

Dans nos villes

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

N°121 MARS 2022 - GRATUIT

Assurance
Emprunteur :
la donne va changer.

**FISCALITÉ,
LÉGISLATION :**
*le programme
des candidats et
l'enjeu
des élections*

*La domotique
que va-t-elle
changer dans nos
maisons ?*



alain rousseau
immo · comine

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

Angers Doutre, Angers Château et Paris Montparnasse.

Estimation gratuite et sans engagement :

02 41 24 13 70

contact@alain-rousseau.com



www.alain-rousseau.com

LANCEMENT COMMERCIAL



LES VILLAS D'EDEN

3 MAISONS NEUVES

Quartier Saint-Antoine
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

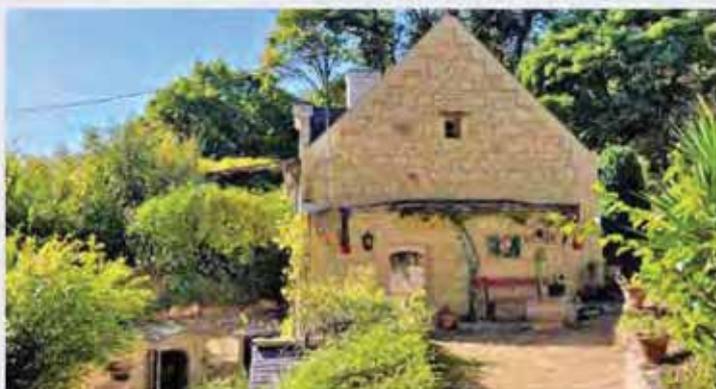
↳ Menuiseries aluminium

↳ Faïence toute hauteur

↳ Chauffage au sol (rdc)

ar. alain rousseau
immo · comine

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



GENNES VAL DE LOIRE

Exceptionnel, charmante maison ancienne entièrement rénovée avec ses caves troglodytes et son très beau terrain de plus de 2500 m². 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 m² environ. RARE.

Réf 1385T Classe énergie : E

316 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

A vendre avec locataire en place, beau T1 bis au 4^{ème} et dernier étage d'une copropriété avec ascenseur. Entrée, placards, SDB, 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 Douvre, 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 chbres, une cuisine A/E et 2 SDE. EMBLEMATIQUE PRIVILEGE.

Réf 1352M Classe énergie : B

472 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



SAINT MELAINE SUR AUBANCE

Saint Melaine sur Aubance, à 10 minutes d'Angers. Maison des années 1990 comprenant : une belle pièce de vie, une cuisine et arrière cuisine, 1 chbre de plain pied. Au 1^{er} étage : une grande mezzanine, 3 chbres, 1 bureau et une SDB. Terrain de 1370 m², 1 dépendance de 45 m² et grand garage.

Réf 1414CGC Classe énergie : E

464 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Maison familiale, 58 m² de pièce de vie, cuisine déjeunatoire de 22 m², suite parentale au RDC, 4 chbres à l'étage et 1 SDB. Jardin avec piscine chauffée et nage à contre courant, terrasse et garage. Le tout aux pieds des transports et commerces. Venez y apporter votre touche !

Réf 1403M Classe énergie : C

448 375 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



BOUCHEMAINE

Maison d'architecte d'exception sur terrain paysagé de 4470 m², très belle pièce de vie d'environ 90m², donnant sur une terrasse exposée sud, piscine chauffée, 5 chbres dont une suite parentale en RDC, 2 SDB, 1 SDE, grand garage. Prestations haut de gamme.

Réf 1393D Classe énergie : C

1 021 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.18% 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 chbres (possibilité 8), 2 ateliers sous combles, cave, grenier. Terrain 3295 m² avec dépendances anciennes, garage, 2 préaux, puits, jardin d'agrément, plan d'eau.

Réf 1344 VM Classe énergie : D

677 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.15% TTC



LE LION-D'ANGERS

Coup de cœur assuré pour cette jolie maison contemporaine de 2013 ! Entrée sur séjour, cuisine a/e, 3 chbres au rdc et une grande chbre avec baignoire et wc indépendant sur tout l'étage. Cellier/buanderie et grand garage. Ce bien bénéficie de nombreux atouts dans un secteur familial.

Réf 1395M Classe énergie : NC

365 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.29% TTC



MURS ERIGNE

Proche du Louet et des commerces, maison ancienne d'environ 200 m² se situant dans un environnement calme. Charme et volumes sont les atouts de ce bien à rafraîchir. Séjour, bibliothèque, véranda, 3 chbres, bureau, une grande pièce et 2 sde. Garage, dépendance et un beau jardin clos de 3600 m².

Réf 1369T Classe énergie : E

531 600 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.24% TTC



VERRIERES EN ANJOU

Proche de toutes les commodités, maison non mitoyenne de 120 m² environ, belle pièce de vie avec cheminée, une grande baie vitrée ouverte sur le jardin exposé Ouest, cuisine AE, espace buanderie et nombreux rangements. Au 1^{er} : palier, 4 chbres dont une suite parentale, une SDE et WC.

Réf 1382CGC Classe énergie : E

400 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.26% TTC



ANGERS

Au calme d'une rue peu passante et d'un parc, appartement 2 pièces au 1^{er} étage d'une copropriété récente et bien entretenue du secteur Ney. Une pièce de vie avec cuisine A/E, une chre, une SDE et WC. Place de stationnement. Proximité des transports, commerces et universités ! VENDU LOUE.

Réf LOT2 Classe énergie : E

127 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



TIERCE

EXCLUSIVITÉ ! MAISON INDIVIDUELLE 105 m², 4 chbres, dont 1 au RDC avec SDE attenante, un séjour de 40 m², cuisine ouverte aménagée/équipée. A l'étage, palier, 3 chbres, 1 SDE avec WC. Garage intégré de 15 m², cellier. Sur une parcelle de 322 m², entièrement clos. Classe A

Réf 1409 VM Classe énergie : C

250 160 € Honoraires inclus charge acquéreur 10.31% TTC

sommaire

MARS 2022

Ancien

Assurance Emprunteur :
la donne va changer



À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Maine et Loire

Paroles d'expert

12 par Guillaume Rousseau

S'informer

20 Où acheter dans le Maine-et-Loire ?

26 Marché locatif à Angers :
une très forte demande

34 Le Maine-et-Loire à la pointe
sur la création d'écoquartiers

La domotique :
que va-t-elle changer
dans nos maisons ?



Neuf

Fiscalité, législation :
le programme des candidats
et l'enjeu des élections



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°121 du 1^{er} mars au 04 Avril 2022

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



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

ESPACES
ATYPIQUES

Le banal est l'ennemi du bien

Bâtisse de caractère
à la rénovation contemporaine,
en vente sur espaces-atypiques.com

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE GAUCHE
20 Place Imbach, 49100 Angers – Tel 02 52 35 27 27 – espaces-atypiques.com

Réforme de l'Assurance emprunteur

Le marché s'ouvre à la concurrence



C'est la grande affaire qui secoue actuellement le monde du financement de l'immobilier.

La loi Lemoine, votée le 17 février à l'Assemblée nationale, inscrit dans la loi le droit pour tout souscripteur d'un prêt immobilier de changer d'Assurance Décès-Invalidité (ADI) à tout moment. Une mesure forte et qui est loin de faire l'unanimité.

Un texte historique

Cette fois, fait ! Sénateurs et députés ont adopté le texte réformant les modalités de changement d'assurance décès-invalidité pour les souscripteurs d'un prêt immobilier. Dès le 1^{er} juin pour les nouveaux contrats et le 1^{er} septembre pour les autres, il sera possible de changer d'assureur, à tout moment de son prêt immobilier et plus seulement à sa date anniversaire. Cette disposition contenue dans le projet de loi Lemoine, avait été retoquée en première lecture par les sénateurs. Mais le texte final ne s'arrête pas là. Le fameux questionnaire de santé qui était lié à tous les prêts immobiliers va être supprimé pour tous les crédits inférieurs à 200 000 €. Et, cerise sur le gâteau, le droit à l'oubli pour certains cancers et autres pathologies va passer à cinq ans après guérison au lieu de dix actuellement.



Epopée parlementaire

Après avoir été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale, le texte a été voté début janvier par le sénat, mais sans la possibilité de la résiliation infra-annuelle (à tout moment de la vie du prêt). Il est, comme c'est l'usage, passé ensuite devant une commission mixte paritaire, composée de députés et de sénateurs qui sont tombés d'accord sur un texte commun incluant la résiliation infra-annuelle et la suppression du questionnaire de santé pour les prêts de moins de 200 000 euros. Le texte a été adopté à l'Assemblée Nationale le 17 février pour une mise en application dès cet été.

Un marché bien verrouillé

Depuis plus de dix ans (le mouvement a été lancé en 2010 avec l'adoption de la loi Lagarde), les gouvernements successifs travaillent à libéraliser le marché de l'Assurance Décès-Invalidité, autrement appelée assurance-emprunteur, à laquelle tous les prêts immobiliers sont adossés.

Jusqu'à présent, les emprunteurs avaient la possibilité de changer d'assureur pour leur emprunt à tout moment au cours de la première année de vie de leur prêt. Ensuite, ils pouvaient faire jouer l'amendement Bourquin de 2016, qui les autorisait à effectuer ce changement à la date anniversaire du prêt, avec un préavis de deux mois. Une procédure qui demeurait assez contraignante, peu connue et, de fait, peu appliquée.

En effet, aujourd'hui, le marché juteux de l'assurance emprunteur sur les prêts immobiliers, qui représente 7 milliards d'euros de primes annuelles, est détenu à près de 90 % par les banques elles-mêmes. Avec la loi Lemoine (groupe Agir, proche de la majorité présidentielle), « Pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur », qui vient d'être votée au parlement, le changement d'Assurance Décès-Invalidité devient possible à n'importe quel moment de l'historique d'un prêt immobilier. Et le texte va même plus loin, en faisant obligation aux banques d'informer leurs clients de ce droit et de ses modalités d'application. Le secteur s'ouvre donc, bien plus largement, à la concurrence. L'objectif étant, naturellement, d'instaurer une plus grande clarté sur les tarifs et les conditions de ces assurances et de faire baisser la facture pour l'ensemble des consommateurs.



L'assurance emprunteur, en 10 points clés



1. L'assurance décès-invalidité est une protection qui accompagne tous les prêts immobiliers. Elle prend en charge le remboursement du capital restant dû, en cas de décès ou d'invalidité totale de l'emprunteur.

2. Cette assurance peut s'appliquer à un ou deux emprunteurs, dans le cas où le prêt est souscrit à deux. Le coût de l'assurance, comme la somme garantie, est fonction du pourcentage assuré du prêt par chacun des emprunteurs. Si les deux emprunteurs sont assurés à 100 %, le prêt sera remboursé intégralement en cas de décès de l'un ou de l'autre.

3. En cas de décès de l'assuré ou d'une invalidité totale et irréversible (invalidité à 100 %), l'assureur prend en charge la totalité du solde du crédit immobilier à la banque.

4. En cas d'incapacité permanente totale qui empêche l'assuré de travailler (état d'invalidité dépassant 66 %), le remboursement du crédit dépend du contrat souscrit. Il peut s'effectuer par mensualités ou en un seul versement.

5. En cas d'incapacité permanente (invalidité comprise entre 33 et 66 %) qui n'empêche pas totalement l'assuré de travailler, l'assurance verse un montant mensuel ou un remboursement partiel du prêt.

6. C'est le médecin conseil de l'assureur qui détermine le niveau d'invalidité. Il est cependant possible de contester sa décision en demandant une contre-expertise.

7. Lors de la signature du contrat, il faut prendre garde aux motifs d'exclusion qui peuvent être prévus. C'est le cas, par exemple, des décès par suicide. Il se peut également que certaines professions à risque ou la pratique de certaines activités dangereuses, par exemple, soient exclues du champ de couverture.

8. Aucune loi n'impose de souscrire une assurance décès-invalidité lors de la souscription d'un prêt. Mais, concernant les prêts immobiliers, dans les faits, aucune banque n'accepte un prêt s'il n'est pas accompagné de cette assurance.

9. Le nantissement est une autre possibilité pour sécuriser son prêt. Il est possible, par exemple, de bloquer sur son assurance-vie la somme correspondant au capital emprunté.

10. L'assurance décès-invalidité, bien sûr, représente un coût qui alourdit le poids de l'emprunt, mais il faut surtout la voir comme une protection de ses proches car, en cas de décès, la famille hérite des dettes de l'assuré.



ESPACES
ATYPIQUES

Loft story*

Magnifique Loft avec terrasse,
en vente sur 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

Réforme de l'assurance emprunteur, le marché s'ouvre à la concurrence.

Ils sont contre

Lors de l'examen du texte en première lecture, le Sénat avait rejeté la possibilité de la résiliation infra-annuelle de l'assurance emprunteur. Les sénateurs avaient rappelé que la concurrence est déjà effective dans ce secteur, puisque le changement d'assureur, dans les faits, est déjà possible. Le rapporteur indiquait même que cette ouverture à la concurrence avait entraîné une hausse de 33 % du prix de l'assurance-emprunteur pour les plus de 55 ans au cours des dernières années.

En cela, les parlementaires reprenaient un des principaux arguments avancés par les banques, farouchement opposées à cette mesure. Ces dernières expliquent que la concurrence conduit naturellement les assureurs alternatifs à privilégier les acquéreurs les plus jeunes ou en meilleure santé en leur proposant des contrats attractifs. Les acteurs traditionnels (entendez, les banques) perdent donc une partie de leurs clients à faible risque et voient ainsi le risque moyen de leurs assurés augmenter. Elles sont logiquement contraintes d'augmenter leurs tarifs. C'est ce que l'on appelle la démutualisation des risques et cela ne fait qu'accroître les inégalités entre les catégories d'emprunteurs.



La loi Lagarde, du 1^{er} juillet 2010 avait permis le libre choix de l'assurance-emprunteur. La loi Hamon, du 17 mars 2014 ouvrait le droit à la résiliation à tout moment lors de la première année du contrat. L'amendement Bourquin de 2016 étendait le droit à la résiliation au-delà de la première année. Toutefois, selon la députée Patricia Lemoine à l'origine de la loi, « aucune de ces mesures législatives n'a, jusqu'à aujourd'hui, véritablement permis de libéraliser le marché de l'assurance-emprunteur qui reste en situation de quasi-monopole au profit des banques ».

Ils sont pour



Joëlle Constanza, responsable du pôle communication à l'UFC-Que Choisir d'Indre-et-Loire.

Les consommateurs ont-ils vraiment quelque chose à gagner avec la résiliation de l'ADI à tout moment de leur prêt immobilier ?

Oui, c'est certain. La résiliation à tout moment a de nombreux atouts. Ce cadre simple va rendre vaines les grossières embûches que dressent les banques pour décourager les assurés de solliciter la concurrence (réponses tardives, absence de réponse, refus non fondés, etc.). Avec à la clé, pour l'ensemble des crédits en cours de remboursement, 550 millions d'euros par an de gain de pouvoir d'achat pour les ménages.

En parallèle, une autre disposition votée à l'Assemblée nationale pourrait changer la donne pour les nouveaux emprunteurs. Elle consiste à imposer aux banques

d'entériner le changement de l'assurance en cas d'équivalence de garantie. Avec cette mesure, les banques seraient contraintes de baisser drastiquement leurs tarifs, si elles ne veulent pas perdre définitivement leurs assurés.

Les opposants à cette réforme expliquent qu'elle va pénaliser les assurés les plus fragiles puisque les assureurs alternatifs réserveraient leurs offres intéressantes aux emprunteurs sans risque. Vrai ou faux ?

Bien conscient que la rente de l'assurance emprunteur, à l'origine d'une marge de 68 % est en danger, le lobby bancaire agite, en effet, le spectre de la démutualisation pour intoxiquer les débats parlementaires. Pourtant, la résiliation à tout moment n'a pas déstabilisé les nombreux autres secteurs nettement moins lucratifs où elle est pratiquée depuis de nombreuses années. C'est le cas dans le secteur de l'automobile ou de l'habitation, par exemple.

De plus, le risque d'une augmentation généralisée des cotisations des assurés les plus âgés ou à la santé fragile n'est pas plus réaliste. À ce titre, les assureurs alternatifs disposent déjà de parts de marché significativement plus importantes auprès de ces « mauvais » risques qu'auprès de la population générale. Enfin, rappelons qu'avec la résiliation à tout moment les anciens malades pourront plus aisément profiter du droit à l'oubli et obtenir un contrat sans surprime ni exclusion.

Dans votre prochain magazine :
**RÉNOVATION,
EMBELLISSEMENT,
TRAVAUX :
LES RÈGLES
À RESPECTER**



ANGERS DE LATTRE 399 000 €

honoraires inclus charges acquéreur
5% TTC
(prix hors honoraires 380 000 €)

APPARTEMENT DE 131 m² composé d'une jolie pièce de vie parquetée exposée SUD/OUEST, terrasse, grde cuisine équipée avec son coin repas, 4 chbres dont une avec douche privative, 2 WC, SdB avec lingerie, cave et ascenseur. Garage individuel dans parking sécurisé en location. Copropriété de 199 lots principaux - charges courantes annuelles 3 325.32 € (chauffage et eau inclus) - Classe énergie : C - Classe climat : C - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 720 € et 1010 € (année de référence 2021).



TRÉLAZÉ 189 740 €

honoraires inclus charges acquéreur
6 % TTC
(prix hors honoraires 179 000 €)

PROCHE TOUS COMMERCES, TRANSPORTS EN COMMUN, ECOLES - DERNIER ÉTAGE pour cet appartement d'angle avec une jolie vue dégagée - Terrasse - Ce logement est composé d'un bel espace de vie ouvert avec sa cuisine équipée, 2 chbres, une SdB récente, WC séparé, cellier, un emplacement de parking privatif - Local vélo sécurisé - Copropriété de 24 lots principaux - Charges courantes annuelles 2035.48€ (chauffage et eau inclus) - Classe énergie : D, Classe climat : D - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 860 € et 1200 € (année de référence 2021).



ANGERS 120 840 €

honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(prix hors honoraires 114 000 €)

ANGERS - LYCEE DAVID D'ANGERS - TYPE 2 de 37.15 m² VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE - espace de vie ouvert avec son coin cuisine aménagé, rangement, une chbre, SDB avec WC, cave et un emplacement de parking privatif sécurisé. Charges courantes annuelles 1298.32 € (chauffage et eau inclus) copropriété de 52 lots principaux - logement à consommation énergétique excessive : Classe énergie : F - montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 690 € et 990 € (année de référence 2021).



ANGERS 153 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6 % TTC
(prix hors honoraires 145 000 €)

ANGERS ORGEMONT PROCHE TOUS COMMERCES - APPARTEMENT A RÉNOVER - Ce logement est composé d'un salon et d'une salle à manger avec un balcon exposé Sud/Est, une cuisine prolongée par une loggia carrelée, deux chambres avec placard, une salle de bains avec fenêtre, WC séparé, dégagement avec rangement, cave, ascenseur et un emplacement de parking privatif - Classe énergie : C, Classe climat : A - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 840 € et 1180 € (Année de référence 2021).



PAROLE D'EXPERT

par Guillaume Rousseau

Angers, la belle endormie est bien réveillée

A la tête d'une agence qui porte son nom, Guillaume Rousseau est agent immobilier à Angers depuis plus de 15 ans. La capitale angevine est arrivée en tête du classement des villes où il fait bon vivre. Il dresse pour nous un panorama de ce marché immobilier.

Angers arrive en tête des villes où il fait bon vivre. Comment expliquer ce succès ?

D'abord par sa situation géographique et notamment sa proximité de Paris par le TGV (1 h 24 au mieux). On n'est pas très loin de la mer non plus. Et puis, il y a la taille de la ville, la douceur angevine, le climat... La facilité de circulation est également très importante. Quelqu'un qui a une maison à 15 km d'Angers, est en 20 minutes dans le centre-ville. Il y a encore trois ans, le marché immobilier était assez largement sous-coté ici, par rapport à des villes comme Nantes ou Tours, par exemple. Il était financièrement intéressant de quitter Paris pour venir ici à la recherche de plus grands espaces. De ce point de vue, la hausse des prix que nous constatons ces dernières années n'est pas une flambée mais, en grande partie, un rattrapage. Angers n'est plus considérée comme la petite ville de province sans activités culturelles, sportives, festives...

Quel est l'état du marché angevin, aujourd'hui ?

Le marché demeure très tendu. Chaque type de bien a, en face de lui, ses acheteurs : le centre-ville comme les extérieurs. Certains acquéreurs sont à la recherche d'une maison, d'un jardin et ils s'orientent naturellement vers la périphérie. Une maison de quatre chambres, avec 50 m² de jardin en centre-ville, cela monte vite au-delà de 500 000 euros. On peut trouver les mêmes prestations autour de 400 000 € à 15 minutes du centre.



En tant que professionnel comment faire la différence dans un marché si concurrentiel ?

Par l'ancienneté, la présence et des équipes fiables et stables. Et en ayant la chance de ne pas jouer son année sur une ou deux ventes. Il faut vendre bien sûr, c'est notre raison d'être, mais vendre bien, avec du conseil. Notre métier est de plus en plus juridique. Il faut bien maîtriser les évolutions pour pouvoir anticiper les difficultés qui pourraient se faire jour lors de la vente. Chaque vente est différente et plus on en fait, plus on sait anticiper. Et puis, pour estimer un bien, il faut pouvoir comparer. Et pour cela, il faut de l'expérience et du volume.

La clientèle des acquéreurs a-t-elle évolué ?

La présence de la clientèle parisienne a contribué à la hausse des prix à Angers. Mais elle ne change pas la physionomie générale de la ville. Les locaux sont toujours là. Ceux qui veulent acheter une maison en centre-ville ont souvent un appartement ou une petite maison à vendre qu'ils ont acheté il y a quelques années et sur lequel il font une belle plus value. Il faut également noter la très forte croissance de la population étudiante qui a grandement contribué à l'augmentation des prix. Les étudiants, par choix ou non, se sont souvent mis en colocation, ce qui a réduit le nombre de biens disponibles pour les familles, grands appartements ou maisons.



10 boulevard Henri Arnauld
à Angers

02 41 24 13 70

contact@alain-rousseau.com

www.alain-rousseau.com

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



Un étonnant balcon Art Nouveau et insulaire,
face au château de Saumur
Ref 653321

798 000 €

En vente dans le Val de Loire



Dans une riche région viticole du Val de Loire,
une élégante maison bourgeoise dans un jardin soigné
Ref 177862

564 000 €

En vente à Angers



À Angers, dans un hôtel particulier IMH du 17ème siècle,
un appartement de 173 m² ayant conservé son authenticité
Ref 596038

590 800 €

En vente en Anjou



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

525 000 €



6 MOIS DE GESTION LOCATIVE
*SANS ENGAGEMENT
OFFERTS*

**DONNEZ-VOUS TOUTES LES CHANCES
DE LOUER VOTRE BIEN !**

98% DES BIENS GÉRÉS PAR CITYA
SONT LOUÉS



Citya Cadre Noir Saumur : RCS ANGERS 439417668 - CITYA S. CHUPIN CHOLET : RCS ANGERS 303 862 197 - Citya Saint-Laud Angers : RCS ANGERS 389 833 484 000 55

Propriétaires, soyez sereins... On s'occupe de tout !

 Gestion administrative
 Gestion technique

 Gestion comptable
 Gestion juridique

**BIEN
CHEZ
SOI**



19 Rue Dacier - SAUMUR
02 41 67 62 83



5 rue de la Préfecture - ANGERS
02 41 86 86 86



45 Place Travot - CHOLET
02 41 62 47 22

 Location  Gestion  Vente  Syndic  citya.com





156.600€ REF 2448

ANGERS (49000) - EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ - Appartement 2 pièces de 29,56 m². Il est orienté au sud-ouest. Il se situe au 3e et dernier étage d'un petit immeuble du début du XXe siècle. Il se compose d'un séjour, d'une chambre, d'une cuisine indépendante et d'une salle d'eau. Quartier recherché : La Doutre. DPE classe G



146.475€ REF 2440

ANGERS (49000) - EXCLUSIVITÉ - CENTRE-VILLE Appartement T1 de 34,5 m². Il propose une pièce principale, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Le chauffage de la résidence est individuel électrique. Cet appartement T1 bis est vendu meublé et occupé par un locataire, Investissement locatif : loué 500 + 20 de charges. DPE Classe E»



275.600€ REF 2439

ANGERS (49000)

OPPORTUNITÉ - Cet appartement T4 de 103,64 m² est exposé au sud-est, dans une résidence des années 70 avec ascenseur. Il se compose d'un beau séjour, de trois chambres, d'une cuisine aménagée et d'une salle d'eau. Une cave vient agrémenter les 4 pièces de ce bien, DPE classe D



214.000€ REF 2449

ANGERS(49000) - IDEAL INVESTISSEURS POUR COLOCATION - Venez découvrir ce superbe appartement 5 pièces, organisé en salon-séjour et 3 chambres dans le secteur d'Orgemont. Proximité immédiate avec les grandes écoles (ESA, Catho), les transports en commun (arrêt de bus à 50m de la résidence), et commodités (Place Lorette à 5mn et Géant Casino à 10mn),



119.900 REF 2446

ANGERS (49000) - POUR INVESTISSEURS - Venez découvrir cet agréable appartement T1 bis de 27m² dans une résidence récente de 2011 sur le secteur d'Orgemont. Appartement loué 350 hors charges + 20 de charges. Aucun travaux à prévoir, faire très vite !

LES-PONTS-DE-CE (49130)

POUR INVESTISSEURS - Venez découvrir ce superbe appartement sur l'agréable commune des Ponts-de-Cé (49130), à deux pas du centre-ville d'Angers. Appartement loué 744€ hors charges + 90€ de charges. Centre-bourg des Ponts-de-cé et tous les commerces à moins de 2mn !



214.000 REF 2443



75 500 € REF TAPP470439

CHOLET Quartier République, appartement de type 1 bis situé au 5ème étage d'une résidence de bon standing. Cet appartement de plus de 30 m² comprend une entrée, un séjour et une cuisine équipée. Actuellement loué 3 600 € / an. DPE G : 602 GES : 141



149 000 € REF TAPP470314

CHOLET Proche Parc de Moine et Intermarché, très bel appartement de près de 65 m², refait à neuf comprenant, séjour sur parquet exposé sud, cuisine ouverte équipée, 2 chambres sur parquet d'origine. Exclusivement chez Citya ! DPE D : 243 GES C : 22



247 000 € REF TMAI125770

CHOLET

Idéalement située, à mi-chemin entre les Halles et le centre, proche du Parc de Moine, maison de ville parfaitement entretenue et entièrement rénovée, décoration soignée et charme incontesté. Deux chambres à l'étage et espace bureau. Réception ouverte sur agréable jardin clos. Une dépendance aménageable de 60 m² laissera libre cours à votre imagination et à vos besoins ...Exclusivement chez Citya ! DPE D : 200 GES D : 40



123 000 € REF TAPP469720

CHOLET Investissement locatif, dans une résidence récente et sécurisée, appartement de type 3 comprenant entrée avec placard, séjour, cuisine, deux chambres avec placards, salle de bains, wc. Balcon et un emplacement de parking privatif. Actuellement loué 5 696 /an. DPE D : 204 GES : B : 10



73 000 € REF TAPP469389

BRESSUIRE Au 1er étage d'une résidence récente, appartement parfaitement bien entretenu comprenant un séjour spacieux, cuisine balcon et une chambre. Actuellement loué 4 362,84 € / an et seulement chez CITYA ! DPE D : 185 GES A : 5

CHOLET

Cette maison ne manque pas d'atouts, ni d'espace ! Proche du centre-ville et de Thalès, elle vous propose au rez-de-chaussée, un espace de vie spacieux ouvert sur un patio, trois chambres et une salle de bains. A l'étage, un grand palier dessert deux grandes chambres. Edifiée sur une parcelle de près de 600 m², elle ne pourra que vous satisfaire avec ses dépendances et son garage. Quelques travaux d'embellissements vous permettrons de vous l'approprier et de lui donner un brin de modernité ! DPE E : 247 GES B : 8



286 500 € REF TMAI126233



254 500€ TMAI22932

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



110 000€ TAPP446062

SAUMUR - SPECIAL INVESTISSEUR : Appartement dans résidence récente, en très bon état avec place de parking et garage. Type 4 de 71 m² vendu avec un locataire en place ; Le loyer est de 479€HC + 43 € de charges. Situé à BAGNEUX, commune associée à la ville de SAUMUR. DPE : D



PRIX SUR DEMANDE TMAI125689

BRISSAC LOIRE AUBENCE

DEMEURE D'EXCEPTION pour cette sublime propriété du XVII^{ème} siècle. Cet ancien Prieuré offre sur plus de 400 m² tout le charme du passé allié au confort moderne. Vous aimerez ces tomettes, parquets anciens, pierres apparentes, cheminées, volumes. S'ajoute une belle cour d'honneur, de nombreuses dépendances, une chapelle romane (idéale pour mariages romantiques), belle piscine, terrain de tennis, vaste dortoir et un étang. L'ensemble se nichant sur un terrain de plus de 6 hectares. DPE : E



165 000 € TMAI121981A

ST GENEST D'AMBIERRE - Située dans la VIENNE, vous ne pourrez qu'être sous le charme de cette jolie propriété du 17^{ème} siècle avec un terrain de 1300 m². L'habitation principale décorée avec goût offre sur 200 m² un salon, séjour, 3 chambres et combles aménagés. Une dépendance en pierre (ancienne forge) sera idéale pour un gîte ou un atelier. Propriété vendue avec un viager en cours (400/mois). DPE : B.



214 400€ TMAI120237

MONTSOIREAU - Maison de caractère en tuffeau, idéale pour un commerce, un restaurant, ou un lieu d'habitation et de vie privilégié sur les bords de la Loire. Elle offre sur 170 m² : 3 pièces à vivre de plus de 30 m², 2 chambres, un espace de 45 m² avec entrée privée et une cave. Vous aimerez ses tomettes, cheminées et poutres apparentes. DPE : B.

SAUMUR - Dans immeuble bourgeois, très agréable appartement de 4^{ème} étage sur un terrain de 130 m², situé en centre-ville. Au vu de la cuisine aménagée, 3 belles chambres, un atelier de 99 m² et deux grandes terrasses. DPE : C

VENDU PAR CITYA





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 !!!***



SAUMUR

199 900 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 3969
Classe énergie : NC



ANGERS

97 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)



Réf 6620784
Classe énergie : G

Amoureux de la pierre, vous serez séduits par cette maison de charme. Village classé, au calme, proche commodités, belle exposition. FAIRE VITE !!!

À 50m du tramway, dans une petite copropriété de 5 lots, un appartement de 20 m² comprenant une pièce de vie avec cuisine aménagée et chambre, une salle de douche avec wc.



ANGERS

129 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.08% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 6619549
Classe énergie : E



A 50 m du tramway, dans une petite copropriété de 5 lots, un appartement de 30 m² type 1bis, en excellent état, comprenant une entrée, une cuisine aménagée, une pièce de ve et une salle de douche avec wc.

Où acheter dans le Maine-et-Loire ?

Par Emilie Mendonca

A la campagne ou en ville, acheter pour investir ou pour s'installer... Tout semble possible dans le Maine-et-Loire ! Voici nos trois pistes pour trouver votre trésor :



1. Pour un premier achat en ville : ne pas hésiter à s'excentrer

Angers, capitale du Maine-et-Loire, est l'aimant qui attire tous les jeunes, qui achètent en solo ou en couple ! La métropole angevine continue sa poussée, et avec elle les prix du marché augmentent. Sur un marché tendu, il devient très difficile d'acheter dans l'hypercentre. Notre conseil : ne pas hésiter à vous excentrer. Pour Benjamin Gautier (agence Nicole Joubert), « la 1e couronne est déjà très demandée. On a les transports, le confort de vie. En fonction de leur budget, les primo-accédants vont donc maintenant sur la 2e couronne, à 15-30 minutes d'Angers en voiture, pour trouver des maisons à 180 000 ou 200 000 € avec jardin ». Juigné-sur-Loire, Saint-Jean-des-Mauvrets, Saint-Mexme font ainsi partie des communes à visiter !

Et qu'on se le dise : cette règle qui veut qu'on s'éloigne des centres-villes pour trouver un

logement à son goût (et dans son budget) vaut aussi pour Cholet. Les quartiers Sacré-cœur, République, les abords de la gare sont toujours aussi attractifs. Mais la demande de plus en plus forte pousse les acquéreurs potentiels à s'intéresser à toute la ville. Et aussi à ses environs ! La Tessoualle, Saint-Léger, La Séguinière, Trémentines... « toutes les villes limitrophes de Cholet fonctionnent bien » pour Antoine Audiau, de Century 21 Cholet, qui souligne l'appétence de la clientèle pour la maison de plain-pied.

2. Pour investir : pourquoi pas Cholet ?

Si on trouve des investisseurs argentés en centre-ville d'Angers, la ville de Cholet offre elle aussi de belles opportunités. Antoine Audiau, de Century 21, évoque « de moins en moins de primo-accédants sur Cholet, qui sont remplacés par des investisseurs. Ce sont notamment des investisseurs de Nantes, qui ne trouvent plus de bien dans leurs prix là-bas ». Les appartements sont ainsi souvent

gérés par des investisseurs, qui font vivre le parc locatif local.

3. Pour se mettre au vert : direction Saumur

« Les petites villes moyennes ont le vent en poupe. On n'a pas tout, mais on peut aller passer un weekend sur une grande métropole, tout en ayant le confort et la qualité de vie d'une ville moyenne ». Pour Arnaud-Nicolas Planchon (Citya Cadre Noir Saumur), des villes comme Saumur tirent donc leur épingle du jeu suite à l'année 2020 et ses confinements. Le bassin saumurois (tout comme le chinonais) ont ainsi vu arriver une clientèle familiale venue des grandes métropoles. Résidences secondaires ou changement de vie, quand ce n'est pas tout simplement la préparation de la retraite : Saumur attire ! Fibre optique pour le télétravail, commerces et vie culturelle locale, lien humain, et proximité de plus grands centres comme Angers ou Tours : ces atouts font de la ville ligérienne une pépite.



-  Transaction
-  Location
-  Gestion
-  Syndic

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

02 41 87 79 76

www.antoine-immobilier.com



SIREN 504 167 131



EXCLUSIVITE RUE LIONNAISE - En plein coeur de la DOUTRE, à 50m de la PLACE DE LA LAITERIE, T2 de 28m² situé au 2^{ème} étage d'une petite copropriété début XXème. Cour commune pour entreposer son vélo. Charges de copropriété de 45€/mois. Foncier de 566€. Locataire en place.

ANGERS

133 750 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3242LP
 Classe énergie : E



ANGERS

380 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3240
 Classe énergie : NC



Angers - Boulevard Ayrault. T4 en duplex dans résidence récente et sécurisée de 2014, composé d'une cuisine US, salon séjour, trois chambres, deux salles d'eau, deux WC, une terrasse et deux places de stationnement. locataire en place - investisseurs - nombre de lots 109 charges de copropriété de 100.00 euros mensuel. Ref: 3240 CM.



ANTOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

SYNDIC

TRANSACTION

Siren 504016701



L'immobilier depuis 1962 !

Transactions
Gestion locative
Syndic de copropriété

75, rue Plantagenet - ANGERS

02 41 88 01 71

www.legros-immobilier.com
agenceangers@legros-immobilier.com



SIREN 380578698

EXCLUSIVITÉ



TRELAZE

284 850 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 9315
Classe énergie : NC



Maison de type 5 en très bon état comprenant 3 chambres, cuisine aménagée, garage, terrasse donnant sur un joli terrain clos. Elle se situe au calme dans un environnement agréable sur une petite raquette à deux pas des bus et des commerces.

EXCLUSIVITÉ



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 43 m² (ou salon et chambre supplémentaire), une cuisine, une belle chambre, un bureau, salle d'eau et wc. A l'étage un espace bureau / chambre avec salle d'eau et wc. Atelier et Grenier aménageable.

RARE



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. VENDU AVEC LOCATAIRES EN PLACE, acheter pour anticiper sur l'avenir, vous souhaitez un appartement proche toutes commodités

PROGRAMME NEUF



AVRILLE

535 000 €

Réf 9209C
Classe énergie : NC



Le programme Les Villas du Golf vous propose 3 maisons individuelles à la localisation géographique idéale Une maison de type 5 de 142 m². pièce de vie de 59 m² avec cuisine ouverte, un cellier, une suite parentale de avec salle d'eau. Étage : 3 chambres une salle de bains jardin

À SAISIR



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, sur le quartier du LAC DE MAINE garage, balcon et parking RDC : séjour, cuisine, 2 chambres dont une donnant sur balcon, salle de bains, proximité commerces, école maternelle et primaire à pied

INVESTISSEURS



ANGERS

212 000 €

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

Réf 9210
Classe énergie : NC



hyper centre d'ANGERS, au pied de toutes les commodités, appartement de type 2 de 65 m² avec pièce à vivre de 28 m² et grande chambre de 14 m², immeuble ancien, VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE

INVESTISSEURS



ANGERS

174 900 €

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

Réf 9193
Classe énergie : C



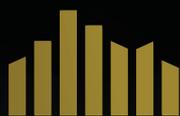
Beau type 3 en résidence récente et sécurisée avec ascenseur, balcon et parking en sous-sol. Locataire en place depuis le 01.03.2015. Loué 537 EUR + 56 EUR de provisions sur charges

Le Mariage
de la **Passion** & du **Savoir-Faire**



KARACTERRE

BIENS AUTHENTIQUES



WEADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS

EN 2022,
FAITES RÉSONNER
vos projets immobiliers !



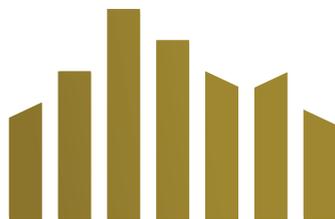
Toute l'équipe WeAdvisor Immobilier
d'Entreprise Angers vous souhaite
**UNE BONNE ANNÉE ET VOUS PRÉSENTE
SES MEILLEURS VOEUX POUR 2022 !**

www.advisor-immobilier-angers.fr



SUIVEZ-NOUS

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



WEADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS

VENTE
LOCATION
ESTIMATION

SPÉCIALISTE CHR
(café / hôtel / restaurant)

BUREAUX

ENTREPÔTS

LOCAUX D'ACTIVITÉS

LOCAUX COMMERCIAUX

INVESTISSEMENTS

VENTE DE FONDS

DE COMMERCE



BESOIN D'INFORMATIONS ?
CONTACTEZ FLORIAN DEHAN
RESPONSABLE D'AGENCE & ASSOCIÉ

02 43 **216 116**
06 74 **972 850**

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

advisor-immobilier-angers.fr

 [Advisor Immobilier d'Entreprise Angers](#)

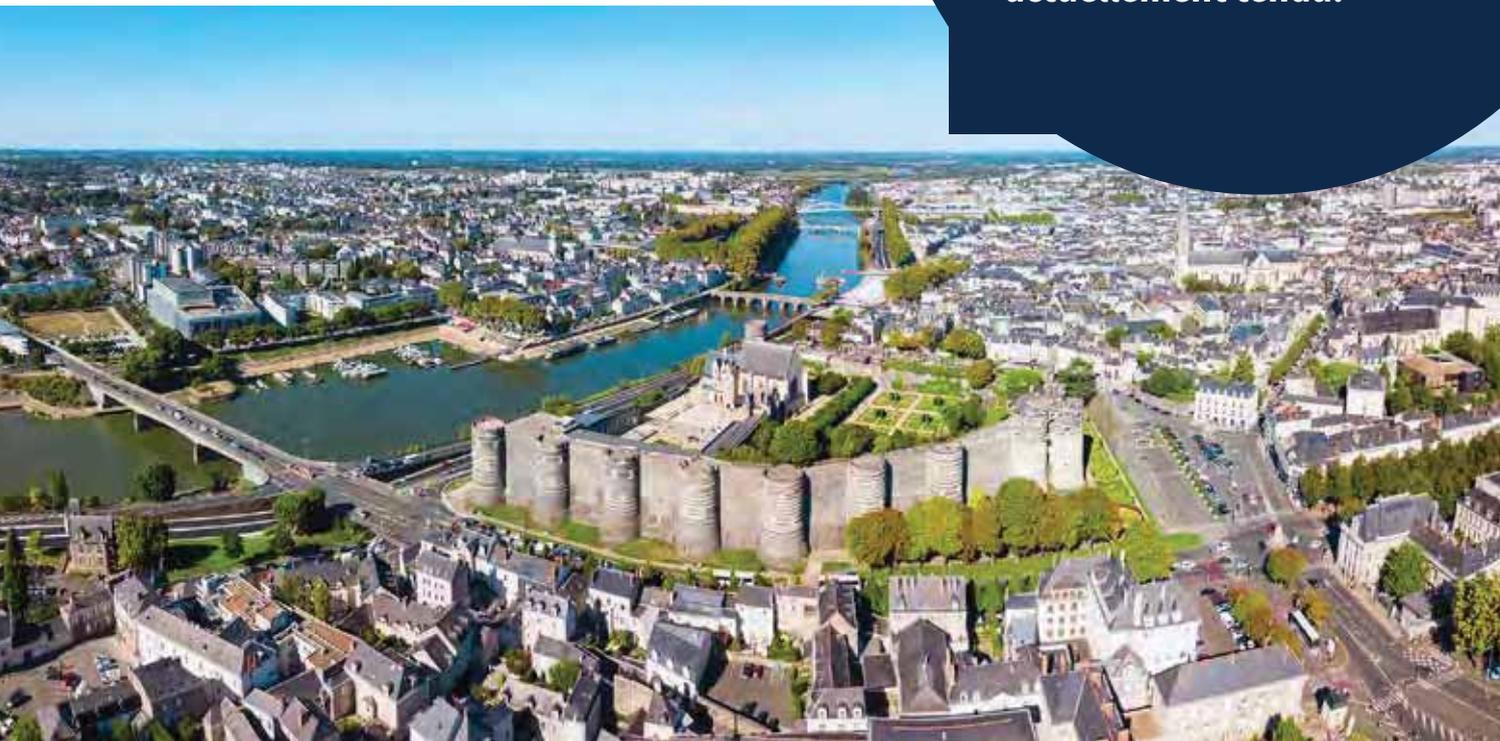
 [Florian Dehan](#)

RETROUVEZ NOS AGENCES :

ANGERS
LE MANS
TOURS

Angers étudiants de villes, famille des champs

La ville du Maine-et-Loire est très prisée des étudiants qui recherchent des petites surfaces tandis que les actifs tendent à s'éloigner du centre-ville. Un marché actuellement tendu.



La ville d'Angers connaît depuis quelques années une tension sur le marché locatif du fait de l'arrivée massive d'étudiants. Ils sont en moyenne plus de 1000 par an ce qui porte leur total à plus de 45.000. Un chiffre conséquent pour la cité angevine qui compte en ses murs plus de 158.000 habitants. Angers est en effet une des villes étudiantes les plus attractives avec ses 650 formations proposées.

+5.5% de loyer pour un studio en 2021

Conséquence : les loyers ne cessent d'augmenter. Ils ont encore pris 5.5% à la rentrée 2021, selon la Fédération des associations générales étudiantes (FAGE). De son côté, Benjamin Gauthier directeur de l'agence Nicole Joubert à Angers, estime que le marché locatif a pris 30% de hausse en 5 ans sur les logements étudiants. Un studio de 15-25 m² tourne autour de 400-450 € voire 550 € minimum s'il est meublé. « C'est le type de bien le plus recherché par les étudiants en raison de leur petit budget », explique Benjamin Gauthier. « Les étudiants raffolent des meublés situés au centre-ville et sinon, près de la faculté. » Conséquence de ce marché en tension :

certains étudiants n'ont pas trouvé de quoi se loger à la rentrée dernière tandis que les projets de résidence universitaires tardent à se réaliser.

Les familles en 1ère couronne

L'autre demande forte à Angers concerne les jeunes couples ou les familles. Surprise : ils fuient le centre-ville, jugé désormais trop bruyant et s'installent à 15 minutes du centre, dans l'idéal. « La demande est très forte concernant les maisons, nous en avons peu en stock », avoue Benjamin Gauthier de l'agence Nicole Joubert. « Les familles ou couples galèrent à trouver et doivent souvent s'éloigner d'Angers, en 1ère couronne. Je viens d'ailleurs d'y ouvrir une nouvelle agence et la première demande que j'ai eue concernait de la location. »

Les maisons prennent de la valeur

Les loyers ont aussi augmenté pour les maisons. A Angers, il y a deux ans, il fallait dépenser 650 € pour une petite maison deux chambres. Aujourd'hui, il en coûtera 850 € pour le même bien. Ainsi, l'agence Nicole Joubert a récupéré une maison de

54 m² avec deux chambres louée 750 € en septembre 2021 ; elle est repartie sur le marché de la location à 850 € en janvier 2022. Louée tout de suite.

De l'air à 30 km d'Angers

Si l'on s'éloigne, à plus de 30 km d'Angers, « les prix sont plus raisonnables et abordables pour un jeune couple qui travaille. Une maison trois chambres sera à 1250 € dans le centre ville, 1100 € en 1ère couronne angevine, et 850-900 € à 30 km. » Benjamin Gauthier note que le marché de la location à Saumur est beaucoup moins dynamique qu'à Angers, parfois deux fois moins cher au niveau des loyers. Il faut dire qu'à Angers le phénomène Airbnb a également participé à la pénurie de logements en location, « même si le covid a un peu rectifié le tir. »

De nouvelles perspectives ?

Pour l'avenir, Benjamin Gauthier s'attend peut-être à un retournement de situation : une baisse de la demande étudiante, une offre plus conséquente avec les constructions du Crous. Et donc une pression moindre sur le marché locatif.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

81 600 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1005
Classe énergie : F

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

168 800 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1008
Classe énergie : D

Agréable studio PARFAIT ETAT en résidence a deux pas du centre ville d'ANGERS et de l'UCO avec pièce de vie coin kitchenette avec plaques et frigo, salle d'eau et wc. Chauffage individuel électrique. Libre de toute location et occupation.

En dernier étage bel appartement Angers quartier MADELEINE Type 3 offrant 2 chambres avec placard, séjour avec balcon, cuisine séparée, salle de bains et stationnement en sous-sol. A ne pas manquer. Libre de toute location.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

207 300 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 988
Classe énergie : E



Pour investisseurs. Très bel appartement type 3 avec locataire dans résidence de 2005 offrant une pièce de vie avec cuisine américaine, balcon-loggia, deux chambres avec placard, salle de bains, wc. Stationnement extérieur. Petite copropriété de 7 lots.

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



agence de la cité

depuis 1981

10, place Jeanne-de-Laval

BEAUFORT-EN-VALLÉE

02 41 57 20 90

www.agencedelacite49.com

6, rue Marc Leclerc

LA MÉNITRÉ

02 41 57 70 00

SIREN 501 638 759

EXCLUSIVITÉ



MAZE

209 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.50% TTC

(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 3004

Classe énergie : E



BEAUFORT EN VALLEE

137 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.39% TTC

(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 3002

Classe énergie : D



Maison de plain-pied comprenant au rez-de-chaussée : pièce de vie avec cheminée et insert, cuisine équipée, salle de douche, 2 chambres, toilettes. Le tout sur un terrain de 666 m², garage, terrasse, préau. Tout à l'égout, volets et chauffage électrique. Contact : 06 75 16 73 88 / 02 41 57 20 90

Maison de bourg à rénover comprenant au rez-de-chaussée: entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte, chambre, sdd, wc. Au 1^{er}: couloir, 2 chambres dont une avec point d'eau. Au 2nd : grenier aménageable. Belle cave voûtée. Terrain non attenant de 187m² située à 150 m. Chauffage gdv. Tout à l'égout. Adoucisseur d'eau. Contact 06 75 16 73 88.

EXCLUSIVITÉ



MAZE-MILON

280 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

3.70% TTC

(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 3006

Classe énergie : C



PAVILLON proche MAZE . Au rez-de-chaussée : belle pièce de vie avec poêle à bois, cuisine équipée, buanderie avec adoucisseur d'eau, 3 chambres, sdb, bureau. A l'étage : grande mezzanine, 2 grandes chambres, sdd avec wc. Le tout sur un terrain clos et arboré d'une superficie de 1261 m² avec garage et grenier, terrasse bois, cabane enfant, cabanon de jardin. 06 75 16 73 88 / 02 41 57 20 90.

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 🔍



L'IMMOBILIER GÉRÉ SUR MESURE

Agence Immobilière

**P & Co
PierreS**

Vente - Location - Gestion

Agence immobilière
Pierres & Co

Vente - Location - Gérance

4, rue des Arènes - 49100 ANGERS - 02 41 86 32 64
contact@pierres-co.fr - www.pierres-co.fr



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

**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**





*L'accompagnement
jusqu'au
déménagement**

2 AGENCES SUR ANGERS

- ACHAT
- VENTE
- LOCATION
- ESTIMATION OFFERTE

- Voir conditions en agences

02.41.96.46.79
www.gabard-immobilier.fr



#cabinetgabardimmobilierangers



Le Maine-et-Loire à la pointe sur la création d'écoquartiers

Avec une bonne quinzaine de projets d'écoquartiers, le département du Maine-et-Loire est l'un des plus dynamiques dans la création de ces nouveaux quartiers. C'est l'occasion de faire le point sur le fonctionnement du label EcoQuartier, avec Elise Soufflet-Leclerc et Florence Chemin de la Direction Départementale des Territoires



« Il y a parfois confusion sur la dénomination écoquartier »

Un écoquartier ? On pourrait penser à un quartier sympa, avec des bâtiments basse consommation et des espaces verts. Mais c'est bien plus, comme le rappelle Florence Chemin, correspondante ville durable au sein de la Direction Départementale des Territoires du Maine-et-Loire : « Beaucoup se sont approprié la dénomination « écoquartier » alors qu'ils n'ont pas le label, ce qui entraîne des confusions. Un écoquartier n'est pas une bulle, un quartier fermé sur lui-même. C'est un quartier qui vit, en lien avec le reste de la commune. Et qui respecte les critères définis par le label national EcoQuartier ».

Les principaux critères du label EcoQuartier

Coordonné par le Ministère de la Transition énergétique, le label EcoQuartier est attribué à des projets de développement urbain et d'aménagement du territoire, en fonction de leur étape d'avancement. On passe ici du projet (étape 1) aux travaux (étape 2), puis à la livraison (étape 3) et au bilan quelques années plus tard (étape 4). Au fil de ces quatre étapes, les municipalités, promoteurs et autres acteurs du projet respectent la charte et le référentiel en 20 points. Les quatre volets essentiels sont plus variés qu'il n'y paraît : environnement et climat, bien sûr, mais aussi développement territorial, cadre de vie et usages, et processus de construction.

En d'autres termes, l'écoquartier se construit en concertation avec les habitants. Il est également garant d'une mixité sociale, générationnelle et d'usages. Loin d'être conçu comme une cité-dortoir ou un quartier « pour bobos », l'écoquartier se veut donc dynamique et mixte. Commerces, lieux de vie, écoles, logements

sociaux et accession à la propriété en sont des ingrédients essentiels.

Concevoir un écoquartier : un travail sur le long terme

« Quand des collectivités envisagent un projet d'aménagement, on est sur une durée de 10 à 15 ans. Il faut donc une volonté politique forte, des aménagements et des services collectifs engagés, pour mener à bien la démarche. Ils portent ensemble cette envie de progresser, de toujours se questionner. La participation citoyenne amène aussi à s'engager dans des pistes qu'on n'avait pas forcément envisagées. C'est ce qui fait tout son intérêt » précise Elise Soufflet-Leclerc (responsable de l'unité Etudes, aménagement et mobilités durables à la DDT).

Même si la labellisation n'apporte pas de financement spécifique, elle permet un accompagnement avec des formations, ou des échanges d'expérience. Le label vient aussi valider le travail accompli, ou pousser à s'améliorer pour l'obtenir.

Saint-Sylvain-d'Anjou et Beaucozézé : deux beaux succès

Parmi la quinzaine d'écoquartiers en Maine-et-Loire, en projet ou achevés, les communes de Saint-Sylvain-d'Anjou et de Beaucozézé, aux abords d'Angers, sont des exemples inspirants.

A Saint-Sylvain-d'Anjou, l'opération écoquartier a permis de revitaliser le centre-ville. Un peu plus loin, le quartier du Chêne Vert n'a pas le label officiel, mais il s'inscrit dans la même démarche de mixité des usages et des populations. Pour Florence Chemin, « une vraie dynamique s'est recréée, avec des aménagements piétons, le retour des commerces en centre-ville, la verdure... Le

cadre de vie en centre-bourg s'est amélioré ».

A Beaucozézé, plusieurs projets sont menés. La ville de 5000 habitants s'appuie en effet sur ses plus de 40 hectares de parcs et jardins pour revitaliser son centre-ville et s'étendre avec les écoquartiers. Le projet « Coeur de ville » comprend deux ZAC, pour 370 logements, des commerces et les aménagements doux qui vont de pair avec le principe de l'écoquartier. La ville s'étend également avec la ZAC des Hauts de Couzézé et les Nouveaux Echats (590 et 530 logements).

« A Beaucozézé, on a à la fois une dynamique de revitalisation du centre-bourg, et des quartiers en extension. Les curseurs sont poussés très loin sur certaines thématiques comme l'habitat et la forêt en ville. Les élus sont très engagés, ils tiennent bon pour faire avancer ces projets. Et l'une des clés du succès auprès de la population, c'est aussi la communication pour qu'elle comprenne et accompagne ces démarches » explique Elise Soufflet-Leclerc.

Plusieurs secteurs à surveiller pour les investisseurs

Ces deux exemples ne sont pas les seuls. Domaine Saint-Vincent et la Ferme à Mûrs-Erigné, quartier de la Quantinière à Trélazé, la Jolivetterie à Sainte-Gemmes-sur-Loire... A Angers même, le quartier Belle Beille, Plateau des capucins, quartier Monplaisir et ZAC Desjardins... Ou plus loin de l'agglomération, le projet Chemin Vert à Saumur ou Les vignes à La Pommeraye. Autant de secteurs à surveiller pour les investisseurs et acheteurs de l'immobilier. Une chose est sûre : les écoquartiers connaissent une belle dynamique en Maine-et-Loire, accompagnés par les promoteurs privés et acteurs publics qui développent d'autres projets proches de la logique des quartiers durables.

OUVERTURE

de votre nouvelle

AGENCE IMMOBILIÈRE

L'AGENCE DU CHÂTEAU

ANGERS
VISITATION
GARE!



TRANSACTION
LOCATION
GESTION DÈS 4.9%*!
VISITE VIRTUELLE
ESTIMATION GRATUITE
DIAGNOSTICS OFFERTS*!

10, rue Marceau
ANGERS
06.95.37.79.22

www.agence-du-chateau.fr

Domotique

Des maisons plus intelligentes que nous...



Avec la multiplication des appareils intelligents et l'accélération de nos connexions internet, boostées par des Wi-Fi toujours plus performantes et des réseaux téléphoniques surpuissants, la domotique repousse sans cesse ses frontières. Visite de la maison de demain, avec les outils d'aujourd'hui.

La domotique, c'est quoi ?

Domotique, c'est la contraction entre le mot latin « domus », qui signifie « Maison » et le suffixe « tique », qui est celui des technologies et que l'on retrouve dans « informatique »... Pour simplifier, disons donc que la domotique, c'est l'introduction dans la maison de technologies qui permettent d'automatiser un certain nombre d'actions quotidiennes. Cela peut aller d'actions très simples, comme l'ouverture et la fermeture des volets ou la mise en veille d'appareils électriques, à des choses beaucoup plus sensibles, comme l'ouverture des portes ou le déclenchement d'une caméra de surveillance. Mais la domotique va au-delà. Il ne s'agit pas seulement de connecter son habitat mais bien plus d'offrir à l'habitant de véritables solutions de confort et de sécurité. Comme s'il vivait au cœur d'un robot dévoué à son bien-être



Combien ça coûte ?

Les outils domotiques se sont nettement démocratisés. Une box pour une maison particulière coûte selon les modèles, entre 200 et 600 €. Si vous souhaitez automatiser des volets, il faudra remplacer les interrupteurs existants par un module de communication avec la box. Il en coûte environ 50 € par module. Idem pour les éclairages. Le chauffage pourra être piloté via un thermostat central qui coûte environ 200 €. Des détecteurs d'ouverture ou de mouvements sont accessibles pour moins de 100 €. Précisons tout de même que s'il est techniquement possible d'installer tout cela tout seul, se faire accompagner semble tout de même plus prudent pour les personnes novices et/ou peu bricoleuses.

Comment ça marche ?

« Le développement de la domotique a été rendu possible par une double révolution, explique Guillaume Tessier, entrepreneur tourangeau, fondateur du site objetdomotique.com. La première, c'est celle de la démocratisation de l'accès à internet, qui est aujourd'hui présent dans pratiquement tous les foyers. La seconde, c'est l'avènement des smartphones et de leurs applications, qui permettent de créer un lien direct et constant entre la personne et sa maison. » Une box et un téléphone c'est, en effet, la formule magique de la domotique.

Cette révolution, évidemment, n'a pas échappé aux fabricants de nos objets quotidiens. Aujourd'hui, la quasi-totalité des produits qui entrent dans nos maisons, qu'ils concernent nos loisirs, notre confort ou notre sécurité, peuvent être connectés. De la télévision au réveil, en passant par le convecteur électrique ou le volet roulant, tout est « intelligent » et est nativement en mesure de communiquer avec une box reliée à internet. « Le deuxième mouvement que l'on observe, poursuit Guillaume Tessier, c'est que les outils sont de plus en plus faciles à utiliser, intuitifs et, qu'en plus, il sont de plus en plus abordables financièrement. »

La connexion d'objets qui agissent selon des protocoles définis, c'est la première grande application de la domotique. C'est celle que l'on connaît. Mais, si on veut se projeter un peu, il est possible de définir les contours de la maison de demain. Un habitat doté d'un serveur agissant un peu comme un cerveau et qui, en fonction de nos habitudes, serait en mesure de s'auto-gérer et d'assurer, sans que nous n'ayons à nous en soucier, notre confort et notre sécurité. Cela, en ordonnant à nos objets du quotidien, en temps réel, les actions qui s'imposent. Ce n'est pas de la science-fiction. Dans nos voitures, mais aussi sur nos réseaux sociaux ou sur nos sites de commandes par internet, les algorithmes sont déjà capables d'anticiper nos besoins ou nos désirs. Pas forcément pour le meilleur, il est vrai.





Domotique

Des maisons plus intelligentes que nous...



Quelques applications

« Si la domotique se résume à une série de gadgets technologiques, elle ne va intéresser qu'un tout petit nombre de geek qui, en plus, s'en lasseront vite et voudront rapidement du nouveau, explique Guillaume Tessier, fondateur tourangeau du site objetdomotique.com. Si, en revanche, elle offre de véritables solutions pour notre confort et notre sécurité au quotidien, alors, elle va s'imposer et devenir incontournable. » Voici quelques exemples d'applications, simples et qui changent vraiment la vie quotidienne. Imaginez...

La serrure connectée

Vous arrivez devant votre porte. Vous avez les bras chargés de courses. Juste au moment où vous arrivez devant elle, la porte s'ouvre d'elle-même. Normal : l'application installée dans votre portable (lequel est géolocalisé) a indiqué au serveur qui dirige votre maison que vous arrivez. La maison sait que vous êtes là : elle vous ouvre la porte.

La clé électronique

Votre meilleur ami passe dans la région. Il vous appelle, demande s'il peut passer vous voir. Vous êtes en déplacement, et vous ne rentrerez que dans quelques heures. Pas de problème : vous lui envoyez une clé électronique par simple sms. Il pourra ouvrir la porte sans soucis et vous serez averti de son arrivée par une notification. Et si vous avez envie de lui donner une clé permanente, pas de problème, c'est possible aussi.



Le chauffage connecté

Votre résidence secondaire est agréable, mais un peu fraîche hors saison. Quand vous prenez la route pour vous y rendre, vous activez le mode « J'arrive » et vous programmez la durée de votre séjour. Le chauffage se met en route pour atteindre la température optimale à votre arrivée. Il se remettra hors gel après votre départ.

Les volets roulants

Vous avez envie de faire acte de présence pour déjouer une éventuelle surveillance ou simplement de faire entrer la lumière pour vos plantes vertes ? Facile et programmable en quelques clics.

Des yeux chez vous

Vous êtes un peu stressé à l'idée d'être absent un peu longtemps de votre maison. Jetez un coup d'œil sur vos caméras de surveillance intérieures ou extérieures. Elles sont consultables de n'importe où.

Le ménage à l'improviste

Votre meilleur ami (encore lui !) arrive à l'improviste. Vous êtes au travail. Vous voulez que tout soit parfait pour son arrivée et la vôtre. Vous n'avez qu'à déclencher le mode ménage et votre aspirateur-robot va s'occuper des poils de chien.

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Vous avez un projet immobilier ?

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



UN SITE EDITÉ PAR
la Nouvelle République
VousNousEnsemble



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

Et dans l'ancien, ça marche aussi ?

L'installation d'un système domotique n'est pas lié à l'âge de votre habitat. Tous les équipements que l'on est amené à utiliser dans les maisons, aujourd'hui, existent en version connectée. Donc, une maison ancienne peut tout à fait passer à la domotique, par le biais d'une rénovation. Dans une construction neuve, c'est évidemment possible aussi, mais il faut bien s'assurer avant de se lancer dans le projet que l'architecte qui vous accompagne vous suit bien dans cette démarche. Un projet de domotique, cela se conçoit de façon globale et cela peut impacter certains choix de produits.

Il est, en particulier, important de veiller à l'aspect évolutif du système que l'on installe. Il convient de choisir la solution la plus ouverte possible qui permettra d'ajouter, ensuite, de nouveaux appareils venus d'univers ou de constructeurs différents. Et cela même si les serveurs aujourd'hui sur le marché sont de plus en plus capables de communiquer avec plusieurs protocoles. « Ce qui est certain, conclut Guillaume Tessier, fondateur du site objetdomotique.com, c'est que les freins à l'installation d'un système domotique ne sont plus d'ordre technique. Il faut surtout un peu d'appétence pour rendre encore plus connectés des outils qui le sont déjà. »



L'internet des objets

C'est la grande tendance de l'époque : les produits de consommation que nous achetons, dans le domaine des loisirs, mais aussi de la santé, par exemple, sont presque toujours conçus pour être associés à une application à télécharger sur votre smartphone. La multiplication de ces objets peut rendre le tout, finalement, inutilisable. La domotique, c'est justement l'art de connecter l'ensemble de ces appareils à un serveur unique, central, qui sera votre seule interface. Programmable à votre image.

Les trois piliers de la domotique



Nombreuses et même infinies dans ses applications concrètes, la domotique intervient principalement dans trois domaines : la sécurité de la maison et de ses habitants, le contrôle de la consommation d'énergie et le confort des habitants.

La sécurité

Un système domotique vous préviendra de toute intrusion dans votre maison, par le canal qui vous correspond (sms, mail, appel téléphonique...). Ainsi alerté, vous pourrez voir en direct ce qui se passe chez vous en prenant le contrôle des caméras de surveillance que vous aurez installées chez vous.

Mais la sécurité, c'est aussi celle des habitants. Par exemple, le déclenchement d'une alarme incendie via

un détecteur de fumée, peut activer un scénario qui ouvre les volets, déverrouille les portes ou allume toutes les lumières pour permettre aux habitants de réagir vite et bien.

L'énergie

La domotique permet, en connectant les différents compteurs à votre serveur de suivre en temps réel votre consommation d'électricité, mais aussi d'eau ou de gaz. Évidemment essentiel pour savoir où sont les économies à réaliser. Cela vous permet également de détecter les éventuelles fuites.

Le confort

Par la programmation d'un certain nombre de scénarios, qui correspondent à des moments de votre vie quotidienne, vous pouvez vous simplifier considérablement l'existence. Le réveil est réglé sur 8 h ? Vous pouvez demander à ce que les volets s'ouvrent 5 minutes avant, que la température monte dans la salle de bain ou que la radio s'allume pour votre petit déjeuner... Le soir, en rentrant, quand vous arrivez à une certaine distance de votre maison, un scénario d'accueil peut vous permettre d'entrer dans un intérieur qui semble vous attendre : votre playlist qui démarre, l'éclairage que vous aimez.

Dans votre prochain magazine :

**BALCONS,
VÉRANDA,
JARDINS
D'INTÉRIEUR,
LA NATURE
À PORTÉE DE
MAIN.**

ENTRÉE

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



Joliment organisée

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

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



Astuce

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



Optimiser le moindre espace disponible

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

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

ESCALIER

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



Quadro
Intérieurs sur-mesure

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

Logement, immobilier, fiscalité...

Plongée dans les programmes des candidats



L'élection présidentielle est le moment où sont rebattues les cartes des grands sujets qui touchent à la vie quotidienne des Français. Le logement n'échappe pas à la règle. Dans la version 2022, il est abordé sous trois aspects principaux : la fiscalité, l'accès au logement et la transition énergétique. Tour d'horizon des propositions des principaux candidats.

Le logement ne fait pas partie des sujets qui font la Une des programmes électoraux. C'est encore plus vrai cette fois-ci, tant les thèmes les plus discutés lors de la campagne présidentielle actuelle en sont éloignés. Et pourtant, se loger correctement et accéder à la propriété demeurent parmi les préoccupations majeures des Français. On le sait, dans les périodes de crise ou d'incertitude, la pierre est le refuge traditionnel de l'épargne. Le logement est aussi un marqueur social très fort et une part importante de ce que les familles espèrent transmettre aux générations suivantes. Ainsi, et même si tous les programmes ne sont pas finalisés et que la liste des candidats n'est pas définitivement arrêtée, il est instructif de se plonger dans les documents et les déclarations de campagne sur ce sujet de fond.



Et la location ?

Du côté de LR, on entend mettre en place une loi pour garantir les droits des propriétaires et pour lutter contre les occupations illicites. Marine Le Pen propose, elle, de créer un Fonds de Garantie des Loyers pour sécuriser les revenus. Quant à Yannick Jadot, il annonce la mise en place d'une assurance universelle des loyers. « Chaque propriétaire devra, comme c'est le cas avec une automobile, s'assurer contre les risques d'impayés et les obligations de caution et de garantie imposées aux locataires seront supprimées », indique-t-il dans une tribune publiée dans le journal *Le Monde*. Par ailleurs, un consensus semble se faire jour à gauche pour renforcer l'encadrement des loyers, là où le marché est tendu.

Une France de propriétaires

Valérie Pécresse a choisi le logement comme thème de l'un de ses premiers déplacements de campagne, le 7 février à Champigny-sur-Marne. Lors de cette visite, elle a renouvelé sa promesse : « chaque année, 500 000 nouveaux logements seront mis sur le marché », dont 375 000 dans le parc privé. Pour cela, elle entend « engager un choc de simplification en créant une procédure unique pour les grandes opérations d'aménagement et en ramenant de 18 à 6 mois le délai de traitement des recours en matière d'urbanisme ». Pour faciliter la construction dans les zones rurales, Valérie Pécresse propose de lever les entraves à la construction dans les bourgs et les villes moyennes en laissant la main aux maires.

Le prêt à taux zéro serait pérennisé et même généralisé à l'ensemble du territoire et renforcé dans les zones rurales. Cela s'accompagne du rétablissement de l'APL accession, qui facilite le remboursement d'un prêt immobilier. Enfin, pour faciliter l'accession à la propriété des jeunes, la candidate LR propose de mettre en place un « bail solidaire ». En contrepartie d'un loyer, les personnes ont la possibilité d'acquérir un bien en dessous de sa valeur de marché.

La vision est différente du côté écologiste. Yannick Jadot entend répondre à la pénurie de logements par « la réfection de patrimoines anciens ou la transformation d'immobilier de bureaux en habitation ». L'objectif affiché est le « zéro artificialisation nette d'ici à 2050 ». « Jamais plus, nous ne laisserons la bétonisation gagner face au vivant et les PLU bioclimatiques seront généralisés », affirme le candidat écologiste, qui annonce que chaque programme neuf sera soumis à un objectif zéro-carbone et devra comprendre des espaces extérieurs.

A l'extrême droite, Marine Le Pen propose des prêts immobiliers « portables », qui permettrait de vendre un bien sans avoir fini de le rembourser et de transférer la dette sur un autre bien. La candidate du RN propose également que « l'État garantisse à chaque couple qui aura son 1^{er} enfant d'adosser à un prêt immobilier un prêt d'appoint de 50 000 à 100 000 € à taux zéro en fonction des revenus. »

Début février, Emmanuel Macron défendait son bilan en matière de logement, lors d'un débat avec le secrétaire général de la Fondation Abbé Pierre. Il rappelait que 2,2 millions de logements ont été autorisés à la construction au cours de son quinquennat (le chiffre était de 2,1 millions lors du quinquennat précédent) et ce, en dépit de la crise sanitaire. Même tendance pour les mises en chantier : 2 millions sous le quinquennat Macron, contre 1,8 million sous François Hollande.





Logement, immobilier, fiscalité...

Plongée dans les programmes des candidats



Passoires climatiques : qui va payer ?

C'est LE grand sujet qui a agité le monde de l'immobilier en 2021 et qui pèse fortement sur les propositions des candidats. La loi dite « Climat et résilience » a imposé un calendrier très strict pour mettre fin à ce que l'on appelle les « passoires climatiques ». Dès 2025, les logements les plus énergivores ne pourront plus être mis en location.

Marine Le Pen est la seule candidate à avoir clairement exprimé son opposition à cette mesure. Elle estime que « bannir 2,5 millions de logements du parc locatif pour des raisons énergétiques est un contre-sens ». Elle préconise de baisser la TVA sur l'énergie de 20 à 5,5 % pour aider les familles à financer les aménagements de leur logement.

A gauche (candidat écologiste inclus), l'accent est mis en priorité sur la question du financement des travaux de rénovation énergétique. Pour Yannick Jadot, l'ambition est de « réduire de moitié la facture énergétique des logements. » Concrètement, cela devrait passer par la création d'un « vaste service public décentralisé chargé de mettre en œuvre un plan massif de rénovation des logements et bâtiments ». Le candidat écologiste entend y consacrer 10 milliards d'euros par an. Le programme annonce la rénovation des cinq millions de passoires thermiques françaises dans les 10 ans grâce à l'avancée complète des travaux pour les ménages modestes et l'obligation de rénovation des locations.

Anne Hidalgo, candidate socialiste propose, elle, la mise en place d'une « prime climat à la pierre » pour aider les ménages à financer les travaux d'économie d'énergie. Elle promet le zéro avance de trésorerie pour les propriétaires au moment des travaux, grâce à un préfinancement public couvrant jusqu'à 100 % des coûts de rénovation thermique et d'acquisition des équipements.

Fabien Roussel, candidat communiste, met en avant une mesure du même esprit, avec la mise en place d'une obligation de rénovation énergétique des logements d'ici à 2040 et de rénovation globale des passoires thermiques d'ici à 2030, sans reste à charge pour les plus modestes. Là encore, l'enveloppe s'élève à 10 milliards par an.



Nature & Repos



DESCRIPTION du chantier

Destination : Chambre parentale avec
salle de bain et dressing

Surface : 16 m²

Durée chantier : 6 mois

Mode constructif : Ossature bois, bardage et toiture zinc

Finition : Clé-en-main

Réseau expert en agrandissements de maison et garage

AGENCE d'ANGERS - Séverine MENET - 09 86 16 24 40 |

www.cybel-extension.com

CYBEL EXTENSION, contractant général



Comme Louise et Jack,
vous rêvez d'une suite parentale ?

suivez le guide...



Réseau expert en agrandissement de maison et garage
www.cybel-extension.com

Plein feux sur les logements sociaux

Sans surprise, les candidats situés à la gauche de l'échiquier insistent sur la construction de logements sociaux. Jean-Luc Mélenchon propose d'en construire 200 000 par an, soit un million sur l'ensemble du quinquennat. Chez Anne Hidalgo, la jauge est placée à 150 000 par an. Du côté du communiste Fabien Roussel, on annonce la création d'un nouveau service public national qui aura pour rôle, entre autres, de financer la construction de logements sociaux en « cassant le monopole des majors du BTP et de faire de cette manière baisser les loyers et les charges. »

Valérie Pécresse, elle, prévoit de relancer la construction des logements sociaux, en réduisant la TVA sur la construction de 10 % à 5,5 %.

Marine Le Pen propose de construire 100 000 logements sociaux par an, dont 20 000 en faveur des étudiants et des jeunes travailleurs. La candidate du RN précise qu'elle entend appliquer pour leur attribution le principe de la « priorité nationale ». « Se sont d'abord, en priorité, les Français, et particulièrement les Français modestes qu'il faut loger », résume-t-elle. Eric Zemmour, lui, estime qu'il y a trop de logements sociaux en France et a qualifié sur France-Inter le 7 février dernier, les HLM de « terres d'islamisation de notre pays ». Il prône donc la fin de la loi SRU qui impose la construction de logements sociaux dans les villes de plus de 3 500 habitants.



Et demain ?

Des promesses de campagne à leur traduction dans les tables de la loi, il y a évidemment bien du chemin. Pour autant, dans le domaine de l'immobilier, de son financement et, donc, de ses implications fiscales et financières, les divergences de vues sont bien réelles. Et les orientations bien différentes d'un candidat à l'autre. Deux points semblent pourtant faire consensus (à peu de choses près) : la nécessité d'améliorer la qualité environnementale des logements et celle d'offrir à chaque Français la possibilité de se loger dignement.



d'exonérer d'impôt les donations familiales pour permettre aux parents et grands-parents de donner 100 000 €, sans impôt, par enfant tous les 10 ans.

Une mesure destinée, en partie, à « mettre le pied à l'étrier aux futurs propriétaires... » A cela s'ajoute la quasi suppression des droits de succession, à travers un abattement de 300 000 € sur le patrimoine immobilier, en vue de faciliter la conservation des biens familiaux. La candidate du RN propose, enfin, de supprimer l'Impôt sur la fortune Immobilière (IFI) et de la remplacer par un impôt sur la fortune financière.

Le ton n'est, évidemment, pas du tout le même de l'autre côté de l'échiquier politique. Yannick Jadot, candidat d'Europe Ecologie-Les Verts (EELV) souhaite la création d'un impôt de solidarité sur la fortune (ISF) climatique, une idée également présente dans le programme de la socialiste Anne Hidalgo et de l'insoumis Jean-Luc Mélenchon. Dans le programme de Yannick Jadot, cet impôt « taxera les patrimoines supérieurs à deux millions d'euros et comportera un bonus-malus selon l'impact des actifs financiers et immobiliers sur le climat ».

Jean-Luc Mélenchon, prévoit également une hausse des droits de succession sur les plus hauts patrimoines et la mise en place d'un plafond de 12 millions d'euros, au-delà duquel la transmission serait impossible. « Au-delà de 12 millions, on prend tout », a-t-il résumé sur le plateau de France 2.

A chacun sa fiscalité

Le chapitre de la fiscalité est de ceux où les différences partisans sont les plus nettes. Notamment lorsqu'il s'agit de la transmission du patrimoine familial, immobilier ou autre. Dans son interview au Parisien, le 4 janvier dernier, le président Macron s'est dit favorable à une réforme des droits de succession. « Je ne fais pas partie de ceux qui pensent qu'il faut augmenter les droits de succession à tout-va, au contraire », a-t-il déclaré. Il estimait nécessaire de rendre plus facile la transmission familiale, notamment pour les plus modestes, sans aller plus dans le détail de la réforme envisagée.

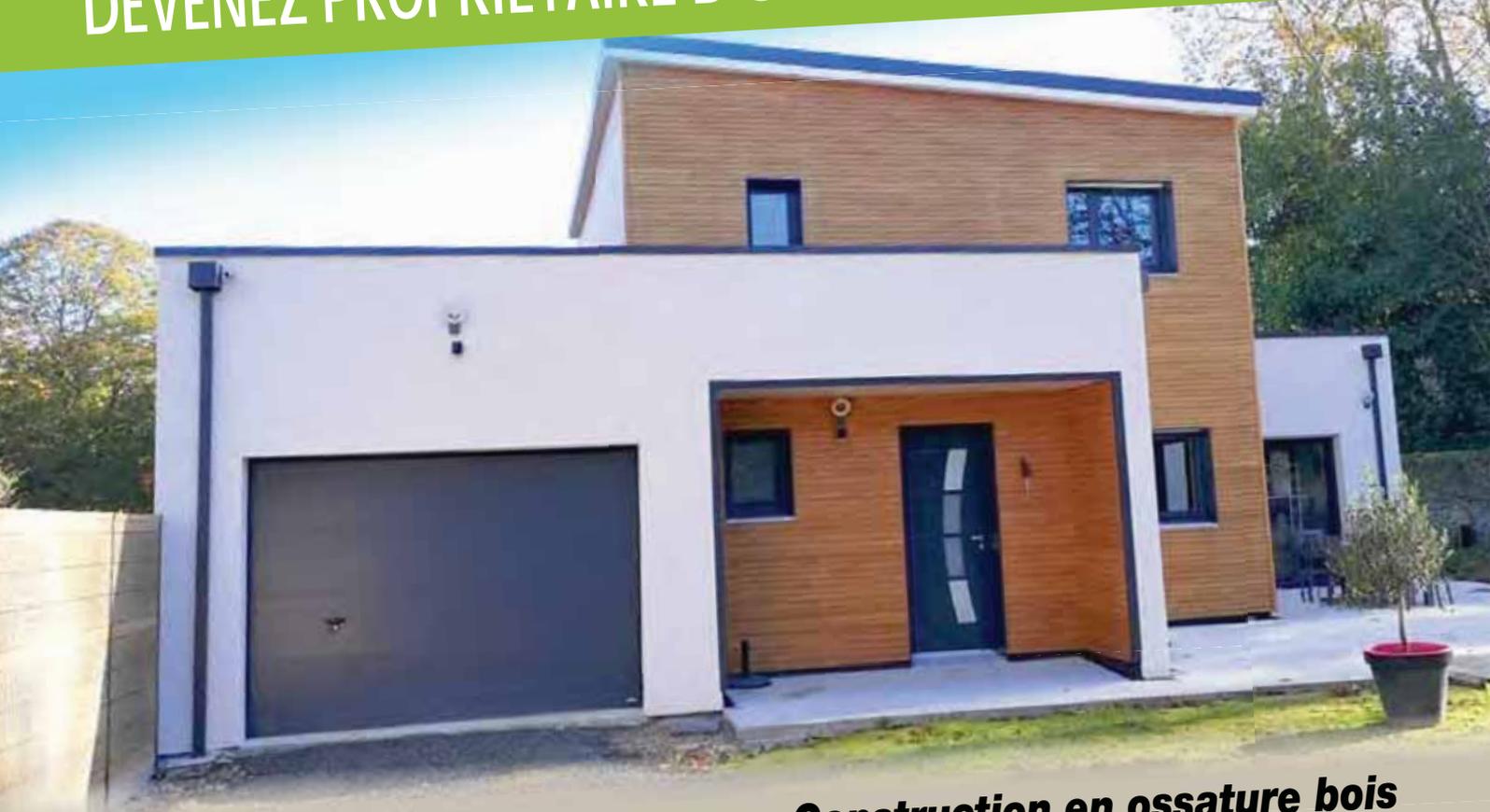
Valérie Pécresse, elle, est plus précise. La candidate LR entend supprimer les droits de succession pour 95 % des Français, une mesure évidemment incitative à l'investissement immobilier.

Même direction du côté de Marine Le Pen qui propose

Dans votre prochain magazine :

MARCHÉ DU NEUF : FAUT-IL CRAINDRE LA PÉNURIE ?

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



maisons
BERNARD
JAMBERT

imaginons votre nouvel horizon

GROUPE HEXAÔM

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



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

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

**À VOTRE
SERVICE**

Depuis plus

de **30** *ANS*

www.maisons-bernard-jambert.com

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)
- Suivi de chantiers rigoureux



**Constructeur de
maisons individuelles
depuis 1998**

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

www.pavillon-angevin.com

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com

RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE



40 APPARTEMENTS DE GRAND STANDING DU T2 AU T5



Une offre singulière d'appartements neufs haut de gamme baignés de lumière, ouverts sur la Maine et les toits de la ville et ancrés sur un bâtiment à l'identité historique remarquable. Commerces, services, transports et équipements à proximité immédiate. Cuisine aménagée incluse. Garage privatif sécurisé.



Appartements neufs de grand standing **du T2 au T5** offrant une **vue panoramique** sur les toits d'angers. Certifié ataraxia signature et inscrit dans une **démarche de certification NF habitat**, labélisé «énergie positive et réduction carbone».

Ces vastes logements disposent tous de **prestations soignées** : parquet contrecollé, carrelage dans les pièces humides, cuisine aménagée sur mesure, volets roulants électriques, salle de bain équipée, placards aménagés, cellier, stationnement privatif, chaudière individuelle gaz à condensation.



ataraxia

PROMOTION IMMOBILIÈRE

RENSEIGNEMENTS ET VENTE :

0 800 777 019 Service & appel gratuits

WWW.ATARAXIAPROMOTION.FR

SAS ATARAXIA PROMOTION - SIREN 493 130 173 RCS Nantes - CPT sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2017 000 019 221 délivrée par la CCI de Nantes Saint-Nazaire. Non réception de fonds, effets ou valeurs et absence de garantie financière. Illustrations de l'intention architecturale de l'opération, susceptibles d'adaptations : Kréaction. 02/2022.

RÉALISEZ VOS RÊVES EN SUR-MESURE



DU 7 AU 26 MARS 2022

100€ OFFERTS

PAR TRANCHE DE

1000€ D'ACHAT*

* SUR PRIX TTC HORS POSE, VOIR CONDITIONS EN MAGASINS

Quadro[®]

Intérieurs sur-mesure

RANGEMENTS DRESSINGS BIBLIOTHÈQUES SOUS-ESCALIERS CUISINES

126 AVENUE PASTEUR • 49000 ANGERS

Tél : 02 41 24 13 30 • Email : angers@magasin-quadro.fr

www.quadro.fr

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

OASIS

MON APPARTEMENT À ANGERS



Le confort d'une vie
à proximité !



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

A partir de 145 000 €

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 P.I.N.E.L.

A partir de 139 000 €

LES TERRASSES DE GABRIEL

MON LOGEMENT À TRÉLAZÉ



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



- ✓ Appartements de 1 à 3 chambres
- ✓ Proche d'Angers et de tous commerces.
- ✓ Terrasse, loggia ou balcon.

A partir de 122 500 €

ÉVIDENCE

MON APPARTEMENT À ST-BARTHÉLEMY D'ANJOU



Quand on se sent bien chez soi
on a envie de tout partager !



- ✓ Appartements à 2 chambres.
- ✓ à 5mn d'un grand centre commercial.
- ✓ Quartier calme et agréable.

A partir de 160 000 €