

immo

Anjou

centreimmo.com

Acheter

*un bien immobilier
quand on est jeune,
précautions et avantages ?*

Chauffage

*les nouveaux
moyens de chauffage*

Financer

*un investissement locatif,
les leviers les plus
efficaces*

LUXE ANGERS
MOBILIER



Retrouvez-nous
en pages 35 et 37



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



TRAVAUX EN COURS

Les Jardins de Balzac



**TVA
réduite :**

Vous pouvez bénéficier
d'une TVA réduite
à 5,5 %
accordée pour un usage
de résidence principale
et sous condition
de ressources.

Emplacement idéal :

situé entre le Parc Balzac,
le Parc de la Garenne
et le Stade d'athlétisme
du Lac de Maine

49 appartements du **T1** Bis au **T6**

Logements en **duplex**

**Balcons, terrasses
& loggias**

10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers
contact@promovia-immobilier.fr

www.promovia-immobilier.fr

02 41 24 13 70

PROMO **via**
immobilier

Une marque Alain Rousseau Immobilière Comine



ANGERS - Appartement, au sein d'une copropriété avec ascenseur, comprenant: un salon baigné de lumière du sud et sans vis à vis, cuisine aménagée avec balcon loggia, 2 chambres avec placards. Cave et 2 emplacements de parking. Réf: 969M. Classe Energie : En cours

156 600 €. Hono inclus : 8 %



ANGERS - Appartement Type 2, comprenant un agréable séjour avec espace cuisine ouvert, chambre et salle d'eau. Copropriété récente et de standing située au pieds du jardin des plantes de l'hyper centre, des transports et des commerces.. Réf 954M. Classe Energie NC

172 000 € Hono inclus : 7,50 %



ANGERS EST - Appartement, totalement rénové, comprenant une pièce de vie double avec ouvertures sur terrasse de 10 m², une cuisine a/e avec buanderie attenante, dégagement aménagé de bibliothèques et placards, 3 chambre et salle d'eau moderne. Parking et cave. Ref 170 Classe Energie En Cours

214 000 € Hono inclus : 7,00 %



5 MN ANGERS

Maison récente comprenant un séjour avec cuisine ouverte, cellier, 4 chambres dont une de plain-pied avec salle d'eau privative. Garage et Grenier. Le tout sur une belle parcelle à l'exposition idéale ! Réf: 928M. Classe Energie C

367 500 €. Hono inclus : 5 %



ANGERS - Maison en excellent état de plus de 140 m². Rdc : entrée, salon/salle à manger avec cheminée, cuisine aménagée, arrière cuisine, chambre, sde avec wc et wc séparé. Etage : 3 chambres dont 1 de 24 m², sdb avec douche et wc, rangements. Ref 890 D Classe Energie C

508 700 € Hono inclus : 4,89 %



ANGERS - Appartement lumineux d'un peu plus de 80 m². Exposition sud, idéale pour la terrasse et le séjour, 3 chambres dont une avec son balcon privatif. Cuisine aménagée, salle de bains, wc et place de parking et cave en sous-sol. Réf 908T Classe Energie C

194 700 € Hono inclus : 6,98 %

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)

Nantes - Cholet



5 MN ANGERS - Maison en VEFA. Bien rare et qualitatif. Double séjour, cuisine à aménager, suite parentale et bureau en rdc, à l'étage: 4 autres chambres avec sde et sdb, loggia donnant accès à une terrasse vue Loire. Belle parcelle de 1750m². FRAIS DE NOTAIRE RÉDUIT. Ref 838AR Classe Energie NC

890 000 € Hono inclus : 3,97 %



10 MN ANGERS OUEST - Maison récente de plain pied d'environ 135m², belle pièce de vie lumineuse, 4 chambres possibilité 5 avec le grenier aménageable, cellier, GARAGE et stationnement. Le tout sur une parcelle sans vis à vis d'environ 489m². Aux pieds des commerces, transports et écoles; réf: 936M Classe Energie C

327 000€ Hono inclus : 5,48 %



ANGERS - Très jolie maison d'environ 140 m² habitables, rdc : belle entrée, cuisine aménagée et prolongée d'une véranda, arrière cuisine, salon/séjour avec cheminée, un atelier avec grenier. Etage : dégagement avec placard desservant 5 chambres dont une avec dressing, 1 sdb et 1 salle de douche. Le tout sur une parcelle de 410 m². Ref 944D Classe Energie G

409 500 € Hono inclus : 5 %



NORD ANGERS - Coeur de bourg. Jolie maison de bourg, au calme avec de beaux volumes et un grand jardin. La maison peut être divisée en logements distincts. 7 chambres, salon, séjour, cuisine aménagée, 2 pièces d'eau, préau, une grande dépendance dans le fond du jardin, puits et cave. Un bien RARE. Ref 576T Classe Energie C

442 000 € Hono inclus : 5,24 %



ANGERS SUD - Maison contemporaine, à flanc de coteau, de plain pied avec jolie pièce de vie, cuisine modernes, 4 chambres et 1 bureau, 2 salles d'eau et une buanderie. Belles terrasses avec jardin magnifiquement paysagé, piscine chauffée et grand garage. Belle propriété ! Ref 892T Classe Energie B

614 000 € Hono inclus : 4,96 %



ANGERS - Maison de charme rénovée pleine d'authenticité ! De beaux espaces de vie, possible vie de plain pied, cuisine déjeunatoire, 3 chambres, 1 bureau, 1 sdb, 2 sde et la possibilité de terminer 3 autres chambres au dernier étage. Garage, Carport, parc arboré orienté sur le sud/est. Ref 700M Classe Energie D

844 000 € Hono inclus : 5,50 %

Sommaire

LA CHRONIQUE

Le marché immobilier

Angevin en 2020 et 2021

Au cours de l'année 2020 malgré la crise sanitaire le marché de l'immobilier Angevin a été très actif.

Les prix ont continué d'augmenter de manière très significative mais ce n'est qu'un rattrapage et ils demeurent cohérents au regard de l'attractivité de la ville. Cependant, il semble que depuis septembre, les prix se stabilisent et le nombre de bien en vente a légèrement augmenté.

Dans le contexte actuel Il est difficile de faire des pronostics sur les perspectives pour l'année prochaine. Mais quelle que soit la situation économique et sociale dans laquelle se trouvera le pays, « la pierre » reste une valeur sûre et encore plus dans une région Angevine dont l'attractivité est grandissante depuis quelques années.

Guillaume ROUSSEAU
AGENCE ALAIN ROUSSEAU
Immobilière Comice
10, Boulevard Henri Arnauld
49000 ANGERS



Ancien

Acheter un bien

immobilier quand on est jeune, précautions et avantages ?



6

A consulter

11

Les annonces

des agences immobilières de référence

Publi-reportage

29

Votre agence Katia & Martel Immo à Angers



Habitat

32



Chauffage

les nouveaux moyens de chauffage

Neuf

Financer un investissement

locatif, les leviers les plus efficaces



38

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 : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

IMMO ANJOU - n°106
du 03 au 30 Novembre 2020

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



ESPACES
ATYPIQUES

Loft story*

Loft en duplex inversé dans
un ancien entrepôt, en vente
sur espaces-atypiques.com



* Histoire de loft

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS
20 place Louis Imbach, 49100 Angers - T. +33 2 52 35 27 27 - angers@espaces-atypiques.com



ANCIEN

Acheter un bien

*immobilier quand on est jeune,
précautions et avantages ?*

Devenir propriétaire est à la fois une aventure qui fait rêver nombre de jeunes gens, pressés de s'installer, mais c'est aussi un vrai cap à franchir, qui peut sembler insurmontable dans le contexte actuel. Pourtant acheter tôt c'est possible et c'est même un vrai bon plan car c'est le moyen d'amortir son investissement rapidement et d'accumuler ensuite du patrimoine. Alors profitez-en, foncez !

6

L'âge moyen de l'achat du premier bien se situerait actuellement aux alentours de 38 ans... C'est tard ! Pourtant l'accession à la propriété reste l'une des préoccupations majeures des français. Une fois décroché le premier boulot, la question de l'achat se pose très vite. Néanmoins, il arrive qu'elle entre en concurrence avec d'autres projets, ou simplement que l'idée se heurte au sentiment de ne pas être dans une situation de vie suffisamment stable. Pas simple non plus d'acquérir un logement dans les villes où les prix ont progressé rapidement ces dernières années. Résultat : moins de une personne sur six devient propriétaire avant 30 ans. Pourtant, la pierre est une valeur refuge, c'est pourquoi le conseil à retenir est de commencer à investir le plus tôt possible. Et bonne nouvelle : les couples de jeunes actifs sont les profils préférés des banquiers.

Acheter ou louer ?

La question vous taraude... Le moment est-il venu de devenir propriétaire ? En début de carrière, il est fréquent que le désir de mobilité et de liberté prime. L'avenir géographique professionnel est encore incertain et la location permet alors de ne pas s'engager et de garder beaucoup de souplesse. Acheter nécessite en outre souvent un gros effort financier, alourdi par les frais d'entretien, l'assurance, la taxe foncière. Si les responsabilités plus importantes qu'entraîne l'accession à la propriété vous font encore peur, prenez le temps de savourer votre indépendance. Profitez-en pour vous familiariser avec les différents quartiers de la ville où vous vivez, leur environnement, et les prix au mètre carré. Ainsi, lorsque vous vous sentirez prêt à passer le cap, vous aurez déjà les cartes en main.

Rappelez vous néanmoins, que même si vous avez le vie devant vous, il reste très avantageux de se constituer un patrimoine assez jeune. En effet, l'argent dépensé chaque mois pour un loyer ne contribue pas à la constitution d'un capital, contrairement à un prêt immobilier qui peut être considéré comme un investissement sur le long terme. C'est du capital qui pourra être ensuite réinvesti dans d'autres projets, en particulier si vous revendez avec une plus-value. De

plus, la plupart des banques font des offres adaptées aux jeunes. Elles leur proposent des crédits longue durée, ce qui permet de respecter plus facilement la règle des 33% de capacité d'endettement. Sans compter les conditions d'assurance beaucoup plus avantageuses. Dernier atout, et non des moindres : être propriétaire de son toit c'est aussi l'assurance de ne pas être « expulsé » par un bailleur qui souhaiterait par exemple récupérer son bien pour l'habiter.

Quel bien choisir ?

Si vous êtes bricoleur et que vous n'avez pas peur de vous retrousser les manches, il est plus intéressant de démarrer en achetant un bien à rafraîchir que vous remettrez en état vous même. Les travaux permettront d'augmenter la valeur de l'appartement. Commencez par une petite surface en étant particulièrement attentif à l'emplacement. C'est le critère qui permettra que votre bien ne perde pas de valeur. Privilégiez le centre-ville et si ça n'est pas le cas, veillez à ce qu'il y ait une bonne desserte par les transports en commun. Dans le neuf le prix au mètre carré est généralement plus cher et correspond donc mieux à de l'investissement pour des personnes cherchant à défiscaliser. Pas forcément adapté pour de jeunes actifs, ou alors à manier avec précaution.



Les critères pour décrocher un prêt immobilier quand on est jeune



La stabilité de votre situation financière est le premier argument. La banque voudra s'assurer que vous avez les moyens de payer sur la durée. Pour la rassurer au maximum, l'idéal est de pouvoir justifier d'au moins un an d'ancienneté en CDI (ou trois ans de bilan pour celles et ceux qui exercent en libéral). Par ailleurs, le banquier épluchera aussi vos relevés de compte afin de vérifier que vous gérez correctement votre argent. Si vous mûrissez le projet de vous lancer dans l'immobilier, évitez de multiplier les découverts bancaires : les mois qui finissent dans le rouge trop souvent, ne sont pas de nature à enthousiasmer les

prêteurs... Quant à l'apport financier, il n'est a priori pas indispensable, mais dans les faits, se présenter avec un montant correspondant à 10% de l'achat, ou, au moins, aux frais de notaire (environ 7% du prix du bien) paraît presque incontournable. Il est conseillé de commencer à épargner dès ses premiers salaires pour se constituer un peu d'apport. Rappelez-vous que plus vous aurez d'apport personnel, plus la banque sera disposée à vous proposer un taux attractif.

7

Taux IMMOBILIERS

Les taux restent à des niveaux toujours très bas. En août dernier ils s'établissaient en moyenne à 1,24% (de 1,05% sur quinze ans à 1,47% sur 25 ans). Un contexte attractif pour les acquéreurs, qui permet d'emprunter sur des longues durées (en moyenne 230 mois) et ainsi d'augmenter sa capacité d'investissement. Il faut en profiter, car il est difficile de savoir combien de temps cela va durer face au contexte agité de la crise sanitaire.

Acheter un bien

immobilier quand on est jeune, précautions et avantages ?

La solidarité familiale

La difficulté lorsqu'on est jeune, c'est que l'on débute sa carrière, avec donc des revenus qui ne sont pas encore très conséquents. En entrant dans la vie active, les économies sont encore maigres et il peut-être difficile dans les premiers temps de se constituer un apport. Pour les familles dans lesquelles les discussions d'argent sont fluides, une bonne solution sera d'acheter en indivision. C'est une formule moins contraignante que la SCI (Société civile immobilière) et qui permet aux plus jeunes de rentrer sur le marché tout en leur laissant le temps de se constituer un capital pour racheter les parts de leurs ascendants au bout de quelques années. Concrètement, les parents ou les grands parents partagent les frais d'acquisition avec le ou les jeunes actifs, et chacun détient ainsi une partie du logement à hauteur de sa participation financière. Afin d'éviter les conflits, il est possible de signer en amont une convention d'indivision qui permettra de fixer les règles (répartition des charges, financement des travaux, conditions de sortie, etc).

8

Vigilance

Avant de se décider, il y a quelques points à vérifier absolument. Penchez vous en priorité sur les diagnostics du bien et les informations sur la copropriété (vous devez regarder le règlement de la copropriété, les comptes et les 3 derniers procès verbaux d'assemblées générales). Emportés par l'enthousiasme, les jeunes acheteurs oublient parfois de prendre en compte les frais annexes dans le budget de leur premier achat. Pour ne pas risquer de faire face ensuite à des problèmes de financement, votre prévisionnel doit intégrer les coûts de fonctionnement, les charges de copropriété, les taxes foncières et d'habitation. Cela semble gréver un peu votre budget, mais c'est en réalité ce qui vous garantira de pouvoir payer chaque mois en vivant normalement.

Les dispositifs adaptés

Accordés sous conditions de ressources, les prêts à taux zéro (PTZ) restent l'un des dispositifs les plus avantageux pour aider les jeunes à financer leur premier logement. Neuf ou ancien, les conditions ne sont pas les mêmes, et elles diffèrent aussi selon les régions. Alors faites bien vos calculs, car il y a moyen de réaliser de bonnes affaires. Autre bon plan : demander à votre employeur de bénéficier d'un prêt action logement. Il concerne les entreprises de plus de 10 salariés et permet d'obtenir des taux particulièrement attractifs, pour un montant pouvant aller jusqu'à 30% du prix total du logement. Bon à savoir : chacun des membres du couple peut faire une demande pour en profiter. En parallèle, certaines villes et certains départements proposent aussi des dispositifs intéressants à destination des primo-accédants.



ESPACES
ATYPIQUES

Le banal est l'ennemi du bien

Maison d'architecte à
énergie positive, en vente
sur espaces-atypiques.com



Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS
20 place Louis Imbach, 49100 Angers - T. +33 2 52 35 27 27 - angers@espaces-atypiques.com

Acheter un bien

immobilier quand on est jeune, précautions et avantages ?

Et ensuite ?

Les plus précoces, qui auront acheté un studio ou un petit deux pièces avant de passer le cap de la trentaine pourront ensuite penser à acheter plus grand, ou à renégocier leur crédit pour libérer une nouvelle capacité d'épargne et d'investissement. D'autant plus qu'en avançant dans votre carrière, votre salaire aura évolué aussi, ce qui permet de diversifier ses placements. C'est peut-être l'occasion de chercher une résidence secondaire. Et éventuellement de commencer à préparer sa retraite. Avec cette tranquillité d'esprit de savoir que grâce à l'assurance emprunteur on protège sa famille. Car en cas de décès la dette est effacée et les héritiers sont logés gratuitement.

Courtier

L'aide d'un courtier permet de mettre en compétition les banques afin de vous aider à obtenir les conditions les plus avantageuses. Mais il vous accompagne aussi à toutes les étapes du crédit, depuis le montage du dossier, jusqu'au déblocage des fonds chez le notaire. C'est un vrai soutien. En contre partie il vous demandera généralement entre 1 et 2% du montant emprunté, en fonction de la complexité de votre dossier. Son rôle peut-être important et sécurisant dans un premier achat. Il est là pour vous conseiller au mieux.

Rentabilité

Dans certaines villes, il faudra seulement 3 ans pour que l'achat immobilier soit plus rentable que la location. Pour y voir clair, placez d'un côté de la balance le loyer et les charges locatives. De l'autre calculez l'ensemble des coûts afférents à votre projet immobilier. Si les coûts liés à la location sont supérieurs à ceux engagés pour l'achat, l'investissement fait économiquement sens. Si l'on sait que l'on va rester quelques années au même endroit, il vaut généralement mieux investir dans l'immobilier. Cela permet de pénétrer le marché, de devenir un « insider ». Peu importe ensuite les fluctuations des prix, on n'est moins touché dès lors que l'on possède son propre logement.

INVESTISSEMENT locatif

Il n'y a pas d'obstacle non plus à se lancer de bonne heure. Dès 30 ans certains salariés financent leur investissement par les loyers. C'est une excellente opération. Avant de vous lancer, faites néanmoins attention au dynamisme de la ville que vous convoitez pour investir.



Dans votre

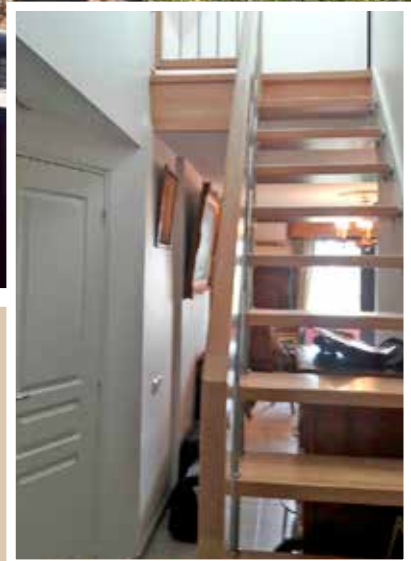
**PROCHAIN
MAGAZINE**

Les professionnels de
l'immobilier à la pointe
de l'innovation



Sheet: 494216263

ANGERS GARE



ANGERS GARE

254.400 € Honoraires inclus charge acquéreur 6 % TTC (prix hors honoraires 240.000 €)

Copropriété de 2005 - appartement situé au dernier étage avec ascenseur. Cet intérieur est composé d'un espace de vie ouvert avec sa cuisine entièrement équipée, balcon exposé Sud ; 1^{er} niveau : une chambre, douche à l'italienne, rangement et WC séparé. A l'étage, une chambre avec douche privative et balcon. Chauffage individuel, climatisation, huisseries double vitrage motorisées, cave et garage 2 voitures. Copropriété de 23 lots principaux, charges courantes annuelles : 1952.44€.

CLASSE ENERGIE: D

RUE de la PAIX .immo

Pré-estimez votre bien en ligne

GRATUITEMENT

www.ruedelapaix.immo



**MAISON LOFT | 8 PCS | 195 M² |
ANGERS NEY | 679 250€ HAI
charges acquéreur : 4,5% |
650 000 € net vendeur |
Classe Energie : D | REF: JB294**



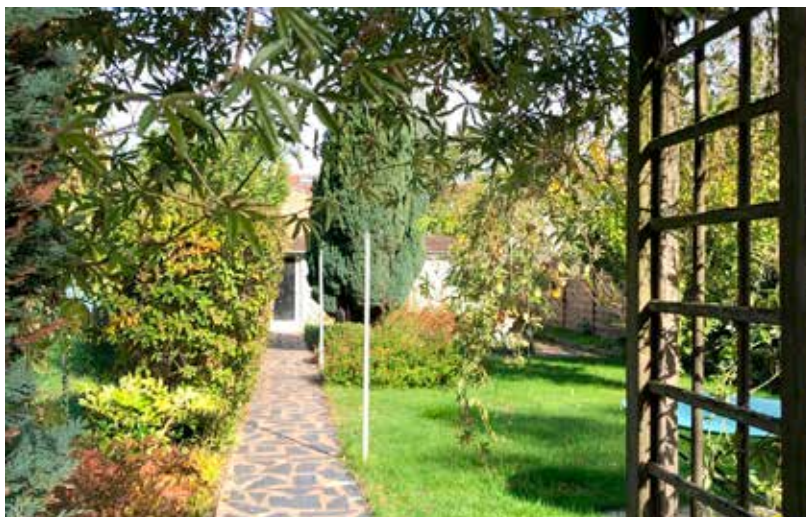
EXCLUSIVITE

**MAISON DE CHARME | 7 PCS | 245 M² |
ANCENIS | 444 125 € HAI
charge acquéreur : 4,5 % |
425 000 € net vendeur |
Classe Energie: D | REF: PM262**



EXCLUSIVITE

**MAISON DE VILLE | 5 PCS | 89 M² |
ANGERS - EBLÉ | 296 800 € HAI
charges acquéreur : 6 % |
280 000€ net vendeur |
Classe Energie : E | REF: LG319**



MAISON DE BOURG | 4 PCS | 95 M² | CANTENAY - EPINARD |
202 350€ HAI charges acquéreur : 6,5 % | 190 000€ net vendeur |
Classe Energie : en cours | REF : AC15102020



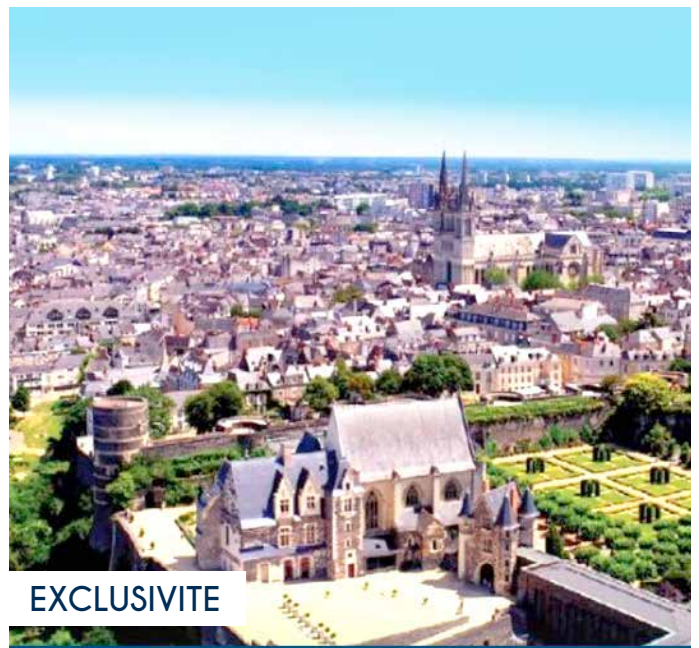
VILLA | 9 PCS | 214 M² | LA POMMERAYE | 378 000 € HAI
charge acquéreur : 5 % | 360 000 € net vendeur |
Classe Energie : en cours | REF : EA310



MAISON | 8 PCS | 159 M² | BEAUCOUZÉ | 435 750 € HAI
charges acquéreur : 5% | 415 000 € net vendeur |
Classe Energie : A | REF: GP264



MAISON | 10 PCS | 296 M² | ANGERS | 988 000 € HAI
charges acquéreur : 4% | 950 000€ net vendeur |
Classe Energie : D | REF : EB313



Votre agence :
10 place de la Laiterie
49100 Angers
02 52 09 73 52



Nouvelle agence :
6 place de la République
49100 Angers
02 21 67 52 61



4.9 / 5
★★★★★
Excellent

bonjour@rdp.immo



agence de la cité
depuis 1980

10, place Jeanne-de-Laval
BEAUFORT-EN-VALLÉE
02 41 57 20 90

94, rue Principale
MAZÉ
02 41 57 70 00

www.agencedelacite49.com

SEREN 01 838 739



BEAUFORT-EN-VALLÉE

184 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,14% TTC
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf 2490

Classe énergie : E



En campagne, maison de 2008 avec vie de plain-pied comprenant : entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte meublée et équipée (plaque, four), dégagement, 3 chambres, salle de douches, toilettes. Le tout sur un terrain d'une superficie totale de 260 m² avec cabanon de jardin. Tout à l'égout, chauffage électrique.



GIZEUX

117 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **6,36% TTC**
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 2522

Classe énergie : F



Maison de 1976 de plain pied, proche des commodités à pied comprenant : Véranda, cuisine aménagée, salle à manger, salon, 3 chambres, salle de douches, toilettes. Le tout sur un terrain clos et arboré d'une superficie de 1106 m² avec garage et cave. Tout à l'égout, chauffage électrique.

EXCEPTIONNEL



GENNES

142 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,19% TTC
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 2502

Classe énergie : C



Maison Troglodyte très atypique avec beaucoup de charme, proche du bourg et de ses commodités. Maison de plain-pied comprenant : cuisine avec insert, pdv avec poêle à bois, chambre, sdd, deux grandes pièces dont une avec four à pain. Grande grotte séparée en deux avec four à pain. Le tout sur un terrain d'une superficie totale de 991 m² se situant au-dessus du bien, avec un garage. Fosse septique, chauffage bois.

NOUVEAU



MOULIHERNE

137 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,38% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 2494

Classe énergie : vierge



Maison de bourg à restaurer avec fort potentiel comprenant au rdc : cuisine, salle de bain + wc, chambre, pièce de vie, point d'eau. À l'étage : grenier aménageable. Le tout sur un terrain de 752 m² avec porche, cave, dépendance comprenant 2 pièces ainsi qu'un préau. Chauffage central fioul + bois. Tout à l'égout, puits.

LONGUE-JUMELLES

77 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **7,00% TTC**
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 2525

Classe énergie : vierge



Maison à restaurer entièrement comprenant : pièce de vie avec cuisine, bureau, chambre, salle de douche, toilettes, buanderie. Le tout sur un terrain clos et arboré d'une superficie totale de 1924m² avec grand garage, atelier, cave. Fosse septique à prévoir. Chauffage gaz citerne.



AUVERSE

207 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,55% TTC
(Prix 198 000 € hors honoraires)

Réf 2440

Classe énergie : B



Maison de bourg proche des commodités avec un fort potentiel comprenant au rdc : entrée, wc, salle à manger, salon, cuisine m/e, buanderie, atelier, cave. À l'étage : palier, salle de bains, 5 chambres, bureau, wc, salle de douches, grand grenier. Au fond de la cour : maison indépendante. Grande dépendance (90m²), préau. Le tout sur un terrain de 2 243 m². Tout à l'égout, chauffage fioul + électrique, puits.



DELAGE IMMOBILIER
Vos projets, notre expérience

37, rue Beaurepaire - ANGERS

02 41 69 90 93

www.delage-immobilier.fr



SERENA 2020/2020

IDÉAL INVESTISSEURS



ANGERS

133 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,00% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 32338
Classe énergie : vierge



Petite maison individuelle avec garage louée 550 €. Rendement locatif assuré ! . Rdc : entrée, dégagement, SdE et WC, grande chambre. À l'étage : un très grand espace séjour avec cuisine d'une surface au sol de 41 m² au sol et environ 24 m² habitable à 1m80. Locataire en place depuis avril 2020.



BRIOLLAY

243 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,00% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 31471
Classe énergie : C



Maison proche des commerces comprenant au rdc : pièce de vie lumineuse avec cheminée, donnant sur la véranda et le jardin, cuisine équipée et aménagée, cellier. Au 1er : 2 chambres et salle de bains. Au 2ème : chambre ou bureau. Dépendance entièrement restaurée de plus 25 m² avec chambre, SdE et hammam. Huisseries double vitrage, couverture ardoise. Parcelle de 276 m² sans vis à vis.

A VISITER RAPIDEMENT



BEAUFORT-EN-VALLEE

243 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,00% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 30515
Classe énergie : vierge



Maison restaurée dans les règles de l'art ! 200 m² habitable en 2 parties 1ère partie : Rdc : entrée, couloir, SAM. 1er : 2 ch, wc SdB. 2ème : 2 ch SdE - 2ème partie : Rdc : cuisine véranda, atelier, chaufferie. 1er : chambre et bureau. Le jardin se compose en 2 parties : potager et agrément. Grand garage (35 m²) avec porte électrique.

INVESTISSEURS



ANGERS

260 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,00% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 32489
Classe énergie : vierge



TRES RARE DE PAR SA SITUATION - Actuellement loué, cet appartement de 77 m² est un investissement sûr. Situation exceptionnelle avec exposition plein sud. Entrée, grand séjour de 30 m², cuisine séparée, 2 chambres, SdB, WC, cave et parking sous-sol. Double vitrage. Ascenseur. Calme assuré. Loué 650 EUR hors charges. Chauffage électrique. CC/An : 2880 €



MENIL

265 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,00% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 30996
Classe énergie : E



Agréable maison de 160 m² dans son havre de paix sur plus de 16000 m², qui privilégie le calme et la sérénité. Vous trouverez : entrée, salon/séjour avec sa cheminée, cuisine, 1 chambre (14 m²), wc, salle de bain au Rdc. A l'étage : charme de l'ancien avec poutres apparentes et parquets. 2 grandes chambres lumineuses, salle d'eau avec douche italienne. Grande cave, Dépendance et hangar.

EXCLUSIVITÉ AMEPI



MONTREUIL-JUIGNÉ

296 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,00% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 32557
Classe énergie : C



EXCLUSIVITE : Maison avec vie de plain-pied au calme, sans vis à vis et donnant sur un grand espace vert. Rdc : entrée, salon-SàM, cuisine aménagée ouverte, bureau, dégagement, WC, SdE et chambre. Etage : 2 ch. et grenier. Possibilité de créer une salle de bains pour faire une suite parentale. Garage buanderie + grand garage de 36 m². Grande cave. Terrain de 670 m².



AVRILLE

388 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00% TTC
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 31479
Classe énergie : C



AUCUN TRAVAUX A PREVOIR. À 13mn à pied du tram, maison de 1993 avec un séjour lumineux et accès à la grande terrasse, cuisine aménagée équipée, bureau, wc, cellier et garage avec espace lingerie et cave. À l'étage : 3 ch, wc et salle de bain avec baignoire et douche. Tout est de qualité ! Possibilité d'agrandissement ou d'aménager un espace non utilisé. Parcelle de 577 m². Une visite s'impose !

LE CALME DE LA CAMPAGNE



BRION

498 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,26% TTC
(Prix 473 750 € hors honoraires)

Réf 30464
Classe énergie : C



Réhabilité en habitation, 400 m² habitables, espace et lumière. Séjour de 110 m², cuisine aménagée et équipée, bureau, lingerie, SdE. Suite parentale de 40 m² avec SdE, 3 grandes chambres SdB. Au dernier niveau, 2 chambres, sauna, 2 greniers de 56 m² isolés à aménager. Pompe à chaleur air / eau. Pour les chevaux : 2 hectares de prairies clôturées. Grand hangar de 300 m² avec boxes.

L'Agence de l'Anjou, la de la gestion de votre

Pour avoir l'esprit tranquille
et vous simplifier la vie, choisissez :

L'EFFICACITÉ

- Une équipe d'experts aux multiples compétences (juridiques, administratives, comptables, etc.)
- Un interlocuteur dédié privilégié
- Des solutions digitales les plus innovantes du marché

LA SÉCURITÉ

- Une sélection rigoureuse des locataires
- Une expertise dans la gestion complète de votre logement (gestion des locataires, gestion des contrats, gestion des loyers et des charges, gestion des travaux, etc.)
- Une Garantie des Loyers Impayés (G.L.I) avec détérioration immobilière



EXCLUSIVITÉ



Propriété rénovée située sur TIERCE.
La maison principale date de 1748, avec sa tourelle et son escalier à vis.
Agrandissement en 1972 pour une surface habitable de plus de 230 m².
Nombreuses dépendances.
Une maison locative louée à proximité.
Ensemble à découvrir.
DPE C.

451 500 €

EXCLUSIVITÉ



ANGERS GARE - Vous recherchez un vaste appartement au style Haussmannien dans une rue renommée d'ANGERS ?
141m² habitables et ses dépendances. Parquets, moulures, cheminées, très grandes pièces et hauts plafonds. 1er étage d'un petit immeuble collectif. Il comprend une entrée, un séjour, 3 grandes chambres, nombreux placards, cuisine aménagée, salle de bains avec baignoire en fonte, WC indépendant. Une chambre de bonne de 14m² indépendante, une cave et 2 greniers. Pas de procédure en cours. 18 lots principaux. DPE vierge.
Référence : 2622

388 500 €

pièce maîtresse bien immobilier



Entre autres, la crise du COVID nous a appris que nous pouvions exercer notre métier en utilisant des solutions digitales innovantes : les visites virtuelles, les signatures électroniques pour les mandats de vente, les compromis ou les baux locatifs, les états des lieux avec vidéo ... le tout en totale sécurité juridique. Notre métier a évolué comme jamais en quelques mois !

Pour autant, à l'Agence de l'Anjou, nous avons à cœur de préserver le contact humain avec nos propriétaires et nos locataires. Ce n'est pas facile en cette période de concilier sécurité sanitaire et proximité.

Tout le professionnalisme, l'implication et le dévouement de notre équipe seront les garants de la réussite de votre projet immobilier.

*Anthony BERNARD,
directeur de l'Agence de l'Anjou.*

RCS Angers 305 205 671.
Crédit photo : © Eekrin.
www.justeurpeuse.com
05 13 48 48 13

TRANSACTION
LOCATION
GESTION

al'agence de l'anjou

Anthony & Blandine BERNARD

Successeurs Agence Villalonga

www.agencedelanjou.fr

9, rue du Haras - 49100 ANGERS

Tél : 02 41 87 52 52

agencedelanjou@orange.fr



AGIR POUR LE LOGEMENT



Réussir **ensemble** votre projet immobilier

LOUER | ACHETER | VENDRE | GESTION | COPROPRIETE



BOUCHEMAINE

210 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 32621119

Classe énergie : C



À vendre Maison recente de 82 m² à Bouchemaine 3 chambres salle de bain, salon / Séjour, cuisine, garage, jardin exposé Sud. Charges 1200€ Foncier 1062€ copropriété de 20 lots Contact François Guillemin 06 99 94 89 38.



DAUMERAY

162 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 32428302

Classe énergie : vierge



Maison de ville avec jardin, cour interieure et dependances. Maison comprenant 2 chambres au rdc et une grande chambre à l'étage. Cuisne donnant sur un grand séjour avec cheminée. Grenier d'environ 60 m² aménageable. Cave avec puit en sous sol Contact François Guillemin 06 99 94 89 38 / 02 41 18 22 07.



ANGERS CENTRE

598 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 32314140

Classe énergie : C



T6 + 2 PK en s/sol, 163 m² habitables + 57 m² de terrasse comprenant un jardin d'hiver, 1 cuisine aménagée et équipée, 4 chambres, grands dressings, 2 salles d'eau et 1 salle de bains, 3 wc, charges 3036 euros / an, copropriété de 162 lots principaux et annexes. contact : Viviane BODIN 06 60 57 88 37, vbodin@sergic.com.



ANGERS

104 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 32438942

Classe énergie : D



ANGERS SUD : Type 2 avec locataire en place depuis le 15 / 12 / 2018 - bon etat - dans une copropriété de 139 lots dont 67 appart - charges copro annuelles 1560 € comprenant l'eau, le chauffage, l'entretien des communs et des espaces verts. Contact : Nadia GAUFRETEAU au 06 60 18 27 77 ou ngaufreteau@sergic.com.



ANGERS

287 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 30522127

Classe énergie : C



EXCLUSIVITE SERGIC - ANGERS Maison avec locataire en place dans secteur calme - salon / séjour, bureau, WC, à l'étage 3 chambres, dressing, salle de bains, WC, garage et jardin. Loyer : 840 € par mois. Contacter : Nadia GAUFRETEAU au 06 60 18 27 77.



ANGERS

223 650 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 2624519

Classe énergie : D



EXCLUSIVITE SERGIC : ANGERS T.4 comprenant 3 chbres, séjour, cuisine A/E, salle d'eau, rangement, cave, pkg. Copro de 250 lots dont 121 appart. Charges annuelles 3200€ comprenant eau froide et chaude, chauffage, entretien des communs et espaces verts, ascenseur, gardien. Contact : N.Gaufreteau 0660182777

CABINET SIBOUT

Immobilier

MAISONS
APPARTEMENTS

• Syndic de copropriété • Gestion locative • Transaction • Location



Vous souhaitez un
proche de chez vous

Présent depuis 50 ans sur ANGERS CENTRE VILLE dans le domaine de l'administration de biens, le cabinet s'emploie à gérer et administrer votre immeuble en respectant et appliquant les législations en vigueur.

Un métier d'**EXIGENCE**, de **RIGUEUR**, de connaissances au service de l'ensemble des copropriétaires.

FORT DE CETTE EXPERIENCE, nous administrons des immeubles dans l'ensemble des quartiers de la ville comme la madeleine, La Fayette, Gare, Visitation, Doutre, St Serge, Ney Centre ville, Chevrollier, place du Lycée...

40, rue des Lices - 49100 ANGERS - 02 41 87 46 28
www.cabinetsibout.com - contact@cabinetsibout.com

CADRE IDYLLIQUE



30 MINUTES D'ANGERS

979 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1504

Classe énergie : vierge



Cadre idyllique ancien hameau entièrement rénové offrant 3 gîtes, 3 chambres d'hôtes d'une surface de 450 m² ainsi qu'une maison d'habitation de 130 m² comprenant un vaste salon séjour, grande cuisine, buanderie. À l'étage un palier desservant 3 chambres dont une suite parentale. Parcelle d'environ 13 000 m². Chaudière

AU CALME



BRIOLLAY

415 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 15470

Classe énergie : n/a



Maison d'architecte comprenant au rez de chaussée une entrée desservant d'un côté une vaste cuisine de 36 m², un salon séjour avec un plafond cathédrale de 42 m². De l'autre côté : 4 chambres, 2 salle de bains, wc, débarras. À l'étage : 2 chambres. Le tout sur un terrain clos de 3454 m² sans vis à vis et piscinable.

IDÉAL PREMIER ACHAT



CHEMILLE

185 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 15468

Classe énergie : E



Sur la commune de Melay, maison comprenant une entrée, un salon séjour ouvert sur une cuisine meublée et équipée, 3 chambres, salle de bains, wc. À l'étage un grenier avec aménagement possible sur une partie. Garage et abri de jardin. Le tout sur un terrain arboré de 850 m².

A VISITER RAPIDEMENT



5 MINUTES DE
BEAUCOUZE

370 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1513

Classe énergie : n/a



Maison récente de 2015 (garantie décennale) comprenant au rez de chaussée, une entrée, un salon-séjour donnant sur une cuisine ouverte avec son îlot central. Une suite parentale avec dressing et salle de douche privative. À l'étage : un dégagement desservant 3 chambres, un bureau ou dressing, une SDB. Terrain clos de 490 m².

A VISITER



THOUARE-SUR-LOIRE

315 980 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 15462

Classe énergie : C



Maison de 1976 d'une surface de 130 m², comprenant au RDC un salon-séjour avec cheminée, une cuisine séparée, véranda de 31 m², une chambre, une salle de douches, un wc séparé. À l'étage un palier desservant 2 chambres, un bureau, une SDB, un dressing séparé, un wc. Un garage avec abri de jardin, terrain d'une surface

IDÉAL INVESTISSEURS



ANGERS

106 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1510

Classe énergie : n/a



A VENDRE- ANGERS- ROC EPINE, un studio dans un immeuble récent comprenant un hall d'entrée avec un grand placard, une pièce principale avec un coin cuisine, une salle de douches avec un sèche serviette. Une cave, une place de parking privative. DPE en cours. Charges annuelles 520 EUR.



A saisir

TIERCE

193 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,32 % TTC
 (Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf : MG00329
 Classe énergie : NC

Maison avec grande pièce de vie de 47 m², cuisine aménagée et équipée, wc, placard. A l'étage, 3 chambres, salle de bain avec baignoire balnéo, wc, dressing. Agréable terrasse en bois sans vis à vis. Attenant un local commercial (actuellement loué) pour un revenu complémentaire ou potentiel habitable. DPE en cours.



Idéal pour votre famille

ECOULANT

399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,15 % TTC

(Prix 385 000 € hors honoraires)
 Réf : MM00327

Classe énergie : C

Environnement agréable et proche de toutes commodités pour ce pavillon non mitoyen offrant de beaux volumes: entrée, grande pièce de vie de 60 m² baignée de lumière ouverte sur cuisine aménagée et équipée, cellier, salle à manger avec poêle à bois, salon donnant sur terrasse, une chambre, une salle de douche et WC. A l'étage 4 chambres dont une suite parentale avec dressing, un bureau, une salle de bain, wc. Piscine chauffée et sécurisée. Grand garage de 63 m². Jardin 858 m².



Beau Potentiel

**LE LOUROUGH
 BECONNAIS**

219 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,28 % TTC
 (Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf : MG00328
 Classe énergie : C

Amoureux des vieilles pierres et du charme d'antan, vous serez séduit par cette maison de centre ville du Louroux Béconnais. 170 m² sur un magnifique terrain arboré de 1275 m² clos d'un mur de vieilles pierres. Rez de chaussée, cuisine aménagée, séjour, salon, une chambre, salle de bain, wc. A l'étage, 3 chambres dont une avec grand dressing, salle d'eau avec wc.

Vous êtes vendeur de votre bien immobilier, quel est votre souhait ?



- L'estimation la plus professionnelle pour votre maison
- La vendre le plus rapidement possible
- Ne pas vous soucier des contraintes administratives
- Un accompagnement de tous les instants jusqu'à la vente

Depuis 10 ans déjà, nous mettons tout notre professionnalisme à votre service.

Plus de **400 propriétaires** nous ont déjà fait confiance.

Pour une transaction rapide et sécurisée contactez-nous.



Nos clients nous recommandent à **94 %**

- LOCATION
- TRANSACTION
- GESTION
- SYNDIC



Cabinet Pigé & Associés



Nos services en **Transaction**

Une prise en charge intégrale et personnalisée

des vendeurs et des acquéreurs, de l'estimation jusqu'à la signature notaire.

Une large diffusion des annonces

visites virtuelles, vitrines de notre agence place La Fayette, principaux sites internet régionaux et nationaux : leboncoin.fr, ouestfrance-immo.com ...

Des démarches facilitées et rapides

avec des applications innovantes comme la signature électronique des mandats et des compromis.

Estimations
GRATUITES*

Diagnostics
OFFERTS*

Mise en valeur
PRIVILIGIÉE
de votre bien*

* Voir conditions en agence.

Retrouvez tous nos services sur www.pigeimmobilier.fr

Place La Fayette - 32, rue de Létanduère - Angers

02 41 25 75 75



**ANGERS - LES
JUSTICES**

505 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.12% TTC
(Prix 485 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99608

Classe énergie : D



Au calme et proche des commodités, MAISON lumineuse de 140 m² sur 448 m² de jardin clos. Comprenant au rdc: belle pièce de réception avec cuisine équipée, chambre avec sa salle d'eau; à l'étage: 3 chambres, dressing, salle de bains. Excellent état. Chauff gaz. Agent co. CONTACT : Nathalie THIBAUT 06 20 60 59 85.



ANGERS - LA FAYETTE

252 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC**
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100253

Classe énergie : E



TYPE 3 de 63,61 m² avec balcon comprenant une entrée avec placard, séjour, cuisine séparée équipée, 2 ch., sdb; box au sous sol, cave. Copropriété de 88 lots, charges courantes 1600€/an, chauff indiv. CONTACT : Nathalie THIBAUT 06 20 60 59 85 Agent co.



**ANGERS - ST
SERGE/LES PLANTES**

399 000 €

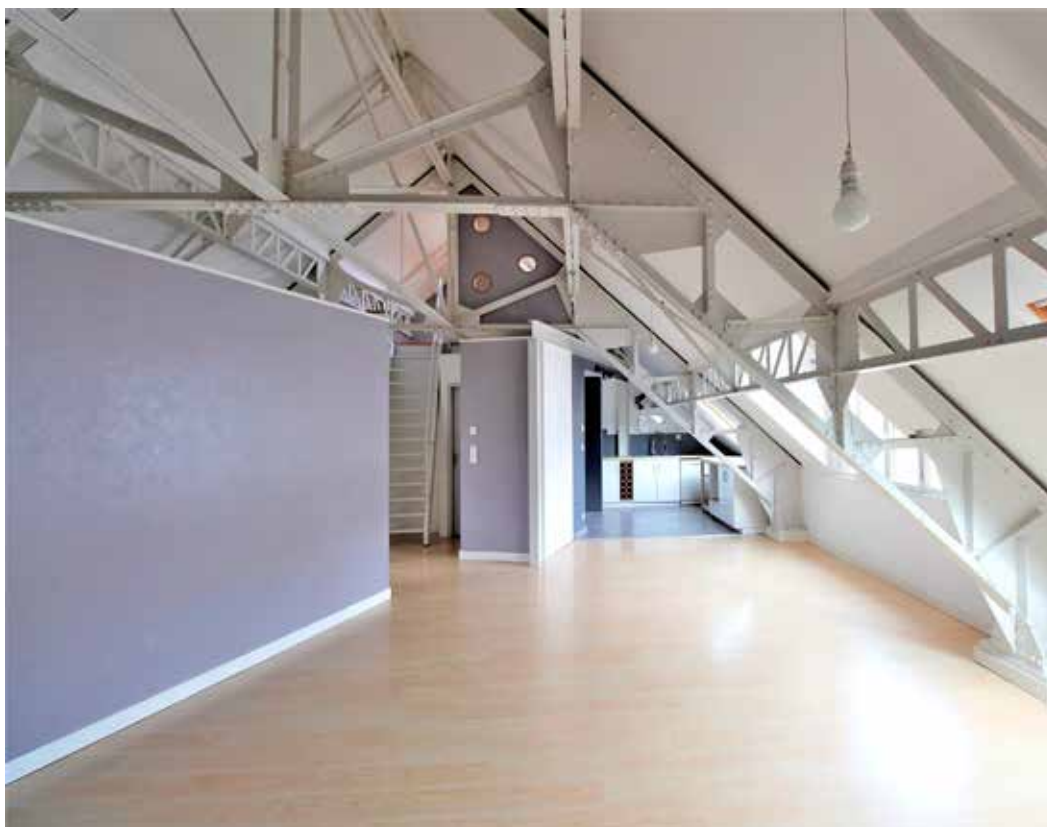
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 380 001 € hors honoraires)

Réf TMAI99609

Classe énergie : E



MAISON d'environ 155 m² proche du futur tramway et de tous commerces offrant au rez-de-chaussée : entrée, salon-séjour, cuisine équipée sur patio, une grande chambre avec une salle d'eau attenante, WC séparés, buanderie. À l'étage : 3 chambres, salle de bains, WC séparés, une grande pièce. GARAGE. CAVE. Faire vite CONTACT : Vincent LE GAL : 06 84 31 94 03.



ANGERS - NEY

279 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.62% TTC
(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100258

Classe énergie : F



APPARTEMENT TYPE III de 78 m² habitables (99m² au sol) dans petite copropriété de 2002 (13 lots), au deuxième et DERNIER ETAGE sans ascenseur. Comprenant : entrée donnant sur une très belle pièce de vie lumineuse, cuisine équipée, 2 chambres avec placards, salle d'eau, cellier-dressing, WC séparés, mezzanine pouvant accueillir un couchage. Parking extérieur. Charges courantes de 79€/mois. Nous sommes SYNDIC de l'immeuble. Contact Vincent LE GAL : 06 84 31 94 03.



5 Bis rue du Haras - ANGERS

02 41 36 36 60

www.remax.fr/lareussiteimmo

RE/MAX
La réussite Immo



LA REUSSITE POUR LE LOGEMENT

SIRET 753 702 075 000 15



ANGERS - DOUTRE / MONPROFIT

174 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf : *MLS749551008-2*
Classe énergie : D

T3 duplex de 80 m² (65m² Carrez) dans le quartier de la Doutre. À deux pas de la place Monprofit ce bien dispose de deux chambres, mezzanine, salle de bain, cuisine aménagée et équipée ouverte sur la pièce de vie. Cet appartement dispose également d'une place de parking couverte.



ANGERS

183 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5 % TTC
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf : *MLS 749551002-16*
Classe énergie : D

ANGERS HYPER CENTRE JARDIN DU MAIL - Appartement au calme donnant sur cour dans une petite copropriété sécurisée comprenant une grande pièce de vie, cuisine aménagée et équipée, salle d'eau, WC.



MONTREUIL-JUIGNE

279 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3,71 % TTC
(Prix 269 000 € hors honoraires)

Réf : *MLS 749551001-21*
Classe énergie : C

PROCHE CENTRE MONTREUIL-JUIGNE - Maison comprenant entrée, bureau convertible en chambre, séjour-salon avec cheminée ouvrant sur espace à manger - cuisine, 2 chambres de plain-pied avec SdE et WC, à l'étage suite au palier, 2 chambres dont une double, SdB avec WC, à l'extérieur, un garage prolongé par une chaufferie/buanderie, carport ainsi qu'un appentis pour vélos et matériel de jardinage, Joli jardin exposé sud, proximité centre, commerces, écoles et bus.



CHALONNES S/LOIRE

379 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,5% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf : *MLS749551007-11*
Classe énergie : C

Longère restaurée de plus de 240 m² habitables avec 6 chambre en RDC, 2 salles d'eau, séjour cuisine de 70 m² sur 6500 m² de terrain avec étang et hangar photovoltaïque et puits, combles à finir d'aménager 200 m² au sol. Possibilité d'acquérir 4 hectares en plus pour projets agricoles.

EXCLUSIVITE



BAUNE

399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5 % TTC
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf : *MLS749551007-15*
Classe énergie : C

Beaucoup de caractère pour cette longère de 1800 de 280 m² habitables. A 18 minutes d'Angers sur la commune de Bauné, elle offre 5 chambres dont une au rdc. Séjour de 62 m², 2 salles d'eau. Grande dépendance, située à la sortie du bourg elle dispose d'un beau jardin de 2000 m² Chauffage géothermie. puits. Une exclusivité Re/Max

EXCLUSIVITE



SAINT BARTHELEMY D'ANJOU

530 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 505 000 € hors honoraires)

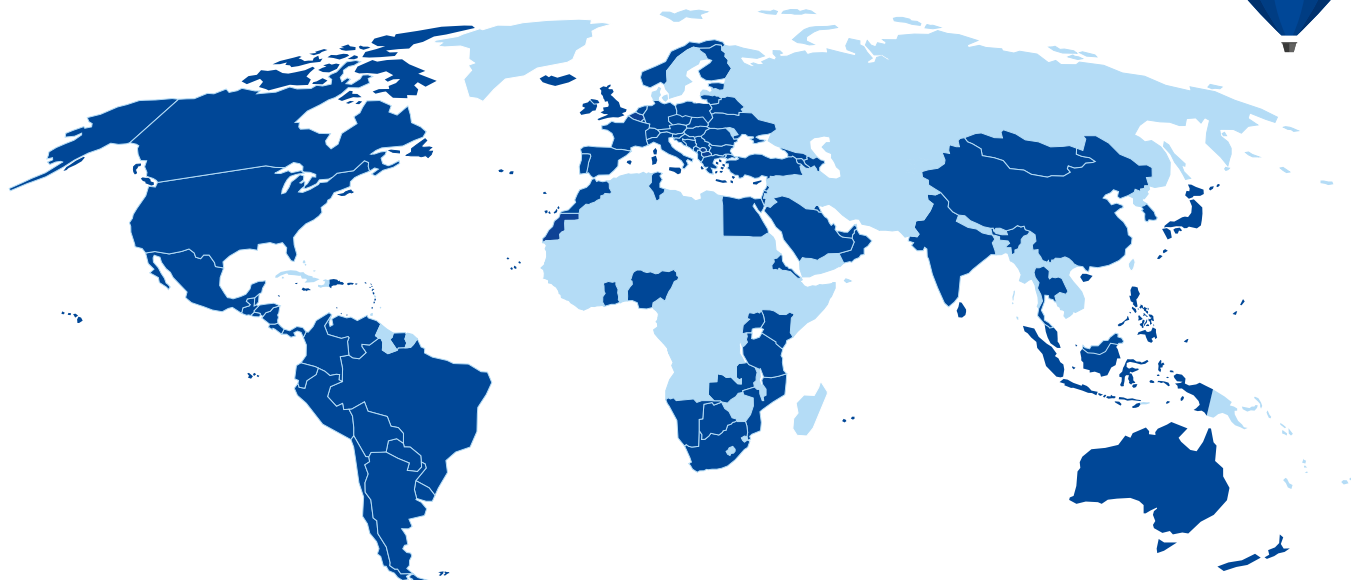
Réf : *MLS749551002-14*
Classe énergie : D

Au calme en plein centre-ville à 100 m du Super U, maison récente de 2007 d'environ 200m² habitables comprenant séjour double, cuisine AM/EQ, arrière-cuisine, lingerie, 2 chbres de plain-pied, SdE, pièce SPA/Hammam. A l'étage une grande mezzanine, 3 chbres, SdB. Garage double, atelier, terrasse, jardin paysagé. Un ensemble de bureaux d'environ 50m² pouvant être utilisés ou loués pour une activité commerciale ou en habitation.



RE/MAX N°1 DE LA TRANSACTION IMMOBILIÈRE DANS LE MONDE ET EN EUROPE

RE/MAX
Worldwide



128,000+

AGENTS

8,300+

OFFICES

110+

COUNTRIES

Saviez-vous que

**RE/MAX VEND
UN BIEN TOUTES
LES 30 SECONDES**

30s

RE/MAX

LA RÉUSSITE IMMO- 5 Bis rue Haras - ANGERS
Tél. 02 41 36 36 60

BEAUCOUP DE CHARME



ANGERS PLACE DU LYCEE

254 680 €

Honoraires inclus charge acquéreur **6,12% TTC**
(Prix 240 000 € hors honoraires)



Réf 3169
Classe énergie : n/a

RÉCENT



PROCHE BEAUCOUZE

267 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 3167
Classe énergie : D

Entre la place du Lycée et la rue Bressigny, appartement T2 spacieux de 62 m², atypique et calme. Le charme des vieilles pierres et des poutres vous séduira immédiatement. Parfaitement rénové avec stationnement vélo dans une cour intérieure privative. Copropriété 5 lots, charges annuelles 1000€, procédure en cours Néant.

Maison récente baignée de lumière, dans un environnement calme et aéré. Au rez de jardin, vaste séjour avec poêle et accès terrasse, cuisine moderne ouverte sur l'espace de vie, cellier-lingerie, suite parentale. À l'étage, confortable palier bureau qui distribue sur trois chambres et salle de bains-douche. Garage. Jardin arboré tourné vers un ensemble d'espaces verts, abri de jardin.

BEL EMPLACEMENT



ANGERS GARE

275 720 €

Honoraires inclus charge acquéreur **6,05% TTC**
(Prix 260 000 € hors honoraires)



Réf 3147
Classe énergie : C

A DÉCOUVRIR



ANGERS DOCTEUR GUICHARD

495 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **3,13% TTC**
(Prix 480 000 € hors honoraires)



Réf SZ3162
Classe énergie : C

APPARTEMENT T3 DERNIER ETAGE. Résidence de standing et emplacement prestigieux, appartement 82 m² traversant, séjour salon sur balcons, cuisine moderne équipée, 2 chambres, à proximité des commerces et commodités. Copropriété 32 lots, charges annuelles 2050€, procédure en cours Néant.

Dans un quartier calme proche toute commodités, maison séduisante par ses volumes (165 m²) et son architecture. Double séjour très lumineux avec cheminée centrale moderne. Cuisine donnant accès à la terrasse et au jardin. Vie de plain-pied avec une chambre et salle de douche. À l'étage, mezzanine distribuant quatre chambres et salle de bains. Jardin clos très agréable, garage une voiture et stationnement devant.



- 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



ANGERS

378 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3071 AC

Classe énergie : C



Maison des années 1930 située dans un quartier calme et proche du tramway (quartier rue de Frémur) Belle pièce de vie en rez-de-chaussée avec cheminée, cuisine aménagée, 4 belles chambres sur parquet ancien, salle douche et bain, grand genier aménageable. Jardin sans vis à vis d'environ 300 m² ! Garage, dépendances Vie de quartier agréable tel : 06 59 51 94 37.



VENDU

ANGERS

336 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3070AG

Classe énergie : C



EXCLUSIVITE - SECTEUR PLACE IMBACH - Emplacement privilégié pour ce magnifique duplex situé au 3ème et dernier étage d'un immeuble haussmannien. Vous serez séduit par le charme et le cachet de l'ancien avec cet appartement de près de 80 m² sur deux niveaux. L'appartement vous offre une pièce de vie lumineuse de 24 m² ainsi qu'une cuisine séparée de 7 m² et 3 chambres.



VENDU

ANGERS

202 920 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3066LP

Classe énergie : n/a



COUP DE COEUR pour cet appartement type 2 duplex de 50 m² au sein d'une copropriété début XXème en HYPER-CENTRE ! Entièrement rénové, entrée, l'étage à un salon / séjour sur parquet avec cuisine ouverte entièrement aménagée et équipée puis une chambre sur cour, salle d'eau et WC. Un balcon est également accessible sur l'arrière de l'appartement.



VENDU

ANGERS

232 750 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3055C

Classe énergie : D



Sur la commune verdoyante de Bouchemaine, à Pruniers, proche de toutes commodités et transport, maison de 105 m² hab environ sur sous sol complet, proposant entrée, salon séjour traversant avec cheminée, cuisine AE, wc avec lave main, à l'étage un palier desservant 3 chambres, un bureau / dressing, une salle de bain. Un sous sol complet, un garage et une terrasse complète ce bien.

ACHAT - VENTE

GESTION LOCATIVE

SYNDIC



ANTOINE IMMOBILIER

ACHAT - VENTE

**7 place Hérault - 49100 ANGERS
 5-7 rue Baudrière - 49100 ANGERS**

GESTION LOCATIVE - SYNDIC

**2 rue Hanneloup
 49100 ANGERS**



AGIR POUR LE LOGEMENT

ANTOINE-IMMOBILIER.COM



Siren 504016701

MAISON RECENTE



AVRILLE

420 000 €

Honoraires inclus charge VENDEUR

Réf: 550T
Classe énergie : D

Au calme, maison contemporaine située à deux pas des commerces et du tramway. Fonctionnelle et lumineuse, la maison offre une agréable pièce de vie de 50m² avec suite parentale au rdc, dressing, bureau et trois chambres à l'étage avec salle de bain. Grande parcelle de plus de 600 m² avec garage, terrasse et jardin agrémenté d'une piscine. Contact : 06-07-80-72-75 (Agent Commercial)

DUPLEX T3



ANGERS NEY

253 200 €

Honoraires inclus charge VENDEUR

Réf: 543T
Classe énergie : D

Place Ney, bel appartement de plus de 85m² situé au deuxième et dernier étage d'une petite copropriété. Idéal pour les amoureux de l'ancien, ce bien atypique vous offre un potentiel de 2/3 chambres avec entrée, cuisine ouverte sur salle à manger, salon, wc, salle d'eau avec baignoire et douche. Parquet, cheminée d'apparat, poutre... vous serez séduits par ce duplex rénové avec goût. Copropriété : 6 lots Charges annuelles : 850 € Contact : Mr LOUVET au 06-07-80-72-75 (Agent Co RCS 802240184)

MAISON AVEC STUDIO



ANGERS NEY

477 740 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5 % TTC
(Prix 455 000 € hors honoraires)

Réf: 445T
Classe énergie : E

Au calme dans une impasse, à proximité des commerces de la place Ney, une ancienne orientée Sud/Est, sans vis à vis, avec deux garages et un jardin clos de murs. Elle comprend une salon coconing de 20m², une pièce de vie avec cuisine A/E ouverte de 25m², une chambre avec sa salle d'eau de plain-pied et une suite parentale à l'étage. Un studio de 18m² avec entrée indépendante en plus.

STUDIO



ANGERS LA FAYETTE

96 000 €

Honoraires inclus charge VENDEUR

Réf: 549T
Classe énergie :NC

Dans une petite copropriété (5 lots) au rez de chaussée ,appartement d'une surface de 21m² ,pièce de vie/espace de chambre ,cuisine équipée séparée , salle de bain .Appartement loué actuellement 400€ CC, agent co Madame Duthe Patricia 960€ Charges annuelles

DUPLEX T3



ANGERS CATHEDRALE

260 650 €

Honoraires inclus charge ACQUEREUR
(Prix 247 150 € hors honoraires)

Réf: 546T
Classe énergie : NC

En plein coeur de la ville, un appartement T3 en duplex comprenant une entrée, une belle pièce de vie lumineuse et traversante, une cuisine A/E; à l'étage, deux belles chambres avec placard, une salle de bain avec WC Vous disposerez de 3 pièces au grenier accessible de l'appartement Une cave et un stationnement en sous-sol. 25 lots principaux et 2760€ charges annuelles

MAISON 3 CH



ANGERS VAUGAREAU

274 300 €

Honoraires inclus charge VENDEUR

Réf: 548T
Classe énergie : D

VENDUE PAR VOTRE AGENCE DU QUARTIER Quartier du Vaugareau, lumineuse maison des années 50 rénovée avec cuisine aménagée équipée, agréable salon-séjour de plus de 25m², 3 chambres, salle de bain, terrasse, jardin et garage. Contact : Mr LOUVET au 06-07-80-72-75 (agent co).



Votre agence **Katia & Martel** à Angers

Il y a deux ans à Angers, les agences immobilières de Katia Housseau et Katia Couvreur ont fusionné. Les deux professionnelles qui affichent plus dix années d'expérience chacune reviennent sur ce rapprochement qui s'inscrit dans une logique de complémentarité.

Rappelez-nous comment est née l'agence Katia & Martel Immo

C'est le résultat de la fusion, le 1^{er} juillet 2018, de Katia Immo Conseil, située rue de la Chalouère, et de l'agence immobilière Martel Immo, implantée rue du Mail. Ce rapprochement a donné naissance à Katia & Martel Immo. Nous avons choisi de conserver « Martel », car c'est une référence sur Angers dans le secteur immobilier depuis une quarantaine d'années.

Et pourquoi ce rapprochement ?

Les deux agences travaillent en complémentarité. En effet, Katia Immo était spécialisée dans les transactions et Martel Immo dans la location, la gestion locative et le syndic de copropriétés. Nous avons conservé nos deux bureaux ainsi que nos activités respectives afin d'offrir à nos clients un panel complet d'activités dans le secteur immobilier. Et deux ans après, on peut dire que cette fusion est une réussite. Nous sommes ravies d'être associées car au final notre manière de travailler et de voir notre métier est identique...

Transactions
20 Rue de la Chalouère
02 41 20 12 45
katiacouvreur@kmi-immo.fr

...C'est-à-dire ?

Nous avons une approche familiale de notre activité. Nos clients ne sont pas des numéros de dossiers, nous les connaissons tous. D'ailleurs, nous travaillons énormément via le bouche à oreille ; d'anciens clients nous cooptent auprès de nouveaux.

Pour la partie gestion, c'est pareil ?

Oui, nous privilégions les petites copropriétés lots d'une quinzaine dizaine de lots biens, ce qui permet de connaître tous les copropriétaires. Et même si le développement de cette activité est une de nos priorités, nous le ferons tout en conservant cette philosophie. D'ailleurs, nous invitons tous les syndics bénévoles à se rapprocher de nous afin que nous puissions travailler ensemble.

Nous avons la même vigilance pour notre portefeuille de gestion locative en restant à l'écoute de nos locataires et propriétaires.

Locations, gestion, syndic
61 Rue du Mail
02 41 88 25 18
katiahousseau@kmi-immo.fr



AVRILLE

287 550 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5345

Classe énergie : D



Avrillé, appartement dernier étage avec ascenseur. Grand séjour lumineux exposé Sud de plus de 39 m², 3 chambres spacieuses, cuisine aménagée équipée, salle d'eau et WC séparé avec point d'eau. Balcon de 15 m². Double vitrage, volets électriques. Cave et garage avec portail automatisé. Charges de copropriété (eau et chauffage compris) 3156 €/an. Copropriété de 603 lots. Agent co.



ANGERS

213 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5298

Classe énergie : D



Hyper centre ville d'Angers Découvrez cet appartement baigné de lumière de type 3 situé entre Foch et Gare comprenant : entrée, séjour sur parquet, cuisine, deux chambres donnant sur l'arrière de l'immeuble, une salle d'eau, toilettes. Local à vélos. Pour investisseurs dans une petite copropriété de 3 lots(en cours de constitution. 688 €/an



ANGERS

150 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5145

Classe énergie : D



Avenue Victor Chatenay, appartement de 3 pièces offrant un grand séjour très lumineux, cuisine aménagée équipée, 2 chambres, salle d'eau, wc cellier. Très lumineux et spacieux. Copropriété de 5 lots. Charges annuelles 540 euros Appartement pour investisseurs.



ANGERS

298 200 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5340

Classe énergie : D



AVRILLE

276 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5289

Classe énergie : D

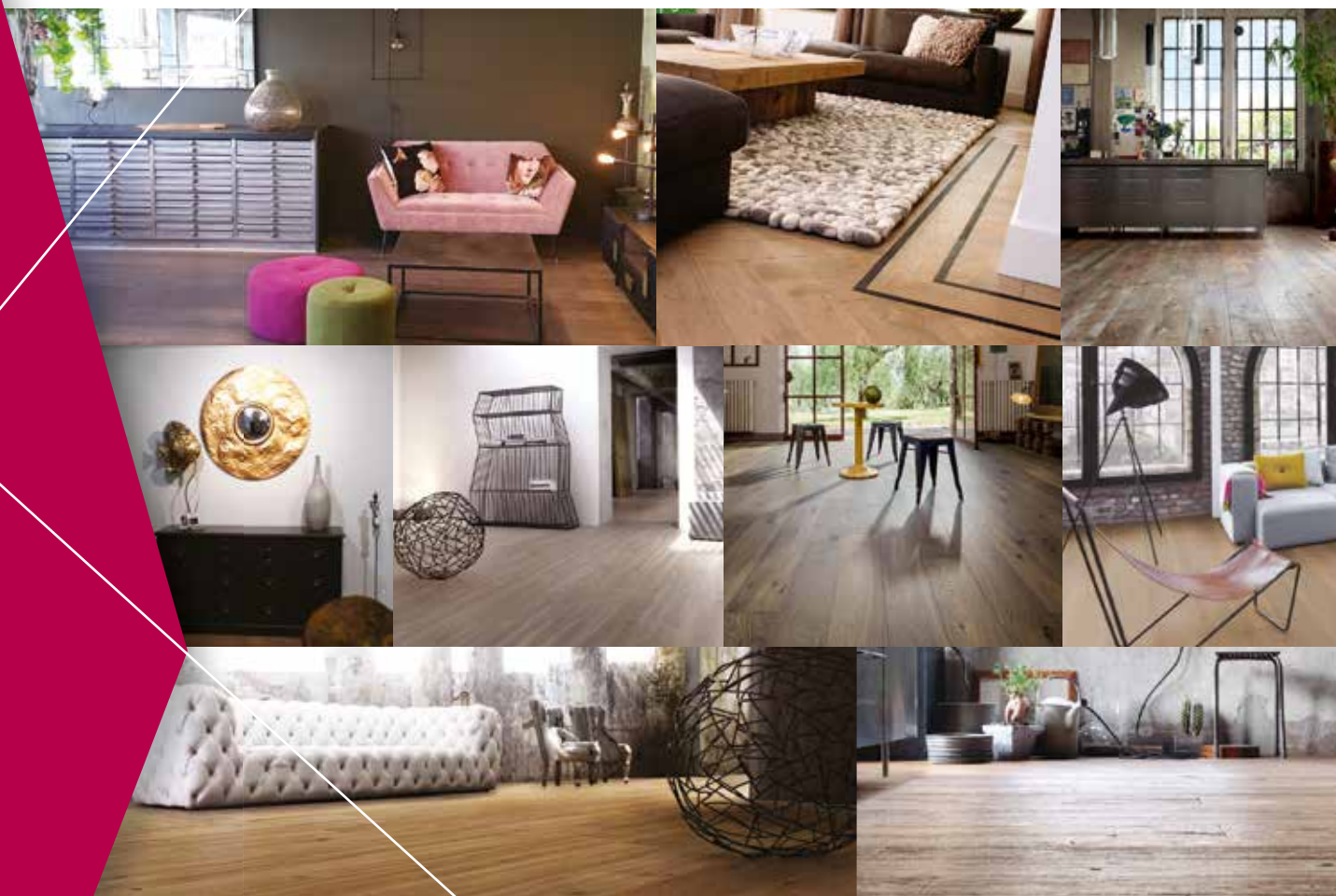


RARE ! Situation exceptionnelle pour cette maison proche place de la Paix dans la Doutre à Angers. En RDC, séjour, salon, cuisine aménagée équipée avec buanderie et un accès sur une cour, WC et Salle d'eau neuve. À l'étage 3 chambres dont une traversante, pièce d'eau avec WC (possibilité de faire une douche). Jardin non attenant à la maison (20 m) de 134 m². Faire vite. Agent Co.

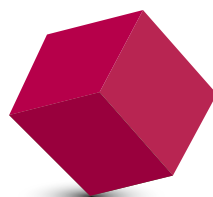
À Avrillé, achetez un appartement rénové de 3 chambres dans une résidence de standing de 311 lots et sécurisée au sein d'un parc arboré. L'espace intérieur est formé d'un agréable salon donnant sur une terrasse, une très belle cuisine aménagée et équipée, et une salle d'eau contemporaine. Appartement au 3ème et dernier niveau. Une grande cave. Charges courantes annuelles 3350€/an.

L'ÂME DU BOIS

Le Spécialiste Parquet



PARQUET - STRATIFIÉ & VINYLE - LAMBRIS



1 rue du Chêne Vert - 49124 St Barthélémy d'Anjou
Tél : 02 41 60 43 46 - Fax : 02 41 24 98 49

Chauffage

les nouveaux moyens de chauffage

Pompes à chaleur et chauffage solaire continuent de se démocratiser et devraient bientôt devenir la nouvelle norme en matière d'énergie pour la maison. À leurs côtés, d'autres technologies avant-gardistes, comme la micro-cogénération, font déjà leur apparition.

Fonctionnement d'une PAC

Quel que soit le système de PAC (air-eau, air-air, géothermie), le principe de fonctionnement reste le même : l'installation capte une énergie renouvelable et gratuite (les calories) présente naturellement dans l'environnement pour la transformer en source de chaleur. Vous n'aurez donc à payer que l'électricité utilisée pour faire fonctionner la pompe, soit une économie de 50 à 75% par rapport à un système de chauffage classique. L'investissement initial sera rentabilisé sans problème sur le long-terme.

La PAC air-eau offre un excellent rendement, une installation relativement simple, même en rénovation, et une compatibilité avec un système de chauffage existant. Beaucoup plus onéreuse à l'achat, la solution géothermique puise la chaleur contenue dans le sol grâce à des capteurs enterrés dans le jardin et raccordés à la maison.

La chaleur du sol étant plus constante que celle de l'air, la PAC géothermique garantit un fonctionnement toujours optimal.

Le solaire

Autre option écologique : capter la chaleur du soleil et s'en servir pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de la maison. Parmi les nouvelles technologies solaires, l'aérovoltaïque associe panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques.

On peut ainsi produire de l'électricité (et revendre l'éventuel surplus) tout en chauffant son logement.



Un temps d'avance avec la micro-cogénération



33

La cogénération est une technologie de pointe qui permet de produire à la fois de l'électricité et de la chaleur au sein d'un même appareil à gaz. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une technique assimilable aux énergies renouvelables, la cogénération utilisant le gaz naturel permet une exploitation plus rationnelle des ressources énergétiques. Elle permet d'économiser jusqu'à 20 % de combustible tout en réduisant également les émissions de CO2 ainsi que d'autres substances de combustion nocives (suie, NOx, CO...).

C'est la raison pour laquelle les chaudières à micro-cogénération gaz sont éligibles au crédit d'impôt développement durable (sous conditions de puissance de production électrique). Version compacte adaptée à un usage individuel, le système de micro-cogénération produit en même temps de l'électricité, de la chaleur et de l'eau chaude sanitaire à partir d'une seule chaudière à gaz à condensation équipée d'un moteur.

Sa production est suffisante pour les besoins en chauffage et en eau chaude d'une famille. Quant à l'électricité produite, elle peut suffire à couvrir une

bonne partie de la consommation d'électricité du foyer. En cas de surproduction, l'électricité peut être revendue sur le réseau, comme dans le cas de panneaux photovoltaïques.

Côté TARIF

le prix d'achat d'une unité de micro-cogénération s'avère supérieur à celui d'une chaudière à condensation classique, mais, grâce à sa faible consommation de combustible et à l'électricité produite, le système s'amortit rapidement.

De plus, cette technologie nouvelle n'en est qu'au début de sa production en masse et son tarif va baisser au fur et à mesure de son essor.

Chauffage

les nouveaux moyens de chauffage

Focus sur les radiateurs électriques

En fonction des besoins et du budget, différentes solutions s'offrent à vous, du simple convecteur aux solutions très sophistiquées.

Ce système 2 en 1 associe convection et rayonnement et génère une chaleur constante, avec une rapide montée en température. L'intérêt est de pouvoir contrôler, indépendamment, chacune des sources de chaleur et de n'en garder que le meilleur. Cependant, ce sont des appareils haut de gamme complexes, avec un prix d'achat encore élevé.

Le radiateur « double système de chauffe »

Ce système 2 en 1 associe convection et rayonnement et génère une chaleur constante, avec une rapide montée en température. L'intérêt est de pouvoir contrôler, indépendamment, chacune des sources de chaleur et de n'en garder que le meilleur. Cependant, ce sont des appareils haut de gamme complexes, avec un prix d'achat encore élevé.

Le radiateur à inertie

Il associe qualité et confort, garantit un chauffage homogène, mais aussi des économies d'énergie car il continue de diffuser de la chaleur, même éteint. Il est souvent comparé à un chauffage central car il possède de nombreux avantages : il n'assèche pas l'air, ne déplace pas de poussière, sa régulation est optimale et fiable. Il est parfaitement adapté aux pièces de vie et aux chambres. Il en existe plusieurs types :

- le radiateur à inertie sèche : le cœur de chauffe est composé de matériaux réfractaires (pierre de lave, céramique, granit) ou métalliques (blocs de fonte, d'aluminium). Le radiateur à inertie fluide : le cœur de chauffe est un liquide colporteur qui tourne en circuit fermé
- le radiateur à chaleur douce combine les deux systèmes précédents.

Etant donné le grand nombre de modèles existants, le coût d'un radiateur à inertie peut aller de 400 à 1 500 € pour les plus sophistiqués.



Le convecteur

C'est le modèle le plus ancien et de loin le moins performant. Peu onéreux mais beaucoup trop gourmand en énergie, il est amené à disparaître.

Le panneau rayonnant

Il procède à la fois par convection et rayonnement. Une plaque d'acier, de verre ou de pierre minérale est chauffée par une résistance. Le mécanisme des panneaux rayonnants produit un rayonnement infrarouge qui est rediffusé par les objets et surfaces qu'il rencontre. Il est plus moderne que le convecteur, avec de nombreuses possibilités de design et d'habillage, mais aussi beaucoup plus encombrant, car il requiert une grande surface de chauffe et reste très énergivore. La fourchette de prix est large, de 100 à 1 000 €.



LUXE ANGERS
MOBILIER



Mobilier
contemporain,
luminaires, tapis,
objets déco, papiers
peints, stores,
dressing ...



LAM - 11 rue d'Anjou ANGERS

www.lam-angers.com

09 81 24 20 99 – info@lam-angers.com

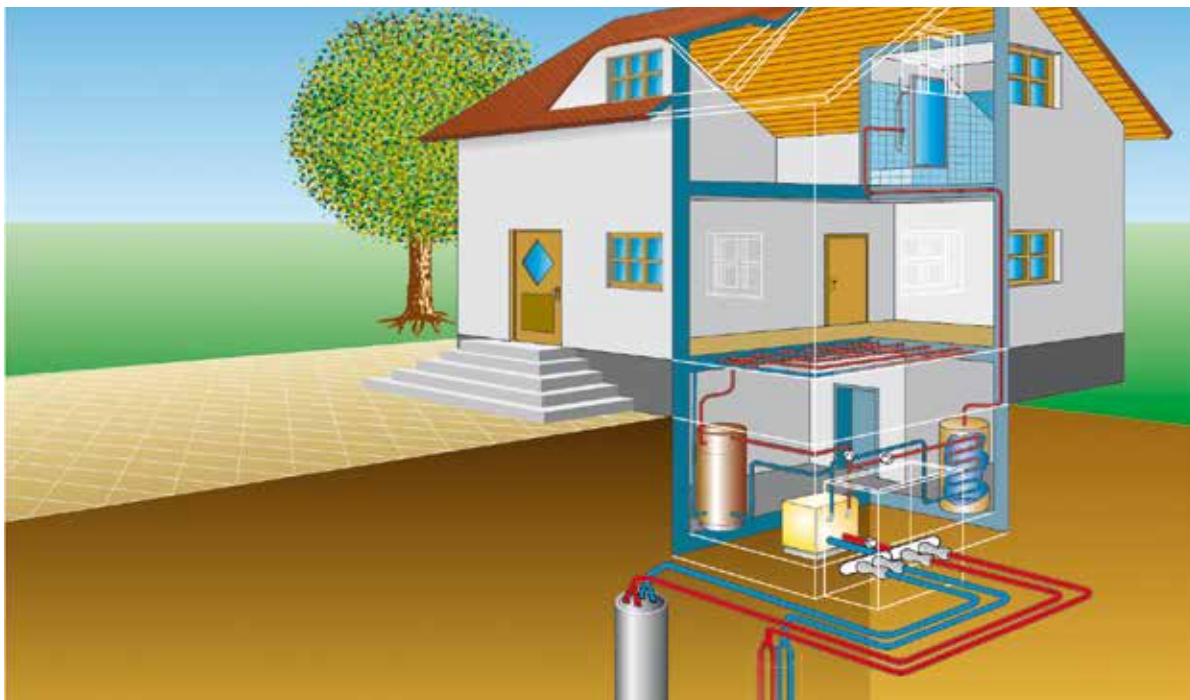
Du mardi au samedi de 10h à 12h et de 14h à 19 h

Le lundi de 14h à 18h



Chauffage

les nouveaux moyens de chauffage



Géothermie : quand l'énergie vient du sous-sol

Entre performances et économies, les nouvelles énergies commencent à révolutionner la manière de se chauffer, notamment grâce à la géothermie.

Le principe de la géothermie est de récupérer et d'utiliser la chaleur des roches du sous-sol pour le chauffage d'une maison individuelle. Pour capter la chaleur des sous-sols, on emploie des capteurs géothermiques enterrés, capables de prélever les calories des terrains qu'ils traversent. Ils sont couplés à une pompe à chaleur (PAC) qui transforme ces calories en énergie de chauffage.

Deux systèmes plébiscités

Il existe des capteurs enterrés horizontalement à faible profondeur (0,60 m à 1,20 m). Leur installation est la plus simple mais nécessite une très grande surface de terrain équivalant à 1,5, voire 2 fois la superficie habitable à chauffer... Dans les zones urbanisées, où l'espace disponible au sol est souvent réduit, on utilise des capteurs enterrés verticalement (entre 30 et 150 m de profondeur). S'ils nécessitent des travaux de plus grande envergure, ces capteurs sont également plus performants car la température de la terre est bien plus stable à grande profondeur qu'en surface. Dans les deux cas, les capteurs sont composés de tubes dans lesquels circule de l'eau mélangée à un antigel. Une fois réchauffée au contact du sous-sol, cette eau remonte en surface et alimente la pompe à chaleur de la maison.

Quel USAGE ?

La chaleur récupérée peut être utilisée pour faire fonctionner un plancher chauffant ou une installation de chauffage et d'eau chaude sanitaire complète, en fonction de la puissance calorifique de la pompe. Certains modèles de PAC sont réversibles et permettent également de climatiser le logement ; la chaleur est alors prélevée de l'intérieur du bâtiment et rejetée vers l'extérieur.

Une SOLUTION d'avenir

Une troisième technologie de pompe à chaleur géothermique a vu le jour. Encore rare, cette PAC à capteurs elliptiques combine les avantages des deux autres modèles en ne descendant qu'à 5 mètres sous la surface du sol et en n'utilisant qu'une surface de terrain réduite. Il en résulte une mise en place simplifiée pour le même niveau de performance.

LUXE ANGERS
MOBILIER

Mobilier
contemporain,
luminaires, tapis,
objets déco, papiers
peints, stores,
dressing ...

LAM - 11 rue d'Anjou ANGERS
www.lam-angers.com
09 81 24 20 99 – info@lam-angers.com
Du mardi au samedi de 10h à 12h et de 14h à 19h
Le lundi de 14h à 18h





NEUF

Financer un investissement locatif, *les leviers les plus efficaces*

Investir dans l'immobilier locatif permet d'acquérir un bien pour le louer. C'est un moyen d'augmenter son capital, mais également ses revenus grâce aux loyers perçus. Il s'agit donc d'un placement qui rassure. Vous bâtissez ainsi un patrimoine durable. Mais au préalable il est important de bien définir vos objectifs.

Il existe de nombreuses motivations pour investir, c'est pourquoi il est important d'établir dès le départ ce que vous comptez faire du logement après sa phase locative. Est-ce que vous envisagez de mettre en location le plus longtemps possible ? De louer un enfant ? De reprendre un bien pour y vivre plus tard ou le revendre pour dégager de la plus-value ? Mieux vous définirez votre stratégie en amont, plus vous pourrez effectuer un montage efficace. En matière immobilière, le montage classique est de rembourser les mensualités du prêt avec les loyers de l'immeuble. Mais rappelez-vous que quel que soit votre objectif final, deux points demeurent immuables : choisir un logement de qualité et une bonne adresse. C'est la garantie de bien louer et de bien revendre lorsque vous le souhaitez.

Qesaco l'effet de levier

Il s'agit d'un principe physique bien connu, selon lequel un corps solide en se mobilisant autour d'un point d'appui permet de multiplier une force. Ainsi un bras de levier placé sur un pivot permet de soulever

des masses bien plus lourdes que celles que nous pourrions déplacer en utilisant notre seule force. Dans une opération d'investissement, l'emprunt bancaire permet d'investir bien plus que son propre apport personnel. C'est ainsi l'emprunt bancaire qui devient le bras de levier et votre apport le pivot. En clair, cela signifie qu'emprunter va vous permettre d'investir des montants importants que vous n'auriez pas pu financer tout seul, et cela en vous reposant sur votre apport financier pour convaincre la banque. Plus votre situation financière globale est stable, plus la banque vous prêtera, vous permettant des investissements importants qui généreront des revenus importants. Ainsi c'est l'argent de la banque qui travaille, alimenté par l'effort de vos futurs locataires, qui remboursent petit à petit votre dette.

Toujours gagnant

La période haussière est évidemment le schéma idéal pour l'investissement locatif, celui où les prix de l'immobilier augmentent de façon stable et constante. Pour un investisseur qui aurait prévu d'acheter un



appartement de 90 000 € avec un apport de 10 000 € et emprunterait pour ce faire 100 000€ (quelques travaux, plus les frais de notaire) sur 20 ans, il faut d'abord s'assurer que le remboursement du prêt cumulé aux charges est inférieur aux revenus fonciers. La différence, le « cash flow », seront les liquidités restantes qui rentreront directement chaque mois dans la poche du propriétaire. Mais surtout, arrivé au terme de l'emprunt, si l'immeuble a pris 2% par an, il vaut désormais un peu plus de 130 000€. Ce qui signifie qu'en ayant investi 10 000 euros, l'acheteur possède finalement un immeuble qui en vaut 13 fois plus !

Dans la situation inverse, où le prix de l'immobilier baisserait de 2% par an, l'investissement serait bien entendu beaucoup moins profitable, surtout si les loyers suivent et s'orientent également à la baisse. Dans ce cas il se peut même que les charges et le remboursement de l'emprunt finissent par être supérieurs aux revenus fonciers, ce qui suppose d'avoir une trésorerie suffisante pour soutenir l'investissement. Mais même ici, l'effet de levier permet de rester gagnant. Si à la fin des remboursements, l'appartement ne vaut plus que 60 000€ et qu'il a fallu déboursier 30 000 € supplémentaires pour compléter ce que les loyers ne couvraient pas, l'investisseur est tout de même passé de 10 000€ à 30 000€ (60 000 -30 000). L'opération demeure rentable. On voit alors tout l'intérêt de la démarche. La dette permet d'accroître la rentabilité des fonds propres. C'est pourquoi il est plus intéressant de financer l'investissement par le recours à l'emprunt tant que le coût de celui-ci reste bas.

Des conditions DE LOCATION STRICTES

Pour que le logement soit considéré comme décent, la surface doit faire au moins 9 mètres carrés avec une hauteur sous plafond de 2,20 mètres (remplaçables par un volume habitable de 20 mètres cube). L'appartement doit aussi bénéficier d'un éclairage naturel et permettre une aération suffisante. Il doit être équipé d'un chauffage adapté, d'équipements électriques aux normes, d'un coin cuisine et d'une douche. Si les toilettes sont restées à l'extérieur de l'habitation, comme c'était souvent le cas dans les anciennes chambres de bonne, elles doivent être dans le même bâtiment et rester facilement accessibles. Si des travaux doivent être prévus dans le logement pour le mettre aux normes, n'hésitez pas à programmer une visite avec un professionnel du bâtiment afin d'évaluer le budget à prévoir pour votre investissement.

Financer un investissement locatif, *les leviers les plus efficaces*

Calculer la rentabilité

La rentabilité mesure la performance d'un investissement locatif. La rentabilité brute est le ratio entre ce que vous rapporte un logement et son prix d'achat. Elle se calcule en divisant le montant des loyers annuels divisé par le montant d'achat global, fois 100. Par exemple, si vous achetez un studio dans le centre de Bordeaux pour 130.000€, que vous louez 530€ par mois, la rentabilité brute est de 6360 € (loyers annuels) / 140 400€ (le montant d'achat global comprenant les 8% de frais de notaire) x 100, soit 4,5%. Ce chiffre n'est qu'une première indication. En ajoutant les charges et les impôts vous obtenez la rentabilité nette et en intégrant les avantages fiscaux on parle de rentabilité nette-nette. En étant le plus précis possible, vous pouvez bâtir un plan de financement solide. Sachez que la rentabilité nette d'un investissement immobilier varie le plus souvent entre 2 et 7%. C'est mieux que la plupart des autres placements financiers : les assurances vie rapporteront entre 1 et 1,5% sur l'année 2020 et ceux qui rapportent d'avantage sont bien plus incertains.

Cependant, la rentabilité ne doit pas être le seul angle d'analyse pour envisager un investissement car il ne prend pas en compte les risques encourus, en particulier celui de vacance locative, qui sera fortement lié à l'emplacement géographique du bien. Si les locataires font défaut et que le bien est fréquemment vide, le placement peut vite tourner

à la catastrophe quels que soient les chiffres de départ. Alors qu'un investissement à la rentabilité plus modeste, mais toujours occupé se révélera plus avantageux sur le long terme.



Après le départ des enfants

Pour les propriétaires de grandes habitations, qui se trouvent tout à coup face à des biens trop vastes lorsque les enfants quittent le nid, il peut être avantageux de rentabiliser son patrimoine en tournant la page. En décidant de vendre votre résidence principale qui n'est plus adaptée à vos besoins, vous pourrez réemployer le produit de cette cession en achetant une ou plusieurs petites surfaces. Cela peut vous permettre notamment de loger vos enfants étudiants s'ils sont dans une grande ville où le budget mensuel pour un appartement peut rapidement devenir exorbitant. Tout en bénéficiant ensuite d'un complément de retraite, une fois les jeunes insérés sur le marché de l'emploi et leurs logements remis en location. Il ne faut pas avoir peur dans ce cas de redevenir soi-même locataire quelques années. Cela peut être un très bon calcul afin de disposer du capital de l'habitation précédente qui servira à réinvestir dans le ou les studios de ville. Dans le même temps vous réduirez vos frais grâce à un logement moins vaste, plus facile à chauffer et à entretenir. Certaines régions sont propices à ce type de solution, le prix de location d'une maison ne pouvant pas économiquement dépasser un certain seuil du fait du faible nombre de candidats disposant du budget adapté.

L'assurance loyers IMPAYÉS

Même si vous avez choisi avec soin votre locataire, vous avez tout intérêt à souscrire une assurance pour vous prémunir contre tout risque locatif. Le poids des retards de paiements, voire de l'arrêt pur et simple du versement des mensualités et des frais de contentieux qui vont avec, peut être tel qu'il annule parfois totalement la rentabilité de votre investissement. Attention cependant les conditions générales de ces contrats d'assurance imposent une sélection très sévère des locataires, dont l'assureur se charge de vérifier la solvabilité. De plus, vous ne pourrez pas cumuler cette assurance avec une caution.

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

- 22 ans d'expérience
- 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



**Constructeur de
maisons individuelles
depuis 1998**

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

www.pavillon-angevin.com

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



Financer un investissement locatif, *les leviers les plus efficaces*

Les avantages du studio

Qu'il s'agisse d'une studette ou d'une chambre de bonne, comme on en trouve beaucoup dans les grandes villes, la loi encadre désormais la location de ces petites surfaces pour éviter les abus (voir encadré). Soyez donc vigilant lors de l'achat sur le mesurage du bien, car la moindre erreur rendrait le bien inlouable, lui faisant ainsi perdre toute sa valeur. Ces biens sont néanmoins prisés par les jeunes actifs et les étudiants dans les villes universitaires dynamiques comme Paris, Lyon, Bordeaux ou Lille. Ils se louent généralement bien si vous veillez à choisir un quartier proche des commodités et bien desservi par les transports. De plus, la rentabilité des petites surfaces est plus importante que celle dans grands logements. Une location meublée est ce qui s'avère généralement le plus pertinent car elle correspond à la demande des jeunes et vous permet de louer le bien plus cher. Si vous ne dépassez pas un chiffre d'affaire de 72600 euros, vous pouvez opter pour le régime micro-BIC avec un abattement forfaitaire appliqué par le fisc de 50% des loyers encaissés.



Des frais importants

La rotation des locataires est plus importante dans les studios et génère une usure plus rapide du bien. De plus, en étage élevé (les chambres de bonne sont généralement situées sous les combes) vous pouvez être amené à participer aux frais de l'ascenseur. Les grosses copropriétés coûtent cher, en particulier si elles intègrent un gardien. Et avec la loi Elan, certaines villes situées en zone tendue peuvent imposer des loyers plafonnés, réduisant ainsi la rentabilité du bien. C'est le cas à Paris depuis le 1^{er} juillet 2019 et à Lille depuis le 1^{er} mars 2020. Avec cette réglementation, un loyer de référence est fixé par type de logement et par quartier. Soyez donc vigilant et étudiez attentivement votre budget avant de vous lancer. C'est à ce prix que vous pourrez vous assurer un investissement de qualité.



S'appuyer sur un BILAN PATRIMONIAL

C'est un outil de diagnostic et d'évaluation qui vous aide à fixer une stratégie d'investissement. Il nécessite cependant des connaissances actualisées sur le plan juridique, fiscale et financier. C'est un travail de recensement qui permet de savoir si le patrimoine est géré raisonnable et qui vous aide à définir vos objectifs. En général le premier bilan est établi à partir de 40 ans par un notaire.

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

Combien de temps attendre
avant de revendre
un logement neuf ?



Laurent Quettier

« La préparation de la **retraite**, la constitution d'un **patrimoine à transmettre**, la **valorisation de votre épargne** sont des objectifs que l'investissement immobilier locatif peut vous permettre d'atteindre.

Conseiller en investissement immobilier depuis près de 20 ans, j'ai déjà accompagné des centaines de personnes dans leurs projets en les aidant à **capitaliser leurs impôts dans de la pierre**.

Appelez-moi au 06 63 66 06 06 ou par le formulaire de contact à www.fiscal-immo.com

Pinel + Déficit Foncier à Angers

En plein cœur de la Doutre, rare association des 2 dispositifs fiscaux sur un même bien pour la réhabilitation / transformation d'une ancienne manufacture de chaussures en logements.

Très belle valeur patrimoniale et forts avantages fiscaux !



Para-hôtellerie et Crédit d'impôt pour les investissements en Corse (CIIC)

Entre le port de plaisance et le centre-ville de Porto-Vecchio, T2 dès 190 000 € TTC, parking inclus.

Dispositif global très incitatif et possibilité de profiter de votre bien !

Récupération de la TVA, pas de fiscalité sur les recettes grâce à l'amortissement du bien, déficit déductible de votre revenu global, possibilité de CIIC de 30% de la valeur du bien HT !

LMNP Censi-Bouvard ou Amortissement du bien

Résidences seniors neuves à Cholet et Angers avec bail commercial (sécurité des revenus). Récupération de la TVA + 11% du montant de l'appartement HT en réduction d'impôt sur 9 ans (Censi-Bouvard) ou loyers défiscalisés (amortissement) !



VENTE APPARTEMENT EN VEFA À ANGERS

Une excellente écoute de nos besoins et attentes, et une proposition sur mesure, jamais dans l'urgence, dans le soucis de la recherche du bon produit.

Céline V.



★★★★★ 5,0

Indices détaillés sur 27 avis depuis février 2020



Niveau de SATISFACTION clients



Niveau de RECOMMANDATION clients



Votre maison
va faire des jaloux !



Inspirez-vous pour votre projet de maison sur-mesure.
Rendez-vous sur le site web MTC, votre constructeur.

MTC : 02.41.60.49.20 - www.mtcmaisons.com



44



Le vrai sur-mesure
au meilleur rapport qualité/prix



A vos côtés depuis plus de

30
ANS

ANGERS Châtenay
142, av. Victor Châtenay
02 41 77 17 17

ANGERS La Roseraie
55, Bd Eugène Chaumin
02 41 47 07 47

www.maisons-bernard-jambert.com

VOUS AVEZ UN PROJET, NOUS AVONS LE TAUX!

Votre agence à Angers

 **02 41 34 80 80**

44 - 46 rue Paul Bert 49100 Angers

angers@meilleurtaux.com

*Etude
gratuite
et sans
engagement*

-25%

*sur nos
honoraires**

meilleurtaux.com

NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS





www.batibatevolution.fr





Témoignage du mois :

MONSIEUR VEILLON

« ... Le sérieux de la société,
la qualité des intervenants
(artisans) et le suivi de la
construction »



**57, rue Delaâge
49100 ANGERS
(angle rue du Haras)
02 41 43 88 98**

www.batibat.com



Habiter en ville n'a jamais été aussi simple

A vous les commerces en transport en commun !

LES TERRASSES DE ST-AUBIN

MON APPARTEMENT À ANGERS



Se sentir bien chez soi, le bonheur ça peut aussi tenir à ça !

- ✓ Quartier vivant avec services à proximité.
- ✓ Appartements de 1 à 3 chambres.
- ✓ Cadre de vie agréable comprenant un jardin de quartier.

A partir de 118 000 €

LA HALLE CHANCEL

MON LOGEMENT À TRÉLAZÉ



Eric et Léa ont choisi de vivre dans un quartier chargé d'histoire !

- ✓ Maisons et appartements de 2 à 3 chambres.
- ✓ Terrasse, jardin et place de parking.
- ✓ Architecture et quartier atypique.

A partir de 164 000 €

CARRÉ LIZÉ

MON LOGEMENT À ANGERS



Le plaisir de boire un café à côté de chez soi !

- ✓ Maisons et appartements de 1 à 3 chambres.
- ✓ Proche du centre-ville et des transports en commun.
- ✓ Terrasse ou balcon.

A partir de 119 000 €

LA ROSE DES VENTS

MA MAISON À ECOUFLANT



Faites le grand saut !

- ✓ Aux portes d'Angers : quartier Eventard.
- ✓ Maisons de 2 chambres avec jardin.
- ✓ Proche de tous commerces et services.

A partir de 174 350 €