

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

Salon, cuisine,
salle de bains...
Petit espace,
voyez la vie en grand !

Logement neuf :
*comment le mettre
à votre image ?*

Location
étudiante :
*comment trouver et
comment convaincre
le propriétaire ?*

Parole d'expert
par Pierre Tougeron





alain rousseau
immo · comine

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

Angers Doutre, Angers Château et Paris Montparnasse.

Estimation gratuite et sans engagement :

02 41 24 13 70

contact@alain-rousseau.com



www.alain-rousseau.com

LES VILLAS D'EDEN



LANCEMENT COMMERCIAL

3 MAISONS NEUVES


Quartier Saint-Antoine

De 139 m² à 164 m²
4 ou 5 chambres

 VUE DÉGAGÉE

 PARQUET CHÊNE

 LUMINEUX

 2.70 M HAUTEUR
SOUS PLAFOND
(RDC)

 JARDINS

 MENUISERIES
ALUMINIUM

 GRANDES PIÈCES
DE VIE

 DOMOTIQUE

 GARAGES
MOTORISÉS

 FAÏENCE TOUTE
HAUTEUR





LOIRE AUTHION

Traditionnelle très bien entretenue : salon séjour, salle à manger, cuisine, arrière cuisine, chambre, salle d'eau, bureau, buanderie. Etage : 3 chambres, sdb, bureau avec un point d'eau. Piscine 11/5 avec volet, local technique, chalet, garage, préau, puits. Commodités à pied.

Réf 1524D Classe énergie : E

516 950 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Très beaux volumes pour cet appartement situé au 2^{ème} étage d'une petite copropriété de l'hyper centre ville. Vaste salon séjour de 38 m², cuisine A/E, 3 chambres dont 2 très grandes. Vous serez séduits par son emplacement et le volume des pièces. Possibilité d'acquérir un précieux garage.

Réf 1767M Classe énergie : E

420 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% 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



BRIOLLAY

Belle maison traditionnelle sur sous-sol, grande pièce de vie traversante baignée de lumière, prolongée d'une terrasse en bois exposée sud, 6 chambres, Climatisation, belles prestations. Commerces et commodités à pied. Joli jardin paysagé. Double garage.

Réf 1902D Classe énergie : E

449 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.63% TTC



ECUILLE

Environnement verdoyant et très au calme pour cette maison NEUVE de 2022 d'environ 107 m². Pièce de vie avec cuisine ouverte exposée au sud, 3 chambres dont une de plain-pied avec sde privative, mezzanine, 2 WC et 1 sdb. Un garage et une belle parcelle d'environ 600 m² complètent ce bien.

Réf 1905CV Classe énergie : A

270 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.88% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



ANGERS

Belle hauteur sous plafond pour ce T2 au 3^{ème} étage d'un immeuble haussmannien avec futur ascenseur. Il se compose d'une entrée, d'une pièce de vie avec coin cuisine aménagée, d'une salle de bains et d'une grande chambre avec placard. Vendu libre de locataire.

Réf 1669EBD Classe énergie : E

212 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

EXCLUSIVITE ! Appartement situé en dernier étage d'une petite copropriété avec ascenseur. Séjour cathédrale, suite parentale de 19m² 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 4.59% TTC



ANGERS

Double angevine en très bel état avec extérieur bénéficiant d'une cour exposée Sud/Ouest. 2 belles réceptions, 5 chambres, grenier à aménager. Chauffage gaz de ville. A rafraichir. Belles hauteurs, bons volumes et cachet. Cave spacieuse et garage fermé à 350m à pied.

Réf 1633EB Classe énergie : E

627 000 € Honoraires inclus charge acquéreur



ANGERS

Très beaux volumes pour cette simple angevine de 1950, exposée Est/Ouest. Au RDC : 2 pièces de réception, cuisine rénovée. 1^{er} étage : 1 suite parentale avec dressing, SDB, WC. 2^{ème} étage : deux chambres. Au sous-sol : un espace buanderie. Jardin paysagé avec studio aménagé en fond de parcelle.

Réf 1892EB Classe énergie : D

499 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.61% TTC



ANGERS

A 5 MN de la Gare, venez découvrir cette maison des années 90 avec ses beaux volumes : grande véranda, 4 chambres dont une en rdc avec salle de bain privative. Double garage sur une parcelle arborée de 775 m² et un studio indépendant d'environ 20 m². Classe énergie : en cours.

Réf 1901CV Classe énergie : NC

577 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Au 4^{ème} étage ascenseur, entrée spacieuse, salle à manger, salon et bibliothèque. Trois chambres. Éléments anciens: parquets, cheminées et moulures. Cuisine avec espace déjeunatoire, salle d'eau, salle de bains, toilettes séparées et nombreux rangements. Un balcon filant, une cave et un stationnement.

Réf 1863EB Classe énergie : D

548 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.98% TTC

sommaire

JUIN 2023

Ancien

Location étudiante

Comment trouver et comment convaincre le propriétaire ?



6

À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Maine-et-Loire

Parole d'expert

12 par Pierre Tougeron

Publi-reportage

34 Alliance
à Angers

Salon, cuisine, salle de bains...
Petit espace, voyez la vie en grand !



20

Neuf

Logement neuf

Comment le mettre à votre image ?



24

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°136 du 06 Juin au 03 Juillet 2023

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



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

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 vente en Anjou



 Dans la campagne, à 30 minutes d'Angers,
un ancien corps de ferme et ses dépendances
Ref 513993 - DPE E

345 000 €




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

550 000 €

En vente en Anjou


En vente à Angers



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

525 000 €



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

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





Location étudiante

Comment trouver et comment convaincre le propriétaire ?



Lorsque l'on est étudiant, trouver un logement à louer dans une ville où le marché est tendu, cela peut vite ressembler à un parcours du combattant. Mais, en cadrant bien sa recherche et en anticipant, on peut se faciliter les choses...

Cadrez votre recherche

La toute première chose à faire avant de sonner à la porte d'une agence immobilière, c'est de définir très précisément les critères de votre recherche. Premier point essentiel, la surface et le nombre de pièces. Etudiant, cherchez-vous un studio à louer seul ou une colocation à partager ? Deuxième élément, bien sûr, la localisation. Tenez-vous à habiter à proximité de votre école ou en centre-ville pour profiter de la vie nocturne ? Ensuite, définissez la liste des choses auxquelles vous tenez vraiment (un petit balcon, une place de parking...) et des contraintes que vous pouvez accepter (étages sans ascenseur...). Pour vous aider, vous pouvez déjà commencer à regarder les annonces sur dansnosvilles.fr pour vous faire une idée du marché sur le secteur qui vous intéresse



Se porter caution

Très souvent, pour ne pas avoir de loyers impayés, les propriétaires-bailleurs demandent une caution solidaire. En cas de manquement, c'est vers elle qu'ils se retournent. Si la caution n'est pas solvable, il peut y avoir une saisie sur ses biens. Donc, on ne se porte pas caution solidaire à la légère. Il faut être certain de disposer des fonds le cas échéant et d'être en totale confiance avec la personne dont on se porte garant. Et attention, c'est un réel engagement, sauf cas particuliers, la caution ne prend fin qu'avec le bail.

Une fois que vous avez défini vos critères, il vous reste à préciser votre budget et, surtout, à monter votre dossier de location. Pour le premier point, deux solutions. Soit c'est vous seul qui allez financer votre loyer soit vous allez vous faire aider. Si vous payez vous même, sachez que le montant du loyer ne doit pas dépasser 30 à 35 % de vos revenus. Si vous postulez pour un logement plus cher, votre dossier sera directement recalé. Si une personne tierce (en général vos parents) peuvent vous aider, ils devront également justifier de leurs revenus et se porter garants.

Dans votre dossier de location, vous présenterez donc vos trois derniers bulletins de salaires, en plus des documents justifiant votre identité (photocopie de votre carte d'identité ou de votre passeport et justificatif de domicile).



Faites bonne impression

En plus de ces documents de base, vous ajouterez votre avis d'imposition (même si vos revenus sont que vous n'êtes pas imposable) et votre attestation d'employeur ou votre carte d'étudiant. Mettez aussi, si vous en avez, vos anciennes quittances de loyer. Si vous n'êtes pas de nationalité française, vous pouvez ajouter votre carte de séjour. A joindre également, un relevé d'identité bancaire. Notez que toutes ces pièces seront également demandées à votre caution solidaire.

Pour ce qui est de la présentation de tous ces documents, veillez à ce que tout soit bien en ordre et correctement présenté. Veillez, par exemple, à la qualité des photocopies. Une petite page de garde et même, pourquoi pas, un petit paragraphe qui explique votre recherche et les raisons pour lesquelles vous avez besoin de ce logement, seront des petits plus appréciés. Il faut bien comprendre que le bailleur va essayer de choisir le locataire avec lequel les choses vont se passer le plus sereinement possible. Il faut donc inspirer confiance en paraissant sérieux et motivé.





Le Vrai/Faux de la location



Le propriétaire a le droit de vous demander un extrait de vos comptes bancaires.

Faux. La loi protège les données privées des locataires et interdit de demander des documents confidentiels qui concernent votre situation financière comme, par exemple, une attestation d'absence de crédit ou l'état de vos prélèvements automatiques. De la même façon, on ne peut pas vous obliger à joindre une photo à votre dossier, ni la photocopie de votre carte Vitale, par exemple. Encore moins votre dossier médical ou un extrait de casier judiciaire.

Le propriétaire est en droit d'exiger une caution solidaire.

Vrai et faux. Cela dépend des situations. Si vous êtes étudiant ou apprenti, oui, il peut le faire. Dans les autres cas il peut demander une caution uniquement s'il n'a pas déjà souscrit une assurance obligations locatives. La loi interdit le cumul entre une telle assurance et une caution, sauf pour les étudiants, donc.

Le propriétaire peut demander de l'argent pour réserver un logement à un locataire.

Faux. Cette pratique que l'on constate parfois dans les secteurs où le marché locatif est spécialement tendu, est tout simplement interdite par la loi. C'est uniquement la signature d'un bail commercial qui peut déclencher le versement d'une somme d'argent. Si, malgré tout, des sommes ont été versées pour assurer la réservation, elles peuvent être récupérées, même en cas de désistement, en adressant une mise en demeure au propriétaire indélicat.

Les frais de visite et d'état des lieux peuvent être partagés entre le propriétaire et le locataire.

Vrai. Lorsque le propriétaire passe par une agence pour louer son logement, certains frais sont, en effet, partageables avec le locataire. Parmi eux, par exemple, les frais liés à l'état des lieux ou la rédaction du bail. Mais le locataire ne peut pas payer plus de la moitié de la somme et pas plus de 3 € par mètre carré habitable. Les autres frais, notamment ceux qui concernent la publicité liée au logement, sont entièrement à la charge du propriétaire.



ANGERS

81 600 €

Honoraires charge vendeur



Réf 1105
Classe énergie : G



ANGERS

113 400 €

Honoraires charge vendeur



Réf 1094
Classe énergie : D

EXCLUSIVITE - Secteur EBLE, proche GARE. Appartement T1 bis de 31m² en RDC dans une petite copropriété sur 3 étages, comprenant une entrée, pièce principale, cuisine séparée, dégagement avec placard, wc séparés, salle d'eau. Stationnement privatif. Vendu avec locataire en place : 332EURcc/mois.

STUDIO de 31.75m². Quartier BELLE BEILLE dans résidence avec ascenseur offrant de nombreux rangements, pièce de vie, salle de bains, cuisine séparée. Parking. Double vitrage. Vendu avec locataire en place. Loyer 433EUR.cc.



ANGERS

165 700 €

Honoraires charge vendeur



Réf 1087
Classe énergie : D



ANGERS

176 100 €

Honoraires charge vendeur



Réf 1106
Classe énergie : E

Bel appartement 3 pièces de 62m² en parfait état, secteur SUD d'Angers, une entrée, séjour donnant sur grand balcon avec vue dégagée, cuisine semi-ouverte aménagée et équipée avec accès sur balcon, dégagement avec coin buanderie, 2 chambres, salle de bains, wc séparés. Cellier garage en sous-sol. Résidence avec ascenseur.

Appartement 3 pièces de 68m² dans résidence de standing au pied du tramway et proche du centre-ville comprenant une entrée, séjour, cuisine séparée aménagée, wc, dégagement avec placard, salle de bains, 2 chambres. Cave et stationnement privatif en sous-sol.

Louez en toute sérénité

Il est évidemment tout à fait possible d'assurer soi-même la gestion locative de son bien. Mais force est de constater que de plus en plus de propriétaires-bailleurs choisissent de la confier à un professionnel, agence immobilière dans la plupart des cas. Et cela s'explique assez facilement. La réglementation dans ce domaine, ne cesse d'évoluer et de se complexifier. Pour demeurer dans le cadre de la loi, il faut rester sans cesse informé et cela impose une veille permanente. Les professionnels ont l'obligation de se former régulièrement et de se maintenir au fait de la loi.

Mais, au-delà de ça, la gestion locative est une activité très chronophage et, il faut bien le dire, souvent assez ingrate. Sélectionner le bon locataire, rédiger un contrat de bail, effectuer un état des lieux, tout cela prend du temps et ne s'improvise pas. Et, au fil de la location, des problèmes ne manqueront pas de se faire jour, d'un chauffe-eau qui tombe en panne à une infiltration qui apparaît. Dans ces situations, avoir à ses côtés une structure habituée à résoudre ces problèmes est un vrai gage de sérénité



Premier pas

Lorsque l'on est étudiant, la location d'un logement est souvent le premier acte de réelle indépendance, même si on est souvent aidé par ses parents. C'est un premier contact avec le monde de l'immobilier. Locataires, bailleurs et agences immobilières, tout le monde a tout intérêt à ce qu'il se passe au mieux...

Attention à la décence



Avant de pouvoir mettre votre bien en location, il vous faudra vous assurer qu'il entre bien dans les critères de décence définis par la loi. Ces critères sont au nombre de cinq : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements. Concernant sa taille, elle ne peut pas être inférieure à 9 mètres carrés ou 20 mètres cubes. Le logement doit assurer le clos et le couvert et, donc, empêcher l'eau et l'air de pénétrer à l'intérieur. Cela concerne donc le gros œuvre, mais aussi l'état des menuiseries et de la couverture. A noter également que la sécurité intérieure et extérieure doit être assurée. Attention, notamment, aux garde-corps pour les espaces en hauteur. Le logement ne doit pas être infesté par des animaux nuisibles, comme des rats ou des souris ou des parasites (cafards, punaises de lit...).

Le DPE : point crucial...

Le point concernant la performance énergétique minimale est, on le sait, au cœur de l'actualité. La loi Climat et Résilience vise à améliorer la performance énergétique générale du parc immobilier français. Pour ce faire, elle prévoit que les logements trop énergivores ou trop mal isolés ne pourront plus être loués en l'état. Depuis le 1^{er} janvier, la loi s'applique pour tous les nouveaux baux concernant des biens classés G. Avant de relouer, il faut faire les travaux pour remonter le classement énergétique. La classe F va suivre dès le 1^{er} janvier 2025. Comme pour les autres critères de décence, le locataire peut demander la mise en conformité.

Le critère des équipements n'est pas non plus à négliger. Le chauffage doit permettre de chauffer normalement l'ensemble du logement, à une température d'au moins 18°. Le logement doit donner accès à l'eau potable et disposer d'une évacuation des eaux usées. Le logement doit comporter une salle de bain avec eau chaude et froide et une cuisine qui permet la cuisson des plats. Concernant les WC, ils doivent se situer dans une pièce différente de celle où l'on prépare et où on prend les repas. Dans le cas d'un studio, ils peuvent être extérieurs, mais dans le même bâtiment et facilement accessibles.

Dans
votre prochain
magazine :
**LE POINT
SUR LES
DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS**



- 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



ANGERS

499 500 €

Honoraires charge vendeur

Réf 3375LP

Classe énergie : D



EXCLUSIVITE - A 300m de la place NEY mais également du JARDIN DES PLANTES - Cette agréable maison des années 1930 bénéficie d'une rénovation de qualité alliant le contemporain et le charme de l'ancien avec ses éléments d'époque qui la caractérisent (Hauteur sous plafond, murs en pierres apparentes, parquet massif...). Reprise possible d'une PLACE DE PARKING en location.



ANGERS

275 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 3381AC

Classe énergie : C



EXCLUSIVITE LA MADELEINE : Environnement très agréable et calme pour cet appartement situé au 2^{ème} étage d'une résidence avec ascenseur avec vue sur le parc de la copropriété. Beau salon/séjour avec une vue dégagée, balcon, cuisine indépendante aménagée, 2 belles chambres, grande entrée avec rangements, une salle de bain. Pour compléter ce bel appartement : Un garage fermé, une place de parking sécurisée et une cave.



ANGERS

1 050 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 3386LP

Classe énergie : F



EXCLUSIVITE - Immeuble de rapport de 352m² habitables comprenant 12 logements dont 2 appts T2, 5 appts T1bis et 5 appts T1. Tous les logements sont loués : REVENU ANNUEL NET 48 000€ (déduction ttes charges). Compteur élec indiv pour chaque appt. Mise en copro pour revente à la découpe étudiable. Déficit foncier possible avec travaux. Parcelle 475m² et stationnements vélos.



ANTOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

SYNDIC

TRANSACTION

Siren 504016701



PAROLE D'EXPERT

Par Pierre Tougeron

Le marché immobilier à Angers

Comment se porte le marché à Angers, dans le contexte compliqué que nous connaissons actuellement ?

Le marché est clairement en train de ralentir, après une période de très forte progression à la suite de la crise du covid. Cela est dû, bien sûr, à la conjoncture globale et, surtout, aux difficultés d'accès à l'emprunt. La plupart des ventes qui se concluent aujourd'hui concernent des acquéreurs qui ont pu vendre un autre bien et se servir des fonds pour leur nouvelle acquisition. L'accès au crédit est, en effet, devenu impossible sans un minimum d'apport. Cela signifie que la clientèle des primo-accédants a quasiment disparu depuis la fin de l'année 2022.

Comment se manifeste ce ralentissement du marché ?

Nous constatons une nette tendance à la baisse du nombre des transactions. On ne peut pas parler d'un coup d'arrêt brutal mais plutôt d'une tendance de fond qui se manifeste depuis la fin de l'année dernière. Conséquence de ce mouvement, les délais de vente se sont allongés d'un mois environ en moyenne. Mais surtout, on le sait, en matière d'immobilier, le rééquilibrage se fait toujours par le prix de vente. Il y a un an, les acquéreurs achetaient rapidement et au prix. Aujourd'hui, ils intègrent le coût des éventuels travaux, ils regardent le poids du crédit, ils réfléchissent, ils comparent et ils font des propositions en dessous du prix. Notre rôle de négociateur reprend donc toute son importance et nous devons faire comprendre aux vendeurs que le marché n'est plus ce qu'il était. Par exemple, une maison angevine, qui pouvait se vendre



sans problème 580 000 € il y a un an, se vendra aujourd'hui autour de 530 000 €.

Pour autant, peut-on dire que les fondamentaux du marché angevin restent bons ?

Angers et son agglomération continuent, en effet, de profiter de l'accessibilité de la région parisienne et de la région nantaise. La ville est agréable, dynamique et régulièrement en tête du classement des villes où il fait bon vivre. Et puis, il y a le marché des personnes qui ont vraiment besoin de se loger, celui des mutations, des séparations... Tout cela maintient une certaine activité sur le marché. Les prix, s'ils sont clairement sur une tendance baissière, restent tout de même à un niveau élevé, entre 3 500 et 3 800 € le mètre carré pour les biens en bon état. Mais ce sont des tarifs qui demeurent attractifs pour les Parisiens et les Nantais.

Offre

Paradoxalement, il n'y a pas forcément plus d'offres qu'auparavant dans les catalogues des agences immobilières. Des personnes qui auraient pu envisager de vendre leur bien pour en acheter un plus grand font plus facilement le choix d'agrandir leur logement, en ajoutant une extension ou en aménageant des combles. Moins de demande et un offre qui reste limitée : c'est à un tassement global du marché que nous assistons.



CABINET SIBOUT Immobilier

40 Rue des Lices
49100 Angers

02 41 87 46 28

www.cabinetsibout.com

COUP DE COEUR



ANGERS

259 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 245 000 € hors honoraires)

Réf 9430

Classe énergie : F



Appartement de charme, 67 m² dont 30 m² de pièce à vivre avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, deux chambres (13 et 10,55 m²), salle de bains avec wc et cave, à quelques mètres du tramway - boulevard Foch et place du Ralliement, Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géo-risques : www.georisques.gouv.fr

PROXIMITÉ TRAMWAY



ANGERS

274 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 9431

Classe énergie : E



Maison de 109 m² avec espace à vivre au 1^{er} étage, séjour de 35 m² donnant sur balcon, une chambre, cuisine, salle de bains, dégagement, au rez-de-chaussée deux chambres, garage avec pièce annexe jardin clos, proximité commerces. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géo-risques : www.georisques.gouv.fr

RARE



ANGERS

598 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 575 000 € hors honoraires)

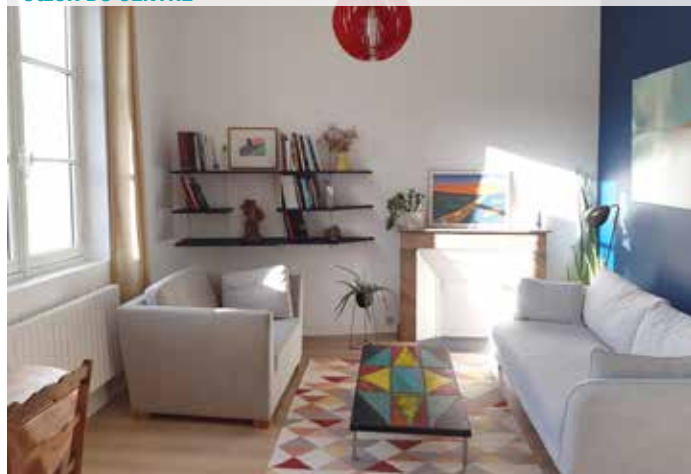
Réf 9418

Classe énergie : E



Bien atypique offrant 168 m² de type 6/7, séjour de 25 m², véranda de 20 m², cuisine, chambre de 11 m² et salle d'eau/dressing au RDC + bureau de 15 m² environ, 2 chambres à l'étage 15 et 16 m² dépendance : atelier d'artiste de 25 m², avec joli jardin clos de murs. Nombreuses possibilités car le bien possède deux entrées. Possibilité d'acquérir un box fermé en sus. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géo-risques : www.georisques.gouv.fr

CŒUR DU CENTRE



ANGERS

399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.18% TTC
(Prix 383 000 € hors honoraires)

Réf 9381

Classe énergie : C



petite copropriété au 3^{ème} étage sans ascenseur, offrant une surface de 120 m² entièrement rénové cuisine aménagée et équipée, salon avec cheminée, salle à manger avec cheminée, chambre avec mezzanine et coin nuit, 2 autres chambres deux pièces d'eau. Infos risques sur le site Géo-risques: www.georisques.gouv.fr

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 (57.11 m²) au 3^{ème} étage d'une copropriété avec ascenseur. Vous bénéficierez également d'un stationnement en sous-sol, un cellier et de 2 beaux balcons. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géo-risques : www.georisques.gouv.fr

À SAISIR



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 m² avec ascenseur, deux beaux balcons, cave et parking en sous-sol. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géo-risques : www.georisques.gouv.fr

NOUVEAU DÉPART !

« SI SIMPLE AVEC
CITYA IMMOBILIER »

Suite à l'optention
de mon diplôme,
je devais changer de ville
et l'agence Citya
Immobilier m'a trouvé
très rapidement l'appart'
idéalement situé.
Ils se sont occupés de
toutes les démarches.
Merci !



BIEN
CHEZ
SOI



à Saumur

02 41 67 62 83



à Cholet

02 41 62 47 22



à Angers

02 41 86 86 86

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



66.000 € - 2521

TRELAZE (49800) - Lot n°263 - Appartement 1 pièce de 25 m², vendu loué. Il est exposé à l'est et situé au 4ème et dernier étage d'une résidence avec ascenseur. Il se compose d'une pièce principale : un séjour de 15 m² avec kitchenette à laquelle s'ajoute une salle d'eau. Idéal pour un investissement locatif ! Classe énergie : E



78.000 € - 2540

ANGERS (49000) - Lot n°14 - Studio de 20 m² localisé dans le centre-ville d'ANGERS, en investissement bail meublé. Situé dans une résidence hôtelière, il est composé d'une entrée avec kitchenette, d'un séjour chbre et d'une SDE. Produit pour investisseurs exclusivement ! Faibles charges de copropriété et taxe foncière ! Classe énergie : C



110.000 € - 2550

ANGERS (49000)

Lot n° 45 - Appartement 1 pièce de 21 m², il se compose d'une chambre, d'une kitchenette et d'une salle d'eau. L'appartement est vendu occupé par un locataire, ce qui peut présenter l'occasion de réaliser un investissement locatif. Il dispose également d'une place de parking en extérieur. Classe énergie : E

ANGERS (49000)

Lot n°21 - Bel appartement 4 pièces d'une surface totale de 68 m², et situé dans un quartier calme et agréable de la ville. Il est composé de 2 chambres, d'une cuisine équipée aménagée. Cet appartement est parfait pour une famille ou un investisseur à la recherche d'un bien immobilier de qualité. Classe énergie : E



169.000 € - 2558



94.000 € - 2555

ANGERS (49000) - Lot n°22 - Appartement 1 pièce de 18 m², il se compose d'une pièce principale : un séjour de 13 m² avec kitchenette à laquelle s'ajoute une salle d'eau. Cet appartement est situé dans un immeuble avec ascenseur. Proche des transports et des commerces. Idéal pour un premier achat ! Classe énergie : D



84.000 € - 2556

ANGERS (49000) - Lot n°6 - Appartement 1 pièce de 19 m², situé dans une résidence calme et sécurisée. Il se compose d'une pièce principale lumineuse et confortable, ainsi que d'une kitchenette équipée. Les commerces et les transports en commun sont facilement accessibles à pied. Idéal pour un investissement locatif avec un rendement intéressant. Classe énergie : G

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



Nouveauté

409 000€ RÉF TMAI137059

CHOLET-SACRE CŒUR, 160 m² habitables, mélange subtil entre charme et contemporain, maison de ville entièrement rénovée vous offrant 4 belles chambres dont une en rez de chaussée et un espace mezzanine. Faiblement énergivore et proche toutes commodités dans quartier particulièrement prisé ! C = 135 C = 26



Exclusivité

248 000 € RÉF TMAI137366

CHOLET - Quartier Bourgneuf, proche gare et Thalès, maison de ville vous offrant une réception d'environ 45 m² et 5 chbres à l'étage. 116 m² habitables, garage et lingerie. Ouvertures en PVC / DV encore sous garantie décennale, très peu énergivore ! Très agréable petit jardin clos et cosy. C = 149 C = 16



Exclusivité

84 000 € RÉF TAPP501873

CHOLET

En plein cœur de ville, dans résidence bon standing avec ascenseur, appartement de type 1 bis, 37 m². Réception avec kitchenette équipée ouverte sur balcon de plus de 7 m² exposé sud. Libre de toute location ou occupation C = 69 C = 12



Nouveauté

349 000 € RÉF TMAI136471

CHOLET - Rarissime, quartier Sacré Cœur, maison sans mitoyenneté sur sous-sol total. 4 chambres dont une suite parentale. Pas de travaux à prévoir, volumes généreux et belle exposition ! Combles aménageables. Proche école Marceau... D = 186 D = 37



Spécial Investissement

215 000 € RÉF TIMM103133

LOUBLANDE - Spécial investisseur ! Petit immeuble entièrement rénové avec locataires en place, comprenant : Un appartement de type 3 actuellement loué 7 560 € hors charges/ an. Un studio actuellement loué 3 600 € hors charges / an E = 277 B = 8

SAINT CHRISTOPHE DU BOIS

Sur près de 3 000 m² de terrain, proche LA SEGUINIÈRE, maison vous proposant une surface habitable de 170 m²; réception 60m², 4 chambres dont une suite parentale en rez de chaussée et un bureau. Maison rénovée récemment, pas de gros œuvre à prévoir. Garage de 50 m² avec mezzanine... D = 212 B = 6



Nouveauté

303 000 € RÉF TMAI137053



205 000 € RÉF : TMAI132780

SAUMUR - Agréable maison de 105 m² offrant un beau et lumineux séjour, 3 chambres, cuisine aménagée, véranda. Terrasse et jardins sans vis à vis. Terrain de 445 m². DPE : D.



288 000 € RÉF : TMAI136551

VIVY - Très bon état pour cette très belle maison de 10 pièces, d'environ 205 m² avec 2 870 m² de terrain. Superbes volumes, poutres, cheminée, cuisine aménagée, 4 chambres, atelier. 3 garages et dépendances. DPE : D



430 000 € RÉF : TMAI119475

15 MN DE SAUMUR

SUPERBE PROPRIETE - Pour les amoureux des maisons de caractère..tuffeau, beaux volumes, poutres, cheminée, 3 chambres...l'ensemble sur environ 260 m² habitables. Terrasse ombragée, garage de 50 m², dépendance, caves dans la roche, cour et jardin, l'ensemble du terrain faisant 3340 m² sans vis à vis. Idéal pour gîtes. DPE : C.



330 000 € RÉF TAPP501115

SAUMUR- Petit bijou pour ce duplex situé dans un superbe hôtel particulier du 18ème siècle au coeur de la ville. L'appartement offre sur plus de 150 m² un vaste et lumineux salon ainsi qu'une salle à manger le tout avec parquet, boiserie, cheminée et balcon, 3 chambres. Le bien est vendu avec une cave. DPE : D.



99 000 € RÉF : TAPP494304

VIVY - SPECIAL INVESTISSEUR - Appartement de 3 pièces de 62,34 m², situé dans une très agréable résidence parfaitement entretenue. Séjour lumineux, deux chambres et 2 places de parking. Vendu avec un locataire en place pour un loyer de 497,28 € + 55,00 € de charges. DPE : D.

SAUMUR

SPECIAL INVESTISSEUR - Appartement de 47,69 m², vendu avec un locataire. Il se trouve au sein d'une résidence sécurisée de 2008. Situé au 2ème et dernier étage. Place de parking. Toutes les commodités sont accessibles en 10 minutes à pieds. Le Loyer est de 345 € HC + charges locatives 45 €. DPE : D.



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



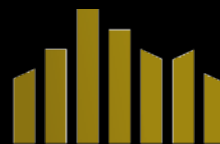
**Consultez le site
d'annonces immobilières
dansnosvilles.fr et votre
projet devient réalité !**

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



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

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



WEADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS

Trouvez le local dont vous rêvez.

WEADVISOR IMMOBILIER D'ENTREPRISE,
votre spécialiste en immobilier professionnel

FLORIAN DEHAN

06 74 **97 28 50**



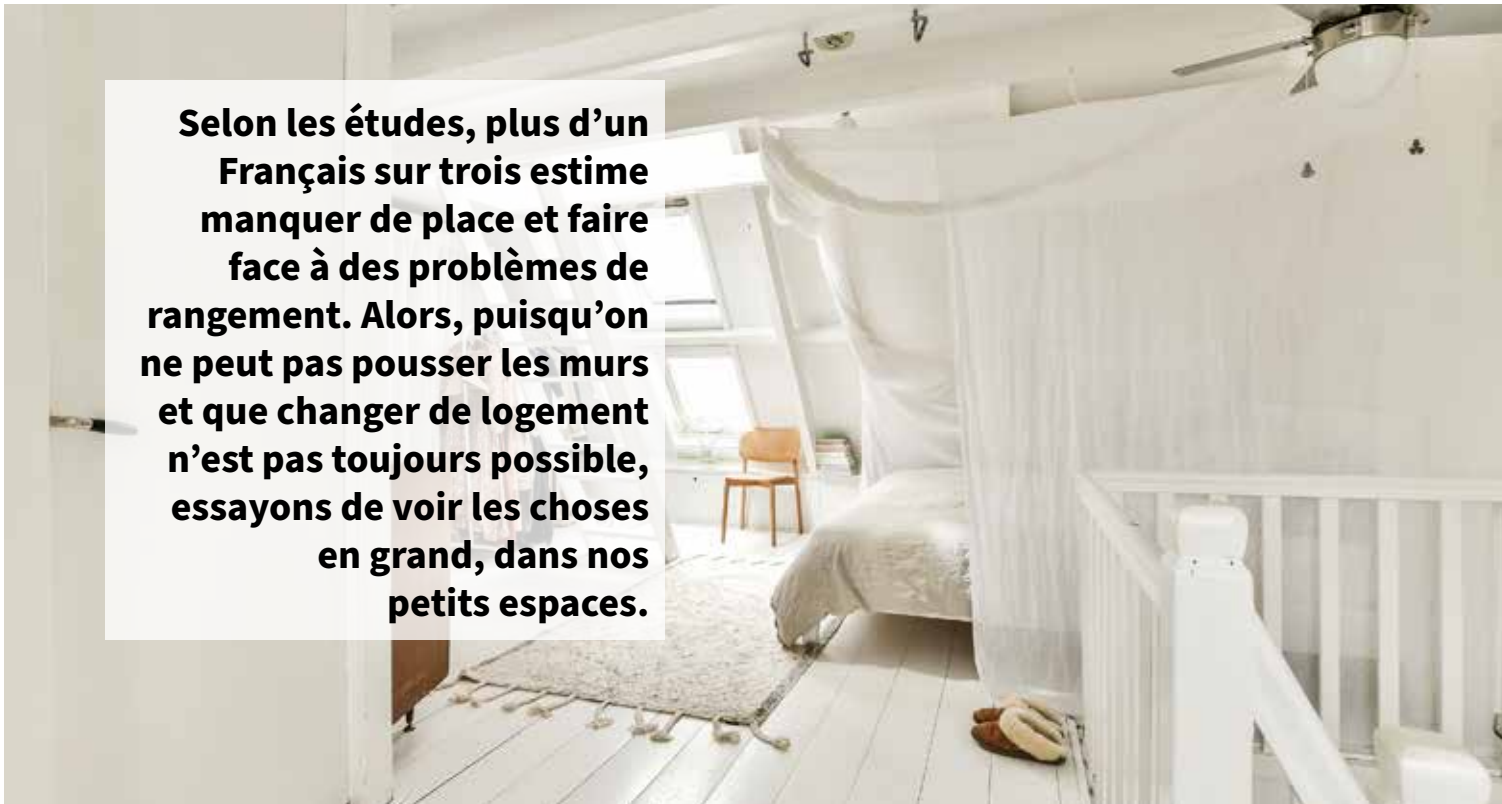
f.dehan@advisor-immobilier.fr
advisor-immobilier-angers.fr
51, Rue Toussaint - 49100 Angers



Salon, cuisine, salle de bains...

Petit espace, voyez la vie en grand !

Selon les études, plus d'un Français sur trois estime manquer de place et faire face à des problèmes de rangement. Alors, puisqu'on ne peut pas pousser les murs et que changer de logement n'est pas toujours possible, essayons de voir les choses en grand, dans nos petits espaces.



Si la place manque au salon, la première chose à faire, évidemment, c'est de miser sur des meubles de petite taille, les plus fins et étroits possible. Puisque vous êtes limité sur la profondeur, préférez l'aménagement en hauteur. Les lignes élancées, qui vont vers le haut, renforcent l'impression d'espace.

Naturellement, veillez ne pas surcharger la pièce. Ne placez que les meubles vraiment indispensables et, surtout, essayez de les penser de façon polyvalente.

Pour renforcer la sensation d'espace, privilégiez les tons clairs dans la décoration et pour les murs. Vous pouvez aussi jouer avec la lumière, en installant des sources lumineuses qui vont créer des effets de profondeur ou mettre en valeur un espace caché.



Petite chambre, grandes possibilités

En théorie, la surface minimale pour une chambre est de 9 m². C'est déjà petit, mais dans la pratique, il arrive que le coin nuit soit encore plus réduit. Comment alors le rendre le plus cocoon possible ?

Première idée, le lit escamotable. Intégré dans un meuble en bois, il s'installe en quelques secondes et se replie tout aussi facilement. En journée, vous pouvez utiliser l'espace pour un autre usage, un bureau par exemple. Vous pouvez aussi opter pour l'installation d'un lit mezzanine qui vous permettra de récupérer de l'espace.

Si vous êtes allergique aux lits en hauteur, choisissez un modèle qui offre des tiroirs en dessous. Cela vous évitera d'ajouter un placard dans la chambre.

Pour agrandir l'espace, vous pouvez placer un miroir en face de la fenêtre : l'effet est garanti !

ENTRÉE

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



Joliment organisée

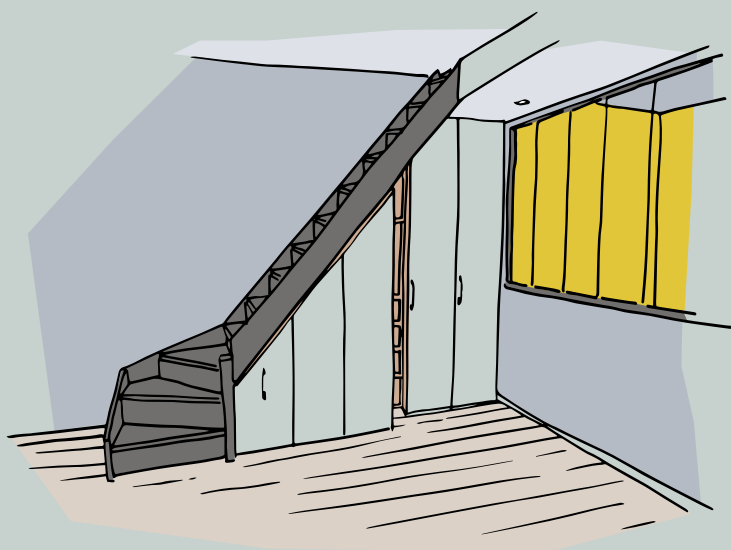
Première pièce que les visiteurs voient en arrivant, l'entrée doit être belle, mais également pratique et fonctionnelle.

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



Astuce

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



Optimiser le moindre espace disponible

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

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

ESCALIER

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



Quadro
Intérieurs sur-mesure

126 Avenue Pasteur • 49000 ANGERS
Tél : 02 41 24 13 30 • Email : angers@magasin-quadro.fr
www.quadro.fr

Salon, cuisine, salle de bains...

Petit espace, voyez la vie en grand !

Dans la cuisine, on rationalise

Difficile de se sentir bien dans une petite cuisine car c'est une pièce qu'il n'est pas facile de désencombrer. La plupart des éléments qu'on l'on y installe sont incontournables : un frigo, un plan de travail, un poste de cuisson, un four, un évier.

La première chose à faire, c'est de choisir un plan efficace. Les plus économes en place sont en forme de U ou de L. Cela permet d'utiliser l'ensemble de la longueur et aussi de mettre à profit les angles, grâce à des meubles de rangement adéquats.

Ensuite, il faut travailler sur la hauteur. Par exemple, en installant des étagères sur les murs pour les livres de cuisine ou les accessoires. On peut aussi prévoir une crédence au mur pour accrocher les ustensiles.

Des petites astuces dans le choix des meubles peuvent également faire gagner de la place, comme remplacer les portes battantes par des portes coulissantes ou les simples placards par des tiroirs qui permettent d'utiliser toute la profondeur.



Désencombrer, rationaliser

Le secret pour se sentir bien dans un petit espace, c'est de bien définir ses priorités, de se concentrer sur ce dont on a besoin et, surtout, de jouer sur la polyvalence des objets et des espaces. Plus encore que dans une surface plus vaste, il faut faire la chasse à l'encombrement et miser toujours sur les couleurs claires et les effets de lumière.



Une salle de bains miniature

On considère en général qu'une salle de bain est petite en dessous de 4 m². Évidemment, dans ce type d'espace, la douche permettra de gagner de la place, environ deux mètres carrés par rapport à une baignoire. D'autant que cette douche pourra servir aussi d'endroit de rangement pour les produits de toilette courants.

Pour le lavabo, autre élément essentiel de la salle de bain, mieux vaut le choisir sous forme de vasque à fixer au mur plutôt que sur pied. Ainsi, on gagne de l'espace en dessous pour y installer un meuble de rangement. Un meuble colonne vous permettra de ranger vos serviettes et le reste de vos affaires.

Pour ce qui est de la déco, les teintes claires s'imposent pour augmenter la luminosité et la sensation d'espace. A cela, vous ajouterez un miroir en pied pour agrandir les volumes.

Un bureau quand même !

Même dans un petit logement, difficile de se passer d'un bureau. Mais comment lui faire une place alors que vous courez après le moindre mètre carré ? Si vous avez un escalier, l'espace libéré en dessous est une très bonne option. Cela permet de ne pas empiéter sur le volume du salon. Pour l'aménager, vous pouvez très facilement installer des étagères sur le mur et, pourquoi pas, délimiter l'espace en le repeignant dans une couleur claire. Sinon, un angle entre deux pièces ou un pallier est une possibilité.

Le bureau est également le bienvenu dans les parties mansardées de la maison, ces endroits où il est impossible de se tenir debout et dont la place est souvent perdue.

Si rien de tout cela n'est possible, une autre stratégie consiste à masquer l'espace bureau quand on ne l'utilise pas. Pour cela, il suffit de l'installer dans un placard. Grâce à des systèmes de tablettes coulissantes, on pourra le déployer très facilement et le dissimuler totalement lorsqu'on ne s'en sert pas.

Dans
votre prochain
magazine :
**LES FRANÇAIS
AIMENT
LE NEUF.
POURQUOI ?**

L'ÂME DU BOIS

Nouveau
« Les parquets Cabbani »

CABBANI[®]
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
contact@lamedubois-parquet.com



Logement neuf

Comment le mettre à votre image ?



Certains acquéreurs potentiels sont rebutés par le neuf qu'ils estiment trop impersonnel. Bien sûr, comme toutes les choses neuves, ces biens n'ont pas le charme et la patine du temps. Mais ils sont personnalisables et peuvent s'adapter, bien mieux que l'ancien, à vos goûts et votre mode de vie.

Un logement qui vous ressemble

On se dit souvent qu'acheter dans le neuf, un logement sur plan, c'est faire l'acquisition d'un bien totalement standardisé et sans âme. C'est une croyance qui est largement fautive. On pourrait même dire qu'à l'inverse, un appartement sur plan, c'est le meilleur moyen d'obtenir le bien qui vous ressemble. En effet, dans un bien ancien, on va devoir s'adapter à l'existant. Certes, le logement pourra avoir la patine de l'âge et on pourra apprécier qu'il soit chargé d'histoire, mais il ne pourra pas correspondre en tous points à nos attentes. Si l'on souhaite une chambre supplémentaire ou un salon plus grand, cela entraînera sans doute d'importants travaux. Dans le neuf, il suffit d'en parler au promoteur, de modifier les plans et le tour est joué.



Quel coût ?

Les changements de plans, bien sûr, occasionnent des coûts supplémentaires. S'ils sont décidés et acceptés avant la signature du contrat, ils seront ajoutés au prix global. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un devis complémentaire et vous devrez verser 50 % d'acompte sur ces travaux à la signature de la vente. Le reste sera versé au moment de la livraison. Sachez aussi que vos demandes peuvent être refusées par le promoteur si elles impliquent des travaux trop importants ou si elles sont susceptibles d'entraîner un retard sur la globalité du chantier.

Vous souhaitez non pas deux petites chambres mais une seule plus grande ? Vous voulez une cuisine ouverte et non la cuisine séparée que l'on vous propose ? Oui, les modifications de plans d'un logement neuf sont possibles. Elles peuvent concerner l'ajout de prises électriques ou d'interrupteurs, le remplacement d'une baignoire par une douche (ou inversement), le changement de place pour des portes ou des fenêtres, l'ajout ou la suppression de cloisons.

Attention tout de même à respecter quelques règles. Pour changer la disposition d'un logement acheté en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement), mieux vaut s'y prendre tôt. Si possible, dès la signature du contrat préliminaire, premier acte qui vous lie avec le promoteur. Une fois la demande effectuée, le promoteur va vérifier la faisabilité de votre demande, notamment en fonction des contraintes de construction et du permis de construire qui a été déposé. Si tout cela passe, il va ensuite chiffrer le coût de ses changements. A vous ensuite de les valider ou non.



La déco, c'est la liberté

Pour toute la partie liée à l'aménagement et à la décoration, le neuf permet une liberté quasi totale. Si vous voulez tout contrôler, vous pouvez opter pour l'option de livraison « prêt à décorer » que beaucoup de constructeurs proposent. Le promoteur vous livrera le logement achevé, mais nu. A vous de poser les sols, de peindre les murs et d'installer les meubles de cuisine.

Sinon, tous les constructeurs proposent aussi des packs de décoration. C'est-à-dire qu'ils vous demandent de choisir parmi plusieurs matériaux, plusieurs qualités et plusieurs couleurs. Et, si vous souhaitez leur faire poser tout autre chose, en général, c'est possible.

Pour toute la partie décoration, en théorie, vous avez jusqu'à quatre semaines après la signature du contrat de réservation pour demander des modifications. Mais, même après ce délai, vous pouvez encore tenter votre chance. Si le promoteur en a encore la possibilité, il y a de grandes chances pour qu'il accède à votre demande.





Logement neuf

Comment le mettre à votre image ?



Savez-vous lire un plan ?

Le plan de situation

C'est une simple vue de la commune où vont se dérouler les travaux avec la situation précise de la parcelle concernée. On y note l'orientation, le nom des voies et des accès, les éléments naturels (rivière, forêt...).

Le plan de masse

C'est une version plus précise et détaillée du plan de situation. C'est une vision vue du ciel de la parcelle cadastrale de votre bien. On y voit le terrain où il se trouve, les constructions, les accès, les réseaux publics, les plantations et on peut y faire figurer ce que tout cela va donner après les travaux. Il sert surtout pour demander un permis de construire dans le cas de travaux importants.

Le plan à l'échelle

Ce document, très précis, détaille l'ensemble de votre logement. Le plus souvent, il est dessiné à l'échelle 1/100°. C'est-à-dire qu'un centimètre sur le plan correspond à un mètre dans votre logement. Vous le constaterez rapidement, tout n'est pas noté de la même façon. Les traits noirs, plus épais que les autres, ce sont les murs extérieurs du bâtiment. Les murs porteurs intérieurs, ceux qui assurent la solidité du bâtiment, sont représentés par deux traits parallèles. L'écartement entre les deux traits est proportionnel à leur épaisseur. Les cloisons (celles que vous pouvez facilement demander à enlever), sont représentées par des traits fins. Il y a aussi des traits hachurés qui symbolisent l'isolation thermique. Les ouvertures, portes et fenêtres, apparaissent sous la forme de pointillés. Et, devant elles, on peut voir des demi-cercles qui permettent de se figurer l'espace nécessaire pour leur ouverture. C'est évidemment capital pour imaginer une installation intérieure et la future circulation dans le logement. Quant aux cercles complets, ils désignent le rayon de rotation d'un fauteuil de personne handicapée.

Mais aussi...

Pour permettre aux acquéreurs de se projeter dans leur futur logement, les promoteurs utilisent de plus en plus de techniques. On pourra vous proposer une maquette en 3D à l'échelle. Mais il est souvent possible aussi de s'immerger en réalité virtuelle dans votre future habitation. Et puis, les vieilles recettes n'étant pas forcément les moins efficaces, n'oubliez pas l'appartement témoin qui est une visualisation, elle, en grandeur réelle de ce que vous allez acheter.

La maison environnementale accessible à tous



Moins de 15€
de chauffage par mois



Option maison
à énergie positive



Isolation
thermique renforcée



Fabriquée en France



Excellent rapport
qualité/prix



**Construction
en ossature bois
Made in France**

- Les murs NATILIA :
 - Sont 60% moins impactants sur le changement climatique
 - Sont 80% moins impactants sur la consommation d'eau
 - Produisent 65% de déchets en moins qu'un mur en parpaings
- Système de plafond chauffant rafraîchissant



**236 Ter Avenue de Pasteur
ANGERS**



02 41 32 66 50 | angers@natilia.fr

Logement neuf

Comment le mettre à votre image ?

Voici quelques-uns des mots et des expressions à connaître quand on s'apprête à acheter un logement neuf.

Contrat de réservation

C'est le document qui engage le promoteur à réserver un logement neuf dans un immeuble en cours de construction. Le logement est désigné de façon précise, en indiquant sa superficie et ses caractéristiques. L'acquéreur est désigné « Le réservataire » et le promoteur est désigné « Le réservant ». La signature de ce contrat entraîne le paiement d'un dépôt de garantie.

Dépôt de garantie

Il s'agit d'une somme d'argent que l'acquéreur verse au promoteur au moment de la signature du contrat de réservation. Son montant dépend du délai dans lequel les travaux seront livrés. Si la livraison est prévue pour moins d'un an, il ne peut pas être supérieur à 5 % du montant total de la vente. Mais si le délai est inférieur à deux ans (plus long, donc), le dépôt de garantie est limité à 2 %. Attention, cette somme est gardée en réserve sur un compte séquestre chez le notaire. Tant que le bien n'est pas achevé, personne ne peut l'utiliser, ni l'acquéreur bien sûr, ni le promoteur. Cette somme sera ensuite déduite du montant total lors de la conclusion de la vente. Si la vente ne se fait pas, le dépôt de garantie est rendu à l'acquéreur



Idées reçues

Le caractère uniforme que l'on attribue parfois à une construction neuve est largement erroné. Beaucoup d'éléments, y compris de structure, sont personnalisables dans votre projet. Quant à la décoration et aux équipements, ils sont totalement de votre ressort. Et, pour ce qui est de l'âme de votre logement, c'est vous dans votre vie de tous les jours qui allez la lui donner.

Promoteur

Le promoteur, c'est un peu l'équivalent du producteur dans le cinéma. C'est la personne (on parle ici plutôt de personne morale, c'est-à-dire d'une entreprise) qui décide de réaliser un projet de construction immobilière. C'est lui qui va rassembler tous les professionnels qui doivent intervenir dans la réalisation du projet. Architectes, géomètres, entreprises du BTP, tous travaillent sous sa responsabilité et dans le cadre qu'il a fixé. C'est lui qui finance l'ensemble de l'opération, en ayant si besoin, recours à des financements bancaires et c'est lui aussi qui assure tous les risques de l'opération. Il s'occupe également de la commercialisation du programme.

le solde du prix ait été payé. En général, il reste 5 % à payer. C'est aussi le moment où l'acquéreur va visiter avec beaucoup d'attention le logement pour déceler les imperfections ou les défauts plus graves. Tout cela sera consigné dans un procès-verbal mentionnant les réserves éventuelles. Si des défauts importants sont constatés, la livraison peut être refusée.

Réception

C'est le moment qui signe la fin des travaux. Le promoteur et les entreprises qui ont pris part à la construction se réunissent pour constater que le chantier est achevé. C'est à partir de ce moment que les diverses garanties commencent à courir. A ne pas confondre avec la livraison.

Réserves

Ce sont les défauts ou les malfaçons que l'acquéreur constate lors de la livraison de son logement. Le promoteur est tenu d'y remédier à ses frais. Si les réserves concernent les parties communes, c'est le syndicat provisoire de copropriété qui les établit.

VEFA

Cet acronyme signifie Vente en l'état futur d'achèvement. Dans la vraie vie, on peut dire « Vefa » ou « vente sur plan ». Cette vente, comme toutes les autres, est conclue devant notaire. Le principe, c'est que l'acquéreur devient propriétaire des constructions au fur et à mesure qu'elles sont achevées. Ce contrat immobilier, un peu particulier, s'accompagne également d'une palette de garanties légales destinées à protéger l'acquéreur.

Dans votre prochain magazine : **Aménager des combles : un beau chantier, mais qui se prépare...**

Livraison

La livraison, c'est le moment où le promoteur remet les clés de son logement à l'acquéreur. Pour ce faire, il faut que

Un rêve, un projet, une réalité,
contactez-nous ...



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

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

**À VOTRE
SERVICE**

Depuis plus

de **30** ANS

Pour vous aider dans vos recherches immobilières

3 ÉDITIONS

et le SITE INTERNET

www.dansnosvilles.fr



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

Quartiers en Cours de Commercialisation



Le Clos des Mégalithes, Baugé-en-Anjou

À seulement 5 kilomètres du centre-bourg de Baugé-en-Anjou, le quartier du Clos des Mégalithes à Pontigné vous offre une vue imprenable sur la nature.

Renseignements :
Agence de Saumur 02 41 40 04 12



Terrains à bâtir libres de constructeur
Parcelles de 553 à 620 m²
À partir de 24 450 €



NOUVEAU QUARTIER

Vaulanglais-Noirettes, Saumur

Futur quartier sur les hauteurs de la ville, Vaulanglais-Noirettes offre une opportunité rare pour construire sa maison neuve à Saumur. Situé en entrée de ville, dans un environnement remarquable, le secteur vous invite à vivre à proximité des services, commerces, transport... tout en pouvant vous évader dans un cadre naturel aux portes de la campagne environnante.

Renseignements :
Agence de Saumur 02 41 40 04 12



Terrains à bâtir libres de constructeur
Parcelles de 341 à 706 m²
À partir de 37 680 €

Le Clos de la Roulière, Etriché



Soucieux de l'environnement, le quartier est orienté vers les principes de développement durable. Un grand parc le relie aux espaces de loisirs vers l'entrée sud du quartier et du bourg. Une deuxième tranche est lancée.

Renseignements :
Agence de Segré 02 41 92 11 68



Elle comprend 14 lots libres de constructeur, entre 299 et 465 m², à partir de 30 601 € et disponibles.

Bellevue les Argoults, Jarzé-Villages

À moins de 5 minutes à pied du centre-ville, le quartier Bellevue les Argoults vous propose de nouvelles parcelles libres de constructeur au contact de la nature. Venez vivre au coeur d'une ville dynamique et profitez de ces nombreux commerces et services.



Renseignements :
Agence d'Angers 02 41 270 270



Terrains à bâtir libres de constructeur
Parcelles de 436 à 745 m²
À partir de 34 880 €

LÉGENDE



Commerces



Universités



Écoles



TGV



Pistes cyclables



Autoroute



Aires de jeu



Parcs

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



La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



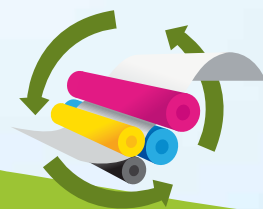
RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

**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.

Votre agence **Alliance** à Angers



Réalisation Alliance Group

Présent sur quatre départements, Alliance Group accompagne les particuliers sur toute la durée de leur projet immobilier. Entretien avec Aurore Même, responsable marketing et communication.



Réalisation Alliance Group

Alliance

Agence d'Angers

1 boulevard Saint Michel à Angers

Tel. 02 40 300 200

Site Internet : www.alliancegroup.fr



Alliance

Présentez-nous Alliance Group

Alliance est née avec la construction de maisons individuelles. Rapidement, notre fondatrice et dirigeante, Sophie Baron a souhaité offrir un catalogue complet de prestations : acquisitions foncières, construction, promotion immobilière, aménagement intérieur, agrandissements... avec pour chaque branche des experts au service des clients.

Vous faites de l'accompagnement une de vos forces ?

Effectivement, le client est au centre de nos préoccupations, notre mission étant de répondre à ses attentes. D'ailleurs, lors du premier rendez-vous, nos responsables de projets sont là pour écouter, cerner et comprendre les besoins et le mode de vie des clients. Cette démarche est valable pour chacun des métiers, de la construction à la rénovation : nous apportons une réponse sur-mesure à chaque dossier.

Comment se déroule ensuite le suivi ?

Nous nous occupons de tout, du dessin du projet (construction ou rénovation) au dépôt des pièces administratives en passant par le choix des artisans et entreprises qui vont se charger du chantier. Nous possédons également une équipe de géomètres qui va analyser la nature du terrain ce qui nous permet d'adapter nos modes constructifs et d'éviter, par exemple, les problèmes de fissures que l'on rencontre sur les sols argileux.

Vous êtes présents le temps des travaux ?

Bien sûr, nous avons des conducteurs de travaux professionnels qui suivent le chantier. Nous nous assurons que les délais sont respectés et, le cas échéant, nous venons des pénalités de retard. Au final, nous déchargeons le client d'une charge mentale importante avec la présence d'un interlocuteur unique, et des rendez-vous

réguliers avec eux sur les différentes phases d'avancement des travaux.

Le secteur subit des turbulences, comment rassurez-vous vos clients ?

Nous travaillons dans le secteur de la construction depuis plus de 21 ans. La Banque de France nous octroie une note de cotation crédit sur une échelle de 1 à 8. Cette note mesure la capacité d'une entreprise à honorer ses engagements financiers à trois ans. Alliance se positionne dans le haut du tableau avec une notation de 2 soit « très satisfaisant ». Par ailleurs, nous faisons bénéficier les clients de nombreuses garanties comme l'assurance dommages ouvrage et de parfait achèvement...

Construction - Rénovation

Aménagement intérieur

Promotion immobilière et foncière



Embellisseur d'intérieurs

RÉNOVATION

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Ce qui fait la différence



Un interlocuteur unique



La Garantie
Dommages Ouvrage



Une aide à la gestion
administrative



Un service SAV réactif

Demandez votre étude **gratuite et personnalisée** au

0240 300 200

www.alliance-renovation.fr

Retrouvez @maisons_alliance sur    

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 T5.

Avec balcon et terrasse.

À quelques minutes du centre-ville.

ZONE ANRU

TVA 5,5%



ANGERS OASIS

Le confort d'une vie à proximité !

à partir de 159 000 €

Appartements de 2 à 3 chambres.

Aux portes d'Angers.

Terrasse ou balcon.

Accession
directe



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.

Location - accession

Pour devenir propriétaire
en douceur



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.

axeliha 

Découvrez nos programmes neufs sur [Axeliha.fr](https://www.axeliha.fr)
Rendez-vous 42 bd du Roi René à Angers