

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION ANJOU - N°143 JANVIER 2024

2024

Prêt à taux Zéro  
*Des nouvelles  
règles en 2024*

Copropriété,  
*le casse-tête  
des travaux  
de rénovation  
énergétique.*

Parole d'expert  
*par Guillaume  
ROUSSEAU*

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE



2024



  
ANGERS

  
PARIS  
(Montparnasse)

  
NANTES

  
CHOLET

meilleurs  
voeux

 alain rousseau  
immo · comine

Un acteur **complet**  
de l'immobilier

 alain rousseau  
immo · entreprise

 alain rousseau  
immo · habitation

 alain rousseau  
immo · promotion

 alain rousseau  
immo · gestion locale



**ANGERS**

Angevine à l'emplacement idéal donnant accès à une terrasse plein sud, une cuisine a/e, 5 chambres, 3 WC, une salle de bains et une salle d'eau. La maison profite d'une belle hauteur sous plafond, d'un bel escalier de schiste, ainsi que d'un jardin avec dépendance et d'un GARAGE.

Réf 2017M Classe énergie : D

**529 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.96% TTC



**ANGERS**

Au cœur du centre-ville, appartement en duplex situé au premier étage d'une petite copropriété. Vous serez séduits par ce type 3 disposant d'un salon-séjour, une cuisine aménagée et équipée. A l'étage, un palier dessert une salle de bains, deux chambres, un WC séparé. Une cave complète ce bien.

Réf 2074CZ Classe énergie : E

**212 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



**ANGERS**

RARE : dans un bel immeuble équipé d'un ascenseur. Une entrée dessert : les pièces de vie lumineuses exposées Ouest, trois chambres, salle de bains et cuisine avec cellier, 4 petits balcons. Emplacement idéal en secteur piéton de l'hyper centre ville, volumes, hauteurs, cachet.

Réf 2053DEB Classe énergie : D

**527 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



**ANGERS**

DERNIER ETAGE AVEC ASC d'environ 150 m<sup>2</sup> habitables et 180 m<sup>2</sup> au sol. Au premier niveau un salon/séjour traversant exposé S/E donnant sur 2 terrasses, cuisine A/E, dégagement desservant 2 chambres, 1 salle de bains et 1 WC. A l'étage, un salon, 2 chambres et une salle d'eau avec WC. Cave et GARAGE DOUBLE.

Réf 2096CZ Classe énergie : E

**506 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC

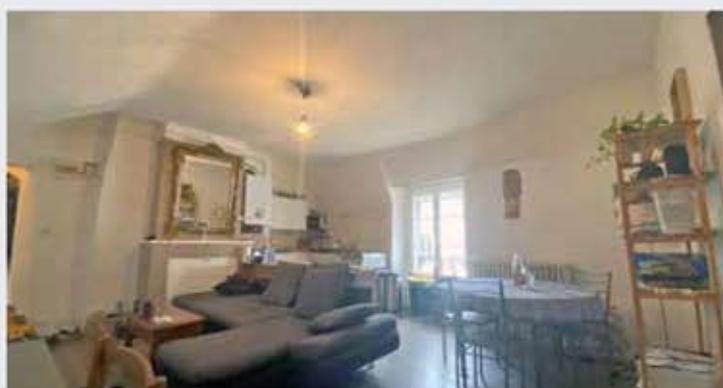


**BRIOLLAY**

Maison de caractère au cœur d'un parc arboré d'environ 6000m<sup>2</sup> avec accès direct sur le Loir. 250 m<sup>2</sup> de cachet, 6 chambres, garage double et 40 m<sup>2</sup> de dépendance. Cette maison de famille nécessite des travaux. Pour les amoureux de vieilles pierres et de la nature, le coup de cœur sera assuré !

Réf 1993M Classe énergie : A

**682 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



**ANGERS**

Appartement lumineux situé au 4<sup>ème</sup> et dernier étage d'une petite copropriété. Entrée, espace de vie avec cuisine A/E, une grande chambre, WC et SDE. Un grenier au même niveau offre un bel espace de stockage. Au pied de tous transports, commerces et de l'hypercentre.

Réf 2157GB Classe énergie : E

**160 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6.67% TTC

# L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)

Nantes - Cholet



## LA MEIGNANNE

Très jolie maison entièrement rénovée comprenant : au rdc, un séjour lumineux, une cuisine a/e, une chambre et une jolie pièce d'eau avec douche et baignoire. A l'étage, un palier dessert 4 chambres sur, un WC et un accès grenier. Sous-sol total et sur une parcelle arborée d'environ 369 m<sup>2</sup>.  
Réf 2163M Classe énergie : D

**357 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



## ANGERS

Au cœur du quartier de la Doutre, charmante maison en copropriété de 101 m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une salle de bains et un WC. A l'étage : deux chambres. Vous profiterez d'un jardin, d'un atelier et d'une cave. Travaux à prévoir.  
Réf 2173CZ Classe énergie : E

**254 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



## ANGERS

Jolie maison rénovée avec au RDC : entrée, pièce de vie de 50 m<sup>2</sup>, cuisine AE, arrière cuisine, 1 chambre et sa salle d'eau, buanderie, wc, garage et stationnement. A l'étage, 4 chambres dont une suite, 2 salles de bains avec douche et wc, dressing. Au 2<sup>ème</sup>, vaste mezzanine et grenier. Jardin orienté S/E sans vis à vis.

Réf 2048D Classe énergie : D

**679 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.60% TTC



## ANGERS

Très agréable T3, en parfait état, petite copropriété rénovée en 2006, salon séjour avec placard, cuisine aménagée et équipée ouverte, dégagement, deux grandes chambres avec placards, salle d'eau avec wc, buanderie. Achat poss. garage fermé en plus. DV pvc, Chaudière neuve.

Réf 2123D Classe énergie : C

**254 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



## ANGERS

Rue des Arènes, au dernier étage d'un bel hôtel particulier, appartement de charme en duplex : entrée avec placard, pièce de vie avec belle hauteur sous plafond, cheminée décorative, cuisine, salle de bain avec wc. A l'étage, deux chambres mansardées. Cave et place de stationnement extérieure.

Réf 2172D Classe énergie : D

**315 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



## ANGERS

Très bel appartement ancien, situé au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble haussmannien avec ascenseur. Belle lumière et emplacement idéal en secteur piéton de l'hyper centre ville, les volumes, les hauteurs (3.30m environ) et le cachet de cet appartement sauront vous séduire. Locataire actuellement en place.

Réf 2166DEB Classe énergie : D

**358 700 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC

## L'offre immobilière **augmentée**

**immobilier**  
d'habitation



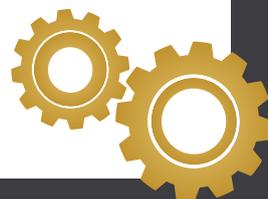
**promotion**  
immobilière



**gestion**  
locative



**immobilier**  
d'entreprise



02 41 24 13 70  
contact@alain-rousseau.com

# sommaire

JANVIER 2024

## Ancien

Copropriété,  
le casse-tête des travaux  
de rénovation



## ACTU DU MOIS

**Maine-et-Loire :**  
**4 communes passent**  
**en zone tendue**

## À consulter

**les annonces**  
des agences immobilières

9 Maine-et-Loire

**Parole d'expert**

12 par Guillaume ROUSSEAU

## Neuf

**Prêt à taux Zéro**  
Des nouvelles règles en 2024



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 : Vanessa RIBAUD  
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER  
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NR.COM Poitiers

DANS NOS VILLES ANJOU  
n°143 du 09 Janvier au 12 Février 2024

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

 PEFC 10-31-3162



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

# Parenthèse

INTÉRIEUR

Boutique & Studio de Décoration d'Intérieur



7, Boulevard Henri Arnauld, 49100 Angers  
Arrêt Tram - Doutre

SUIVEZ-NOUS SUR  
 [parenthese-interieur.fr](https://www.parenthese-interieur.fr)   
[www.parenthese-interieur.fr](https://www.parenthese-interieur.fr)





# Copropriété

## Le casse-tête des travaux de rénovation énergétique



**Dans un appartement, bien souvent, la rénovation énergétique et le passage dans une classe de DPE supérieure ne dépendent pas que des travaux que l'on peut faire chez soi. Les parties communes sont aussi concernées. Et c'est là que les problèmes commencent...**

### Les copropriétés au cœur du sujet

L'enjeu est de taille. Les copropriétés représentent environ 28 % des bâtiments à usage d'habitation dans notre pays. Autant dire que la transition énergétique du parc immobilier français passera forcément par elles, à un moment ou à un autre.

Or, le constat est implacable : sur les dix millions de logements en copropriété en France, un million sont considérés comme des passoires énergétiques (classés F ou G en DPE). Et, parmi eux, à peine plus de 40 000 ont fait l'objet de travaux de rénovation en 2022 (source : Anah). Un chiffre qui donne une idée de l'ampleur de la tâche à accomplir et, aussi, de la puissance des freins qui ralentissent le mouvement.



## En chiffres

*Selon un sondage publié par la Fnaim, 44 % des 5,2 millions de biens considérés comme des passoires thermiques n'avaient pas fait l'objet de travaux de rénovation énergétique en juin 2023. Et, toujours selon la Fédération, 10,4 % des DPE effectués dans les appartements se soldent par une étiquette F ou G. C'est 17,9 % pour les maisons. L'étiquette DPE dépend aussi très directement de l'année de construction. On est à moins de 1 % de DPE F ou G pour les biens construits depuis 2006 et 1,3 % depuis 2000. C'est 12,7 % entre 1948 et 1974 et plus de 27 % pour les biens construits avant 1948.*

Pourquoi, donc, les travaux de rénovation énergétique ne vont-ils pas aussi vite qu'on pourrait l'espérer dans les bâtiments en copropriété ? La première raison tient à la lourdeur du processus de décision. Pour pouvoir démarrer, les travaux de rénovation énergétique doivent être inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée générale de copropriété. C'est d'ailleurs le cas pour tous les travaux considérés comme non-urgents. Cette réunion doit se tenir au moins une fois par an, mais le syndic peut la convoquer à chaque fois qu'il l'estime nécessaire. Cependant, c'est tout de même un processus un peu lourd, qui nécessite une convocation 21 jours en amont et la présence d'un maximum de copropriétaires. Ensuite, pour être adoptés, les travaux doivent être votés à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou absents.



## *Pas de majorité : pas de travaux*

Pourquoi, donc, les travaux de rénovation énergétique ne vont-ils pas aussi vite qu'on pourrait l'espérer dans les bâtiments en copropriété ? La première raison tient à la lourdeur du processus de décision. Pour pouvoir démarrer, les travaux de rénovation énergétique doivent être inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée générale de copropriété. C'est d'ailleurs le cas pour tous les travaux considérés comme non-urgents. Cette réunion doit se tenir au moins une fois par an, mais le syndic peut la convoquer à chaque fois qu'il l'estime nécessaire. Cependant, c'est tout de même un processus un peu lourd, qui nécessite une convocation 21 jours en amont et la présence d'un maximum de copropriétaires. Ensuite, pour être adoptés, les travaux doivent être votés à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou absents.





## Le casse-tête des travaux de rénovation énergétique



### Quelles aides pour les copropriétés ?

MaPrime Rénov' Copropriété reprend, depuis 2021, le principe de l'aide attribuée aux particuliers à destination des logements collectifs. Pour en bénéficier, la copropriété doit concerner un bâtiment construit il y a plus de quinze ans et comporter au moins 75 % de lots à destination d'habitation principale. Petit détail qui n'en est pas un, puisque les logements destinés à la location meublée saisonnière sont donc exclus de ce calcul.

Pour être éligibles, les travaux doivent permettre un gain de performance énergétique d'au moins 35 % et la copropriété doit obligatoirement être accompagnée par un maître d'œuvre. A noter que cette dépense peut être financée par l'Anah, à hauteur de 30 % du montant de la prestation et dans la limite de 180 HT par logement.

C'est le syndicat des copropriétaires (à ne pas confondre avec le syndic) qui doit déposer la demande sur le site officiel ([monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr)). Et l'aide qui est versée est bien collective, en aucun cas divisible pour être reversée aux copropriétaires.

L'aide s'élève à 25 % des travaux maximum, dans la limite de 15 000 € par logement. Sur le principe de ce qui existe pour les particuliers, il y a un bonus de 500 € par logement quand les travaux permettent de une « sortie de passoire énergétique ». Un autre bonus, du même montant, est prévu pour les travaux permettant au bâtiment de passer en « Bâtiment basse consommation ».

### L'apport du PTZ collectivité

Enfin, à cela s'ajoute un coup de pouce liés aux revenus des propriétaires. La copropriété obtient 1 500 € supplémentaire pour chaque logement occupé par des propriétaires aux revenus très modestes et 750 € pour les revenus modestes.

Au chapitre du financement, les copropriétés ont accès, tout comme les particuliers, au prêt à taux zéro. Pour elles, il peut atteindre à 30 000 € par logement si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser trois actions de travaux ou d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

Évidemment, un seul PTZ peut être sollicité pour une même copropriété. Mais, en revanche, les copropriétaires qui le souhaitent peuvent demander un prêt à titre personnel pour financer des travaux de rénovation dans leurs parties privées. Lui aussi, plafonné à 30 000 €.



**Patrice Besse**

—  
Châteaux, demeures, tout édifice de caractère  
Immobilier parisien



2024

À l'aube de ses 100 ans, le Groupe Patrice Besse  
vous présente ses meilleurs vœux

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

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



## Le DPE devient collectif

Depuis l'adoption de la loi Climat et Résilience de 2021, les copropriétés sont soumises à de nouvelles obligations en matière de travaux énergétiques. La première concerne le DPE collectif qui va, progressivement, devenir obligatoire pour toutes les copropriétés. Auparavant, il ne concernait que les copropriétés de moins de 50 lots qui étaient équipées de systèmes d'eau chaude sanitaire, de chauffage et/ou de climatisation collectifs.

Cela commence par les très grandes copropriétés, celles de plus de 200 lots, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Mais ces grands ensembles sont très minoritaires dans le parc immobilier. Dès l'année suivante, les copropriétés comprenant de 50 à 100 lots seront concernées. Et, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2026, les petites copropriétés, majoritaires dans le pays, seront elles aussi soumises à l'obligation du DPE collectif. De plus, contrairement au DPE des particuliers, le DPE collectif devra être renouvelé tous les dix ans.

Comme dans sa version privée, le DPE collectif est une photographie de l'état énergétique d'un bâtiment. Il attribue une étiquette et délivre des recommandations de travaux. Pour le réaliser, le diagnostiqueur se réfère à un échantillon de logements et visite un appartement de chaque catégorie pour évaluer les performances de l'ensemble.



## Le Diagnostic technique global (DTG)

Au contraire du DPE, le DTG est réservé aux copropriétés. Il ne se contente pas de donner une estimation des performances énergétiques du bâtiment, il délivre un état précis de son état général. Il détaille également les travaux indispensables pour le conserver en bon état sanitaire et sécuritaire. Pour autant, pour le moment, ce diagnostic n'est obligatoire que dans deux cas : si une nouvelle copropriété est créée dans un immeuble de plus de dix ans et si le bâtiment est insalubre ou s'il menace de tomber en ruine.

## Un plan pour les travaux



La loi Climat et Résilience remet également en vigueur le fameux Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) pour les copropriétés. Ce document détermine les travaux qui seront nécessaires dans les dix années qui viennent et il en évalue les coûts. Le but est, bien sûr, d'inciter à la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique mais aussi d'aider à les planifier. Il s'agit également d'éviter que le bâtiment ne se dégrade d'année en année. Attention, ce plan doit être réalisé par un professionnel. Il comprend une liste des travaux prioritaires à réaliser pour préserver la sécurité et la salubrité du bâtiment ou pour progresser en termes de performances énergétiques. On y trouve également une estimation des gains de performance énergétique que les travaux vont permettre, ainsi que leur coût prévisionnel. Mais le PPT intègre aussi un ordre de priorité des travaux et un échéancier de réalisations sur dix ans.

Pour ce qui est de la mise en place de cette nouvelle mesure, le calendrier est d'ores et déjà entamé. Depuis

le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les

copropriétés de plus de 200 lots doivent mettre en place un PPT. C'est

aussi le cas depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour toutes les copropriétés de 51 à 200 lots. Toutes les autres, celles de moins de 50 lots, seront concernées dès 2025.

Selon le même calendrier, les copropriétés concernées doivent mettre en place un fonds de travaux, une réserve financière, pour financer les travaux inscrits dans le PPT. Ce fonds finance également les travaux urgents, qui ne sont pas votés en AG et les travaux de préservation de l'immeuble.

## Timing

Dans une copropriété, entre le moment où des travaux de rénovation énergétique sont évoqués et celui où ils sont votés, il se passe entre quatre et cinq ans. Il faut ensuite ajouter plusieurs mois pour leur réalisation. La force d'inertie est donc très forte. C'est un constat que partagent tous les intervenants du domaine. Le problème, c'est que la course contre la montre a commencé. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025 (dans un an pile, donc) les logements classés G seront exclus du parc locatif. Et ceux de la classe F suivront dès 2028.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**LOCATION DE  
MEUBLÉS DE  
TOURISME  
(AIRBNB) :  
EST-CE  
LA FIN DE  
L'ELDORADO**

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY

BARNES Centre vous accompagne en Val de Loire, dans vos projets de vente, recherche et estimation d'appartements, hôtels particuliers, propriétés et châteaux.



## AUX PORTES D'ANGERS - PROPRIÉTÉ SUR 19 HECTARES

Située dans un environnement privilégié, à 15 minutes d'Angers, vous serez charmé par cette propriété qui offre en plus de son joli bâti, un parc d'environ 19 hectares avec 2 étangs. La maison principale d'une surface d'environ 295 m<sup>2</sup> parfaitement entretenue, bénéficie d'une vue imprenable sur l'étang. Elle offre de grandes pièces de réception lumineuses, cinq chambres et trois salles de bains, un lieu idéal pour une grande famille. Un double garage, une chaufferie ainsi qu'une piscine couverte à restaurer et un sauna complètent ce bien rare sur le marché Angevin. *DPE : E/E.*

Prix HAI : 1 155 000 € - Prix net vendeur : 1 100 000€ (honoraires de 5% à la charge de l'acquéreur).

Bien présenté par Damien TOUDIC (E.I) : +33 (0)6 77 63 48 86 - [d.toudic@barnes-international.com](mailto:d.toudic@barnes-international.com).

**VOUS AVEZ UNE RECHERCHE, NOUS AVONS UN LIEU**



BARNES Centre

ZA «Les champs de Salbris» | 41300 Salbris  
+33 (0)7 52 04 22 73 | [centre@barnes-international.com](mailto:centre@barnes-international.com)  
[www.barnes-proprietes-chateaux.com](http://www.barnes-proprietes-chateaux.com)

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



## PAROLE D'EXPERT

par Guillaume ROUSSEAU

# Immobilier à Angers : quelles perspectives pour 2024 ?

### *Quelle est la situation sur le marché de l'immobilier à Angers ?*

Pour le moment, le marché est encore assez largement grippé. En ce qui concerne les compromis signés, nous allons être sur un bon -30 % en 2023 sur l'agglomération angevine. Pour ce qui est des prix, ils se corrigent doucement. On constate une baisse entre 5 et 15 %, en fonction de la qualité du bien. C'est peu en comparaison des très fortes hausses enregistrées au cours des cinq dernières années. Rappelons que sur Angers, on est à une augmentation de plus de 60 % depuis 2018.

### *Pourquoi ne voit-on pas une baisse plus massive des prix ?*

Tout simplement parce que, malgré le ralentissement de l'immobilier, il y a encore trop peu de biens sur le marché. Les produits les plus prisés, comme la belle maison ou le grand appartement en centre-ville, nous n'en avons pas beaucoup à vendre. Les prix, donc, se maintiennent. Si nous en avions, nous aurions des acheteurs à mettre en face, même s'ils sont moins nombreux et qu'ils ont plus de mal à financer leurs projets. Les biens qui sont arrivés sur le marché, ce sont souvent des logements anciens avec un mauvais DPE dont des investisseurs ont préféré se défaire pour ne pas avoir à réaliser les travaux de rénovation. Pour ces biens-là, en revanche, la décote est plus significative.

### *Dans ce contexte, 2024 pourrait-elle être l'année du redémarrage de l'immobilier à Angers ?*

Pour le moment, on ne ressent pas de signes de redémarrage mais il est vrai que les mois



d'hiver ne sont pas les plus porteurs pour l'immobilier. Il y a, cependant, quelques signes encourageants, notamment en ce qui concerne le financement. Les personnes qui attendent le retour des taux à leurs niveaux de juin 2022 risquent d'être déçus. Le retour à l'argent quasi gratuit n'est pas pour demain. En revanche, les taux directeurs se sont stabilisés et les conditions d'obtention des prêts commencent à s'assouplir légèrement. Et puis, un projet immobilier, cela ne se diffère pas indéfiniment. Les vendeurs potentiels qui sont dans une situation d'attente aujourd'hui, vont finir par accepter un effort sur le prix pour réaliser leur opération. Ces éléments nous amènent à espérer une reprise de l'activité, sans doute plutôt au printemps 2024.

## *Pénurie de neuf*

**La crise que connaît actuellement le secteur de la promotion immobilière renforce le blocage du marché de l'existant. En effet, l'arrêt de la construction fait que les personnes qui pourraient avoir envie d'acheter dans le neuf, des séniors pour trouver du confort ou des investisseurs pour mettre des biens en location, ne le font pas. Conséquence : cela engorge le marché de la location et cela maintient le marché de l'ancien à des niveaux élevés.**



# Alain Rousseau Immobilière Comine

10 boulevard Henri Arnauld  
à Angers

02 41 24 13 70

21 place du Président Kennedy  
à Angers

02 41 88 90 58

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

### ANGERS

EXCLUSIVITÉ



EXCLUSIVITE. Très beau potentiel pour cette maison de ville en fond de cour d'un immeuble. Idéalement située dans l'hyper centre ville au calme comprenant 2 niveaux pour un total de 60 m<sup>2</sup>. Un accord d'extension de 30 m<sup>2</sup> a été délivré pour augmenter les espaces selon les projets. Possibilité de 3 chambres et grande pièce à vivre. Jardin de 100m<sup>2</sup>. Prévoir enveloppe de travaux !

295 700 €

RÉF 1153

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : NC

### SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE

EXCLUSIVITÉ



Maison lumineuse -135 m<sup>2</sup> - 7 pièces SAINTE GEMMES SUR LOIRE à 10min du centre d'ANGERS, comprenant une pièce de vie de 40 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée, 2 chambres, salle de bains et wc. A l'étage: palier, 2 chambres, salle de jeux, salle d'eau et wc. Sous sol complet aménagé en T3 (2 chambres) avec accès depuis la maison et par l'extérieur. Idéal pour les invités, vos enfants ou encore un projet locatif ! Chaudière récente, parcelle de 368 m<sup>2</sup>.

295 700 €

RÉF M71147

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : D

### ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Appartement 5 pièces - 110 m<sup>2</sup> (possibilité 4 à 5 chambres), entrée avec placard, dégagement avec placard, salon + salle à manger et cuisine de 42.45 m<sup>2</sup>, 3 chambres, dont 1 suite parentale avec salle d'eau privative, salle d'eau, wc séparés. Cave et stationnement en sous-sol.

243 700 €

RÉF 1134

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : D

### ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Bel appartement 2 pièces de 51 m<sup>2</sup> situé au pied du tramway, ascenseur, une entrée avec placard, séjour avec balcon et vue dégagée, cuisine séparée aménagée et équipée, salle d'eau, chambre séparée, wc. Appartement en très bon état. Cave et stationnement en sous-sol.

150 100 €

RÉF 1132

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : D



ACTU SUR **TOURS**

### Tours, métropole écologiquement attractive

Le magazine Challenges et la cabinet DBO viennent de publier leur classement annuel des métropoles les plus attractives de France. Parmi la quarantaine de villes étudiées, Tours est plutôt en bonne position pour ce qui concerne le cadre de vie et l'écologie. Parmi les éléments étudiés, il y a la part des passoires thermiques dans le parc immobilier. Elle se situe à 6,5 % à Tours et son agglomération, ce qui est bien en-dessous de la moyenne nationale. Bon point également en ce qui concerne les espaces verts. On en compte 1 000 m<sup>2</sup> par habitant. Pour ce qui est de l'attractivité pour les familles, Tours Métropole se situe dans la moyenne, avec un niveau des loyers qui représentent 40,6 % du salaire mensuel. Un salarié moyen met huit ans et demi pour acheter un appartement de 63 m<sup>2</sup>. Ce n'est pas idéal, mais il y a pire... C'est moins bon au niveau de l'attractivité économique puisque le chômage

est au-dessus de la moyenne des villes comparables (14,6% de la population active) et les recrutements plus compliqués également. Pour résumer, Tours s'en sort mieux que les grandes villes saturées du sud, comme Toulon ou Nice, mais plutôt moins bien que ces voisines de l'ouest qui ont le vent en poupe en ce moment.

ACTU SUR **POITIERS**

### Loudun : coup de pouce à la rénovation

On le sait, la qualité des logements dans les centres-villes est un enjeu majeur pour les petites et les moyennes communes. Suite aux nouvelles règles imposées par la loi Climat et Résilience, le marché de l'immobilier, notamment celui de la location, en dépend directement. La ville de Loudun, dans la Vienne, a officiellement lancé un programme pour inciter les propriétaires à rénover leurs biens. Il s'agit d'un plan de revitalisation du territoire (ORT) signé en mars dernier, dans la cadre du dispositif « Petites villes de demain ». Un opérateur, Soliha Vienne, a été recruté pour accompagner les porteurs de projets sur les volets technique, social et administratif. « Nous serons l'interlocuteur unique entre le propriétaire et les différentes instances professionnelles, a indiqué un de ses représentants. Notre objectif est d'inciter un maximum de propriétaires à s'engager

volontairement ». Le but étant de les aider à franchir les obstacles qui pourraient se faire jour.

En tout, c'est 1,7 million d'euros qui sont prévus pour financer ces aides aux propriétaires. L'opération s'étend sur le centre-ville élargi et vise à rénover 51 logements en cinq ans, avec une priorité sur des bâtiments mis en sécurité.

ACTU SUR **ANGERS**

### Maine-et-Loire : 4 communes passent en zone tendue

Dans le cadre de la réforme du Prêt à taux zéro (lire notre dossier en pages suivantes), un peu plus de 200 communes sont entrées ou entrent en ce début d'année en zone tendue. Quatre d'entre elles se situent dans le département du Maine-et-Loire. Avrillé, Cholet, Les Ponts-de-Cé et Trélazé rejoignent en effet Angers dans ce club. Ces communes, tout comme la ville préfecture, ont connu de très fortes hausses de prix de l'immobilier au cours des dernières années. Rappelons que l'augmentation dépasse les 36 % sur cinq ans, selon les chiffres du baromètre de la Fnaim et même plus de 50 % sur certains secteurs. C'est par exemple, plus de 60 % à Angers. Ces villes ont aussi vu le montant moyen des loyers grimper fortement et une pénurie de logements se mettre en place. Ce classement en « zone tendue » rend ces communes éligibles aux Prêt à taux zéro dans le

neuf, mais uniquement pour le collectif. En revanche, il ne sera plus possible d'y mobiliser un PTZ pour un projet d'acquisition dans l'existant avec des travaux de rénovation. A noter que cette nouvelle mouture du PTZ est particulièrement tournée vers les classes moyennes, qui sont aussi au cœur des marchés immobiliers dans ce type de secteurs.



# UN PROJET TRAVAUX ?



**Faites de vos projets  
une réalité**



**Rénovation,  
Audit/Amélioration  
énergétique,  
Aménagement,  
Déco, Extension**



**Geoffrey HOGDAY 07 65 59 78 26 [contact@solutio-home.fr](mailto:contact@solutio-home.fr)  
[solutio-home.fr](http://solutio-home.fr)**

Vos agences du Maine-et-Loire  
vous souhaitent une  
**belle année**  
**2024**



**BIEN  
CHEZ  
SOI**



à Saumur  
02 41 67 62 83



à Angers  
02 41 86 86 86



à Cholet  
02 41 62 47 22

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

[citya.com](https://www.citya.com)



Exclusivité

**56 000 €** Réf : TAPP506098

**BEAUPREAU EN MAUGES** - Au cœur du château de Beupréau, appartement de type 2 de près de 60m<sup>2</sup>. Charme et cachet sont au rendez vous... Locataire en place depuis près de 10 ans pour un montant annuel hors charges de 3866 €. DPE D = 154 ; GES D = 32



Exclusivité

**59 000 €** Réf : TAPP516957

**SAINT LAURENT SUR SEVRE** - SPECIAL INVESTISSEUR !!! Studio en centre-ville au deuxième étage d'une résidence avec parking. Actuellement loué 3120 € hors charges par an. DPE D = 217 ; GES B = 6



Exclusivité

**237 000 €** Réf : TMAI141237

### CHOLET

Pour amateurs de gros travaux, maison de ville à fort potentiel de plus de 200 m<sup>2</sup> dont 113 m<sup>2</sup> de garage. Convierait pour création d'un petit immeuble de rapport : 4 logements possibles en duplex avec chacun un extérieur et un garage. DPE E = 325 ; GES B = 9



**474 000 €** Réf : TAPP515534

**CHOLET** - Offrez vous le luxe de vivre en hyper centre-ville dans cet appartement fraîchement terminé de plus 162m<sup>2</sup> qui vous comblera par la qualité de ses prestations hors normes. Situé dans une petite copropriété, il est desservi par un ascenseur, réception de 85m<sup>2</sup>, 3 chambres dont une suite parentale, espace bureau, stationnement privatif. DPE C = 124 GES A = 3



Exclusivité

**99 000 €** Réf : TAPP517056

**CHOLET** - Hyper centre-ville, dans petite copropriété de 10 lots principaux, appartement de type 4, 62 m<sup>2</sup>, à relooker entièrement. Séjour double particulièrement lumineux, cuisine indépendante, 2 chambres. Toutes ouvertures PVC/DV, emplacement de parking privatif couvert, cave et greniers... DPE F = 327 ; GES F = 99

### CHOLET

Quartier les hauts de Ribou, joli plain pied contemporain de 119m<sup>2</sup>. Il vous offre une belle pièce de vie de plus de 50m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte aménagée et équipée. Vous y trouverez quatre chambres dont une suite parentale, un jardin avec terrasse, cellier et garage. DPE A = 34 ; GES A = 1



**320 000 €** Réf : TMAI141466



80.000 € REF : TAPP515963

**SAUMUR - SPECIAL INVESTISSEUR** - En exclusivité, - Appartement de 2 pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble récent en bon état général avec parking privatif et proche de toutes les commodités. Cet appartement est vendu occupé par un locataire. Le loyer est actuellement de 447 € REF : HC + 37 € REF : de charges locatives. DPE : D.



110.000 € REF : TAPP506541

**SAUMUR - EXCLUSIVITÉ - SPECIAL INVESTISSEUR** - Très bel appartement d'environ 80 m<sup>2</sup> offrant 2 chambres, balcon garage et cave. il est situé au 3<sup>ème</sup> et dernier étage d'un petit immeuble. Il est, à ce jour, occupé par un locataire. Le loyer est de 480 € REF : HC + 35 € REF : de charges locatives. DPE : E.



175.000 € REF : TMAI140676

### SAUMUR

**EXCLUSIVITÉ - A découvrir** : Maison d'environ 94 m<sup>2</sup> offrant sur deux niveaux un salon/séjour, cuisine aménagée, 4 chambres. un vaste garage et 2 terrasses complètent l'ensemble. Terrain de 719 m<sup>2</sup>. Secteur hôpital, quartier calme proche des commerces et des écoles. La toiture en ardoise a récemment été entièrement refaite. DPE : D.



196.000 € REF : TMAI139120

**VIVY** - A 10 mn de SAUMUR, très agréable maison de famille, proche tous commerces. Beaux volumes, 4 chambres, bureau, nombreux rangements, garage, atelier et vaste hangar, jardin et cour sans vis-à-vis. DPE : E.



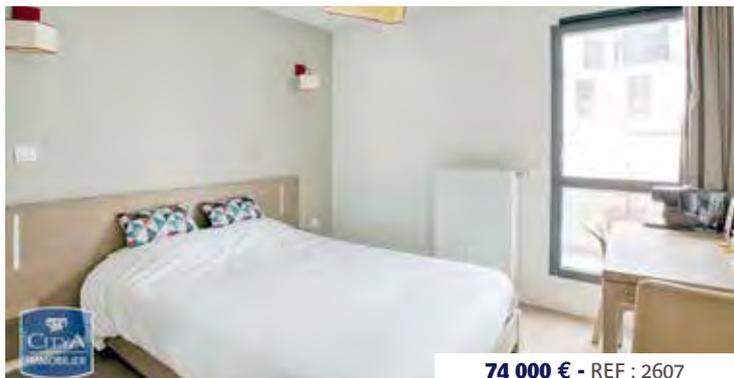
102.000 € REF : TAPP506918

**SAUMUR - SPECIAL INVESTISSEURS** - Bel appartement de 3 pièces d'une superficie de 65,96 m<sup>2</sup> avec deux places de parking. L'appartement est situé dans une résidence récente en centre ville de Saumur à proximité de toutes commodités. Cet appartement est vendu occupé avec un loyer de 458 € REF : HC + 55 € REF : de charges locatives. DPE : D.

### SAUMUR

**EN EXCLUSIVITÉ** - Idéal pour premier achat ou investissement - Très agréable appartement Type 3 de plus de 53.46 m<sup>2</sup>, situé au 3<sup>ème</sup> et dernier étage, dans une résidence parfaitement entretenue de 2005. Vue dégagée. Vous disposerez également d'un emplacement de parking sécurisé. DPE : C.





74 000 € - REF : 2607

**ANGERS (49000)** - N° 43 - Studio localisé à ANGERS en investissement bail meublé, LMNP. Situé dans une résidence hôtelière, il est composé d'une entrée avec kitchenette, d'une chambre et d'une grande salle d'eau avec WC. Loyer de 398.08 euros HT garanti sur 12 mois : pas de vacances locatives ! Produit pour investisseurs exclusivement ! Classe énergie : C



94.000 € - REF : 2613

**TRELAZE (49800)** - N° 48 - Appartement vendu occupé par un locataire, orienté plein sud de 41,48 m<sup>2</sup> avec cave et parking. Son intérieur est composé d'une entrée, d'un séjour de 18 m<sup>2</sup>, d'une chambre, d'une kitchenette et d'une salle d'eau. Classe énergie D



685 000 € - REF : 2604

### BOUCHEMAINE (49080)

N° 126 - Maison 8 pièces de 180 m<sup>2</sup> situé en plein cœur du Domaine de la Croisette ! Composée d'un grand séjour de 33 m<sup>2</sup>, de sept chambres avec vie de plein pied et d'une cuisine indépendante et aménagée. Ce bien dispose également d'un garage et d'un terrain de 1675 m<sup>2</sup>. Classe énergie : E

### ANGERS (49100)

N° 913 - Appartement situé dans la résidence «Puy Garnier» de 71,6 m<sup>2</sup> avec cave. Son intérieur compte un beau salon-séjour de 26 m<sup>2</sup>, deux chambres, une cuisine séparée, équipée et aménagée, ainsi qu'une salle d'eau. Autres plus : il bénéficie d'un garage. Quartier attractif proche de toutes commodités. Classe énergie : D



169.000 € - REF : 2615



213.000 € - REF : 2612

**ANGERS (49000)** - N° 69 - Appartement récent de 2023, de 57,37 m<sup>2</sup> avec terrasse. Il comporte un vaste séjour, deux chambres, et une salle de bains avec WC séparés. Quartier attractif proche des transports, de toutes commodités et des établissements scolaires. Ce bien est vendu avec une place de parking en souterrain. Classe énergie : B



78.000 € - REF : 2609

**TRELAZE (49800)** - N° 42 - Appartement vendu occupé par un locataire de 35,7 m<sup>2</sup> avec terrasse. Son intérieur inclut un séjour de 16 m<sup>2</sup>, une chambre, une belle cuisine équipée (four, plaques, hotte) et aménagée, et une salle d'eau. Ce bien comporte également une cave et une place de parking. Spécial Investissement ! Classe énergie : D

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



# Prêt à taux zéro : de nouvelles règles en 2024



**Le Prêt à taux zéro, qui soutient le secteur de l'immobilier depuis 1995, est prolongé jusqu'en 2027. Plus de foyers pourront en bénéficier, mais dans un cadre plus restrictif. Revue de détail du nouveau dispositif.**

## Soutenir les emprunteurs

Au 31 décembre 2023, le prêt à taux zéro aurait dû tomber aux oubliettes. Mais cette suppression tombait plus que mal dans un contexte de crise globale du secteur du logement. Ajouter un boulet au pied des emprunteurs ? Le moment était mal choisi. A la mi-octobre, donc, au micro de RTL, le ministre de l'économie, Bruno Le Maire a lui-même annoncé la marche arrière du gouvernement. « Le PTZ devait être supprimé et nous avons décidé de le prolonger. Parce qu'aujourd'hui, il y a un effondrement des crédits immobiliers et qu'il est devenu très difficile d'emprunter, suite à l'augmentation des taux. Il y avait auparavant, environ 20 milliards de crédits mensuels. On est passé à environ 10 milliards. ». Le PTZ est donc prolongé pour l'année 2024 et jusqu'en 2027, mais avec des modalités et des conditions différentes.



## Coup de pouce pour le social

*Les locataires d'un logement social qui souhaitent acheter leur appartement bénéficient d'un coup de pouce supplémentaire. Ils voient, en effet, la part du Prêt à taux zéro doubler dans leur financement. Elle passe de 10 % à 20 % de l'enveloppe globale. Mais cela ne concerne que peu de dossiers, seulement 4 % des PTZ accordés en 2022.*

« Aujourd'hui, les personnes seules gagnant plus de 3 100 euros par mois en zones tendues et 2 000 euros en zones détendues sont exclues de ce dispositif », a expliqué le ministre de l'économie. « À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, elles seront éligibles respectivement jusqu'à 4 100 euros en zones tendues et 2 400 euros en zones détendues. » Selon les estimations de Bercy, ce sont donc six millions de foyers fiscaux supplémentaires qui pourront prétendre à un PTZ l'an prochain.



## 6 millions de bénéficiaires en plus

Les plafonds des deux premières tranches, celles qui offrent les meilleures conditions de prêt, sont nettement relevés. Dès 25 000 € de revenus annuels en zone A et 15 000 € en zone C, il sera possible de solliciter un PTZ à taux plein. De plus, une nouvelle tranche est créée pour les revenus compris entre 37 000 € et 49 000 € en zone A (24 000 € et 28 500 € en zone C), pour élargir encore l'assiette des bénéficiaires. Au total, ce sont 29 millions de foyers fiscaux qui sont potentiellement éligibles, contre 23 millions dans l'ancienne version, soit 73 % de la population contre 60 %.

L'objectif de cet élargissement, c'est de créer un effet de levier. Plus de bénéficiaires du PTZ, c'est plus de financements qui pourront finalement se réaliser et, donc, un coup de boost sur le marché de l'immobilier.

Les montants qu'il sera possible de mobiliser avec le PTZ augmentent également. La somme maximale empruntable passe de 80 000 à 100 000 €. Idem pour ce qui concerne la part maximale du financement allouée au PTZ. Elle était, dans l'ancienne version, de 40 %. Elle sera désormais de 50 % pour la première tranche de revenus. Elle ira en diminuant à mesure que les revenus progressent. La dernière tranche, créée avec cette réforme, ouvre à un financement potentiel de 20 % du projet. Selon les services de l'État, l'aide sera comprise entre 5 000 et 40 000 € par achat immobilier et permettra de ramener le taux d'intérêt moyen d'une opération de 4,4 % à 3 %. Le tout pour un coût total de 800 millions d'euros.





## Prêt à taux zéro

### De nouvelles règles en 2024



## Un PTZ plus ciblé

Attention, si davantage de foyers peuvent solliciter un Prêt à taux zéro, le spectre des projets finançables, lui, devient plus restrictif. Le territoire national est divisé en plusieurs zones, selon l'état du marché de l'immobilier. Les zones A et B1 sont considérées comme tendues.

C'est-à-dire que la demande de logements est structurellement et de façon importante supérieure à l'offre. Il y est donc très difficile de se loger. Cela concerne essentiellement les littoraux, la région parisienne, les très grandes villes et les zones touristiques. Les zones B2 et C sont dites « détendues ».

Même si le marché immobilier peut connaître des tensions conjoncturelles, elles bénéficient d'une situation assez équilibrée.

Il s'agit de villes moyennes et des secteurs ruraux.

Le nouveau PTZ resserre les conditions de financement en fonction de ces zones. Auparavant, il était possible de financer un projet dans le neuf, en collectif ou en maison individuelle, n'importe où en France. L'aide du PTZ était simplement plus importante en zone tendue.

## Neuf : uniquement en collectif et en zone tendue

Désormais, pour un projet dans le neuf, le PTZ sera mobilisable uniquement dans les zones tendues (A et B1) et uniquement pour un projet dans un habitat collectif. Impossible donc de financer du neuf en zone détendue avec le PTZ.

Dans l'ancienne version du PTZ, on pouvait financer un projet dans l'ancien partout en France, à condition qu'il comprenne au moins 25 % de dépenses liées à de la rénovation énergétique. La règle ne change pas, mais elle ne s'applique plus que dans les zones détendues (B2 et C).

Le gouvernement justifie ces restrictions par la cohérence avec ses objectifs prioritaires en termes de lutte contre le réchauffement climatique. Il s'agit de continuer à lutter contre l'artificialisation des sols, d'où les restrictions concernant le neuf en zone détendue et de favoriser la rénovation de l'immobilier existant, d'où les aides dans l'ancien en zone détendue.

Pour contrebalancer les effets de ces restrictions, l'État a décidé de faire passer un peu plus de 200 villes supplémentaires dans la catégorie des zones tendues. Cela concerne de nouveaux secteurs du littoral atlantique notamment et plusieurs villes moyennes, comme Troyes, Cholet ou Le Mans. Mais, dans nos régions du Centre-Val de Loire et du Poitou, la quasi-totalité du territoire reste en zone détendue.

TOUTE L'ÉQUIPE

L'ÂME DU BOIS

VOUS SOUHAITE  
UNE BELLE ET HEUREUSE ANNÉE

2024

*Merci pour votre fidélité et votre confiance  
pour mettre le parquet au cœur de votre déco depuis plus de 17 ans !*



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

**02 41 60 43 46**

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



## Maison individuelle : la grande perdante

On l'a vu, la maison individuelle est désormais totalement exclue du PTZ. Or, les projets concernant les maisons individuelles représentaient presque la moitié des attributions de PTZ ancienne formule. En 2022, sur 63 647 PTZ délivrés, 31 749 l'étaient pour une maison individuelle. C'est donc bien un changement majeur.

Evidemment, la nouvelle n'est pas passée inaperçue. En effet, ce secteur compte parmi les plus touchés par les difficultés actuelles sur le front du logement. Selon la Fédération Française du Bâtiment, sur l'année 2023, on est à plus de 45 % de baisse du nombre de maisons individuelles construites en France. Grégory Monod, président du Pôle Habitat de la FFB estime que ce chiffre pourrait même tomber à 50 000 unités en 2024. On était à plus de 120 000 maisons construites chaque année entre 2007 et 2022. Or, toujours selon le syndicat professionnel, le rêve d'une maison individuelle concerne près de 80 % de la population française.

Les causes sont bien connues : hausse des coûts de construction, augmentation des prix du foncier... Mais il y a aussi la politique de Zéro artificialisation nette (ZAN), qui a pour but d'empêcher de bétonner des parcelles qui ne le sont pas actuellement. Pour rappel, chaque année, la France perd entre 20 000 et 30 000 hectares d'espaces naturels.



### un bon signe

Pour tout un secteur, le prolongement du Prêt à taux zéro est évidemment une bonne nouvelle et un vrai soulagement. L'élargissement des conditions pour en bénéficier va, en plus, permettre à davantage d'acquéreurs potentiels de concrétiser leur projet. A condition toutefois que leurs envies correspondent aux types de projets éligibles en fonction des zones concernées.

## Pour un retour à l'ancien PTZ ?

Et même dans l'ancien, le nouveau spectre du PTZ va poser des difficultés. Un projet dans l'existant n'est finançable par le PTZ que dans les zones tendues. Ainsi, il est désormais impossible de mobiliser un prêt à taux zéro à Quimper ou au Mans par exemple, pour un achat dans l'ancien. Et cela même si le projet comporte un volet rénovation. Cela va donc rendre le financement de ces projets beaucoup plus difficile. C'est un coup dur pour le marché immobilier dont on sait qu'il est déjà compliqué sur l'ensemble de la France. C'est aussi un signal négatif à destination des acquéreurs qui pourraient faire le choix d'acheter un bien immobilier à rénover pour l'habiter eux-même ou pour le mettre en location. Pour toutes ces raisons, de nombreuses voix se sont élevées pour demander le retour du Prêt à taux zéro dans sa forme précédente. La commission des finances à l'Assemblée nationale a voté dans ce sens, avec le soutien de près de 300 députés, du Sénat et de l'association des Maires de France. Olivier Salleron, président de la FFB, salue le vote des parlementaires : « L'écrasante majorité des députés, des sénateurs et des élus locaux ne comprennent pas l'entêtement du gouvernement sur le PTZ alors que la situation actuelle plaide clairement pour son maintien avec l'effondrement des chiffres de la construction, les difficultés des Français à se loger, le tassement des chiffres de l'emploi et le sentiment de relégation sociale des Français vivant hors des zones urbaines ».

## Des professionnels sceptiques

Les professionnels du logement, promoteurs, agents immobiliers, constructeurs, présentent depuis plusieurs mois, un front uni face aux difficultés qui touchent le secteur. Et cette union n'a pas été du tout convaincue par les évolutions du prêt à taux zéro applicables depuis le début de l'année 2024.

Le communiqué de presse met l'accent sur le fait que malgré le passage de 204 communes en zone tendue, le nouveau prêt à taux zéro exclut 93 % du territoire national de toute aide dans la construction neuve. Et cela, dans un contexte où les taux d'intérêts restent très élevés et où le secteur est globalement fragilisé.

Dans votre prochain magazine :

**ET SI L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER REDEVENAIT INTÉRESSANT ?**

# Quadro<sup>®</sup>

Intérieurs sur-mesure

**NE  
POUSSEZ  
PLUS  
LES MURS**



**PASSEZ AU  
SUR-  
MESURE !**

Votre imagination a raison.

**RANGEMENTS DRESSINGS BIBLIOTHÈQUES SOUS-ESCALIERS BUREAUX CUISINES**

26 Avenue Pasteur, 49000 **ANGERS**

02 41 24 13 30 • [quadro.fr](http://quadro.fr)

**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



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

- 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](mailto:angers@natilia.fr)**



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

Toute l'équipe du Pavillon Angevin vous souhaite **une belle et heureuse année 2024**

| Communes             | Surfaces            | Viabil. | Prix      |
|----------------------|---------------------|---------|-----------|
| Beaulieu/Layon       | 800 m <sup>2</sup>  | ⊘       | 86 800 €  |
| St Léger de Linières | 301 m <sup>2</sup>  | ✓       | 53 000 €  |
| Morannes/Sarthe      | 1445 m <sup>2</sup> | ⊘       | 48 000 €  |
| Marigné              | 580 m <sup>2</sup>  | ⊘       | 15 600 €  |
| Tiercé               | 572 m <sup>2</sup>  | ✓       | 100 600 € |
| Montjean/Loire       | 1278 m <sup>2</sup> | ✓       | 73 590 €  |
| Jarzé                | 415 m <sup>2</sup>  | ✓       | 42 330 €  |
| Corzé                | 402 m <sup>2</sup>  | ✓       | 51 054 €  |
| Etriché              | 372 m <sup>2</sup>  | ✓       | 35 828 €  |
| Vern d'Anjou         | 212 m <sup>2</sup>  | ✓       | 37 179 €  |

| Communes               | Surfaces            | Viabil. | Prix      |
|------------------------|---------------------|---------|-----------|
| Brain/l'Authion        | 435 m <sup>2</sup>  | ✓       | 69 600 €  |
| St Melaine sur Aubance | 805 m <sup>2</sup>  | ✓       | 119 185 € |
| Chalonnnes/Loire       | 312 m <sup>2</sup>  | ✓       | 28 080 €  |
| St Barthélémy d'Anjou  | 741 m <sup>2</sup>  | ✓       | 199 000 € |
| La Possonnière         | 420 m <sup>2</sup>  | ✓       | 62 000 €  |
| St Augustin des Bois   | 319 m <sup>2</sup>  | ✓       | 41 789 €  |
| Champtocé/Loire        | 364 m <sup>2</sup>  | ✓       | 42 000 €  |
| Le Lion d'Angers       | 435 m <sup>2</sup>  | ✓       | 78 300 €  |
| La Pouéze              | 356 m <sup>2</sup>  | ✓       | 46 252 €  |
| Notre-Dame-du-Pé       | 1400 m <sup>2</sup> | ⊘       | 25 000 €  |



**Constructeur de maisons individuelles depuis 1998**

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

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

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

**02 41 18 28 88**

[contact@pavillon-angevin.com](mailto:contact@pavillon-angevin.com)



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.

ZONE ANRU  
TVA 5,5%



## ANGERS OASIS

Le confort d'une vie à proximité !

à partir de 159 000 €

Appartements de 1 à 3 chambres.

Aux portes d'Angers.

Terrasse ou balcon.

ZONE ANRU  
TVA 5,5%



## ANGERS ILIADE

Vivez des instants magiques dans votre quotidien

à partir de 165 000 €

Proche centres-commerciaux et centre-ville

Maisons et appartements de 1 à 3 chambres

Dans un quartier vivant

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.