

# Dans nos villes

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

N°125 JUILLET 2022 - GRATUIT

**Déco, isolation,  
eau, plantes...**  
Comment préserver  
le frais dans la maison ?

**Logements neufs.**  
*Pénurie et hausse  
des prix pèsent sur  
le marché*

*Airbnb, location  
saisonnnière, échanges  
de maison :  
les nouveaux  
revenus de  
l'immobilier.*



**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)**



# LES VILLAS D'EDEN



LANCEMENT COMMERCIAL

## 3 MAISONS NEUVES

Quartier Saint-Antoine

De 139 m<sup>2</sup> à 164 m<sup>2</sup>

4 ou 5 chambres

 VUE DÉGAGÉE

 PARQUET CHÊNE

 LUMINEUX

 2.70 M HAUTEUR  
SOUS PLAFOND  
(RDC)

 JARDINS

 MENUISERIES  
ALUMINIUM

 GRANDES PIÈCES  
DE VIE

 DOMOTIQUE

 GARAGES  
MOTORISÉS

 FAÏENCE TOUTE  
HAUTEUR

 alain rousseau  
immo · comine



10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers

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

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

02 41 24 13 70





### SOUCELLES

Maison traditionnelle, entrée, salon séjour avec poêle à bois, une salle à manger et une cuisine semi ouverte aménagée et équipée. Un bureau, 2 chambres, SDB, wc et garage. A l'étage: mezzanine, deux chambres, SDD, wc et grenier. Parcelle boisée de 2300m<sup>2</sup>, deuxième garage et piscine hors sol.

Réf 1492D Classe énergie : D

**457 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC



### ANGERS

PLACE DU LYCEE : Dans une résidence de standing , très bel appartement disposant d'un salon séjour baigné de lumière donnant sur un balcon, cuisine aménagée et équipée, trois grandes chambres avec placard dont une avec balcon, salle d'eau et salle de bains. GARAGE double motorisé en sous sol.

Réf 1551PA Classe énergie : C

**493 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.89% TTC



### ANGERS

Appartement entièrement rénové avec soin et qualité, exposition Est Ouest avec terrasse, deux caves et garage fermé. Entrée avec placards, cuisine séparée, double séjour avec terrasse, trois chambres avec rangements, dressing, buanderie, salle de bains et WC séparés. Emplacement calme.

Réf 1560EB Classe énergie : C

**474 750 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



### ANGERS

Superbe rénovation de ce T4 au sein d'une petite copropriété. Entrée avec placards, cuisine aménagée et équipée, trois chambres dont une avec dressing, WC séparés avec lave mains, grand séjour 28 m<sup>2</sup>, salle de douche avec WC et espace buanderie. Luminosité, hauteurs et cachet indéniable.

Réf 1561EB Classe énergie : D

**399 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.24% TTC



### DURTAL

Bâtisse de caractère sur une parcelle de 1620m<sup>2</sup>. Pièce de vie, salle de réception, cuisine, terrasse, jardin paysagé. 1<sup>er</sup> étage : 6 chambres avec leur cabinet de toilettes. 2<sup>ème</sup> étage : 1 chambre, sde et accès aux combles de 150m<sup>2</sup>. Une dépendance, un stationnement et un garage complètent ce bien.

Réf 1476EB Classe énergie : D

**780 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.70% TTC



### AVRILLE

Maison aux beaux volumes dans quartier résidentiel. Au rdc : pièce de vie avec accès terrasse exposée plein sud, cuisine, buanderie, chambre, salle d'eau, bureau, wc. A l'étage : 3 chambres, salle d'eau avec wc, espace family room, mezzanine. Une cave et un garage complètent ce bien.

Réf 1544PA Classe énergie : E

**629 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.83% TTC



# L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)

Nantes - Cholet



## ANGERS

Angevine de caractère, belle pièce de réception au cachet de l'ancien: parquets, hauteur sous plafond, cheminée marbre, vitraux ainsi qu'une belle cuisine déjeunatoire avec accès sur un jardin exposé sud. 6 chambres, 3 pièces d'eau, buanderie et cave complètent le bien. Garage possible !

Réf 1558T Classe énergie : B

**899 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.53% TTC



## ANGERS

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

Réf 1530EB Classe énergie : D

**700 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 2.94% TTC



## PELLOUAILLES LES VIGNES

Maison de 2011, au calme d'une voie privée. Un salon séjour, cuisine aménagée ouverte, chambre, rangement, wc et garage. A l'étage, un palier dessert 3 chambres avec placards, une salle de bains et 1 wc. Parking privatif extérieur. Jardin clos et arboré avec cabanon.

Réf 1472D Classe énergie : D

**264 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



## SOULAIRE ET BOURG

Au calme d'une allée privative, programme de 7 maisons neuves construites sur des parcelles d'env 450 m<sup>2</sup>. Esprit contemporain et prestations de qualité (huisseries alu dv, volets électriques, chauffage au sol, pompe à chaleur) Pergolas bois avant et arrière. Livraison Août 2022. Frais de notaire réduit.

Réf 1517D Classe énergie : NC

**322 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC



## AVRILLE

A proximité du golf d'Avrillé, terrain constructible et viabilisé de 505 m<sup>2</sup>. Quartier résidentiel proche des commerces et du tram (10 min à pied). Faire vite !

Réf 1546PA Classe énergie : NC

**268 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 7.20% TTC



## LOIRE AUTHION

Traditionnelle très bien entretenue: salon séjour, salle à manger, cuisine, arrière cuisine, chambre, salle d'eau, bureau, buanderie,. Etage: 3 chambres, sbd, bureau avec un point d'eau. Piscine 11/5 avec volet, local technique, chalet, garage, préau, puits. Commodités à pied.

Réf 1524D Classe énergie : E

**596 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.49% TTC

# sommaire

JUILLET 2022

## Ancien

Airbnb, location saisonnière, échanges de maison : les nouveaux revenus de l'immobilier.



6

## À consulter

les annonces des agences immobilières

9

Maine et Loire

## Paroles d'expert

12

Angers : L'immobilier professionnel se porte bien par Florian Dehan



Déco, isolation, eau, plantes... Comment préserver le frais dans la maison ?

28

## Neuf

Logements neufs. Pénurie et hausse des prix pèsent sur le marché



30

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 : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES ANJOU n°125 du 05 juillet au 1<sup>er</sup> août 2022

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

 PEFC 10-31-3162



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



ESPACES  
ATYPIQUES

# Voir la vie en vert

Maison de charme et son parc verdoyant,  
en vente sur [espaces-atypiques.com](https://espaces-atypiques.com)



Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE GAUCHE

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



# Location, échange...

## Comment gagner de l'argent avec sa maison ?



**Un logement, que ce soit une résidence principale ou une maison de vacances, cela coûte cher. Pour financer l'entretien, mais aussi la décoration ou les améliorations sur un bien, on peut être tenté d'en tirer de l'argent. Location saisonnière, échange... Plusieurs voies sont possibles, mais il faut les emprunter en connaissance de cause.**

### Echanger sa maison : économies en vue

C'est un modèle qui se développe de plus en plus. Il ne s'agit pas, ici, de gagner de l'argent, mais plutôt d'en économiser sur ses dépenses de vacances. Le principe est simple : vous vous inscrivez sur une plateforme spécialisée (il en existe plusieurs), vous décrivez votre logement en ajoutant des photos et les moments de l'année où il sera disponible. En échange, vous avez accès au catalogue des logements mis à disposition par les autres membres. Naturellement, plus vous habitez dans un endroit touristique et plus votre logement est attractif, plus il aura de succès. Cela vous permet de partir en vacances sans payer d'hébergement et en limitant fortement les frais de bouche, tout en bénéficiant du confort d'un logement particulier.





## Quelques chiffres

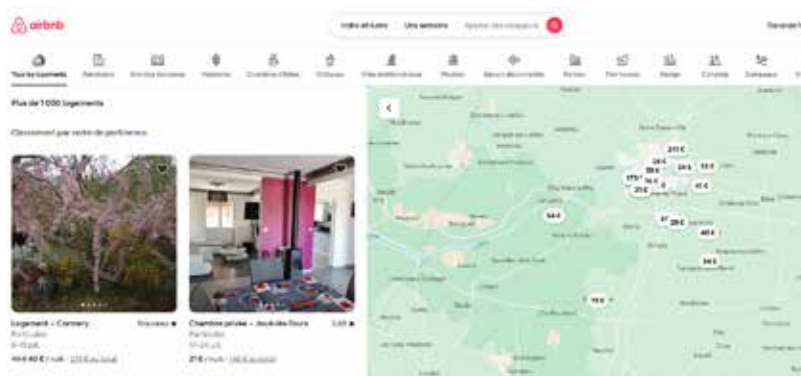
En 2019 (année de référence pré-Covid), on comptait près de 5 000 logements en location via Airbnb en Indre-et-Loire. Une offre qui se concentre à Tours, mais qui concerne aussi les villes sous-préfectures (Chinon, Loches et Amboise) qui comptent chacune aux alentours de 300 adresses. Le secteur rural est également concerné. A noter que la vallée de la Loire est une des régions où le nombre d'adresses Airbnb a le plus progressé en France depuis la crise sanitaire.

Angers comme Poitiers ou Blois comptent plus d'un millier d'adresses. C'est 800 pour Niort et 300 pour Châteauroux.

Mettre en location tout ou partie de son logement est évidemment une tentation qui peut être assez forte quand on a la chance de vivre dans un endroit touristique. Le leader sur ce secteur, c'est la plateforme Airbnb, qui propose des logements dans le monde entier (3 millions d'adresses, sur 190 pays) pour un total de plus de 300 millions de nuitées annuelles. La location de courte durée de logements chez l'habitant était, à l'origine, la vocation principale de ce site. Mais, au fil du temps, sont apparus sur la plateforme de très nombreux logements spécialement conçus et aménagés pour elle. Des appartements à disposition, attractifs et bien équipés, uniquement destinés à accueillir la clientèle de passage. Dans les secteurs touristiques, cette option de location saisonnière s'est même développée au détriment de la location longue durée classique. Dans certaines villes, de véritables opérations financières se mènent sur ce modèle, jusqu'à représenter une part importante du parc immobilier. Rien d'étonnant à cela : selon les études et les localisations, on estime qu'une location saisonnière via Airbnb est de 2,5 à 3 fois plus rentable qu'une location à l'année.

## Louer via une plateforme : des coûts et du temps

Sans se lancer dans une grande opération financière, proposer simplement son logement ou une partie de son logement, sur une telle plateforme pour une période donnée (par exemple quand on part en vacances ou lors de week-ends) est évidemment possible. Il ne faut pas, cependant, sous-estimer le temps et l'implication que cela demande pour gérer l'annonce sur le site, les contacts, les arrivées, les problèmes lors des locations, les litiges... Vous pouvez, bien sûr, faire appel à une entreprise de conciergerie pour prendre en charge les relations avec les locataires, mais cela a un coût, de l'ordre de 15 à 20 % du prix de la location. Cela s'ajoute aux frais de service de la plateforme, autour de 3 % dans la plupart des cas. Enfin, de façon plus générale, il faut savoir que ce type de plateforme fonctionne sur le principe du partage. Il faut en connaître les codes et les usages. Par exemple, sachez que les avis laissés par les voyageurs sont absolument déterminants dans le succès de votre annonce.







## Location, échange... Comment gagner de l'argent avec sa maison ?



### *A lire avant de louer*

Voici nos 6 conseils pour louer son logement sur une plateforme, en tirer le profit attendu et satisfaire vos clients.

#### **1. Préférez une décoration neutre**

Sans totalement dépersonnaliser votre intérieur, il est préférable de proposer à vos hôtes un endroit où ils pourront se sentir bien et trouver leur place. Pour cela, n'hésitez pas, si vous louez de façon temporaire, à retirer des éléments de déco trop marqués ou trop personnels.

#### **2. Délimitez les espaces**

Même si vous louez le logement entier, vous pouvez condamner une pièce pour y entreposer les objets que vous ne souhaitez pas partager ou vos objets de valeur. Si vous louez une partie seulement du logement, cadrez bien l'utilisation des parties communes et des pièces utilitaires.

#### **3. Aidez vos hôtes**

Les personnes que vous accueillez sont là pour les vacances ou, parfois, pour le travail. Dans tous les cas, elles ne connaissent pas la ville. Prévoyez un plan, un guide de la ville ou rédigez vous-même un petit résumé de ce qu'il faut savoir pour bien profiter de son séjour. Si vous pouvez l'expliquer, en plus, de vive-voix, c'est évidemment mieux. Notez en évidence le code Wi-Fi.

#### **4. Prévenez vos voisins**

Si vous ne louez que de façon occasionnelle, anticipez auprès de vos voisins. Ainsi, ils ne seront pas surpris de voir quelqu'un d'autre entrer chez vous. Il se peut, aussi, que vos hôtes soient plus bruyants que vous. Autant que tout le monde soit prévenu. Et, attention, un logement loué en Airbnb de façon permanente peut vraiment être une nuisance pour le voisinage. Arrivées et départs incessants, hôtes indécents... Les cas de conflits portés devant la justice ne sont pas rares.

#### **5. Fixez les règles**

Vous n'avez pas envie que votre intérieur prenne une odeur de tabac qu'il sera difficile de faire disparaître ? Vous êtes allergiques aux poils de chats ? Le logement n'est pas adapté pour les personnes en situation de handicap ? Il faut le dire très clairement dès le départ. Surtout ne pas faire « comme si » pour ne pas rater une location.

#### **6. Vérifiez qui va venir**

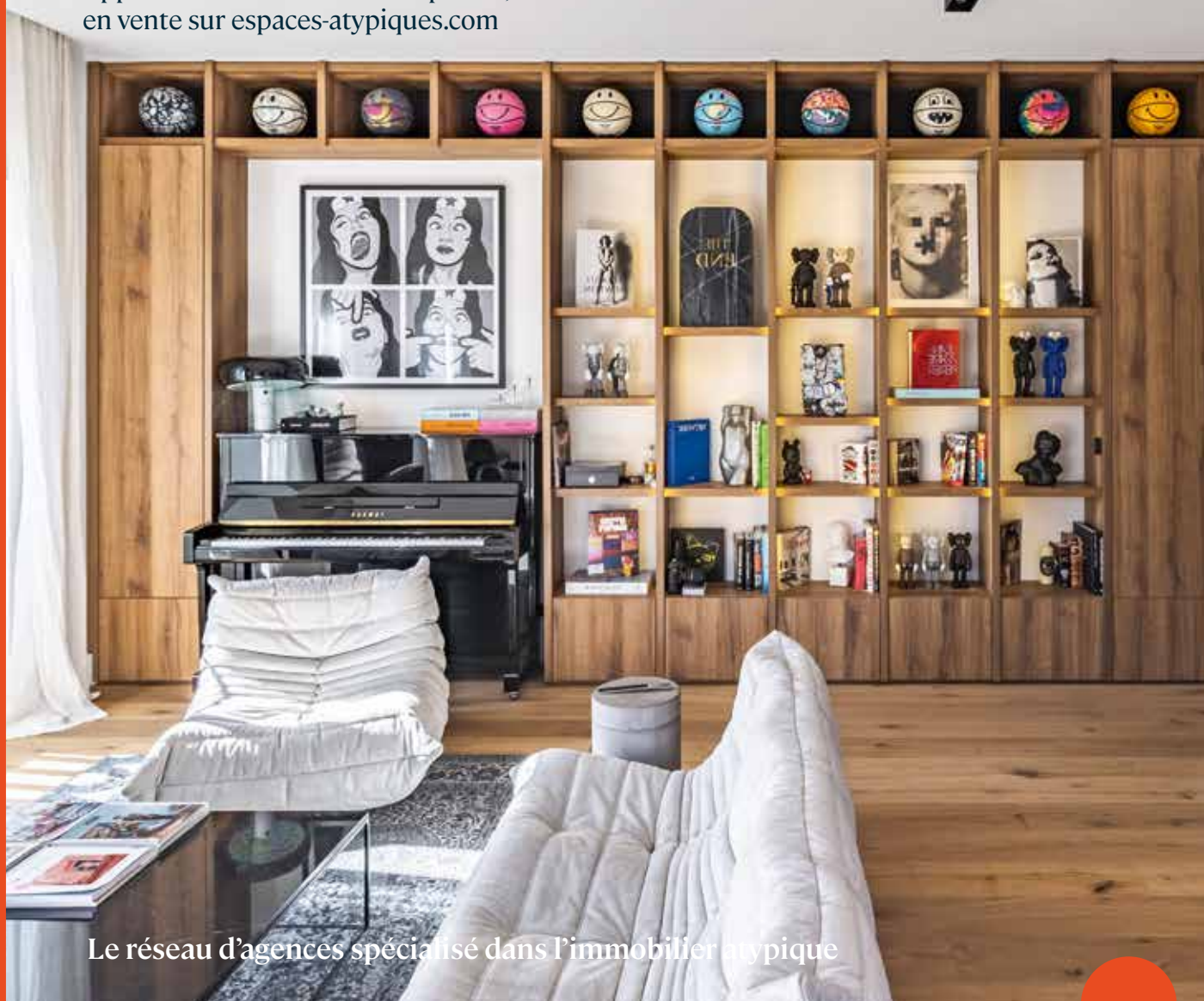
Les avis des locataires sont déterminants pour le choix des locations. Mais les propriétaires laissent aussi des commentaires sur les personnes qui ont loué leur logement. Ainsi, quand vous avez une demande de location, vous pouvez vérifier les « antécédents » de la personne qui veut venir chez vous.



ESPACES  
ATYPIQUES

# Plus il y a de fous plus on vit

Appartement familial contemporain,  
en vente sur [espaces-atypiques.com](https://espaces-atypiques.com)



Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE DROITE

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



### Comment déclarer les revenus d'une location saisonnière ?

Contrairement à une idée reçue, les revenus issus d'une location saisonnière, même très épisodique, doivent être déclarés. Et ce, dès le premier euro et quel que soit votre statut. Désormais, les choses sont claires : tous les revenus issus de la location meublée d'un logement (occasionnelle ou habituelle) relèvent du régime BIC (bénéfices industriels et commerciaux).

En-dessous de 23 000 € annuels, ce qui est le cas le plus courant pour des personnes qui louent leur logement de façon occasionnelle, vous serez considéré comme un Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP). C'est également le cas si les revenus que vous tirez de vos locations est inférieur au montant total de vos autres activités. Vous n'aurez, alors, pas de cotisations sociales à payer mais les recettes provenant de la location seront soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 % comme les autres revenus du patrimoine et les revenus seront soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Au-delà des 23 000 €, les revenus sont considérés comme professionnels et vous aurez donc des cotisations sociales à verser. Il faudra alors se déclarer en tant que micro-entreprise et obtenir un numéro de Siret.



#### Votre maison joue les stars

On n'y pense pas souvent mais, quand on est l'heureux propriétaire d'un beau logement un peu spacieux et offrant des possibilités de stationnement, il est possible d'arrondir ses fins de mois en accueillant le tournage d'un film, par exemple. Des agences spécialisées sont à la recherche de ce type de lieux. L'équipe s'occupe d'aménager l'espace et de tout remettre en place ensuite. Compter entre 1 500 et 3 000 € pour une journée de location.

### Location : attention à la loi



Il est évidemment possible de mettre en location sa résidence principale ou sa résidence secondaire, mais il existe tout de même un certain nombre de conditions à remplir et de règles à respecter.

S'il s'agit de votre résidence principale, le principe est que sa mise en location saisonnière n'est pas soumise à déclaration auprès de la mairie. Mais cela peut quand même être le cas, comme à Tours, par exemple. Il convient donc de se renseigner auprès de sa mairie pour connaître les obligations en la matière.

Contrainte aussi concernant l'amplitude des locations. Vous ne pouvez pas louer votre résidence principale plus de 120 jours par an. Et, si votre logement fait partie d'une copropriété, vous devez vous assurer que le règlement de copropriété vous autorise à mettre votre lot en location saisonnière.

### Le cas d'une résidence secondaire

Pour une résidence secondaire, la mise en location implique de la déclarer en « meublé de tourisme » auprès de votre mairie et ce, quel que soit la durée totale des locations au cours de l'année. Dans la majorité des cas, ce n'est qu'une simple déclaration, mais dans certaines communes où le marché locatif est tendu, des restrictions sont possibles. Attention, le défaut de déclaration est passible d'une amende de 450 €.

Dans tous les cas, qu'il s'agisse de votre résidence principale ou secondaire, le locataire doit en avoir la jouissance exclusive lors de la location (vous ne pouvez donc pas rester dans les lieux), il doit y rester pour une courte période (en tout état de cause, 90 jours au maximum) et donc, ne pas en faire son domicile principal.

Vous vous devez également d'assurer un confort minimal à votre locataire qui, pour résumer, ne doit plus avoir qu'à « poser ses valises ». Il doit donc disposer d'une literie, d'un frigo, d'une cuisine équipée et de toutes les commodités usuelles.

Dans votre prochain magazine : **LA RÉSIDENCE SECONDAIRE A-T-ELLE DIT SON DERNIER MOT ?**





## ANGERS

**169.600 €** honoraires inclus charge acquéreur 6 % TTC  
(Prix hors honoraires 160.000€)

ANGERS CŒUR DE VILLE - COPROPRIETE DE 2006 - TYPE 2 AVEC PARKING ET ASCENSEUR - logement vendu avec locataire en place (555 € + 45 € de charges) composé d'une entrée, pièce de vie et son coin cuisine ouvert, une chambre, salle de bains avec rangement, chauffage individuel, Copropriété de 71 lots principaux - Charges courantes annuelles 656.88 € - DPE ANCIENNE VERSION ENERGIE CLASSE : D, CLASSE CLIMAT : B



## ANGERS

**190.800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(Prix hors honoraires 180.000 €)

ANGERS PROXIMITÉ LÉTANDUERE - TYPE 4 AU RDC composé d'un salon/séjour avec accès sur 2 petites terrasses, cuisine à prévoir, 1 chambre, salle de bains, WC séparé, environnement paysagé proche arrêt tramway et tous commerces - copropriété de 34 lots principaux, charges courantes annuelles 1603.88 € (chauffage et eau inclus) - DPE CLASSE ENERGIE : D, CLASSE CLIMAT : E montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 1090 € et 1540 € (année de référence 2021)



## ANGERS

**159.000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
6% TTC  
(Prix hors honoraires 150.000 €)

ANGERS RALLIEMENT  
COUP DE CŒUR POUR CE TYPE 2  
RÉNOVÉ, vendu avec locataire en place  
(loyer 465€ +35€ de charges), pièce de  
vie carrelée avec sa cuisine ouverte,  
une chambre, salle de douches avec  
WC, menuiserie double vitrage PVC,  
chauffage individuel - DPE : ENERGIE  
CLASSE : E, CLASSE CLIMAT : B -  
(montant estimé des dépenses annuelles  
d'énergie pour un usage standard entre  
760 € et 1070 € - année de référence  
2021)





## PAROLE D'EXPERT

par Florian Dehan

# Angers : l'immobilier professionnel se porte bien

*Florian Dehan est responsable de l'agence Advisor d'Angers et associé Groupe Weadvisor (Franchise), spécialiste de l'immobilier d'entreprise. Il dresse pour nous un état de ce marché, post-covid sur le secteur.*

### *Comment se porte le marché de l'immobilier professionnel à Angers ?*

Nous n'avons pas connu de diminution d'activité, même pour les commerces et restaurants, qui ont pourtant été très affectés par la crise. Ce sont plutôt des difficultés de financement qui commencent à apparaître, avec des délais d'acceptation des prêts qui se rallongent un peu et des taux qui augmentent.

### *Ce dynamisme, le voyez-vous comme une particularité locale ?*

Il est très lié, évidemment, à l'activité de la ville d'Angers qui, depuis plusieurs années, se distingue dans tous les secteurs. La ville connaît une activité très importante et qui ne faiblit pas, contrairement sans doute à d'autres villes voisines ou de taille comparable.

### *Y a-t-il suffisamment de biens à disposition pour satisfaire cette demande ?*

Il y a de moins en moins de biens disponibles et cela tire les prix vers le haut. Dans le secteur du commerce, par exemple, même si les chiffres d'affaires sont en baisse, les prix des fonds de commerce ne diminuent pas. Pour les bureaux et les entrepôts, les prix ont même nettement augmenté. Des bureaux que l'on aurait pu vendre 1 900 ou 2 000 € avant le covid, vont se vendre aujourd'hui autour de 2 300 / 2 400 €, surtout



### **Quelle** est la part des investisseurs sur ce marché ?

**Ils sont de plus en plus présents. Nous voyons arriver sur Angers, des personnes qui viennent de toute la France pour investir ici.**

**C'est une vraie nouveauté et cela prouve bien l'attractivité de la ville. Et cela, même si la rentabilité a tendance à se tasser du fait de l'augmentation des prix.**

s'ils disposent de parkings ou d'accès PMR. En fait, à Angers, nous connaissons sur le marché du professionnel les effets de ce que l'on a connu sur le secteur des particuliers il y a quelques années.

### **Quels sont les secteurs et les types de locaux les plus demandés ?**

Pour les commerces et les restaurants, le centre-ville est toujours aussi demandé. Mais il y a de nouveaux quartiers qui se développent : la gare, le quartier haut de Saint-Aubin ou le quartier Saint-Serge, par exemple. Il y a eu beaucoup de programmes de promotion dans ces secteurs et les commerces commencent à s'y installer. La difficulté est de trouver des surfaces de plus de 100 m<sup>2</sup> sur Angers. Les zones commerciales et industrielles sont très prisées également, notamment celle de Saint-Barthélemy où il est difficile de trouver un local. Le dynamisme de la ville profite aussi à la première couronne, où l'on peut de nouveau trouver des bureaux. En deuxième couronne, on voit des demandes pour du stockage, et souvent sur de très belles surfaces.



# Weadvisor

immobilier d'entreprise

51, rue Toussaint

49100 Angers

02 43 216 116

[www.advisor-immobilier-angers.fr](http://www.advisor-immobilier-angers.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 Vente en exclusivité - 540 000 €

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 €

En vente dans le Haut-Anjou



Au cœur du Haut-Anjou, à 35 min d'Angers, une demeure des 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> siècles à restaurer  
Ref 174169 275 000 €

En vente à Angers

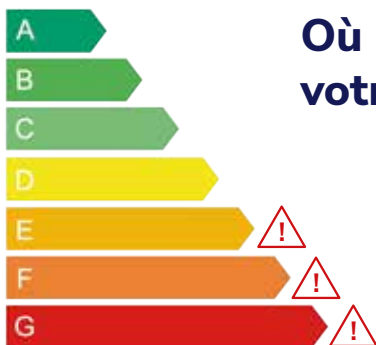


À Angers, dans un quartier très prisé du centre ville, une maison avec patio, restaurée dans un esprit loft  
Ref 170365 998 000 €



# LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

## POURREZ-VOUS ENCORE VENDRE OU LOUER VOTRE APPARTEMENT DEMAIN ?



Où se situe votre bien ?

Nous sommes présents pour vous accompagner sur ces évolutions, répondre à vos interrogations et trouver, ensemble, les solutions à vos besoins. Contactez-nous vite !

Vos équipes Citya du Maine-et-Loire

25 AOÛT  
2022

**Interdiction d'augmenter le loyer** des logements DPE F et G



1<sup>ER</sup> SEPT.  
2022

**Audit énergétique obligatoire :** les dépenses théoriques d'énergie doivent figurer sur les annonces



1<sup>ER</sup> JANVIER  
2023-25

**Requalification** des logements « indécents »  
**Droit du locataire** de faire des travaux

1<sup>ER</sup> JANVIER  
2028

**Travaux de rénovation obligatoire** pour les logements « énergivores » (F et G) et **interdiction de louer** un logement de classe F et G



1<sup>ER</sup> JANVIER  
2034

**Interdiction de louer un logement** « énergivore » classé D, E, F et G



BIEN  
CHEZ  
SOI



02 41 67 62 83

02 41 86 86 86

02 41 62 47 22

Location Gestion Vente Syndic

citya.com | f | t | i | in





**424.000 € RÉF 2484**

**Angers (49000)** - Votre cabinet Citya Immobilier St-Laud vous propose cette agréable maison 6 pièces de 140m<sup>2</sup> dans le secteur d'Angers Sud. Idéalement localisée à proximité du centre-ville (5mn en voiture), des commerces (1mn en voiture), des écoles (maternelle, primaire, collège et lycée à moins de 10mn à pied), et des transports en commun (arrêt de bus et tram à 5mn à pied). Bien rare sur le secteur : faire très vite ! Classe énergie : D



**281.000 € RÉF 2472**

**49170 (Saint-Léger-de-Linières)** - Belle maison de 119 m<sup>2</sup>, composée d'une entrée, d'un salon/séjour/cuisine de 53,46 m<sup>2</sup>, d'un garage de 15 m<sup>2</sup>. A l'étage : 3 chambres spacieuses, une salle de bains et une salle d'eau. Jardinnet à l'abri des regards. Belle opportunité. Classe énergie : D



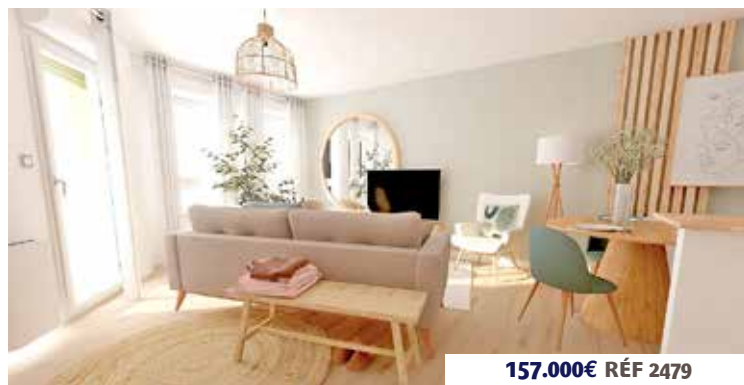
**840.000 € RÉF 2480**

**Avrillé (49240)** - Votre cabinet Citya Immobilier Angers Saint-Laud vous propose ce bien exceptionnel sur la commune d'Avrillé. Dans un environnement idyllique derrière le château de la Perrière et le golf, venez découvrir cette superbe maison 8 pièces de 240m<sup>2</sup>. Amateurs de golf : venez vite découvrir cette maison qui n'attend que vous à 3mn à pied du Golf d'Avrillé ! Proche des commerces (Carrefour Market Avrillé à 2mn, Netto Avrillé à 3mn, Intermarché Croix-Cadeau à 5mn), des transports en commun (arrêt de bus à 5mn, arrêt de tramway à 10mn), du bourg d'Avrillé (3mn) et du centre-ville d'Angers (10mn) : faire vite ! Classe énergie : C



**227.000€ RÉF 2485**

**49000 (ANGERS)** - Votre cabinet Citya Immobilier Angers St-Laud vous propose ce superbe appartement deux pièces Boulevard Ayrault à Angers. Il est composé d'un vaste salon, une cuisine aménagée et équipée, une chambre aux beaux volumes avec un espace dressing, une SDB avec W.C. Venez vite découvrir cet appartement idéal pour investisseurs ou premier achat ! Classe énergie : E



**157.000€ RÉF 2479**

**49000 (ANGERS)** - Votre cabinet Citya immobilier Angers Saint-Laud vous propose cet appartement vendu avec un locataire en place rue du docteur Michel Gruet à ANGERS. À 5mn de la prochaine ligne de Tramway : venez vite découvrir cet appartement idéal pour investisseurs : aucuns frais à prévoir ! Proche des commerces, transports en commun, et du centre-ville d'Angers : faire vite ! Classe énergie : C





147.000 € RÉF TAPP457825

**SAUMUR** Au coeur de la ville, à deux pas de la Place Saint Pierre, très bel appartement de caractère de Type 3 de 77 m<sup>2</sup>, grand séjour avec coin cuisine aménagée, deux chambres et rangement. DPE En cours



310.000 € RÉF TPAA478858

**SAUMUR** Superbe appartement de 235 m<sup>2</sup> situé au coeur du centre-ville dans une résidence de standing. Beaux volumes, luminosité et nombreuses opportunités (loft, bureau (actuellement 2 vastes salons, cuisine et 7 chambres) Très bon état général. Situation idéale. DPE : C.



250.000 € RÉF TMAI29110

### SUD SAUMUR

Très belle maison de campagne du 17<sup>ème</sup> siècle rénovée, située dans un village disposant de commerces. Au calme, elle propose sur 200 m<sup>2</sup> : grande pièce à vivre, cuisine aménagée et équipée, 3 chambres, cuisine d'été, vastes dépendances, grande terrasse et jardin arboré de plus de 6200 m<sup>2</sup> avec son pigeonnier. Coup de coeur assuré. DPE : C.



210.000 € RÉF TMAI115130

**SAUMUR** Située dans un quartier très recherché, beaucoup de charme pour cette maison de caractère en tuffeau de 116 m<sup>2</sup> offrant un vaste hall d'entrée avec rangements, un escalier menant à une grande pièce à vivre lumineuse avec une cuisine ouverte aménagée et au 2<sup>ème</sup> étage, à 2 belles chbres. Maison est en très bon état général. Elle est vendue avec une cave en sous-sol. DPE : E.



178.500 € RÉF TAPP476034

**SAUMUR** Situé dans un des plus beaux hôtels particuliers de la ville, superbe appartement 2 pièces de 104,58 m<sup>2</sup>. Beau et vaste séjour de 50 m<sup>2</sup> avec parquet, boiseries et cheminée et une chbre de 26 m<sup>2</sup> avec placard et cuisine indépendante. Cet appartement est situé au 2<sup>ème</sup> étage, en très bon état général. DPE : E.

### EPIED

A 20 minutes de Saumur, très agréable maison de 4 pièces entièrement renouvelée de 90 m<sup>2</sup>. Belle luminosité, cuisine aménagée et équipée, trois chambres et grenier aménageable. Vaste sous-sol, cave et chaufferie. Terrain de 1.400 m<sup>2</sup>, parfaitement entretenu. DPE : D.



**VENDU PAR CITYA**





**244 000 € - RÉF TMA129767**

**MAZIERES EN MAUGES** - Posez vos valises dans cette maison sur sous-sol total agréablement implantée sur plus de 550m<sup>2</sup> de terrains clos et arboré. Très agréable réception de près de 50 m<sup>2</sup>, particulièrement lumineuse, 3 chambres et un sous-sol total, partiellement aménagé. Jardin clos sans vis à vis. E = 254. C = 13



**212 000 € - RÉF TAPP478534**

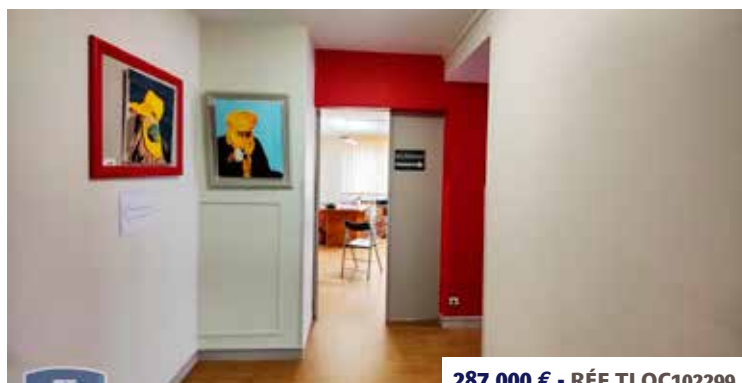
**CHOLET** - Rarissime et atypique, quartier République, dans petite copropriété de caractère composée de 9 lots, avec ascenseur, appartement T4, 84 m<sup>2</sup> avec son garage individuel. Séjour sur parquet à bâtons rompus ouvert sur très belle terrasse exposée sud-ouest, 2 chambres, cuisine indépendante. A remettre au niveau de prestations qu'il mérite après la sortie du locataire en place fin octobre 2022,4. F = 341. C = 11



**893 000 € - RÉF TIMM102323**

### BEAUPREAU EN MAUGES

Proche Château de BEAUPREAU, immeuble de rapport en monopropriété composé de 9 appartements pour un revenu annuel de 42 600 €, 9 garages loués indépendamment pour un revenu annuel de 5500 €, un local commercial actuellement loué 16600 €/an, un local commercial en attente de location et divisible en plusieurs cellules. L'ensemble sur plus de 3200 m<sup>2</sup> de terrain avec jardin et stationnements. E = 279,2. G = 83,7



**287 000 € - RÉF TLOC102299**

**CHOLET** - Hyper centre-ville, plateau climatisé d'environ 147 m<sup>2</sup> situé dans résidence bon standing avec ascenseur, réunion de 2 studios et d'un appartement de type 3. Libre de toute location. Un emplacement de parking en sous-sol et caves. D = 151. A = 4



**104 000 € - RÉF TAPP477076**

**CHOLET** - Dans la résidence récente et sécurisée, appartement de type 2, 39m<sup>2</sup> avec terrasse et emplacement de parking privatif. Actuellement loué 4572 € hors charges/an. F = 373. D = 21

### CHOLET

Au 1<sup>er</sup> étage d'une résidence récente et sécurisée, appartement de type 3 comprenant pièce de vie ouverte sur balcon, cuisine séparée et deux chambres avec placards. Actuellement loué 5 777 € / an. D = 167. B = 7



**136 000 € - RÉF TAPP468551**



# SPÉCIALISTE EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL



SPÉCIALISTE CHR  
BUREAUX  
ENTREPÔTS  
LOCAUX D'ACTIVITÉS  
LOCAUX COMMERCIAUX  
INVESTISSEMENTS  
FONDS DE COMMERCE

---

FLORIAN DEHAN | 06 74 97 28 50  
f.dehan@advisor-immobilier.fr

advisor-immobilier-angers.fr





KARACTERRE

BIENS AUTHENTIQUES



HÔTEL PARTICULIER ANGERS TRIANGLE D'OR

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





## ST LEGER DES BOIS

**299 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99652

Classe énergie : C



ST LEGER DES BOIS, maison de 2013 dans un eco quartier, comprenant : Entrée, salon-sejour avec cuisine ouverte équipée, VERANDA neuve donnant sur une terrasse en bois, salle d'eau avec WC, cellier buanderie. A l'étage : 3 chambres, salle de bains. GARAGE de 24 m<sup>2</sup>. Contact V. Le GAL : 06 84 31 94 03. DPE ANCIENNE VERSION.



## ANGERS

**320 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100437

Classe énergie : E



GARE / VISITATION - Appartement de 66 m<sup>2</sup> à 2 mn à pied de la gare comprenant entrée, salon avec parquet et cheminée, cuisine séparée, 2 chambres, salle d'eau, petite copropriété, accès sur jardin commun, cave, syndic bénévole, charges annuelles 420 euros. CONTACT Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85, agent commercial



## ANGERS

**100 360 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 92 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100439

Classe énergie : E



CHU / Faculté de médecine - Pour investisseur studio loué comprenant une entrée avec coin cuisine, une pièce de vie, salle d'eau, chauffage individuel. Balcon. Parking. Copropriété de 18 lots ppx, charges 570€/an. Contact: Jean-Pascal NORMAND 06.88.17.37.63. DPE ANCIENNE VERSION.



## ECOULFANT

**394 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99631

Classe énergie : D



Maison non mitoyenne sur 1172 m<sup>2</sup> de terrain(avec partie constructible). Entrée, séjour de 40 m<sup>2</sup>, cuisine équipée, 3 chbres, salle d'eau, à l'étage 2 chbres, sdb, grenier, sous-sol avec chambre + 2<sup>ème</sup> possible, cellier, buanderie, grand garage, chauff gaz, hono. de 3.75 % charge acqu.,agent co.. Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85 DPE ANCIENNE VERSION.



## AVRILLE

**129 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100438

Classe énergie : D



Proche VAL D'OR, dans résidence de 2013, T1 bis en parfait état. Entrée avec rangements, pièce de vie avec lit escamotable, cuisine aménagée & équipée, salle d'eau avec un coin buanderie. BALCON. GARAGE fermé. Chauffage ind. élec. Charges de 65€/M. Rés. de 13 lots ppx. Procédure en cours. Contact V. LE GAL : 06 84 31 94 03. DPE ANCIENNE VERSION.



## ANGERS

**895 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 800 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99646

Classe énergie : E



EXCLUSIVITE, HYPER CENTRE, emplacement très RARE, Maison Angevine de 206 m<sup>2</sup> sur 5 niveaux avec très belle hauteur sous plafond. Grenier à aménager avec chambre possible (eau + chauffage déjà raccordés). SOUS-SOL total. COUR intérieure arborée au calme. GARAGE fermé de 18m<sup>2</sup> à proximité. Contact V. LE GAL : 06 84 31 94 03. DPE ANCIENNE VERSION.

- LOCATION
- TRANSACTION
- GESTION
- SYNDIC



# Cabinet Pigé & Associés



## Nos services en **Transaction**

### **Une prise en charge intégrale et personnalisée**

des vendeurs et des acquéreurs,  
de l'estimation jusqu'à la signature notaire.

### **Une large diffusion des annonces**

visites virtuelles, vitrines de notre agence  
place La Fayette, principaux  
sites internet régionaux et nationaux :  
leboncoin.fr, ouestfrance-immo.com ...

### **Des démarches facilitées et rapides**

avec des applications innovantes comme  
la signature électronique des mandats  
et des compromis.

Estimations  
**GRATUITES\***

Diagnostics  
**OFFERTS\***

Mise en valeur  
**PRIVILIGIÉE\***  
de votre bien\*

\* Voir conditions en agence.

Retrouvez tous nos services sur [www.pigeimmobilier.fr](http://www.pigeimmobilier.fr)

Place La Fayette - 32, rue de Létanduère - Angers

02 41 25 75 75



## COUP DE COEUR



ANGERS

181 300 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1028  
Classe énergie : NC

## NOUVEAUTÉ



ANGERS

254 100 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf A41036  
Classe énergie : E

Appartement 2 pièces de 68 m<sup>2</sup> refait entièrement en 2018 comprenant une entrée avec placard, séjour donnant sur balcon filant de 10 m<sup>2</sup>, cuisine séparée aménagée et équipée dinatoire, dégagement avec placard, wc séparés, salle de bains avec coin machines, chambre donnant sur balcon. Cave et stationnement en sous-sol.

LAC DE MAINE - Beau duplex de 96 m<sup>2</sup> avec avec jardin et terrasse, comprenant une entrée avec placard, cuisine aménagée et équipée, wc, salon séjour double avec terrasse (possibilité 3<sup>ème</sup> chambre). Coin nuit avec 2 chambres, salle de bains avec douche et baignoire, dressing, lingerie. Jardin clos privatif et garage fermé en sous-sol.

## EXCLUSIVITÉ



ANGERS

314 400 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1016  
Classe énergie : E

## RARE



ANGERS

598 100 €

Honoraires inclus charge vendeur




Réf 1022  
Classe énergie : D

Exclusivité ! EBLE/JACQUES PORTET Maison individuelle 5 pièces proche des commerces et du tramway comprenant une entrée, séjour, cuisine séparée aménagée et équipée, arrière cuisine et wc. A l'étage 3 chambres, bureau, salle d'eau et wc séparés. 2 stationnements Sur 589 m<sup>2</sup> de terrain clos avec dépendances.

RARE APPARTEMENT EN DERNIER ETAGE DANS UN IMMEUBLE HAUSSMANNIEN avec ascenseur offrant de très beaux volumes, trois chambres, deux salle de bains. Cet appartement vous séduira par sa situation en plein centre ville, il dispose de très belles prestations. Le vrai plus un stationnement. Une visite et il vous séduira....



-  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



**ANGERS**

**170 880 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 3275LP  
 Classe énergie : D



**ANGERS**

**179 000 €**



Réf 3256  
 Classe énergie : C

EXCLUSIVITE - PLACE IMBACH - T2 de 45 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>ème</sup> étage d'une belle copropriété. Entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte, une grande chambre avec placards et salle d'eau privative. Double vitrage PVC. Chauffage individuel gaz de ville. Une CAVE vient compléter le bien. Charges de copropriété de 50€/mois. Actuellement loué 480+35€.

Angers centre ville : Idéalement situé à 5 mn à pieds de la gare et à 2 mn de l'hyper centre ville, très agréable appartement / maison au sein d'une petite copropriété de 4 lots. Locataire en place.



**ANGERS**

**222 180 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3276LP  
 Classe énergie : E



PLACE DU RALLIEMENT - Amoureux de l'ancien rénové, posez vos valises dans ce joli appartement type 2 de 46 m<sup>2</sup> alliant le charme de l'ancien et le contemporain. Chauffage individuel électrique. Charges de copropriété de 50€/mois. Idéal pour se déplacer au cœur de notre jolie ville ! Notre cabinet vous propose une estimation gratuite de votre bien ! Contactez-nous au 0241877976 - Choix 1.



**CŒUR DU CENTRE**



**ANGERS**

**90 950 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 9340

Classe énergie : F



À Angers, appartement se trouvant au quatrième et dernier étage et cet immeuble n'a pas d'ascenseur. Il a été édifié en 1900. 26,60 m<sup>2</sup> habitable, mansardé avec poutre apparentes, très bon état, 13.11 m<sup>2</sup> CARREZ est composé d'une salle d'eau, un espace cuisine et un coin salon VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE 315 EUR + 30 EUR de charges.

**RARE - 3 CH**



**ANGERS**

**337 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.50% TTC**  
(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf 9339

Classe énergie : E



hyper centre d'Angers, appartement de 3 chambres. 90 m<sup>2</sup>, salon de 24 m<sup>2</sup>, un espace cuisine salle de bain. Le calme du lieu est garanti grâce aux fenêtres à double vitrage. cave parking. et grenier, (les charges comprennent chauffage, eau chaude, eau froide...) parquet, belle hauteur sous plafond

**COUP DE CŒUR**



**ANGERS**

**187 620 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 177 000 € hors honoraires)

Réf 9341

Classe énergie : C



Investissement à réaliser sur Angers centre ville à pied, type 2 composé : salon de 26 m<sup>2</sup> balcon, une chambre. surface habitable est de 47 m<sup>2</sup>. La construction de 2002. immeuble de 4 étages disposant d'un ascenseur. vous bénéficiez d'un parking privatif en sous-sol Appartement vendu avec locataire en place, loyer de 525 EUR + 80 EUR de charges.

**EXCLUSIVITÉ**



**ANGERS**

**478 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 430 000 € 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 m<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.

**NOUVEAUTÉ**



**ANGERS**

**256 520 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 242 000 € hors honoraires)

Réf 9344

Classe énergie : NC



Angers quartier LES JUSTICES, maison 4 chambres. salon, un espace cuisine aménagé et équipé donnant sur jardin, véranda, à l'étage 4 chambres et une salle de bains. environnement calme, garage.

**RECENT. 5 CH**



**ANGERS**

**378 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 9338

Classe énergie : A



Maison de type 6 datant de 2019 et offrant 121.78 m<sup>2</sup> comprenant 5 chambres dont une au rdc avec une salle d'eau et une salle de bains. garage, terrain clos de mur, proximité transport en commun et commerces, SUPER U.



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 501 838 759



### SERMAISE

**204 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.62% TTC**  
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 3017

Classe énergie : D



Dans un village à 30 mn Est d'Angers, Pavillon de plain-pied comprend : entrée avec placard, grande pièce de vie, cuisine ouverte, 3 chambres, bureau, sdb (baignoire et douche), wc, chaufferie, garage. Toiture ardoise. Chauffage central au fioul, tout à l'égout. Sur une surface de 966 m<sup>2</sup> agencedelacite0440@orange.fr 06.75.16.73.88 // 02.41.57.70.00



### ST MATHURIN SUR LOIRE

**377 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.29% TTC**  
(Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 3013

Classe énergie : F



ST MATHURIN SUR LOIRE 7mn gare, FERMETTE rénovée, en campagne comprenant. RDC : grande pièce de vie (cuisine aménagée et équipée, poêle à bois), sdd, wc, salle à manger, buanderie, cave. ETAGE: 3 grandes chambres, une pièce pour une SDB. Garage, piscine enterrée (8x4), Parcelle de 1040 m<sup>2</sup>. agencedelacite0440@orange.fr 06.75.16.73.88 // 02.41.57.20.90



### ST REMY LA VARENNE

**270 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.85% TTC**  
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 3021

Classe énergie : NC



Maison ancienne entièrement rénovée. Rez-de-chaussée : cuisine, arrière cuisine, salon avec poêle à bois, chambre, sdd, wc. Etage : 2 chambres, sdb (douche et baignoire), wc, grenier. Dépendance, grande cave, chauffage électrique. Tout à l'égout, jardin. Sur une surface de 207m<sup>2</sup>+450 m<sup>2</sup> agencedelacite0440@orange.fr 02.41.57.20.90 // 06.75.16.73.88



### FONTAINE GUERIN

**240 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.35% TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 3018

Classe énergie : F



Situé à 5 mn de l'entrée d'autoroute, belle maison ancienne comprenant. Rez-de-chaussée : pièce de vie, cuisine aménagée et équipée, salon, dégagement, wc, chaufferie, buanderie. 1<sup>er</sup> étage : palier, sdb, wc, 2 chambres. 2<sup>ème</sup> étage : palier, 2 chambres. terrain de 500 m<sup>2</sup>, caves. 06.75.16.73.88 // 02.41.57.20.90 agencedelacite0440@orange.fr



### BEAUFORT EN VALLEE

**325 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.17% TTC**  
(Prix 315 000 € hors honoraires)

Réf 3016

Classe énergie : C



BEAUFORT EN ANJOU à 30 mn d'ANGERS, 10 mn gare et A85. Ce Pavillon de plain-pied, pas de travaux. Rez de chaussée : Pièce de vie ouverte avec cuisine aménagée et équipée, 4 chambres, sdd, wc, cellier, garage. Chauffage au sol Géothermie, conduit cheminée. Le tout sur une parcelle de 955 m<sup>2</sup> agencedelacite0440@orange.fr 02.41.57.20.90 / 06.75.16.73.88



### BEAUFORT EN VALLEE

**189 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 3022

Classe énergie : E



Maison en Tuffeau, centre ville. Rez-de-chaussée : entrée, cuisine, arrière-cuisine, pièce de vie avec belle cheminée, chambre, sdd, wc. Etage : 2 chambres, grenier aménageable. Chaufferie, atelier, cave, garage, appentis, puits. Chauffage central GDV, tout à l'égout. Une parcelle de 630 m<sup>2</sup> 06.75.16.73.88//02.41.57.20.90 agencedelacite0440@orange.fr





**ANGERS**

**117 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.77% TTC**  
(Prix 109 400 € hors honoraires)

Réf 6619549  
Classe énergie : E



**CHALONNES-SUR-LOIRE**

**247 100 €**

Réf Simple / 3996  
Classe énergie : D



A 50 m du tramway, dans une petite copropriété de 5 lots, un appartement de 30 m<sup>2</sup> type 1bis, en excellent état, comprenant une entrée, une cuisine aménagée, une pièce de ve et une salle de douche avec wc.

À quelques minutes du centre-ville de Chalonnnes-sur-Loire, charmante maison rénovée, composée, au rez-de-chaussée d'une pièce de vie avec cuisine ouverte et d'une salle de douche. À l'étage, vous découvrirez une chambre, un espace bureau ainsi qu'une chambre avec sa salle de bain. Grand atelier attenant avec dépendances. Terrain de 571 m<sup>2</sup>.



**INGRANDES-LE-FRESNE-SUR-LOIRE**

**491 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.47% TTC**  
(Prix 470 000 € hors honoraires)

Réf 4019  
Classe énergie : NC



Dans le cœur d'Ingrandes, charmante maison ancienne typique des bords de Loire. Vous y découvrirez une entrée, un accès à la terrasse, une pièce vue sur Loire, une cave. Une salle à manger avec cheminée, une cuisine A/E, un salon avec magnifique vue Loire, SDD. A l'étage, une suite parentale, 2 chambres, SDD et wc. Grenier. Amoureux de la Loire et de l'ancien, cette maison est faite pour vous.



# Arthurimmo.com

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

**VOUS PENSEZ CONNAÎTRE  
LE PRIX DE VOTRE MAISON  
OU DE VOTRE APPARTEMENT ?**

**SEUL UN EXPERT  
IMMOBILIER  
AGRÉÉ PEUT CERTIFIER  
LA VALEUR  
DE VOTRE BIEN IMMOBILIER**

[jdc-immobilier-arthurimmo.com](http://jdc-immobilier-arthurimmo.com)



## **NOTRE AGENCE RECRUTE** 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 !



**18 Place de la République - ANGERS - 02 41 54 67 05**  
[angers@arthurimmo.com](mailto:angers@arthurimmo.com)



# Une maison bien fraîche, Les bienfaits de la climatisation naturelle



**On le sait, les étés sous nos latitudes seront de plus en plus chauds et précoces. La probabilité de canicule devenant de plus en plus importante. Dès lors, assurer la fraîcheur de son logement, autrement que par l'installation d'une climatisation, devient un enjeu important.**

La première chose à faire,

naturellement, pour éviter que son intérieur se transforme en four quand arrivent les jours chauds de l'été, c'est de renforcer l'isolation. En attendant de réaliser les travaux de rénovation thermique qui seront sans doute nécessaires, il existe des solutions temporaires qui peuvent nettement améliorer les choses.

Une grande partie de la chaleur pénètre dans votre logement par l'intermédiaire des espaces vitrés, surtout ceux qui sont directement exposés aux rayons du soleil. Installer des films sur vos fenêtres et vos baies vitrées peut réduire cette source de chaleur. C'est une solution très économique puisque les films de protection ne vous coûteront que quelques dizaines d'euros. C'est aussi une solution très facile à mettre en place, puisque la pose de ces filtres ne demande aucune compétence particulière. Attention tout de même à la qualité du film que vous allez poser. Les modèles à micro-bulles d'air sont très efficaces et permettent d'éviter les phénomènes de condensation que l'on observe parfois avec ce type d'équipement.

# Une maison bien fraîche

## Les bienfaits de la climatisation naturelle



### Les plantes à votre secours

Comme dans bien des domaines, la nature et singulièrement les plantes, peuvent apporter une grande partie de la solution à nos problèmes de chaleur en intérieur. Et pas que dans les maisons, d'ailleurs, puisqu'une étude de la Nasa a récemment montré que les plantes, par l'effet de la photosynthèse, étaient capables de réguler la température terrestre. En effet, pour se rafraîchir quand ils ont trop chaud, les végétaux libèrent de l'humidité dans l'air par l'intermédiaire de leurs feuilles.

En ville, on commence à prendre conscience que la végétalisation est indispensable pour assurer une atmosphère vivable. Il en va de même dans nos maisons. Et, dans ce domaine, certaines espèces sont plus efficaces que d'autres et seront vos petites climatisations naturelles en été.

### Les grandes feuilles sont vos amies !

Les variétés à grandes feuilles sont celles qui libèrent le plus d'humidité dans l'atmosphère et, donc, qui assurent la meilleure climatisation naturelle.

On peut citer le caoutchouc, qui aime la lumière mais pas le plein soleil. Encore plus facile d'entretien, l'aglaonème possède, en plus, des vertus purificatrices. La langue de Belle-Mère et ses longues feuilles en forme de lames vivra très bien devant une fenêtre exposée au soleil et saura rafraîchir l'air comme personne. En plus, elle pourra filtrer les toxines et dégager de l'oxygène. Toute la famille des palmiers peut également être utilisée



comme climatiseur de salon ainsi, par exemple, que le très populaire ficus benjamina, qui est un de ses seuls arbres à pouvoir se plaire en intérieur.

Tout cela, c'est pour votre logement en lui-même, mais n'oubliez pas non plus ses abords. Si votre façade est très exposée au soleil, vous pouvez la couvrir d'une plante grimpante. Cela constituera un rempart naturel de première efficacité. De même, des plantes en pot sur votre balcon ou des arbres dans votre jardin permettront de créer une bulle de fraîcheur autour de votre maison.

### Une clim' artisanale

*Un ventilateur, c'est bien, mais cela ne fait, finalement, que brasser de l'air chaud, sans le refroidir. Pour le transformer en un petit climatiseur improvisé, il suffit de placer devant lui une bouteille d'eau glacée. En fondant, elle va libérer ses gouttelettes d'eau froide et rafraîchir l'air ambiant. Pratique, économique et, sans danger pour la planète !*



Dans votre prochain magazine :

**UN BUREAU DANS LA CHAMBRE, UNE SALLE DE BAIN QUI DEVIENT CUISINE... ET SI ON CHANGEAIT TOUT ?**



# Logements neufs

## Pénurie et hausse des prix présent sur le marché



**Océlor, l'Observatoire du logement neuf en région Centre-Val de Loire présentait, le 23 mai, le bilan 2021 pour la vente de lots aménagés et l'état de la promotion immobilière au premier trimestre 2022. Un baromètre essentiel pour comprendre les enjeux de l'immobilier neuf, en région Centre comme ailleurs, car les problématiques sont clairement nationales.**

### Un baromètre pour le marché du neuf

Océlor est un organisme créé en 2008 par la Fédération des promoteurs immobiliers et l'Union des aménageurs (professionnels qui réalisent des lotissements). L'observatoire couvre donc les secteurs de la maison individuelle et du logement collectif. Son rôle est de piloter le marché du logement professionnel privé, en apportant des éléments de contexte à tous ses membres, des informations régulières et chiffrées. L'ensemble des marques de promoteurs et d'aménageurs sont adhérentes, ainsi que les métropoles de Tours, Orléans et Chartres et de très nombreux partenaires qui gravitent autour du monde de l'immobilier. L'étude dont il est question ici, est réalisée à partir des données recueillies auprès des membres tout au long de l'année et elle inclut l'ensemble des programmes réalisés par les membres d'Océlor.



## Quels terrains en Région Centre ?

*Un constat s'impose : plus on s'éloigne des centres-villes, plus les parcelles sont grandes, moins les prix sont élevés et plus on a de chance de trouver un terrain.*

*En zone B1 (villes principales), la surface moyenne des terrains vendus est de 519 m<sup>2</sup> et le prix moyen, de 95 217 € (soit 183 €/m<sup>2</sup>).*

*En zone B2 éligible à la loi Pinel, la surface moyenne des terrains vendus est de 560 m<sup>2</sup> et le prix moyen, de 61 477 € (soit 110 €/m<sup>2</sup>).*

*En zone B2 non-éligible à la loi Pinel, la surface moyenne des terrains vendus est de 554 m<sup>2</sup> et le prix moyen, de 65 208 € (soit 118 €/m<sup>2</sup>).*

*En zone B3, la surface moyenne des terrains vendus est de 544 m<sup>2</sup> et le prix moyen, de 67 068 € (soit 123 €/m<sup>2</sup>).*

*En zone C (70 % de l'offre, 38 % des ventes), la surface moyenne des terrains vendus est de 687 m<sup>2</sup> et le prix moyen de 48 238 € (soit 70 €/m<sup>2</sup>).*

Le nombre des logements autorisés et celui des logements commencés sont des indicateurs essentiels. Sur l'ensemble du territoire national, la reprise de la construction neuve après la crise du covid, s'est traduite par une hausse spectaculaire du nombre des logements autorisés dès le mois de mars 2021. Une augmentation continue jusqu'au premier trimestre 2022 qui voit le nombre des autorisations revenir à ses plus hauts historiques (autour de 500 000). Le mouvement commence selon la même tendance pour les logements commencés, mais la courbe se tasse à partir du début de l'année 2022. Indéniablement, il faut voir là un effet de la mise en application de la norme RE 2020, qui impose des normes augmentant le coût de la construction, au premier janvier 2022.

## Les pénuries de matières premières freinent les mises en chantier

La région Centre-Val de Loire est parmi celles qui profitent le plus de cette augmentation des autorisations (+53 % en un an). Une hausse en grande partie due aux logements collectifs et en résidence, qui explosent littéralement (+91 %). Une tendance que l'on retrouve au niveau des logements commencés, mais à un niveau plus faible (+22 %). Les pénuries de matières premières et les coûts de construction ont freiné les mises en chantier.

Pour alimenter le marché de l'immobilier neuf, bien sûr, il faut des terrains. Sur ce secteur, la situation est assez critique. Les ventes de terrains sont réparties en 2021 dans la région Centre-Val de Loire (+12 %). Le problème, c'est que le nombre de lots mis en vente, lui, n'a pas suivi. Du coup, on se retrouve avec un stock de terrains disponibles qui ne correspond même pas à une année de vente théorique. L'offre commerciale de lot à chuté de près de 30 % en un an pour atteindre son plus bas historique. Sans surprise, le rapport indique que l'essentiel de l'offre de terrains se situe en zone C (les zones les moins tendues) et que les prix des parcelles varient du simple au double entre les zones B1 (villes préfectorales) et C (secteur rural).







## Logements neufs

### Pénurie et hausse des prix pèsent sur le marché



### *Un marché de pénurie*

Depuis le troisième trimestre 2021, les mises en vente dans la région sont inférieures au nombre de ventes réalisées. Conséquence : une constante diminution de l'offre de biens disponibles. Un mouvement qui s'est même très nettement accentué depuis six mois. Entre le troisième trimestre 2020 et le premier trimestre 2021, le nombre de biens mis en vente a chuté de 13 % tandis que les ventes ont augmenté dans les mêmes proportions. Au 4e trimestre 2020, le stocks de biens neufs disponibles correspondait à 13,5 mois de ventes théoriques. Nous sommes à 7 mois au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, soit 1 517 logements disponibles (-29 % par rapport à 2021 et -37 % par rapport à 2020).

Pour ce qui est de la demande, elle émane toujours très majoritairement des investisseurs, qui représentent 68 % des ventes. Les ventes à des occupants, elles, peinent à dépasser les 200 unités trimestrielles.



### *Les prix s'envolent*

Autre tendance forte, l'augmentation des prix de ventes. Plus de 40 % des transactions s'effectuent au-delà de 4 200 € / m<sup>2</sup>, contre moins de 20 % il y a un an. Les biens mis en vente en-dessous de 3 000 € / m<sup>2</sup> sont devenus très rares (moins de 10 % de l'offre). Cela est dû à la fois à une montée en gamme des logements proposés, mais aussi à une hausse générale des prix de l'immobilier neuf.

Concernant la typologie des biens proposés, on observe une surabondance des T3 et une nette augmentation du nombre des T4, au détriment des plus petites surfaces. Les T1 sont, ainsi, presque absents des ventes.

Le prix moyen sur la zone s'établit à 4 106 € / m<sup>2</sup> (parking compris). Mais, naturellement, cette moyenne cache une grande diversité. C'est l'agglomération tourangelle qui reste le marché le plus cher de la région, avec 4 372 € / m<sup>2</sup> et qui connaît une progression de 10 % en un an. Sur Tours ville, on culmine même à 4 422 €/m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une moyenne et donc, des transactions sur des biens particulièrement haut de gamme ou bien situés peuvent se vendre bien plus cher. Les immeubles neufs dans le centre de Tours se valorisent au-delà de 6 000 €/m<sup>2</sup>. Sur les communes périphériques, on enregistre des valorisations comprises entre 3 600 €/m<sup>2</sup> et 4 600 €/m<sup>2</sup>, stationnement inclus.

Par comparaison l'agglomération d'Orléans s'affiche à 3 872 € / m<sup>2</sup> (+5 %), mais on est à 4 322 € sur la ville d'Orléans (+7 %).



Votre nouveau  
magazine  
immobilier

Dans nos villes  
Édition ANJOU

disponible  
chez les  
commerçants  
partenaires.

JOE  
CARPA

Du lundi au jeudi  
12h - 14h30 et 19h - 23h

Le vendredi  
12h - 14h30 et 19h - 00h

Le samedi  
12h - 15h et 19h - 00h

Dimanche  
12h - 15h et 19h - 23h

Joe Carpa  
16 bis Boulevard  
du Maréchal Foch  
49100 Angers





### Zoom sur Poitiers

L'étude du groupement Océlor fait état d'une situation de pénurie assez importante sur le secteur de Grand Poitiers. Aucun programme n'a été lancé au cours du premier trimestre 2022, alors que 21 ventes ont été réalisées sur la même période. Résultat, le stock de biens disponibles a fondu pour atteindre un plancher historique, à peine suffisant pour satisfaire deux mois de ventes théoriques. L'offre commerciale a fondu de moitié sur le secteur en un an seulement. Depuis plus de six mois, les mises en chantier sont inférieures aux ventes, ce qui annonce une nouvelle diminution de l'offre de biens disponibles.

Pour ce qui est du prix moyen de l'immobilier neuf sur l'agglomération, il semble se stabiliser autour de 3 500 €/m<sup>2</sup>. Nous étions sous la barre des 3 000 € à la même époque l'année dernière. Sur ce secteur spécifique, ce sont les acquéreurs occupants qui sont majoritaires sur le premier trimestre 2022 (61 %), mais il ne s'agit pas là d'une tendance pérenne, puisque sur les deux derniers trimestres de 2021, elle était exactement inverse.



#### Une demande aux pouvoirs publics

« Au niveau régional, ce que nous demandons c'est de nous laisser construire des logements en essayant de moins nous contraindre. Il y a actuellement, chez les politiques, une volonté de limiter l'étalement urbain mais, dans le même temps, on s'interdit de densifier l'habitat. On ne peut pas s'étaler et on ne peut pas monter non plus. Il y a là une contradiction qui limite fortement la production de logements et qui pèse sur l'activité. »  
Olivier Henry, Président d'Océlor.

Olivier Henry est président de l'observatoire du logement neuf en Centre-Val de Loire. Il nous livre sa lecture de l'étude.

### Quel est l'enseignement principal à retenir de l'étude que vous publiez ?

Il y a deux éléments importants que l'on peut observer également au niveau national. Le premier, c'est le stock de logements qui diminue de façon drastique. Nous avons entre six et huit mois de stocks sur nos trois marchés et à 7,2 mois au niveau national. Il faut savoir que pour que le marché soit équilibré, il faut disposer d'un stock compris entre 10 et 12 mois. On est donc clairement sur un marché de pénurie et c'est une tendance que l'on observe depuis plus de neuf mois. Le gros problème que l'on constate actuellement, ce sont les mises en chantier. Les opérations sont bloquées par la hausse des prix et les pénuries sur les matières premières. A cela s'ajoute l'augmentation des prix qui crée un effet ciseaux. On est aujourd'hui aux alentours, voire au-dessus des 4 000 € du mètre carré, en moyenne.

### Cette pénurie concerne-t-elle tous

### les types de biens neufs ?

Le stock est actuellement principalement composé de T3. Les métropoles, dans les PLU, ont souhaité diminuer de façon drastique les petites surfaces. On est donc en train de créer une pénurie sur les petites surfaces et, peut-être, de créer une sur-offre, à terme, sur les T3. Et c'est assez inquiétant car avec la hausse des prix au mètre carré, les T3 sont des logements qui sortent aux alentours de 300 000 €. Cela risque d'exclure une partie de la clientèle potentielle, notamment celle des investisseurs.

### Quelles sont les perspectives sur le marché de l'immobilier neuf ?

La demande devrait continuer à être forte, puisque 2022 est la dernière année où l'on peut profiter de la loi Pinel dans sa version initiale. Mais il y a l'épée de Damoclès de l'inflation et de la remontée des taux de l'immobilier qui pèse sur le marché.

Dans votre prochain magazine :

**CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ÉVOLUTIONS DES MODES DE VIE : LE NEUF EST-IL LA RÉPONSE ?**

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



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)



**Constructeur de  
maisons individuelles  
depuis 1998**



**RE 2020**  
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE



Imaginez votre nouveau logement,  
où vous vous sentiriez bien  
à tout moment.

## 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 178 000 €

## LE BON PASTEUR

MA MAISON À ANGERS



Laissez vous porter  
par vos projets !



- ✓ Maisons de 3 à 4 chambres.
- ✓ Avec garage.
- ✓ Proche de l'hyper-centre.

A partir de 279 000 €

## LES TERRASSES DE GABRIEL

MON LOGEMENT À TRÉLAZÉ



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



- ✓ Dernières opportunités appartements de 2 chambres
- ✓ Proche d'Angers et de tous commerces.
- ✓ Terrasse, loggia ou balcon.

A partir de 172 500 €

## ALLUMIÈRE

MON APPARTEMENT À TRÉLAZÉ



Se sentir bien chez soi,  
tout simplement...



- ✓ Proche de tous commerces et équipements.
- ✓ Deux opportunités T3
- ✓ Terrasse, balcon.

à partir de 174 500 €