

# Dans nos villes

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

N°120 FÉVRIER 2022 - GRATUIT

DPE et loi climat.  
A quoi faut-il  
s'attendre  
et comment anticiper ?

**NEUF**  
Labels,  
certification,  
réglementation,  
comment s'y  
retrouver ?

*Télétravail :  
faire entrer  
le travail à la  
maison.*



**alain rousseau**  
**immo · comine**

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

**Angers Doutre, Angers Château et Paris Montparnasse.**

**Estimation gratuite et sans engagement :**

**02 41 24 13 70**

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



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

LANCEMENT COMMERCIAL



LES  
VILLAS  
D'EDEN

3 MAISONS  
NEUVES

Quartier Saint-Antoine  
4 ou 5 chambres

↳ Garages motorisés

↳ Vue dégagée

↳ Lumineux

↳ Extérieurs privatifs

↳ Domotique

↳ Parquet chêne dans  
les chambres

↳ 2.70 m de hauteur sous  
plafond au rdc

↳ Menuiseries aluminium

↳ Faïence toute hauteur

↳ Chauffage au sol (rdc)



alain rousseau  
immo · comine

10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers  
contact@alain-rousseau.com  
www.alain-rousseau.com  
02 41 24 13 70



**ANGERS**

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

Réf 1252CGC Classe énergie : F

**192 700 €** Honoraires inclus charge acquéreur 7.06% TTC



**ANGERS**

A vendre avec locataire en place, beau T1 bis au 4ème et dernier étage d'une copropriété avec ascenseur. Entrée, placards, salle de bains, WC. Séjour et cuisine séparée donnent sur une agréable terrasse avec vue dégagée. Une cave et une place de stationnement en sous-sol complètent ce bien.

Réf 1235EB Classe énergie : D

**128 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



**ANGERS**

Appartement idéalement situé aux pieds des commerces de la Doutre, des transports et de l'hyper centre. Au sein d'une petite copropriété bien entretenue. Entièrement rénové, il comprend un séjour d'environ 40 m², 3 chambres, une cuisine A/E et 2 salles d'eau. EMBLEMATIQUE PRIVILEGE.

Réf 1352M Classe énergie : B

**472 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



**BOUCHEMAINE**

Maison baignée de lumière, ossature bois. Pièce de vie 52m², cuisine ouverte, chambre en RDC avec douche et wc séparé, buanderie /arrière cuisine avec accès direct au garage. A l'étage, mezzanine, 3 chambres et salle de bains. Chauffage au sol, double vitrage bois et alu, volets élec. Belle parcelle boisée.

Réf 1353D Classe énergie : B

**449 780 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.60% TTC

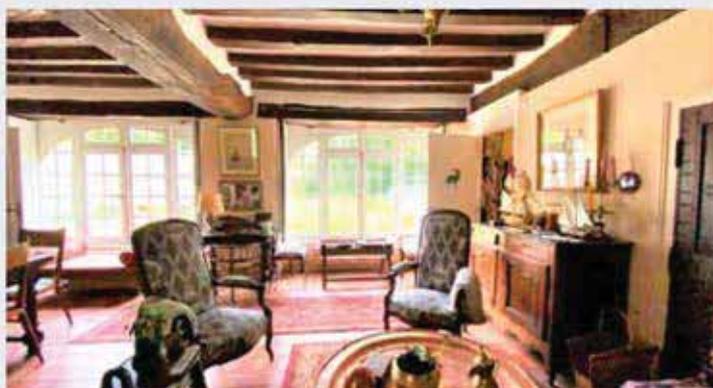


**ANGERS**

A quelques pas de l'hyper centre. Cette maison disponible pour le premier trimestre 2023 : entrée, belle pièce de vie de plus de 38 m², espace cuisine et arrière cuisine, WC. Au 1<sup>er</sup>, 3 chambres sde, WC et au dernier étage une grande suite parentale avec mezzanine, Terrasse. Belles prestations!

Réf M3 Classe énergie : NC

**620 000 €**



**ANGERS**

Demeure de charme sur Angers, dans un écrin de verdure, cette bâtisse de 200 m² aux vastes pièces de vie, vous propose salon-séjour-cuisine, 4 chambres, 2 salle de bains et une salle de douche. Dépendances en pierres et douves. Un Parc exceptionnel complète la propriété.

Réf 1145T Classe énergie : C

**833 450 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC

# L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)  
Nantes - Cholet



## SAINT GEORGES SUR LOIRE

Lieu Authentique avec le charme de l'ancien : Entrée, 3 salons avec cheminées et boiseries, vaste cuisine donnant sur jardin, 6 chambres (possibilité 8), 2 ateliers sous combles, cave, grenier. Terrain 3295 m<sup>2</sup> avec dépendances anciennes, garage, 2 préaux, puits, jardin d'agrément, plan d'eau.

Réf 1344 VM Classe énergie : D

**677 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.15% TTC

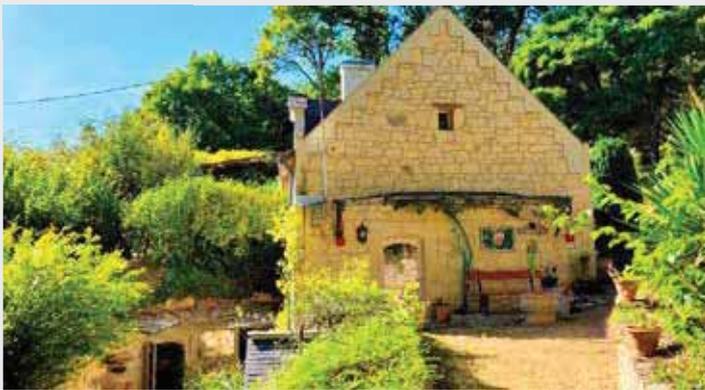


## MURS ERIGNE

Proche du Louet et des commerces, maison ancienne d'environ 200 m<sup>2</sup> se situant dans un environnement calme. Charme et volumes sont les atouts de ce bien à rafraîchir. Séjour, bibliothèque, véranda, 3 chambres, bureau, une grande pièce et 2 sde. Garage, dépendance et un beau jardin clos de 3 600 m<sup>2</sup>.

Réf 1369T Classe énergie : E

**531 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.24% TTC



## GENNES VAL DE LOIRE

Exceptionnel, charmante maison ancienne entièrement rénovée avec ses caves troglodytes et son très beau terrain de plus de 2500 m<sup>2</sup>. Secteur Saint Rémy la Varenne. Au calme, cette maison sur 3 niveaux possède un accès extérieur à chaque étage. Nichée dans un écrin de verdure. 100 m<sup>2</sup> environ. RARE.

Réf 1385T Classe énergie : E

**316 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



## ANGERS

Très bel appartement de 130 m<sup>2</sup> composé d'un séjour double très lumineux, sur terrasse Sud, grande cuisine aménagée et équipée, 4 chambres dont 1 avec salle d'eau attenante, salle de bains balnéo, WC, dégagements avec grands rangements, cave et garage.

Réf 1390VM Classe énergie : C

**393 750 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



## ANGERS

5 mn de la gare à pied, appartement d'environ 85m<sup>2</sup>, situé en dernier étage d'une résidence de standing. Vaste entrée, salon séjour, deux chambres salle de bains, WC et buanderie. Place de stationnement en extérieur dans la résidence sécurisée. Rafraîchissement à prévoir.

Réf 1290D Classe énergie : F

**262 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



## FENEU

A 20 mn d'Angers sur 2 hectares env. Au RDC: entrée, salle à manger, salon, bureau, cuisine, buanderie, suite parentale avec salle de bains/douche, double dressing et 2 WC séparés. A l'étage: 6 chambres, 2 salles d'eau, 2 espaces détente, 2 WC Séparés. Aile aménageable, puits, dépendances, mare, piscine.

Réf 1268EB Classe énergie : C

**996 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.49% TTC

# sommaire

FÉVRIER 2022



6 Ancien  
**DPE et loi climat.**  
A quoi faut-il s'attendre et comment anticiper ?

9 À consulter  
**Les annonces**  
des agences immobilières  
Maine et Loire

12 Parole d'expert  
**Par Paul Chevalier**

S'informer  
22 **Dispositif**  
**Denormandie**

32 **Segré :**  
L'attractivité de la ville  
à la campagne.

42 **RE2020**

44  
**Neuf**  
**Labels, certification,**  
**réglementation**  
Comment s'y retrouver ?



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.

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

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

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

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

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

Montage et maquette : NRCOM Poitiers  
DANS NOS VILLES ANJOU  
n°120 du 1<sup>er</sup> au 28 Février 2022

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

ESPACES  
ATYPIQUES

# Être au four dans son moulin

Superbe moulin aux portes  
du littoral vendéen, en vente  
sur [espaces-atypiques.com](https://espaces-atypiques.com)

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE GAUCHE

20 Place Imbach, 49100 Angers – Tel 02 52 35 27 27 – [espaces-atypiques.com](https://espaces-atypiques.com)

# Nouveau DPE et loi climat

## A quoi faut-il s'attendre et comment anticiper ?



**En France, nous comptons  
7,3 millions de logements  
considérés comme des passoires  
thermiques dont 1,7 million qui  
sont mis en location.  
Ces logements auront  
l'obligation d'être rénovés d'ici  
2028 pour être remis sur le  
marché de la location.**

### Les échéances fixées par la loi climat

La loi climat du 22 août 2021 vise à lutter contre les passoires énergétiques. Pour cela, elle a fixé des échéances contraignantes en se basant sur la classification des DPE. L'objectif est d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments. La première échéance débute cette année. Les loyers des logements F et G n'auront plus le droit d'être augmentés quand il y aura des changements de locataires. Ensuite, les choses se corseront à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 où seules les classes de A à F seront autorisées pour de la mise en location. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028, les classes F ne pourront plus être relouées. Enfin, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034, les classes E seront également interdites à la mise en location.



*La loi Climat devrait avoir d'autres impacts. Elle va consacrer la « valeur verte » des logements, c'est-à-dire que la consommation énergétique d'un bien et son classement pourraient avoir des incidences sur son prix de vente et son loyer. Un logement bien noté pourrait être vendu ou loué plus cher, et inversement. Par ailleurs, les banques pourraient tenir compte de l'étiquette énergie pour octroyer un crédit immobilier aux investisseurs.*

## Un DPE plus pointu

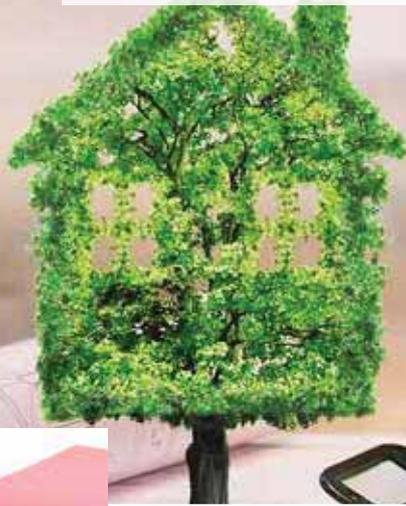
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, trois éléments doivent être affichés sur les annonces immobilières : l'étiquette énergie, l'étiquette climat et l'estimation de la facture théorique annuelle. C'est la conséquence directe de la mise en place du nouveau Diagnostic de Performance Energétique (DPE) depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021. Ce document, qui existe depuis 2006, est valable 10 ans. Il doit être présenté à chaque changement de propriétaire ou de locataire. Le DPE informe le futur acquéreur ou le futur locataire, sur la consommation énergétique du logement et son taux d'émission de gaz à effet de serre. Il a fait l'objet d'un total relooking l'été dernier. Le nouveau DPE prend en compte beaucoup plus de critères que le précédent et sa méthode de calcul a également été revue. Il mesure l'isolation, la nature des murs et du sol, le système de chauffage, les vitrages, la ventilation mais aussi l'orientation du bâtiment, la production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement...

Le diagnostic comprend également des recommandations qui permettent à l'acquéreur, au propriétaire, au bailleur ou au locataire, de connaître les mesures les plus efficaces pour économiser de l'énergie : il s'agit de conseils de bon usage et de bonne gestion du bâtiment et de ses équipements, ainsi que de recommandations de travaux. Non obligatoires. Le nouveau DPE vise bel et bien à inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'économie d'énergie pour améliorer sa performance énergétique.

En outre, s'il était seulement informatif jusqu'à présent, le DPE a désormais une valeur contraignante puisque les futures échéances d'interdiction de mise en location sont basées sur son classement. Il devient opposable en justice, comme les diagnostics relatifs à l'état des installations électriques ou la présence d'amiante ou de plomb.



# Comment fonctionne le DPE



Aujourd'hui, quand on recherche un bien, que ce soit à l'achat ou à la location, une des choses à regarder est bien la lettre du Diagnostic de Performance Énergétique (en fait deux car il existe deux classements, celui de la performance énergétique et celui de la performance en matière de gaz à effet de serre). Ce niveau de performance est exprimé en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, s'agissant de la consommation énergétique et en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an, s'agissant des émissions de gaz à effet de serre.

Concrètement, le DPE se répartit en sept chiffres de A à G. Plus la lettre est proche de A et plus le logement ou bâtiment est économe en énergie. A l'inverse, plus la lettre est proche de G et plus le logement ou bâtiment consomme de l'énergie pour un même résultat. Ces biens immobiliers sont donc plus coûteux, pour tout ce qui concerne le chauffage.

## *De A à G, que se cache-t'il derrière les lettres de classification ?*

En A, le logement est extrêmement performant, il consomme moins de 51 kWh/m<sup>2</sup> sur un an : ce classement est très rare. Il concerne essentiellement les constructions neuves.

En B, le logement est considéré très performant, entre 51 et 90 kWh/m<sup>2</sup> sur une année. Ce sont également essentiellement des constructions neuves, correspondant aux critères de la réglementation RT 2012.

En C, le logement s'affiche assez performant, entre 91 et 150 kWh/m<sup>2</sup> par an. Il s'agit souvent des constructions neuves ou récentes disposant d'un chauffage central au gaz ou au fioul.

En D, le logement est assez peu performant, entre 151 et 230 kWh/m<sup>2</sup>. La catégorie regroupe des logements construits dans les années 80 ou 90 ou rénovés et disposant d'un chauffage central.

En E, le logement est considéré peu performant, consommant entre 231 et 330 kWh/m<sup>2</sup> par an. Cela correspond toutefois à la moyenne nationale des logements (avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021). Cette classe correspond à des habitations construites avant les années 70 ou à des logements anciens disposant d'un chauffage électrique.

En F et G, les logements sont très peu et extrêmement peu performants, perdant au minimum entre 331 et 450 kWh/m<sup>2</sup> sur l'année. Ce sont ces logements très énergivores, souvent des constructions des années 50 et 60 voire plus anciens. A partir de 2022, les loyers de ces logements n'auront plus le droit d'être augmentés quand il y aura des changements de locataire.

ESPACES  
ATYPIQUES

# Loft story\*

Ancien entrepôt industriel  
réhabilité en loft, en vente  
sur [espaces-atypiques.com](https://espaces-atypiques.com)



\* Histoire de loft

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE DROITE  
18 Quai de Port Boulet, 49080 La Pointe - Bouchemaine - Tel 02 52 35 27 27 - [espaces-atypiques.com](https://espaces-atypiques.com)

### Garder ses factures

« Anticiper en conservant tous les documents qui attestent de l'état de son logement ». C'est le premier conseil de Philippe Gourault, gérant d'Atex Diagnostic à Blois. En effet, le jour où la maison sera mise en vente ou en location, le professionnel aura besoin pour établir son diagnostic de connaître les différentes caractéristiques du bâtiment. En premier lieu, son isolation. « Plus on aura des informations sur l'isolation, son épaisseur et sa matière, meilleure sera la note attribuée ! » D'après Philippe Gourault, le problème ne se pose pas pour les constructions récentes dont les caractéristiques sont connues. Mais pour les constructions anciennes, ce n'est pas toujours le cas. « Par exemple, nous ne pouvons pas toujours voir sur place ce qui se cache derrière les murs, je ne vais pas percer le placo. On se fie aussi aux documents fournis par les propriétaires. C'est pourquoi il est utile de conserver les factures des entreprises qui sont venues effectuer des travaux et qu'elles soient notées à l'adresse du logement. Car si nous ne savons pas ou n'avons pas de justification, nous

indiquons "inconnu". Ceux qui font leurs travaux au black ou par eux-mêmes ont donc des soucis à se faire... »



Pour rénover son logement, différentes aides financières existent : celles de l'Etat avec Ma Prime rénov' et les Certificats d'économie d'énergie pour le chauffage et l'isolation. Les collectivités locales mettent également en place des aides tout comme Action Logement. A noter que les travaux doivent être effectués par des entreprises labellisées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) pour bénéficier de ces primes.

### Bien isoler son logement



Le plus important est sans doute d'améliorer l'isolation thermique de son logement afin de se conformer au nouveau DPE. Parmi ses critères, le diagnostiqueur immobilier va prendre en compte des paramètres précis : la nature du sol, des murs, le système de chauffage, de ventilation, l'orientation de la maison, le vitrage, etc... Pour améliorer son classement et le mettre aux normes, Philippe Gourault, gérant d'Atex Diagnostic à Blois, table d'abord sur l'isolation du logement. Et cela passe d'abord par l'isolation du toit ou du plafond. « La première déperdition d'énergie passe par le haut du logement », confirme le professionnel. « Il faut toujours commencer par isoler sa couverture, puis enchaîner avec l'isolation des murs et enfin le plancher bas c'est-à-dire le sol. En

général, il faut compter de 30 à 40 cm d'isolant. Avec ces trois isolations faites, le classement du DPE sera forcément bon. »

Le second point concerne la ventilation. « Quand on est bien isolé, il faut ensuite que ce soit bien ventilé. La pose d'une VMC est indispensable pour la qualité de l'air », souligne le diagnostiqueur immobilier.

Enfin, troisième point à regarder de près, le mode de production d'énergie du logement est important. Le chauffage au gaz étant interdit pour les constructions nouvelles, Philippe Gourault conseille d'installer une pompe à chaleur.

Selon lui, ces trois points remplis (isolation, ventilation et chauffage) permettront d'améliorer l'étiquette du DPE sur le logement. Une maison récente peut aujourd'hui facilement se classer en A avec les nouveaux procédés de construction. Pour une construction ancienne des années 70, ce sera impossible mais, avec les travaux de rénovation cités, elle peut atteindre le niveau C, « qui est déjà excellent ».

Dans votre prochain magazine :  
**ASSURANCE  
EMPRUNTEUR :  
LA DONNE VA  
CHANGER**



EXCLUSIVITÉ

## ANGERS 164 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
6 % TTC  
(prix hors honoraires 155 000 €)

DOUTRE DANS PETITE COPROPRIETE, APPARTEMENT T2 composé d'une pièce de vie, cuisine séparée, 1 chbre, SdD avec WC, rangements, chauffage individuel, huisseries PVC/ double vitrage, un parking extérieur privatif - vendu avec locataire en place (loyer 500 € + 70 € de charges) copropriété de 27 lots principaux - charges courantes annuelles 842.76 € Classe énergie : D - Classe climat : B - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est compris entre 700 € et 990 € - Année de référence 2021.



## ANGERS 159 000 €

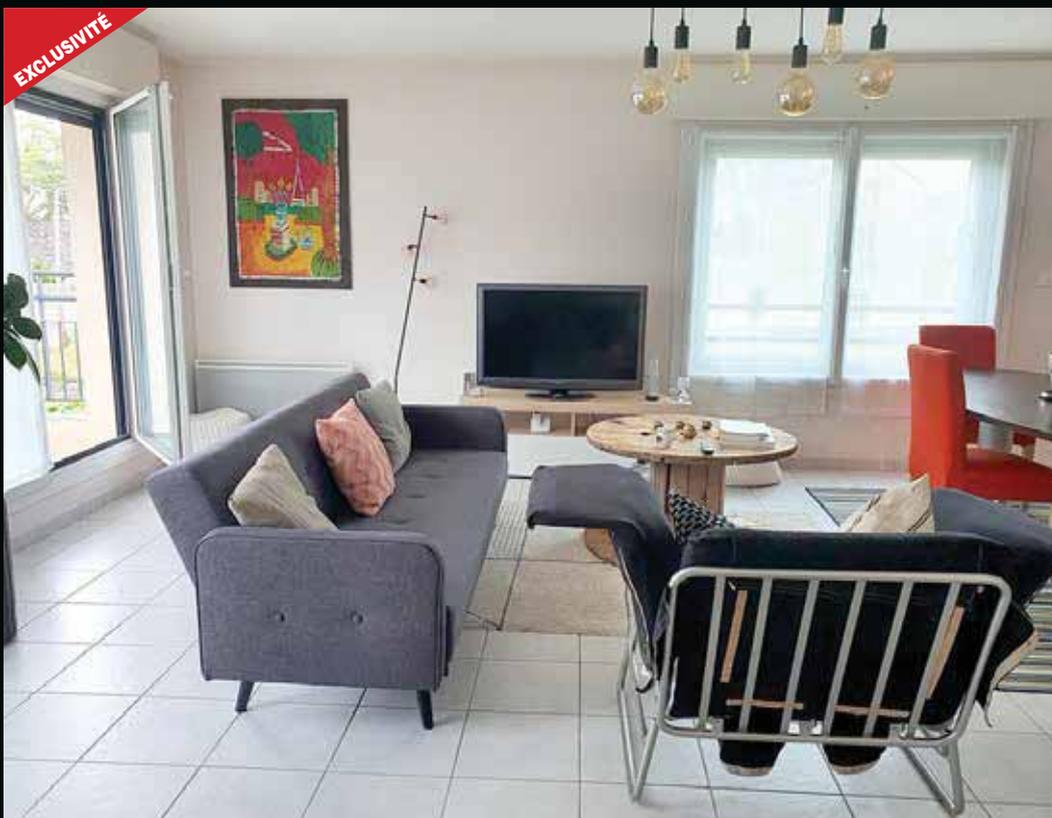
Honoraires inclus charge acquéreur  
6 % TTC  
(prix hors honoraires 150 000 €)

PROMIXITE ST-SERGE - Immeuble de 2009 - Appartement de type 2 avec ascenseur composé d'un espace de vie ouvert prolongé par un balcon exposé Sud, 1 chbre avec placard, SdD, WC séparé, chauffage individuel. Ce logement est vendu avec un garage fermé dans un parking sécurisé, proximité tous commerces, tramway et bus. Copropriété de 56 lots principaux, charges courantes annuelles 722.96 € - Classe énergie : C, Classe climat : A - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est compris entre 570 € et 820 € - Année de référence 2021.

## ANGERS 451 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(prix hors honoraires 430 000 €)

ANGERS CENTRE VILLE - APPARTEMENT SITUÉ AU DERNIER ETAGE, doubles terrasses, très belle pièce de vie, grande cuisine aménagée et équipée (hotte, plaques, double four, lave-vaisselle, lave linge, réfrigérateur, congélateur), 2 chambres dont une avec douche privative, douche à l'italienne et 1 wc, 2<sup>ème</sup> wc séparé, chauffage individuel, garage 2 voitures 33 m<sup>2</sup>, volets motorisés, charges courantes annuelles 1.438,24 € - copropriété de 82 lots principaux - DPE ANCIENNE VERSION Classe énergie : C



EXCLUSIVITÉ

## ANGERS 349 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
6% TTC  
(prix hors honoraires 330 000 €)

A PROXIMITÉ DE LA PLACE DU LYCÉE DAVID D'ANGERS, Intérieur soigné pour ce Type 3 loué. Entrée avec rangement, agréable pièce de vie exposée Sud/ Ouest prolongée par sa terrasse, grande cuisine équipée avec un accès sur un balcon, 2 chambres, SdB, WC séparé ; cet appartement est vendu également avec 2 box électrifiés et motorisés, copropriété de 82 lots principaux, charges courantes annuelles 1660.12 € , Classe énergie : C, Classe climat : A - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est compris entre 1030 € et 1460 € - Année de référence 2021.



## PAROLE D'EXPERT

par Paul Chevalier

# Gérer un logement, c'est un métier

Paul Chevalier a intégré la direction du Cabinet Pigé & Associés, à Angers, en 2021. Il suit plus particulièrement la partie gestion locative et transactions immobilières. Il fait le point sur le nouveau DPE et ses conséquences sur la gestion des biens mis en location.

### *Que prévoit exactement le nouveau DPE ?*

Dans la loi « Climat et résilience » et dans le nouveau DPE (Diagnostic de performance énergétique), il y a une notion très importante : celle de « passer thermique ». Ce sont des logements considérés comme très énergivores que les propriétaires ne pourront plus mettre en location dans les années à venir. A terme, cela va concerner les logements notés E, F et G. Pour se faire une idée, sur les 7,3 millions de biens du parc privé loués en France, on estime que la moitié seront concernés par ces interdictions. A titre d'exemple, dans des zones comme le centre historique d'Angers, si le nécessaire n'a pas été fait au cours des dernières années, on peut vite se retrouver dans ce type de situation. Et ce qu'il faut bien comprendre, c'est que l'échéance est très proche puisque les logements les moins bien notés (G), seront de fait exclus du marché locatif dès 2025. C'est-à-dire, demain.

### *Face à cette nouvelle donne sur le marché locatif, que peut-on faire ?*

Il faut anticiper et agir vite ! Au sein de notre cabinet, les logements loués tournent régulièrement. Les diagnostics sont donc à jour. De ce fait, nous connaissons les logements qui seront concernés par la loi Climat. Et, bien sûr, nous avons déjà commencé le travail de mise aux normes. Nous avons un Responsable travaux qui a plus de vingt ans d'expérience dans le domaine de l'amélioration de l'habitat et l'isolation. Il connaît parfaitement les entreprises du secteur et cela aide beaucoup dans une période où les professionnels du bâtiment sont surchargés. Nous le faisons intervenir dans les logements concernés



## Gérer soi-même

**Beaucoup de propriétaires qui gèrent eux-mêmes leur logement, ne respectent pas les critères légaux. Souvent, par ignorance. Depuis plusieurs années, on assiste à une très forte inflation législative et réglementaire dans le domaine de l'immobilier. Pour s'y retrouver dans le maquis des normes, des aides, des travaux, il faut vraiment se tenir à jour de façon constante. C'est la raison pour laquelle tous nos collaborateurs suivent des formations régulières et que nous sommes particulièrement investis dans ce domaine au niveau de notre profession. La gestion locative a vraiment tendance à se professionnaliser et cela ne va pas s'inverser.**

pour chiffrer les travaux les plus urgents. Dans le même temps, nous faisons évidemment un travail d'information, et même d'alerte vis-à-vis des propriétaires, pour qu'ils prennent conscience de leurs nouvelles obligations et engagent les travaux indispensables. D'ailleurs, c'est vraiment dans leur intérêt car ces améliorations donnent aussi de la valeur au bien.



# Cabinet Pigé & Associés

Place La Fayette  
32, rue de Létanduère  
à Angers

02 41 25 75 75  
[www.pigeimmobilier.fr](http://www.pigeimmobilier.fr)

# B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,  
Immobilier parisien

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

En vente à Saumur



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

540 000 €

En vente dans le Haut-Anjou



Au cœur du Haut-Anjou, à 35 min d'Angers,  
une demeure des 16ème et 17ème siècles à restaurer  
Ref 174169

Vente en exclusivité - 305 000 €

En vente à Angers



À Angers, dans un hôtel particulier IMH du 17ème siècle,  
un appartement de 173 m<sup>2</sup> ayant conservé son authenticité  
Ref 596038

590 800 €

En vente à Angers



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

Vente en exclusivité - 950 000 €



DONNEZ-VOUS  
TOUTES LES CHANCES  
DE VENDRE VOTRE BIEN  
AU MEILLEUR PRIX!



- 👑 Estimation OFFERTE
- 👑 Diagnostics OFFERTS\*\*
- 👑 Reportage photos professionnel ou aménagement 3D OFFERT\*\*
- 👑 Suivi du dossier de commercialisation 24h/24

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic ■ citya.com





**199.000€ REF 2422**

**AVRILLÉ (49240)** Appartement T3 avec parking sécurisé en sous/sol dans une résidence récente (2007), au 2<sup>ème</sup> étage avec ascenseur, composé d'une entrée, d'un séjour sur balcon exposé sud/ouest sans vis à vis, d'une cuisine séparée, de 2 chbres avec placards et d'une SDB, wc séparés. DPE classe C



**141.000€ REF 2413**

**TRÉLAZÉ (49800)** Appartement T3 vendu avec bail en cours, dans une résidence récente de 2008, proche des commerces et lignes de bus, composé d'une belle pièce de vie, d'une cuisine aménagée, de 2 chbres, d'une SDB spacieuse et wc séparés. Double exposition. Place de parking en sous/sol. Loyer 563 € + 57 € ch. Idéal investisseur, bonne rentabilité. DPE classe D



**124.700€ REF 2438**

**ANGERS (49000)**

Appartement T1 bis refait à neuf dans une résidence bien entretenue, avec vue dégagée et composé d'une entrée, d'un séjour sur balcon filant, d'une cuisine aménagée, d'un coin nuit ou bureau, d'un dressing, d'une salle de bains avec wc. Place de stationnement attitrée. Résidence avec ascenseur, local vélo. Proche des commerces, du tramway et des écoles. DPE classe C



**208.650€ REF 2437**

**ANGERS (49000)** Appartement 5 pièces (3 chambres avec possibilité d'en créer une quatrième) aux beaux volumes, et aux différentes possibilités d'aménagement, proche du centre-ville, des commerces, grandes écoles (Catho et ESA à 5mn) et transports en commun (arrêt de Tramway à 3mn à pied) : localisation idéale. DPE classe D



**203.300€ REF 2432**

**AVRILLE (49240)** Appartement duplex 4 pièces (3chbres) avec 2 jardins. Proche des commerces (Netto et Croix cadeau), transports en commun (arrêt de tramway à 5mn à pied), bourg d'Avrillé (à 5mn) et centre-ville d'Angers. Pour investisseurs : Appartement vendu avec des locataires en place. DPE classe E

**ANGERS (49000)**

Appartement 4 pièces (3 chbres) à Angers - Vous n'avez plus qu'à poser vos valises dans cet appartement refait à neuf en 2019 ! L'appartement se situe au 2<sup>ème</sup> étage d'une résidence avec ascenseur : Idéal pour un premier achat ou investisseurs ! Proche du centre-ville d'Angers et de toutes les commodités, n'attendez plus ! DPE classe C



**224.700€ REF 2399**



**57 500 € REF TAPP 467749**

**CHOLET** En plein centre-ville, studio de près de 20 m<sup>2</sup> en parfaite état : entrée avec placard, séjour avec kitchenette et salle d'eau. Actuellement loué 2 856 € / an et seulement chez CITYA ! DPE VIERGE



**318 000 € REF TMAI 125820**

**CHOLET** Proche centre ville, dans quartier résidentiel, maison parfaitement entretenue à la décoration soignée vous offrant un espace de vie ouvert sur très agréable jardin clos avec piscine chauffée. Sous-sol total, partiellement aménagé, une 4<sup>ème</sup> chambre avec salle d'eau dans un espace semi indépendant qui conviendrait parfaitement à un adolescent ... DPE D 198 - GAS E 44



**83 000 € REF TAPP 466348**

### CHOLET

Idéalement situé, appartement de type 1 bis comprenant entrée, cuisine équipée, récente, coin nuit et balcon. Actuellement loué 3 600 € / an. Garage en plus mais non compris dans la location. A visiter sans tarder et seulement chez CITYA !  
E 309 B 9



**319 000 € REF TMAI 125170**

**CHOLET** Hâtez vous de visiter cette belle maison de plain pied comprenant 4 chambres, une grand séjour de 50 m<sup>2</sup> donnant sur terrasse orientée sud ouest. B 76 A 2



**300 000 € REF TMAI 125215**

**CHOLET** Proche Halles et Glisséo, plus de 200 m<sup>2</sup> habitables, maison de ville des années 1950 à faire revivre au gré de vos besoins et de vos envies. Pourrait être divisée ... D 182 E 42

### CHOLET

Enorme potentiel pour cette maison de près de 100 m<sup>2</sup> comprenant à l'étage une pièce de vie de 50 m<sup>2</sup>, une cuisine récente et une chambre avec salle de bains. Le sous-sol total vous permettra d'agrandir la maison au gré de vos besoins et envies ...D 183 E 54



**255 000 € REF TMAI125721**



178 000 € RÉF TMAI 118040

**NEUILLE** - Spécial investisseur : Maison de plain-pied de 2000 vendue louée à 10 mins de SAUMUR. Elle offre sur 103 m<sup>2</sup> : séjour, cuisine ouverte avec arrière cuisine, 3 chbres et garage. Le tout sur un terrain de 1 137 m<sup>2</sup>. Loyer mensuel de 666 € + 10 € de charges. DPE : D.



472 000 € RÉF TMAI124790

**SAUMUR** Pour les amoureux des belles pierres, à 10 mins de SAUMUR, superbe propriété de caractère de 200 m<sup>2</sup> entièrement rénovée avec terrasse, pergola et cave. Volumes, cheminées, poutres apparentes. Appartement indépendant de 50 m<sup>2</sup> avec terrasse, sans vis à vis. Sur un terrain de 2 134 m<sup>2</sup>. DPE : en cours.



650 000 € RÉF TMAI122164

### SAUMUR

Magnifique loft de 300 m<sup>2</sup> créé dans un ancien chai idéalement situé. Luminosité, mélange verre et acier, beaux volumes, belle suite parentale, patio intérieur. Chic, moderne et élégant...vous ne pourrez qu'être séduit. DPE : D.



155 000 € RÉF TIMM 101848

**DOUE LA FONTAINE** - IMMEUBLE DE RAPPORT situé dans le centre ville de DOUE LA FONTAINE. D'une superficie d'environ 107 m<sup>2</sup> réparti en deux appartements (Studio et T3) avec garage double et cave. Les logements sont actuellement vides. Ils étaient jusque récemment loués respectivement 330 € et 450 €. Immeuble construit avant 1975 - DPE : F.



88 000 € RÉF TMAI 125573

**MONTREUIL BELLAY** COUP DE CŒUR assuré pour les amoureux de l'atypique avec cette maison troglodyte située proche de MONTREUIL BELLAY. Complètement rénovée, elle offre une entrée, deux pièces de vie spacieuses, une salle de bains et une chambre. Possibilité d'en créer une seconde. Une terrasse et un terrain de 500 m<sup>2</sup> complètent l'ensemble. DPE : E.

### SAUMUR

Superbe propriété située dans le centre-ville de SAUMUR. D'une superficie de 175 m<sup>2</sup>, entièrement rénovée, elle vous offre de superbes volumes, cheminée en pierre, beaux matériaux, suite parentale, garage double.... Un appartement de 2 pièces avec accès indépendant et terrasse, une piscine et une cour pavée et arborée complètent la propriété. Petit plus... sans vis-à-vis. DPE : C



**VENDU PAR CITYA**

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



# Vous avez un projet immobilier ?

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



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



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

Nos agences du 49 Angers, Beaucouzé, Montjean/Loire recrutent  
**Conseillers, conseillères en immobilier**



**Arthurimmo.com**  
LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

Si l'immobilier vous passionne  
rejoignez notre équipe **100% Experte**

Nous vous offrons une évolution de  
carrière, car notre double compétence  
fait toute la différence !



**VOUS PENSEZ ÊTRE A LA HAUTEUR ?**

**VOUS AVEZ LES COMPÉTENCES  
COMMERCIALES NÉCESSAIRES ?**

**VOUS AIMEZ LES DÉFIS ?**

**VOUS SOUHAITEZ ÊTRE  
ACCOMPAGNÉS PAR DES EXPERTS**

**VOUS VOULEZ UNE  
RÉMUNÉRATION MOTIVANTE ?**

Rejoignez le seul réseau national, composez d'expert immobilier !!!

18 Place de la République - ANGERS - 02 41 54 67 05  
angers@arthurimmo.com



## ANGERS

**278 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100362

Classe énergie : E



## ANGERS

**699 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 669 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99629

Classe énergie : D



PARC DU PIN / LAFAYETTE : Grand Type 3 de 87 m<sup>2</sup> au dernier étage, avec ascenseur. Entrée, salon-séjour, cuisine équipée séparée, 2 chambres, sdb, WC séparés, nombreux rangements. Vue dégagée sur zone arborée. Cave en sous-sol, Parking ext. A rafraîchir. Charges de 270€/M (chauffage et eau). Contact Vincent LE GAL : 0684319403.

HYPER CENTRE AU PIED DU TRAM - Beaucoup de charme pour cette angevine rénovée comprenant entrée, salon/salle à manger avec parquet et cuisine séparée donnant sur jolie cour, dépendance, 7 chbres sur 3 étages, 2 salles de bains, 1 salle d'eau, caves, honoraires 4,92 % charge acqu., agent co. : Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85



## ST GEORGES SUR LOIRE

**427 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf TIMM93627

Classe énergie : F



SAINT GEORGES SUR LOIRE : Immeuble en pleine propriété à réhabiliter composé de 2 lots divisibles, dont un classé MH, d'une surface totale de 400 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux composé actuellement de 12 chambres, 3 salles de réception, cuisines, terrasse ext, garage, hono à charge acqu. 6.75 %, Agent commercial : Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85.



# Arthurimmo.com

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

Faites confiance à notre **double compétence**

**AGENT  
IMMOBILIER**

**EXPERT  
IMMOBILIER**

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

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



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



\*Voir conditions en magasin

**18 Place de la République - ANGERS - 02 41 54 67 05**  
**angers@arthurimmo.com**

**EXCLUSIVITÉ ARTHURIMMO**

## **Sécurisez-vous !!!**

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

# Dispositif Denormandie : défiscaliser dans l'ancien

Par Emilie Mendonca

**Le dispositif Denormandie est une extension du dispositif Pinel, en vigueur depuis 2019.**



Il est à destination de l'investissement locatif dans l'ancien avec travaux. Il vise, en particulier, à encourager la rénovation de logements dans les villes moyennes qui comptent un grand nombre de logements vacants et/ou vétustes. Dans la région, par exemple, la liste des communes éligibles comprend notamment Issoudun, Châteaurox, Chinon, Blois, Romorantin-Lanthenay, Saumur ou encore Bressuire.

## **Jusqu'à 21 % de réduction d'impôt**

Le dispositif Denormandie permet, ainsi, de bénéficier d'une réduction d'impôts de 12 % du prix global de l'opération si le bien est mis en location pendant six ans. La réduction est donc de 18 % s'il est loué neuf ans et de 21 % s'il est loué douze ans. De plus, le montant des travaux doit représenter au moins 25 % du coût total du projet. En terme de nature des travaux, les améliorations éligibles sont les suivantes : perfectionnement de la performance énergétique de 20 %

minimum (ou 30 % pour un logement individuel); isolation des fenêtres, des murs, des combles, changement de chaudière ou changement de production d'eau chaude ; création de surface habitable nouvelle. En outre, les travaux doivent être achevés au 31 décembre de la deuxième année suivant l'achat, au plus tard.

## **Investissement maximum de 300 000 €**

Le dispositif concerne les logements non meublés et occupés comme résidence principale. La location doit, en outre, respecter un plafond de loyer. Un plafond réglementaire limitent également les ressources annuelles du locataire. À titre d'exemple, en zone C (Saumur, Issoudun...), les ressources du locataire ne doivent pas dépasser 28 152 € par an pour une personne seule. C'est 54 579 € pour un couple avec deux enfants.

Par ailleurs, dans le cadre du dispositif Denormandie, la réduction d'impôt

s'applique aux investissements d'un montant maximum de 300 000 € (et 5 500 m<sup>2</sup> de surface habitable). Au-delà, le fragment dépassant 300 000 € n'entre pas dans la base de calcul de l'avantage fiscal.





## **Transaction - Location Gestion - Syndic**

---

5-7 rue Baudrière  
**ANGERS**

2, rue Hanneloup  
**ANGERS**

7, place Hérault  
**ANGERS**

---

**02 41 87 79 76**

[antoine-immobilier.com](http://antoine-immobilier.com)



# CABINET SIBOUT

Immobilier

50 ans d'immobilier à vos côtés

40, rue des Lices - ANGERS

02 41 87 46 28

www.cabinetsibout.com



SIREN 537 851 917

## EXCLUSIVITÉ



Idéal 1<sup>er</sup> achat ou investissement appartement libre de toute location en dernier étage, vous adorerez son balcon exposé sud, cuisine ouverte sur la pièce de vie, coin nuit, dressing, salle de bains avec wc. Cellier et stationnement extérieur.

ANGERS

89 900 €

Réf 1002  
Classe énergie : NC



ANGERS

170 400 €

Réf 993  
Classe énergie : C



Quartier les Justices appartement type 3 idéal profession libérale ou 1<sup>er</sup> achat offrant une cuisine aménagée et équipée, deux chambres avec placards, belle pièce de vie ouvrant sur balcon, salle de bains,wc et Grand garage fermé en sous-sol. A ne pas manquer.

## À SAISIR



## BAISSE DE PRIX



ANGERS

549 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 990  
Classe énergie : D



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



LAFORÊT

Laforêt s'est  
fait une beauté  
pour rester

votre agence  
préférée

Laforêt a recueilli l'avis de ses clients et de ses collaborateurs afin de faire évoluer son identité et de répondre au mieux à leurs attentes. C'est ça aussi être **n°1 de la confiance\*** : savoir vous écouter pour avancer ensemble en toute sérénité.

\*IFOP 2021

Agence LAFORÊT ANGERS  
1 rue du Haras 49100 Angers

02 41 32 74 35  
angers@laforet.com



agence de la cité  
*depuis 1981*

10, place Jeanne-de-Laval  
**BEAUFORT-EN-VALLÉE**  
**02 41 57 20 90**

6, rue Marc Leclerc  
**LA MÉNITRÉ**  
**02 41 57 70 00**

www.agencedelacite49.com

SIREN 501 838 759

**EXCLUSIVITÉ**



**LA MÉNITRÉ**

**209 000 €**

Réf 3007  
Classe énergie : NC



(5 mn gare sncf - 15 mn gare Angers st Laud) Maison restaurée sur terrain 1143 m<sup>2</sup>. Cuisine aménagée, séjour avec cheminée, 3 chambres, salles de bains, wc, grenier, garage, dépendance. Contact : 06 75 16 73 88 // 02 41 57 20 90.

**EXCLUSIVITÉ**



**BEAUFORT EN VALLEE**

**47 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**11.91% TTC**  
(Prix 42 000 € hors honoraires)

Réf 2951  
Classe énergie : NC



Une parcelle de terrain constructible viabilisée de 425 m<sup>2</sup> située à proximité des commerces, des écoles et salles de sport. Contact : 06 75 16 73 88 // 02 41 57 20 90

**EXCLUSIVITÉ**



**MAZE**

**209 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 3004  
Classe énergie : E



Maison de plain de pied comprenant au rez-de-chaussée : pièce de vie avec cheminée et insert, cuisine équipée, salle de douche, 2 chambres, toilettes. Grenier de stockage. Le tout sur un terrain de 720 m<sup>2</sup>, garage, terrasse, préau. Tout à l'égout, volets électrique, chauffage électrique. Contact : 06 75 16 73 88 // 02 41 57 20 90

**BAISSE DE PRIX**



**BEAUFORT EN VALLEE**

**137 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.39% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 3002  
Classe énergie : D



Maison de bourg à rénover comprenant au rez-de-chaussée : entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte, chambre, sdd, wc. Au 1<sup>er</sup> : couloir, 2 chambres dont une avec point d'eau. Au 2<sup>nd</sup> : grenier aménageable. Belle cave voûtée. Terrain non attenant de 187m<sup>2</sup> située à 150 m. Chauffage gdv. Tout à l'égout. Adoucisseur d'eau. Contact 06 75 16 73 88

**EXCLUSIVITÉ**



**MAZÉ-MILON**

**280 000 €**

Réf 3006  
Classe énergie : NC



EXCLUSIVITE Agence de la Cité. Pavillon comprenant : au rez-de-chaussée une pièce de vie, cuisine équipée, buanderie, 3 chambres, sdb, bureau. A l'étage une grande mezzanine, 2 chambres, sdd avec toilettes. Le tout sur un terrain clos et arboré d'une superficie totale de 1261 m<sup>2</sup> avec garage, terrasse bois, cabane enfant, potager et cabanon de jardin. Contact : 06 75 16 73 88//02 41 57 20 90

CENTURY 21®

21

**COURTOIS  
VITAMINÉ**

**CENTURY 21 RECRUTE**

**D'ABORD DES PERSONNALITÉS.  
LE RESTE ON S'EN OCCUPE !**

**CENTURY 21®**

**Plantagenêt**

55 rue Plantagenêt  
49000 Angers

02 52 60 31 30  
plantagenet@century21.fr

# 3 ÉDITIONS

## et le SITE INTERNET



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

Pour vous aider  
dans vos  
**recherches**  
**immobilières**

[www.dansnosvilles.fr](http://www.dansnosvilles.fr) 🔍





**ANGERS**

**174 900 €**

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

Réf 9193  
Classe énergie : C



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



**ANGERS**

**201 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 9212  
Classe énergie : NC



TYPE 3 DUPLEX avec JARDIN PRIVATIF, garage, balcon et parking VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE : LOUE 600 E + 50 EUR DE CHARGES RDC : séjour, cuisine, wc A l'étage : 2 chambres dont une donnant sur balcon, salle de bains, palier avec placard



**ANGERS**

**212 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 9210  
Classe énergie : NC



Dans l'hyper centre d'ANGERS, au pied de toutes les commodités, appartement de type 2 de 65 m<sup>2</sup> avec pièce à vivre de 28 m<sup>2</sup> et grande chambre de 14 m<sup>2</sup>, immeuble ancien, VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE loyer actuel de 536,89 EUR + 35 EUR de provisions sur charges



**ANGERS**

**358 700 €**

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

Réf 9208  
Classe énergie : D



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



**ANGERS**

**499 200 €**

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

Réf 9180  
Classe énergie : E



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



WEADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LANCEMENT EN FRANCHISE,  
*un nouvel élan*  
POUR LE RÉSEAU !

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



LE MANS  
ANGERS  
TOURS



HASTOYI: TEN © iStock - eFreepik

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

[www.weadvisor-immobilier.fr](http://www.weadvisor-immobilier.fr)



SUIVEZ-NOUS



WEADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS

EN 2022,  
FAITES RÉSONNER  
vos projets immobiliers !



[www.advisor-immobilier-angers.fr](http://www.advisor-immobilier-angers.fr)



02 43 216 116  
[contact@advisor-immobilier.fr](mailto:contact@advisor-immobilier.fr)  
51 rue Toussaint - 49100 Angers

# Segré :

## L'attractivité de la ville à la campagne

Par Aurélie DUNOUAU

**La commune du Maine-et-Loire avait du mal à vendre ses biens il y a quelques années. La tendance est aujourd'hui inversée. Plus que jamais ses belles pierres sont convoitées par les acheteurs.**



Segré-en-Anjou Bleu et ses près de 18.000 habitants, au nord-ouest d'Angers, affiche un beau dynamisme sur le marché de l'immobilier. De la demande, des offres certes plus rares mais toujours présentes, et des prix à la hausse mais toujours intéressants.

### *Un carrefour géographique*

Segré-en-Anjou Bleu bénéficie d'une position géographique idéale : à la campagne mais à 30 minutes d'Angers et à 40 minutes de Rennes par la route quatre voies. Sans compter la proximité de Nantes et de Laval ! La petite ville est à la croisée des chemins de villes phares. « Son centre-ville est également devenu plaisant, souligne Vanessa Roujou, responsable de l'agence AJP Immobilier. Avec ses jolies places neuves arborées, ses petits restaurants et ses bars, ça vit. »

Au cœur de l'Anjou, la ville attire également des entreprises importantes telles que Longchamp, Hutchinson, La Toque Angevine. De quoi alimenter un marché immobilier en hausse. « Il y a trois ans, nous avions 50 biens en ventes et peu de demandes. Aujourd'hui

nous avons une dizaine de ventes et dès que ça sort, en une ou deux visites le bien est vendu », détaille Vanessa Roujou. Même si la demande est moins forte aujourd'hui avec les fêtes de Noël, le marché immobilier s'est bel et bien inversé à Segré.

### *Des prix à la hausse*

Conséquence inévitable : les biens immobiliers à Segré ont pris de la valeur. Ainsi, pour une petite maison, comptez environ 10 à 20.000 euros de plus, pour une plus grande maison 30.000 euros de plus, en l'espace de trois ans. « Il y a trois ans, nous avions à Bel-Air (à côté de Segré) un bien estimé à 140.000 € que nous en vendions pas. Aujourd'hui il est parti à 175.000 €, en une seule visite, sans négociation ». Vanessa Roujou, la responsable de l'agence AJP Immobilier, ajoute que tous les types de biens se vendent actuellement à Segré. Telles des maisons de maîtres de 200m<sup>2</sup> qui s'arrachent entre 350 et 400.000 €.

### *De beaux biens à la campagne*

Il faut dire que la demande extérieure, d'Angers, Nantes ou de Paris est forte, depuis le Covid-19. La troisième couronne

d'Angers est bien plus attractive niveau prix par rapport à la ville préfecture. Le prix au m<sup>2</sup> avoisine les 1600 € du m<sup>2</sup>, même si c'est une moyenne. A la campagne, à quelques kilomètres de Segré, de belles demeures en pierres et poutres avec de l'espace attirent. Comme ce corps de ferme en pierre à Saint-Michel-et-Chanveaux de 130 m avec 1,5 ha vendu 270.000 €.

### *Investissements locatifs et lotissements*

Les investissements locatifs ne sont pas en reste sur ce marché immobilier de Segré-en-Anjou Bleu. En plein centre-ville, un immeuble à rénover destiné à six appartements locatifs a été vendu par AJP Immobilier à 260.000 €. Ou encore à Noyant-la-Gravoyère, deux petites maisons de 60m<sup>2</sup> avec une parcelle de 400m<sup>2</sup> acquises pour 76 et 80.000 €.

Ajoutons à cela la construction de lotissements – une vingtaine de terrains se vendent chaque année à Segré, et le tableau est complet. On ne peut plus dire que Segré-en-Anjou Bleu et son agglomération sont à la traîne du marché immobilier.

# GAGNEZ des M<sup>2</sup>

TOUT EN RESTANT CHEZ VOUS !

[www.cybel-extension.com](http://www.cybel-extension.com)

Nos services inclus :

- ✓ Bureau d'étude intégré
- ✓ Architecte partenaire
- ✓ Dossier administratif
- ✓ Devis travaux détaillés



AGENCE **ANGERS**  
**NORD MAINE-ET-LOIRE**

Séverine MENET  
09 86 16 24 40

[s.menet@cybel-extension.com](mailto:s.menet@cybel-extension.com)  
193, Avenue Pasteur  
49100 ANGERS

**CYBEL**  
**EXTENSION**  
Créateur d'espaces

INTERLOCUTEUR  
UNIQUE

PRESTATION  
CLÉ EN MAIN

PRIX  
GARANTI

GARANTIE  
DÉCENNALE

SUIVI  
DE CHANTIER

DÉLAIS  
RESPECTÉS

Votre **MENSUEL**

## Dans nos villes

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

dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**

**COUPON** à retourner à

NR Communication  
Magazines Immobilier  
26 rue Alfred de Musset  
37000 Tours

ou

commandez-le  
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code  
pour commander  
votre prochain  
magazine



**Je désire recevoir le prochain magazine**

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Magazine :  Val de Loire  Poitou  Anjou

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

# ADOPTEZ-MOI !



# Télétravail

## Quand le bureau entre à la maison



**Depuis la crise sanitaire, beaucoup de Français ont expérimenté le télétravail. Pour certains, c'est un nouveau mode d'organisation de travail qui va durer. Alors comment s'organiser selon l'espace disponible ? Voici quelques conseils d'aménagement.**

### Réfléchir à sa façon de travailler

En premier lieu, il convient de réfléchir à la façon dont nous voulons organiser notre travail et quels sont nos besoins réels. Comment ai-je envie de travailler, me faut-il un espace dédié, ai-je besoin de beaucoup d'espace, de rangements, d'un coin calme si je dois passer du temps en visio-conférence ? Autant de questions essentielles qu'il faut se poser avant d'entamer l'aménagement de son bureau. C'est en quelque sorte comme élaborer un cahier des charges où les besoins sont minutieusement listés. Ensuite, si vous ressentez l'envie d'être accompagné dans votre projet, vous pourrez faire appel à un professionnel qui vous aidera à concevoir votre futur espace de travail.



## Une pièce pour vous

Première option, et c'est l'idéal, vous disposez d'une pièce à part entière, d'un endroit à aménager en bureau, qui sera votre domaine réservé. La porte fermée sera le signal évident qu'il ne faut pas vous déranger. Tout est permis selon vos envies et vos goûts : taille du bureau, couleurs, déco,... libre à vous de définir les éléments du bureau. En revanche, un prérequis est à prendre en compte, celui de la luminosité. « Si vous le pouvez, choisissez un espace lumineux, conseille Stéphanie Vitale-Daumer, architecte d'intérieur chez Studio SD, à Angers. Il faut avoir son bureau face à la fenêtre et pas dans le dos, à cause de la lumière qui se reflèterait sur l'écran. » Passé cette condition, à vos inspirations !

## Optimiser un petit espace

Pour ceux qui ont de plus petits appartements, cela demandera un peu plus d'organisation et de réflexion. Le plus important est de définir la pièce dans laquelle vous vous sentirez bien, sans être (trop) dérangé par votre conjoint ou les enfants.

Ensuite, il existe une multitude d'astuces pour aménager son bureau dans un espace réduit. Par exemple, « il est possible d'aménager son bureau dans les placards.

C'est très simple à faire, souligne l'architecte d'intérieur Stéphanie Vitale-Daumer.

Mais attention, je ne parle pas d'une armoire sur rail, pas du tout pratique, comme c'est la grande mode sur pinterest et qui n'a aucun intérêt. Il s'agit de placards avec double porte à la française qui seront ouvertes et faciles à dissimuler avec un rideau et une tringle. »

Autre possibilité si l'espace est très réduit : aménager son bureau sous un escalier. Cela peut rebuter certains qui se sentiraient enfermés mais c'est tout à fait possible et demande peu de travaux : une planche, une chaise, voire des étagères pour les rangements. Encore une idée toute simple et sans frais : choisir un coin assez calme, avec prise de courant et y installer un petit bureau mural qui se rabat. « Si l'on a pas beaucoup de place et juste besoin d'un ordinateur c'est idéal », admet l'architecte du Studio SD.

Ce peut être aussi situé à l'angle d'une pièce, dans la continuité d'une bibliothèque, dans le prolongement d'une console, en jouant sur les hauteurs. « L'essentiel est que ça se fonde dans l'environnement pour que ça ne se voit pas quand on ne travaille pas.

Quand on a fini, on peut par exemple remettre des livres ou une plante sur la table de bureau de façon à couper », propose la professionnelle.





## Télétravail Quand le bureau entre à la maison



### *Les clés de l'aménagement*

Le plus important, car on passe beaucoup de temps dans son bureau, est de choisir un espace lumineux. « La gestion de la lumière est fondamentale », insiste Stéphanie Vitale-Daumer. « L'idéal est une lumière directe, un espace où baigne la lumière naturelle avec le bureau face à la fenêtre. C'est un élément important du bien-être, pour la santé de ses yeux, mais aussi psychologique ». Ensuite, il est possible de compléter par un éclairage et de bien le calibrer. « En privilégiant une petite lampe de bureau plutôt qu'un spot qui crache de la lumière. Il faut un éclairage qui repose les yeux et qui crée aussi une atmosphère. Cela peut également passer par un bandeau led, un adhésif qui diffuse de la lumière douce. La règle, c'est la couleur du jour. Il faut trouver un substitut proche en termes de couleur d'éclairage, le kelvin qui permet de mesurer la couleur de la lumière qui se situe à 3 000 k. » A vos calibrages !



Après l'orientation de la fenêtre, l'autre élément clé est l'orientation du bureau : où doit-on le situer si l'on a une pièce dédiée ? « 9 personnes sur 10, souvent des femmes, ne souhaitent pas avoir la porte du bureau dos à elle. C'est un réflexe primaire et également un moyen de visualiser qui entre », révèle l'architecte d'intérieur. Cela permet en effet de maîtriser l'arrivée d'éléments perturbateurs comme ses enfants alors que nous sommes en pleine visioconférence hyper importante... Pour le bureau en lui-même, une planche peut suffire, tout dépend du besoin de rangements et de place selon ses dossiers et sa profession.

Troisième élément phare, peut-être celui qu'il faut privilégier dans son investissement financier : le choix du fauteuil. En effet, mieux vaut ne pas transiger sur la qualité de l'assise sur lequel nous passons au minimum huit heures par jour. Votre dos vous en remerciera. « Le fauteuil de déco c'est très joli mais en général pas du tout confortable, prévient Stéphanie Vitale-Daumer. L'idéal est un fauteuil réglable au niveau de la hauteur, qui s'ajuste selon la morphologie. » Pensez bien à avoir les pieds posés sur le sol. Sinon, optez pour un repose-pied. Autre astuce si on dispose d'un fauteuil à roulettes, ce qui est le plus ergonomique pour travailler mais demande de la place : insérer un tapis sur le sol pour le protéger et diminuer l'impact du bruit. Sans compter l'impact visuel et reconfortant de cet espace tout douillet désormais muni d'un beau tapis.

# L'ÂME DU BOIS

*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)

## Régler l'acoustique

Régler l'acoustique de son lieu de télétravail est essentiel. Mais cela peut vite devenir assez lourd en termes de budget. Si l'on ne dispose pas d'un espace dédié, poser un panneau mural acoustique peut revenir très cher. Et ce n'est pas toujours esthétique.

L'architecte d'intérieur Stéphanie Vitale-Daumer pense à une autre solution. « Un luminaire acoustique, ou un totem acoustique suspendu au-dessus du bureau. Cela permet d'absorber les sons et l'évolution esthétique en la matière est plutôt intéressante. » Seul problème encore une fois : le coût. Elle conseille le luminaire Bello de chez Acourtea et le totem acoustique Kiwö de chez Myo.

Autre achat possible parmi les outils de télétravail : un casque à réduction de bruit, qui vous sera très utile en coworking comme à la maison, lorsque vous serez en conversation téléphonique. Fini la déconcentration et les bruits extérieurs qui nous dérangent.



## Ambiance feng shui

Pourquoi pas créer une ambiance feng shui, un art millénaire venu de Chine ? Celui-ci consiste à être en harmonie avec son espace vital pour en tirer de la force et de l'énergie. Traduction au bureau : se sentir bien dans son espace, en harmonie dans ses relations donc être efficace ! Une étude précise du lieu de travail, l'orientation, la forme, les couleurs, les associations... permet d'établir le feng shui. Mais attention, cela ne rejoindra pas forcément vos goûts personnels !

## Créer une ambiance



Avoir un espace où l'on se sent bien cela passe par la mise en place d'une touche personnelle. La décoration permet d'y parvenir. Première possibilité : apporter de la couleur. Pour Stéphanie Vitale-Daumer, la règle est simple, il faut que les couleurs se fondent par rapport à la pièce, pour ne pas créer de décalage visuel.

La décoration passe aussi par l'apport d'une ou de plantes d'intérieur si vous aimez la nature. Cela détend l'atmosphère mais veillez malgré tout à ne pas trop surcharger l'espace pour vous éviter des éléments parasites qui pourraient vous déconcentrer. « Les plantes peuvent se situer derrière le bureau, comme cela elles créent une atmosphère et on peut se retourner de temps en temps pour en profiter... et changer de position. L'élément psychologique est ici très important. »

La décoration passe également par le choix des objets du bureau : luminaires, tapis, photos, cadres,... selon que l'on soit design ou classique, le choix d'une décoration qui nous ressemble permet de se sentir bien dans son lieu de travail. Avec toujours en ligne de mire la volonté de ne pas surcharger l'espace. Être épuré et sobre.

Outre la décoration, tout ce qui est odorant participe à la création d'une atmosphère. Mettez sur l'apport des huiles essentielles ou des encens inspirants.

Dans votre prochain magazine :  
**LA DOMOTIQUE :  
QUE VA-T-ELLE  
CHANGER DANS  
NOS MAISONS ?**

LUXE ANGERS  
MOBILIER



MOBILIER, LUMINAIRES, TAPIS, PAPIERS PEINTS, OBJETS  
DECO, STORES, DRESSING, BUREAU, ...



Redéfinissons les horizons du design

LAM - 11 rue d'Anjou ANGERS  
www.lam-angers.com  
09 81 24 20 99 – info@lam-angers.com



dansnosvilles.fr

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



# Vous avez un projet immobilier ?

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



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



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

Votre nouveau  
magazine  
immobilier

## Dans nos villes

Édition ANJOU

disponible  
chez les  
commerçants  
partenaires.



**OUVERTURE EN CONTINU**

Du lundi au mercredi  
11h30 - 22h30

Du jeudi au dimanche  
11h30 - 23h

21 Bd du Maréchal Foch  
ANGERS



# RE 2020 : ce qu'il faut savoir

Par Emilie Mendonca



**Cette nouvelle réglementation environnementale entre en vigueur en janvier 2022. Elle remplace la norme précédente appelée réglementation thermique (RT) 2012. C'est le Grenelle de l'Environnement qui avait amené à sa mise en place.**

La RE 2020 est plus ambitieuse dans la recherche de performance énergétique des bâtiments. Elle impose une production d'énergie supérieure à la consommation. Un principe qui relève du nouveau standard BEPOS : bâtiment à énergie positive. Là où, auparavant, la RT 2012 autorisait une consommation maximale de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, ce seuil est désormais fixé à 12kWh/m<sup>2</sup>/an pour les constructions neuves. L'objectif est notamment la réduction de l'impact de la production de chauffage.

### *Systèmes de chauffage vertueux*

La RE 2020 prévoit que dès 2022, les maisons individuelles sortant de terre sont soumises à un plafond d'émissions de gaz à effet de serre de 4kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an. En d'autres termes, elle interdit le gaz, au profit de systèmes comme celui du chauffage par granulés bois. Or, dans les trois quarts des logements collectifs c'est le gaz qui sert d'énergie pour le chauffage. Le plafond, pour ce type de logements, s'établit à 14kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an cette année et sera abaissé dès 2024. La RE 2020 favorise donc le

solaire, les pompes à chaleur ou encore les solutions hybrides.

Côté matériaux, cette nouvelle réglementation encourage la diminution de l'usage du béton et de l'acier. Elle incite donc à recourir à des éléments biosourcés tels que le bois, le liège, la cellulose ou le chanvre. Elle crée également un calcul du cycle de vie des matériaux, mesuré en kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de surface de logement

### *Favoriser la fraîcheur en été*

Bien évidemment, le réchauffement climatique met en avant la question du besoin de rafraîchissement dans les constructions. Cela se traduit également

dans les orientations de la RE 2020. Par exemple, un nouvel indicateur, exprimé en degré par heure (DH), va voir le jour. Il établira donc le nombre d'heures d'inconfort estival. Calculé au moment de la conception du bâtiment, il ne devra pas dépasser 350 DH. Au-delà, le projet devra inclure un moyen de rafraîchissement supplémentaire.

### *Économies*

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

**RE 2020**  
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

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

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



## VOS AVANTAGES

- 24 ans d'expérience
- RE 2020
- Nombreux retours satisfactions clients
- Artisans partenaires
- Toutes les solutions chauffage
- Projets «sur mesure»
- Constructions brique «BIOBRIC»
- Le meilleur rapport Qualité/Prix
- Implantation par un géomètre
- Toutes les études sont incluses dans votre projet (thermique, sols, béton, perméabilité)



**Constructeur de  
maisons individuelles  
depuis 1998**

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

**[www.pavillon-angevin.com](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)

**RE 2020**  
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE



# Labels, certifications, réglementations

## Comment se retrouver dans la jungle des sigles ?



**Au-delà de la réglementation environnementale qui s'impose aux constructions neuves, la fameuse RE 2020, il existe tout un panel de labels et certifications qui permettent d'aller plus loin dans les modes de construction respectueux de l'environnement. Entre réglementation, certification et label, voici quelques éléments pour s'y retrouver.**

### La réglementation obligatoire

Il s'agit principalement de la RE 2020 qui vient de remplacer la RT 2012 au 1er janvier 2022. Cette réglementation environnementale est la base à suivre pour les constructions neuves des bâtiments résidentiels. Elle s'impose à tous. La RE 2020 contient un ensemble de critères techniques devant absolument être respectés, au risque que le bâtiment soit déclaré non conforme. L'objectif de la RE 2020 est de réduire l'impact de la consommation d'énergie ainsi que l'impact carbone des bâtiments sur l'environnement, outre d'améliorer le confort des bâtiments l'été.



## Qui certifie ?

*Pour attester que le bâtiment est bien conforme à une certification ou un label particulier, le promoteur ou constructeur devra se plier le plus souvent à une démarche de certification réalisée par un organisme accrédité. En France, quatre organismes principaux sont autorisés à délivrer une certification pour le logement résidentiel : CERQUAL Qualité Certification, Certivéa, Promotelec Services et Prestaterre.*

## Des certifications et labels optionnels

Les certifications et les labels sont facultatifs, mais vont plus loin en matière environnementale, en respectant un cahier des charges plus exigeant. Ils portent sur la performance énergétique, la qualité de construction, la préservation des ressources, la qualité de l'air intérieur, le respect de la biodiversité, la gestion de l'eau... Ils ont aussi l'avantage d'informer le futur propriétaire d'un appartement neuf ou d'une maison neuve du bon niveau de qualité du bien qu'il souhaite acquérir.

Pour le reste, il convient de différencier label et certification. Les certifications sont régies par le code de la consommation ; les labels n'ont pas le même cadre juridique mais certains sont des labels d'Etat, certifiés par des organismes reconnus.

Autre nuance : une certification est un référentiel large qui comporte plusieurs critères, encadrés par le code de la consommation. La plus courante en France est la certification NF Habitat HQE Haute Qualité environnementale qui confirme que le bâtiment limite son impact sur l'environnement et garantit à l'utilisateur une ambiance saine et confortable. « La certification NF Habitat n'apporte que du plus, sur le respect de l'environnement, l'acoustique, l'énergie mais aussi la qualité dans le logement, les espaces, l'accès aux lumières extérieures,

à un jardin,... Il faut bien comprendre que cette certification est multicritères», explique François-Xavier Lionnet, responsable territorial en région Centre-Val de Loire pour l'organisme de certification CERQUAL Qualitel Certification.

A la différence d'un label qui se concentre sur une thématique bien précise. Ce peut être l'énergie avec le label Effinergie + qui va encore plus loin en mesurant le niveau de perméabilité à l'air des bâtiments et en intégrant des exigences complémentaires sur la qualité de la ventilation par exemple. Autre exemple : Le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone) qui vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ou encore le label BEPOS (Bâtiment à Énergie Positive) qui implique que la production d'énergie renouvelable d'un logement doit être supérieure aux consommations du bâtiment. Au final, les certifications et labels sont nombreux et évoluent dans le temps, avec pour objectif d'être plus exigeants sur l'environnement que la réglementation en vigueur. Pour s'y retrouver, mieux vaut privilégier les labels d'Etat, ceux d'Effinergie, délivrés par des professionnels accrédités.





## Labels, certifications, réglementations

### Comment se retrouver dans la jungle des sigles ?



## *Le top 5 des labels qui comptent vraiment*

Le label Effinergie +. Il faut savoir que depuis 2006, l'association Effinergie délivre des labels afin de certifier les bonnes performances énergétiques des bâtiments. C'est elle qui a permis de généraliser les bâtiments neufs à basse consommation (BBC) en France. Le label Effinergie + a intégré des exigences supplémentaires sur la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions neuves par rapport à la réglementation thermique 2012 (perméabilité des bâtiments à l'air, ventilation,...). Il va notamment plus loin que l'ancien label BBC (bâtiment basse consommation), en proposant de passer la consommation énergétique à 40 Kwh /m<sup>2</sup>/an.

Le label BEPOS signifie Bâtiment à Énergie Positive. Les constructions qui produisent plus d'énergies qu'elles n'en consomment se voient attribuer le Label BEPOS. Il permet donc de limiter les consommations liées au chauffage, à la climatisation, à l'éclairage, à la ventilation et à l'eau chaude sanitaire. Souvent, ces constructions s'accompagnent d'un système récupérateur d'eau de pluie, d'une bonne captation d'énergie solaire. Ce label, antérieur à la RE 2020, a permis de l'anticiper.



Le label BEPOS + Effinergie Le de 2017 renforce ces critères en étant plus exigeant encore sur les référentiels en termes d'énergie et de carbone.

Le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone) est récent puisqu'il a été créé en mars 2016. Ce label atteste de l'exemplarité d'un bâtiment en matière d'empreinte carbone. Il vise la réduction des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments neufs lors de leur construction, mais également durant l'ensemble de leur cycle de vie. Ainsi, pour obtenir ce label, il s'agit de respecter quatre critères : une construction raisonnée, une exploitation d'énergie maîtrisée (faiblement carbonée), le stockage carbone (présence de matériaux bio-sourcés), et une économie circulaire (réemploi des produits par exemple).

Le label « bâtiment biosourcé » existe depuis 2012. C'est un label d'Etat. Il valorise les constructions intégrant des matériaux d'origine végétale ou animale (bois et ses dérivés, chanvre paille, ...). Il existe trois niveaux pour ce label avec, pour chacun d'entre eux, un taux d'incorporation de matière biosourcée plus important.

# Construire sa maison à la campagne



## **LE VIGNEAU, Vern d'Anjou**

### **Dernières opportunités**

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

#### **2 terrains à bâtir**

Parcelles de 268 et 466 m<sup>2</sup>

**à partir de 30 462 €**

## **LES CHÊNES, L'hôtellerie de Flée**

### **Nouveaux terrains disponibles**

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

#### **5 terrains à bâtir**

Parcelles de 400 et 596 m<sup>2</sup>

**à partir de 25 200 €**

## **LES GERBERAS, Querré**

### **De beaux terrains disponibles**

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

#### **Plusieurs terrains à bâtir**

sur des parcelles à partir de 330 m<sup>2</sup>

**à partir de 21 255 €**

## **LES PLANTES, Saint Cyr en Bourg**

### **Terrains disponibles**

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

#### **7 terrains à bâtir**

Parcelles de 398 et 708 m<sup>2</sup>

**à partir de 29 452 €**

## **INFORMATIONS**

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

- 02 41 270 270 - [www.anjouloireterritoire.fr](http://www.anjouloireterritoire.fr)

## Une démarche vertueuse

Les labels poussent les promoteurs et constructeurs à avoir une démarche vertueuse dans le sens du développement durable. C'est en tout cas l'avis de François-Xavier Lionnet, responsable territorial pour la région Centre-Val de Loire de l'organisme de certification CERQUAL Qualitel Certification. « Quand on construit un bâtiment aujourd'hui c'est au minimum pour 50 ans. Si l'on se contente du règlement en vigueur à la date de construction, on va vite être dépassé car il va évoluer dans les années à venir. D'où l'intérêt des certifications et labels, qui anticipent les évolutions à venir. »

Deuxième avantage, les certifications et labels permettent d'afficher ce côté vertueux. « Cela rend le bien valorisable auprès d'un futur acquéreur. L'opération aura une meilleure empreinte environnementale et une réduction de la facture énergétique. » Et l'acquéreur sera forcément sensible à cette réduction des coûts, à la maîtrise de sa consommation de chauffage notamment. D'où le cercle vertueux : le constructeur aura intérêt de se valoriser sur les sujets de développement durable et l'acheteur de regarder de près les certifications ou labels qui garantissent sa moindre consommation.



## Certification CERQUAL

L'organisme de certification CERQUAL certifie environ 150 000 logements par an au niveau national, soit un logement sur deux en France. Les constructeurs sont de plus en plus demandeurs de ces labels au vu des avantages que cela leur apporte : afficher un côté vertueux dans son mode de production et valoriser ensuite le bien construit.

## Chercher de nouveaux matériaux



Obtenir des labels oblige les constructeurs et promoteurs à se dépasser. « Pour construire mieux, il va falloir aller chercher de nouveaux matériaux plus isolants, plus épais. Faire différemment de ce que l'on fait dans la construction d'un point de vue basique », souligne François-Xavier Lionnet, de CERQUAL. Autrement dit, cela implique aussi un coût car ces matériaux plus performants peuvent revenir plus chers au départ. Même si le certificateur pense que ce n'est pas vraiment une contrainte. « Il y a derrière un aspect valorisant de l'engagement que le constructeur peut valoriser dans son prix de vente. Et c'est également une valorisation du patrimoine bâti. »

## Une prise de conscience des acteurs

On assiste ces dernières années à une prise de conscience des constructeurs et promoteurs pour aller vers des bâtiments de moins en moins consommateurs. Il faut savoir que le bâtiment est un secteur clé pour agir contre le réchauffement climatique car il représente 43 % des consommations énergétiques nationales, et environ 25 % des émissions de CO2. L'engagement des acteurs de la construction dans une démarche de développement durable est donc une bonne nouvelle. Dans cette optique, selon François-Xavier Lionnet, la certification qu'il faut regarder, car elle atteste d'une démarche globale, est la marque NF Habitat. Celle-ci intègre la qualité globale des logements et permet d'améliorer le confort de vie de ses occupants. Les constructeurs qui l'affichent démontrent ainsi leur engagement au service de l'environnement, des modes de production respectueux, sur l'ensemble de leurs travaux menés.

Dans votre prochain magazine :  
**FISCALITÉ,  
LÉGISLATION : LE  
PROGRAMME DES  
CANDIDATS ET L'ENJEU  
DES ÉLECTIONS**

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE D'UNE MAISON ÉCOLOGIQUE



**Construction en ossature bois  
Made in France**

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



236 Ter Avenue de Pasteur - ANGERS  
02 41 32 66 50 - [angers@natilia.fr](mailto:angers@natilia.fr)

**À VOTRE SERVICE**

Depuis plus de **30** ANS



**CONSTRUISONS ENSEMBLE  
LA MAISON QUI VOUS RESSEMBLE**



**Alors  
n'attendez  
plus !**

**CONTACTEZ  
NOUS**

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

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

MOBILIER, LUMINAIRES, TAPIS, PAPIERS PEINTS, OBJETS  
DECO, STORES, DRESSING, BUREAU, ...

Redéfinissons les horizons du design

Trouvez votre projet idéal,  
parmi toutes nos offres de maisons,  
d'appartements ou de terrains.

## OASIS

MON APPARTEMENT À ANGERS



Le confort d'une vie  
à proximité !



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

A partir de 145 000 €

## CHRYSALIDE

MON APPARTEMENT À ANGERS



Partagez ensemble  
des moments inoubliables...



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

A partir de 139 000 €

## PLURI'ELLES

MA MAISON À SAINT-LAMBERT LA POTHERIE



Envolez vous vers des  
espaces plus grands !



- ✓ Maisons du type 4 au type 5.
- ✓ Dans une commune jeune et dynamique.
- ✓ Maison en ossature bois.

A partir de 225 000 €

## ÉLÉGANCE

MON APPARTEMENT À VERRIÈRES EN ANJOU



Devenir propriétaire,  
fastoche !



- ✓ Proche d'Angers et de la campagne.
- ✓ Dans une ville en pleine expansion.
- ✓ Appartements de 1 à 3 chambres.

A partir de 133 000 €