

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

## Aménager sa cuisine : Un vrai projet !

Revenir un bien neuf  
*Comment  
ne pas perdre  
(trop) d'argent ?*

Yourte,  
Tiny House, Containers...  
*Quand les maisons  
ne sont pas  
des maisons !*

Parole d'expert  
*par Arnaud-Nicolas  
Planchon*





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



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





#### ANGERS

Dans une résidence de standing située en hyper centre ville, entre la cathédrale et le château, type 2bis : belle pièce de vie à la lumière traversante et à la vue imprenable sur la cathédrale, coin kitchenette, chambre avec placard et deuxième espace nuit en mezzanine. Bien rare !

Réf 1855M Classe énergie : D

**262 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.80% TTC



#### AVRILLE

Bel appartement de standing situé au rdc et au cœur d'un environnement verdoyant exposé plein sud. Séjour double, extérieur sans vis-à-vis, cuisine a/e, 4 chambres, sde et sdb. Une cave et un garage complètent ce bien. Gardien et possibilité d'acheter un grand garage double.

Réf 1787EB Classe énergie : E

**379 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



#### ANGERS

Superbe Type 2 récemment rénové avec soin et qualité. Lumière traversante, parquets, charpente apparente, murs à pierre vue. Cet appartement situé au deuxième et dernier étage d'une petite copropriété ne peut que séduire. Faibles charges et emplacement boulevard Ayrault. A visiter rapidement !

Réf 1829EB Classe énergie : D

**214 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



#### AVRILLE

Maison familiale profitant d'une agréable vie de plain-pied. Belle pièce de vie exposée s/o avec cheminée, 4 chambres et 2 pièces d'eau. Au premier, palier desservant une chambre, une très grande pièce, lingerie, rangements et pièce d'eau. Cadre verdoyant exceptionnel ! Sous-sol total.

Réf 1838M Classe énergie : D

**559 150 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



#### BOUCHEMAINE

Vaste maison proche des bords de Maine sur une parcelle arborée d'environ 2000m². Beaux volumes dès l'entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine avec arrière cuisine, deux chambres, un bureau. A l'étage : trois chambres, une SDD et un grenier. Beau potentiel après travaux.

Réf 1883D Classe énergie : A

**752 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.44% TTC



#### SOULLAINES SUR AUBANCE

Maison de plain pied comprenant : entrée avec dressing, belle pièce de vie, véranda de 18m², cuisine indépendante avec un accès au double garage, trois chambres dont une avec salle de bains privative, une salle de douche et un wc. Parcelle arborée de plus 2000 m² avec cabanon de jardin.

Réf 1859D Classe énergie : E

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



répond à tous vos projets d'Habitat

Que vous souhaitez  
faire **construire**...

... ou **rénover** et **agrandir**

Prenez rendez-vous  
dans l'une de nos 14 agences  
**Cholet, Angers**

**0240 300 200**  
[www.allianceconstruction.fr](http://www.allianceconstruction.fr)



# L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)  
Nantes - Cholet



## ANGERS

Refait à neuf et de standing cet appartement vous charmera par son style, ses moulures et ses cheminées ! Il dispose d'une grande pièce de vie ouverte sur une cuisine aménagée et équipée, le tout s'ouvrant sur un balcon filant. Deux chambres et deux salles de bains dont une avec baignoire balnéo.

Réf 1847CV Classe énergie : D

**575 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.55% TTC



## ANGERS

EXCLUSIVITE ! Appartement situé en dernier étage d'une petite copropriété avec asc. Séjour cathédrale, suite parentale de 19m<sup>2</sup> de plain-pied, cuisine a/e et rénovation de qualité! vous découvrirez 2 autres chambres en enfilades, une mezzanine, 2 WC et 2 sde. Cave et stationnement couvert.

Réf 1781M Classe énergie : D

**399 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



## ANGERS

Double angevine de 165 m<sup>2</sup> au cachet conservé : parquets, moulures et pierres apparentes. Rdc : Salon, salle à manger, cuisine, buanderie, WC. 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres, salle de bains avec douche, WC. Au 2<sup>ème</sup> : une chambre, un bureau, grenier aménageable. 2 stationnements en location.

Réf 1530EB Classe énergie : D

**550 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 2.80% TTC



## ANGERS

Aux portes du Parc Balzac, magnifique bâtisse entièrement rénovée dans un esprit contemporain : salle à manger, cuisine haut de gamme, piscine intérieure, sauna. Au 1<sup>er</sup> : une suite parentale avec SDB et douche, dressing, bureau. Au 2<sup>ème</sup> : 3 chambres, SDD. Jardin paysagé à l'abri des regards.

Réf 703 Classe énergie : D

**1 865 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.37% TTC



## ANGERS

Grande Angevine sans extérieur d'environ 160m<sup>2</sup> sur 3 niveaux située aux pieds de la Place NEY, de l'hyper centre et de tous commerces et transports. Elle se compose de plusieurs pièces dont 2 cuisines, 4 chambres, 3 pièces d'eau et 3 WC. Une chaufferie et un garage complètent le bien. PREVOIR TRAVAUX !

Réf 1684M Classe énergie : D

**420 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



## ECOULANT

Ecouflant, Maison comprenant au rez-de-chaussée une belle pièce de vie de 48 m<sup>2</sup> avec une cuisine ouverte, 4 chambres dont une de plain pied avec possibilité salle d'eau privative, une SDB et 2 WC. Vous bénéficiez également d'une terrasse et d'un garage, le tout sur une parcelle de 364 m<sup>2</sup>.

Réf 1846CV Classe énergie : A

**346 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

# sommaire

MAI 2023

## Ancien

Yourte, Tiny House, Containers...

Quand les maisons ne sont pas des maisons !



## Aménager sa cuisine : un vrai projet !

## À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9 Maine-et-Loire

## Parole d'expert

12 par Arnaud-Nicolas Planchon

## Publi-reportage

19 Cabinet Pigé & Associés  
à Angers

## Neuf

Revendre un bien neuf  
Comment ne pas perdre  
(trop) d'argent ?



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°135 du 03 Mai au 06 Juin 2023

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

 PEFC 10-31-3162



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.



# B

## Patrice Besse


Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,  
Immobilier parisien



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

### En vente en Anjou




 En Anjou, entre rivière et coteaux,  
une propriété équestre sur 3,6 hectares  
Ref 698271

550 000 €

### En vente à Saumur




 À Saumur, dans un majestueux hôtel particulier,  
un appartement de 195 m<sup>2</sup> témoin de l'histoire de France  
Ref 297962

Vente en exclusivité - 540 000 €

### En vente à Angers




 À Angers, sur le plus prestigieux boulevard de la ville,  
un appartement familial entièrement restauré et sa terrasse  
Ref 279736

Vente en exclusivité - 950 000 €

### En vente à Angers



 Près du centre d'Angers,  
une maison de ville et sa cour arborée  
Ref 521033

663 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

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





# Yourte, Tiny House, Containers

## Quand les maisons ne sont pas des maisons !



**C'est une tendance persistante : la volonté de vivre dans une maison différente. Soit pour se trouver plus proche de la nature, soit pour réaliser des économies. Attention tout de même, ce projet immobilier doit vous ressembler et être bien préparé.**

### Un projet de vie

Les habitations insolites, les maisons qui ne ressemblent pas aux autres, cela a toujours existé. Et elles ont toujours alimenté les fantasmes des candidats à l'accession immobilière. Mais souvent de loin, sans réellement songer à franchir le pas. Or, aujourd'hui, force est de constater que certains types d'habitations très particulières ont tendance à se répandre. Des ménages, jeunes ou non, n'hésitent plus à franchir le pas et, pour des raisons à la fois économiques et écologiques, décident de s'installer dans une habitation au plus près de la nature. Mais attention, ces maisons qui ne ressemblent pas aux autres, ne conviennent pas non plus à tout le monde. Avant de les adopter, il faut bien vérifier que l'on a la vie et les envies qui vont avec.





## Les dimensions d'une Tiny House

*Pour être considérée comme une Tiny House et non comme une maison traditionnelle, la construction doit respecter les dimensions suivantes :*  
*Largeur maximum : moins de 2,55 mètres ;*  
*Poids maximum : moins de 3,5 tonnes ;*  
*Hauteur maximum : moins de 4,3 mètres ;*  
*Longueur maximum (hors véhicule de tractage) : 12 mètres.*  
*Elle doit être sur roues et pouvoir se déplacer rapidement.*

La tentation de l'habitation insolite ne date pas d'hier. Restaurer pour y vivre, une bergerie, un moulin, un pigeonnier ou, dans une version plus urbaine, un loft ou une ancienne usine, c'est depuis longtemps une option intéressante. Bien souvent, cela donne des habitats pleins de charme et riches de leur histoire passée.

Mais, depuis quelques années, une tendance plus radicale se développe, celle des logements réellement alternatifs. Ils sont légers, plus petits qu'une maison traditionnelle et, souvent, transportables. Parmi eux, on peut citer la yourte, la tiny house ou la cabane dans les arbres, par exemple.



## Un habitat itinérant


Avant la loi Alur de 2014, il n'existait pas de cadre légal pour ce type de logements. Ils étaient assimilés à des logements itinérants, de type caravane ou toile de tente. Depuis cette loi, s'ils ont vocation à être implantés durablement sur un terrain, ils sont considérés comme de véritables lieux d'habitation. Cela, au même titre qu'une maison traditionnelle. La loi reconnaît également qu'ils s'inscrivent dans un mode de vie alternatif, écologique et que les modèles urbains doivent s'adapter pour les accueillir.

Ainsi, la loi Alur appelle les municipalités à les intégrer dans leur politique d'urbanisme. Le texte prévoit aussi la création de zones « pastilles », en secteur rural non-constructible où ils auraient l'autorisation de s'implanter. Mais, dans les faits, ces zones d'implantation sont peu nombreuses et les PLU souvent peu favorables. Et, de surcroît, une loi de 2019 permet aux municipalités d'infliger une amende quotidienne à toute construction de ce type installée sans autorisation sur un terrain privé.

Pour y échapper, l'habitation doit être considérée comme itinérante. Pour cela, elle doit respecter des contraintes de taille et de poids. Elle doit pouvoir se démonter ou déplacer rapidement et elle ne doit pas être raccordée aux réseaux de la ville.







## Vous voulez tout savoir sur les Tiny House, voici notre FAQ !



### *C'est quoi, une Tiny House ?*

Littéralement, Tiny House signifie mini-maison ou maison de poche. Les premiers modèles sont apparus au début des années 2000, aux États-Unis. Mais ce sont l'ouragan Katrina, en 2005, et la crise économique de 2008 qui ont boosté le mouvement. Des familles qui n'avaient plus de logement ont adopté ces micro-maisons sur roues comme habitat de substitution. Plus modestes, moins énergivores, plus proches de la nature, elles sont devenues de plus en plus populaires dans le monde.

### *Comment est conçue une Tiny House ?*

Il existe des fabricants spécialisés dans ce type de construction. La plupart proposent des modèles qui peuvent s'adapter à votre mode de vie et à vos envies. On peut aussi s'essayer à l'auto-construction, mais il faut disposer de beaucoup de temps libre et d'un réel savoir-faire.

### *Comment fait-on pour vivre dans un si petit espace ?*

Le secret, c'est de faire des choix. L'espace à vivre n'a rien à voir avec celui d'une maison traditionnelle. Il faut donc sélectionner les éléments dont vous ne pourrez pas vous passer et vous préparer à abandonner tout le reste. Mais cela va aussi avec le mode de vie que ce choix implique.

### *Peut-on vraiment vivre en famille dans une Tiny House ?*

Oui, c'est possible, mais il faut vraiment la concevoir dans cette optique et accepter une vie minimaliste ou itinérante. Car la Tiny House est un excellent moyen de voyager tout au long de l'année, en gardant de très bonnes conditions de vie. Elle sera parfaite, aussi, pour une maison de week-end sur un terrain non-constructible. Attention tout de même, la Tiny House n'est évidemment pas la solution idéale pour les familles nombreuses.

### *Quel est le budget d'une Tiny House ?*

Pour une Tiny House de qualité livrée clés en main, il faut compter entre 80 000 et 125 000 €, selon les dimensions et les équipements. Vous pouvez faire baisser la facture en réalisant, par exemple, les finitions et la décoration vous-mêmes.

### *Quelles sont les contraintes de fabrication ?*





Votre Tiny ne doit pas peser plus de 3,5 tonnes, pour pouvoir être tractée avec une remorque traditionnelle et un permis de conduire BE.

### *Quelle est la longévité d'un Tiny House ?*

Il s'agit d'une maison à ossature bois. Correctement entretenue, elle peut rester habitable durant plusieurs décennies. Il convient tout de même d'appliquer un filtre anti-UV chaque année sur les surfaces extérieures. Mais attention, si vous souhaitez réaliser un investissement immobilier, ce n'est sans doute pas la meilleure solution.





-  Transaction
-  Location
-  Gestion
-  Syndic

SYNDIC  
2, rue Hanneloup  
**ANGERS**

GESTION LOCATIVE  
91, Avenue Pasteur  
**ANGERS**

ACHAT-VENTE  
5-7 rue Baudrière  
**ANGERS**

ACHAT-VENTE  
7, place Hérault  
**ANGERS**

**02 41 87 79 76**  
www.antoine-immobilier.com



SIREN 504 167 131



EXCLUSIVITE ANGERS PASTEUR : Beau Type 2 d'environ 24 m<sup>2</sup>, situé dans une petite copropriété. Salon/séjour avec cuisine aménagée donnant sur le jardin de la copropriété. Une chambre séparée, salle de douche. APPARTEMENT VENDU LIBRE DE LOCATAIRE. Ne pas manquer.

**ANGERS**

**127 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 3314 ac  
Classe énergie : E



**ANGERS**

**498 750 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 3317LP  
Classe énergie : E



EXCLUSIVITE - RUE DU QUINCONCE - Environnement calme et privilégié - A deux pas du JARDIN DU MAIL - Venez réinterpréter cette charmante maison Angevine de 126 m<sup>2</sup> habitable sur 3 niveaux. Cave. Joli jardin clos d'environ 90 m<sup>2</sup> avec son cabanon. Chauffage électrique/Ballon d'eau chaude. PREVOIR TRAVAUX DE RAFFRAICHISSEMENT.



**ANTOINE IMMOBILIER**

**GESTION LOCATIVE**

**SYNDIC**

**TRANSACTION**

Siren 504016701

# Vous voulez tout savoir sur les Tiny House, voici notre FAQ !

## Pourquoi pas une yourte ?

La yourte, c'est un habitat traditionnel mongol, sorte de grande tente circulaire dont l'espace s'organise autour d'un poêle central. Elle est conçue, à l'origine, pour un mode de vie nomade. On en trouve de plus en plus dans les logements de loisir, mais certains l'ont également choisie comme habitation principale.

Pour ne pas être assimilée à une maison traditionnelle, elle ne doit pas avoir de fondations ni être reliée aux réseaux de la ville, mais elle peut être meublée et disposer d'un système de chauffage et d'une cuisine.

Attention tout de même, comme pour une Tiny House, il faut déposer une déclaration préalable auprès de votre mairie en-dessous de 40 m<sup>2</sup> habitable et une « demande de permis d'aménager » au-delà.

Evidemment, pour l'isolation phonique, la yourte n'est pas l'idéal. Il faut donc choisir son emplacement avec soin. Idem pour le chauffage et la chaleur en été. Une yourte se chauffe et se refroidit très rapidement. Elle doit donc être équipée d'un système de chauffage adapté et être conçue et positionnée pour bénéficier des apports solaires et de la ventilation naturelle.



Vivre dans son rêve  
Vivre dans un logement insolite, évidemment, cela fait rêver. Cela relève même parfois du rêve d'enfant qui se voit vivre dans une tente ou dans les arbres. Aujourd'hui, c'est en partie possible. Mais attention, il s'agit d'un véritable choix de vie, bien éloigné des considérations qui président habituellement à un investissement immobilier.

## Une maison en containers



Une maison container, ça marche un peu comme une construction de légos. L'idée, c'est d'assembler ensemble des containers de transport maritime qui ont terminé leur vie commerciale, de les adapter au plan de sa maison et d'y installer tout ce qu'il faut pour vivre confortablement. Il peut s'agir d'un seul container qui servira de studio. Mais on peut aussi concevoir un assemblage complexe, éventuellement sur plusieurs étages, pour des constructions plus ambitieuses.

On n'est donc pas, ici, dans la même optique minimaliste que pour une Tiny House ou une yourte, par exemple. Mais on est tout de même bel et bien dans une solution alternative encore très particulière. Et puis, l'argument écologique n'est pas absent, puisqu'il s'agit de réutiliser

des containers existants pour leur donner une seconde vie, au lieu de recréer des fondations profondes et des murs.

Pourquoi faire le choix de la maison en containers ? Pour des raisons financières d'abord. Il n'y a pas ou très peu de gros œuvre à prévoir dans ce type de construction. Une dalle de béton armé suffira à servir de support aux blocs d'acier. Cela diminue largement les coûts de fabrication et cela réduit aussi le temps de construction. Attention tout de même, le coût de l'acheminement des containers du port vers le lieu de la construction peut ne pas être négligeable. De plus, le prix des containers est fluctuant en fonction, notamment, du tarif du stockage dans les différents ports.

Les maisons container affichent, donc, de très belles performances en termes de solidité.

Mais il y a aussi l'aspect esthétique. Les containers, par leur forme et leur matière, permettent toutes les audaces architecturales et donnent un aspect design et moderne à la construction.

Fabriquées en métal, ces maisons demandent cependant une isolation parfaitement maîtrisée. Par l'intérieur, cela réduit la surface habitable déjà assez contrainte, par l'extérieur, cela fait monter l'addition. Attention aussi à vérifier que le PLU vous autorise bien à vous lancer dans ce type de chantier.

Dans votre prochain magazine :  
**LOCATION ÉTUDIANTE : COMMENT S'EN SORTIR DANS UN MARCHÉ TENDU ?**





CABINET SIBOUT

*Immobilier*

50 ans d'immobilier à vos côtés...

40 rue des lices  
49100 ANGERS

**Au Printemps, laissez fleurir vos projets**

**TRANSACTION-LOCATION-GESTION-SYNDIC**

*Venez découvrir notre nouveau site*

**[www.cabinetsibout.com](http://www.cabinetsibout.com)**







## PAROLE D'EXPERT

par Arnaud-Nicolas PLANCHON

# Un contexte propice

## aux investissements immobiliers locatifs

**En impactant le marché de l'accession, la hausse des taux engendre par ricochet une baisse des prix rendant le marché favorable aux investissements locatifs. Le point avec Arnaud-Nicolas Planchon, gérant dirigeant des agences Citya Cadre Noir à Saumur.**

### *Quel est le contexte immobilier national en ce début d'année ?*

On note un ralentissement dû à l'augmentation des taux d'intérêt. Cette situation devrait engendrer, à l'échelle nationale, une baisse des prix de l'ordre de 10 % dans l'ancien. Malgré tout, il ne faut pas être trop négatif, car les taux restent raisonnables et il ne faut pas s'attendre à un retour des 1 %.

Au final, ce sont essentiellement les primo-accédants qui vont le plus souffrir. Ils vont être triplement impactés : hausse des taux, plafond du taux d'usure et frilosité des banques à prêter.

### *Situation difficile pour les primo-accédants, qu'en est-il des investisseurs ?*

C'est l'inverse, le contexte inflationniste rend la période favorable aux ménages qui veulent se constituer un portefeuille locatif. Après la COVID, beaucoup de locataires souhaitent accéder à la propriété. Avec la conjoncture actuelle, cette situation est terminée. Aussi, on va trouver des biens avec un prix en baisse



et déjà loués. Pour conforter l'ensemble, il faut signaler que les loyers, eux, ne diminuent pas, au contraire ils suivent l'inflation. Par conséquent, face à des produits bancaires qui ne rémunèrent pas, les investisseurs se tournent vers la pierre qui reste une valeur sûre.

### *La situation est identique sur Saumur ?*

Oui. Malgré tout, nous rencontrons beaucoup de jeunes couples locaux qui veulent acheter leur maison. Afin qu'ils puissent concrétiser leur projet, nous mettons tout en œuvre pour les accompagner.

## *Et côté investisseurs ?*

**L'activité est en plein « boom ». Elle représentait 33 % de nos ventes il y a deux ans, elle atteint désormais 40 %. Elle ne devrait d'ailleurs pas ralentir puisque de nouveaux programmes sont attendus sur la ville en neuf comme en réhabilitation.**



# Citya Cadre Noir

Citya Cadre Noir  
19 rue Dacier - SAUMUR  
**02 41 67 62 83**

22 rue Saint Nicolas - SAUMUR  
Site internet : [www.citya.com](http://www.citya.com)



**MURS COMMERCIAUX**



**ANGERS**

**299 620 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.50% TTC**  
(Prix 284 000 € hors honoraires)

Réf 9424  
Classe énergie : NC



ANGERS FOCH ! Murs commerciaux, mixte commerce de 100 m<sup>2</sup> et appartement de 100 m<sup>2</sup> environ. (possibilité d'achat du fonds de commerces également).

**IMMEUBLE**



**ANGERS**

**582 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 560 000 € hors honoraires)

Réf 9425  
Classe énergie : E



Immeuble en toute propriété, proximité du CHU, commerces et transport, composé de 8 logements (7 types 1 et un type 2) avec parking - Tous loués - REVENU ANNUEL DE 34 150 EUR - Travaux isolation à prévoir - Autres possibilités, NOUS CONSULTER !

**EXCLUSIVITÉ**



**ANGERS**

**166 420 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 157 000 € hors honoraires)

Réf 9414  
Classe énergie : E



QUARTIER ST LEONARD, Bel appartement traversant de type 2 (57.11m<sup>2</sup>) situé au 3<sup>e</sup> étage d'une copropriété avec ascenseur. Vous bénéficierez également d'un stationnement en sous-sol, un cellier et de 2 beaux balcons.

**BAISSE DE PRIX**



**ANGERS**

**159 000 €**

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

Réf 9419  
Classe énergie : C



LAREVELLIERE / MONTAIGNE, Bel appartement deux pièces de 59 m<sup>2</sup> avec ascenseur, deux beaux balcons, cave et parking en sous-sol.

**COUP DE COEUR**



**ANGERS**

**279 575 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.50% TTC**  
(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf 9420  
Classe énergie : F



Appartement de charme, rénové avec goût, offrant 67 m<sup>2</sup> dont 30 m<sup>2</sup> de pièce à vivre avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, deux chambres (13 et 10,55 m<sup>2</sup>), salle de bains avec wc et cave, à quelques mètres du tramway - Boulevard Foch et place du Ralliement, proximité toutes commodités A VISITER SANS TARDER !

**BUREAU**



**ANGERS**

**123 050 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 9413  
Classe énergie : C



Bureau Place Lafayette Type 1 à usage de bureau avec une cave. Possibilité appartement.

**COEUR DU CENTRE**



**ANGERS**

**185 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 169 800 € hors honoraires)

Réf 9410  
Classe énergie : G



PLACE DU RALLIEMENT, Très joli type 2 avec parquet, cheminée dans une copropriété avec ascenseur.

**BEAUX VOLUMES**



**ANGERS**

**582 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 560 000 € hors honoraires)

Réf 9394  
Classe énergie : D



Quartier de la Doutre sur ANGERS, proximité toutes commodités à pied et lignes de tramway, Appartement sur 4 niveaux de 186 m<sup>2</sup> salon avec balcon filant de 28 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée et équipée avec coin salle à manger de 27 m<sup>2</sup> ....



**VOUS CHERCHEZ UN BIEN  
À LOUER OU UN LOCATAIRE ?  
FAITES APPEL À VOTRE AGENCE  
CITYA IMMOBILIER !**

**BIEN  
CHEZ  
SOI**

**UNE  
LOCATION  
TOUTES LES  
2 MIN**

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



à Cholet

02 41 62 47 22



à Angers

02 41 86 86 86



à Saumur

02 41 67 62 83

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com





127 000 € - RÉF 2549

**TRELAZE (49800)** - Appartement 2 pièces de 42 m<sup>2</sup> vendu loué. Il est exposé au sud. Il se compose d'un séjour, d'une chambre, d'une cuisine et d'une salle d'eau. Place de parking. Idéal pour un investissement locatif. Très basse Taxe foncière. Classe énergie : C. Lot n°17



132 000 € - RÉF 2542

**ANGERS (49000)** - Appartement 2 pièces de 38 m<sup>2</sup>. Idéalement situé au cœur du centre ville historique d'Angers, il s'agence comme suit : un séjour de 19 m<sup>2</sup>, une chambre, une cuisine, une salle d'eau et une cave. Vendu avec un locataire en place : loyer 474,10 €/mois Hors Charges + 62,00 € de charges. Idéal investissement locatif ! Classe énergie : D. Lot n°22



277 000 € - RÉF 2551

### ANGERS (49000)

Maison de 103 m<sup>2</sup> dans le quartier recherché du Lac de Maine. Elle se compose au rez-de-chaussée d'un salon séjour, d'une cuisine avec cellier, d'une chambre et d'un W.C. séparé. A l'étage, vous trouverez 3 chambres et une salle de bains. Un garage. Ce bien est actuellement loué 1127.27 € / mois : Produit spécial investisseur ! Produit rare faites vite ! Classe énergie : E

### ANGERS (49000)

Appartement 6 pièces de 118 m<sup>2</sup> dans le secteur d'Orgemont/Clinique de l'Anjou. Il se compose d'un salon/séjour de plus de 33m<sup>2</sup> donnant sur un grand jardin, d'une cuisine aménagée et équipée, de 4 chambres, d'une salle de bains et d'une salle d'eau. Stationnement en souterrain. Résidence calme et arborée : proche des commerces et du centre-ville. Classe énergie : C. Lot n°40



266 000 € - RÉF 2546



152 000 € - RÉF 2518

**ANGERS (49000)** - Appartement 2 pièces de 30 m<sup>2</sup> dans le secteur de la place NEY. Il est sur un format de maisonnette et est composé d'une pièce de vie avec kitchenette, d'une salle d'eau et d'une chambre qui amène sur une courette-terrace. Place de parking sécurisée et couverte. Idéal pour premier achat ou investissement locatif : faire vite ! Classe énergie : E. Lot n°17



82 000 € - RÉF 2530

**TRELAZE (49800)** - Appartement de 2 pièces de 35 m<sup>2</sup> avec balcon. Il se compose d'un séjour lumineux, d'une chambre, d'une cuisine et d'une salle d'eau. Il possède également une cave et une place de parking. Produit spécial investisseurs ! Classe énergie : E. Lot n° 50

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





246 000 € RÉF TMAI131470A

**BAGNEUX** - Maison superbement rénovée avec vie de plain-pied possible. Vaste pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée, 3 chambres dont une de 18 m<sup>2</sup>, véranda, bureau, dressing. Garage et terrain de 517 m<sup>2</sup>. DPE : E.



288 000 € RÉF TMAI136551

**VIVY** - Très bon état pour cette très belle maison de 10 pièces, d'environ 205 m<sup>2</sup> avec 2 870 m<sup>2</sup> de terrain. Superbes volumes, poutres, cheminée, cuisine aménagée, 4 chambres, atelier. 3 garages et dépendances. DPE : D.



305 000 € RÉF TMAI133678

### SAUMUR

EN EXCLUSIVITE venez poser vos valises dans cette très jolie maison de 140 m<sup>2</sup>, à la décoration soignée. Beaux volumes, belle luminosité, cuisine aménagée et équipée, 5 chambres dont une en rez-de-chaussée. Garage, abri de jardin et terrain parfaitement entretenu. DPE : C.



88 000 € RÉF TMAI134071

**MONTREUIL BELLAY** - Maison de ville de 65.50 m<sup>2</sup>, avec sa superbe façade en tuffeau, en très bon état général. 3 pièces avec cave et emplacement de parking. La maison est actuellement louée 460 € + 20 € charges locatives DPE : D.



80 000 € RÉF TAPP492737

**SAUMUR** - EXCLUSIVITÉ - SPECIAL INVESTISSEUR, appartement 2 pièces de 46,75 m<sup>2</sup> avec locataire en place, situé au 2e et dernier étage d'un immeuble récent. Appartement en très bon état général avec place de parking privative. Le loyer est actuellement de 372 € HC + 38 € de charges locatives. DPE : D.

### SAUMUR

Situé dans une petite et agréable ville, cet appartement offrant un séjour et une chambre. Vue sur le jardin et le THOUET. Idéal pour investisseur pour un premier achat. DPE : E.

**VENDU PAR CITYA**







67 000 € RÉF TAPP501262

**CHOLET** - Idéal en première acquisition ou investissement locatif, appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage d'une résidence avec ascenseur mais fraîchement ravalée ! Agréable séjour avec kichenette équipée ouvert sur balcon avec vue dégagée. Menuiseries à changer pour optimisation du DPE ! F= 349 C = 11 Lot n° 106



76 000 € RÉF TAPP501054

**CHOLET** - Proche Halles et Parc de Moine, danc copropriété à faibles charges, petit appartement de type 2 et son emplacement de parking en sous-sol. Actuellement loué 4489 € hors chages / an. Exclusivement chez Citya ! E = 291 B = 9 Lot n° 30



298 000 € RÉF TMAI134278

### CHOLET

Gros potentiel pour cette maison de ville de près de 140 m<sup>2</sup> habitables parfaitement entretenue. Belle réception exposée sud, 3 chambres, un studio aménagé avec salle d'eau. Cuisine d'été en rez de jardin et 5<sup>ème</sup> chambre possible. 2 garages, chauffage par géothermie. Agréable jardin clos sans vis à vis. C = 152 A = 5



143 000 € RÉF TMAI134472

**CHOLET** - Proche centre ville et Intermarché, idéale en première acquisition. Maison de ville: réception 39 m<sup>2</sup>, 3 belles chambres sur parquet à l'étage. Agréable jardin clos et garage à proximité. A remettre au goût du jour ! E = 306 E = 67 Lot n° 11



99 000 € RÉF TAPP496260

**CHOLET** - Spécial investisseur !!! Bel appartement T4 avec locataire en place, au 3<sup>ème</sup> étage d'une résidence. 2 places de parking à disposition. Proches commerces, écoles et complexe sportif. Actuellement loué 5436 € / an hors charges. E = 259 C = 15 Lot n° 15

### CHOLET

Dans petite copropriété de 10 lots, appartement T1 bis, vous offrant un espace nuit de 13m<sup>2</sup>. Séjour avec kichenette équipée, emplacement de parking privatif. Actuellement loué 3240 € hors charges/ an. F = 400 C = 13 Lot n° 12



62 000 € RÉF TAPP497892



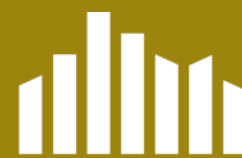
## **Votre Partenaire Expert en Immobilier CHR**

(Café Hôtel Restaurant)

Vous avez un projet ? Création, rachat d'un fonds de commerce, d'un café, d'un restaurant ou d'hôtel, en franchise ou dans un projet indépendant, nous sommes là pour vous accompagner dans la recherche du lieu idéal pour votre activité de CHR.

Nous mettons à votre disposition notre expertise approfondie du marché de l'immobilier professionnel CHR pour vous proposer des options qui correspondent à vos critères de recherche et vous aider à concrétiser vos projets d'immobilier professionnel, depuis la recherche jusqu'à la signature du contrat.

Vous cherchez à vendre votre fonds de commerce ? Faites confiance à notre agence immobilière spécialisée dans les biens pour les Cafés, Hôtels et Restaurants. Avec notre réseau étendu, nous vous garantissons une approche professionnelle et efficace pour vendre rapidement votre bien CHR



**W E A D V I S O R**

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS

**FLORIAN DEHAN**

**06 74 97 28 50**

51, Rue Toussaint - 49100 Angers  
f.dehan@advisor-immobilier.fr  
advisor-immobilier-angers.fr





Votre agence

# Cabinet Pigé & Associés à Angers

**Remplacer le dépôt de garantie par une assurance mensuelle de quelques euros. C'est le principe de Depozen que le cabinet Pigé & Associés va proposer à ses clients. Paul Chevalier, Nicolas Desbuquois et Rodolphe Doisneau, les associés, expliquent ce concept.**



**Cabinet Pigé & Associés**

32 rue de Létanduère à Angers

**02 41 25 75 75**

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

[contact@pigeimmobilier.fr](mailto:contact@pigeimmobilier.fr)



**Cabinet Pigé  
& Associés**

### *Avant tout rappelez-nous votre activité ?*

Nous avons repris le cabinet Pigé & Associés en 2010. Historiquement, l'activité était orientée vers le syndic de copropriétés. Depuis notre arrivée, nous avons développé en parallèle la gestion locative et la transaction immobilière sur Angers et la première couronne.

### *Quelle est la situation du marché locatif ?*

Elle est tendue avec une demande plus importante que l'offre. Conséquence, depuis 5 ans, nous avons constaté une augmentation du prix des loyers de l'ordre de 15 %. Face à ces hausses, les locataires ont des exigences

de plus en plus importantes. Nous sommes donc présents pour accompagner les propriétaires dans le choix des travaux d'amélioration et de rénovation énergétique à mener.

### *Vous allez lancer une nouvelle offre ?*

Effectivement, en cette période de tension et d'inflation, les locataires ont parfois du mal à sortir les fonds relatifs au dépôt de garantie. Nous avons donc décidé de proposer à nos clients la solution Depozen. Il s'agit d'un produit qui remplace le traditionnel dépôt de garantie. C'est une assurance gagnant-gagnant qui redonne du pouvoir d'achat aux locataires et sécurise le propriétaire en

lui garantissant 120 % du dépôt de garantie. Nous serons les premiers sur Angers à le mettre en place.

### *Comment ça fonctionne ?*

C'est très simple : à la place d'un dépôt de garantie à verser de, par exemple, 600 €, le locataire débourse 5,40 € par mois, le temps de son séjour dans le logement. Nous proposerons cette offre, facultative, à partir de juin prochain à tous les nouveaux entrants. Ce procédé qui arrive en France existe depuis déjà quelque temps en Allemagne.

**Vous projetez d'acheter une maison ?  
Un appartement ? Un terrain ?**



**Consultez le site  
d'annonces immobilières  
dansnosvilles.fr et votre  
projet devient réalité !**

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



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

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



CONSEIL

D'EXPERTS

*garantie emprunteur*

Liberté de changer !  
SPÉCIAL  
POUVOIR  
D'ACHAT



Pensez à changer  
votre assurance  
emprunteur pour faire  
des économies !  
**Avec ARÉAS, c'est simple.**

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



**VILLALONGA ASSURANCES**

**14 PLACE MONPROFIT - 49100 ANGERS**

**02 41 31 10 65 - [a.villalonga@areas-agence.fr](mailto:a.villalonga@areas-agence.fr)**

*Être acteur de tous vos projets*

Orias 20009284



# Aménager sa cuisine

## Un vrai projet pour la maison !

**La cuisine est devenue un des lieux principaux de nos maisons. Alors, pour l'aménager et l'équiper, mieux vaut mettre tous les atouts de son côté !**



Difficile de cerner une tendance précise concernant l'univers de la cuisine, tant les possibilités et les offres sont nombreuses. Pour autant, quelques grands mouvements sont quand même observables. Côté couleur et ambiance, deux orientations différentes sont en vogue. D'un côté, le total blanc, avec des meubles bois ou stratifiés. Et, de l'autre, le choix d'une couleur douce et lumineuse.

Ce qui est sûr, c'est que la cuisine a pris, depuis quelques années, une importance particulière dans la maison. Elle est, bien sûr, un lieu d'intimité qui doit ressembler et correspondre aux habitants du logement. Mais c'est aussi un endroit de partage et d'ouverture où l'on peut recevoir des amis pour un café ou, même, partager la préparation d'un repas.



### Ouverte ou fermée ?

La cuisine ouverte est l'alliée parfaite des petites surfaces ou des intérieurs un peu atypiques. Plutôt qu'une cuisine riquiqui adossée à un salon étriqué, autant disposer d'un volume ouvert qui donnera une impression d'espace. L'autre avantage, évidemment, c'est la possibilité de préparer les repas, tout en gardant un œil sur ce qui se passe au salon. Parfait quand on reçoit des amis et pas mal non plus pour surveiller le petit dernier du coin de l'œil.

Mais, bien sûr, les adeptes de la cuisine fermée ne sont pas sans arguments. Il y a celui des odeurs de cuisine qui peuvent être gênantes dans l'espace commun. Idem pour les bruits du lave-vaisselle ou du four, par exemple. Le fait aussi qu'une cuisine ouverte impose une parfaite discipline dans le rangement et la vaisselle, au risque de donner une impression de désordre à toute la pièce à vivre.

Une solution intermédiaire : la cuisine semi-ouverte ou qui peut se fermer par une cloison quand cela est nécessaire.



# L'ÂME DU BOIS

**Nouveau**  
« Les parquets Cabbani »

**CABBANI**<sup>®</sup>  
custom made parquet



*Le spécialiste du parquet et revêtements de sol*

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

**02 41 60 43 46**

[www.lamedubois-parquet.fr](http://www.lamedubois-parquet.fr)  
[contact@lamedubois-parquet.com](mailto:contact@lamedubois-parquet.com)

# Aménager sa cuisine

## Un vrai projet pour la maison !

### Ne pas griller les étapes

Pour concevoir sa cuisine, mieux vaut respecter quelques étapes. La première, évidemment, c'est de définir avec précision ses besoins et son budget. Allez-vous manger dans la cuisine ? Avez-vous l'habitude de beaucoup cuisiner ? Quelle est la taille de la pièce ?

Ensuite, il faut dessiner votre plan. Vous pouvez le faire sur du papier millimétré, en respectant les échelles, mais vous pouvez aussi utiliser un logiciel disponible gratuitement sur internet. En quelques clics, vous pourrez dessiner votre espace, avec ses portes et ses fenêtres et ajouter les différents équipements.

Lors de cette étape, il est important de bien penser à la fonctionnalité de la cuisine. Le réfrigérateur est-il bien placé ? Le point d'eau et le plan de travail sont-ils à proximité ? Où se situe la fenêtre par rapport au poste de travail ? Tout cela aura des conséquences quotidiennes quand la cuisine sera en fonction.

Enfin, il s'agit de mettre la dernière touche à l'ensemble, en choisissant les matériaux, les équipements, les couleurs... Cet aspect, plus décoratif, c'est un peu la récompense de tout ce que l'on a fait avant !



### Prenez le temps

C'est le conseil principal que l'on peut donner à une personne qui souhaite refaire sa cuisine. Les offres sont nombreuses. Il faut les comparer et se donner le temps de bien préciser son projet. En la matière, l'achat d'impulsion, lors d'un salon ou à la faveur d'un démarchage, est à proscrire !



### Parlons budget

Là encore, il est très difficile de déterminer un budget moyen. Tout dépend de la dimension de votre cuisine, mais aussi de la qualité des éléments mobiliers et électroménagers que vous allez y installer.

Dans une cuisine aménagée, c'est à vous d'acheter les appareils et de les brancher. Dans une cuisine équipée, ils sont fournis en même temps que la cuisine elle-même. Pour ce qui est du coût, cela finit par se valoir puisque, dans un cas comme dans l'autre, vous aurez à payer les équipements.

Si l'on veut donner des fourchettes, disons que, pour une cuisine de gamme moyenne, la plus courante, il faudra compter entre 5 et 10 000 euros. Il existe des entrées de gamme en dessous de ces montants, notamment si vous acceptez de les monter vous-même et on peut, bien sûr, aller très au-delà

### Vos recours

A la réception des éléments, avant même la pose, vous pouvez refuser la livraison si la couleur ou les formes ne correspondent manifestement pas à la commande. Idem si vous constatez que des éléments ont été abîmés. A ce stade, vous avez même la possibilité d'annuler purement et simplement la commande.

Après la pose, vous n'êtes pas non plus sans recours. Pendant quatorze jours, vous disposez d'un droit de rétractation. Sans avoir à vous justifier, vous pouvez demander à ce que le professionnel vienne reprendre sa cuisine. Cette demande devra être faite par courrier, idéalement recommandé.

Pendant un an, grâce à la garantie de parfait achèvement, vous pouvez faire valoir un défaut de conformité, dans le cas d'une malfaçon ou d'un vice caché, même pour une cuisine achetée en kit. Ensuite, pendant un an de plus, c'est la garantie biennale qui s'applique. Mais pour que cela soit recevable, il faut que le défaut date de l'acquisition de la cuisine et que l'installateur soit un professionnel.

Dans votre prochain magazine :

**PETIT ESPACE, COMMENT VOIR EN GRAND ?**



# COMPTOIR DES LUSTRES

sélectionne pour vous les plus grandes marques  
de luminaires pour mettre en lumière votre intérieur



**COMPTOIR DES LUSTRES ANGERS**

Z.A.C. de l'Hoirie - Av. Paul Prosper Guilhem - BEAUCOUZÉ

**02 41 72 16 00**

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



# Revendre un bien neuf

## Comment ne pas perdre (trop) d'argent ?



**On dit souvent que revendre un bien neuf trop tôt après l'achat est toujours une mauvaise opération financière. Ce n'est pas forcément le cas. Parfois même, il vaut mieux trop tôt que trop tard...**

### Force majeure...

Évidemment, quand on se lance dans un investissement immobilier, ce n'est pas dans l'optique de revendre aussitôt le bien que l'on vient d'acquérir. Pourtant, il peut se trouver des circonstances imprévues qui vous obligent à changer vos plans. Dans le cas d'une résidence principale, il se peut que vous vous trouviez obligé de déménager, pour des raisons personnelles ou professionnelles. Dans le cas d'une résidence secondaire, il est possible que l'évolution de votre situation financière vous oblige à revendre. Cela se produit aussi, parfois, en cas de séparation ou de décès. Et dans le cas d'un bien acheté dans une optique d'investissement immobilier, un accroc dans le financement, un excès de vacance locative ou un changement dans votre situation financière peut vous amener à vouloir revendre un bien récemment acquis. On dit souvent que revendre vite n'est jamais une bonne opération. C'est parfois vrai, mais en partie seulement...





## Frais de notaire

*Ce n'est pas le notaire qui décide de sa rémunération. Les émoluments, qui varient selon le montant de la transaction, sont fixés par l'État et, donc, identiques quelque soit l'étude à laquelle on s'adresse. Depuis 2021 cependant, les notaires ont la possibilité d'accorder une remise sur leurs émoluments, qu ne peut pas dépasser 20 % de la somme.*

## Avant cinq ans...

C'est la règle d'or en ce qui concerne un logement neuf. Durant les cinq premières années qui suivent sa livraison, un logement collectif ou individuel, reste juridiquement considéré comme neuf. Ainsi, il peut se vendre selon les barèmes du neuf, qui sont, environ 20 % au-dessus de la cote de l'ancien. Et donc, si vous devez vendre de façon rapide un bien immobilier neuf, il faut vraiment essayer de ne pas dépasser cette date anniversaire, sous peine d'avoir bien du mal à retrouver vos billes.

## ...Ou après six ans

On estime généralement qu'il faut six ans pour rentabiliser les frais liés à l'achat d'un bien immobilier. Les premières de ces dépenses, ce sont les frais d'acquisition, usuellement dénommés « frais de notaire ». Dans la réalité, d'ailleurs, les émoluments du notaire ne représentent qu'environ 18 % de la somme. Cela rétribue la rédaction des actes, bien sûr, mais aussi le travail de vérification administrative que le professionnel se doit de réaliser. Le reste de la somme, ce sont des taxes qui sont dues au département, à la commune et à l'État et qui sont collectées par le notaire au moment de la vente.

Si on revend très vite après l'acquisition, on verse ces frais en pure perte, sans avoir eu le temps d'amortir l'investissement. Mais pour un logement neuf, le temps d'amortissement sera moins long car, dans ce cas, les taxes sont réduites. Par exemple, pour l'achat d'un appartement au prix de 250 000 euros, dans l'ancien, les frais de notaire s'élèveront à, environ, 19 000 euros. Dans le cas d'un appartement neuf, cette dépense sera réduite à 6 300 euros.

Mais à ces frais de notaire, il faut ajouter les frais liés au crédit immobilier, frais d'instruction et d'ouverture du dossier et frais d'assurance, par exemple. Sachez aussi que durant les premières années d'un prêt immobilier, on rembourse plus d'intérêt que de capital. En clair, votre prêt vous coûtera plus cher au début qu'à la fin. Y mettre fin prématurément, c'est donc s'exposer à une perte d'argent.





## Revendre un bien neuf

### Comment ne pas perdre (trop) d'argent ?



## *Estimer la rentabilité de la revente*

Vous voulez revendre un bien immobilier neuf que vous avez acheté récemment et vous voulez savoir si l'opération sera rentable. Voici les points à prendre en compte.

Vous devrez, en premier lieu, lister les frais liés à l'achat de votre bien, en dehors de son prix en lui-même. Cela comprend, on l'a vu en page précédente, les frais de notaire qui, dans le neuf, ne peuvent pas excéder 3 % du prix d'achat. Il faut y ajouter les différentes taxes foncières et d'habitation (seulement pour les résidences secondaires, désormais) déjà réglées et les coûts liés à votre emprunt immobilier. N'oubliez pas d'intégrer aussi le coût des diagnostics immobiliers que vous aurez à réaliser, ainsi que les honoraires de l'agence à qui vous confierez la vente du bien. Ainsi, en additionnant tous ces frais au prix d'achat initial de votre bien, vous obtiendrez le prix de vente qui vous permettra de ne pas perdre d'argent.

Encore faut-il que ce prix soit conforme au marché immobilier. Pour cela, étudiez le marché du neuf dans votre secteur. Quels sont les derniers programmes comparables qui sont sortis et à quel prix se sont-ils vendus ? A quels prix sont proposés les biens équivalents au vôtre ?

Vous trouverez facilement la réponse à ces questions en vous rendant, par exemple, sur le site [dansnosvilles.fr](https://dansnosvilles.fr)



## *Attention à la plus-value*

Ce qui est sûr, c'est que pour compenser les frais d'acquisition de votre bien, vous allez devoir le revendre au-dessus de son prix initial. Vous allez donc réaliser une plus-value immobilière, même si vous n'en profitez pas directement.

Si le bien que vous vendez était votre résidence principale, pas de soucis : vous n'aurez pas d'impôt sur la plus-value immobilière à payer. Mais dans le cas d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif, il faut intégrer ce facteur au calcul du coût de l'opération. La plus-value, c'est la différence entre le prix de vente et le prix d'achat d'un bien. Cette plus-value est taxée à 19 % au titre de l'impôt et à 17,2 % au titre des prélèvements sociaux. Pour être exonéré de la part imposable, il faut avoir été propriétaire de son bien pendant 22 ans. Pour être dispensé des prélèvements sociaux et n'avoir donc, plus rien à payer, il faut attendre 30 ans. On est bien loin, dans ce cas, d'une revente anticipée.



Du 1<sup>er</sup> au 30 avril 2023

## Les jours surclassés



Jusqu'à  
**10 000€**  
de prestations  
offertes\*

sur votre projet de construction

\*Voir conditions de l'offre dans nos agences



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

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

# Revendre un bien neuf

## Comment ne pas perdre (trop) d'argent ?

### La garantie de revente

Bien souvent, au moment de l'acquisition d'un bien immobilier neuf, le promoteur propose l'option de « garantie de revente ». Le terme est un peu impropre. En fait, il s'agit d'une garantie de « non perte financière ». Cette garantie fonctionne comme une assurance et donne lieu au paiement d'une redevance. Pour ce qui est de la couverture, elle diffère évidemment selon les contrats. Mais le principe, lui, est constant. Pour une période donnée, cinq ou dix ans, en général, la garantie couvre la moins-value éventuelle qui pourrait être réalisée lors de la revente anticipée d'un bien immobilier neuf. Généralement, elle inclut les frais d'acquisition dans le calcul. Attention à bien regarder dans quels cas cette garantie se déclenche. Elle est conditionnée à des cas de force majeure (accident, décès, mutation au-delà d'une certaine distance...). Elle ne fonctionne pas si le propriétaire décide de vendre de son propre gré. Elle est également plafonnée à un pourcentage du prix d'achat, par exemple 20 %. La partie de la moins-value qui se situe au-delà de ce seuil, n'est pas remboursée.



### Affaire de conjoncture

Se séparer prématurément d'un bien acheté neuf, ce n'est pas forcément une catastrophe. Pendant cinq ans, votre logement conserve son statut de logement neuf et, donc, le prix qui va avec. Mais, le juge de paix pour assurer la rentabilité de ce type d'opération, c'est évidemment l'évolution du marché de l'immobilier dans son ensemble.

Porteur, il vous permettra d'effacer facilement les pertes. Stagnant comme il l'est actuellement, cela risque d'être un peu plus hasardeux...

### La revente d'un Pinel



Par nature, un investissement en Pinel implique un engagement dans le temps. Pour rappel, en contrepartie d'un avantage fiscal substantiel, le propriétaire d'un bien immobilier neuf acheté sous le dispositif Pinel s'engage à le mettre en location pendant une durée déterminée. Le loyer doit respecter un plafond fixé à l'avance et les locataires devront aussi respecter des conditions de ressources. L'engagement peut être de 6, 9 ou 12 ans.

Le problème, c'est justement cet engagement. Il ne vous interdit pas de vendre. Comme n'importe quel propriétaire, vous pouvez vous séparer de votre bien. Mais, si pour une raison ou pour une autre, vous êtes amenés à vendre avant la fin de votre durée d'engagement, vous rompez de fait le contrat que vous avez passé avec l'État. Et vous devrez rembourser les avantages fiscaux obtenus depuis l'acquisition du bien. Cela, donc, réduira à néant l'avantage de votre montage initial et rendra bien compliquée la rentabilité de l'opération.

Dans trois cas particuliers, de force majeure, vous serez dispensé de ce remboursement :

le licenciement, un accident ou une maladie provoquant une invalidité, le décès du propriétaire ou de son conjoint. Le divorce ne vous dispense pas de rembourser les avantages acquis en cas de revente.

On le comprend donc, il est toujours préférable de ne s'engager, au départ, que pour les six ans indispensables. Vous pourrez ensuite, si vous souhaitez continuer à bénéficier des avantages fiscaux, renouveler votre engagement deux fois pour une durée de trois ans à chaque fois.

Au-delà de votre engagement de 6, 9 ou 12 ans, vous êtes parfaitement libre de faire ce que vous voulez. Revendre votre bien sans frais supplémentaires, le louer au tarif que vous souhaitez et à qui vous voulez ou l'occuper vous-même.

Attention, il existe un cas où vous ne pourrez pas vendre votre bien acheté en dispositif Pinel. Si vous avez déclaré un déficit foncier et que, donc, vous déduisez certaines charges locatives de votre revenu imposable, vous ne pouvez pas vendre votre bien en Pinel pendant une période de trois ans. C'est d'ailleurs le cas pour tous les autres investissements locatifs fonciers.

Dans votre prochain magazine :

**CE LOGEMENT NEUF, COMMENT SE PROJETER ET LE METTRE À VOTRE IMAGE ?**



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



## VOS AVANTAGES

- 25 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](http://www.pavillon-angevin.com)



La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

**02 41 18 28 88**

contact@pavillon-angevin.com



**RE 2020**  
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

**Constructeur  
de maisons individuelles  
depuis 1998**

# ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine  
imprimé en  
France  
à Limoges (87)



Papier certifié  
PEFC  
et FSC



Imprimerie  
certifiée  
Imprim'Vert  
et ISO 14001



Magazines restants  
dans les dépôts  
récupérés et  
recyclés



Optimisation  
des quantités  
distribuées dans  
les points de dépôt



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



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



« L'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas »

Devenez  
propriétaire !

Constructeur  
ossature bois



236 Ter Avenue de Pasteur  
ANGERS

 02 41 32 66 50 | [angers@natilia.fr](mailto:angers@natilia.fr)



Découvrez plus



BY APPOINTMENT TO  
HER H. THE PRINCE OF WALES  
MANUFACTURER AND DISTRIBUTOR  
OF CERAMIC TILES AND BUILDING PRODUCTS  
PORCELANOSA GROUP LIMITED

PORCELANOSA Grupo

**PORCELANOSA**<sup>®</sup>  
CARRELAGE · SALLE DE BAINS · CUISINE

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

2 rue du Landreau, 49 070 Beaucozé  
T : 02 41 73 81 00



# LES VILLAS D'EDEN



LANCEMENT COMMERCIAL

## 3 MAISONS NEUVES

Quartier Saint-Antoine

De 139 m<sup>2</sup> à 164 m<sup>2</sup>

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

 alain rousseau  
immo · comine



10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers

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

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

02 41 24 13 70

**ZONE ANRU**

TVA 5,5%



**ANGERS** IMPULSION

À deux pas de la nouvelle ligne de tramway !  
à partir de 159 000 €

Appartements du T2 au T4+  
À quelques minutes du centre-ville.  
Dans un quartier entièrement repensé.

**Accession  
directe**



**MÛRS-ÉRIGNÉ** MILLÉSIME

De belles balades à deux pas de chez vous !

à partir de 165 000 €

Maisons de 2 à 3 chambres.  
Aux portes d'Angers.  
Avec terrasse ou terrain.



**ANGERS** LE BON PASTEUR

Laissez-vous porter par vos projets !

à partir de 287 700 €

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

**Accession  
directe**



**BEAUCOUZÉ**  
LA GRANGE ROUGE

Primé pour la qualité du logement de demain !  
à partir de 186 000 €

Appartements de 2 chambres.  
Avec jardin et balcon.  
Au sein d'un bâtiment emblématique.

**Location - accession**

Pour devenir propriétaire  
en douceur



**axeliha** 

Découvrez nos programmes neufs sur [Axeliha.fr](https://www.axeliha.fr)

Rendez-vous 42 bd du Roi René à Angers