

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION ANJOU - N°144 FÉVRIER 2024

## Maine-et-Loire : Une plateforme contre le mal-logement

2024, et si  
l'investissement  
immobilier  
redevenait  
intéressant ?

Airbnb,  
Abritel...  
*Bientôt la fin  
de l'eldorado ?*

Parole d'expert  
par Olivier  
VAILLANT





**Prochainement**

LE  
7<sup>ème</sup>  
ART

**Le 7<sup>ème</sup> Art**

5 appartements

95 m<sup>2</sup> à 132 m<sup>2</sup>

T4 et T5 modulables

**Une Réalisation**



**alain rousseau  
immo · promotion**



Image non contractuelle Architecte Lionel Vité & Associés

Vivre au coeur  
du centre-ville

**42 Bd FOCH, Angers**



**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**

Emplacement privilégié pour cet appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, séjour, terrasse exposée Sud, wc, suite parentale avec sdd et wc, une 2<sup>ème</sup> chambre et une buanderie. Un garage fermé en rez-de-chaussée ainsi qu'une cave en sous-sol viennent compléter ce bien rare.

Réf 2212EB Classe énergie : C

**453 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.35% TTC



**ANGERS**

Face aux Halles BILTOKI, studio avec locataire en place au troisième et dernier étage. L'immeuble a fait l'objet d'un ravalement récent, et l'appartement présente un bel état général. Emplacement premier pour ce bien, à visiter rapidement !

Réf 2060EB Classe énergie : G

**86 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 8% TTC



**ANGERS**

Exclusivité ! Au pied de l'église st Jacques, venez découvrir ce T2 dans une résidence de standing, cet appartement vous offre une entrée, une belle pièce de vie, cuisine, une salle d'eau, WC séparé et une grande chambre avec placard. Un garage en sous-sol. Ce bien est vendu loué.

Réf 2191CV Classe énergie : D

**187 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 7% 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**

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

Réf 1530EB Classe énergie : D

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

# L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)  
Nantes - Cholet



## ANGERS

Très belles prestations et cachet des années 30. Au rdc : entrée, salon/séjour, cuisine, wc. Au 1<sup>er</sup> : 2 chambres dont l'une avec dressing et son point d'eau, une sdd et wc séparé. Au 2<sup>ème</sup> : 2 chambres, 1 sdd avec WC, grenier isolé. Jardin paysagé de 200m<sup>2</sup> env.

Réf 2210EB Classe énergie : C

**656 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.96% TTC



## BRIOLLAY

Maison de caractère au cœur d'un parc arboré d'env 6000m<sup>2</sup> avec accès direct sur le Loir. 250m<sup>2</sup> de cachet, 6 chambres, garage double et 40m<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

Jolie maison, rénovée avec au RDC : entrée, pièce de vie de 50m<sup>2</sup>, cuisine A/E, arrière cuisine, 1 chambre et sa sde, buanderie, wc, garage et stationnement. A l'étage, 4 chambres dont une suite, 2 sdb 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 dans une petite copropriété rénovée en 2006. Salon séjour avec placard, cuisine aménagée et équipée ouverte, dégagement, deux grandes chambres avec placards, sde avec wc, buanderie. Achat poss. garage fermé en plus. DV pvc, Chaudière neuve.

Réf 2123D Classe énergie : C

**238 500 €** 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

## Prestations haut de gamme



Lumineux & traversants



Confort d'été et rafraîchissement  
Brise-soleil orientable



Qualité de l'air  
VMC individuelle double-flux



1 logement par étage  
avec contrôle d'accès :  
Ascenseur & palier



Hauteur  
Sous plafond : 2.70 mètres



Parquet  
Chêne



Balcons  
Côté rue & côté cour



Une cave par logement  
Superficie : 7 à 16m<sup>2</sup>



Idéalement situé, proche  
du jardin du mail & de la  
place du Ralliement

Tous commerces et services  
à moins de 100m



alain rousseau  
immo · promotion

02 41 24 13 70

angers@alain-rousseau.com  
www.alain-rousseau.com  
10 boulevard Henri Arnauld, 49100 Angers

# sommaire

FÉVRIER 2024

## Ancien

### Airbnb, Abritel...

Bientôt la fin de l'Eldorado ?



6

## À consulter

### les annonces

des agences immobilières

9

Maine-et-Loire

### Parole d'expert

12

par Olivier VAILLANT

## ACTU DU MOIS

### Maine-et-Loire : une plateforme contre le mal-logement



14

## Neuf

2024, et si l'investissement  
immobilier redevenait  
intéressant ?



20

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 : NRCOM Poitiers  
DANS NOS VILLES ANJOU  
n°144 du 13 Février au 11 Mars 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.

PROPRIO  
À TOUT PRIX

FAITES ESTIMER  
VOTRE BIEN  
PAR UN EXPERT  
DANS L'ÉMISSION



W9 6ter  
6play

LA SEULE AGENCE DU SECTEUR  
À PRESENTER VOTRE BIEN À LA TV

DÉCOUVREZ  
L'ÉMISSION

PIERRE-YVES PINAULT  
CONSULTANT OFFICIEL

02 41 32 74 35

angers@laforet.com





# Airbnb, Abritel...

## Bientôt la fin de l'Eldorado ?



**La location d'un ou plusieurs appartements sous le statut de Loueur en meublé non professionnel (LMNP) est, bien souvent, financièrement plus rentable que la location longue durée. Et cela n'est pas sans effet sur le marché immobilier. Le gouvernement et les élus locaux semblent décidés à changer les choses...**

### Bientôt, une loi

Cela fait un moment que les élus locaux et les parlementaires se sont emparés du sujet des locations de type Airbnb dans les villes et les villages de France. Après des prises de position publiques de maires concernés et plusieurs actions localisées, une première proposition de loi transpartisane avait été déposée en mai dernier à l'Assemblée nationale. Elle avait été repoussée sine die avant même d'être discutée en commission. Le texte, porté par la députée Renaissance Annaïg Le Meur et le socialiste Iñaki Echaniz, est revenu devant les députés au début du mois de décembre. Mais les élus LR et RN se sont opposés à son examen simplifié et ont fait leur possible pour en retarder l'adoption. Conséquence : la loi n'a pas pu être votée lors de la session parlementaire 2023. Elle devrait être adoptée en ce début d'année





# Erreur ou acte manqué ?

*Erreur ou acte manqué ?*

*Lors du vote du budget 2024, des sénateurs ont déposé un amendement visant à réduire à 30 % en zone tendue, avec un plafond de recettes abaissé à 15 000 euros et 50 % en zone rurale, l'abattement sur les locations meublées saisonnières. Il est actuellement de 71 % au maximum et le gouvernement voulait le réduire à 50 %. Or, cet amendement n'a pas été retiré lors de l'adoption du texte grâce au 49.3. Officiellement, à cause d'une « erreur technique » qui pourrait être prochainement réparée.*

*Par ailleurs, tout en appelant à rester prudent, l'ancien ministre du Logement, Patrice Vergriete, disait soutenir « une réforme de la fiscalité locative des bailleurs privés ».*

Le phénomène de la location saisonnière, principalement via la plateforme Airbnb n'a cessé de s'amplifier au cours des dernières années. Les chiffres varient selon les sources, mais on estime le nombre de locations proposées aujourd'hui en France dans une large fourchette comprise entre 750 000 et 1 million. Ce sont naturellement les zones les plus touristiques qui sont les plus concernées mais, de fait, on en trouve à peu près partout sur le territoire. Il y en a environ 45 000 à Paris et près du double sur l'ensemble de la région parisienne. Des villes comme Tours, Poitiers ou Blois en recensent également plusieurs centaines. Selon AirDNA, qui analyse les statistiques de la location saisonnière de courte durée en France, Airbnb et Abritel ont cumulé 86 millions de nuitées en France en 2022, soit une augmentation de 29 % par rapport à 2021. La même année, les hôtels ont totalisé un peu moins de 212 millions de nuitées en France.



## Quels effets sur le marché ?

Cette explosion du nombre de locations saisonnières meublées n'est pas du tout neutre sur le marché de l'immobilier. Logiquement, un logement mis sur Airbnb, c'est un logement qui n'est plus sur le marché de la location longue durée. Cela réduit donc l'offre de logements disponibles à la location, par exemple pour la population étudiante dans les villes universitaires. Mais, plus globalement, cela rend encore plus tendus des marchés locatifs déjà souvent sous pression. On le sait, de nombreux acquéreurs potentiels sont actuellement obligés de rester en location car ils n'ont pas la possibilité d'acheter. Airbnb, selon les élus concernés, renforce cette crise du logement dont on parle tant.

Autre effet majeur : des centres-villes touristiques qui se vident de leur population sédentaire. Perte d'identité, mais aussi diminution de l'activité sociale et économique, cela modifie en profondeur le profil des villes concernées.





## Airbnb, Abritel... Bientôt la fin de l'Eldorado ?



### Que dit le projet de loi ?

La loi transpartisane présentée en décembre dernier et qui devrait être votée prochainement à l'Assemblée nationale prévoit, en premier lieu, de s'attaquer à la « niche fiscale » dont bénéficient les propriétaires de biens loués en Airbnb.

Aujourd'hui, les loueurs de meublés de tourisme jouissent d'un abattement de 50 % des loyers perçus et même de 71 % si la location est classée en meublé de tourisme, chambre d'hôte ou gîte rural. La loi prévoit bien un plafond de 180 000 € annuels mais qui ne concerne que très peu de propriétaires. Concrètement, cela signifie qu'une grande partie des revenus issus de ces locations n'est pas imposable. Cet abattement, n'est que de 30 % pour une location nue.

Le texte initial de la loi transpartisane prévoyait un taux d'abattement de 40 % pour tout le monde. Mais il a été durci lors de l'examen par la commission des lois. Le texte parle désormais de limiter l'abattement pour les meublés de tourisme à 30 %, sauf dans les « zones rurales très peu denses » où un abattement supplémentaire de 41 % s'appliquerait. La discussion en séance permettra sans doute de revenir sur ces différents seuils mais une chose est certaine : la fiscalité sur les meublés de tourisme, type Airbnb, devrait bien, peu ou prou, s'aligner sur celle des locations longue durée ou même, devenir moins avantageuse.

L'autre grande nouveauté introduite par cette proposition de loi transpartisane, c'est l'application des obligations de diagnostics énergétiques aux meublés de tourisme. Jusqu'à présent, l'interdiction de louer et le gel des loyers pour les logements jugés non-décents, notamment en raison de leur mauvaise performance énergétique, ne s'appliquait pas aux meublés de tourisme. C'est sans doute la fin de cette curieuse exception qui permettait de recycler sa « passoire énergétique » en location saisonnière.

Récemment, une trentaine d'élus de grandes villes de France, Lyon, Lille, Marseille ou Paris, demandaient plus de latitude pour les maires pour réguler les locations de tourisme. Répondant à leur appel, la loi met également à leur disposition une « boîte à outils » pour réguler ce marché.

Le texte soumis au vote des députés laisse en outre aux maires la possibilité d'abaisser de 120 à 90 jours la durée maximale annuelle durant laquelle une résidence principale peut être louée en tant que meublé de tourisme.

# B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,  
Immobilier parisien

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

En vente en Anjou



Très proche d'Angers et au bord de la Loire,  
une confortable demeure avec parc et dépendance  
Ref 134572 Vente en exclusivité - 950 000 €

En vente en Anjou



Dans une petite cité historique de l'Anjou,  
un hôtel particulier du 18e s. avec jardin  
Ref 842121 Vente en exclusivité - 855 000 €

En vente à Angers



Près du centre ville d'Angers et de la gare TGV,  
une maison de ville avec sa cour arborée et un logement indépendant  
Ref 521033 - DPE D/C 579 000 €

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 - DPE C/C 525 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours  
t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris  
[www.patrice-besse.com](http://www.patrice-besse.com)

## Affaire de rentabilité

L'explosion du nombre de meublés de tourisme dans les villes de France n'est évidemment pas due au hasard. Il y a l'effet de la niche fiscale évoquée plus haut. Mais ce n'est pas le seul élément. Les tarifs des nuitées dans ces logements ont tendance à fortement augmenter depuis plusieurs années. Selon AirDNA, la progression moyenne s'élève à 16,4 % entre 2018 et 2022 mais elle peut atteindre des sommets, par exemple à Paris, en PACA ou sur la côte atlantique. En 2022, le prix moyen de la nuitée était de 142 €. On voit donc que si la plateforme Airbnb engrange des bénéfices faramineux (1,9 milliard d'euros en 2022), elle n'est pas la seule à tirer profit de ce marché.

Pour un investisseur privé, en effet, ce type de location offre une rentabilité bien supérieure à celle de la location longue durée. Et le delta grandit avec l'attractivité touristique du secteur où se situe le bien. Là où un loyer est encadré soit par une réglementation soit par un prix de marché, un prix de nuitée est totalement libre. Il peut aussi fluctuer selon la saison ou l'actualité. On le voit actuellement, avec les locations proposées à l'occasion des JO de Paris 2024. Les propriétaires n'hésitent pas à multiplier les prix par trois ou quatre lors de ces semaines exceptionnelles.



## Régulation

La location de logements saisonniers est une opportunité pour bien des investisseurs, modestes ou plus importants. Pour certains, ce n'est qu'une source de revenu complémentaire. Pour d'autres, c'est une vraie source de profit. Mais ce type de location répond aussi à un vrai besoin. Réguler sans déséquilibrer, c'est tout l'enjeu de la nouvelle réglementation qui devrait prochainement se mettre en place.

## D'autres mesures sont sur la table



Un groupe de travail interministériel réunissait au printemps 2023 les ministères du Tourisme, des Collectivités territoriales et du Logement. En juillet dernier, il a dévoilé un ensemble de 14 mesures destinées à réguler le développement des locations saisonnières meublées en France.

La première a pris effet dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024. Il s'agit du triplement du nombre de communes relevant d'une zone tendue, « faisant face à des difficultés particulières d'accès au logement, dans lesquelles s'applique la taxe nationale sur les logements vacants (TLV) ». Dans ces zones, les communes peuvent majorer la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) jusqu'à 60 %. Elles peuvent également attribuer un numéro d'enregistrement à tous les meublés de tourisme et mettre en place une procédure d'autorisation avant

leur mise sur le marché. Une bonne façon de réguler leur prolifération.

D'autres mesures ont été mises en place pour mieux contrôler les propriétaires et vérifier qu'ils respectent bien les règles. Pour cela, l'administration pourra désormais « appairer le numéro d'enregistrement et le numéro fiscal du logement, dans une plateforme unique, pour mener des contrôles plus efficaces et mieux ciblés ». Autrement dit, on croise les données pour mieux contrôler.

Pour aller plus loin, les services de l'État envisagent même la création d'un guichet unique où seraient consignées des données comme la nature des logements, le nombre de nuitées réservées. Une plateforme de renseignement, de contrôle et, le cas échéant, d'ouverture de sanctions.

Le groupe interministériel appelle également à la mise en place d'un observatoire du logement dans les secteurs les plus touristiques. Une dizaine de territoires pilotes ont été identifiés par les préfets pour un test du dispositif.

En test également, une mesure mise en place dans le Pays Basque, particulièrement concerné par le phénomène. Là, les propriétaires d'un nouveau meublé touristique doivent justifier d'une location équivalente, de longue durée, dans la même ville.

Enfin, le gouvernement va généraliser la diffusion d'un guide de la réglementation des meublés de tourisme. Un peu d'information sur les bonnes pratiques, cela ne fait jamais de mal...

Dans votre prochain magazine :

**ANCIEN FRAIS D'AGENCE, FRAIS DE NOTAIRES, ASSURANCES, DE QUOI S'AGIT-IL VRAIMENT ?**

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



## MAISON CONTEMPORAINE AVEC PISCINE

Située dans la commune dynamique de JALLAIS, cette propriété offre un très grand confort de vie dans un environnement bucolique exceptionnel, à proximité immédiate des commerces, des écoles, à 35 min d'Angers, à 20 min de Cholet et de sa gare, ainsi qu'à 55 min de l'aéroport Nantes Atlantique. La maison à l'architecture contemporaine des années 70 propose une surface habitable d'environ 173 m<sup>2</sup> sur une parcelle arborée de 5 887 m<sup>2</sup>, offrant une vue imprenable et sans vis à vis sur la campagne. Les pièces de vie sont baignées de lumière, grâce à de larges baies vitrées ouvertes sur une terrasse en bois de 240 m<sup>2</sup> avec piscine. Le rez-de-chaussée distribue quatre chambres confortables, dont une suite parentale avec une salle de bains privative et un bureau. Le vaste sous-sol dispose d'un garage, d'une buanderie, d'une lingerie et d'une cave. DPE : C/A.

Prix HAI : 649 000 € - Prix net vendeur : 618 100 € (honoraires de 5 % à la charge de l'acquéreur).

Bien présenté par Odile TESTARD (E.I.) : +33 (0)6 86 28 07 65 - o.testard@barnes-international.com

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



BARNES Centre

«Les champs de Salbris» | 41300 Salbris  
+33 (0)7 52 04 22 73 | centre@barnes-international.com  
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 Olivier VAILLANT

# Maison individuelle

## pourquoi pas une ossature bois ?

*Quand on dit maison à ossature bois, on pense tout de suite à une maison en rondins ou un chalet. Est-ce la réalité ?*

Non, pas du tout ! Une maison à ossature bois peut être recouverte d'un enduit comme n'importe quelle construction neuve. Les murs sont en bois, mais la finition est identique à celle d'une maison classique. On peut la construire sur n'importe quel terrain, sous n'importe quel climat et l'adapter à tous les besoins. Et, en termes de solidité, il ne faut pas s'inquiéter. C'est un mode de construction extrêmement ancien et certaines de ces maisons, construites il y a plusieurs siècles, sont toujours debout.

*Comment les maisons à ossature bois peuvent-elles répondre aux exigences de la loi climat et résilience ?*

La construction d'une maison à ossature bois est nettement moins impactante pour l'environnement que celle d'une maison traditionnelle. Par rapport à une construction en parpaing, par exemple, nos murs en ossature bois sont 60 % moins impactant sur le changement climatique. Le bois que nous utilisons est issu de forêts gérées durablement, c'est-à-dire que cela n'a pas d'impact sur la déforestation. La production de parpaings demande quant à elle beaucoup plus de ressources. Ensuite, lors de la construction, une maison à ossature bois nécessite 80 % d'eau en moins. Il en va de même en termes de déchets, qui sont réduits de 65 % par rapport à une construction traditionnelle. Tout cela fait que nous n'avons pas eu grand chose à changer pour être en accord avec la nouvelle réglementation RE2020.



*Et en termes de performances énergétiques, l'ossature bois peut-elle rivaliser avec une construction traditionnelle ?*

Elle fait plus que rivaliser. Nos maisons à ossature bois disposent d'une double isolation, intérieure et extérieure, ce qui les rend extrêmement performantes. Et puis, il faut savoir que le bois a pour vertu de réguler l'humidité présente dans l'air. Ainsi, à 18°C en intérieur, vous aurez une vraie sensation de froid dans une maison traditionnelle, à cause de cette humidité qui renforce le ressenti. Dans une maison à ossature bois, l'air est plus sec et la sensation de confort est complètement différente.

*Une maison à ossature bois est-elle toujours plus chère qu'une maison traditionnelle ?*

Il peut y avoir un surcoût, en effet, mais qui reste très modeste. Sur un budget global, ce n'est que peu de chose, surtout au regard des économies induites par les excellentes performances énergétiques de ce type de construction.

## Construction rapide

**Les différents éléments d'une maison à ossature bois sont fabriqués en usine, avant le chantier. Les fenêtres, portes et volets roulants sont intégrés dans les murs et tous les éléments techniques sont vérifiés. Au final, il ne reste que l'assemblage à faire sur le chantier, ce qui se fait en un ou deux jours, selon le modèle de la maison.**



# NATALIA Angers

236 Ter avenue Pasteur  
à Angers

02 41 32 66 50

[www.angers.maison-natalia.fr/](http://www.angers.maison-natalia.fr/)

### ANGERS

EXCLUSIVITÉ



EXCLUSIVITÉ ! 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 60m<sup>2</sup>. Un accord d'extension de 30m<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

### LES PONTS DE CE

COUP DE COEUR



EXCLUSIVITÉ ! Agréable maison 5 pièces de 100m<sup>2</sup> située dans un secteur pavillonnaire au calme sur la commune des PONTS DE CE aux portes d'Angers, comprenant de plain pied : Une entrée, wc indépendant, beau séjour de 40m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte baignée de lumière grâce à son orientation. A l'étage : 4 chambres, placards, salle d'eau et wc. Garage, dépendance, parcelle arborée de 491m<sup>2</sup>.

290 500 €

Réf 1146

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : D

### ANGERS

EXCLUSIVITÉ



EXCLUSIVITÉ ! Agréable Type 2 ANGERS GARE exposé au sud avec son balcon offrant une pièce de vie baignée de lumière, cuisine séparée, une chambre salle de bains, wc cave et Grenier. Appartement idéalement situé à proximité de la gare d'ANGERS ST LAUD. LIBRE au 1 août 2024.

159 400 €

Réf 1159

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : E

### ANGERS

EXCLUSIVITÉ



EXCLUSIVITÉ ! Agréable appartement type 1 à proximité de la gare et de la place Lafayette avec cuisine séparée, une pièce de vie, salle d'eau avec cabine de douche et wc, placard dans l'entrée, stationnement extérieur privatif. Libre toute de location, idéal pour investissement locatif ou pour y mettre votre enfant étudiant sur ANGERS.

102 800 €

Réf 279

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : E



## Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

### Des logements vacants à Amboise

La ville d'Amboise, qui compte parmi les plus chères du département d'Indre-et-Loire, est confrontée à une réelle difficulté de logement pour la population locale. Un problème amplifié par la loi dite Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui limite le nombre de constructions neuves sur des terrains jusqu'alors non utilisés. Une problématique partagée par de nombreuses communes, surtout parmi les plus touristiques ou les plus prisées. La ville vient de mener un état des lieux pour connaître le nombre de logements éventuellement mobilisables.

Selon l'INSEE, plus de 600 logements sont vacants sur la commune. Rien que dans la rue Nationale, principale artère commerçante de la cité, on en dénombre une cinquantaine. Le problème étant de ramener ces logements sur le marché, ce qui ne se fait pas sans peine. L'étude montre aussi que le

nombre de locations saisonnières a explosé. On en compte au moins 400 aujourd'hui sur la commune. La municipalité réfléchit donc aux moyens de stabiliser, voire de diminuer un peu ce nombre, sachant que cette activité est également une source de revenu pour beaucoup d'habitants. Elle pourrait mettre en place des quotas par rue ou par propriétaires ou, comme c'est le cas dans d'autres villes, obliger les propriétaires de meublés à proposer aussi des locations longue durée sur la commune.

ACTU SUR **POITIERS**

### Six quartiers prioritaires dans la Vienne

Le gouvernement vient de publier la liste des Quartiers de la politique prioritaire de la ville (QPV), un dispositif créé en 2014 pour tenter d'y résorber les inégalités. Ces secteurs bénéficient de dispositifs sociaux, économiques et éducatifs particuliers. Il y en a 111 de plus depuis cette année en France, ce qui porte le nombre total à 1 362.

La Vienne en compte toujours six, sur les agglomérations de Poitiers (Bel-Air, Trois-Cités, Beaulieu, Couronneries - Saint-Éloi) et de Châtelleraut (Ozon-Renardières et Châteauneuf - centre-ville).

Une étude menée à l'occasion du dixième anniversaire des QPV a montré que l'efficacité du dispositif restait très relative. Comme dans les QPV de la Vienne, le taux de pauvreté y est proche ou supérieur à 50 % alors qu'elle est de 14,5 % sur l'ensemble du territoire.

Seul point (un peu) positif, la pauvreté n'a pas progressé au cours des dernières années dans les QPV de la Vienne. Mais elle n'a pas baissé non plus. L'étude montre encore que les familles qui sortent de la pauvreté ont tendance à quitter ces quartiers où d'autres personnes, plus pauvres encore, viennent s'installer. Dans la Vienne, leurs populations sont restées stables. Enfin, notons que 23 % des habitants de ces quartiers sont immigrés.

ACTU SUR **ANGERS**

### Maine-et-Loire : une plateforme contre le mal-logement

Depuis le 1er janvier 2024, la plateforme « Histologe » est accessible dans le département du Maine-et-Loire. Il s'agit d'une plateforme gouvernementale qui permet aux locataires de signaler un problème de logement. Evidemment, c'est totalement gratuit et sécurisé. En quelques clics (comptez tout de même une vingtaine de minutes pour l'ensemble de la procédure), vous pouvez décrire votre problème et y ajouter des photos ou tous les documents utiles. Une fois déposé, le signalement est « qualifié », c'est-à-dire que les services vont déterminer de quoi il s'agit précisément (non-décence, infraction au règlement sanitaire départemental, insalubrité, mise en sécurité).

Et, à partir de là, les autorités compétentes seront alertées. Si le logement est considéré comme insalubre ou non-décent, une notification sera

envoyée au propriétaire qui sera tenu d'effectuer les travaux nécessaires. Vous pouvez suivre l'évolution de votre dossier, au fur et à mesure, sur la plateforme.

Dans tous les cas, la plateforme précise que les réparations liées à l'entretien courant du logement sont à la charge et de la responsabilité du locataire. Lequel doit également continuer à payer son loyer, même s'il a déposé un signalement sur le site.







*L'immobilier depuis 1962*

**Transactions  
Gestion locative  
Syndic de copropriété**



### CHEMILLE EN ANJOU

**509 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 490 000 € hors honoraires)

Réf 9474

**Classe énergie : C**

25 minutes ANGERS SUD Contemporaine de 190 m<sup>2</sup> séjour-salon de 73 m<sup>2</sup> avec une cuisine ouverte aménagée et équipée, jardin d'hiver de 60 m<sup>2</sup> avec cuisine extérieure et son espace spa-détente, jardin de plus de 1057 m<sup>2</sup>. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <http://www.georisques.gouv.fr>



### ANGERS HYPER CENTRE

**520 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 500 000 € hors honoraires)

Réf 9477

**Classe énergie : D**

BUREAUX OU APPARTEMENT dans un immeuble avec ascenseur, 91 m<sup>2</sup> à rafraîchir donnant sur 118 m<sup>2</sup> de terrasse privative, 3 grandes chambres de plus de 14 m<sup>2</sup>, salle d'eau ou salle de bains, cave en sous-sol Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <http://www.georisques.gouv.fr>



### ANGERS DOUTRE

**499 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 480 000 € hors honoraires)

Réf 9479

**Classe énergie : D**

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



### ANGERS CENTRE

**235 500 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 9472

**Classe énergie : D**

a vendre appartement de type 2 de 36,37 m<sup>2</sup> avec grande terrasse, quartier NEY / ST SERGE, proximité toutes commodités, notamment le tramway et commerces, centre à pied, A VISITER SANS TARDER ! entièrement RÉNOVÉ. 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)



### BOUCHEMAINE (49)

**498 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 479 711 € hors honoraires)

Réf 9467

**Classe énergie : D**

BOUCHEMAINE VIE DE PLAIN-PIED type 7 dont une chambre et bureau au rdc offrant une vie de plain-pied à proximité des commodités, des transports, des écoles. Joli terrain dans un environnement calme, et proche de la Maine. 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)



### LES PONTS DE CE (49)

**269 025 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.50% TTC**  
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf 9457

**Classe énergie : C**

Maison de 2010 avec jardin, au rdc séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, 1 étage 2 chambres et SDE, 2 étage 2 chambres, SDB avec pièce de lingerie, un garage fermé et stationnement complète ce bien - 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)



### ANGERS CENTRE

**180 200 €**

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

Réf 9471

**Classe énergie : D**

Studio au dernier étage, 29 m<sup>2</sup> ; 33,75 m<sup>2</sup> au sol, entièrement refait IDÉALEMENT SITUÉ - petite copropriété A VISITER SANS TARDER ! 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)



### BOUCHEMAINE

Réf 9468

**Classe énergie : D**

LA POINTE / AU BORD DE LA LOIRE Dans une petite copropriété, appartement duplex de 5/6 pièces VENDU PAR NOS SOINS 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)

# Cityya FÊTE l'Amour

POUR LA SAINT-VALENTIN, VOTRE AGENCE VOUS OFFRE UNE ROSE !\*

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



à Cholet  
02 41 62 47 22



à Angers  
02 41 86 86 86



à Saumur  
02 41 67 62 83

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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



**73.000 €** Réf : TAPP520069

**CHOLET** - Dans petite résidence d'hyper centre-ville, sécurisée avec ascenseur, appartement de type studio, 29 m<sup>2</sup> avec balcon exposé sud. Actuellement loué 4200 € hors charges / an. DPE D = 227 ; GES B = 6



**99.900 €** Réf : TAPP511320

**CHOLET** - Dans petite copropriété de 16 lots, appartement de type 3, très bon état et parfaitement entretenu. Toutes ouvertures PVC/DV, cuisine indépendante équipée, 2 chambres et emplacement de parking privatif. DPE D = 227 ; GES B = 7



**94.000 €** Réf : TAPP519450

### CHOLET

Spécial investissement, dans petite résidence fraîchement ravalée, proche centre-ville, appartement de type 3 traversant. 66 m<sup>2</sup>, deux chambres et garage individuel privatif. Actuellement loué 5522 € hors charges / an. DPE D=241 ; GES B = 7



**85.000 €** Réf : TAPP520064

**BEAUPREAU EN MAUGES** - Au cœur d'une résidence de bon standing, appartement de type 2 bis, 60 m<sup>2</sup>, réception ouverte sur balcon exposé ouest, une chambre de plus de 13m<sup>2</sup> et un bureau. Situé au second étage sans ascenseur. Deux emplacements de parking privatifs. Prévoir embellissements. Libre de toute location ou occupation au plus tard en juillet 2024. DPE D = 190 ; GES B = 6

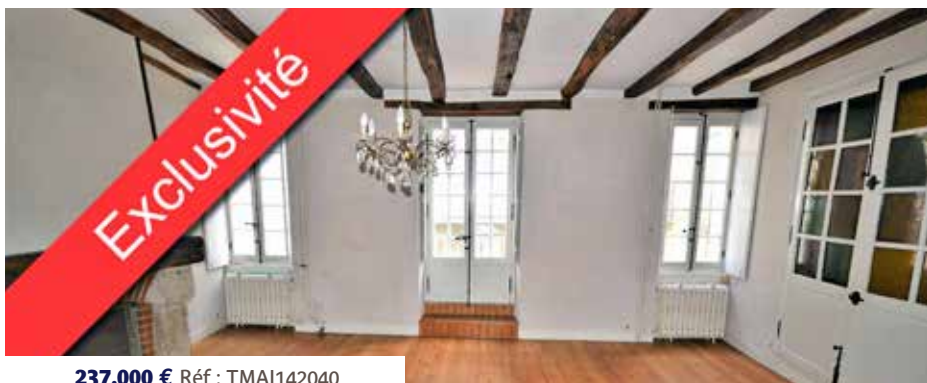


**107.000 €** Réf : TMAI141129

**LE MAY SUR EVRE** - Pour amateurs de travaux, située en plein cœur de bourg à proximité de tous commerces, maison de ville de près de 100 m<sup>2</sup> avec dépendances et cour intérieure. 3 chambres avec chacune leur point d'eau, très beau potentiel pour qui voudra bien lui donner une seconde vie! DPE G=425 ; GES F = 94

### CHOLET

Pour amateurs de travaux! Hyper centre, à deux pas de la place Travot cette maison sur trois niveaux avec garage et patio conviendrait pour une grande famille. De plus une dépendance avec accès privatif pourra vous permettre de créer un logement indépendant. DPE D = 211 ; GES D = 31



**237.000 €** Réf : TMAI142040



78 000 € TAPP518951

**SAUMUR - EXCLUSIVITÉ** - Dans un immeuble de caractère sur les bords de la Loire et proche du centre ville, appartement T1 meublé de 28,39 m<sup>2</sup> loi carrez. Chauffage individuel électrique et une place de parking privative. L'appartement est vendu avec un locataire en place. Le loyer est de 370 HC + 40 de charges locatives. DPE : E.



175 000 € 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.



214 000 € TMAI120873

**SAUMUR - EXCLUSIVITÉ** - Emplacement exceptionnel pour cette maison de 10 pièces et d'environ 260 m<sup>2</sup>. Elle dispose de 2 dépendances et d'une cave en sous-sol. L'ensemble sur un terrain clos de 389 m<sup>2</sup>. La maison et les dépendances sont entièrement à rénover. Un jardin est accessible par une porte cochère et un passage couvert. DPE : F.



79 000 € TAPP518247

**SAUMUR - EXCLUSIVITÉ - SPECIAL INVESTISSEUR** - Appartement de 2 pièces, vendu loué, d'environ 48 m<sup>2</sup> avec terrasse au rez-de-chaussée d'un immeuble datant de 2001. Cet appartement est en bon état général et dispose d'une place de stationnement. Le loyer est actuellement de 435 + 30 de charges locatives. DPE : D.



80 000 € TAPP492737

**SAUMUR - EXCLUSIVITÉ - SPECIAL INVESTISSEUR** - Appartement 2 pièces de 46,75 m<sup>2</sup>. Chauffage individuel électrique, en bon état général et une place de parking privative. Proche de toutes commodités. Cet appartement est vendu occupé par un locataire. Le loyer est actuellement de 385 HC + 38 de charges locatives. DPE : D.

## VERNANTES

**EXCLUSIVITÉ** - Maison en pierre de 3 pièces d'environ 55 m<sup>2</sup> sur un terrain de 417 m<sup>2</sup>. Vous serez séduits par le caractère de cette maison de village et par son jardin clos de murs. Quelques travaux de rénovation seront cependant à prévoir pour en profiter pleinement, proche de toutes les commodités. DPE : F.



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)



99 000 € - REF : 2614

**TRELAZE (49800)** - Appartement vendu occupé par un locataire de 35,52 m<sup>2</sup> avec cave et parking. Son intérieur se compose d'un séjour de 16 m<sup>2</sup>, une chambre, une kitchenette et une salle d'eau. Quartier attractif et proches des commodités. Spécial Investissement ! Classe énergie : C



163 000 € - REF : 2606

**ANGERS (49000)** - Appartement 4 pièces de 70 m<sup>2</sup> avec terrasse, secteur Orgemont. Il est composé d'une entrée, d'un séjour sur balcon et d'un salon, de deux chambres, d'une cuisine aménagée sur loggia et d'une salle d'eau refaite à neuf. Autres plus : il bénéficie d'une cave et d'une place de stationnement. Classe énergie D



120 000 € - REF : 2616

### ANGERS (49000)

Appartement vendu occupé par un locataire situé dans le quartier de la Place Ney de 29,95 m<sup>2</sup>. Il comporte une entrée, un séjour avec kitchenette, une chambre et une salle d'eau avec WC. Autres plus : une place de parking. Classe énergie : E

### ANGERS (49000)

Appartement vendu occupé par un locataire, de 45 m<sup>2</sup>, secteur Madelaine. Il se compose d'un grand séjour avec cuisine équipée et aménagée ouverte, deux chambres, une salle d'eau et WC séparés. Quartier attratif et proches des commodités ! Spécial Investissement ! Classe énergie : E



147 000 € - REF : 2626



**ANGERS (49000) - VENDU** : Maison 5 pièces de 108,70 m<sup>2</sup> avec jardin de 500 m<sup>2</sup>, secteur Lac de Maine. Elle est composée de quatre chambres, une cuisine, une salle de bain, une salle d'eau et deux toilettes. Proche des établissements scolaires et de toutes commodités. Classe énergie : C



213 000 € - REF : 2612

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

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)



# 2024, et si l'investissement immobilier redevenait intéressant ?



**Retirons nos lunettes noires. 2023 fut une année de crise pour le secteur de l'immobilier et en particulier la construction neuve. C'est un fait. Mais sur le front des taux d'intérêt, des conditions d'emprunt et de la rentabilité locative, il y a des raisons d'espérer pour 2024.**

## Un signal fort

En décembre dernier, le gouvernement par la voix de son ministre de l'Économie Bruno Le Maire annonçait un allongement inédit de la durée maximale d'emprunt. Jusqu'à présent, on ne pouvait pas emprunter sur plus de 25 ans. Désormais, on peut aller jusqu'à 27 ans. Naturellement, c'est une façon d'augmenter la somme qu'il est possible d'emprunter. Deux années de remboursement supplémentaires, c'est autant de pouvoir d'achat immobilier en plus. Bémol tout de même, cet allongement n'est possible que si 10 % des sommes empruntées au moins, sont allouées à des travaux de rénovation, énergétique ou autre. A priori, donc, cela ne concerne pas les logements neufs. Mais tout de même, il s'agit d'un signal fort qui devrait infuser sur l'ensemble du secteur du crédit.



## Pénurie de logements

*C'est l'une des conséquences majeures des difficultés que rencontre actuellement le secteur de l'habitat. La France manque de logements. Il faudrait en construire, selon les sources, entre 400 000 et 500 000 par an. On en est bien loin. Cette pénurie se reporte sur le marché de la location qui est de plus en plus tendu. Investir dans un logement neuf c'est, donc, investir sur l'avenir.*

La cause première de la crise du logement que nous avons connue en 2023, c'est bien sûr la hausse brutale des taux d'intérêt. Ils sont passés, en un peu plus d'un an, de 1 % en moyenne à plus de 4,5 %. Evidemment, pour l'acquéreur qui a recours à l'emprunt cela change tout : entre 20 et 25 % de pouvoir d'achat en moins selon les cas.

Or, pour 2024, nous avons quelques raisons d'espérer. Depuis octobre 2023, après dix mois de hausse consécutive, la Banque centrale européenne (BCE) n'augmente plus ses taux directeurs. Or, ce sont eux qui donnent le « la ». Quand ils augmentent, l'argent que les banques prêtent coûte plus cher et, donc, elles augmentent également leurs taux.

## Statu quo sur les taux

Mi-décembre, Christine Lagarde, présidente de la BCE, a confirmé que ce statu quo allait se poursuivre. Certes les taux se situent à un niveau élevé, mais ils ne devraient plus augmenter dans les mois qui viennent. Pour autant, Christine Lagarde a également indiqué que le conseil des gouverneurs n'avait « pas du tout discuté de baisse des taux », évoquant un risque d'inflation encore très présent dans la zone euro. Un risque lié, en particulier, aux tensions sur le marché de l'énergie et aux hausses de salaires consécutives, justement, à l'inflation que nous avons connue.

Mais tout de même, derrière la prudence, les faits sont là. L'institution prévoit une inflation de 2,7 % en 2024 sur la zone euro, puis 2,1 % en 2025 et 1,9 % en 2026. Un retour à la normale envisagé, donc, dans un avenir proche, qui appelle naturellement un relâchement sur les taux.

De l'autre côté de l'Atlantique, d'ailleurs, la banque centrale (FED) n'a pas hésité à faire savoir qu'elle avait déjà envisagé un calendrier de baisse des taux. Le mouvement, donc, est amorcé. La course folle des taux d'intérêt vers le haut est achevée. L'argent ne coûtera pas plus cher demain ni, sans doute, moins cher. Cette donnée essentielle est donc stabilisée et c'est un excellent signal pour tous ceux qui souhaitent investir.





## 2024, et si l'investissement immobilier redevenait intéressant ?



### *Le retour du crédit immobilier*

La production de crédit repart à la hausse en France. Avant la hausse des taux d'intérêt, en septembre 2021, elle était de 22,1 milliards. Au plus fort de la crise, en septembre 2023, elle est tombée à 9,2 milliards. Elle est remontée à 9,8 milliards en novembre 2023.

Il y a un an, les clients tapaient à la porte des banques et voyaient souvent leur crédit refusé. Aujourd'hui, ce sont plutôt les acquéreurs potentiels qui manquent. Avec la stabilisation des taux directeurs, les banques ont retrouvé de la marge sur les crédits immobiliers et elles ont donc, de nouveau, intérêt à en produire.

Reste que les conditions légales d'octroi de crédit sont encore très contraignantes. Le Haut Conseil à la Stabilité Financière (HCSF) est le maître des clés en la matière. Son objectif, c'est de faire en sorte que les ménages français ne s'endettent pas au-delà de leurs possibilités réelles. Cela pour éviter une crise financière comme celle des Subprimes, en 2008, qui avait mis le système bancaire à terre.

Depuis 2022, les prêts au-delà de 25 ans étaient devenus impossibles et le taux d'endettement maximal de 35 % est devenu indépassable, même avec un reste à vivre important. Sachant, bien sûr, que les crédits à la consommation s'ajoutent à celui que l'on contracte pour l'achat de son logement.

La bonne nouvelle, c'est qu'au dernier trimestre 2023, le ministre de l'Économie Bruno Le Maire a annoncé vouloir lâcher un peu de lest pour rendre l'accès au crédit plus facile. Une annonce accompagnée de quelques mesures, certes timides, mais concrètes.

Il y a, en premier lieu, la règle des 25 ans qui, comme on l'a vu, peut sauter si des travaux importants sont à financer. Mais il y a aussi un assouplissement important pour les personnes qui veulent contracter un prêt relais. Une solution courante quand on souhaite vendre un bien pour en acquérir un autre, plus conséquent. Désormais, si le prêt relais ne couvre pas plus de 80 % de la valeur du bien vendu, les intérêts ne seront plus pris en compte dans le calcul du taux d'effort (qui reste fixé à 35 %).

L'autre assouplissement concerne les exceptions que les banques sont en mesure de faire, au cas par cas, dans l'octroi d'un prêt. Avant, elles ne pouvaient pas dépasser 20 % des dossiers sur un trimestre. Maintenant, le calcul se fait sur trois trimestres glissants, ce qui laisse nettement plus de latitude.

Enfin, les banques pourraient bientôt être tenues de motiver un refus de prêt et l'acquéreur solvable pourrait demander un nouvel examen de sa demande.



# CHOISISSEZ VOTRE MAISON CLÉ EN MAIN...



## VERRIÈRES-EN-ANJOU LES VILLAS DE LA FERRIÈRE

- À partir de 260 000€ TTC\***
- 10 maisons de 3 à 4 chambres
  - jardin, parking & garage



## AVRILLÉ L'ALBATROS

- À partir de 325 000€ TTC\***
- 9 maisons de 3 à 4 chambres
  - jardin, garage & carport



## JUIGNÉ-SUR-LOIRE LE HALAGE

- À partir de 271 000€ TTC\***
- 10 maisons de 4 à 5 chambres
  - jardin, parking & garage

### Point de vente

1 boulevard St Michel  
49000 Angers

**02 41 49 78 01**

 **Alliance** group

⊕ [alliance-promoteur.fr](http://alliance-promoteur.fr)

## Le Pinel et après ?

Bien sûr, la mort annoncée du dispositif Pinel pèse sur le moral des candidats à l'investissement immobilier. Depuis 2014, ce dispositif permettait de bénéficier d'importantes réductions d'impôt pour les acquéreurs qui s'engageaient à louer leur bien pendant six, neuf ou douze ans. Ces avantages, jugés trop coûteux pour l'État et pas assez efficaces, se sont réduits d'année en année et vont donc disparaître totalement au 31 décembre 2024. Notons tout de même qu'il est encore possible d'en bénéficier, jusqu'à la fin de l'année et à taux plein, pour l'achat d'un logement situé dans un quartier prioritaire ou répondant à des critères environnementaux précis. C'est ce que l'on appelle le Pinel + et cela ouvre à des abattements de 12 à 21 % selon la durée d'engagement de mise en location.

La question est donc de savoir ce qui va se passer à partir de 2025. Les professionnels s'inquiètent du fait que, pour le moment, aucun nouveau dispositif n'ait été annoncé. Pour autant, au moment de l'annonce de sa suppression, le gouvernement avait bien indiqué que le Pinel serait remplacé. La situation critique du logement, notamment dans le secteur du neuf, devrait l'inciter à tenir cet engagement.



### Espoir...

Des taux d'intérêt stabilisés, le robinet des crédits qui recommence à s'ouvrir, un besoin de logements qui maintient le marché locatif à un niveau très haut... Les indicateurs commencent à sortir de la zone rouge. L'investissement dans l'immobilier neuf pourrait retrouver des couleurs en 2024. Surtout si l'État se décide à entendre les appels des professionnels pour desserrer le corset autour de ce secteur majeur de l'économie.

## D'autres leviers sont possibles

L'autre bonne nouvelle à prendre en compte pour 2024, c'est le prolongement et même le renforcement du Prêt à taux zéro (PTZ) qui a été annoncé par le gouvernement. Alors que sa disparition était programmée pour cette année, il sera finalement prolongé jusqu'en 2027. Plus important encore, les plafonds des deux premières tranches du barème pour y avoir droit ont été nettement relevés. Le but avoué par le gouvernement est de faire en sorte que les classes moyennes, qui étaient largement exclues du dispositif, puissent désormais y avoir accès. C'est, selon les estimations du gouvernement, six millions de Français en plus qui pourront y avoir recours. Et, désormais, il sera possible de financer son projet jusqu'à 50 % avec le PTZ, contre 40 % auparavant.

dispositif. Pour le reste, le territoire est divisé en deux entre des zones dites tendues et d'autres qui ne le sont pas.

Dans les zones tendues, le PTZ servira à financer du neuf collectif, l'achat d'un appartement dans un programme neuf, donc. Dans les zones non tendues, il sera réservé à l'achat d'un bien immobilier assorti de travaux représentant au moins 25 % du budget et permettant limiter la consommation énergétique annuelle du logement à 331 kWh/m<sup>2</sup>.

Notons que le nombre de communes considérées comme tendues et donc éligibles pour le neuf a fortement augmenté. Plus de 200 nouvelles villes sont concernées.

Enfin, il n'est pas inutile de rappeler que le PTZ ne peut être utilisé que pour le financement de l'achat de sa résidence principale et qu'il ne faut pas avoir été propriétaire de son logement dans les deux années précédant l'acquisition.

Pour les achats liés à un investissement locatif, même s'il est actuellement dans le viseur des pouvoirs publics (lire notre dossier dans ce même numéro), le statut de Loueur en Meublé non Professionnel (LMNP) reste très avantageux. Il permet de sortir une partie importante des loyers perçus de son assiette imposable. Attention tout de même, les revenus ne doivent pas excéder 23 000 € annuels.

Dans votre prochain magazine :

**COMMENT  
CHOISIR  
ET IMAGINER  
UNE MAISON  
QUI VOUS  
RESSEMBLE.**



En revanche, il y a aussi du changement dans les projets qui sont finançables par un PTZ. Les maisons neuves individuelles sont désormais totalement exclues du



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

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 €
Corné	348 m <sup>2</sup>	✓	45 000 €
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>	✓	100 000 €
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-Dé	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)





 <p><b>NOS MURS SONT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>60%</b> MOINS IMPACTANTS SUR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE</li> <li><b>30%</b> MOINS IMPACTANTS SUR L'ÉPUISEMENT DES RESSOURCES</li> <li><b>30%</b> MOINS IMPACTANTS SUR L'ÉNERGIE RENOUVELABLE</li> <li><b>80%</b> MOINS IMPACTANTS SUR LA CONSOMMATION D'EAU</li> <li><b>65%</b> MOINS IMPACTANTS SUR LES DÉCHETS</li> </ul>	<p>RT 2012</p> <p><b>100% PRÊT pour BEPOS</b></p>	<p>isolation renforcée</p>  <p>CONSTRUCTION ÉCONOME</p>	<p>INNOVATION</p> <p>GESTION DES DÉCHETS</p> <p><b>100% RECYCLÉS</b></p> <p>477 tonnes de matériaux</p>	
	<p>RECHERCHE</p> <p>La FRENCH FAB</p>	<p>NATILIA SOUTIENAIT</p> <p><b>1300 EMPLOIS EN France</b></p>	<p>SECURITE</p> <p><b>100% FORETS ECO-GEREES</b></p>	<p>AMELIORATION</p> <p>ECOSIA</p> <p><b>6011 ARBRES PLANTES</b></p>
	<p>ENVIRONNEMENTALES</p>	<p>CONFORMITE</p> <p><b>0L D'EAU CONSOMMEE</b> dans les chaînes de production de montage des maisons Natilia</p>	<p><b>40%</b> DE NOS AGENCES EQUIPEES EN VEHICULES ECOLOGIQUES</p>	<p>SANTE</p> <p><b>100% ACTEUR LOCAL</b></p>
	<p>RÈGLEMENTATIONS</p>	<p>L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE NOS</p> <p><b>MAISONS</b></p> <p><b>90%</b> CHAUFFAGE ÉCONOME</p> <p><b>30%</b> PANNEAUX SOLAIRES</p>	<p>PROTECTION</p> 	

# L'ÂME DU BOIS

*Tendance :*

*« StayClean,  
une technologie  
qui crée une surface  
résistante à l'eau et  
facile à nettoyer »*

*Vous pouvez désormais  
poser un parquet dans  
votre cuisine ou votre entrée,  
avec l'assurance  
qu'il résistera  
aux petits aléas de la vie.*

*Le spécialiste du parquet et revêtements de sol*

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

**02 41 60 43 46**

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

## Location - accession

Pour devenir propriétaire en douceur



## MÛRS-ÉRIGNÉ MILLÉSIME

De belles balades à deux pas de chez vous !

à partir de 180 000 €

Appartements de 2 à 3 chambres.

Aux portes d'Angers.

Avec terrasse ou terrain.

## ZONE ANRU

TVA 5,5%



## ANGERS OASIS

Le confort d'une vie à proximité !

à partir de 155 000 €

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 155 000 €

Proche centres-commerciaux et centre-ville

Maisons et appartements de 1 à 3 chambres

Dans un quartier vivant

## BEAUCOUZÉ LA GRANGE ROUGE

Primé pour la qualité du logement de demain !

à partir de 186 000 €

Appartements de 2 chambres.

Avec jardin et balcon.

Au sein d'un bâtiment emblématique.

## Location - accession

Pour devenir propriétaire en douceur



L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION ANJOU - N°144 FÉVRIER 2024

## Maine-et-Loire : Une plateforme contre le mal-logement

2024, et si  
l'investissement  
immobilier  
redevenait  
intéressant ?

Airbnb,  
Abritel...  
*Bientôt la fin  
de l'eldorado ?*

Parole d'expert  
par Olivier  
VAILLANT





**Prochainement**

LE  
7<sup>ème</sup>  
ART

**Le 7<sup>ème</sup> Art**

5 appartements

95 m<sup>2</sup> à 132 m<sup>2</sup>

T4 et T5 modulables

**Une Réalisation**



**alain rousseau  
immo · promotion**



Image non contractuelle Architecte Lionel Vité & Associés

Vivre au coeur  
du centre-ville

**42 Bd FOCH, Angers**





**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**

Emplacement privilégié pour cet appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, séjour, terrasse exposée Sud, wc, suite parentale avec sdd et wc, une 2<sup>ème</sup> chambre et une buanderie. Un garage fermé en rez-de-chaussée ainsi qu'une cave en sous-sol viennent compléter ce bien rare.

Réf 2212EB Classe énergie : C

**453 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.35% TTC



**ANGERS**

Face aux Halles BILTOKI, studio avec locataire en place au troisième et dernier étage. L'immeuble a fait l'objet d'un ravalement récent, et l'appartement présente un bel état général. Emplacement premier pour ce bien, à visiter rapidement !

Réf 2060EB Classe énergie : G

**86 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 8% TTC



**ANGERS**

Exclusivité ! Au pied de l'église st Jacques, venez découvrir ce T2 dans une résidence de standing, cet appartement vous offre une entrée, une belle pièce de vie, cuisine, une salle d'eau, WC séparé et une grande chambre avec placard. Un garage en sous-sol. Ce bien est vendu loué.

Réf 2191CV Classe énergie : D

**187 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 7% 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**

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

Réf 1530EB Classe énergie : D

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

# L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)  
Nantes - Cholet



## ANGERS

Très belles prestations et cachet des années 30. Au rdc : entrée, salon/séjour, cuisine, wc. Au 1<sup>er</sup> : 2 chambres dont l'une avec dressing et son point d'eau, une sdd et wc séparé. Au 2<sup>ème</sup> : 2 chambres, 1 sdd avec WC, grenier isolé. Jardin paysagé de 200m<sup>2</sup> env.

Réf 2210EB Classe énergie : C

**656 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.96% TTC



## BRIOLLAY

Maison de caractère au cœur d'un parc arboré d'env 6000m<sup>2</sup> avec accès direct sur le Loir. 250m<sup>2</sup> de cachet, 6 chambres, garage double et 40m<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

Jolie maison, rénovée avec au RDC : entrée, pièce de vie de 50m<sup>2</sup>, cuisine A/E, arrière cuisine, 1 chambre et sa sde, buanderie, wc, garage et stationnement. A l'étage, 4 chambres dont une suite, 2 sdb 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 dans une petite copropriété rénovée en 2006. Salon séjour avec placard, cuisine aménagée et équipée ouverte, dégagement, deux grandes chambres avec placards, sde avec wc, buanderie. Achat poss. garage fermé en plus. DV pvc, Chaudière neuve.

Réf 2123D Classe énergie : C

**238 500 €** 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'ÂME DU BOIS

*Tendance :*

*« StayClean,  
une technologie  
qui crée une surface  
résistante à l'eau et  
facile à nettoyer »*

*Vous pouvez désormais  
poser un parquet dans  
votre cuisine ou votre entrée,  
avec l'assurance  
qu'il résistera  
aux petits aléas de la vie.*

*Le spécialiste du parquet et revêtements de sol*

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

**02 41 60 43 46**

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