

Dans nos villes

Le magazine immobilier pour mieux s'informer et bien s'installer

N°126 AOÛT 2022 - GRATUIT

Un bureau dans la chambre,
une salle de bain qui
devient cuisine... **et si on
changeait tout ?**

*Changement
climatique...*

LE NEUF
est-il la réponse ?

*La résidence
secondaire
a-t-elle dit
son dernier
mot ?*



alain rousseau
immo · comine

**Pour une vente en toute sérénité, faites confiance
à nos 45 années d'expérience
et profitez de la visibilité de nos 3 agences.**

Angers Doutre, Angers Château et Paris Montparnasse.

Estimation gratuite et sans engagement :

02 41 24 13 70

contact@alain-rousseau.com



www.alain-rousseau.com

LES VILLAS D'EDEN



LANCEMENT COMMERCIAL

3 MAISONS NEUVES

Quartier Saint-Antoine

De 139 m² à 164 m²

4 ou 5 chambres

- VUE DÉGAGÉE
- PARQUET CHÊNE
- LUMINEUX
- 2.70 M HAUTEUR SOUS PLAFOND (RDC)
- JARDINS
- MENUISERIES ALUMINIUM
- GRANDES PIÈCES DE VIE
- DOMOTIQUE
- GARAGES MOTORISÉS
- FAÏENCE TOUTE HAUTEUR





SOUCELLES

Maison traditionnelle, entrée, salon séjour avec poêle à bois, une salle à manger et une cuisine semi ouverte aménagée et équipée. Un bureau, 2 chambres, SDB, wc et garage. A l'étage : mezzanine, 2 chambres, SDD, wc et grenier. Parcelle boisée de 2300 m², deuxième garage et piscine hors sol.

Réf 1492D Classe énergie : D

457 600 € Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC



ANGERS

Quartier NEY. Appartement calme dans résidence récente. Ce logement bien distribué vous propose une grande entrée avec rangement, une cuisine fermée récente, un séjour donnant sur le balcon, 2 jolies chambres, salle de douche et wc séparé. Une place de parking en sous sol complète ce bien, RARE.

Réf 1574T Classe énergie : C

275 600 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Superbe rénovation de ce T4 au sein d'une petite copropriété. Entrée avec placards, cuisine aménagée et équipée, trois chambres dont une avec dressing, WC séparés avec lave mains, grand séjour 28 m², salle de douche avec WC et espace buanderie. Luminosité, hauteurs et cachet indéniable.

Réf 1561EB Classe énergie : D

399 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.24% TTC



ANGERS

Double angevine au cachet conservé : parquets, moulures et pierres apparentes. Rdc : Salon, salle à manger, cuisine, buanderie, WC. 1^{er} étage : 3 chambres, salle de bains avec douche, WC. 2^e : une chambre, un bureau, grenier aménageable. 2 stationnements en location peuvent être proposés avec ce bien.

Réf 1530EB Classe énergie : D

700 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 2.94% TTC



LA BOHALLE

Proche des Bords de Loire, maison ancienne de 200m². Au rdc : 1 cuisine AE, salon, véranda, 3 chambres, 1 sdb, 1 sdd et 2 wc. A l'étage : une mezzanine dessert 1 chambre et un bureau. Garage, piscine couverte sur terrain de 1930 m² et grenier viennent parfaire ce bien. A proximité des commodités.

Réf 1555T Classe énergie : D

485 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.21% TTC



ANGERS

Maison familiale de 172m² habitables comprenant une pièce de vie d'environ 43m² et profitant d'une lumière traversante, une cuisine déjeunatoire, 6 chambres dont 2 au 1^{er} niveau, 2 salles d'eau et 2 wc. Un triple garage en sous-sol et de nombreuses pièces complètent ce bien. Beau jardin arboré !

Réf 546 Classe énergie : E

840 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)

Nantes - Cholet



AVRILLE

Maison aux beaux volumes dans quartier résidentiel. Au rdc : pièce de vie avec accès terrasse exposée plein sud, cuisine, buanderie, chambre, salle d'eau, bureau, wc. A l'étage : 3 chambres, salle d'eau avec wc, espace family room, mezzanine. Une cave et un garage complètent ce bien.

Réf 1544PA Classe énergie : E

570 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 3.64% TTC



LE PLESSIS GRAMMOIRE

EXCLUSIVITE ! belle contemporaine d'environ 140m² comprenant un bel espace de vie avec cuisine semi ouverte, une arrière cuisine, deux chambres dont une suite parentale de plain-pied. A l'étage, 2 belles chambres. Deux pièces d'eau et de nombreux rangements. Des prestations très qualitatives !

Réf 1548M Classe énergie : A

453 650 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Maison VEFA d'environ 163m², aux prestations haut de gamme située à proximité des transports (tramway) et écoles. Séjour d'environ 43m², 5 chambres dont une suite évoluant sur tout un niveau avec dressing, salle d'eau et bureau. A chaque étage sa terrasse et sa vue dégagée ! FRAIS DE NOTAIRE REDUITS.

Réf M1 Classe énergie : NC

820 000 €



SOULAIRE ET BOURG

Au calme d'une allée privative, programme de 7 maisons neuves construites sur des parcelles d'env 450m². Esprit contemporain et prestations de qualité (huisseries alu dv, volets électriques, chauffage au sol, pompe à chaleur) Pergolas bois avant et arrière. Livraison Août 2022. Frais de notaire réduits.

Réf 1517D Classe énergie : NC

322 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC



AVRILLE

A proximité du golf d'Avrillé, terrain constructible et viabilisé de 505 m². Quartier résidentiel proche des commerces et du tram (10 min à pied). Faire vite !

Réf 1546PA Classe énergie : NC

230 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.55% TTC



ANGERS

Rénovation soignée pour ce Type 3 idéalement situé. Entrée, WC, séjour, cuisine, buanderie, salle de douche et 2 chambres dont l'une avec dressing. Balcon, cave et box fermé. L'ensemble de l'appartement vous permet de profiter d'une belle luminosité. À visiter rapidement !

Réf 1562EB Classe énergie : E

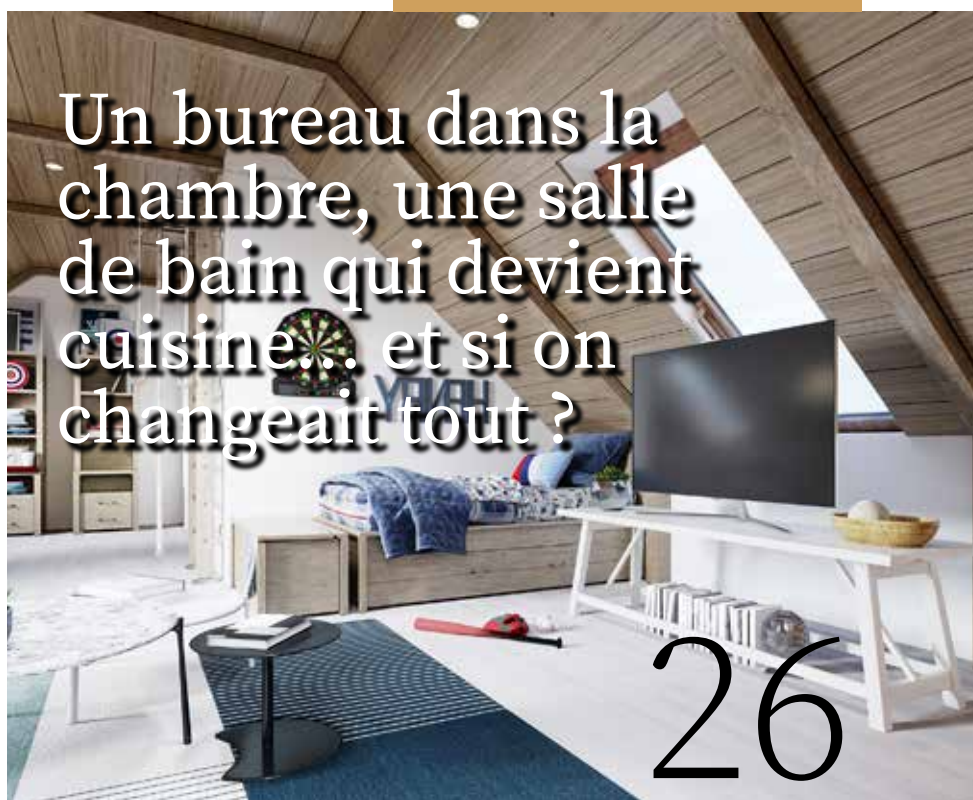
253 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC

sommaire

AOÛT 2022

Ancien

La résidence secondaire a-t-elle dit son dernier mot ?



Un bureau dans la chambre, une salle de bain qui devient cuisine... et si on changeait tout ?

À consulter

les annonces des agences immobilières

9 Maine et Loire

Paroles d'expert

12 Loi climatique et résilience, taux d'intérêt qui augmentent et marché à la rentrée par Gilles Nicolas

Neuf

Changement climatique et évolutions des modes de vie : le neuf est-il la réponse ?



Magazine gratuit des annonces de professionnels édité à 20 000 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 : Tony PORTER
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers
DANS NOS VILLES ANJOU
n°126 du 02 août au 05 septembre 2022

Impression : Imprimerie Centre Impression
11, rue Marthe Duthéil
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.

ESPACES
ATYPIQUES

Loft story*

Ancien entrepôt industriel
réhabilité en loft, en vente
sur espaces-atypiques.com



Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

* Histoire de loft

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE GAUCHE

20 Place Imbach, 49100 Angers - 02 52 35 27 27 - espaces-atypiques.com

Calme, espace et nature :

Le grand retour de la résidence secondaire



Il y a quelques années, le marché de la résidence secondaire paraissait presque mort, anecdotique. Avec la crise sanitaire, il a retrouvé une nouvelle vigueur, poussé par des acquéreurs en quête d'un havre de paix où se retrouver en famille et entre amis. Une tendance qui semble solide.

Retournement de tendance

C'est encore une des nombreuses conséquences de la crise sanitaire sur le marché de l'immobilier. Le secteur de la résidence secondaire, qui connaissait depuis des années un contexte difficile, a trouvé un nouveau souffle. Avant cette période, la résidence secondaire demeurait marginale dans les ventes réalisées et le secteur rural se trouvait souvent délaissé. Pour les acquéreurs de maisons individuelles, l'objectif était, en priorité, de bien se loger, si possible à proximité d'un grand centre urbain. Quant aux investisseurs, ils disposaient d'autres solutions pour placer astucieusement leur capital. Ajoutons à cela une diversification des loisirs et une explosion de l'offre locative de vacances qui rendait l'offre « Maison de campagne » quelque peu désuète. Avec le covid, la tendance s'est brusquement inversée.



En chiffres

10 % des Français déclarent disposer d'une résidence secondaire, ce qui fait de la France le pays champion du monde en la matière. C'est sur les littoraux (et surtout la façade méditerranéenne) et à la montagne que la part des résidences secondaires est la plus importante. C'est 22 % des logements en Corse, 17 % en PACA et à peine plus de 6 % en Centre-Val de Loire.

Les chiffres sont un peu différents selon les réseaux ou les professionnels, mais tous pointent dans la même direction. Entre 2019 et 2020, puis entre 2020 et 2021, le nombre de transactions concernant des résidences secondaires a bondi de 15 à 20 % par an. En 2020, l'Insee estimait à 3,6 millions le nombre des résidences secondaires en France, soit environ 10 % du parc immobilier. Les explications à ce renouveau sont bien connues : des confinements et des restrictions de tous ordres qui ont donné aux Français une réelle envie de nature et de mieux vivre. L'espace extérieur devenant le graal pour de nombreux citadins privés d'air pur. En outre, les déplacements étant plus difficiles, nombreux sont ceux qui ont été tentés de s'offrir un havre de paix, facilement accessible et à leur image.

L'envie d'une résidence secondaire concerne entre 30 et 40 % des Français selon les études. Même si elle ne se concrétise pas forcément, elle n'avait pas été observée à un tel niveau depuis longtemps.

Le grand retour du rural

Autre tendance importante, l'élargissement des secteurs géographiques concernés. Avant la crise sanitaire, le littoral et la montagne concentraient la quasi-totalité de la demande en résidence secondaire. Aujourd'hui, cette demande s'étend de façon nette au secteur rural (lire notre analyse régionale dans les pages suivantes).

La typologie, même de la résidence secondaire, est en train d'évoluer. D'une simple maison de week-end ou de vacances, elle est en train de devenir un lieu d'habitation semi-principal où l'on peut, aussi, passer une partie de la semaine en télétravail. Cette tendance implique une demande un peu différente. Les biens concernés doivent avoir du caractère, être authentiques (qu'ils aient besoin de travaux ou pas) mais, surtout, ils doivent être faciles d'accès par route ou le train et éligible à l'internet haut-débit.

Ce changement implique également une modification de la typologie des clients intéressés par l'achat d'une résidence secondaire. Auparavant, ce marché concernait en grande majorité des ménages proches de la retraite ou jeunes retraités. Aujourd'hui, la tranche d'âge des 35-50 ans entre dans la danse. Si les CSP+ sont toujours les plus représentées sur ce marché, des ménages plus modestes peuvent également se positionner sur des biens nécessitant d'importants travaux. Il s'agit alors, bien souvent, d'un projet de vie qui peut déboucher sur une réorientation professionnelle future.



5 conseils à suivre avant de se lancer



1. Bien ficeler son budget

Attention, l'acquisition d'une résidence secondaire n'ouvre à aucune incitation fiscale et ne donne droit à aucun prêt aidé : ni prêt à taux zéro, ni prêt à l'accession sociale. Par contre, vous aurez à payer la taxe foncière et la taxe d'habitation, puisque son exonération ne concerne que les résidences principales. Même si vous n'habitez votre logement qu'une partie de l'année, vous devrez vous acquitter des impôts locaux et des taxes d'enlèvement des ordures ménagères. Si la maison de vos rêves doit subir des travaux d'isolation ou d'accessibilité, par exemple, vous n'aurez droit à aucune subvention, sauf si vous achetez un bâtiment classé

2. Anticiper la plus-value

Contrairement à celle d'une résidence principale, la revente d'une résidence secondaire est soumise à l'impôt, au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux, à hauteur de 15,5 %, soit un total de 34,5 %. Cependant, l'imposition tombe après 22 années de possession du bien et vous ne serez plus soumis au prélèvements sociaux après 30 années.

3. Organiser le financement

Si vous êtes locataire de votre logement principal, vous aurez sans doute du mal à obtenir un prêt pour financer l'acquisition de votre résidence secondaire. Car cela revient à cumuler les dépenses d'un loyer et celles d'un remboursement d'emprunt. De même, mieux vaut avoir terminé de payer sa maison principale pour se lancer dans un tel projet. Si ce n'est pas le cas, vous pouvez demander le rachat de votre crédit immobilier par la banque qui va vous accompagner. Enfin, pour financer votre résidence secondaire, son achat, mais surtout les charges qui en découlent, il peut être judicieux d'aménager une partie de la maison en logement de location saisonnière.

4. Faites attention aux travaux

Depuis deux ans, les maisons de campagne avec d'importants travaux à réaliser ont le vent en poupe sur le marché des résidences secondaires. Elles offrent des prix d'achat plus faibles. Mais attention, avec la hausse des prix des matières premières, les devis des artisans ont explosé. Il faut compter parfois +30 ou +40 % pour la même prestation. Cela peut, au final, rendre la facture assez salée..

5. Choisissez un endroit qui vous ressemble

Une résidence secondaire, c'est un lieu où vous allez vous rendre très souvent, parfois même de façon systématique quand vous aurez du temps. Combien d'heures de voyage êtes-vous prêt à accepter sur le long terme ? Avez-vous des attaches dans la région ? Pouvez-vous vous projeter pour y passer vos vieux jours ? Autant de questions qu'il faut savoir se poser pour ne pas céder au premier coup de cœur dont l'effet pourrait vite s'émousser avec les années

ESPACES
ATYPIQUES

Jamais deux sans toit

Villa californienne d'inspiration
années 50, en vente sur
espaces-atypiques.com



Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE DROITE

18 Quai de Port Boulet, 49080 La Pointe - Bouchemaine - 02 52 35 27 27 - espaces-atypiques.com

Dans nos départements, petit tour d'horizon des secteurs les plus demandés pour les résidences secondaires.

Vienne : cap au sud !

C'est dans le sud du département qu'il faut aller chercher les spots les plus propices aux résidences secondaires. La ville de Montmorillon, par exemple, et ses alentours, sont parmi les secteurs les plus prisés. C'est un coin « idéal, selon Pascal Van Haluwyn, gérant de Montmorillon Mercure Immobilier. Au carrefour de trois départements, l'Indre, la Haute-Vienne et la Charente. Nous avons la beauté des paysages sauvages : des vallées, des plaines, des bocages, les contreforts du Massif central, des zones naturelles, pas impactées par la pollution. »

Deux-Sèvres : Priorité à la résidence principale

Le département, concurrencé par la côte atlantique, n'est pas, traditionnellement, une grande terre de résidences secondaires. En 2019, selon l'Insee, les Deux-Sèvres détenaient même le record régional de la plus petite part de résidences secondaires comparé à la population, 4,8 % seulement. « Seule une petite commune, parmi les 256 du département, compte plus de résidences secondaires que de résidences principales, soulignait la note : Les Forges, située à égale distance entre Parthenay et Poitiers, à l'écart des axes de circulation, est investie depuis des années par la communauté hollandaise, rejointe par de nombreux compatriotes l'été, autour du château et de son golf. » Pour autant, depuis la crise du covid, les secteurs ruraux ou proches du marais poitevins enregistrent une hausse de cette demande.

Indre : Le paradis de la résidence secondaire

C'est une vieille tradition dans l'Indre. La part des actifs est plus faible que dans d'autres départements, le tissu économique est un peu moins dense et les prix de l'immobilier sont très attractifs. Les candidats à l'achat d'une résidence secondaire, qu'ils viennent de Paris, de Tours ou de bien plus loin, ont accès à des biens qui cochent toutes les cases (calme, charme...) pour moins de 100 000 €. Les secteurs de Valençay ou d'Argenton-sur-Creuse en sont de parfaits exemples.

Touraine : Si vous avez les moyens...

Traditionnellement, le marché tourangeau est le plus cher de la région Centre-Val de Loire. Les résidences secondaires sont quasi absentes de Tours et de sa périphérie et assez chères ailleurs. Mais dans les secteurs ruraux autour des villes sous-préfectures (Amboise, Chinon, Loches), près de 30 % des transactions peuvent consister en résidences secondaires. A Amboise, vous ne trouverez pas votre bonheur à moins de 300 000 €, à moins de vous éloigner un peu. La situation est similaire du côté de Chinon. Dans le secteur rural, on peut encore dénicher de jolies longères à rafraîchir, à condition d'y mettre le prix



Maine-et-Loire

Le marché de la résidence secondaire a toujours été actif dans le Maine-et-Loire. Les villages proches du fleuve, authentiques et vivants, attirent toujours. Mais il faut compter en 250 et 300 000 € pour s'y installer. Le marché est plus cher à proximité d'Angers que de Saumur mais, là aussi, les belles maisons de pierre qui sont les plus prisées, partent à des niveaux élevés, à partir de 250 000 €.

(pas moins de 250 000 €). Le lochois a profité à plein de l'effet Covid, pour des résidences secondaires destinées à devenir principales par la suite. Le budget moyen se situe autour de 220 000 €.

Loir-et-Cher : la razzia !

Au sortir du confinement, les professionnels du Vendômois ont vu la demande de résidences secondaires exploser et les prix s'envoler dans les mêmes proportions. A mesure que les stocks, eux, se vidaient. Aujourd'hui, la demande se calme un peu mais, pour trouver, il faut tout de même s'éloigner de Vendôme et de sa gare TGV.

L'autre grand spot de la résidence secondaire en Loir-et-Cher, c'est la Sologne et la vallée de la Cisse. « La demande principale en résidences secondaires vient surtout de la région parisienne. Ce sont des gens qui ont souvent de la famille ici et veulent revenir aux sources. Ils viennent prendre l'air le week-end et les vacances », détaille Alexis Mars, agent commercial chez Nestenn à Blois. « Les secteurs les plus recherchés vont jusqu'à 15 km au sud de Blois et la vallée de la Cisse, en direction de Chaumont-sur-Loire. »

Dans
votre prochain
magazine :
**LOUER À DES
ÉTUDIANTS OU
EN COLOC :
UNE BONNE
AFFAIRE ?**

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

169 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 1203
Classe énergie : D



COEUR DE VILLE - COPRO. DE 2006 - T2 PARKING ET ASCENSEUR - vendu loué (555 € + 45 € de charges) pièce de vie, coin cuisine ouvert, chambre, SDB, rangement, chauffage individuel, Copro. de 71 lots principaux - Charges courantes annuelles 656.88 €.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

159 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 1206B
Classe énergie : E



RALLIEMENT COUP DE COEUR POUR CE T2 RÉNOVÉ, vendu loué (loyer 465 € +35 € de charges), pièce de vie carrelée avec cuisine ouverte, une chambre, SDD avec WC, menuiserie double vitrage PVC, chauffage individuel, copropriété de 7 lots principaux, charges courantes annuelles 647.64 €.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

190 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 1212
Classe énergie : D



LA FAYETTE/GARE - T2 vendu loué composé d'une entrée, d'une pièce de vie exposée Sud, cuisine séparée, une grande chambre, salle de bains avec WC, chauffage individuel gaz, ascenseur, cave, et box dans parking sécurisé, copropriété de 25 lots principaux, charges courantes annuelles 1001,18 €.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

127 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 1216
Classe énergie : D



LAFAYETTE/GARE - STUDIO vendu avec locataire en place - chauffage individuel, ascenseur, box dans parking sécurisé, cave - copropriété de 94 lots principaux, charges courantes annuelles 751.26 €.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

190 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 1207
Classe énergie : D



PROXIMITÉ LÉTANDEUERE - TYPE 4 AU RDC composé d'un salon/séjour avec accès sur 2 petites terrasses, cuisine à prévoir, 1 chambre, salle de bains, WC séparé, environnement paysagé proche arrêt tramway et tous commerces - copropriété de 34 lots principaux. charges courantes annuelles 1603.88 € (chauffage et eau inclus).

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

265 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 1209
Classe énergie : C



DE LATTRE, Résidence de standing, T4 de 95 m² composé d'un salon/séjour de 33 m² (parquet) - terrasse exposée plein Sud, grande cuisine 2 chambres, rangements, menuiseries double vitrage, cave, garage, proche tous les commerces, Copro. de 199 lots principaux. charges courantes annuelles 2.493.52 € (chauffage et eau inclus).



PAROLE D'EXPERT

par Gilles Nicolas

A Angers, la dynamique reste forte

Gilles Nicolas est négociateur chez Legros Immobilier depuis 19 ans à Angers. Pour nous, il fait un point sur le marché dans la ville et sur l'impact de la loi Climat et résilience et la montée des taux d'intérêt.

Les choses sont-elles en train de changer, suite aux évolutions de la conjoncture ?

L'offre reste assez faible, il n'y a pas de gros volumes, mais c'est vrai que la demande a tendance à ralentir un peu. Les investisseurs, par exemple, se montrent plus prudents car les banques sont plus regardantes sur les dossiers. Elles demandent plus d'apport aujourd'hui, généralement autour de 30 %. Pareillement, auparavant, elles pouvaient aller jusqu'à 38 % d'endettement pour financer un projet. Aujourd'hui c'est, au maximum, 35 %. Certaines, de plus, ne prennent plus en compte les revenus locatifs dans le montage du projet et cela peut s'avérer bloquant. En plus de tout cela, les primo-accédants sont pénalisés par l'inflation. La vie quotidienne est plus chère et, donc, les budgets consacrés au logement sont plus faibles. Et puis, bien sûr, il y a l'effet des taux d'intérêt qui augmentent et qui vont passer à 2 % cet été. Cela diminue mécaniquement l'enveloppe globale du projet.

Quel est l'impact de la loi Climat et résilience sur le marché ?

Cette loi fait peur à certains propriétaires qui préfèrent mettre en vente avant d'avoir des travaux lourds et obligatoires à effectuer. Et, de l'autre



Quel est l'état actuel du marché sur Angers ?

Angers reste une ville qui connaît une forte demande immobilière et où on ne dispose que de peu de biens à vendre. Cela a entraîné ces dernières années une flambée des prix, renforcée par sa mise en lumière dans la presse, comme une ville dynamique, étudiante et où il fait bon vivre. Et puis, il y a eu les effets du télétravail. Beaucoup de Parisiens et de Nantais sont venus s'installer sur Angers et ils ont fait monter les prix. Les primo-accédants peinent à se loger dans l'hyper-centre et choisissent plutôt la première ou la deuxième couronne.

côté, nous avons des acheteurs qui commencent à regarder de plus en plus les classements énergétiques. Clairement, les acquéreurs sont très réfractaires à acheter des logements classés en E, F et G. Il y a donc une nouvelle offre sur le marché, mais elle concerne des biens qui ne trouveront pas forcément preneur si le prix ne tient pas compte des travaux à réaliser pour remonter la classification énergétique.

A compter du 1^{er} septembre 2022, Les propriétaires de logement dit « passoire énergétique » en Fet G se verront dans l'obligation de fournir pour la vente un audit énergétique venant en complément du diagnostic de performance énergétique pour apporter aux acquéreurs les solutions afin d'améliorer la classification.



Legros immobilier

75 Rue Plantagenêt
49100 Angers
02 41 88 01 71

B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,
Immobilier parisien

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

En vente à Saumur



À Saumur, dans un majestueux hôtel particulier, un appartement de 195 m² témoin de l'histoire de France
Ref 297962 Vente en exclusivité - 540 000 €

En vente en Anjou



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

En vente dans le Haut-Anjou



Dans la capitale du Haut-Anjou, à 30 minutes d'Angers, une maison de maître et son parc, bordé par une rivière
Ref 512174 799 000 €

En vente à Angers



À Angers, dans un quartier très prisé du centre ville, une maison avec patio, restaurée dans un esprit loft
Ref 170365 998 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

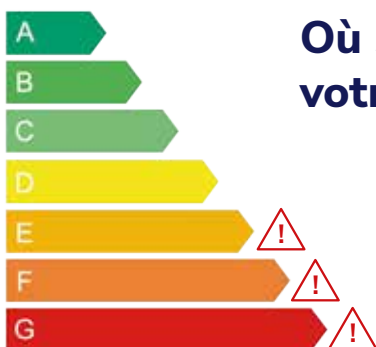
7, rue Chomel 75007 Paris

www.patrice-besse.com



LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

POURREZ-VOUS ENCORE VENDRE OU LOUER VOTRE APPARTEMENT DEMAIN ?



Où se situe votre bien ?

Nous sommes présents pour vous accompagner sur ces évolutions, répondre à vos interrogations et trouver, ensemble, les solutions à vos besoins. Contactez-nous vite !

Vos équipes Citya du Maine-et-Loire

25 AOÛT
2022

Interdiction d'augmenter le loyer des logements DPE F et G



1^{ER} SEPT.
2022

Audit énergétique obligatoire : les dépenses théoriques d'énergie doivent figurer sur les annonces



1^{ER} JANVIER
2023-25

Requalification des logements « indécents »
Droit du locataire de faire des travaux

1^{ER} JANVIER
2028

Travaux de rénovation obligatoire pour les logements « énergivores » (F et G) et **interdiction de louer** un logement de classe F et G



1^{ER} JANVIER
2034

Interdiction de louer un logement « énergivore » classé D, E, F et G



BIEN
CHEZ
SOI



02 41 67 62 83

02 41 86 86 86

02 41 62 47 22

Location Gestion Vente Syndic

citya.com | f | t | i | in



115000 € - RÉF 2482

ANGERS (49000) Appartement T1Bis de 30 m² rue Paul Bert dans le centre-ville d'Angers. Il est composé d'une pièce de vie-couloir nuit, d'une cuisine séparée, d'une salle de bains. Locataire en place : Appartement loué 4320€/an hors charges ! Faire très vite ! Classe énergie : E. Lot n° 41



125 000 € - RÉF 2473

ANGERS (49000) Appartement 2 pièces de 30 m² en duplex dans le quartier Saint-Jacques/Nazareth. Il est composé d'un coin séjour avec Kitchenette, d'une chambre en mezzanine avec placard, d'une SdB. Place de parking. Idéal investisseurs : charges de copropriété faibles ! Classe énergie : F. Lot n° 132



115 000 € - RÉF 2490

TIERCÉ (49125)

Appartement 3 pièces sur l'agréable commune de TIERCE, Idéal investisseurs : appartement vendu avec un locataire en place pour un loyer de 5413,2/an hors charges ! Aucuns travaux à prévoir, opportunité à saisir ! Lot n° 28

ANGERS (49000)

Bel appartement de 48 m² composé d'un séjour de 16 m², d'une chambre, d'une cuisine indépendante et d'une salle de bains. Place de parking. Rare sur le secteur : faire vite ! Idéal investissement locatif (locataire en place) ! Classe énergie : F. Lot n° 11



141 000 € - RÉF 2483



136 000 € - RÉF 2487

ANGERS (49000) Appartement 2 pièces de 51m² situé Square des Anciennes Provinces à ANGERS, l'appartement est à rafraîchir en décoration. Beaux volumes pour un appartement deux pièces, idéal pour premier achat ou investissement locatif : faire vite ! Lot n° 108



114 450 € - RÉF 2486

ANGERS (49000) Appartement T1 de 24 m² situé dans une résidence récente en parfait état, secteur rue des Ponts de Cé. Il est composé d'une pièce de vie / couloir-couloir, d'une kitchenette et d'une salle d'eau. Idéal investisseur : loué 440 € / mois+ 40 € de charge. Classe énergie B. Lot n° 645



270.000 € RÉF : TMAI129292

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



172.000 € RÉF : TMAI130058

VERNOIL LE FOURRIER - Maison d'une surface de 92 m² avec environ 3 500 m² de terrain offrant de PP : un beau séjour, une cuisine indépendante, trois chambres, vaste grenier aménageable et un garage + une charmante dépendance et un hangar de près de 90 m². DPE : E



289.000 € RÉF TMAI127628A

AUX PORTES DE SAUMUR

A 5 minutes de la ville, belle maison en tuffeau offrant volumes, cheminée en pierre, parquets et tomettes. 4 chambres dont 2 en rez-de-chaussée, agréable séjour, cuisine indépendante et combles de 50 m² pouvant être aménagés. Extension possible pour une vie de plain-pied + 2 vastes dépendances. Enfin terrain de 800 m² divisé en 2 jardins. DPE : en cours



237.000 € RÉF TMAI130065

À 20 MINUTES DE SAUMUR - Dans un village disposant de toutes commodités, belle maison d'architecte vaste et lumineuse. D'une superficie d'environ 185 m², elle offre une belle pièce de vie d'environ 50 m² avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, bureau, 3 chbres, bibliothèque, véranda et terrasse. 3 garages et jardin. DPE : D



340.000 € RÉF : TMAI128575

SAUMUR - Jolie maison située en centre ville offrant sur 200 m² et 3 niveaux : un vaste séjour et salon, 5 chambres, grenier aménageable. Proche des écoles et commerces. DPE : D

SAUMUR

COUP DE CŒUR assuré - Situé dans une petite copropriété, séduction assurée avec un charmant appartement entièrement rénové. Agréable séjour lumineux, cuisine aménagée séparée par une très belle verrière et une belle chambre. Pièce palière indépendante permettant le stockage de matériel, ou création d'un espace de travail ou de détente. DPE : D.



VENDU PAR CITYA



Exclusivité

110 000 € - RÉF TAPP481385

BEAUPREAU - Offrez vous une page d'histoire en investissant dans ce bel appartement de 110 m² en plein cœur du Château de Beaupréau, Actuellement loué 6 600 € / an. Lot n° 31. E = 240. E = 54



Exclusivité

104 000 € - RÉF TAPP481347

CHOLET - Hyper centre-ville, appartement meublé de type 2 en duplex, exposé sud avec emplacement de parking en sous-sol. Libre de toute location ou occupation. Lot n° 163. D = 186. A = 5



Exclusivité

152 000 € - RÉF TMAI130325

CHOLET

Hyper centre, maison de ville vous offrant une pièce de réception avec cuisine américaine. Deux chambres à l'étage. Libre de toute location ou occupation. E = 241. C = 12



303 000 € - RÉF TIMM102400

CHOLET - Immeuble de rapport en monopropriété, composé de trois logement de type 4, actuellement loués 19289 € / an hors charges. Un appartement de 140 m² loué 808 / mois, deux logements de 75 m² loués 400 € / mois chacun. D = 160. B = 8



Nouveauté

110 000 € - RÉF TAPP480740

CHOLET - Proche centre-ville, dans une résidence récente et sécurisée, appartement de type 2 avec balcon exposé ouest, très bon état. Réception de 22 m², une chambre et emplacement de parking privatif. Actuellement loué 4944 € /an hors charges. Lot n° 209. D = 218. B = 8

CHOLET

Rarissime et atypique, quartier République, dans une petite copropriété de caractère composé de 9 lots avec ascenseur, appartement de type 4, 84 m² avec son garage individuel. Séjour sur parquet à bâtons rompus ouvert sur très belle terrasse exposée sud-ouest, 2 chambres, cuisine indépendante. A remettre au niveau de prestation qu'il mérite après sortie du locataire en place fin octobre 2022. Lot n° 3. F = 341. C = 11



212 000 € - RÉF TAPP478534



CABINET SIBOUT

Immobilier

50 ans d'immobilier à vos côtés...





40 rue des lices
49100 ANGERS

Partez tranquille, on s'occupe de tout
TRANSACTION-LOCATION-GESTION-SYNDIC
L'agence reste ouverte tout l'été !

www.cabinetsibout.com





-  Transaction
-  Location
-  Gestion
-  Syndic

5-7 rue Baudrière 2, rue Hanneloup 7, place Hérault
ANGERS ANGERS ANGERS

02 41 87 79 76

www.antoine-immobilier.com



SIREN 504 167 131



Doutre-CHU. Maison des années 1900 de 137 m² entièrement rénovée. Pièce de vie de 46 m² avec cuisine ouverte aménagée et équipée, buanderie, ainsi qu'une vraie vie de plain pied comprenant chambre, dressing et salle de bains au rez-de-chaussée. A l'étage, 2 chambres avec chacune leur salle d'eau attenante ainsi qu'un bureau. Jardin clos de 80 m².

ANGERS

630 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3293
 Classe énergie : D



ANGERS

357 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 327AC
 Classe énergie : D



SUPERBE Appartement situé aux pieds de la cathédrale d'ANGERS dans une petite copropriété. Beaucoup de cachet pour cet appartement, superbe pièce de vie d'environ 50 m² ! Très beau parquet, cuisine aménagée et équipée, 2 belles chambres, salle de douche, wc. Ne pas manquer !



ANTOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

SYNDIC

TRANSACTION

Siren 504016701



agence de la cité

depuis 1987

10, place Jeanne-de-Laval

BEAUFORT-EN-VALLÉE

02 41 57 20 90

www.agencedelacite49.com

6, rue Marc Leclerc

LA MÉNITRÉ

02 41 57 70 00

SIREN 501 838 759



SERMAISE

204 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.62% TTC
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 3017

Classe énergie : D



Dans un village à 30 mn Est d'Angers, Pavillon de plain-pied comprend : entrée avec placard, grande pièce de vie, cuisine ouverte, 3 chambres, bureau, sdb (baignoire et douche), wc, chaufferie, garage. Toiture ardoise. Chauffage central au fioul, tout à l'égout. Sur une surface de 966 m² agencedelacite0440@orange.fr 06.75.16.73.88 // 02.41.57.70.00



ST MATHURIN SUR LOIRE

377 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.29% TTC
(Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 3013

Classe énergie : F



ST MATHURIN SUR LOIRE 7mn gare, FERMETTE rénovée, en campagne comprenant. RDC : grande pièce de vie (cuisine aménagée et équipée, poêle à bois), sdd, wc, salle à manger, buanderie, cave. ETAGE: 3 grandes chambres, une pièce pour une SDB. Garage, piscine enterrée (8x4), Parcelle de 1040 m². agencedelacite0440@orange.fr 06.75.16.73.88 // 02.41.57.20.90



ST REMY LA VARENNE

270 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.85% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 3021

Classe énergie : NC



Maison ancienne entièrement rénovée. Rez-de-chaussée : cuisine, arrière cuisine, salon avec poêle à bois, chambre, sdd, wc. Etage : 2 chambres, sdb (douche et baignoire), wc, grenier. Dépendance, grande cave, chauffage électrique. Tout à l'égout, jardin. Sur une surface de 207m²+450 m² agencedelacite0440@orange.fr 02.41.57.20.90 // 06.75.16.73.88



FONTAINE GUERIN

240 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.35% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 3018

Classe énergie : F



Situé à 5 mn de l'entrée d'autoroute, belle maison ancienne comprenant. Rez-de-chaussée : pièce de vie, cuisine aménagée et équipée, salon, dégagement, wc, chaufferie, buanderie. 1^{er} étage : palier, sdb, wc, 2 chambres. 2^{ème} étage : palier, 2 chambres. terrain de 500 m², caves. 06.75.16.73.88 // 02.41.57.20.90 agencedelacite0440@orange.fr



BEAUFORT EN VALLEE

325 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.17% TTC
(Prix 315 000 € hors honoraires)

Réf 3016

Classe énergie : C



BEAUFORT EN ANJOU à 30 mn d'ANGERS, 10 mn gare et A85. Ce Pavillon de plain-pied, pas de travaux. Rez de chaussée : Pièce de vie ouverte avec cuisine aménagée et équipée, 4 chambres, sdd, wc, cellier, garage. Chauffage au sol Géothermie, conduit cheminée. Le tout sur une parcelle de 955 m² agencedelacite0440@orange.fr 02.41.57.20.90 / 06.75.16.73.88



BEAUFORT EN VALLEE

189 000 €

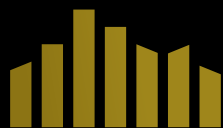
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 3022

Classe énergie : E



Maison en Tuffeau, centre ville. Rez-de-chaussée : entrée, cuisine, arrière-cuisine, pièce de vie avec belle cheminée, chambre, sdd, wc. Etage : 2 chambres, grenier aménageable. Chaufferie, atelier, cave, garage, appentis, puits. Chauffage central GDV, tout à l'égout. Une parcelle de 630 m² 06.75.16.73.88//02.41.57.20.90 agencedelacite0440@orange.fr



WEADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS



**TROUVEZ
VOTRE BIEN
PROFESSIONNEL**



FLORIAN DEHAN

06 74 97 28 50

f.dehan@advisor-immobilier.fr

advisor-immobilier-angers.fr

51 Rue Toussaint, 49100 Angers



ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Élisez la ville où il fait bon vivre dans votre département !

Notez votre vie de quartier, ses commerces,
ses écoles, ses transports, ses équipements sportifs,
de loisirs et de culture ...

UN SITE ÉDITÉ PAR
**la Nouvelle
République**
VousNousEnsemble



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

LE SITE D'ANNONCES IMMOBILIÈRES QUI DONNE LA PAROLE AUX HABITANTS DE NOS VILLES !



L'immobilier depuis 1962!

Transactions
Gestion locative
Syndic de copropriété

75, rue Plantagenet - ANGERS

02 41 88 01 71

www.legros-immobilier.com
agenceangers@legros-immobilier.com



SIREN 390576989

NOUVEAUTÉ



ANGERS

327 050 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 310 000 € hors honoraires)



Réf 9348
Classe énergie : NC

INVESTISSEURS



ANGERS

187 620 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 177 000 € hors honoraires)



Réf 9341
Classe énergie : C

Angers en HYPER CENTRE proximité tramway et jardin du Mail, appartement type 3 se composant de 2 chambres, salon avec cuisine aménagée et équipée salle de bains. Exposé sud. Balcon, résidence ascenseur et jardin intérieur privatif à la copropriété. Garage.

Investissement à réaliser sur Angers centre ville à pied, type 2 composé : salon de 26 m² balcon, une chambre. Surface habitable est de 47 m². La construction de 2002. Immeuble de 4 étages disposant d'un ascenseur. Vous bénéficiez d'un parking privatif en sous-sol. Appartement vendu avec locataire en place, loyer de 525 EUR + 80 EUR de charges.

COUP DE COEUR



ANGERS

311 225 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 295 000 € hors honoraires)



Réf 9339
Classe énergie : E

BAISSE DE PRIX



ANGERS

348 150 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)



Réf 9338
Classe énergie : A

Hyper centre d'Angers, appartement de 3 chambres. 90 m², salon de 24 m², un espace cuisine salle de bain. Le calme du lieu est garanti grâce aux fenêtres à double vitrage. Cave, parking et grenier, (les charges comprennent chauffage, eau chaude, eau froide...) parquet, belle hauteur sous plafond.

Maison de type 6 datant de 2019 et offrant 121.78 m² comprenant 5 chambres dont une au rdc avec une salle d'eau et une salle de bains. Garage, terrain clos de mur, proximité transport en commun et commerces, SUPER U.



LA POMMERAYE

111 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.57% TTC
(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf 4025

Classe énergie : G



ANGERS

117 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.77% TTC
(Prix 109 400 € hors honoraires)

Réf 6619549

Classe énergie : E



Longère à rénover, en direction de Chalonnes sur Loire, sur plus de 4000 m² de terrain, longère à rénover comprenant à ce jour 3 pièces + belle dépendance attenante à réhabiliter. Exposition Sud. Superbe potentiel à voir sans tarder ! honoraires à la charge de l'acquéreur soit 6.57 % du prix net vendeur. Contactez-nous pour organiser votre visite.

A 50 m du tramway, dans une petite copropriété de 5 lots, un appartement de 30 m² type 1 bis, en excellent état, comprenant une entrée, une cuisine aménagée, une pièce de ve et une salle de douche avec wc.



ANGERS

288 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.74% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 7194270

Classe énergie : D



Maison de 6 pièces, idéale pour un investisseur souhaitant faire de la colocation. Elle est située proche des commerces et transports. Au rez-de-chaussée nous retrouvons, un séjour avec cheminée, une cuisine spacieuse, une véranda lumineuse donnant sur le jardin, une salle d'eau. Le premier étage donne sur trois grandes chambres, et une salle d'eau. Le deuxième étage dessert deux chambres.

Ça vous dirait de paniquer autant que Robin pour la vente de votre appartement ?

VENDEZ MÊME PENDANT VOS VACANCES
GRÂCE À NOS OUTILS INNOVANTS

Nouvelle émission
de TV

PROPRIO
À TOUT PRIX 

CONSULTANT
OFFICIEL

LAFORÊT ANGERS

TMC | MY TFI |

RESPIREZ,
VOUS PASSEZ
PAR



Agence LAFORÊT ANGERS
1 rue du Haras 49100 Angers
02 41 32 74 35
angers@laforet.com



Cuisine, chambres, salle de bain...

Et si on changeait tout !



Non, les pièces d'une maison ne sont pas enfermées dans leur fonction pour l'éternité ! Avec un peu d'astuce, un peu de technique et quelques précautions de base, il est possible de modifier bien des choses dans les plans d'un logement.

Le champ des possibles

Il y a bien des raisons qui peuvent conduire à changer la destination d'une pièce d'habitation. La famille qui s'agrandit, un changement de vie professionnelle qui impose de s'aménager un coin travail à la maison... Dans le cadre d'un achat et de la rénovation d'un bien, on peut vouloir adapter le logement à son style de vie ou aux besoins de sa famille. Ou, tout simplement, on peut ressentir l'envie bien légitime de changer son intérieur et d'explorer d'autres possibilités après quelques années passées dans un endroit. Et, bien sûr, l'été est le moment idéal pour entreprendre ce type de projet. Une cuisine qui devient une salle de bain, ou l'inverse, une chambre qui se transforme en bureau, un grenier qui devient un beau dressing, tout est possible. A condition de respecter quelques règles de base.

**RELAQUER
DES MENUISERIES
ALU/PVC
sur PLACE,
C'EST POSSIBLE !**



**UNE SOLUTION
INNOVANTE**

**Mon Peintre Expert
arrive sur Angers**

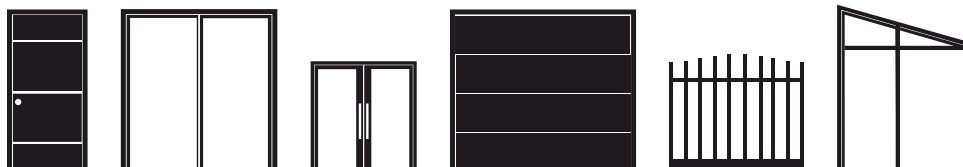
DEVIS GRATUIT

Offre promotionnelle CODE : DNV

Particuliers | Professionnels



Prestations sur : Portes d'entrée | Baies vitrées | Fenêtres | Portes de garage | Portails | Vérandas



Réseau d'experts en relaquage ALU/PVC

Mon Peintre Expert | Cécile GUIOILLIER | 06 25 80 85 51

<https://angers.monpeintreexpert.com/>

Cuisine, chambres, salle de bain... Et si on changeait tout !

Avant de vous lancer, quelques conseils...

1. Attention à l'orientation

Si vous souhaitez inverser deux pièces, vérifiez bien que les orientations sont compatibles. Pour les chambres, on évite le sud qui donne des pièces plus chaudes et lumineuses. On préférera le nord ou l'est. Une cuisine, en revanche, sera parfaite orientée sud ou ouest. Tout comme le salon, qui doit non seulement être plutôt au sud mais, en plus, bénéficier d'ouvertures confortables pour laisser entrer la lumière.

2. Respectez les dégagements

Si vous décidez, non seulement de changer la destination des pièces, mais aussi de les agrandir en éliminant une cloison, veillez à ce que l'espace qui en découle ne fasse pas l'impasse sur les zones de dégagement (couloirs, escaliers...) qui permettent une bonne circulation dans le logement. En règle générale, on estime qu'ils doivent occuper entre 5 et 10 % de la surface.

3. Regardez les plans

Lorsque l'on inverse des pièces de la maison il faut, bien sûr, veiller à la cohérence globale du nouveau logement. Les pièces intimes, le coin nuit, ne se retrouve-t-il pas trop près de l'entrée ou en accès direct sur le salon ou la cuisine ? Attention également à conserver la cohérence entre la cuisine et la salle à manger, qui sont des pièces qui vont ensemble. Si vous voulez déplacer votre cuisine, prenez garde à ce qu'elle ne se retrouve pas isolée de l'endroit où vous prenez vos repas.

4. Vérifiez les mesures

Attention à ne pas vous laisser abuser par vos yeux. Avant de vous lancer dans les travaux ou même dans le simple déplacement des meubles, vérifiez bien que tout loge aux endroits que vous avez prévus. Pour cela, si vos changements sont conséquents, il ne faut pas zapper l'étape d'un plan avec des mesures précises. Si vous ne vous sentez pas à l'aise avec le dessin, vous pouvez aussi, très simplement, figurer la place des meubles dans le nouvel espace avec de la ficelle ou des cartons. Tout ce qui permet de se projeter est le bienvenu.

5. Prenez garde aux revêtements

N'oubliez pas de vous attarder sur le revêtement de sol de vos pièces. Dans une chambre, on va rechercher le confort, dans la cuisine et la salle de bain, on privilégie un sol résistant à l'humidité. Inverser les pièces, cela peut donc vous amener à changer aussi tout ou partie de vos sols, ce qui n'est pas du tout à négliger.

6. Surveillez la ventilation et les évacuations

Si l'espace que vous souhaitez transformer en cuisine ou en salle de bain est dépourvu de ventilation, il va vous falloir en installer une. Et, naturellement, lorsque l'on veut déplacer une pièce d'eau, il faut avant tout s'assurer qu'il sera possible d'y installer les arrivées et évacuations d'eau indispensables.

Pensez archi !

Une maison, c'est avant tout un cadre de vie. Il doit vous ressembler et être en mesure d'évoluer avec vous. Bien sûr, vous pouvez imaginer par vous-même les aménagements à réaliser pour cela. Mais n'oubliez pas que les architectes d'intérieur sont formés expressément pour répondre à ces problématiques et qu'ils pourront sans doute vous apporter des idées auxquelles vous n'auriez pas pensé, vous faire gagner du temps et même... de l'argent.



Dans
votre prochain
magazine :

**POUR RETROUVER
LA SÉRÉNITÉ À LA
MAISON, LES SECRETS
DU FENG SHUI.**

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Vous avez un projet immobilier ?

Avec dansnosvilles.fr, le site immobilier 100% local, votre projet devient réalité !

UN SITE ÉDITÉ PAR
la Nouvelle République
VousNousEnsemble



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

Changement climatique, nouveaux modes de vie...

Et si le neuf était la solution ?



L'immobilier est, on le sait, un des secteurs clés dans la lutte contre le réchauffement climatique et dans l'accompagnement des évolutions de nos sociétés. Les bâtiments que l'on construit aujourd'hui sont déjà une part de notre réponse. Tour d'horizon.

Une urgence, des réponses

Ce n'est plus une option et ce n'est plus une hypothèse : le changement climatique est en marche et ses effets se font déjà sentir. Naturellement, le logement (qui représente plus de 40 % de la consommation d'énergie en France) est au cœur du problème et donc, de la réponse. Les nouvelles constructions devront contribuer à l'effort général de réduction d'émission de gaz à effet de serre mais aussi, être en mesure d'affronter un climat plus rude et des événements climatiques violents de plus en plus fréquents. Des changements sont à venir, qui s'impriment à la fois dans la loi et dans les pratiques des professionnels.



RT2012, c'était quoi ?

La RT 2012, qui vient d'être remplacée par la RE2020, était un ensemble de normes imposées au secteur de la construction immobilière. Son premier objectif était de limiter les besoins énergétiques des bâtiments par une conception bioclimatique. Elle imposait également une consommation énergétique réduite. Elle ouvrait, en outre, la porte sur une réglementation en matière de confort lors des chaleurs d'été, qui est un des axes majeurs de la RE 2020.

La loi aurait dû entrer en vigueur plus tôt, mais sa mise en application a été plusieurs fois repoussée pour, selon le gouvernement, permettre à la filière du bâtiment de se préparer aux nouvelles normes environnementales qu'elle contenait. Car la RE2020 qui a pris le relais de la RT 2012 au 1^{er} janvier 2022, affiche des objectifs forts. « Nous avons l'ambition de réduire d'un tiers environ les émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment grâce à cette réglementation à 10 ans », avait indiqué Emmanuelle Wargon, la ministre déléguée chargée du Logement de l'époque, lors de la conférence de presse de lancement.

Cette réglementation RE2020 insiste sur trois axes principaux. Il s'agit d'abord de favoriser la sobriété énergétique des bâtiments et la décarbonation de l'énergie. Un point qui implique en premier lieu une isolation des plus performantes et un système de chauffage basé sur la chaleur renouvelable (pompe à chaleur, biomasse, réseaux de chaleur...). La ministre avait ainsi annoncé « la disparition progressive du chauffage exclusivement au gaz et la montée en puissance des systèmes constructifs bas-carbone ». L'objectif final étant une sortie totale des énergies fossiles dès 2025.

Nouvelles constructions, nouveaux matériaux

Deuxième objectif : diminuer l'impact carbone de la construction en elle-même. Là, l'idée est de miser, en quelque sorte, sur les circuits courts, en utilisant des matériaux qui stockent le carbone (comme le bois, par exemple) ou des matériaux géosourcés, comme la pierre de taille ou la terre crue. Les matériaux plus traditionnels (béton, acier, brique...) ne sont pas exclus, mais devront provenir de production bas-carbone.

Enfin, l'accent est mis sur le confort en cas de forte chaleur, puisque les périodes de canicule s'annoncent de plus en plus fréquentes et de plus en plus intenses. Il s'agit, là, de jouer sur l'isolation de l'enveloppe des bâtiments et, bien sûr, sur les ouvertures. On pense, par exemple, à des doubles vitrages ou même à des vitrages dynamiques, capables d'adapter automatiquement leur teinte à l'ensoleillement et qui permettent d'augmenter le confort des occupants, sans occulter la vue.

Plus généralement, le choix des matériaux va prendre une grande importance dans le futur. Le verre, le ciment et le béton devraient progressivement céder la place à des matériaux réfléchissants, de couleur claire ou végétalisés, pour renvoyer la chaleur. De même, la chasse aux ponts thermiques est ouverte sur l'ensemble des bâtiments et doit s'accompagner d'une réflexion sur le renouvellement de l'air à l'intérieur des logements. Isoler ne signifiant pas s'enfermer dans une boîte de conserve.





Les maisons neuves et écologiques
ne se ressemblent pas toutes,
la preuve !



La maison en bois

C'est, depuis longtemps, une des stars des nouvelles maisons. Comme elle est construite dans un matériau naturel, son aspect écologique semble évident. Attention tout de même au choix de l'essence de bois choisi et à sa provenance. En effet, le maintien des forêts et la diversité des arbres demeurent des impératifs écologiques forts pour la planète. Pour autant, le bois évite, en effet, de mettre en œuvre des matériaux issus des énergies fossiles. C'est un matériau léger et qui se travaille facilement. Outre son aspect esthétique, le bois offre de très bonnes performances en termes d'isolation thermique. Pour l'optimiser, il conviendra de veiller à la bonne isolation de la toiture, des ouvertures et à l'installation d'un système de chauffage à énergie renouvelable. Du point de vue de la construction, tout ou presque est possible. Il en va de même pour les finitions et l'aspect extérieur : l'esthétique du chalet montagnard n'est pas la seule option.

La maison en paille

Eh oui, nous voici en plein dans le conte des trois petits cochons. Sauf qu'ici, la maison en paille n'a pas du tout vocation à partir en morceaux au moindre coup de vent. Ces maisons sont construites à partir de bottes de paille compressées, qui affichent, en général, 45 cm d'épaisseur. Une valeur qui, associée à la capacité de la paille à emprisonner l'air, assure une très bonne isolation thermique. De plus, ce matériau permet aux murs de respirer et évite les effets « boîte de conserve » que l'on rencontre de plus en plus souvent dans les maisons trop hermétiquement fermées. Pas de problème de résistance non plus, y compris au feu, contrairement aux préjugés que l'on pourrait avoir. Inutile d'insister sur le côté écolo de ce matériau, produit localement et sans grand besoin de transformation. Reste la question du prix. Là, ça coince un peu plus. Même si le tarif d'une botte de paille est assez modeste, le coût final de la construction peut quand même devenir assez élevé.



La maison à stockage d'énergie

La maîtrise de l'énergie est évidemment un élément essentiel dans la conception d'une maison écologique. Ainsi, le concept des maisons à stockage d'énergie s'impose peu à peu. L'idée est d'intégrer à la maison un système de batteries qui permet de stocker l'énergie produite par des panneaux solaires ou achetée au moment où elle est la moins chère pour la restituer plus tard. Cela rentre dans une logique de « maison intelligente », qui commence à s'imposer.

Changement climatique, nouveaux modes de vie...

Et si le neuf était la solution ?

Lorsque l'on parle environnement et immobilier, on emploie des mots, des sigles ou l'on fait référence à des normes que l'on a parfois du mal à définir clairement. Voici, pour vous aider à vous y retrouver, un petit lexique non exhaustif.

Bâtiment à énergie positive (BEPOS)

C'est une construction dont le bilan énergétique global est positif. C'est-à-dire qu'elle produit au moins autant d'énergie qu'elle n'en consomme sur une année.

Bâtiment à basse consommation (BBC)

Désigne une construction qui consomme au plus 50 kWh /m² et par an pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires et la climatisation en énergie primaire.

Conception Bioclimatique

C'est un mode de conception d'un bâtiment qui vise à optimiser l'utilisation des apports solaires et de la circulation naturelle de l'air pour limiter l'utilisation du chauffage et de la climatisation. Pour cela, on se sert des avantages du terrain (orientation du bâtiment, orientation des pièces, les surfaces vitrées, l'inertie de l'habitat...)

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

C'est une note, un classement, qui découle de l'estimation de la consommation énergétique d'un bâtiment. Les constructions sont classées selon diverses caractéristiques et évaluées de A à G, selon des seuils de consommation en énergie primaire. Cette note doit être présente lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier. Elle est affichée, par exemple, sur les annonces immobilières.



C'est quoi, la valeur verte ?

La valeur verte, c'est la valorisation de la capacité d'un bien à conserver ses qualités d'isolation et de confort face aux risques climatiques. Cela se mesure en comparaison avec les autres biens du même type et situés dans des zones similaires.

Éco conception



Cela désigne une conception qui prend en compte la réduction de l'impact sur l'environnement. Il s'agit d'une démarche préventive qui se caractérise par une approche globale avec la prise en compte de tout le cycle de vie du produit (depuis l'extraction de matières premières jusqu'à son élimination en fin de vie) et de tous les critères environnementaux (consommation de matières premières, d'eau et d'énergie, rejets dans l'eau et dans l'air, production de déchets...).

Géothermie

Système qui consiste à utiliser l'énergie contenue dans le sol et le sous-sol comme source de chaleur pour servir de chauffage.

Inertie thermique

Cela désigne la capacité d'un bâtiment à stocker de la chaleur dans ses murs, ses planchers, toitures ou cloisons... Plus l'inertie du bâtiment est forte, plus il se réchauffe et se refroidit lentement, ce qui permet de limiter l'utilisation du chauffage ou de la climatisation.

Matériaux biosourcés

Cela désigne les matériaux issus du monde vivant. Ils sont donc soit d'origine animale (comme la laine de laine de mouton, par exemple) soit végétale (comme le bois ou la paille).

L'utilisation de matériaux biosourcés concourt au stockage de carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles.

Pont thermique

C'est une zone de l'enveloppe du bâtiment qui présente une résistance thermique moindre et provoque une déperdition de chaleur anormale. C'est ce que l'on cherche à éviter tout à fait lors d'une rénovation thermique.

Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020)

C'est la réglementation qui remplace la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). Elle s'applique depuis le 1^{er} janvier 2022. Elle donne des cadres précis et contraignants à la construction pour favoriser des constructions les plus proches possibles de l'énergie positive.

Réseaux de chaud et de froid

Système collectif, utilisé par plusieurs bâtiments, de chauffage ou de climatisation, grâce à une production de chaud ou de froid centralisée et un réseau de distribution. Ces réseaux peuvent être publics ou privés, à l'échelle d'un quartier ou d'une ville.

Dans
votre prochain
magazine :

**LE POINT
SUR LES LOIS
DE DÉFISCALI-
SATION.**

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**

VOS AVANTAGES

- 24 ans d'expérience
- RE 2020
- Nombreux retours satisfactions clients
- Artisans partenaires
- Toutes les solutions chauffage
- Projets «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



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



**Constructeur de
maisons individuelles
depuis 1998**



RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

LUXE ANGERS
MOBILIER



MOBILIER, LUMINAIRES, TAPIS, PAPIERS PEINTS,
OBJETS DECO, STORES, DRESSING, BUREAU, ...



Redéfinissons les horizons du design

LAM - 11 rue d'Anjou ANGERS
www.lam-angers.com
09 81 24 20 99 - info@lam-angers.com



Imaginez votre nouveau logement,
où vous vous sentiriez bien
à tout moment.

OASIS

MON APPARTEMENT À ANGERS



Le confort d'une vie
à proximité !



- ✓ Appartements de 1 à 3 chambres.
- ✓ A 5mn du centre d'Angers.
- ✓ Proche d'un grand centre commercial.

A partir de 178 000 €

LE BON PASTEUR

MA MAISON À ANGERS



Laissez vous porter
par vos projets !



- ✓ Maisons de 3 à 4 chambres.
- ✓ Avec garage.
- ✓ Proche de l'hyper-centre.

A partir de 279 000 €

LES TERRASSES DE GABRIEL

MON LOGEMENT À TRÉLAZÉ



Avec les copains, c'est tous
les jours l'aventure dans le salon !



- ✓ Dernières opportunités appartements de 2 chambres
- ✓ Proche d'Angers et de tous commerces.
- ✓ Terrasse, loggia ou balcon.

A partir de 172 500 €

ALLUMIERE

MON APPARTEMENT À TRÉLAZÉ



Se sentir bien chez soi,
tout simplement...



- ✓ Proche de tous commerces et équipements.
- ✓ Deux opportunités T3
- ✓ Terrasse, balcon.

à partir de 174 500 €