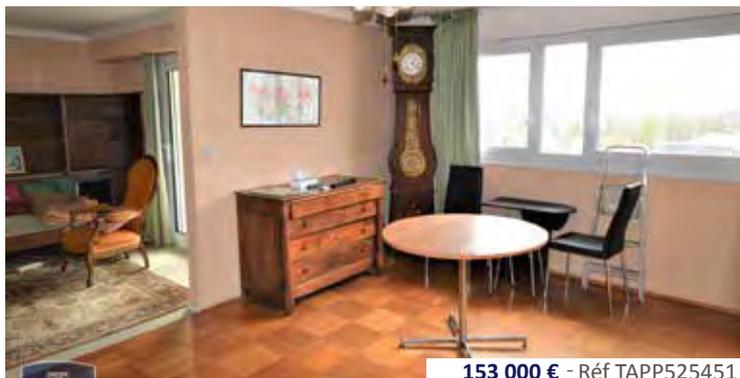
EXCLUSIVITÉ - Situé au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble récent, appartement 2 pièces d'environ 48 m<sup>2</sup>, en très bon état général. Vendu avec une place de parking et proche toutes commodités. Appartement vendu occupé par un locataire. Loyer actuel : 447 € HC + 37 € de charges locatives. DPE : D.

**SAUMUR**

Un immeuble à usage d'habitation composé d'un T2 et de deux T3 d'un passage couvert donnant sur une cour, un espace de stationnement couvert, un escalier extérieur couvert. DPE : D et E.

**VENDU PAR CITYA**





153 000 € - Réf TAPP525451

### CHOLET

CHOLET - EXCLUSIVITE résidence de bon standing, sécurisée avec ascenseur, appartement de type 4 avec séjour double de 28 m<sup>2</sup> ouvert sur terrasse, cuisine semi-indépendante, 2 chambres. Parking privatif en sous-sol. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 79 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2 300,00 euros/an. DPE E.



143 000 € - Réf TMAI145517

### CHOLET

EXCLUSIVITE - Particulièrement bien située, proche place de la République, maison de ville avec jardin exposé sud et dépendance. Deux chambres à l'étage dont une de 16 m<sup>2</sup>. Actuellement louée 7320 hors charges/an. Honoraires à la charge du vendeur. DPE E.



77 000 € - Réf TMAI145494

### LYS-HAUT-LAYON

CENTRE VILLE DE VIHIERS - Idéal investisseur ou primo accédant Maison-appartement hyper centre ville : réception 46 m<sup>2</sup>, 2 chambres à l'étage de 13 et 16 m<sup>2</sup>. Toutes ouvertures PVC/DV. Honoraires à la charge du vendeur. Vous pouvez consulter les barèmes d'honoraires à l'adresse suivante : <https://www.citya.com/agences-immobilieres/cholet-49300/144>. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 070 et 1 480 euros. DPE D.



84 000 € - Réf TMAI145506

### LA PLAINE

EXCLUSIVITE - MAISON DE BOURG - Maison de bourg comprenant: cuisine repas et séjour au rez de chaussée. Trois chambres à l'étage avec salle de bain et salle d'eau. Actuellement louée 5700 par an. Honoraires à la charge du vendeur. Vous pouvez consulter les barèmes d'honoraires à l'adresse suivante : <https://www.citya.com/agences-immobilieres/cholet-49300/144>. DPE F.

### CHANVERRIE

TERRAIN - CHANVERRIE - Venez découvrir ce terrain constructible de 536 m<sup>2</sup> en cœur de ville, proche commerce, écoles, cabinet médical, etc.... Avec une exposition SUD-OUEST, il peut bénéficier d'une maison non mitoyenne grâce à ses 18 mètres de façade. Viabilisation à prévoir.



127 000 € - Réf TMAI145589

### SOMLOIRE

MAISON DE CAMPAGNE - MAISON DE CAMPAGNE située proche du centre bourg de Somloire mais à la campagne, cette maison avec une belle réception et trois chambres à l'étage conviendrait parfaitement à un investisseur ou un primo accédant. A seulement 25 minutes de Cholet, vous bénéficiez d'un calme absolu. Honoraires à la charge du vendeur. DPE E.



36 500 € - Réf TTER102481



# Maison individuelle : le choix de l'éco-construction



**Contre la chaleur d'été, contre l'énergie perdue en hiver, pour faire du bien à la planète, pour une maison responsable et autonome, une seule réponse : l'éco-construction. Quels en sont les principes, les outils, le coût ? On vous dit tout !**

## Les quatre piliers de l'éco-construction

Eco-construction. Le mot est sur toutes les lèvres et souvent présenté comme l'avenir de la construction immobilière. De quoi parle-t-on ? L'éco-construction, c'est le fait de produire des bâtiments qui auront le moins d'impact possible sur leur environnement, de leur construction à leur destruction en passant bien sûr par leur phase d'exploitation. Cette notion peut se décliner en quatre thématiques. Le choix des matériaux, d'abord. C'est un élément primordial pour limiter l'impact environnemental et assurer la meilleure performance énergétique. La maîtrise de la consommation d'énergie est d'ailleurs le deuxième pilier de l'éco-construction. Le troisième, c'est la façon dont on produit cette énergie, qui se doit d'être la plus verte possible. Enfin, c'est un élément capital de l'éco-construction, le confort et la santé des habitants doivent être au cœur de la conception du bâtiment.



## Combien ça coûte ?

*Cequami, qui est l'organisme en charge de la norme HQE pour les maisons individuelles, évalue que le surcoût lié à une maison labellisée est compris entre 2 et 8 %. Mais cela dépend beaucoup du projet et les constructeurs, eux, estiment le surcoût entre 10 et 15 % par rapport à une maison traditionnelle..*

Le choix du matériau dans lequel la maison sera construite est déterminant dans une démarche d'éco-construction. Il y a trois critères principaux pour définir un éco-matériau. Le premier, c'est qu'il ne nuise pas à la santé en émettant des particules, par exemple. Le deuxième, c'est que son bilan énergétique soit bon au moment de son extraction, de sa transformation et de son recyclage. Pour faire simple, il doit s'agir d'une ressource renouvelable, disponible au niveau local et facile à transformer. Le dernier, c'est qu'il contribue à réduire l'impact environnemental du bâtiment et permette des économies d'énergie. A cela, bien évidemment, s'ajoutent les critères habituels d'un matériau de construction comme la résistance au feu, au bruit ou la durabilité.

## Brique, bois, paille, chanvre...

Force est de constater que les matériaux dits « traditionnels », ceux qui restent encore les plus utilisés en France, ne sont pas écologiquement les plus vertueux. Pour obtenir du béton ou fabriquer des parpaings, il faut chauffer les matières premières à près de 1 500°. Cela, évidemment, nécessite d'énormes quantités d'énergie. Ils sont, de plus, de grands consommateurs d'eau. Mais leur faible coût à l'achat et leurs bonnes performances techniques leur permettent de rester dominant sur le marché.

La brique en terre cuite est, après le parpaing, l'autre matériau couramment utilisé pour la construction. Elle est résistante, durable et elle provient d'une matière naturelle, mais pour la produire, il faut tout de même la chauffer entre 700 et 1 000°C. Et une isolation complémentaire est indispensable du fait de sa faible résistance thermique.

Un projet en éco-construction va privilégier les matériaux dits bio-sourcés. Cela désigne ceux qui sont issus de la biomasse végétale ou animale. Parmi eux, citons les panneaux en fibres végétales, le béton de chanvre, de lin, la ouate de cellulose, la paille ou le bois. Ces matériaux, en particulier le bois ou les bétons naturels, peuvent être utilisés en ossature. Ils peuvent également servir d'isolants ou de liants, sous forme de mortier.





## Maison individuelle : le choix de l'éco-construction



### *Maîtriser l'énergie*

La maîtrise de l'énergie, c'est évidemment un enjeu majeur pour une éco-construction. Cela passe, naturellement, par une isolation performante. Les matériaux naturels sont très intéressants de ce point de vue. Leur densité permet de stocker la chaleur en été et donc de protéger l'intérieur de l'habitat de la surchauffe. Pareillement en hiver, ils retiennent davantage la chaleur intérieure, ce qui limite l'apport nécessaire en chauffage. L'association ossature bois et briques de paille est, par exemple, très intéressante. Mais d'autres facteurs sont également à prendre en compte. Par exemple, une éco-construction va commencer par une analyse précise de l'environnement dans lequel elle se trouve. Quel est le climat à cet endroit ? De quoi est composée la végétation ? A quoi ressemble le relief ?

### *Une maison dans son environnement*

Ainsi, on va pouvoir adapter l'orientation du bâtiment en fonction de l'ensoleillement et des éléments de paysage. En jouant sur la disposition et la taille des pièces ainsi que sur les ouvertures, on peut optimiser les apports venus de l'extérieur (fraîcheur de l'ombre en été, soleil en hiver, lumière pour l'éclairage naturel...).

Une éco-construction, bien sûr, exclut l'installation d'une climatisation. On va lui préférer une aération naturelle conçue pour faire circuler l'air dans toutes les pièces.

Toutes ces actions permettent de limiter la quantité d'énergie nécessaire pour assurer le confort des occupants. Mais la maison éco-construite va plus loin. Elle intègre dès sa conception, la production de sa propre énergie, verte bien évidemment. Les panneaux photovoltaïques sont le mode de production d'énergie le plus fréquemment utilisé. Une installation correctement dimensionnée peut couvrir de 25 à 70 % des besoins liés au chauffage et 50 % des besoins liés à la production d'eau chaude.

Très souvent, dans une éco-construction, on choisit d'installer une pompe à chaleur. Le rôle de cet équipement est de transférer la chaleur du milieu extérieur (sol, nappe, air) vers le l'intérieur de la maison. Certaines de ces installations sont réversibles et permettent également de rafraîchir l'habitation en été.

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



## 4 nouveaux projets du Pavillon Angevin

à partir de 180 000€



Maison neuve de 4 pièces +  
Garage à Etriché

à partir de 180 000€



Maison neuve de 4 pièces  
Sur votre terrain

**TERRAIN DISPONIBLE**



Maison neuve de charme à  
Saint Léger de Linières

à partir de 390 000€  
commerces et écoles à proximité



Maison neuve contemporaine  
de 145 m<sup>2</sup> + terrain à Ecoouflant



[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)



## La confort et la santé dans la maison

Une maison éco-construite se doit, en plus d'être économe et respectueuse de l'environnement, de préserver la santé de ses habitants. Cela passe, en particulier, par une attention tout particulière portée à la qualité de l'air ambiant. Les études commencent à se multiplier sur les effets de la pollution intérieure sur la santé. Contrairement à ce que l'on croit en général, l'air que nous respirons dans nos maisons est souvent plus pollué que celui de l'extérieur. On y trouve, en particulier, du monoxyde de carbone, du dioxyde d'azote, du formaldéhyde et des composés organiques volatils. Ils sont issus de l'activité humaine, du chauffage, mais aussi des matériaux utilisés pour la construction.

Les matériaux biosourcés ont, en plus du reste, comme avantage, de ne pas dégager de composés chimiques dans l'atmosphère, contrairement à beaucoup de matériaux « traditionnels ». Naturellement, tout cela doit être complété par une excellente ventilation, de type VMC. Et, bien sûr, il ne faut pas oublier d'ouvrir régulièrement les fenêtres pour assainir l'air.

La santé, c'est aussi le confort acoustique. Les matériaux biosourcés, en particulier ceux qui sont constitués de fibres, sont bien plus efficaces que les parpaings ou la brique pour absorber les sons.



## RT2020

La nouvelle norme RT2020, désormais en vigueur pour toutes les nouvelles constructions, amène les constructeurs et les promoteurs à intégrer, de façon rapide, les principes de l'éco-construction. Pour répondre aux exigences de ce cadre très contraignant, tout évolue : les matériaux utilisés, l'architecture des bâtiments ou, bien sûr, la production d'énergie.

## HQE, la norme de la maison verte



La norme HQE est déposée depuis 2004. Elle se décline en une certification spéciale pour les bâtiments « NF ouvrages - Démarche HQE », mise en place par l'Afnor. C'est le label qui est le plus proche de ce que l'on peut demander à un bâtiment éco-construit. Cette norme s'applique aux constructions neuves comme aux rénovations. Elle est attribuée aux réalisations qui répondent à trois critères essentiels. Tout d'abord, elles doivent avoir un faible impact sur l'environnement, tant au moment de leur construction que pendant leur exploitation. Ensuite, elles se doivent d'être autosuffisantes en énergie. Enfin, elles doivent offrir un environnement confortable et sain à leurs habitants. Une définition, on le voit, très proche de celle de l'éco-construction.

Ces critères généraux sont divisés en 14 « cibles » à atteindre. Elles sont elles-mêmes réparties en quatre catégories : l'éco-construction (ce qui concerne les matériaux), l'éco-gestion (la maîtrise de l'énergie, de l'eau ou des déchets), le confort (visuel acoustique, olfactif...) et la santé (un air ou de l'eau sains).

Il n'est pas indispensable de cocher toutes les cases pour obtenir le label. Si une construction remplit trois cibles, elle obtient le niveau « de base », Avec quatre cibles, elle passe au niveau « performant ». Au-delà de sept cibles, elle est considérée comme « Très performante ». La certification « NF Ouvrage Démarche HQE® » est accordée par un organisme agréé par le Comité français d'accréditation (Cofrac).

Pour autant, le label HQE n'est pas le seul qui puisse attester de la qualité d'une éco-construction. Le label Bâtiment Basse Consommation est attribué aux logements dont la consommation annuelle d'énergie primaire ne dépasse pas 50 kWh EP/m<sup>2</sup>.

Le label THPE (Très Haute Performance Énergétique) justifie d'une maison bioclimatique. Il s'agit d'une maison éco-construite qui, en plus, s'adapte à son environnement et utilise les ressources présentes pour fonctionner.

Le label PassivHaus est attribué aux maisons autosuffisantes en énergie. Quant au label BEPOS, il concerne les bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment, l'étape ultime de la maison verte.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**LES NOUVELLES  
PISTES DE  
L'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER**

# QUADRO Angers déménagement pour vous accueillir comme à la maison

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

Fermé le 9 août  
et réouverture  
le 20 août



### QUADRO

Angle de l'avenue Pasteur

1 Rue Albert Schweitzer  
49100 ANGERS

02 41 24 13 30

[www.quadro.fr](http://www.quadro.fr)

**Quadro**<sup>®</sup>  
Intérieurs sur-mesure

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

### *Une équipe angevine qui vous reçoit « À LA MAISON »*

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

Bien plus qu'un magasin ou qu'une

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

### *Une démarche de co-création avec le client*

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

des possibles et donne corps à vos idées.

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

### *Le mot de Paul Abelard*

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

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

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



# Prolongez l'été en embellissant votre maison !



pendant

**Août est le mois des projets ! Vous avez des idées de rénovation ou d'extension pour votre maison à Angers ou dans la région des Pays de la Loire ? TFL COURTAGE est votre partenaire idéal pour concrétiser vos envies.**



après

### TFL COURTAGE

3 place de l'Académie  
à Angers

02 41 27 69 53

angers@tflcourtagage.fr

TFL COURTAGE  
POUR NEGOCIER ET SUIVRE VOS TRAVAUX  
ANGERS



### *Nos engagements*

Accompagnement personnalisé : chaque projet est unique, nous vous apportons des solutions sur-mesure.

Savoir-faire reconnu : plus de 7 années d'expérience dans le domaine de la construction et de la rénovation.

Respect des délais et du budget : un engagement ferme pour votre satisfaction.

### *Nos prestations*

Rénovation complète : réinventez votre intérieur pour qu'il soit à votre image.

Extension et surélévation : optimisez l'espace de votre maison avec des solutions innovantes.

Espaces extérieurs : aménagez votre jardin en installant une piscine ou votre terrasse pour des moments conviviaux.

### *Pourquoi maintenant ?*

Avec la rentrée qui approche, c'est le moment parfait pour lancer vos travaux. Une maison rénovée et agrandie sera prête à vous accueillir pour une nouvelle saison pleine de confort et de bonheur.

### *Ils nous ont fait confiance*

Les témoignages de nos clients sont notre meilleure publicité. Consultez les avis et les photos de nos réalisations sur notre site web.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour discuter de votre projet.

### *À propos de TFL Courtagage*

TFL Courtagage est une société spécialisée dans la maîtrise d'œuvre de projets de rénovation et de locaux professionnels. Fondée il y a 7 ans à Laval, TFL Courtagage s'est rapidement imposée comme un acteur de la rénovation

incontournable en Mayenne. Grâce à son expertise et à sa gestion rigoureuse de projets, TFL Courtagage accompagne ses clients dans la réalisation de leurs projets immobiliers en proposant des solutions sur mesure et clé en main.

**PRÉSENTS  
AU SALON  
DE L'HABITAT**

VOTRE PARTENAIRE TRAVAUX

Votre maître d'œuvre pour négocier et suivre vos travaux



Hespéride  
RÊVER, VIVRE, PARTAGER



750 m<sup>2</sup> de  
showroom



suivez nous sur les réseaux



Faites de votre jardin une véritable pièce à vivre !

**CENTRAKOR**  
*bien plus que de la déco !*  
**SAINT SYLVAIN D'ANJOU**



## ANCIEN



**Montreuil-Juigné**

**186 000 €**

**Centre ville**

Appartement T4 - 87 m<sup>2</sup> avec  
terrasse au rez-de-chaussée

**Angers**

**173 000 €**

**Hauts de St-Aubin**

Appartement T3 - 68 m<sup>2</sup>  
avec terrasse et parking



## NEUF



**Angers**

**100 000 €**

**Square Desjardins**

Appartement T1 - TVA à 5,5%  
Dernier studio disponible

**Angers**

**à partir de 162 000 €**

**Audace**

Appartements T2 à T4 - à partir  
de 46 m<sup>2</sup> jusqu'à 86 m<sup>2</sup>

**Lancement commercial**

