

Dans nos villes

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

N°128 OCTOBRE 2022 - GRATUIT

Avec l'automne
commence la saison
des **petits travaux**
dans la maison.

**LOI DE FINANCES 2022
et LOI DE FINANCES
RECTIFICATIVE**
Que retenir ?

*Taux d'intérêt et
condition d'obtention
des prêts :
la nouvelle
donne et les
perspectives.*



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

LES VILLAS D'EDEN



LANCEMENT COMMERCIAL

3 MAISONS NEUVES

Quartier Saint-Antoine

De 139 m² à 164 m²

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
- FÀÏENCE TOUTE HAUTEUR





ANGERS

EXCLUSIVITE ! appartement situé dans une petite copropriété: pièce de vie, cuisine ouverte, chambre, sdb et wc. Possibilité d'agencement en type 3! le charme de l'ancien, hauteur sous plafond et situation à proximité des prochaines halles gourmandes de la ville d'Angers et de tous transports.

Réf 1591CV Classe énergie : D

210 940 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Dans un hôtel particulier, bien d'exception avec un premier volume de 120 m² comprenant : un hall, un salon séjour lumineux, une cuisine aménagée, deux chambres spacieuses. A demi-niveau un appartement T2 de 34m² idéal pour investissement locatif vient parfaire ce bien.

Réf 1604MV Classe énergie : D

666 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.96% TTC



ANGERS

Appartement d'environ 95m² situé dans une résidence récente de bon standing et en étage avec ascenseur comprenant un salon-séjour d'environ 38m², cuisine, cellier, 2 chambres, salle de bains, loggia sans vis-à-vis et stationnement privatif couvert.

Réf 1611M Classe énergie : C

422 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Place Montprofit à proximité du tram, des commerces et écoles. Appartement lumineux au sein d'une copropriété de bon standing. Entrée avec placard, séjour ouvert sur la salle à manger, cuisine AE, sdb, WC, une chambre. Possibilité d'une 2ème chambre. Un garage fermé en sous-sol complète ce bien.

Réf 1583EB Classe énergie : D

254 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.83% TTC



AVRILLE

Adezière, maison de 158 m² située dans une ambiance "village". Entrée, double salon et salle à manger donnant sur terrasse bien exposée, cuisine AE, douche et wc. Au 1^{er} étage, mezzanine, 3 chambres, salle de bains, WC et véranda. Au 2^{ème}: 2 chambres et salle d'eau. Un garage double indépendant.

Réf 1595PA Classe énergie : D

348 150 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Maison bourgeoise disposant de belles pièces de vie, donnant sur terrasse et magnifique jardin exposé sud. 7 chambres réparties dans les étages. Vaste garage attenant à la maison. Grandes caves et un pavillon indépendant aménagé en studio. Beaucoup de clarté et de volumes.

Réf 1612MBD Classe énergie : D

1 417 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



ANGERS

A 2 pas de la place La Fayette, de la gare, des écoles et du parc du Pin, belle Angevine lumineuse. Au RDC : entrée, salon, séjour, espace repas et cuisine AE. Dans les étages : 5 chambres, bureau/dressing, 3 pièces d'eau. Lingerie et cave au sous-sol. Atelier en fond de jardin. A voir sans tarder
Réf 1610PM Classe énergie : C

969 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.87% TTC



TRÉLAZÉ

Maison de 2016 proche des commerces et des commodités. Au rdc: entrée, salon avec cuisine aménagée et équipée ouverte sur le séjour. A l'étage : un dégagement dessert 3 chambres, une salle de bains et un WC. Un garage, un jardin devant et derrière avec terrasse complètement ce bien.
Réf 1592CV Classe énergie : B

243 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Entièrement rénovée dans un esprit contemporain. Au RDC: pièce de vie ouverte sur un jardin, salle à manger, cuisine AE, wc. A l'étage : une chambre avec placards, une SDB avec douche, une deuxième chambre avec SDD privative, wc. Au deuxième étage : deux chambres, douche et wc. GARAGE et cave
Réf 1597D Classe énergie : D

672 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



SOULAIRE ET BOURG

Programme de 7 maisons neuves, pièce de vie de 43m², cellier, wc et garage. A l'étage,: 4 belles chambres, sdd privative, sdb et d'un wc. Prestations de qualité (huisseries alu dv, volets électriques, chauffage au sol, pompe à chaleur) jardin privatif et pergolas avant et arrière.
Réf 1523D Classe énergie : NC

291 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC



ANGERS

Studio en hyper centre piéton, idéalement placé, au quatrième et dernier étage d'un bel immeuble haussmannien: Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains avec wc. Vendu Libre de locataire. Faire vite !

Réf EBFD Classe énergie : G

123 050 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



ANGERS

ANGERS Larevellière - Type 2 avec terrasse en rdc d'une petite copropriété de 2007. Parking sécurisé en sous-sol. Bien vendu avec locataire en place Chauffage Individuel. Ligne bus à proximité immédiate pour rejoindre le centre ville et les écoles (future ligne de Tram à 5 min).

Réf 1608PA Classe énergie : E

128 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC

sommaire

OCTOBRE 2022

Ancien

Taux d'intérêt et conditions d'obtention des prêts : la nouvelle donne et les perspectives



À consulter

les annonces des agences immobilières

9 Maine et Loire

Paroles d'expert

12 par Cécile Lecoindre



Avec l'automne commence la saison des petits travaux dans la maison.

28

Neuf

Labels, certification, réglementation

Faire entrer le travail à la maison



34

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°128 du 04 octobre au 1^{er} novembre 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.

ANGERS



www. *junoa* .fr

Taux d'intérêt, refus de prêts...

La nouvelle donne de l'immobilier



Amorcée avant l'été, la tendance ne cesse de se confirmer : les taux d'intérêt sur les prêts immobiliers augmentent et, dans le même temps, les refus de prêts de la part des banques se multiplient. Quelles sont les causes et les conséquences de ce double mouvement et comment envisager l'avenir du marché, dans ce nouveau contexte ?

Taux d'intérêt : une hausse inexorable

En décembre 2021, les taux d'intérêt moyens pour un prêt sur 15 ans se situaient à 0,86 %. En août 2022, cette moyenne était passée à 1,57 %. Toutes durées de prêt confondues, le taux d'intérêt moyen a doublé entre janvier et septembre 2022. Une hausse qui, de surcroît, connaît une nette tendance à s'accélérer de mois en mois. Entre janvier et février 2022, la hausse s'est élevée à 2 points de base (c'est-à-dire 0,02 %). Entre juin et juillet, la progression était de 16 points de base (+0,16 %), un niveau jamais atteint depuis des mois. Si ce n'est pas une machine qui s'emballe, cela y ressemble beaucoup...



Et demain, l'inflation ?

Comment tout cela pourrait-il évoluer dans les mois qui viennent ? Les économistes estiment que la situation pourrait revenir à la normale sur les marchés de l'énergie et des matières premières, à partir de 2024. D'ici là, et sous réserve des évolutions de la situation internationale, la boussole des taux d'intérêt sera orientée vers le haut. Et l'autre conséquence de la hausse des taux, c'est le durcissement des conditions d'obtention d'un prêt immobilier.

Pour comprendre pourquoi les taux d'intérêt s'emballent, il faut comprendre comment ils sont fixés. Pour accorder un prêt à un particulier qui veut acheter un bien immobilier ou à une entreprise qui désire investir, une banque est amenée à emprunter, elle-même, de l'argent à la banque centrale européenne. Les taux d'intérêt pratiqués par la BCE pour ses différents prêts sont appelés les taux directeurs. Quand elle les remonte, les banques paient plus cher l'argent qu'elles prêtent et doivent donc répercuter la hausse sur les prêts qu'elles accordent à leurs clients. L'argent, du coup, coûte plus cher à tout le monde.

Or, relever ses taux directeurs est une des armes les plus efficaces dont la BCE dispose pour lutter contre l'inflation. Cela rend le crédit plus cher et donc cela ralentit l'économie, une manière d'enrayer la roue infernale.

Les taux directeurs : l'arme anti-inflation

Après une période de prudence, et face à une inflation qui devrait dépasser les 9 % sur la zone euro, la BCE a décidé de dégainer l'arme absolue. Le 8 septembre, sa présidente Christine Lagarde, a donc annoncé une hausse record des taux directeurs de 75 points (0,75 %). Après une hausse de 0,5 % en juillet...

Les taux des prêts immobiliers vont donc continuer à progresser dans les semaines et les mois qui viennent. Selon toute vraisemblance, ils pourraient atteindre, en moyenne, des taux supérieurs à 2 % d'ici à la fin de l'année. Mais attention, les banques sont contraintes par ce que l'on appelle le taux d'usure. C'est le taux maximal auquel elles sont autorisées à prêter de l'argent pour un type de prêt donné. Aujourd'hui, face à la hausse des taux, des voix s'élèvent dans le secteur bancaire, pour demander le relèvement de ces taux. Les banquiers estiment qu'ils sont trop bas et que cela contribue à la multiplication des refus de prêts. (lire aussi pages suivantes)

Face à ce tableau à la fois un peu technique et assez pessimiste, il convient de souligner un point très positif. Aujourd'hui, il est possible d'emprunter à un taux d'intérêt très nettement inférieur à l'inflation (moins de 2 % pour les taux et près de 6 % pour l'inflation). Une façon inattendue de gagner de l'argent...





Taux d'intérêt, refus de prêts... La nouvelle donne de l'immobilier



Le retour des refus de prêts

A l'époque, pas si lointaine, de l'argent quasi-gratuit, le spectre du refus de prêt avait quasiment disparu du paysage. Il fait, de façon assez brutale, sa réapparition avec le nouveau contexte économique. En effet, la hausse des taux d'intérêt s'accompagne presque mécaniquement d'un durcissement des conditions d'obtention des prêts. A cela une raison toute simple : l'argent qu'elles prêtent coûte plus cher aux banques. Elles prennent donc un risque plus important en le prêtant et doivent renforcer les critères d'attribution.

Le premier critère qu'elles vont prendre en compte, c'est l'apport personnel. Dans la période précédente, il n'était pas rare de voir un prêt accordé sans aucun apport. Aujourd'hui, il est (re)devenu indispensable, à hauteur d'au moins 10 % du projet. Cela permet de limiter les risques pour la banque et, surtout, de partager la charge avec l'emprunteur, qui s'engage lui aussi, personnellement dans son investissement.

L'apport personnel est aussi un levier qui permet de réduire la somme empruntée et donc, de rendre une acquisition finançable. Enfin, les banques peuvent aussi demander à ce que l'emprunteur conserve une épargne disponible en dehors de son projet immobilier, pour pouvoir faire face à une dépense imprévue. Naturellement, c'est un problème pour de nombreux primo-accédants, qui n'ont pas l'apport de la vente d'un premier bien pour asseoir leur projet.

Tour de vis sur le taux d'endettement

L'autre critère essentiel, c'est naturellement le reste à vivre et, donc, le taux maximal d'endettement du foyer. En période d'argent peu cher, ces conditions se relâchent et on peut voir des prêts acceptés avec un endettement supérieur à 35 %. Aujourd'hui, de nombreux établissements bancaires ne dépassent plus les 30 %. La faute à un contexte où toutes les dépenses quotidiennes augmentent rapidement, fragilisant les finances des ménages. En gros, il s'agit de conserver un peu de réserve dans son budget quotidien pour pouvoir continuer à rembourser son prêt, même si les autres dépenses devaient augmenter dans les mois suivants.

Enfin, les banques vont regarder avec plus d'attention aujourd'hui l'état du bien, notamment au regard de sa consommation énergétique. A combien vont s'élever les factures ? L'emprunteur sera-t-il capable d'engager les dépenses nécessaires pour mettre le bien au normes ? Autant de questions qui ne se posaient pas auparavant et qui peuvent, aujourd'hui, contrarier l'attribution d'un prêt.

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 m² témoin de l'histoire de France
Ref 297962 Vente en exclusivité - 540 000 €

En vente dans le Haut-Anjou



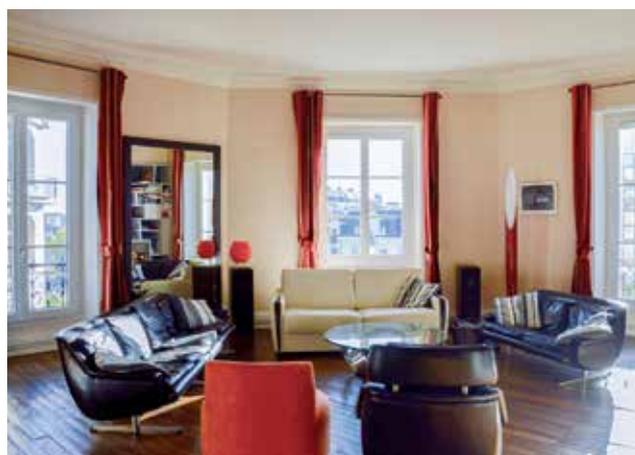
Dans la capitale du Haut-Anjou, à 30 minutes d'Angers,
une maison de maître et son parc, bordé par une rivière
Ref 512174 799 000 €

En vente en Anjou



En Anjou, aux abords d'un village et dans un parc de 2.6 ha,
un logis seigneurial dont l'origine remonte au 12ème s.
Ref 591308 1 219 000 €

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 €

Agence de Tours

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

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

www.patrice-besse.com



Le piège du taux d'usure

Selon une étude d'Opinion System, plus de 35 % des refus de prêts constatés en France depuis le mois de janvier seraient dû au taux d'usure. Le taux d'usure, c'est le taux maximal auquel une banque peut contracter un prêt. Il sert à éviter les taux abusifs. Seulement voilà, il est calculé à partir de la moyenne des taux constatés le trimestre précédent et relevé d'un tiers.

En période normale, tout va bien, mais quand les taux progressent de façon rapide, de mois en mois, cela donne des taux d'usure trop proches des taux d'intérêt. Et, du coup, quand on additionne le taux d'intérêt et l'assurance emprunteur (qui est comprise dans le calcul), on peut arriver à un taux supérieur au maximum autorisé. Cela est surtout vrai pour les emprunteurs les plus âgés ou ceux qui présentent des risques plus importants (personnes fragiles, métiers à risque...) Comme il est interdit de prêter au-delà du taux d'usure, le prêt est refusé. Et ce, même si le dossier est solide et l'emprunteur solvable. CQFD.

Comment remédier à cette situation ? Les professionnels de la banque demandent un relèvement des taux d'usure ou de sortir l'assurance emprunteur du calcul. Cela pourrait permettre, selon eux, de remettre tout une catégorie d'acquéreur potentiels dans le jeu.



La hausse des taux d'intérêt, qui suit la courbe de l'inflation, n'est sans doute pas terminée. Les économistes parlent de 2024 pour un début de retour à la normale. Et, des taux plus élevés, cela signifie des conditions d'attribution des prêts plus restrictives. Mais ces nouvelles conditions n'annulent pas une des lois intangibles de l'économie : en période de crise, quand d'autres investissements deviennent incertains, l'immobilier reste une des options les plus intéressantes.

Quels effets sur le marché ?

La hausse des taux d'intérêt a un impact très concret et très direct sur le marché de l'immobilier : elle rend plus cher le coût du crédit et, donc, mécaniquement, elle diminue le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Cela, donc, devrait avoir pour conséquence de limiter le niveau de la demande et, donc, de rééquilibrer un peu un marché dominé depuis plusieurs mois par la rareté de l'offre. « Les taux des crédits immobiliers vont continuer à augmenter dans les prochains mois dans le sillage d'une inflation très forte (+5,8% !). La crise économique se diffuse lentement mais sûrement, et le marché du logement est en train de s'infléchir. », écrivait la FNAIM dans sa dernière note d'analyse du marché en juillet dernier.

En région, des effets plus limités

En Centre-Val de Loire et en Nouvelle Aquitaine, si les professionnels refusent de sombrer dans le catastrophisme, ils notent tout de même un changement de contexte sur les différents secteurs où ils travaillent. « Le volume des transactions sera inférieur en 2022 de ce qu'il était en 2021, nous expliquait récemment Pierre

Tougeron, gérant du Cabinet Sibout à Angers. Le marché reste dynamique, mais moins euphorique que ce que nous avons pu connaître l'année dernière. En fait, on revient un peu sur des valeurs que l'on avait pu constater avant le covid ».

A Tours, Christopher Godinho et Anthony Fleuriau, gérants de l'agence Guy Hoquet ne disent pas autre chose : « Nous savons que les deux dernières années ont été historiques en termes de volumes de transactions immobilières. Nous avons tous conscience que la baisse est en marche et déjà visible sur les premiers mois de l'année. Le délai moyen de vente se rallonge et la hausse des taux de crédits immobiliers se poursuit. »

Sandrine Remblière, négociatrice transaction pour l'agence Citya-Sogexfo, à Poitiers, tempère : « Pour ce qui concerne les primo-accédants, les banques vont être amenées à demander un apport initial un peu plus important. Mais ils pourront toujours trouver un bien dans leur budget car les prix restent tout de même raisonnables à Poitiers. »

En effet, si la nouvelle donne immobilière peut s'avérer très impactante sur des marchés tendus (région parisienne, littoral...), elle aura sans doute des effets plus limités ou, en tout cas, plus progressifs, sur les secteurs moins spéculatifs que nous connaissons dans nos départements.

Dans votre prochain magazine :
PLU, CADASTRE, ARCHIVES NOTARIALES: CES DOCUMENTS QUI VOUS DISENT TOUT DU BIEN QUE VOUS ALLEZ ACHETER.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

190 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 1207
Classe énergie : D



EXCLUSIVITÉ



ANGERS

349 800 €

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

Réf 1221
Classe énergie : C



PROXIMITÉ LÉTANDUERE - APPARTEMENT SITUÉ AU RDC composé d'un séjour avec accès sur 2 petites terrasses exposées OUEST, cuisine à prévoir, 1 chambre, bureau, 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).

A proximité de la place du Lycée David d'Angers, Intérieur soigné pour ce T3 loué comprenant une entrée, une agréable pièce de vie exposée S/O prolongée par sa terrasse, grande cuisine équipée avec accès sur un balcon, 2 CH, SDB, WC. cet appartement est vendu avec 2 box. Copropriété de 82 lots principaux, charges courantes annuelles 1593.76 €.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

159 000 €

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

Réf 1206B
Classe énergie : E



ANGERS

169 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 1208
Classe énergie : D



RALLIEMENT COUP DE COEUR POUR CE T2 RÉNOVÉ, vendu loué (loyer 465 € +35 € de charges), pièce de vie carrelée avec cuisine ouverte, une chambre, SDD avec WC, menuiserie double vitrage PVC, chauffage individuel. Copropriété de 7 lots principaux, charges courantes annuelles 647.64 €.

ANGERS SUD - APPARTEMENT T4 SITUÉ AU 5^{ème} ETAGE AVEC ASCENSEUR, composé d'un séjour donnant sur un balcon, cuisine nue, 2 CH, salle de douche, WC, un cellier, un box fermé. Copropriété de 201 lots principaux, charges courantes annuelles 2 243.64 € (chauffage inclus),

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

254 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 1220
Classe énergie : D



EXCLUSIVITÉ



ANGERS

190 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 1212
Classe énergie : D



ANGERS DE LATTRE Résidence de standing. Appartement 5 pièces composé d'un séjour de 28 m² avec baies vitrées motorisées, fenêtre double vitrage, grande cuisine avec store banne motorisé, garage et grande cave. Copropriété de 199 lots principaux, charges courantes annuelles 2 814.52 € (chauffage et eau inclus).

LA FAYETTE/GARE - T2 vendu loué composé d'une entrée, d'une pièce de vie exposée Sud, cuisine séparée, une grande chambre, salle de bains avec WC, chauffage individuel gaz, ascenseur, cave, et box dans parking sécurisé Copropriété de 25 lots principaux, charges courantes annuelles 1001.18 €.



PAROLE D'EXPERT

Par Cécile Lecoindre

Le marché immobilier à Cholet

Comment se porte le marché immobilier à Cholet ?

En terme de transactions, nous observons un net ralentissement par rapport à la période post covid. La baisse est de l'ordre de 35 % depuis janvier. Cela est dû, en grande partie, à des dossiers qui n'aboutissent pas en raison de financements qui ne sont pas obtenus. Le fameux taux d'usure nous pénalise beaucoup. Cela concerne principalement le marché de la résidence principale et même les clients solvables.

Y a-t-il des particularités liées au marché choletais ?

Un permis de louer est en train de se mettre en place à Cholet. A partir de fin 2022 ou début 2023, il faudra présenter une demande préalable de mise en location en mairie. Les professionnels travaillent sur les critères de cette demande avec les services de la mairie. En plus des exigences classiques de décence des logements, il y a deux axes principaux : la qualité énergétique et l'accessibilité aux personnes en situation de handicap. Nous avons été associés, en amont, pour réaliser un état des lieux des biens que nous avons en gestion et étudier la mise en place concertée de ce dispositif. Le but, naturellement, n'est pas de bloquer le marché locatif. L'objectif commun de la démarche, c'est de proposer des biens qualitatifs qui répondent à la demande du marché local, avec en toile de fond, la volonté de faire revenir des familles en centre-ville et éviter la découpe de logements en studios ou en logements Airbnb.

Sur le marché de la transaction, quelle est la clientèle à Cholet ?

Nous avons toujours des primo-accédants qui recherchent un pavillon avec un extérieur, surtout en proche périphérie. Sur ce type de bien, le

Diriez-vous que le marché a trouvé son équilibre ?

Le marché de la transaction reste tendu avec une demande forte et de moins en moins de biens à proposer en face. Le contexte, en effet, incite les propriétaires à jouer la sécurité et à différer leurs projets de mise en vente. Sur la résidence principale, je pense que l'on a atteint un plafond en terme de prix et nous allons plutôt vers une stagnation. Le marché de l'investissement locatif, quant à lui, devrait rester très dynamique car il reste intéressant, en particulier sur les biens avec travaux qui ouvrent droit à des avantages fiscaux.

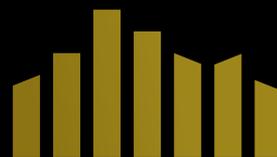


budget d'environ 230 000 €, pour un pavillon classique d'une centaine de mètres carrés. A Cholet même, il y a très peu de maisons de ville. Il y a ce que l'on appelle les maisons de tisserands, de type 2, mais elles sont très rares et se vendent donc assez cher. Dans le centre-ville, nous travaillons beaucoup en investissement locatif. Avec une particularité depuis deux ans : l'arrivée d'investisseurs nantais et angevins qui viennent chercher des tarifs nettement plus attractifs, avec de bons taux de rentabilité. Pour un appartement T2 de 45 M2 dans le centre de Cholet, on se situe aux alentours de 100 000 €. Le marché locatif est très actif et encore plus sur les logements bénéficiant d'un extérieur, terrasse, balcon ou petit jardinet. Il y a aussi un vrai marché étudiant, à Cholet : entre juin et septembre, nous réalisons environ la moitié de nos locations annuelles, avec une forte demande sur les logements meublés.



Citya Immobilier S. Chupin

45 place Travot
à Cholet
02 41 62 47 22
cholet.contact@citya.com



WEADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS

Expert de l'Immobilier Professionnel d'Entreprise

Acteur expérimenté du conseil en immobilier d'entreprise et spécialiste du fonds de commerce C-H-R ANGEVIN, le cabinet WeAdvisor Immobilier d'Entreprise vous accompagne à travers toutes les étapes de votre projet afin de vous apporter une solution immobilière adaptée à vos besoins professionnels.

Nos collaborateurs ont à cœur de pouvoir vous proposer une large typologie d'actifs, associée à leur connaissance locale du marché : Café - Hôtel - Restaurant, locaux commerciaux, bureaux, locaux d'activités, plateformes logistiques, entrepôts, bâtiments industriels.

Le professionnalisme de nos collaborateurs garantit à nos clients propriétaires et utilisateurs des transactions immobilières dans un cadre juridique sécurisé.

FLORIAN DEHAN

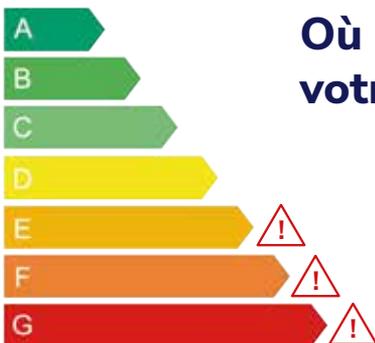
06 74 **97 28 50**

f.dehan@advisor-immobilier.fr
advisor-immobilier-angers.fr



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^{ER} AVRIL
2023

Audit énergétique obligatoire :
les dépenses théoriques d'énergie doivent figurer sur les annonces (F et G)



1^{ER} JANVIER
2025

Requalification des logements « indécents »
Location interdite logements DPE G



1^{ER} JANVIER
2028

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



1^{ER} 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



98.000€ - RÉF 2442

ANGERS (49000) - Agréable appartement T1 de 31,24 m². Idéalement placé dans le quartier de la Doutre. Il se compose d'une pièce de vie principale, d'une kitchenette, et d'une salle d'eau. Cave. Locataire en place : produit pour investisseurs ! Classe énergie : E. Lot n°8



152.000€ - RÉF 2503

ANGERS (49000) - Appartement de 2 pièces de 47 m² et au gros potentiel, bénéficiant d'une exposition est, il est composé d'un séjour, d'une cuisine indépendante, d'une chambre et d'une salle de bains. Balcon, parking, garage et cave. Faire vite ! Classe énergie : F. Lot n°3



225.000€ - RÉF 2498

TRÉLAZÉ (49800)

Superbe maison de 83 m² répartie sur deux niveaux et vendue avec locataire en place. Elle dispose de trois chambres et d'une vaste pièce de vie amenant sur un jardin de plus de 160 m². La maison dispose également d'un garage ! Classe énergie : A

ANGERS (49100)

Agréable maison de 137 m² composée d'un vaste salon-séjour, d'une cuisine aménagée et équipée, de quatre chambres, d'une salle d'eau, d'une salle de bains, d'un cellier, d'un dressing et d'un garage. Terrain de 322 m². Rare sur le secteur et idéalement localisée ! Classe énergie : D



410.000€ - RÉF 2484



188.000€ - RÉF 2449

ANGERS (49000) - Bel appartement 5 pièces 93 m², dans le secteur d'Orgemont. Il se compose d'un salon/ séjour, d'une cuisine aménagée, d'une salle d'eau et trois chambres aux beaux volumes. Proche des écoles et des transports en commun, belle possibilité d'aménagement ! Classe énergie : C. Lot n°26



198.000€ - RÉF 2497

ANGERS (49000) - Appartement T3 de 65,67 m² situé dans une résidence récente et composé d'un grand séjour de 33 m², de deux chambres, d'une cuisine et d'une salle de bains. Cet appartement possède un balcon. Une place de parking est vendue avec l'appartement ! Classe énergie : C. Lot n°13



Exclusivité

44 500 € - RÉF TAPP483605

SAUMUR - Studio de 15 m², meublé, entièrement rénové, coin cuisine aménagé et équipé. Idéalement situé au cœur de la ville, au 2^e étage d'un petit immeuble. Vendu avec locataire en place : 280 € HC + 5 € de charges locatives. Pas de charges courantes de copropriété. Cet appartement idéal pour un investissement locatif pourrait également se louer de manière saisonnière. DPE : G.



85 000 € - RÉF TAPP478946

SAUMUR - IDÉAL INVESTISSEURS - Duplex de 50,85 m², en très bon état général, constitué d'un séjour avec coin cuisine, d'une chambre et d'un bureau. Situé dans une résidence bien entretenue l'appartement dispose également d'une place de parking sécurisée en sous-sol. DPE : D.



430 000 € - RÉF TMAI119475

15 MN DE SAUMUR

EXCLUSIVITE - Superbe Propriété située dans un petit village viticole, d'environ 260 m² habitables sur un terrain arboré de 3340 m². Vous serez séduits par ses volumes généreux, ses cheminées, poutres... Cette très agréable maison de caractère en tuffeau offre 3 chambres. Terrain sans vis-à-vis avec arbres fruitiers, potager cultivé en permaculture, petite écurie, multiples dépendances. DPE : C.



255 000 € - RÉF TMAI131470

SAUMUR - EXCLUSIVITE - Située sur la commune de Bagneux Maison superbement rénovée offrant une vie de plain-pied. Beau séjour, cuisine aménagée et équipée, arrière cuisine, chambre avec dressing, bureau, véranda. Garage et terrain de 517 m². DPE : En cours



99 000 € - RÉF TMAI131274

THOUARS - Maison, idéale pour premier achat ou investisseurs. Située en plein centre et à proche toutes commodités. Elle offre sur 70 m² : cuisine, séjour, 2 belle chambres. Un grand sous-sol avec garage, cuisine d'été et cave. Terrain de 755 m² avec abris pour le bois et dépendances. Quelques travaux de rénovation sont à prévoir. DPE : E.

SAUMUR

Sur un terrain de 410 m², maison de briques offrant plus de 80 m² et deux niveaux un grand salon, séjour, cuisine aménagée, 3 chambres, un bureau, une lingerie et une chaufferie. Cette maison est en bon état général. Un garage est prévu pour garer les véhicules. DPE : E.

VENDU PAR CITYA





88 000 € - RÉF TAPP485376

CHOLET - Hyper centre ville, dans résidence sécurisée avec emplacement de parking privatif, appartement de type 1 bis, 36 m². Réception 22m², un espace nuit indépendant, kitchenette équipée Actuellement loué 4320 € /an. Lot 19. C = 147 A = 4



77 000 € - RÉF TAPP485030

CHOLET - Hyper centre ville, dans petite copropriété proche Super U, appartement de type studio avec balcon et parking privatif, Séjour avec balcon, actuellement loué meublé 4020 € / an hors charges. Lot 30. D = 238 B = 7



199 000 € - RÉF TMAI131149

LE PUY SAINT BONNET

Le Puy saint Bonnet, sur 521 m² de terrain clos sans vis-à-vis avec passage latéral, maison surf demi sous-sol, bon état général, chaudière gaz récente. 3 chambres, séjour ouvert sur agréable terrasse, garage avec portail électrique... D = 186 D = 38



318 000 € - RÉF TMAI127024

CHOLET - Véritable pépite proche gare et centre-ville...Réception 43m² ouverte sur très agréable terrasse, 3 chambres à l'étage dont deux de 14m². Aucun travaux à prévoir, maison parfaitement entretenue et prête à vous accueillir Chez Citya exclusivement D = 211 B = 6



136 000 € - RÉF TMAI128710

SOMLOIRE - 140 m² habitables dont 4 chambres à l'étage et une très belle réception ouverte sur terrasse sud est, garage... Idéale primo accédants ou investissement locatif... Très bon état général ! D = 186 B = 6

CHOLET

Hyper centre, maison de ville vous offrant une pièce de réception avec cuisine américaine et deux chambres à l'étage. Libre de toute location ou occupation.
E = 241 C = 12



152 000 € - RÉF TMAI130325



SAUMUR

309 900 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 5115
Classe énergie : D



EPIEDS

165 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 5114
Classe énergie : D

Ancien relais de Poste rénové avec goût comprenant au rdc une cuisine aménagée et équipée, un grand et lumineux salon-séjour avec cheminée, 2 ch, une salle de bain et un wc. A l'étage, 3 ch, une salle de bain-douche et un wc. Au sous-sol, 3 pièces à rénover en rez-de-jardin. Jardin clos de 1700 m².

Saumur Sud 15 mn. Venez découvrir cette maison au calme de 144 m² et de 3 752 m² de terrain. Elle comporte une grande salle à manger de 25 m² et un beau séjour de 37 m², cuisine, 3 ch, salle de douche, wc. Cellier, garage, grenier et un grand jardin clos complètent cette charmante maison ancienne en tuffeau. Prévoir travaux de rafraîchissement.



SAUMUR

270 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5117
Classe énergie : D



EXCLUSIVITE A proximité des commodités et au calme, ce pavillon rénové avec goût disposant de la vie de plain pied vous offre : entrée, salon-séjour de plus de 30 m², cuisine aménagée et équipée, 4 chambres dont 2 au rdc, salle de douche, salle de bain, 2 wc, véranda, garage et jardin clos.



-  Transaction
-  Location
-  Gestion
-  Syndic

SYNDIC
2, rue Hanneloup
ANGERS

GESTION LOCATIVE
91, Avenue Pasteur
ANGERS

ACHAT-VENTE
5-7 rue Baudrière
ANGERS

ACHAT-VENTE
7, place Hérault
ANGERS

02 41 87 79 76
www.antoine-immobilier.com



SIREN 504 167 131



ANGERS

325 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3305LP

Classe énergie : D



PLACE IMBACH - Au deuxième étage d'une belle copropriété début XX^{ème}. Cet appartement de Type 3 de 65 m² est issu d'une rénovation complète de qualité. Une cave aménagée vient compléter cet appartement de charme. Copropriété de 10 lots. Charges annuelles de copropriété : 1080€.



ANGERS

330 750 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3302

Classe énergie : D



Beaucoup de charme pour cette maison de 1870 située dans le quartier recherché de la place Ney/ Victor Hugo. Superbe pièce de vie baignée de lumière ! Jardin sans vis à vis avec dépendance. Environnement agréable, proche des écoles, commerces et centre ville à pieds.



ANGERS

699 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3304

Classe énergie : D



Belle maison lumineuse T6 située à proximité de la rue de Larevellière, 15 mn à pieds de l'hyper centre ville d' Angers d'une superficie de 170 M². La maison possède également un jardin extérieur d'environ 400 m². Aucun vis-à-vis et sans mitoyenneté. Aucun travaux à prévoir, Référence : 3304 CM



ANTOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

SYNDIC

TRANSACTION

Siren 504016701

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

150 100 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1041
Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

207 300 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 988
Classe énergie : E

Exclusivité ! Agréable appartement 2 pièces de 47m² comprenant une entrée, séjour avec balcon de 8m², cuisine aménagée et équipée, dégagement avec placard, salle d'eau, wc séparés, chambre avec placard. Résidence avec gardien. Cellier sur le palier et stationnement privatif.

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.

COUP DE CŒUR



ANGERS

254 100 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf A41036
Classe énergie : E

COUP DE CŒUR



ANGERS

570 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1052
Classe énergie : D

LAC DE MAINE - Beau duplex de 96m² avec avec jardin et terrasse, comprenant une entrée avec placard, cuisine aménagée et équipée, wc, salon séjour double avec terrasse (possibilité 3^{ème} chambre). Coin nuit avec 2 chambres, salle de bains avec douche et baignoire, dressing, lingerie. Jardin clos privatif et garage fermé en sous-sol.

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....



ANGERS

117 900 €

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

Réf 6619549

Classe énergie : E



BEAUCOUZÉ

269 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7284251

Classe énergie : D



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 vie et une salle de douche avec wc.

Vous souhaitez la proximité des commodités ? Vous cherchez le calme et vous voulez poser vos valises ? Alors venez visiter cette maison d'environ 83 m², avec une belle pièce de vie donnant sur un jardin aménagé, 2 chambres et SDD.



INGRANDES-LE-FRESNE-SUR-LOIRE

397 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.46% TTC
(Prix 380 900 € hors honoraires)

Réf 4031

Classe énergie : C



A proximité d'Ingrandes sur Loire, maison récente sur 6000 m². Entrée, lumineuse pièce de vie ouverte sur cuisine A/E donnant sur véranda et piscine couverte, salon, wc, chambre avec SDD. Au 1^{er} palier : 3 chambres, salle de bains et wc. Terrasse couverte, garage, dépendance.



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 390578698

COEUR DU CENTRE



ANGERS

449 350 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 430 000 € hors honoraires)

Réf 9361
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.

À SAISIR



**ST LAMBERT LA
POTHERIE**

249 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 9354
Classe énergie : D



Maison de 2003 au calme de type 5 avec 3 chambres à l'étage, salon séjour cuisine ouverte donnant sur terrasse avec jardin. Garage. Bourg à pied.

BAISSE DE PRIX



ANGERS

210 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.38% TTC
(Prix 197 400 € hors honoraires)

Réf 9362
Classe énergie : D



QUARTIER EST ANGERS / PROCHE ESPACE ANJOU et FUTUR LIGNE DE TRAMWAY, Appartement avec ascenseur surface de 66.35 m² un coin salon/salle à manger de 23 m² donnant sur balcon orienté ouest, un espace cuisine et un espace nuit comprenant 2 chambres donnant sur balcon orienté Est. Vous fait profiter d' un garage.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

185 500 €

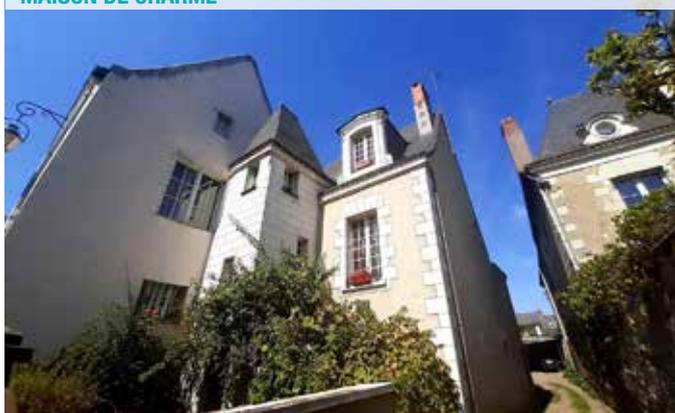
Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf 9365
Classe énergie : E



Dans une résidence sécurisée, appartement de 56 m² avec place de stationnement et cave, vide d'occupation, bon état et double vitrage, résidence avec ascenseur, chauffage collectif à hauteur de 14 degré et individuel pour le surplus GARE SNCF à pied - marché Place Lafayette ET TRAMWAY.

MAISON DE CHARME



Maison de 1600 de 142 m² vous proposant le charme de l'ancien, parquet, hauteur sous plafond, tuffeau, tourelle, composée de 3/4 chambres, grand séjour avec petite mezzanine, cuisine aménagée, deux salles de bains, 3 WC, 2 garages cave et atelier, cour paysagée TRAVAUX A PRÉVOIR.

ANGERS

676 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 650 000 € hors honoraires)

Réf 9356
Classe énergie : F



ANGERS

450 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.17% TTC
(Prix 432 000 € hors honoraires)

Réf 9364
Classe énergie : C



Dans une petite copropriété au 3^{ème} étage sans ascenseur, offrant une surface de 120 m² entièrement rénové cuisine aménagée et équipée, salon avec cheminée, salle à manger avec cheminée, chambre avec mezzanine et coin nuit, 2 autres chambres deux pièces d'eau.

COUP DE COEUR



Transaction - Gestion locative - Syndic de Copropriété



LEGROS IMMOBILIER SAS

75 RUE PLANTAGENET
49100 ANGERS
02 41 88 01 71

legros.immobilier@wanadoo.fr
WWW.LEGROS-IMMOBILIER.COM

L'immobilier depuis 1962 !

**Vous projetez d'acheter une maison ?
Un appartement ? Un terrain ?**



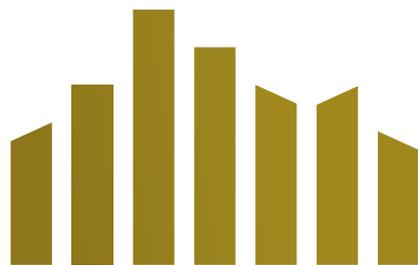
**Consultez le site
d'annonces immobilières
dansnosvilles.fr et votre
projet devient réalité !**

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



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

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



WEADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS



CHR - Bureaux
Entrepôt
Location / vente
Investissement locatif

FLORIAN DEHAN
06 74 97 28 50

f.dehan@advisor-immobilier.fr
advisor-immobilier-angers.fr





agence de la cité

depuis 1987

6, rue Marc Leclerc - LA MÉNITRÉ

02 41 57 70 00

www.agencedelacite49.com

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 m² 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 m². 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 207m²+450 m² 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^{er} étage : palier, sdb, wc, 2 chambres. 2^{ème} étage : palier, 2 chambres. terrain de 500 m², 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 m² 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 m² 06.75.16.73.88//02.41.57.20.90 agencedelacite0440@orange.fr



Élisez la ville où il fait bon vivre dans votre département !

Notez votre vie de quartier, ses commerces,
ses écoles, ses transports, ses équipements sportifs,
de loisirs et de culture ...

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



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

Enfin l'automne, Vive la saison des petits travaux !



Avec le retour de l'automne, et même si les chaleurs estivales ont tendance à se prolonger, on est de plus en plus tournés vers l'intérieur de la maison. L'occasion de s'en occuper un peu et de la préparer pour l'hiver. C'est le moment, aussi, de s'attaquer à tous ces petits travaux qui restent en plan depuis trop longtemps...

Toujours des p'tits trous

Alors, bien sûr, on finit par s'y habituer et à ne (presque) plus les voir, mais tout de même, ils sont là et nos murs seraient quand même plus jolis sans eux. Ils, ce sont les trous, petits ou moins petits, laissés par d'anciens tableaux qui se trouvaient là, ou des attaches de meubles depuis longtemps disparus.

Pourquoi ne pas consacrer une journée à tous les reboucher. D'autant que la tâche, en général, n'est pas très ardue. Il vous faudra d'abord bien nettoyer la zone, enlever la cheville si vous en voyez une et aspirer l'intérieur pour enlever toutes les poussières. Grattez bien toutes les parties abîmées. Ensuite, il vous suffira d'appliquer un enduit de rebouchage à l'aide d'un couteau à enduire. Après séchage, vous n'aurez plus qu'à lisser le tout avec un papier de ponçage au grain très fin. Si le trou est plus profond, vous devrez renouveler l'opération.



Faites le tour des détecteurs

N'oubliez pas, dans votre petite tournée de remise en route avant l'hiver de vérifier les différents dispositifs de sécurité. Les détecteurs de fumée, en particulier, sont obligatoires et ils doivent être en état de fonctionnement. C'est le moment d'en vérifier le bon état de marche et, par exemple, de changer les piles pour éviter un déclenchement intempestif dans les semaines à venir.

Il est très important, avant l'arrivée de l'hiver, de vérifier son installation de chauffage, pour avoir le temps d'effectuer les réparations nécessaires si vous détectez un problème. Croyez-nous, c'est mieux que de s'en rendre compte au cœur de l'hiver, quand vous claquerez des dents dans votre salon.

Première chose à faire : la purge des radiateurs. Si de l'air s'est infiltré dans le circuit, même en chauffant à plein, votre chaudière ne parviendra pas à les faire fonctionner efficacement. Pour se faire, allumez votre chaudière à plein régime pendant un bon quart d'heure. Vérifiez que l'eau chaude arrive bien aux radiateurs, en vérifiant le tuyau d'arrivée. Ensuite, coupez la chaudière et attendez un moment, pour ne pas risquer de vous brûler. Le purgeur se situe toujours en haut du radiateur, à l'opposé du bouton de réglage. Pour commencer la purge, ouvrez doucement le purgeur avec un tournevis plat, une pince ou une clé spéciale, selon les modèles. Vous entendrez l'air sortir du radiateur, avant que l'eau n'arrive. Laissez-la couler quelques secondes avant de refermer le purgeur. Cette opération vous permet également de bien vérifier le bon fonctionnement de votre chaudière.



Vérifiez les ouvertures

Quand on parle de chauffage, on parle aussi d'économie d'énergie et, donc, d'isolation. L'automne est évidemment le moment idéal pour vérifier celle de vos portes et fenêtres. Plusieurs solutions existent pour améliorer l'étanchéité des ouvertures, du film que l'on pose sur le verre au joint usé que l'on remplace. Ces petits gestes peuvent vous permettre de gagner en température en hiver et vous protègent aussi contre les infiltrations d'eau en cas de fortes pluies.

Autre action de saison à ne pas oublier : le nettoyage des gouttières. Les feuilles mortes s'y sont déposées, ainsi que toutes sortes de choses portées par le vent ou arrivées là par hasard. Si la balle en mousse perdue par votre ados quand il s'essayait au tennis bouche l'évacuation, mieux vaut la retirer avant qu'elle ne déclenche un dégât des eaux...





Enfin l'automne,
vive la saison des p'tits travaux !

Aménager les combles, pour voir plus grand !

Pour gagner une chambre en plus, ou vous offrir le bureau dont vous rêvez depuis si longtemps, les (bonnes) raisons d'aménager vos combles ne manquent pas. L'automne est le moment parfait pour vous y mettre : vous ne souffrirez pas de la chaleur de l'été et vous avez encore un peu de temps avant les grands froids.

Naturellement, la nature et l'importance des travaux dépendra de la situation particulière de votre logement. Mais il existe un certain nombre de points communs à tous les chantiers. D'abord, il va vous falloir gérer la lumière dans votre nouvel espace. Pour cela, la solution la plus fréquente est l'installation de fenêtres de toit. Sachez qu'elles offrent une luminosité supérieure de 40 % à des fenêtres classiques grâce à leur orientation qui suit la pente du toit. Pour estimer leur dimension, comptez une ouverture qui corresponde environ à 1/6e de la surface habitable. Evidemment, ne lésinez pas sur la qualité du verre (double vitrage fortement conseillé) et de l'isolation.



Énergie : tout passe par le toit

La deuxième grande question est celle de l'isolation. Naturellement, elle est essentielle en particulier pour ce type de pièce très exposée. Signalons d'ailleurs que, même si vous n'avez pas l'intention de rénover vos combles pour les habiter, les isoler correctement est primordial car, une maison, 30 % de la déperdition d'énergie se fait par le toit. L'isolation peut se faire par l'intérieur, en plaçant une ou deux couches d'isolant dans la sous-pente du toit, sans modification de la toiture ou par l'extérieur. Là, l'isolant se place directement sous la couverture et permet de laisser toute la charpente apparente depuis les combles.

Se pose également la question de l'électricité. Techniquement, aucune difficulté mais, pour plus de sécurité, il est préférable de faire intervenir un professionnel pour cette étape. La question de l'eau est du même ordre, mais la présence d'un point d'eau n'est pas obligatoire dans des combles aménagés.

En revanche, il va vous falloir régler la question de l'accès à ce nouvel espace. Échelle de meunier, escalier en colimaçon, escalier droit, tout dépendra de l'espace dont vous disposez. Point également important : le chauffage. Il est souvent compliqué de faire venir le chauffage central jusqu'à vos combles aménagés car l'installation n'a pas forcément été prévue pour cela. Du coup, c'est assez souvent la solution des convecteurs électriques qui est choisie. D'où, une nouvelle fois, l'importance d'une isolation au top.

Chez L'ÂME DU BOIS

le spécialiste du parquet.



*L'originalité est de mise
pour la rentrée.*

DÉCOUVREZ LA COLLECTION CHIPPS

CHIPPS est un parquet naturel combiné avec la facilité et la polyvalence de l'OSB avec une touche de créativité et design. Une solution conviviale et pratique pour les sols, les murs ou les plafonds.



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

02 41 60 43 46

www.lamedubois-parquet.fr
contact@lamedubois-parquet.com

Coup de pinceau

Vous en avez assez du beige clair dans votre chambre que les années ont transformé en gris pâle. Votre grande n'en peut plus du rose, elle veut du taupe et du vert pistache. C'est le moment de sortir vos pinceaux et de vous atteler à ce classique des travaux domestiques : la peinture murale. Première étape, bien sûr, le désencombrement de la pièce et la protection de ce qui ne peut pas être déplacé. Puis vient l'étape de la préparation des murs, que l'on a souvent tendance à négliger. Un coup de papier de ponçage, une spatule pour aller au bout des fissures qui se dessinent, une brosse et une grosse éponge pour nettoyer le tout... Il faut que vos murs soient impeccables si vous voulez que votre travail soit pérenne dans le temps. Autre moment un peu fastidieux, mais important : la protection des espaces qui ne devront pas être peints. A vos rouleaux d'adhésifs bleus pour faire les tours carreaux et des boiseries. Pour la peinture en elle-même, commencez par les coins de murs, les bords des prises. Ensuite, au rouleau, attaquez les grandes surfaces. Une couche de masquage sera nécessaire pour effacer les traces d'une couleur précédente, puis deux couches pour une finition parfaite et le tour est joué !



Naturellement, la fin de l'été s'accompagne souvent d'un peu de nostalgie. C'est la fin des longues soirées au jardin et des jours où l'on vit toutes fenêtres ouvertes. Mais c'est aussi le moment où la famille se resserre sur le cocon de la maison. Un havre de paix qu'il suffira de quelques efforts pour remettre tout à fait à notre image et à notre humeur.

Un tour au jardin



Plus encore que toutes les pièces de la maison, votre jardin a besoin d'un peu d'attention avant d'affronter les rigueurs de l'hiver. Vous en avez profité tout l'été, vous lui devez bien ça ! Et c'est indispensable pour le retrouver pimpant et prêt à vous accueillir au printemps. Première étape : arracher les plantes et les branches mortes sur vos végétaux. Cela fortifiera l'ensemble. On en profite pour désherber au maximum l'espace. Tout cela repoussera plus vigoureusement encore. Évidemment, on évacue les feuilles mortes. Il faut aussi, si on ne l'a pas fait au printemps, retirer toutes les mousses qui se sont installées dans le gazon. C'est ce que l'on appelle la scarification.

Pour finir le travail, veillez à faire une dernière tonte de votre pelouse avant l'hiver. Octobre et novembre sont les bons mois pour tailler la haie du jardin, ainsi d'ailleurs que tous les arbres.

Au-delà de ces petits nettoyages, l'automne est également le bon moment pour certaines plantations. Le fameux dicton « A la sainte Catherine, tout bois prend racine » doit nous guider. La sainte Catherine, c'est le 25 novembre. C'est le moment idéal pour mettre les arbres à feuilles caduques, comme le hêtre, l'érable ou le bouleau. L'automne est également le moment de se lancer dans les boutures de rameaux ou le marcottage des plantes grimpantes en enterrant les branches retombantes.

Concernant le sol, on a souvent envie de le préparer au printemps. Mais cette action sera encore plus efficace à l'automne. L'idée est donc d'aérer la terre en la remuant, sans aller trop en profondeur, avec une bêche, mais sans retourner la terre ni casser les mottes. Si vous avez un potager, vous pouvez, une fois la terre aérée, la nourrir avec une couche de compost et recouvrez le tout avec une belle couche de paille. Elle sera parfaite au printemps pour recevoir vos nouveaux semis.

Dernière tâche à accomplir, mais aucun bon jardinier n'y fera défaut : la protection des outils pour l'hiver. Bien protégés, ils vous attendront et seront opérationnels pour une nouvelle saison.

Dans
votre prochain
magazine :
**CHEMINÉE,
POÊLE, LE
CHARME DE
FEU À LA
MAISON.**

PROLONGATION
Jusqu'au 31 octobre 2022

**VOUS N'AUREZ PAS
D'OFFRES EXCLUSIVES
SUR CETTE CUISINE***

**MAIS SUR CELLE QUE
NOUS ALLONS CRÉER ENSEMBLE**

*Offre non cumulable avec toutes autres remises ou promotions en cours. Détails des conditions en magasin. Les meubles de cuisines et plans de travail Arthur Bonnet sont certifiés Origine France Garantie, hors électroménagers, accessoires et robinetterie.



BVCert. 6019325

NOUVELLE VAGUE - PHOTOS: GARNERSTUDIOS, ARTHUR BONNET

ARTHUR BONNET ANGERS

2 RUE JOSEPH CUGNOT
49130 LES PONTS DE CE

02 41 91 91 81 - bureau@arthurbonnetangers.fr

Arthur Bonnet
[20]
ans
de garantie



BVCert. 6019325

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 🔍



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.

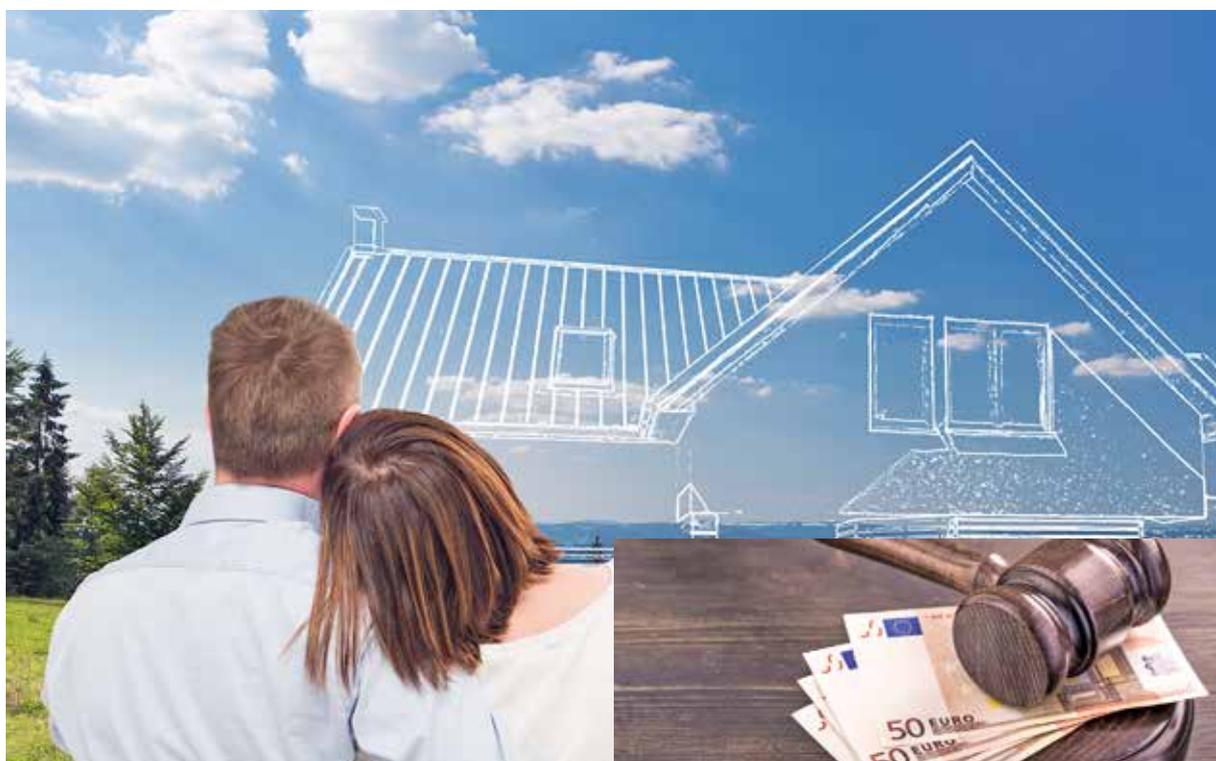


Quadro
Intérieurs sur-mesure

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

Loi de finances rectificative 2022

Quelles mesures pour la fin de l'année ? A quoi s'attendre en 2023 ?



Avec la fin de l'été arrive, traditionnellement, la loi de finances rectificative qui corrige et amende le budget de l'État. On sait désormais ce qui va changer et ce qui va rester en l'état, dans le domaine de l'immobilier. Bilan.

La taxe d'habitation, c'est fini

En 2023 plus aucun foyer ne paiera de taxe d'habitation pour sa résidence principale. En 2022, 20 % des foyers devaient encore s'acquitter d'une taxe, mais ils bénéficiaient tout de même d'un abattement forfaitaire de 65 %. En 2023, cette dernière catégorie de contribuables se verra, elle aussi, totalement exonérée. Cette disposition était contenue dans un plan de réforme lancé en 2018 et elle n'a pas été modifiée.

En revanche, à la suite de la loi de finances rectificative, vous allez voir apparaître de nouvelles lignes sur vos prochains avis d'imposition, si vous êtes assujetti à la taxe foncière. Impossible d'entrer ici dans les détails techniques, mais pour résumer, il s'agit de vous informer de façon plus précise sur les conséquences de la suppression de la taxe d'habitation sur le financement de votre commune. Des éléments qui vous sont donnés à titre indicatif.



Chauffage au fioul : le paradoxe

L'installation d'équipements de chauffage au fioul est interdite en France depuis le 1er juillet. Sauf dans les cas où aucune autre solution énergétique n'est possible. Oui, mais 12 % des logements français sont encore chauffés avec ce combustible. Avec la guerre en Ukraine, le prix du fioul a connu une envolée historique : + 84 % en un an ! Pour venir en aide aux ménages concernés, la loi de finances rectificative pour 2022 intègre une aide d'urgence de 230 millions d'euros.

Les investisseurs tentés par l'investissement locatif peuvent se rassurer : la loi Pinel est prolongée jusqu'en 2024. Pour rappel, ce dispositif permet de bénéficier de réductions d'impôt qui vont de 12 % pour six ans de location à 21 % pour 12 ans.

Mais attention, à partir du 1^{er} janvier 2023, le dispositif va être revu. Le principe, c'est que les réductions d'impôt applicables baissent à partir de cette date. Elles passent de 12 à 10,5 % pour un engagement locatif de 6 ans. De 18 % à 15 % pour neuf ans et de 21 % à 17,5 % pour douze ans. De nouvelles baisses sont annoncées pour 2024, avant l'extinction complète du dispositif.

De Pinel à Pinel +

La perspective n'est pas réjouissante, même si le législateur mettra sans doute un nouveau dispositif en place au-delà de cette date. Donc, le premier conseil que l'on peut donner, si on est déjà bien avancé dans son projet, c'est d'investir en 2022. Sachant que le dispositif Pinel plein s'applique à toutes les ventes signées jusqu'au 31 décembre.

Mais il existe une solution pour continuer à profiter pleinement du Pinel en 2023 comme en 2024. Cela s'appelle le « Super Pinel », ou « Pinel + ». Pour y avoir droit, il faut investir soit dans un logement vert qui respecte de seuil 2025 de la RE 2020 soit dans un logement situé dans un quartier prioritaire.

Les autres critères restent inchangés, naturellement. Le dispositif concerne donc les logements neufs (construits il y a moins de deux ans). L'immeuble doit se situer en zone tendue (A bis, A ou B1). Vous pouvez connaître la classification de toutes les communes de France sur le site service-public.fr. Le montant de l'investissement ne doit pas excéder 300 000 € ou 5 500 €/m² et doit concerner un logement collectif. Enfin, le propriétaire doit respecter des plafonds de ressources et de loyers déterminés par l'État.

Censi-Bouvard

Ce dispositif permet de défiscaliser son investissement dans une résidence sénior ou un logement étudiant, jusqu'à 11 % de son prix, à hauteur de 300 000 € par an. A l'origine, il devait prendre fin le 31 décembre 2021. Il avait été prolongé d'un an, un sursis qui s'accompagnait d'un audit sur son efficacité. Le rapport devait être remis en septembre de cette année. La survie du censi-Bouvard en dépend. Ce qui est sûr, c'est que la loi de finances rectificative du mois d'août ne prévoit pas de prolonger ce dispositif au-delà de la fin de cette année.





Loi de finances rectificative 2022

Quelles mesures pour la fin de l'année ?

A quoi s'attendre en 2023



Cosse : encore un an

A l'origine, le dispositif Cosse « Louer abordable » devait s'éteindre à la fin de l'année 2022. Mais la loi de finances de l'année dernière l'a prolongé jusqu'à la fin 2024. La loi a également transformé l'avantage fiscal qui lui était associé en réduction d'impôt. On lui a aussi trouvé un nom un peu plus explicite : Loc'Avantages. Le but étant d'inciter les propriétaires bailleurs à louer leurs biens à des personnes modestes, en dessous des prix du marché. Pour cela, le propriétaire signe une convention avec l'Anah et s'engage pour une durée d'au moins six ans.

La grande nouveauté apparue lors de la reconduction du dispositif, c'est le fait que tous les propriétaires bénéficient désormais des mêmes réductions d'impôt, quelle que soit leur situation fiscale. Les plafonds de loyers sont désormais fixés au niveau local, et non plus au niveau national, par catégorisation de secteurs, comme c'était le cas auparavant.

Tout cela est excellent, nous direz-vous, mais le dispositif est-il réellement intéressant pour le bailleur ? Selon les comptes de l'hebdomadaire Que choisir, le bonus fiscal compense largement la décote accordée au locataire. Dans certains cas, les revenus locatifs pourraient même être supérieurs à ceux obtenus en dehors du dispositif.



Malraux, fidèle au poste

Pas de changement non plus du côté du dispositif Malraux, l'ancêtre de tous les produits de défiscalisation, puisqu'il est né en 1962 ! Le principe est bien connu : il s'agit d'inciter les investisseurs à se positionner sur des programmes de rénovation d'immeubles situés dans les secteurs sauvegardés des villes de France. Les biens doivent, ensuite, être mis en location au titre de résidences principales pour, au moins, neuf ans. Le but est double : assurer la sauvegarde architecturale des centres-villes et augmenter l'offre locative disponible. Les avantages du dispositif sont nombreux. D'abord, il n'est pas assorti d'un plafonnement des loyers. Ensuite, la réduction d'impôt peut aller jusqu'à 30 % du montant des travaux, si le logement se situe dans un quartier ancien dégradé ou couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Attention toutefois, l'opération doit être verrouillée avec un professionnel, car les travaux doivent être suivis par un architecte des bâtiments de France et répondre à de nombreux critères techniques.

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

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



**Constructeur de
maisons individuelles
depuis 1998**



RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Loi de finances rectificative 2022

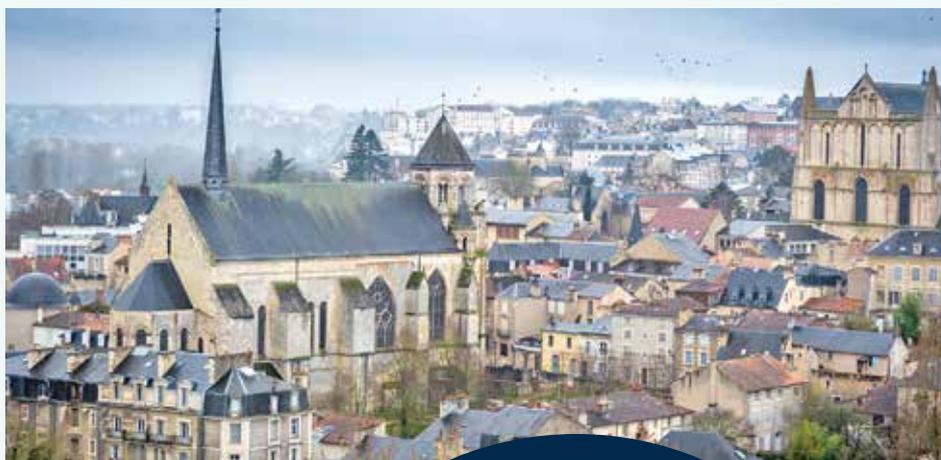
Quelles mesures pour la fin de l'année ?

A quoi s'attendre en 2023 ?

MaPrimRenov : un coup de pouce

La loi de finances rectificative adoptée à la mi-août intègre un renforcement de l'enveloppe allouée au dispositif MaPrimRenov. Un effort budgétaire chiffré à 400 millions d'euros d'autorisation d'engagement supplémentaires. Cela porte le budget global de ce dispositif à 2,4 milliards d'euros pour 2022, soit peu ou prou l'équivalent de ce qu'il était en 2021. Le texte indique que ce coup de pouce émane d'une volonté de « soutien à la rénovation énergétique des logements privés, notamment pour les ménages modestes, afin de réduire rapidement notre consommation énergétique et notre consommation en gaz ».

A cela s'ajoute une prime de 1 000 € supplémentaire pour l'installation d'une chaudière à énergie renouvelable (chaudière à bois ou autres combustibles issus de la biomasse, d'une chaudière à énergie solaire ou d'une pompe à chaleur). L'aide maximale pour ce type d'équipement est donc portée à 11 000 €. Elle est fonction du revenu du foyer et de sa situation géographique. Enfin, il est à noter que les aides pour l'installation de chaudière à très haute performance énergétique (chaudière à condensation) seront supprimées au 1^{er} janvier 2023.



Le texte de la loi de finances rectificative adopté au cœur de l'été est venu s'ajouter à diverses dispositions prises au début de l'année et au printemps. Les aides et les dispositifs fiscaux en place pour la fin de 2022 et pour 2023 sont désormais connus. A vous de faire les bons choix, en fonction de votre situation personnelle.

Un plafond mais pas de gel

Dans le cadre des mesures pour la défense du pouvoir d'achat, la hausse des loyers a été plafonnée pour l'année 2022. En effet, le risque était grand pour les locataires de voir les propriétaires répercuter l'inflation dans le montant des loyers. Lesquels auraient pu, dans ces conditions, grimper de 5 à 6 %. Les augmentations seront donc plafonnées à 3,5 %. Les hausses seront donc limitées, même si on est loin du gel pur et simple des loyers, demandé par certains.

La loi de finances rectificative pour 2022 a donc prévu une liste de cas où ces dépassements ne seront plus possibles. Sanitaires sur le pallier, traces d'humidité sur les murs, logement classé en DPE F ou G, vis-à-vis très proche, infiltration, mauvaise exposition de la pièce principale... Les logements peu confortables seront donc privés d'emblée de dépassements de loyers.

PTZ : ça repart en 2023

Le prêt à taux zéro est, lui aussi, prolongé jusqu'à la fin de l'année 2023. Pour rappel, il s'agit d'un prêt complémentaire pour l'acquisition d'une résidence principale. Il s'adresse aux primo-accédants et il est délivré sous conditions de ressources. Il est accordé, comme son nom l'indique, sans intérêt et il peut couvrir sur une durée de 20 à 25 ans, avec un remboursement différé de cinq, dix ou quinze ans. Il est conditionné à un plafond du montant de l'opération et couvre entre 20 et 40 % du montant du bien, selon le secteur géographique où il se trouve.

La version Eco-PTZ permet, elle, de financer des travaux de rénovation énergétique dans un logement existant. Son montant maximal est de 50 000 € et il est attribué sans condition de ressources.

Dans
votre prochain
magazine :

**AIDER SES
ENFANTS AVEC
L'IMMOBILIER,
C'EST POSSIBLE**

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

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

LUXE ANGERS
MOBILIER

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



Redéfinissons les horizons du design

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



Nous travaillons à vous apporter
les meilleures offres
avec des logements qui vous ressemblent,
pour vous sentir bien au quotidien.

BEAUSÉJOUR

MA MAISON À ANGERS



Dans un écrin
de verdure en plein
centre-ville

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

Zone ANRU
TVA à 5,5%

A partir de 259 000 €

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.

Accession
directe

A partir de 283 800 €

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.

LOCATION - ACCESSION
Pour accéder à l'acte de vente

A partir de 172 500 €

ÉLÉGANCE

MON APPARTEMENT À VERRIÈRES EN ANJOU



Devenir propriétaire,
fastoche !

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

LOCATION - ACCESSION
Pour accéder à l'acte de vente

A partir de 133 000 €