

Dans nos villes

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

N°119 JANVIER 2022 - GRATUIT

Le dispositif Cosse
une avancée
pour les propriétaires ?

Investir dans le
neuf en 2022 :
bonne idée ou
pas ?

En 2022 :
les résolutions
déco pour
la maison.



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

LANCEMENT COMMERCIAL



LES
VILLAS
D'EDEN

3 MAISONS
NEUVES

Quartier Saint-Antoine

De 139 m² à 164 m²

4 ou 5 chambres

↳ Garages motorisés

↳ Vue dégagée

↳ Lumineux

↳ Extérieurs privatifs

↳ Domotique

↳ Parquet chêne dans
les chambres

↳ 2.70 m de hauteur sous
plafond au rdc

↳ Menuiseries aluminium

↳ Faïence toute hauteur

↳ Chauffage au sol (rdc)



alain rousseau
immo · comine

10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers

contact@alain-rousseau.com

www.alain-rousseau.com

02 41 24 13 70



ANGERS

A 15 mn de la gare à pied. Au dernier étage pour cet appartement type 4 de 83 m², terrasse exp sud/est, balcon sur les chambres. Salon séjour, cuisine fermée facilement réunissable avec le salon, 3 chambres, salle de bains et WC séparé, grands placards. Un double garage en sous-sol complète ce bien.
Réf 1248D Classe énergie : D

409 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.87% TTC



SAINT GEORGES SUR LOIRE

Lieu Authentique avec le charme de l'ancien : Entrée, 3 salons avec cheminées et boiseries, vaste cuisine donnant sur jardin, 6 chambres (possibilité 8), 2 ateliers sous combles, cave, grenier. Terrain 3295 m² avec dépendances anciennes, garage, 2 préaux, puits, jardin d'agrément, plan d'eau.
Réf 1344 VM Classe énergie : D

677 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.15% TTC



ANGERS

Cachet et emplacement exceptionnel près du château pour cet appartement situé au deuxième étage d'une petite copropriété avec syndicat bénévole. Il vous offre un séjour de près de 32 m² sur tomettes, avec large cheminée et poutres. Deux chambres et une salle d'eau complètent le bien.
Réf 1362EB Classe énergie : D

265 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Appartement idéalement situé aux pieds des commerces de la Doutre, des transports et de l'hyper centre. Au sein d'une petite copropriété bien entretenue. Entièrement rénové, il comprend un séjour d'environ 40 m², 3 chambres, une cuisine A/E et 2 salles d'eau. **EMPLACEMENT PRIVILEGIE.**
Réf 1352M Classe énergie : B

472 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



FENEU

Rdc: entrée, salle à manger, salon, bureau, cuisine et espace déjeunatoire, buanderie, suite parentale avec salle de bains/douche, double dressing et 2 WC séparés. A l'étage: 6 chambres, 2 salles d'eau, 2 espaces détente, 2 WC séparés. Aile aménageable, puits, dépendances, mare, piscine.
Réf 1268EB Classe énergie : C

996 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.49% TTC



AVRILLE

Appartement T2 situé au deuxième étage d'une petite copropriété, en excellent état, il vous offre une jolie pièce de vie, qui vous offre la possibilité de le transformer en T3, wc, salle de bain, belle chambre avec placard. Plusieurs places de stationnement.
Réf 1371cgc Classe énergie : D

233 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



ANGERS

A 10 minutes à pied de la gare et à 5 minutes de la Place Lafayette, appartement au 1^{er} étage, dans une rue calme. Très belle pièce de vie de 36 m², une cuisine aménagée et équipée. Trois chambres, une salle de bains, wc séparé. Indispensable dans le quartier une place de stationnement et cave.

Réf 1321cgc Classe énergie : D

317 555 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



LA MEMBROLLE SUR LONGUENEE

Jolie maison de bourg rénovée avec goût. Petit jardin clos et garage fermé. Une pièce de vie avec poêle à bois, une cuisine donnant sur la terrasse, 4 chambres, un grand dressing, salle de bains, 2 wc, 1 cave. Le tout sur 3 niveaux. Commerces, écoles et transports à proximité, au calme. RARE.

Réf 1349T Classe énergie : D

284 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.97% TTC



ANGERS

5 mn de la gare à pied, appartement d'environ 85 m², situé en dernier étage d'une résidence de standing. Vaste entrée, salon séjour, deux chambres salle de bains, WC et buanderie. Place de stationnement en extérieur dans la résidence sécurisée. Rafraîchissement à prévoir.

Réf 1290D Classe énergie : F

278 250 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

A quelques pas de l'hyper centre. Cette maison disponible pour le premier trimestre 2023 se déploie sur 138 m² : entrée, belle pièce de vie, espace cuisine et arrière cuisine, WC. Au 1^{er}, 3 chambres sde, WC et au dernier étage une grande suite parentale avec mezzanine, Terrasse. Belles prestations !

Réf M3 Classe énergie : NC

620 000 €



LES ALLEUDS

Prieuré du XVI^{ème} avec chapelle inscrite MH du X^{ème} et XI^{ème}, sur un beau parc planté d'1 hectare. Accès avec l'ancien bâtiment de ferme permettant une extension de 120 m² supplémentaires. Caves voûtées, cour carrée, rares éléments d'architecture. Toutes commodités à 5 mn.

Réf 1370 vm Classe énergie : NC

787 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Résidence du Puy Garnier, appartement au deuxième étage : entrée, salle à manger et salon ouverts sur un balcon, cuisine avec arrière cuisine, une chambre avec dressing, salle d'eau et WC séparé. Rafraîchissement à prévoir. Place de stationnement et cave.

Réf 1252CGC Classe énergie : F

192 700 € Honoraires inclus charge acquéreur 7.06% TTC

sommaire

JANVIER 2022



6 Ancien
Le dispositif Cosse :
une avancée pour les
propriétaires ?

11 À consulter
Les annonces
des agences immobilières

12 Parole d'expert
Par Katia
Couvreur

Magazine gratuit des annonces de professionnels
édité à 20 000 exemplaires.

Editeur de la publication :
NR COMMUNICATION
SA à Conseil d'Administration

Siège social : 26, rue Alfred de Musset
37000 TOURS - 02 47 31 72 81

Directeur de publication : Pierre-Yves ETLIN
immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER
Assistante : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers
DANS NOS VILLES ANJOU
n°119 du 04 Janvier au 31 Janvier 2022

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



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.



En 2022 :
les résolutions déco
pour la maison

38



42

Neuf
Investir dans
le neuf en 2022 :
bonne idée ou pas ?

ESPACES
ATYPIQUES

Voir la vie en vert

Maison de charme et son parc verdoyant,
en vente sur espaces-atypiques.com

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE DROITE
18 Quai de Port Boulet, 49080 La Pointe - Bouchemaine - Tel 02 52 35 27 27 - espaces-atypiques.com

Le dispositif Cosse nouvelle version : une avancée pour les propriétaires ?



Souvent mal connu, le dispositif Cosse « louer abordable » est prolongé jusqu'à fin 2024 sous une forme amendée. Quels avantages ? Pour quels publics ? On fait le point. Sans oublier l'option Denormandie, dispositif plus connu et qui séduit de nombreux propriétaires.

Conditions de ressources

Outre le type de convention et la zone où se situe le bien, la question des ressources du locataire est prise en compte dans le cadre du dispositif Cosse. Le locataire ne doit pas dépasser un certain plafond annuel de ressources. Ce seuil varie en fonction de plusieurs critères : la composition du foyer, le type de convention signée avec l'Anah et enfin la zone du logement loué. Pour cette dernière donnée, la France est séparée en trois : « Paris et communes limitrophes », « Île-de-France hors Paris et communes limitrophes » et « autres régions ». Par exemple, pour un appartement situé à Blois faisant l'objet d'une convention en secteur social, le bailleur ne pourra pas louer le logement à une personne seule dont les ressources annuelles dépassent 20 966 €. Pour un couple avec deux enfants, le plafond est fixé à 40 648 €.



Abattement de 85 %

L'argument fort en faveur du dispositif Cosse première version est l'abattement de 85 % des revenus bruts qu'il offre aux investisseurs ayant recours à l'intermédiation locative. Cela signifie que le propriétaire doit confier son bien en location ou en mandat de gestion à un tiers, comme une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé. Une démarche qui offre plusieurs avantages, selon Chrystelle Loridon, directrice de l'agence immobilière sociale Soliha dans la Vienne : « les bailleurs bénéficient d'un accompagnement personnalisé, d'une garantie des loyers gratuite et d'une aide à la compréhension du dispositif. » À partir de janvier 2022, plusieurs primes relatives au recours à l'intermédiation locative seront par ailleurs mises en place.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le dispositif Cosse, appelé aussi « louer abordable », permet de bénéficier d'une déduction fiscale sur les revenus locatifs à condition de s'engager à louer un logement à un niveau de loyer abordable à un ménage modeste. En 2021, 111 000 bailleurs l'utilisaient, contre 154 000 au moment du lancement. La version initiale du dispositif devrait rester en vigueur jusqu'à la fin du mois de février, avant l'arrivée d'une nouvelle mouture se revendiquant plus attractive mais dont les contours n'ont pas été entièrement précisés à ce jour. En l'état, le principe du dispositif Cosse est le suivant :

Plusieurs paramètres

Les conditions sont diverses. En premier lieu, il faut avoir signé une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Trois types de contrats existent : intermédiaire, social et très social. Le montant du loyer pouvant être pratiqué par le propriétaire dépend de ces catégories. Il est également assujéti à la zone dans laquelle se situe le logement. À titre d'exemple, Niort ou Châteauroux sont en zone B2. Pour un bail conclu ou renouvelé en 2021, le plafond de loyer, charges non comprises, est fixé à 7,8 € le mètre carré pour une convention en secteur social, et 6,06 € le mètre carré pour une convention en secteur très social. C'est 9,13 € pour la classification intermédiaire. Sur le marché niortais, à l'heure actuelle, le prix moyen d'une location s'élève à 10 € le mètre carré. À Châteauroux, c'est environ 8 €.

Des avantages gradués

Le taux de l'avantage fiscal pour le propriétaire est inversement proportionnel à ces montants : en zone B2, la déduction fiscale s'élève à 15 % des revenus bruts pour un logement encadré par une convention à loyer intermédiaire. Un loyer social ou très social permet de son côté une déduction fiscale de 50 % des revenus bruts. Dans les zones dites « tendues » (A bis, A, B1, avec des communes comme Amboise, Angers, Vernou-sur-Brenne ou Tours), où l'écart est important entre l'offre et la demande, les taux sont de 30 % pour la classe intermédiaire et de 70 % pour le social et très social. À Angers, où le prix moyen du mètre carré en location est de 13 €, le plafond de loyer pour une convention intermédiaire ne permettra pas au propriétaire de dépasser 10,51 € le mètre carré. Ce sera 8,13 € maximum pour un loyer social, et 6,33 € pour du très social. En zone C, dans les secteurs les plus « détendus », seuls les types social et très social peuvent être conclus, et donnent droit à une déduction fiscale de 50 % des revenus bruts, sous condition de réalisation de travaux d'amélioration. >>>





Le dispositif Cosse nouvelle version : une avancée pour les propriétaires ?



Tout dépend du marché locatif

Stéphane Lothion, conseiller en gestion de patrimoine chez Sirius Patrimoine à Tours, estime que le dispositif Cosse « peut être pertinent dans les endroits où le plafond de loyer au mètre carré est comparable au prix moyen du marché. Plutôt en campagne, donc. Dans une ville comme Vendôme, en zone C, un propriétaire pourra louer jusqu'à 7,25 € le mètre carré dans le cadre d'une convention à loyer social sur un territoire où le prix moyen du mètre carré tourne autour de 9 €. À Tours, le différentiel est plus important. Il est à mon avis peu pertinent de recourir au dispositif Cosse pour un bien dans cette ville. » Le prix moyen de la location y est de 12 € le mètre carré, et le plafond pour un contrat à loyer social s'élève à 8,13 €.

Conventionnement avantageux

L'intérêt du dispositif est difficilement évaluable a priori. Les paramètres entrant en ligne de compte étant multiples, il convient de se lancer dans une simulation pour déterminer si « Louer abordable » serait judicieux dans telle ou telle situation. C'est ce que l'agence immobilière sociale Soliha peut proposer aux propriétaires qui la sollicitent. Dans la Vienne, la directrice Chrystelle Loridon donne un exemple : « prenons un logement situé en zone C relevant d'une convention loyer social et dont le loyer mensuel coûte 410 €. Le propriétaire fait appel à nous, ce qui constitue une intermédiation locative. Il a donc droit à une déduction fiscale à hauteur de 85 % de ses revenus locatifs bruts. Sur l'année, le loyer perçu s'élève à 4 920 €. Le montant de son abattement sera de 4 182 €. Au bout du compte, la personne fera un gain de 904 € sur l'année et de 5 424 € sur six ans, soit la durée de la convention. » Et de souligner : « les dispositifs de conventionnement sont avantageux. »

Du changement en mars 2022

Le dispositif Cosse actuel est certainement avantageux dans les zones dites « détendues ». C'est précisément son manque d'attractivité dans les zones « tendues » qui a poussé l'exécutif à apporter les modifications qui interviendront à partir du 1^{er} mars 2022. Parmi les changements qui devraient avoir lieu : la disparition des zones A, B et C. Les plafonds pour les loyers seront fixés à l'échelle communale. L'abattement fiscal sera quant à lui remplacé par une réduction d'impôt identique dans toute la France. Elle devrait correspondre à 15 % des loyers pour les logements conventionnés en secteur intermédiaire, et à 35 % pour le secteur social. En cas d'intermédiation locative, le taux de réduction d'impôt s'élèvera à 20 % pour le parc intermédiaire, 40 % pour le parc social et jusqu'à 65 % pour le parc très social. La sortie du dispositif à l'issue de la période de conventionnement devrait également être facilitée.

ESPACES
ATYPIQUES

Le banal est l'ennemi du bien

Loft en duplex avec terrasse tropézienne, en vente sur espaces-atypiques.com

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE GAUCHE

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

Le dispositif Cosse nouvelle version : une avancée pour les propriétaires ?

En attente des textes

D'ores et déjà, la perspective de ces changements « nous a fait perdre des gens », constate Chrystelle Loridon, directrice de l'agence immobilière sociale Soliha de la Vienne. C'est principalement l'incertitude qui pèse sur la confiance des investisseurs potentiels. Aucun texte n'est encore paru. « En attendant les informations précises sur la nouvelle loi de finances, on explique qu'on pense que les contours seront ceux-là. On s'est vu répondre "non, je ne m'embarque pas avec ce dispositif, c'est déjà compliqué" ». Du côté de Soliha Indre-et-Loire, la directrice Amélie Desgourdes reconnaît que « c'est un peu le flou en ce moment ». Et les pistes évoquées par le gouvernement ne sont pas faites pour rassurer. « Tel quel, le dispositif peut inciter à la revitalisation des centres bourgs de villes moyennes comme Chinon ou Loches. Demain, ce ne sont plus ces territoires qui seront favorisés ». Son homologue à l'agence de la Vienne, Chrystelle Loridon, confirme : « le petit propriétaire d'un bien en zone rurale ne sera pas avantagé, contrairement à l'investisseur sur le marché tendu ».

Une autre interrogation que soulève l'arrivée du nouveau dispositif dans les prochains mois et la question de sa complexité. D'après Stéphane Lothion, de Sirius Patrimoine, le dispositif Cosse actuel « a un fonctionnement très compliqué à comprendre pour le grand public, et pour nous aussi, professionnels. À mon sens, le cahier des charges est trop lourd. » La refonte esquissée semble proposer une version un peu allégée en termes de paramètres variables. Seul le texte officiel sera en mesure de le confirmer.



Défiscaliser en investissant dans l'ancien : l'option Denormandie

Lancé en 2019, le dispositif Denormandie est une extension du dispositif Pinel à destination de l'investissement locatif dans l'ancien avec travaux. Il vise à encourager la rénovation de logements dans les villes moyennes qui comptent un grand nombre de logements vacants et/ou vétustes. Dans la région, la liste des communes éligibles comprend notamment Issoudun, Châteauroux, Chinon, Blois, Romorantin-Lanthenay, Saumur ou encore Bressuire.

Jusqu'à 21 % de réduction d'impôt



Le dispositif Denormandie permet de bénéficier d'une réduction d'impôts de 12 % du prix global de l'opération si le bien est mis en location pendant six ans ; de 18 % s'il est loué neuf ans et de 21 % s'il est loué douze ans. Le montant des travaux doit représenter au moins 25 % du coût total du projet. En terme de nature des travaux, au moins l'une des améliorations suivantes doit être apportée : perfectionnement de la performance énergétique de 20 % minimum (ou 30 % pour un logement individuel) ; isolation des fenêtres, des murs, des combles, changement de chaudière ou changement de production d'eau chaude ; création de surface habitable nouvelle. Les travaux doivent être achevés au 31 décembre de la deuxième année suivant l'achat, au plus tard.

Investissement maximum de 300 000 €

Le logement doit être non meublé et occupé comme résidence principale. La location doit, en outre, respecter un plafond de loyer. Les ressources annuelles du locataire sont elles aussi soumises à un plafond réglementaire. À titre d'exemple, en zone C (Saumur, Issoudun...), le seuil est fixé à 28 152 € par an pour une personne seule. C'est 54 579 € pour un couple avec deux enfants.

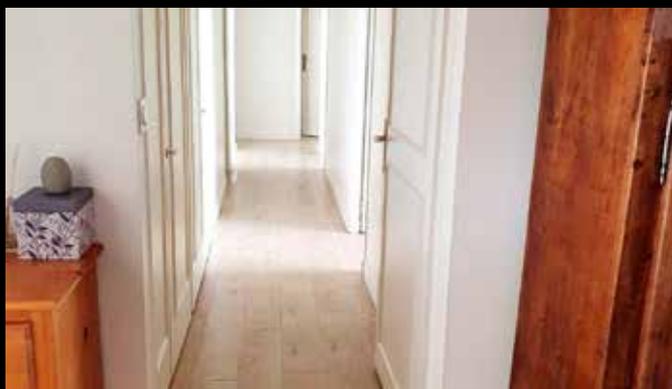
Dans le cadre du dispositif Denormandie, la réduction d'impôt s'applique aux investissements d'un montant maximum de 300 000 € (et 5 500 m² de surface habitable). Au-delà, le fragment dépassant 300 000 € n'entre pas dans la base de calcul de l'avantage fiscal.

Dans votre prochain magazine :
DPE ET LOI CLIMAT.
A QUOI FAUT-IL S'ATTENDRE ET COMMENT ANTICIPER ?





EXCLUSIVITÉ



ANGERS

EXCLUSIVITÉ - ANGERS DE LATTRE DE TASSIGNY - DERNIER ÉTAGE - TRES BEL APPARTEMENT DE 128 m² composé d'une pièce de réception parquetée de 40 m² avec ses 3 baies vitrées prolongée par un balcon exposé plein Sud, cuisine aménagée, 4 chambres, 2 salles de douche, 2 WC, nombreux rangements, cave (19 m²) et garage individuel - Copropriété de 199 lots principaux - Charges courantes annuelles 3596.88 EUR (chauffage et eau inclus)

Classe énergie : C Réf 1179

355 100 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 335 000 € hors honoraires)



PAROLE D'EXPERT

par Katia Couvreur

La FNAIM, rassembler pour être plus forts

Katia Couvreur vient d'être élue à la présidence de la FNAIM Anjou-Maine. Elle nous parle du rôle et de l'importance de son syndicat et dresse la photographie d'un marché immobilier solide, mais difficile à anticiper dans le contexte actuel.

La FNAIM, c'est un syndicat, mais c'est surtout une grande famille. Son rôle est de fédérer les professionnels, pour être plus fort, notamment face aux institutionnels et aux politiques qui ne mesurent pas toujours pleinement les conséquences réelles des grandes lois adoptées sur le logement et l'habitat. On l'a vu avec la loi Alur, la loi Élan ou le DPE, par exemple. Notre rôle, c'est aussi d'accompagner les professionnels, quand ils se lancent ou quand ils rencontrent des difficultés. Et puis, le rôle de la FNAIM, c'est également la formation. Dernièrement, nous avons tenu nos Universités de la formation où plusieurs thématiques étaient abordées au cours de la journée. Sur le plan national, la FNAIM a aussi, bien sûr, un rôle d'information du public.

Les adhérents de la FNAIM se réunissent autour de valeurs fortes. Celle, en premier lieu, du respect du client, de la déontologie du métier et de son éthique. Nos membres sont formés, la FNAIM dispose d'un service juridique et notre objectif à tous, c'est de sécuriser les transactions que nous accompagnons, pour toutes les parties.

Pour ce qui me concerne, j'ai un mandat de représentation. Mon rôle, c'est de représenter les adhérents auprès des institutions régionales et aussi auprès des instances nationales de la FNAIM. L'objectif, c'est de faire remonter les informations et la réalité du terrain ressentie par nos adhérents. Le niveau national peut alors s'en saisir et décider de la bonne action à mener. Le bon exemple, c'est le DPE et l'impact qu'il a sur les propriétaires



Pour résumer :

un bien proposé à un prix hors marché ne se vendra plus dans les mois qui viennent et c'est tant mieux.

baillleurs. Certains, dont les biens seront considérés comme des « passoires thermiques » ne pourront plus les louer et n'auront pas forcément les moyens de réaliser les travaux nécessaires. Cela peut conduire à des situations dramatiques. Notre rôle, c'est de tirer le signal d'alarme.

Pour ce qui est du marché de l'immobilier à proprement parler, il est redevenu particulièrement calme depuis la 5^e vague de Covid. Avant cette nouvelle vague, on connaissait une réelle pénurie de l'offre. Aujourd'hui, il n'y a pas plus d'offres, mais la demande s'est nettement tassée. On parle beaucoup actuellement de l'influence d'une éventuelle remontée des taux d'intérêt, dans le sillage de l'inflation. Mais il ne faut pas exagérer, il est peu probable que nous revenions à des taux d'intérêt de 5 ou 6 % comme on a pu les connaître à certaines époques. Si les taux remontent légèrement, cela ne va pas fondamentalement changer la donne du marché. Il pourra y avoir un petit retour à la raison, mais pas de grand mouvement à la baisse.



Chambre FNAIM Anjou-Maine

160 Rue de Létanduère
à Angers

02 41 88 17 53

contact@fnaim-anjoumaine.fr

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 dans le Haut-Anjou



Dans un village du Haut-Anjou, sur un parc de près de 3 ha, un château des 16ème et 19ème siècles entièrement restauré
Ref 598999 Vente en exclusivité - 770 000 €

En vente entre Angers et Nantes



Aux portes d'une ville des bords de Loire, un logis Directoire, ses dépendances et sa chapelle
Ref 509458 787 500 €

En vente à Saumur



Dans la cité historique de Saumur, entre Loire et Cadre Noir, une élégante maison de ville avec jardin et dépendance
Ref 487211 Vente en exclusivité - 633 000 €

En vente en Anjou



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



BONNE

ANNÉE

2022

Citya Immobilier vous présente ses meilleurs vœux !

RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES SUR **CITYA.COM**

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic



285.000€ REF 2431

ANGERS (49000) - EXCLUSIVITE - À proximité de la future ligne de tramway (Ligne B). Agréable maison 3 pièces rénovée au goût du jour. 62m² avec possibilité d'agrandissement (180m² de terrain). Classe énergie : D.



150.000€ REF 2428

AVRILLÉ (49240) - Superbe appartement 2 pièces sur Avrillé pour investisseurs (locataire en place). Terrasse de 30m², à proximité des commerces (Netto à 2mn), transports en commun (arrêt de tramway à 5mn) Faire vite ! Classe energie : E.



249.100€ REF 2430

GENÉ (49220)

Maison récente (2007) de 132m² sur la commune de Gené (49220). Vaste salon-séjour et 3 chambres de plain-pied, superbe espace de vie à l'étage. Terrain de 1777m², à proximité d'Angers (25mn), Segré (10mn) et Le Lion d'Angers (7mn).



172.800€ REF 2427

AVRILLÉ (49240) - AVRILLE appartement loué 610 € + 40 € ch. Appartement 3 pièces en bon état avec place de parking, composé d'une entrée avec placard, séjour/cuisine sur balcon/terrasse sans vis à vis, deux chambres avec placard, salle de bains et WC séparés. Résidence avec espaces verts, proche centre commercial et tramway.



141.000€ REF 2423

ANGERS (49000) - ANGERS proche Fac Belle Beille rue Edouard Floquet, appartement T2 loué 445 € + 50 € ch. Cave + Garage. Appartement composé d'une entrée, séjour sur balcon, cuisine séparée aménagée, chambre, salle de bains avec WC. Bon état général. Petite copropriété.

MÛRS-ERIGNÉ(49610)

Murs-Erigné, Appartement T3 en duplex avec garage. Très bon état général. Appartement au deuxième étage sans ascenseur, lumineux avec double exposition. Proche commerces (Hyper U Murs-erigne à 2mn) et centre-ville d'Angers (12mn).



187.000€ REF 2414



100 200 € REF : TAPP432776

BEAUPREAU Qui n'a jamais rêvé de vivre dans un château ? Cet appartement de plus de 100 m² vous offre un cadre exceptionnel... Au dernier étage d'un monument classé, venez découvrir ce logement vous proposant un vaste séjour-salon, une cuisine équipée et deux chambres ... A visiter sans hésiter !! Classe énergie D (228)



93 000 € REF : TAPP465806

CHOLET Dans petite copropriété de centre ville, appartement de type 2 en duplex avec emplacement de parking privatif, actuellement loué 5244 € hors charges / an, bail de 3 ans avec mise à disposition du mobilier - Classe Energie E (248)



1 418 000 € REF : TIMM101953

CHOLET

Emplacement de choix proche gare et centre ville, pour cet immeuble à l'américaine avec escaliers métalliques extérieurs. 17 logements répartis sur R + 2 et autant de parkings privatifs. Près de 1000 m² habitables pour des logements de types 3 et 4 essentiellement. L'ensemble actuellement loué 76 000 € / an hors charges. Pour investisseurs avertis ... Classe Energie D (204)



142 000 € REF : TAPP465635

CHOLET Bien rare ! Situé au 4^{ème} étage d'une résidence prisée avec ascenseur, T2 de près de 45 m² comportant pièce de vie avec cuisine, chambre et grande terrasse exposée sud. A visiter sans tarder ! Classe Energie E (255)



86 600 € REF : TAPP465121

CHOLET Au deuxième étage d'une petite copropriété, venez découvrir cet appartement de type 3 à remettre au goût du jour. Composé d'une entrée avec dressing, séjour-salon, cuisine et deux chambres, il est idéal pour investir ou y vivre. A visiter sans tarder et seulement chez CITYA ! Classe Energie en cours

CHOLET

Emplacement de choix pour cette maison de plus de 140 m² habitables ... Elle ne pourra que vous satisfaire avec son séjour-salon de 45 m² ouvert sur un jardin sans vis-à-vis et sa chambre et salle de bains en rez-de-chaussée. A l'étage trois chambres et un bureau ... Idéalement située, proche du centre-ville et du quartier République, elle n'attend plus que vous ... A visiter sans tarder et seulement chez CITYA ! Classe Energie C (134)



312 700 € REF : TMAI122054



650 000 € RÉF TMAI122164

SAUMUR En exclusivité, ancien chais très lumineux réhabilité en un superbe loft d'environ 300 m² avec son patio intérieur, son magnifique escalier en acier et verre, sa suite parentale et ses deux chambres. Beaux volumes. Idéalement situé...coup de cœur assuré. DPE : D.



472 000 € RÉF TMAI124790

SAUMUR Belle propriété située à 10 mn de SAUMUR comprenant une magnifique maison de caractère de 200 m² entièrement rénovée avec terrasse, pergola et cave. Superbes volumes, cheminées, poutres apparentes et pierre de tuffeau. Appartement indépendant de 50 m² avec terrasse, sans vis à vis. L'ensemble sur un terrain de 2 134 m². Petit plus, 2^{cd} terrain de 4 000 m². DPE : en cours.



254 500 € RÉF TMAI122932

SAUMUR

Dans un village de charme situé à 15 minutes de SAUMUR, venez poser vos valises dans cette belle maison récemment rénovée offrant 5 chambre, un beau séjour, une vaste véranda. Dépendance de 175 m² avec garages, atelier, cave et terrain de 1 233 m². DPE : D.



214 400 € RÉF TMAI120237

MONTSOIREAU Située dans l'un des plus beaux villages de France, à 10 mn de SAUMUR, maison de caractère avec vue sur Loire de 5 pièces, pour une surface d'environ 170 m². Beaux volumes des pièces à vivre, cheminées, poutres et tomettes. Espace supplémentaire possible de 45 m² avec entrée indépendante. Travaux à prévoir. DPE : E.



91 000 € RÉF TAPP464541

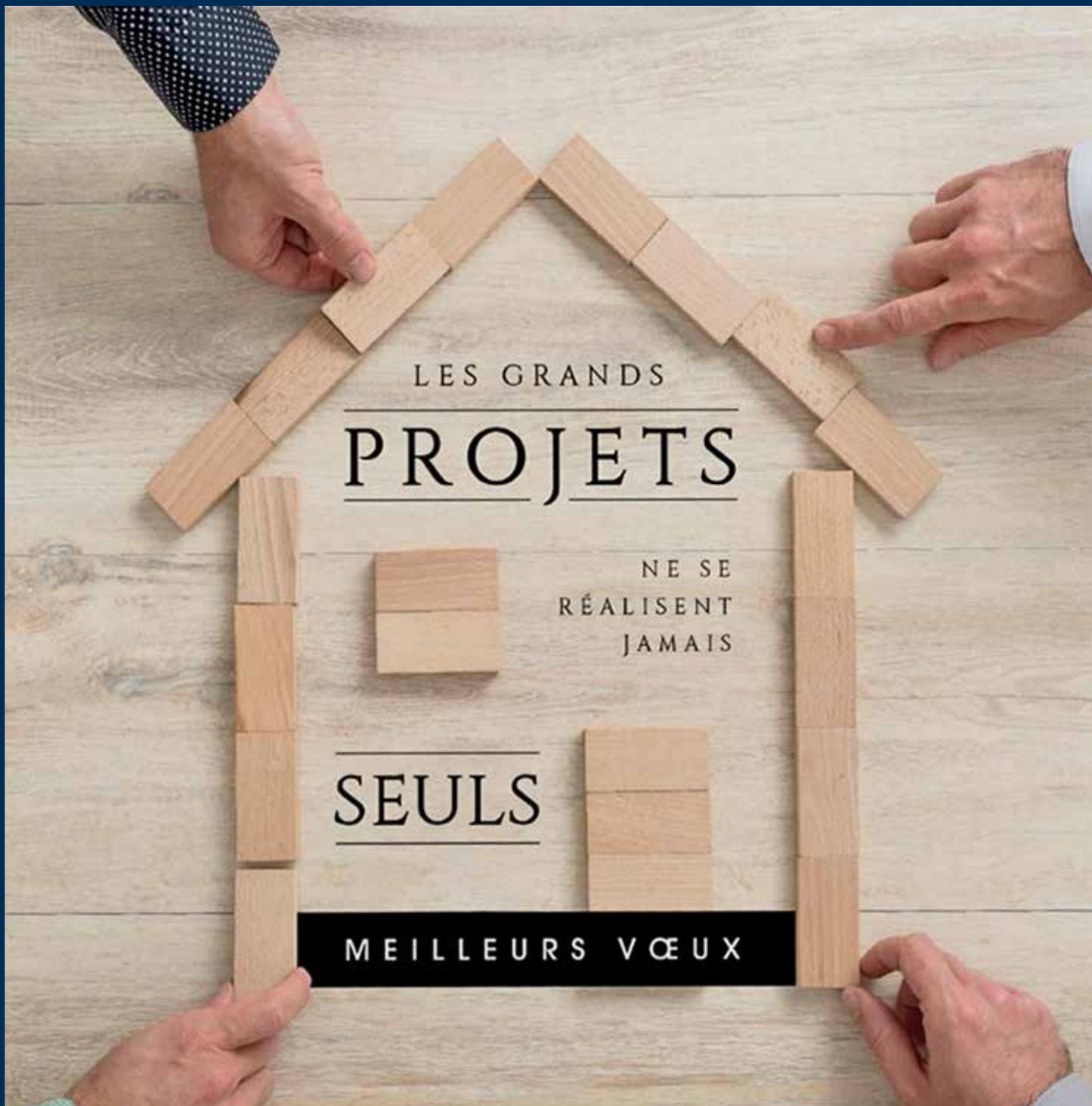
SAUMUR Très bon état général pour cet appartement situé dans une copropriété parfaitement entretenue. T4 de 74 m² avec 2 chbres, un double séjour, une cuisine indépendante. Une cave, un garage et un parking aérien complètent l'ensemble. Charges annuelles : 573,6 euros ; DPE : en cours

SAUMUR

SPECIAL INVESTISSEUR : Appartement duplex de 73 m² vendu loué 435 € + 50 € de charges dans une résidence récente. Il offre un séjour, deux chambres, un bureau et deux salles d'eau. En excellent état, le bien est vendu avec un garage et un parking. Charges annuelles : 1 428 € ; DPE : D



80 500 € RÉF TAPP442960A



Pour vos

ESTIMATIONS • VENTES • LOCATIONS

RUE de la PAIX .immo

6 Place de la République
49100 Angers
02 21 67 52 61
bonjour@rdp.immo

21-23 rue du Maréchal Leclerc
85100 Les Sables-d'Olonne
02 56 53 16 08
bonjour85@rdp.immo





Arthurimmo.com
LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

Arthurimmo.com
vous souhaite
une excellente année



Arthurimmo.com
LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

Faites confiance à notre **double compétence**

**AGENT
IMMOBILIER**

**EXPERT
IMMOBILIER**

VENDEUR nous vous garantissons, à vous et votre acheteur,
une vente en toutes sérénités

avec notre **Mandat Expert Assistance après achat**
Athurimmo.com*



PRENEZ RDV avec nos conseillers en agence
pour connaître tous les détails.

EXCLUSIVITÉ ARTHURIMMO

Sécurisez-vous !!!

Mettez en avant votre maison avec notre
assurance assistance après achat !!!*



*Voir conditions en magasin

18 Place de la République - ANGERS - 02 41 54 67 05
27, rue Nationale - MONTJEAN S/LOIRE - 02 41 87 98 02
angers@arthurimmo.com



agence de la cité

depuis 1980

10, place Jeanne-de-Laval

BEAUFORT-EN-VALLÉE

02 41 57 20 90

6, rue Marc Leclerc

LA MÉNITRÉ

02 41 57 70 00

www.agencedelacite49.com

SIREN 501 838 759

COUP DE COEUR



Bel ensemble immobilier comprenant : une maison d'habitation avec au rdc : cuisine ouverte, pièce de vie, salon, salle de bains, wc. A l'étage, palier, wc, 3 chambres. Terrain de 700m². Une 2nd maison avec au rdc : pièce de vie avec cuisine ouverte. A l'étage : mezzanine, salle de douches avec wc. Une ancienne auberge de 80m² avec fort potentiel.

PARCAY LES PINS

194 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.87% TTC

(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf V110002528

Classe énergie : NC



BEAUFORT-EN-VALLÉE

157 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.67% TTC

(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 3002

Classe énergie : NC



Maison de bourg à rénover comprenant au rez-de-chaussée: entrée avec placard, pièce de vie avec cuisine ouverte, chambre, sdd, wc. Au 1^{er}: couloir, 2 chambres dont une avec point d'eau. Au 2nd : grenier aménageable. Belle cave voutée. Terrain non attenant de 187m² situé à 150 m. Chauffage gdv (chaudière neuve). Tout à l'égout. Adoucisseur d'eau.

RARE



EXCLUSIVITÉ



BEAUFORT-EN-VALLÉE

194 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.87% TTC

(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 3000

Classe énergie : E



EXCLUSIVITÉ, maison ancienne en campagne sans vis-à-vis, comprenant au rdc: entrée avec rangements, cuisine, grande pièce de vie avec cheminée + insert, chambre, dressing, buanderie avec accès extérieur, sdd avec wc. Au 2nd: palier, grande chambre. L'ensemble sur un terrain de 2038m² avec dépendance de 340m², cabanon, cave. Puits, fosse septique, portail électrique. Chauffage électrique + bois.



*Pour bien
commencer l'année,
nos agences*

vous offrent
*les diagnostics**

2 AGENCES SUR ANGERS

- ACHAT
- VENTE
- LOCATION
- ESTIMATION OFFERTE

• Voir conditions en agences



02.41.96.46.79
www.gabard-immobilier.fr

CABINET SIBOUT

Immobilier

50 ans d'immobilier à vos côtés

40, rue des Lices - ANGERS

02 41 87 46 28

www.cabinetsibout.com



SIREN 537 851 917



ANGERS

576 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 990

Classe énergie : D



Belle Angevine secteur Lafayette à deux pas du tramway au calme, comprenant une entrée avec placard, cuisine aménagée et équipée, salon/salle à manger donnant sur un agréable jardin clos de murs avec dépendance. Au 1^{er} étage: palier 2 chambres, une salle de bains, wc. Au second: 2 chambres dont une de 24m² avec salle d'eau.



ANGERS

337 800 €

Réf 991

Classe énergie : D



Décoration contemporaine pour cet appartement de 98m² au sol en duplex situé dans le quartier de la place du lycée. Vous disposerez d'une cuisine moderne ouverte sur le salon, une chambre, salle d'eau, wc. A l'1^{er} étage une chambre avec son coin bureau et dressing. Cave et son atout un garage fermé. Coup de coeur garanti.

CABINET SIBOUT

Immobilier

50 ans d'immobilier à vos côtés...



En 2022,
On s'occupe de tout
Confiez nous les clés de
votre projet...

Toute l'équipe vous souhaite ses meilleurs vœux pour
cette nouvelle année

CABINET SIBOUT IMMOBILIER

40 Rue des lices – 49100 ANGERS – Tél 02.41.87.46.28

www.cabinetsibout.com



-  Transaction
-  Location
-  Gestion
-  Syndic

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

02 41 87 79 76

www.antoine-immobilier.com



SIREN 504 167 131



EXCLUSIVITE - RUE SAINT LAUD - En plein coeur de la ville, investissement idéal pour cet appartement T2 de 22 m² loué 405+35€/mois situé au 3^{ème} étage d'une petite copropriété début XX^{ème}. Entrée sur séjour/cuisine de 7 m², salon/chambre avec cheminée de 12 m², salle d'eau avec WC. Electricité refaite, DV PVC. Charges de copropriété de 65€/mois.

ANGERS

149 800 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3231LP
Classe énergie : F



ANGERS

199 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3202
Classe énergie : D



ANGERS secteur place de la visitation / gare. Superbe type 2 d'environ 40 m². Situé dans une petite copropriété bien entretenue. Beaucoup de charme pour cet appartement composé d'un beau séjour sur parquet ancien, mur en pierres apparentes, belle cuisine aménagée ! Son coin nuit est composé d'une chambre, salle de douche et wc séparé.



ANGERS

399 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3159
Classe énergie : NC



Angers - Madeleine : A 2 mn à pied de la place de la madeleine, angevine de 1920, proposant entrée, pièce de vie de 35 m² avec cheminée, une cuisine aménagée et équipée. Au premier étage un palier dessert, deux chambres, une salle de bain avec WC. Au second niveau une troisième chambre avec rangement. Extérieur privatif au calme et sans vis à vis.

UNE BONNE ANNÉE 2022 *avec un grand*



Toute l'équipe de l'agence **ANTOINE IMMOBILIER**
vous remercie pour la confiance que vous lui avez
accordée durant cette année.

Que 2022 vous apporte
santé, bonheur et joie de vivre !

Antoine Immobilier

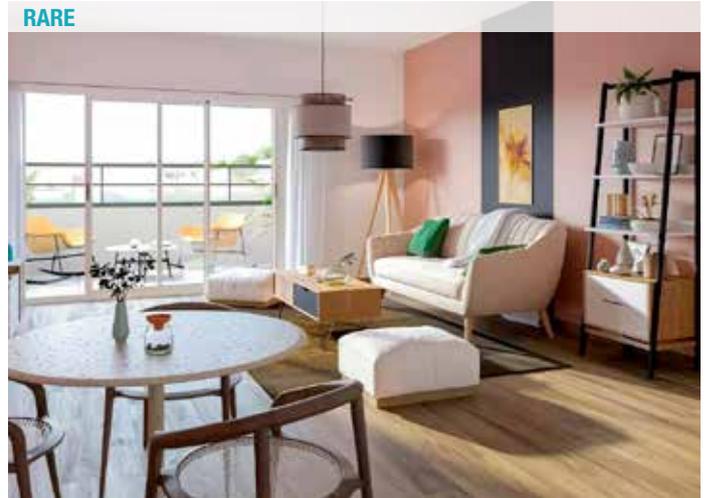


ANGERS

133 250 €



Réf. 3180
Classe énergie : A



RARE

ANGERS CENTRE

673 000 €



Réf. B203
Classe énergie : B

Dans un immeuble construit en 2015, très beau studio de 31 m². Il comprend une entrée, une pièce avec cuisine ouverte, une salle d'eau et un balcon. Garage fermé. Vendu loué.

Appartement 5 pièces 113m² avec terrasse, secteur calme, dans une petite résidence proche de la gare, appartement neuf de type 5. L'entrée dessert une belle pièce de vie, avec cuisine ouverte, agrémentée d'une grande terrasse exposée sudouest. Vous disposez également de 4 chambres avec salle de bain, salle d'eau et 2 wc séparés. Une place de parking sécurisée en sous-sol complète ce bien.



ANGERS

317 900 €



Réf. 02-E2
Classe énergie : B



EXCLUSIVITÉ

ANGERS

269 900 €



Réf. 3178
Classe énergie : D

Dans un cadre verdoyant et calme, nous vous proposons cette maison neuve de 5 pièces. L'entrée dessert une belle pièce de vie, avec coin cuisine, agrémentée d'un jardin orienté sud. Vous disposez également d'une chambre avec salle d'eau et wc séparés au rez-de-chaussée. Un escalier permet d'accéder au 1^{er} étage, où vous trouverez 3 chambres, ainsi qu'une salle de bain avec wc séparés. 1 garage et 2 places de stationnement complètent ce bien.

Nous vous proposons un appartement de 4 chambres à Angers de 94 m² situé au 2^{ème} étage avec ascenseur d'une copropriété de 5 étages. Il comprend un espace cuisine aménagée et équipée, un salon de 35m², une salle de bain, une salle d'eau et WC indépendant. Il dispose d'une cave (166) et d'une place de parking (92). Locataire en place. Loyer de 960 euros charges comprises.

Meilleurs Vœux !

Cap sur 2022 !

Au programme : La même énergie que 2021
et grâce à vous, encore plus de réussite
et de succès

*Nous vous souhaitons
une très belle année 2022*



2 drôles de dames recommandées par leurs clients.
Notre priorité reste l'humain et la proximité.



Anjou Mag Immobilier

fidèle à ses promesses

236 bis avenue Pasteur - ANGERS 09 83 60 44 22

www.anjou-mag-immobilier.com

contact@anjou-mag-immobilier.com



EXCLUSIVITÉ



ANGERS

358 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf 9208
Classe énergie : D



Appartement de type 4/5 comprenant 3 chambres au dernier étage avec ascenseur donnant sur la place Lafayette. 2 balcons, parking et cave. Loué 704.52 + 95 euros. bail du 15/09/2020.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

540 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 520 000 € hors honoraires)

Réf 9180
Classe énergie : E



ASCENSEUR Beau type 4/5 en duplex avec cave et grenier. stationnement (1 ou 2) en sus. L'intérieur comporte une grande entrée, un salon avec cheminée de 43 m² (ou salon et chambre supplémentaire), une cuisine, une belle chambre, un bureau, salle d'eau et wc. A l'étage un espace bureau / chambre avec salle d'eau et wc. Atelier et Grenier aménageable.

À SAISIR



ANGERS

149 800 €

Réf 9204
Classe énergie : D



PROCHE GARE SNCF à pied et centre-ville, type1 de 37.79 m², idéal pour étudiant de l'université catholique petite copropriété RARE FAIRE VITE !

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

180 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 9207
Classe énergie : D



commune d'Angers. Contactez dès à présent Legros Immobilier Angers Ce bien mesurant 51.71m² comprend un coin salon de 19.56m², une chambre, une salle de bain et un espace cuisine. au dernier étage sur 4 la résidence possède un ascenseur. place de parking.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

119 840 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 112 000 € hors honoraires)

Réf 9201
Classe énergie : F



PLACE DE VISITATION / GARE Studio dans une résidence de standing au 3^{ème} étage. au calme. loué 292.12 + 45 depuis le 14/07/2019.

INVESTISSEURS



ANGERS

174 900 €

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

Réf 9193
Classe énergie : C



Beau type 3 en résidence récente et sécurisée avec ascenseur, balcon et parking en sous-sol. Locataire en place depuis le 01.03.2015. loué 537 EUR + 56 EUR de provisions sur charges

COUP DE COEUR



Angers, L'espace intérieur de 105.72 m² se constitue d'un salon de 34.74 m² avec cheminée, un espace cuisine et 3 chambres...
d'une cave de 27 m². Il est au dernier niveau sur 2. PETITE COPROPRIETE.

ANGERS

299 900 €

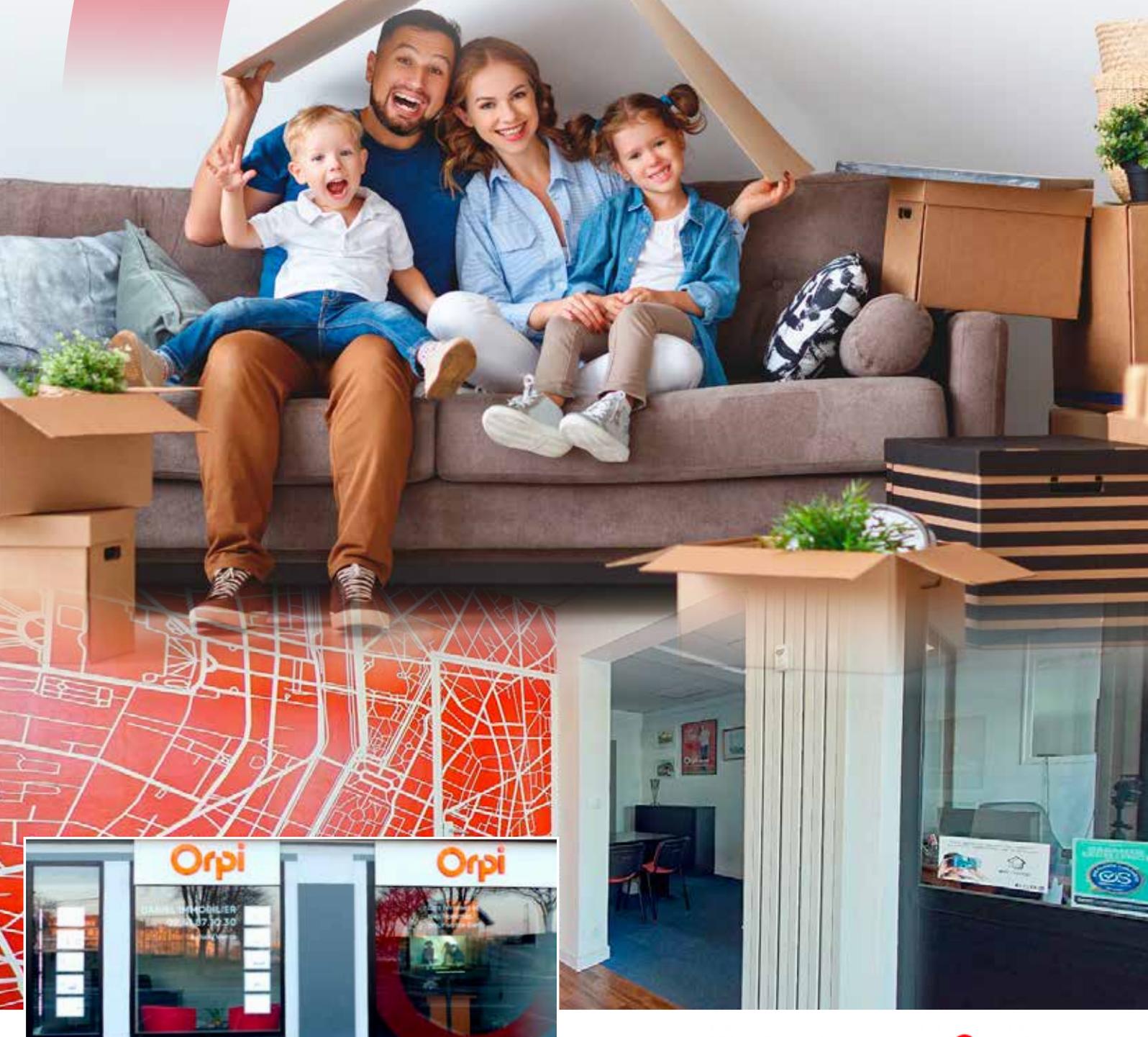
Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 284 265 € hors honoraires)

Réf 9194
Classe énergie : D



Meilleurs Vœux

Confiez-nous votre projet immobilier en 2022 !



7, avenue Turpin de Crissé
49100 Angers - **02 41 87 10 30**

www.orpi.com/danielimmobilier/

Orpi

Des femmes et des hommes
pour votre bien



W E A D V I S O R

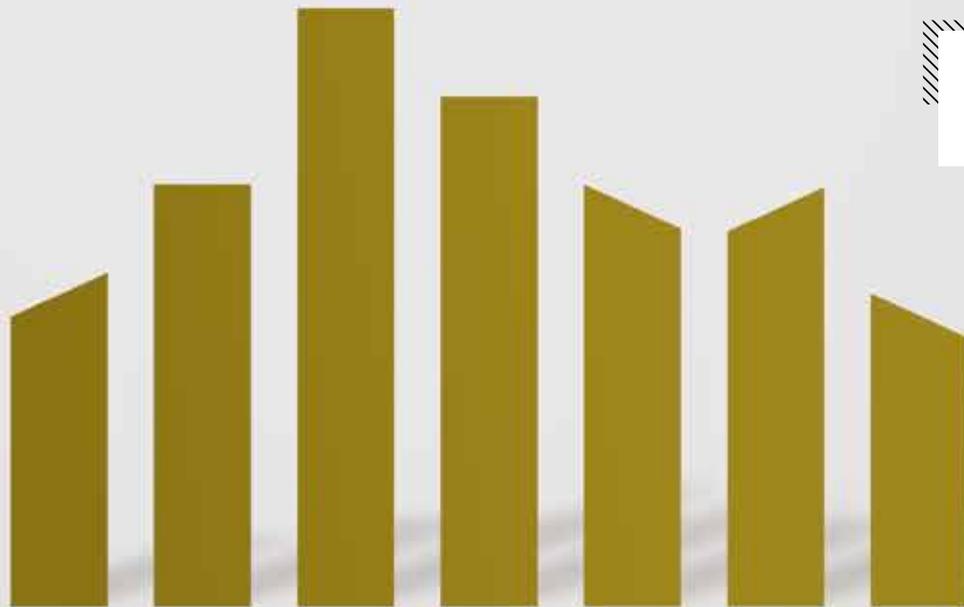
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LANCEMENT EN FRANCHISE,
un nouvel élan
POUR LE RÉSEAU !

LOCAUX COMMERCIAUX
LOCAUX D'ACTIVITÉ
BUREAUX
DÉVELOPPEMENT D'ENSEIGNES
INVESTISSEMENT LOCATIF
FONDS DE COMMERCE (CHR)



LE MANS
ANGERS
TOURS

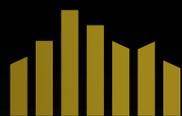


Afin de porter encore plus haut ses ambitions et se rapprocher de vous,
ADVISOR IMMOBILIER D'ENTREPRISE DEVIENT WEADVISOR IMMOBILIER D'ENTREPRISE
et poursuit son développement sous la forme d'un réseau de franchises.

www.weadvisor-immobilier.fr



SUIVEZ-NOUS

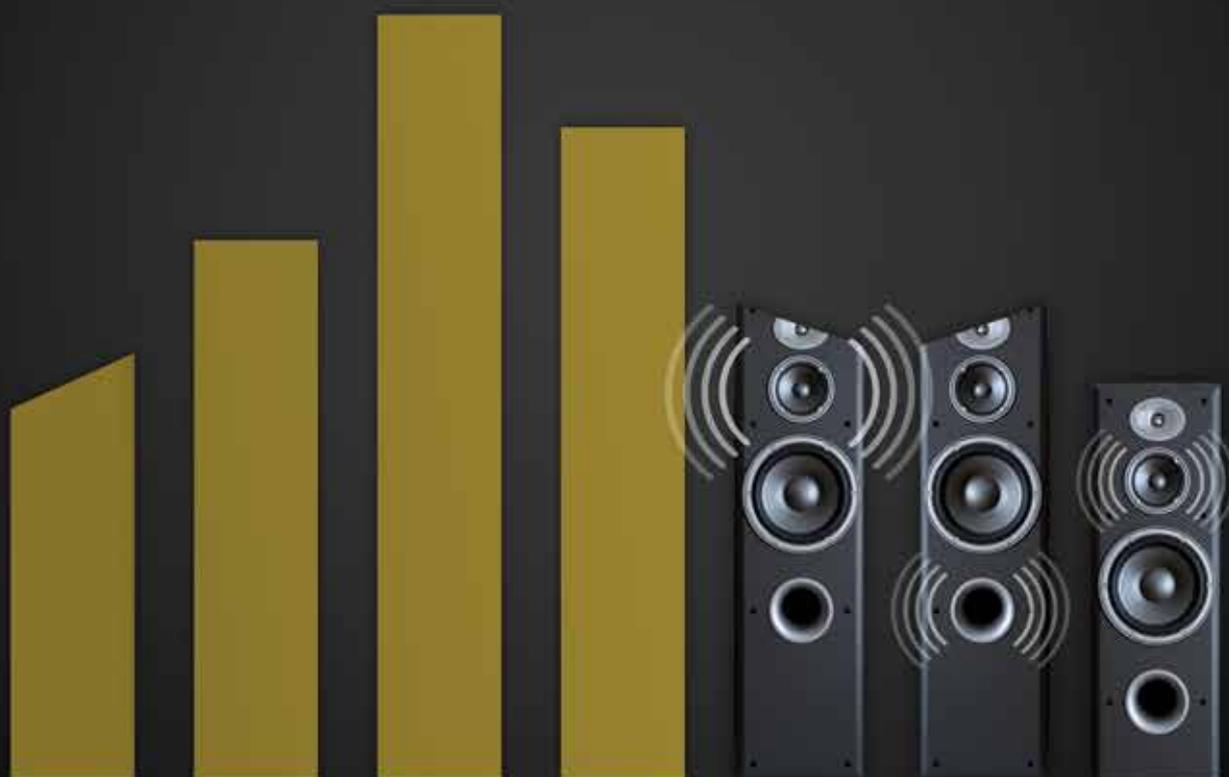


WEADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS

**EN 2022,
FAITES RÉSONNER
vos projets immobiliers !**



Toute l'équipe WeAdvisor Immobilier
d'Entreprise Angers vous souhaite
**UNE BONNE ANNÉE ET VOUS PRÉSENTE
SES MEILLEURS VOEUX POUR 2022 !**

www.advisor-immobilier-angers.fr



02 43 216 116
contact@advisor-immobilier.fr
51 rue Toussaint - 49100 Angers

**Nos conseillers n'ont
pas leur étoile sur
Hollywood boulevard,
mais en immobilier
ce sont de vrais
artistes.**



by Stéphane JOUBERT, 20 ans d'expériences immobilières

41 rue des Lices - Angers

02 41 39 90 39

etoile-immobiliere.com



Plus que jamais GONFLÉS À BLOC

Elus 2 fois de suite
Marque Préférée des Français
et Agence Immobilière
de l'Année.



**Bientôt
ouverture
d'une 2^e Agence
Rue Saint-Lazare**

Agence Angers Centre
19 Place Molière
49100 ANGERS
02 49 87 48 76


stéphaneplaza
immobilier



Angers Nantes Paris

L'équipe des agences
SC IMMO vous souhaite de
Merveilleuses Fêtes et une
très Bonne Année 2022

150 rue de Létanduère 49 000 ANGERS
2 bd Adrienne Bolland 49 240 AVRILLE

Contact : 02 41 36 19 32 / contact@sc-immo.com
www.sc-immo.com

*Honoraires : Voir conditions en agence

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Vous avez un projet immobilier ?

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

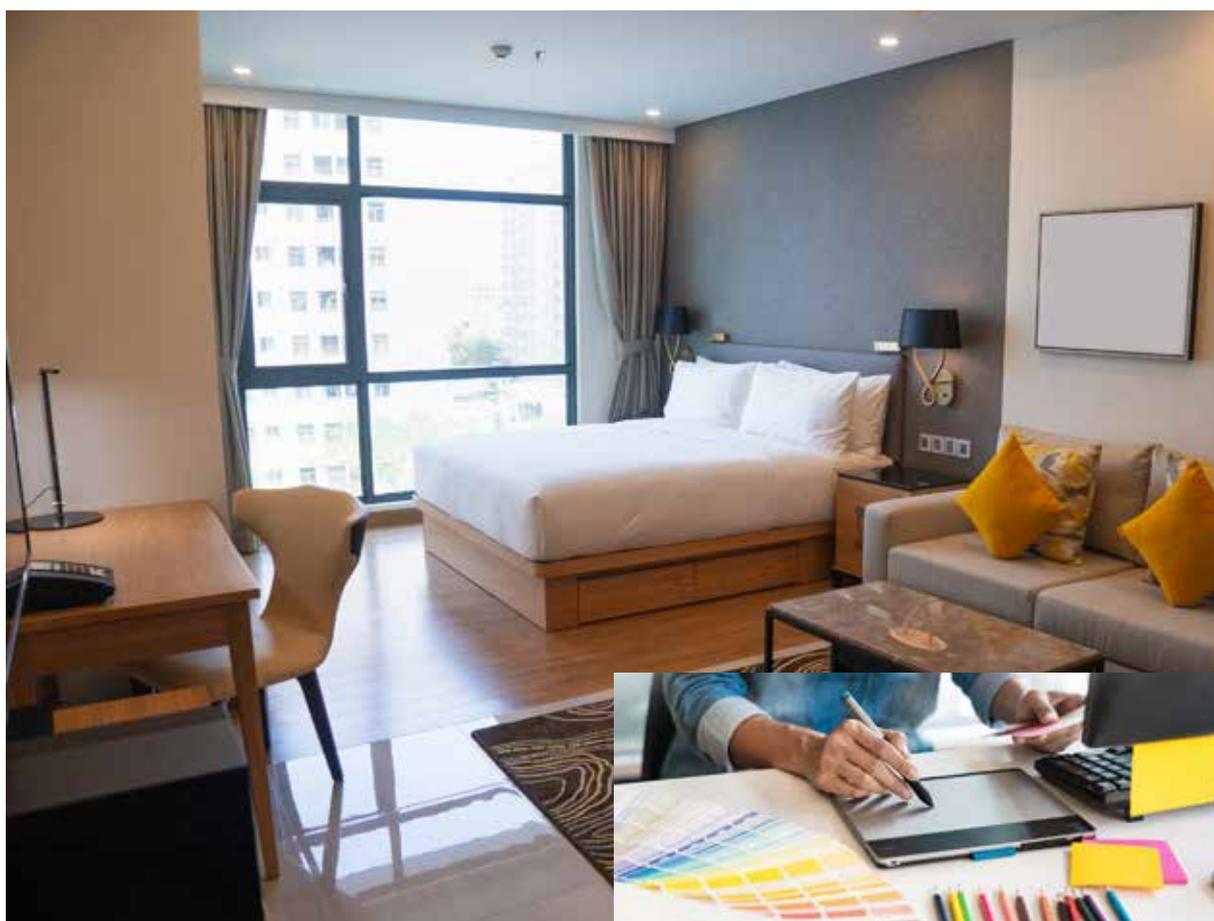


UN SITE ÉDITÉ PAR
la Nouvelle République
VousNousEnsemble



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

En 2022, les résolutions déco pour la maison



**Comme chaque début d'année,
l'envie d'insuffler de la
nouveau chez soi est bien là
mais une question demeure :
comment procéder ?
Pièce par pièce, quelques idées
pour s'inspirer.**

Avant de se lancer
dans le réaménagement,

la première étape consiste à faire de la place en se débarrassant des objets cassés ou ébréchés, ainsi que des éléments de décoration qui ne plaisent plus. Et s'il est difficile de jeter, « on met le tout dans un grand carton qu'on garde pendant six mois, le temps de voir si ces choses nous manquent », conseille Véronique Robaglia, cofondatrice de l'agence de conseil en architecture et décoration d'intérieur angevine « L'étoffe du lieu ».



Oser la couleur

Le tri est fait. Maintenant, quelle esthétique choisir ? Les catalogues et émissions de télévision regorgent d'images séduisantes, mais prudence : « j'ai vu beaucoup de gens qui avaient appliqué chez eux des décors vus ici ou là, et qui ont fini par être frustrés parce que ça ne leur correspond pas », met en garde la professionnelle, qui travaille notamment à partir des principes du Feng Shui occidental.

Avant de craquer pour une teinte murale audacieuse, pourquoi ne pas déjà acquérir quelques textiles et objets de cette couleur : « des coussins, un plaid ou des rideaux qui permettront de s'habituer », propose Isabelle Mourcely, décoratrice à Chinon et dans la Vienne. « En ce moment, il y a une forte demande de teintes très naturelles, du vert, du kaki, du moutarde ou du grenat notamment. L'envie de nature est une conséquence de la pandémie ». Et Véronique Robaglia de compléter : « la tendance en 2022 c'est l'humain, c'est la reconnexion à sa propre identité ».

Chercher la sérénité

Pour commencer l'année, cette dernière préconise de se consacrer à un espace qui a parfois tendance à être négligé : l'entrée. « Certains intérieurs en ont deux, analyse l'experte. Celle que l'on emprunte au quotidien, qui peut être la porte du garage ou d'un atelier, et la "vraie" porte d'entrée, celle qu'utilisent les visiteurs. Dans ce cas, aucune ne doit être oubliée. Pour être bien chez soi, c'est important de ne pas se prendre un mur de bric-à-brac quand on rentre à la maison par le garage par exemple. » Attention également à avoir un éclairage suffisant dans ce lieu de passage entre l'extérieur et le foyer : « la lumière, c'est bon pour le moral ».

Dans les logements où la porte d'entrée ouvre directement sur une pièce à vivre, l'installation de claustra peut être envisagée pour un effet plus « cocooning », souligne Véronique Robaglia, qui note une tendance en ce sens actuellement. Reste à ajouter un tableau ou un objet que l'on aime, et le tour est joué dans l'entrée.

Écouter les saisons

Au salon, le renouveau peut s'afficher sur le mur avec la pose d'un lé de papier peint à motifs : il s'agit d'une unique bande vertical d'environ 50 centimètres de large (les dimensions peuvent varier) qui saura égayer une pièce unie. Pourquoi pas derrière un canapé. « Et si on a un bel espace, recommande Isabelle Mourcely, il ne faut pas avoir peur de mettre un luminaire XXL, majestueux, pour regarder un peu en l'air ». Côté textures, tant qu'il fait froid dehors, il convient de privilégier celles qui amènent de la chaleur : « le velours, la fourrure, les coussins en tricot..., suggère l'experte. Et en été, on les troque pour des matières plus légères comme le lin ou le coton, en gardant les teintes qu'on a choisies pour la déco. » Elle propose souvent à ses clients un agencement pour l'hiver et un autre pour la belle saison.



En 2022, les résolutions déco pour la maison.



Pour agrémenter la pièce à vivre, Véronique Robaglia invite quant à elle à laisser parler sa créativité : « vous pouvez, par exemple, composer un décor de votre choix sous une jolie cloche en verre qui sera mise en valeur sur un meuble ». L'ajout d'une nouvelle plante dans le salon permet

aussi de renouveler très simplement son horizon. Au rayon mobilier, « en 2022, on a envie de rondeur, de douceur, c'est un peu un retour des années 1970 ». Ce qui n'empêche pas la cohabitation avec les meubles de famille, customisés ou non ! Les murs aussi pourront être enclins à se parer de délicatesse, avec des gammes de roses poudrés et de beiges rosés à l'honneur. De manière générale, le choix du blanc, bien qu'extrêmement répandu, n'est pas nécessairement le meilleur, et ce, quelle que soit la pièce : « à la longue, le blanc nous fatigue, et puis il devient gris, analyse la décoratrice. Choisissez plutôt du beige ou du blanc cassé ».

Miser sur les détails

Dans la cuisine comme pour les autres pièces, si l'envie de transformation est forte mais le budget limité, il est possible de faire de petits ajustements qui suffiront à revisiter la physionomie du domicile. Parmi les pistes : changer les portes des meubles, la robinetterie – le coloris noir reste dans l'air du temps mais attention à l'eau calcaire dans nos régions, voire, le plan de travail. « On peut aussi s'aménager un petit jardin intérieur de plantes aromatiques », ajoute Véronique Robaglia. En termes de couleurs, on opte pour du orangé ou du terracotta, deux teintes « qui ouvrent l'appétit » selon la spécialiste. « Le vert aussi est une super couleur en cuisine, poursuit-elle. En revanche le bleu est à éviter ».

Selon la configuration, l'installation d'une verrière d'atelier, toujours en vogue, peut s'avérer pertinente pour les amateurs de décoration contemporaine. Dans le même esprit, « il y a la possibilité de passer à des encadrements de fenêtres noirs dans toute la maison, selon Isabelle Mourcely. Ça modernise immédiatement l'intérieur ».

Son conseil pour les chambres : « la simplicité ». Une belle applique au mur, un tapis, une table de nuit, bref : pas trop chargé. « Évitez d'avoir un bureau et un dressing dans la pièce quand c'est possible, car c'est important de bien délimiter l'espace nuit. » À défaut, un paravent, un claustra ou même une plante peuvent suffire à isoler visuellement les espaces. Pour bien dormir, et, tout au long de l'année, se sentir bien chez soi.

L'ÂME DU BOIS

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

2022, l'esprit salle de bain

En ces temps où la maison est devenue le cocon dans lequel nous aimons à nous réfugier, la salle de bain a pris une importance toute particulière. Il n'est évidemment pas question d'en négliger l'aspect fonctionnel, mais elle doit aussi - surtout ? - offrir à la famille un havre de paix et de confort. Voici nos 5 inspirations pour 2022.

Une déco aux lignes graphiques

Une ambiance zen, épurée et classe, c'est une des grandes tendances de 2022. Les aménagements seront placés sous le signe de la sobriété, avec des designs aux contours francs. Pour ce qui est des couleurs, on jouera résolument sur le contraste. Sur un ensemble aux teintes douces, avec un choix de tons neutres (crème, taupe clair...), on misera sur des lignes dans des notes sombres, noires, bleu soutenu ou anthracite. Mais attention, dans l'ambiance graphique, rien n'est jamais fait au hasard et les lignes devront souligner un espace existant, une forme de carrelage ou la place d'un équipement. Pour ce qui est des accessoires, justement, on privilégie clairement les esthétiques sobres et épurées. Le graphisme ne peut aller qu'avec la modernité. Les formes asymétriques pour un miroir ou un tapis de bain par exemple, très tendance également, peuvent renforcer cet esprit graphique.



Un espace dédié à la douche



Pour toutes sortes de raisons (consommation d'eau, écologie...), la baignoire n'a plus le vent en poupe. Depuis plusieurs années, la tendance est à la douche à l'italienne. Mais pour 2022, il ne s'agit plus simplement de s'équiper de cette fameuse douche et de l'installer dans un coin de la salle de bain. Non, il s'agit bien de repenser entièrement la pièce à partir de cet équipement. Tout tourne autour d'elle, tout y conduit et elle devient le coin nature préservé de notre intérieur. Elle sera donc de dimensions XXL et équipée d'une paroi tout en transparence. L'idée est de gommer au maximum les frontières. La salle de bain, c'est la douche !

Du high-tech partout

Le numérique et sa kyrielle d'innovations ont déjà envahi le salon, la cuisine, le bureau et même la chambre. Les voici qui débarquent dans la salle de bain. Un capteur qui permet de déclencher les robinets quand vous approchez vos mains, un lavabo qui se nettoie automatiquement après votre passage, un robinet qui distribue de l'eau et du savon sans aucun contact, le bluetooth intégré aux meubles, des éclairages qui semblent sortis des meubles, des WC totalement escamotable ou qui lancent un programme de désinfection automatique après utilisation, un miroir connecté à internet... Le champ des possibles est sans limite ! Tout cela sera associé, bien sûr, avec des teintes modernes et des lignes pures, pour faire encore mieux que la salle de bain de la station spatiale internationale !

Un coin de nature

Nous avons tous tellement besoin de nature, que nous avons besoin de la sentir toujours auprès de nous, même au moment de la toilette. Les éléments naturels s'imposent donc dans la salle de bain. Cela passe, d'abord, par les matières utilisées. En 2022, le bois s'impose. Surtout dans sa version non lissée. Il peut être à sa place partout, du sol au plafond. Mais on peut aussi opter pour des pierres rugueuses ou même un papier peint aux motifs naturels aux murs. Au sol, un carrelage creusé ou de grandes dalles seront du plus bel effet. La nature vivante ne doit pas être négligée : plantes ou arbustes en pot sont les bienvenus. Dans ce type de décor, on pourra très facilement intégrer des accessoires au design un peu vintage et des meubles de récupération.

Dans votre prochain magazine :
TÉLÉTRAVAIL :
FAIRE ENTRER
LE TRAVAIL A
LA MAISON





L'ÂME DU BOIS

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

Investir dans le neuf en 2022 : bonne idée ou pas ?



2021 s'est achevée, et pour la deuxième année consécutive, la pandémie a eu une incidence sur le marché de l'immobilier. Et notamment sur le neuf : « on a ressenti chez les acquéreurs une espèce d'urgence à vouloir changer, explique Sébastien Boissay, Vice-président de la Chambre Interdépartementale des Notaires du Val de Loire.

Ils souhaitent un projet qui puisse être bouclé rapidement et n'avaient pas envie de gérer des travaux dont le montant et la durée sont incertains en achetant de l'ancien. Le neuf, ça rassure ». Pour autant, investir dans le neuf à l'heure actuelle est-il nécessairement une bonne idée ? En un an, les prix ont augmenté de 7 %.



Systemes de chauffage vertueux

Dès 2022, les maisons individuelles sortant de terre sont soumises à un plafond d'émissions de gaz à effet de serre de 4kg CO₂eq/m²/an. En d'autres termes, le gaz est interdit, au profit de systèmes comme celui du chauffage par granulés bois. Pour les logements collectifs, dont les trois quarts sont chauffés au gaz, le plafond est fixé à 14kgCO₂eq/m²/an cette année, et sera abaissé dès 2024. La RE 2020 vise à favoriser le solaire, les pompes à chaleur ou encore les solutions hybrides.

Côté matériaux, cette nouvelle réglementation encourage la diminution de l'usage du béton et de l'acier et incite à recourir à des éléments biosourcés tels que le bois, le liège, la cellulose ou le chanvre. Un calcul du cycle de vie des matériaux, mesuré en kgCO₂/m² de surface de logement, va être créé.

Des biens plus adaptés

Malgré la hausse, Bruno Payre, directeur d'agence Centre-Val de Loire chez Marignan, promoteur immobilier, répond oui sans hésitation : « premièrement, les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas. Ensuite, en 2023, les logements anciens avec une forte consommation d'énergie, les passoires thermiques, seront interdits à la location. Et beaucoup de propriétaires n'auront pas les moyens de faire des travaux de mise en conformité. Or la demande d'habitations performantes grimpera et il sera plus facile de trouver un locataire pour les investisseurs. En achetant neuf, vous avez aussi la garantie décennale, et puis on construit aujourd'hui de manière plus aérée, les normes ont évolué et les attentes aussi. On fait davantage de fenêtres par exemple. Et les bâtiments sont plus adaptés aux handicaps ».

Parmi les clients de son agence située à Tours, Bruno Payre compte « beaucoup de seniors qui revendent un pavillon pour un logement plus central, sans sous-sol ni étage ». Mais la majorité des acheteurs sont des investisseurs qui profitent du dispositif Pinel : en louant leur bien acquis neuf, ils bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu. Et le promoteur de l'agence Marignan de préciser : « à Tours, la rentabilité entre le prix d'achat et le loyer est meilleure qu'à Bordeaux ou à Nantes ». Actuellement, le neuf se vend aux alentours de 4 000 euros le mètre carré à Tours. En comparaison, l'ancien coûte environ 1 000 euros de moins. « Même si vous avez acheté votre appartement un peu cher, le petit gain fiscal réduit le coût d'achat global », fait valoir Sébastien Boissay, notaire. À terme, le risque de perdre de l'argent est faible, mais attention malgré tout d'éviter une configuration où tous les propriétaires au sein d'un même ensemble pourraient se retrouver à revendre en même temps, à l'issue de la défiscalisation.



Investir dans le neuf en 2022 : bonne idée ou pas ?



En zone tendue, un investissement à faible risque

En Touraine, hors maisons individuelles, le marché du neuf est porté à 70 % par l'investissement locatif. Une conséquence de la classification en zone dite « tendue », où la demande locative est supérieure à l'offre. Ce n'est pas le cas de la plupart des communes de la région, ce qui fait dire à Bruno Payre qu'il y a en réalité « deux marchés du neuf ». Or d'après lui, là où il n'est pas possible de défiscaliser grâce au dispositif Pinel, « il ne se passe pratiquement rien ».

Pour Sébastien Boissay, Vice-président de la Chambre Interdépartementale des Notaires du Val de Loire, le tableau est un peu plus nuancé : le volume de logements neufs est certes incomparable, mais « dans des villes comme Romorantin-Lanthenay ou Vendôme par exemple, dans le Loir-et-Cher, ça marche assez fort. Il y a même une petite pénurie. Les biens se louent tout de suite. »

Diminution des stocks

De pénurie, il en est aussi question dans les zones tendues, et ce, partout dans le pays. Mi-décembre, David Ambrosiano, président du Conseil supérieur du notariat, soulignait sur franceinfo « le manque cruel de production de logements neufs en France » ayant pour conséquence de faire monter les prix de tout le marché immobilier. Une des raisons du nombre trop faible de mises en chantier tient d'après lui aux politiques publiques locales. Vincent Briand, Président Délégué d'Indre-et-Loire de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) et gérant de plusieurs agences ERA, pointe de son côté la « complexité » globale de la construction. « On ne construit pas assez, ni assez vite. Dans le département, il n'y a pas grand-chose à vendre comparé à la demande. C'est un marché plutôt en faveur des vendeurs. Un marché de pénurie, mais quand même moins marqué qu'il y a six mois. » L'Ocelor, observatoire du logement neuf Centre Loire notait en effet en novembre dernier un « essoufflement au troisième trimestre 2021 », jugé « préoccupant pour la suite ». « En ce moment, le marché du neuf en Touraine est caractérisé par une diminution des stocks », confirme de son côté Bruno Payre, promoteur Marignan.

Des économies d'énergie

Outre les difficultés administratives, le secteur est affecté par la flambée du coût des matériaux. Les réserves de bois et d'acier notamment sont basses, et la concurrence avec la Chine ou les États-Unis est rude à l'heure actuelle. Une conjoncture qui interroge Sébastien Boissay quant à l'opportunité d'investir dans le neuf en 2022 : « est-ce que

Toute l'équipe du Pavillon Angevin

vous souhaite **une belle et heureuse année 2022**

*Construisez votre maison avec tous les avantages
du **Pavillon Angevin***



VOS AVANTAGES

- 23 ans d'expérience
- Nombreux retours satisfactions clients
- Artisans partenaires
- Toutes les solutions chauffage
- Projets «sur mesure»
- Constructions brique «BIOBRIC»
- Le meilleur rapport Qualité/Prix
- Implantation par un géomètre
- Toutes les études sont incluses dans votre projet (thermique, sols, béton, perméabilité)
- Suivi de chantiers rigoureux



**Constructeur de
maisons individuelles
depuis 1998**

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

www.pavillon-angevin.com

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



Investir dans le neuf en 2022 : bonne idée ou pas ?

c'est maintenant qu'il faut le faire ? Je ne sais pas. Peut-être faut-il attendre que le coût des matériaux redevienne normal. » Janvier 2022 marque, par ailleurs, l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation environnementale, la RE 2020. Des normes qui devraient impliquer un surcoût de départ de 5 à 10 %, mais qui permettront de diminuer les dépenses en matière de consommation d'énergie. Si la « visibilité » n'est « pas encore complète » quant à la RE 2020, comme le dit Bruno Payre, chez Marignan, les nouvelles règles ont, en tout cas, été pensées pour être bénéfiques à la planète et au porte-monnaie.

Autre inconnue au moment de se lancer dans l'achat d'un bien neuf : la charge mentale de la démarche. L'acquisition immobilière n'est jamais anodine, mais passer par l'étape de la construction s'avère parfois être « un petit parcours » à ne pas sous-estimer, conseille Sébastien Boissay. « L'expérience peut générer des tensions au sein d'un couple par exemple. C'est un projet lourd, il faut bien choisir ses entreprises et prendre toutes les garanties nécessaires. » Une fois le logement livré, en revanche, avoir fait le choix du neuf est l'assurance d'avoir « l'esprit tranquille », rappelle Ludovic Dagois, Président de la FNAIM du Centre et gérant de l'agence Adressimmo à Châteauroux. « Hormis de la peinture, vous savez que vous n'aurez rien à refaire avant vingt ans. Et puis vous avez un bien personnalisé. »



Zoom sur la RE 2020

Cette nouvelle réglementation environnementale entre en vigueur en janvier 2022. Elle remplace la norme précédente appelée réglementation thermique (RT) 2012, qui avait été instaurée à la suite du Grenelle de l'Environnement. Plus ambitieuse dans la recherche de performance énergétique des bâtiments, la RE 2020 impose une production d'énergie supérieure à la consommation. Un principe qui relève du nouveau standard BEPOS : bâtiment à énergie positive.

Là où, auparavant, la RT 2012 autorisait une consommation maximale de 50 kWh/m²/an, ce seuil est désormais fixé à 12 kWh/m²/an pour les constructions neuves. L'objectif est notamment la réduction de l'impact de la production de chauffage.

Un bon placement

D'après lui, cependant, le coût de cette sérénité peut sembler élevé : « pour une résidence principale, le neuf reviendra toujours plus cher que l'ancien. Particulièrement à l'heure actuelle où les prix du foncier et de la construction explosent. Le prix du neuf est en train de s'envoler ». Reste que les deux options sont difficilement comparables. Le choix le plus pertinent pour un acquéreur ne sera pas forcément le meilleur pour son voisin. Et puis la courbe ascendante des prix du neuf est certes un problème en matière d'accès à la propriété, mais pas nécessairement une mauvaise affaire, comme le pense Bruno Payre : « dans les années 1980-1990, on entendait déjà que les prix de l'immobilier étaient tellement hauts que ça ne pourrait pas continuer comme ça, or ça continue, et ça reste un placement intéressant ».

Trouver le lieu propice

Pour que le placement soit intéressant, il faut surtout que l'emplacement le soit, estime Vincent Briand : « la bonne question à se poser avant d'acheter n'est pas "neuf ou ancien ?", mais "à quel endroit ?" C'est ça le vrai sujet ». Bruno Payre abonde : « un bon emplacement, c'est un bon investissement ». Une ville moyenne bien desservie par les transports, avec la fibre, des équipements de santé et scolaires assure un investissement peu risqué. « Si votre choix se porte en revanche sur une maison à la campagne,

il faudra être attentif aux coûts de construction pour être certain de faire une bonne opération sur le long terme », considère Sébastien Boissay. Il se veut tout de même rassurant : « l'immobilier reste un investissement intéressant sur la durée. Sur vingt ans, les prix ne font qu'augmenter ».

Favoriser la fraîcheur en été

Avec le réchauffement climatique, la question du besoin de rafraîchissement dans les constructions apparaît également dans les orientations de la RE 2020. Un nouvel indicateur va voir le jour, relatif au nombre d'heures d'inconfort estival. Il sera exprimé en degré par heure (DH). Calculé au moment de la conception du bâtiment, il ne devra pas dépasser 350 DH. Au-delà, le projet devra être modifié afin d'inclure un moyen de rafraîchissement supplémentaire.

Économies

L'application des nouvelles normes devrait augmenter le coût de la construction du neuf de 5 à 10 %, mais les économies réalisées en termes de dépenses d'énergie compenseront la hausse.

Dans votre prochain magazine :
**LABELS,
CERTIFICATION,
RÉGLEMENTATION,
COMMENT S'Y
RETROUVER ?**



Construire sa maison à la campagne



LE VIGNEAU, Vern d'Anjou

Dernières opportunités

dans un cadre de vie idéal
proches des services du centre-bourg

2 terrains à bâtir

Parcelles de 268 et 466 m²

à partir de 30 462 €

LES CHÊNES, L'hôtellerie de Flée

Nouveaux terrains disponibles

Facile d'accès, près de l'école et des commerces, au
bord du Drugeot

5 terrains à bâtir

Parcelles de 400 et 596 m²

à partir de 25 200 €

LES GERBERAS, Querré

De beaux terrains disponibles

situé dans le centre-bourg, près de l'école et au coeur
de la campagne

Plusieurs terrains à bâtir

sur des parcelles à partir de 330 m²

à partir de 21 255 €

LES PLANTES, Saint Cyr en Bourg

Terrains disponibles

dans un cadre de vie recherché
proches de l'école et des commerces du centre-bourg

7 terrains à bâtir

Parcelles de 398 et 708 m²

à partir de 29 452 €

INFORMATIONS

ALTER, Agences d'Angers, de Segré et de Saumur

- 02 41 270 270 - www.anjouloireterritoire.fr



maisons
BERNARD
JAMBERT

imaginons votre nouvel horizon

GROUPE Hexaôm

*Toute l'équipe vous présente
ses meilleurs vœux*

*et vous souhaite une
excellente année 2022*



Nous vous remercions pour votre confiance.

***Nous continuerons à vous accompagner pour concrétiser
votre projet en cette nouvelle année.***

A vos côtés depuis plus de 30 ans.

Ensemble, imaginons votre nouvel horizon .

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

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

**CONTACTEZ
NOUS**

NOUVELLE RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE 2020*



**La nouvelle réglementation thermique est entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022.*

La Réglementation environnementale 2020 impose une enveloppe thermique beaucoup plus performante et l'utilisation d'énergie et de matériaux décarbonés à faible impact sur l'environnement.

Nos équipes sont formées et prêtes à échanger avec vous.

***Confiez-nous votre projet
de demain***

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

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

***N'attendez
plus !***

**CONTACTEZ
NOUS**



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE D'UNE MAISON ÉCOLOGIQUE



- 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

**Construction en ossature bois
Made in France**



236 Ter Avenue de Pasteur - ANGERS
02 41 32 66 50 - angers@natilia.fr



Estimer
un bien de
karakterre
est tout
un art



Chaque vie est un projet différent,
nos offres sont également adaptées
à tous les moments de la vie.

OASIS

MON APPARTEMENT À ANGERS



Le confort d'une vie
à proximité !



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

A partir de 145 000 €

CHRYSLIDE

MON APPARTEMENT À ANGERS



Partagez ensemble
des moments inoubliables...



- ✓ Appartements de 1 à 2 chambres.
- ✓ A Angers, dans un quartier renouvelé.
- ✓ Eligible à l'investissement en PINEL.

A partir de 139 000 €

LES TERRASSES DE GABRIEL

MON LOGEMENT À TRÉLAZÉ



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



- ✓ Appartements type 3.
- ✓ Proche d'Angers et de tous commerces.
- ✓ Terrasse, loggia ou balcon.

A partir de 174 000 €

ILIADE

MON LOGEMENT À ANGERS



Vivez des instants magiques
dans votre quotidien



- ✓ Appartements et maisons de 1 à 3 chambres.
- ✓ Proches centres commerciaux et centre-ville.
- ✓ Dans un quartier vivant.

A partir de 142 000 €