

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION ANJOU - N°145 MARS 2024

Construire  
votre maison.  
*Et si on rêvait  
un peu ?*

Transaction  
immobilière :  
*Qui paie  
les frais ?*

Parole d'expert  
*par Pierre  
TOUGERON*





Un acteur **complet**  
de l'immobilier

Fresque des métiers  
Réalisée par Etienne ISSARTIAL  
Pensée par nos collaborateurs

**ar.** alain rousseau  
immo · **entreprise**

**ar.** alain rousseau  
immo · **habitation**

**ar.** alain rousseau  
immo · **promotion**

**ar.** alain rousseau  
immo · **gestion locative**



**ANGERS**

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

Réf 2212EB Classe énergie : C

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



**ANGERS**

A une minute du Château d'Angers, rue Toussaint, studio entièrement rénové situé au premier étage d'une petite copropriété. Le bien est vendu libre de locataire et permet une installation immédiate et confortable. A visiter rapidement !

Réf 2097EB Classe énergie : E

**123 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6.96% TTC



**ANGERS**

Au cœur du centre-ville, appartement en duplex situé au premier étage d'une petite copropriété. Vous serez séduits par ce type 3 disposant d'un salon-séjour, d'une cuisine aménagée et équipée. A l'étage, un palier dessert une salle de bains, deux chambres, un WC séparé. Une cave complète ce bien.

Réf 2074CZ Classe énergie : E

**212 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



**ANGERS**

Maison/appartement bénéficiant d'un jardin paysagé exposé plein sud. Espace de vie ouvert, baigné de lumière, d'environ 53 m<sup>2</sup>, 3 belles chambres lumineuses, une sdb, une sde, 2 WC et nombreux rangements. Cave/buanderie et une pièce complètent ce bien. Garage à vélo. Petite copropriété.

Réf 2188M Classe énergie : D

**504 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



**LA MEIGNANNE**

Très jolie maison entièrement rénovée comprenant: au rdc, un séjour lumineux, une cuisine a/e, une chambre et une jolie pièce d'eau avec douche et baignoire. A l'étage, un palier dessert 4 chambres sur, un WC et un accès grenier. Sous-sol total et sur une parcelle arborée d'env 369m<sup>2</sup>.

Réf 2163M Classe énergie : D

**341 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



**ANGERS**

Appartement situé au deuxième et dernier étage d'une petite copropriété. Le bien dispose d'un double séjour et de 3 belles chambres. Vous serez séduits par l'emplacement, les volumes, la qualité du bâti et la possibilité d'acquérir un grand garage.

Réf 3974M Classe énergie : G

**265 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

# L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)  
Nantes - Cholet



## ANGERS

Avenue Yolande d'Aragon T3 de 72 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> et dernier étage avec ascenseur dans résidence récente et sécurisée, double parking et cave. Il comprend, une pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée donnant sur balcon, 2 chambres, une salle d'eau et WC. Possibilité d'acheter en meublé.

Réf 2208CV Classe énergie : D

**295 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.36% TTC



## SAINTE GEMMES SUR LOIRE

Maison d'architecte de 1987 au cœur de sa parcelle de 742m<sup>2</sup> offrant calme et lumière. Cuisine ouverte sur un grand séjour de 50m<sup>2</sup>. Le jardin avec deux terrasses vous permet de profiter d'une vie au calme sans vis à vis. A proximité directe des transports, écoles et commerces et aux portes d'Angers.

Réf 1941EB Classe énergie : D

**514 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

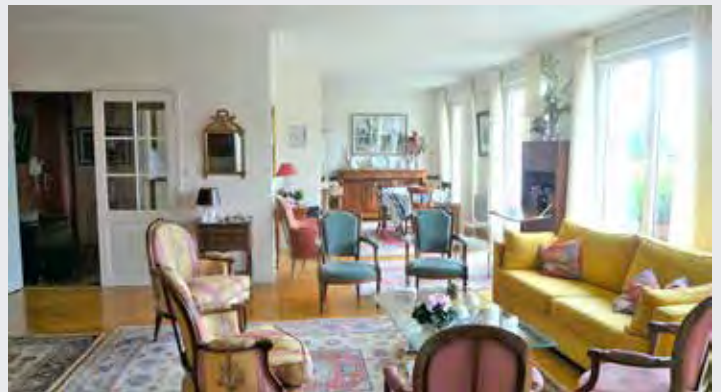


## BRIOLLAY

Maison de caractère au cœur d'un parc arboré d'env 6000m<sup>2</sup> avec accès direct sur le Loir. 250m<sup>2</sup> de cachet, 6 chambres, garage double et 40m<sup>2</sup> de dépendance. Cette maison de famille nécessite des travaux. Pour les amoureux de vieilles pierres et de la nature, le coup de cœur sera assuré !

Réf 1993M Classe énergie : A

**682 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



## ANGERS

RESIDENCE DE STANDING, appartement d'environ 125m<sup>2</sup> habitables, au dernier étage avec ASC. Lumineux et spacieux espace de vie d'env 47m<sup>2</sup>, une cuisine a/e, 3 chambres dont une suite avec terrasse privative, 2WC, une sdb et une sde. Terrasse exposition sud, 2 caves et 2 garages fermés. Bien rare !

Réf 2242M Classe énergie : C

**664 650 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



## SAINT LEGER DE LINIERES

Saint Léger de Linières, maison de 1940 entièrement rénovée. Une entrée, salon-séjour, cuisine a/e, chambre et salle d'eau avec WC. A l'étage : 3 chambres, une salle d'eau et WC. Une parcelle de 1300 m<sup>2</sup>, un garage, un cellier, un abri de jardin, une cuisine d'été et une piscine complètent ce bien.

Réf 2135CZ Classe énergie : D

**414 990 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.06% TTC



## ANGERS

Rue des Arènes, au dernier étage d'un bel hôtel particulier, appartement de charme en duplex : entrée avec placard, pièce de vie avec belle hauteur sous plafond, cheminée décorative, cuisine, salle de bain avec wc. A l'étage, deux chambres mansardées. Cave et place de stationnement extérieure.

Réf 2172D Classe énergie : D

**315 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

# Focus sur notre **métier** de gestion locative



Nous **gérons** votre patrimoine immobilier  
comme s'il s'agissait du **nôtre** !

Gestion  
complète

Comptabilité  
accessible

Réactivité

Optimisation  
des revenus

**ANGERS** (La Doutre)  
02 41 24 13 70  
angers@alain-rousseau.com

**ANGERS** (Château)  
02 41 88 90 58  
location@alain-rousseau.com

**PARIS** (Montparnasse)  
01 43 35 40 55  
paris@alain-rousseau.com

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

# sommaire

MARS 2024

## Ancien

Transaction immobilière :  
Qui paie les frais ?



## À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9 Maine-et-Loire

## Parole d'expert

12 par Pierre TOUGERON

## Publi-reportage

26 Quadro  
à Angers

## ACTU DU MOIS

# Angers, première ville où il fait bon vivre



## Neuf

Construire votre maison  
Et si on rêvait un peu ?



Magazine gratuit des annonces  
de professionnels édité à 15 000  
exemplaires.

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

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

Directeur de publication :  
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Vanessa RIBAUD  
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER  
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers  
DANS NOS VILLES ANJOU  
n°145 du 12 Mars au 08 Avril 2024

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.



# BIOSFAIRE

Matériaux Sains

fête ses **15 ans** lors d'un  
**salon de l'écoconstruction**

Pour les pros & particuliers



**19 AVRIL 2024**  
14h - 18h

**QUAI DES CHAPS**  
378 Route de Sainte-Luce,  
44300 Nantes

**Plus d'une quinzaine d'exposants**  
Ateliers **GRATUITS** de mise en oeuvre des matériaux

Sur **Angers**, Nantes et Rennes

CONSTRUCTION

ISOLATION

DÉCORATION

ÉQUIPEMENT



[www.biosfaire.fr](http://www.biosfaire.fr)



# Transaction immobilière :

## Qui paie les frais ?



**Le prix de vente d'un bien immobilier n'est évidemment pas la seule dépense que devra effectuer l'acheteur. Et le vendeur aura, lui aussi, des charges à payer. Mais sait-on bien qui paie quoi et pourquoi ?**

### Ça commence avec les diagnostics

La première dépense du vendeur, avant même de mettre son bien en vente, ce sont les très nombreux diagnostics obligatoires à fournir. Il y a le DPE, bien sûr, mais pas seulement. Il y a ceux concernant la présence de plomb, d'amiante, de termites, l'état des nuisances liées au bruit, de l'installation du gaz ou électrique, de l'assainissement ou des risques naturels. Tous ces documents sont regroupés dans le Dossier de Diagnostic Technique (DDT). Il faut compter entre 200 et 800 € pour l'ensemble, en fonction de la situation particulière du bien et de sa superficie. Vous pouvez, bien sûr, faire jouer la concurrence pour limiter le poids de cette dépense, mais attention tout de même à bien vérifier les références du professionnel que vous allez choisir. Les quelques dizaines d'euros que vous pourrez économiser ne pèsent pas bien lourd sur l'ensemble de l'opération.





## Frais d'agence exclus

*La rémunération perçue par le professionnel qui assure la commercialisation d'un bien immobilier n'entre pas dans le prix de ce bien. Autrement dit, les frais d'agence n'entrent pas dans le calcul des frais de notaire. Ne l'oubliez pas au moment de l'estimation des frais que vous pourrez calculer.*

Viennent ensuite les frais d'agence. Ils servent évidemment à payer le professionnel à qui l'on confie la vente de son logement. Elles couvrent la rémunération de la personne pour le temps passé lors de l'opération. Cela commence par la prise des photos et la rédaction de l'annonce. Puis, il y a les réponses aux acquéreurs intéressés, la vérification de leur profil, les visites, la collecte et la rédaction des différents documents (diagnostics, compromis...) et, bien-sûr, les comptes-rendus effectués auprès du vendeur. Ces sommes comprennent aussi une participation aux frais fixes de la structure (loyer, téléphone, assurances, taxes...), qu'il s'agisse d'une agence, d'un office notarial ou d'un agent commercial indépendant. Elles servent également à financer les frais de publicité.



## Entre 4 et 5 % en moyenne


Pour tout cela, il faut compter entre 3 et 10 % du prix du bien avec, généralement, un tarif dégressif à mesure que le prix de vente augmente. Mais, la moyenne se situe entre 4 et 5 %. La commission peut aussi prendre la forme d'un forfait. Dans tous les cas, ces frais sont fixés librement par le professionnel et peuvent être négociés, notamment en faisant jouer la concurrence. Globalement, plus le marché est tendu, plus les agences ont du mal à rentrer des mandats de vente et plus la possibilité de négociation est importante. Cela s'équilibre puisque, dans ce contexte, le professionnel aura sans doute moins de mal à trouver un acquéreur. Quoi qu'il en soit, les frais d'agence doivent être clairement affichés et connus de tous.

Dans la plupart des cas, c'est le vendeur qui paye les frais d'agence. Mais, dans les faits, ils sont le plus souvent intégrés au prix de vente qui est alors affiché en Frais d'Agence Inclus (FAI).





## Transaction immobilière : c'est quoi ?



### *Les frais de notaire, c'est quoi ?*

Tout d'abord, redisons-le, la dénomination de « frais de notaire » est assez largement injustifiée. On appelle ainsi les frais liés à une transaction parce qu'ils sont collectés par les notaires. Mais, en fait, une faible partie de ces sommes revient réellement au notaire. Entrons un peu dans le détail.

La plus grosse partie est composée de ce que l'on appelle les droits de mutation. Cette somme, qui correspond à 5,80 % du prix de vente (sauf dans quelques rares départements), est perçue par le trésor public. En réalité, elle se partage en trois parts : une part nationale, une part départementale et une part communale. La plus importante, c'est la part départementale, qui correspond à 3,80 % du prix de vente du bien. Le Département est libre de la fixer à un autre niveau mais, dans l'immense majorité des cas, c'est le taux préconisé qui est appliqué. La commune, elle, perçoit 1,20 % du montant de la transaction. Quant à l'État, il prélève une taxe qui s'élève à 2,37 % de la taxe départementale. Soit dit en passant, donc, le nombre de transactions sur un territoire a une incidence directe sur les finances des Départements et des communes et, donc, sur les services publics qui y sont liés.

### *Que touche vraiment le notaire ?*

Vient ensuite la part qui correspond à la rémunération du notaire. Elle est fixée par l'État et se répartit en quatre tranches. Jusqu'à 6 500 €, le notaire touche 3,870 % du prix de vente pour la rédaction de l'acte. Entre 6 501 € et 17 000 €, il touche 1,596 %, auxquels il faut ajouter un forfait de 147,41 €. De 17 001 à 60 000 €, on est à 1,064 % plus 238,25 €. Au-delà de 60 000 €, le notaire touche 0,799 %, avec un forfait supplémentaire de 397,25 €. Tout cela s'entend hors taxe. Pour obtenir le coût TTC, il convient d'ajouter encore 20 % à l'ensemble. Par exemple, un bien vendu 200 000 € engendre, actuellement, 2 394,40 € d'émoluments pour le notaire.

Pour les autres formalités administratives liées à la transaction, le notaire demande en plus, une avance de l'ordre de 1 400 €. Il peut être amené à restituer une partie de cette somme après la vente, si les frais ont été moins importants.

Enfin, une contribution à la sécurité immobilière de 0,10 % du prix de vente est payée au moment de la publication de la vente. Pour notre bien à 200 000 €, cela représente donc 200 €.

# B

## Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,  
Immobilier parisien

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

En vente en Anjou



Dans un parc de 2 ha 30 planté de vignes,  
un manoir du 15<sup>e</sup> s., avec maisons annexes et dépendances  
Ref 136678 - DPE E/E

882 000 €

En vente en Anjou



Dans une petite cité historique de l'Anjou,  
un hôtel particulier du 18<sup>e</sup> s. avec jardin  
Ref 842121

Vente en exclusivité - 855 000 €

En vente à Angers



Proche du centre d'Angers, une confortable maison de ville,  
son jardin clos, sa maison d'amis et sa piscine  
Ref 175197 - DPE D/C

850 000 €

En vente à Angers



Près du centre d'Angers,  
une maison de ville et sa cour arborée  
Ref 521033 - DPE D/C

579 000 €

Agence de Tours

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

Rive Gauche

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



Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site [Crisques.www.gemrisques.gouv.fr](http://Crisques.www.gemrisques.gouv.fr)

# Transaction immobilière : c'est quoi ?

## Peut-on négocier les frais de notaire

Oui et non. Les droits de mutation payés à l'État, à la commune et au Département ne sont, bien-sûr, pas négociables. En revanche, les notaires ont une petite marge de négociation sur leurs émoluments. Ils ont, en effet, ont la possibilité d'accorder une réduction plafonnée à 20 % sur leurs honoraires. Mais cela n'est possible que sur les ventes dont le montant est supérieur à 100 000 €. Et s'il le fait pour vous, le notaire doit aussi le faire pour l'ensemble de sa clientèle. Attention, la réduction ne s'applique que sur la part du prix de vente qui se situe au-delà de la barre des 100 000 €. Donc, seulement sur 50 000 € si votre bien est vendu 150 000 €. Cela représente donc, le plus souvent, des ristournes inférieures à 500 €. C'est évidemment toujours bon à prendre, mais cela ne change pas l'équilibre de votre transaction.

Notons par ailleurs que cette possibilité de négociation a été améliorée depuis 2021. Auparavant, elle ne portait que sur les sommes au-dessus de 150 000 € et ne pouvait pas dépasser 10 %.

Enfin, rappelons qu'il appartient bien à l'acheteur de s'acquitter des frais de notaire. Ils sont payés au moment de la signature de l'acte authentique de vente, en même temps que sont versés les fonds pour la vente en elle-même.



### Anticiper

Diagnosticteur, agent immobilier, notaire... Une transaction immobilière implique de nombreux professionnels et génère des coûts, au-delà du seul prix de vente. Ils sont partagés entre le vendeur et l'acheteur et, l'un comme l'autre, doivent les prendre en compte dès le départ de l'opération.

## N'oubliez pas les autres frais



Pour l'acheteur, outre les frais de notaires qui correspondent à, environ, 8 % du prix de vente, il y a d'autres frais à prévoir. En premier lieu, ceux qui correspondent à la mise en place du crédit immobilier s'il y en a un. C'est, par exemple, les frais de dossier, qui se situent généralement dans une fourchette comprise entre 0,5 et 1,5 % du montant emprunté. Cela représente tout de même une enveloppe de l'ordre de 1 500 € pour un financement de 150 000 €. Il faut le prévoir.

Ne pas oublier non plus le prorata de la taxe foncière de l'année en cours qui sera demandé à l'acheteur. Si vous achetez en novembre, vous n'aurez qu'un mois à payer, donc 1/12e de la somme mais si la transaction s'effectue au cours du premier trimestre, cela peut représenter une somme importante. On le sait, la taxe foncière est, partout, en très forte augmentation.

Il en va de même pour les charges syndicales ou la part sur des travaux financés par une copropriété. Là encore, la règle du prorata s'applique. Il est donc très important de bien se renseigner sur les travaux en cours lors de l'achat d'un bien dans un immeuble collectif.

Tous ces frais mis bout à bout ne sont pas du tout négligeables et ils doivent être intégrés dans le plan de financement global du projet.

Et il ne faut pas oublier d'y ajouter aussi les frais liés au déménagement et à l'installation dans votre nouvel intérieur. Faire appel à un professionnel ou simplement louer un camion, cela a un coût. Ajouter un peu de décoration, effectuer quelques menus travaux, remplacer quelques meubles, c'est souvent indispensable au moment d'un achat immobilier. Votre budget doit être suffisamment souple pour pouvoir les intégrer. Pour tous ces frais prévus et ceux qui ne le sont pas, il faut se garder une marge de sécurité, même si on est très juste sur le financement de son bien. C'est le prix de la tranquillité

Dans  
votre prochain  
magazine :

**PRIX  
D'UN BIEN,  
COMMENT  
SAVOIR S'IL  
EST LE BON ?**

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY

BARNES Centre vous accompagne en Val de Loire, dans vos projets de vente, recherche et estimation d'appartements, hôtels particuliers, propriétés et châteaux.



## CAMPAGNE ANGEVINE

Situé sur la commune de Vernantes, dans la campagne Angevine, ce bel ensemble immobilier plein de cachet et de charme, bénéficie d'une situation exceptionnelle au cœur d'un territoire verdoyant de 7 725 m<sup>2</sup>. Un moulin à eau d'environ 235 m<sup>2</sup>, plein de caractère, offre un beau séjour cathédrale et 4 chambres. L'ancienne grange d'environ 170 m<sup>2</sup> habitable, entièrement réhabilitée avec des matériaux de qualité, dispose quant à elle de beaux espaces de vie et de 3 chambres. Une piscine d'eau salée (12mx4m) est implantée entre les deux bâtiments, et apporte une touche de modernité et de standing à cette propriété unique. *DPE : F / D*

Prix FAI : 787 500 € (Prix net vendeur 750 000 € - Honoraires de 5 % à la charge de l'acquéreur)

Bien présenté par Damien TOUDIC (EI) : +33 (0)6.77.63.48.86 - d.toudic@barnes-international.com.

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



BARNES Centre

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

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



## PAROLE D'EXPERT

par Pierre TOUGERON

# Un professionnel, pour louer l'esprit serein

### En quoi consiste la gestion locative par un professionnel ?

Notre action commence par la recherche du locataire, sa mise en place, la vérification de sa solvabilité et la constitution du dossier. Vient ensuite le moment de la visite et la rédaction du contrat de location, conformément à la loi Alur. La deuxième partie, c'est tout ce qui concerne l'appel des loyers, le quittancement, les régulations de charges, la récupération des taxes ménagères auprès du locataire et toute la partie administrative. Il y a également une partie de suivi technique quand des interventions particulières sont nécessaires dans le logement. Nous mandats alors les professionnels concernés, plombiers, électriciens ou autres. L'objectif, c'est que le propriétaire soit totalement serein au sujet de la location de son bien.

### Le gestionnaire peut-il servir d'interface entre le propriétaire-bailleur et le locataire ?

Oui, c'est même sa raison d'être ! Nous avons des demandes qui émanent du propriétaire, mais nous en avons aussi qui proviennent du locataire. A nous de rappeler ce qu'il est possible de faire ou pas, aussi bien d'un côté que de l'autre. Et à qui incombe la charge. C'est très important, par exemple, au moment de l'état des lieux d'entrée et de sortie. Lors de ce moment assez sensible, il faut être impartial et faire comprendre aux uns comme aux autres, ce qui se fait et ce qui ne se fait pas dans le cadre d'une location.

### Est-il devenu impossible de gérer soi-même une location ?

Clairement, cela devient de plus en plus compliqué car la législation ne cesse de se



complexifier. C'est vrai, par exemple, pour les DPE qui sont obligatoires et dont des propriétaires qui gèrent eux-mêmes leur logement se dispensent parfois. Ne pas être dans les clous, c'est mettre en danger la location de son bien et son patrimoine. C'est la raison pour laquelle de plus en plus de bailleurs se tournent vers des professionnels pour sécuriser leur investissement. Et pour le locataire, c'est clairement un gage de sécurité.

### Comment est calculée votre rémunération ?

La partie concernant la mise en place du locataire est calculée en fonction de la surface du bien. Sur Angers, pour les petites surfaces, on est à 8 €/m<sup>2</sup> auxquels s'ajoutent 3 €/m<sup>2</sup> pour l'état des lieux. Le tarif est ensuite dégressif à mesure que la surface augmente. C'est une dépense qui est partagée entre le propriétaire et le locataire. Pour la gestion, c'est un pourcentage calculé sur le montant du loyer et qui est à la charge exclusive du propriétaire.

## Un marché tendu

Il y a une grosse tension sur les petites surfaces à Angers. C'est une ville attractive où il y a beaucoup d'étudiants et de jeunes actifs. Mais les plus grandes surfaces, qui s'adressent plus aux familles, ne sont pas épargnées. Beaucoup de propriétaires-bailleurs ont passé leur grand appartement ou leur maison en colocation à la chambre meublée, pour plus de rentabilité. Il y a une grande disparité entre les loyers, qui vont de 11 à 15 €/m<sup>2</sup>.



# Cabinet Sibout Immobilier

40, rue des Lices  
à Angers

02 41 87 46 28

[www.cabinetsibout.com](http://www.cabinetsibout.com)

# CABINET SIBOUT

Immobilier

Depuis 1964

40, rue des Lices - ANGERS

02 41 87 46 28

www.cabinetsibout.com



SIREN 537 851 917

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



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

102 800 €

Honoraires charge vendeur

Réf 279

Classe énergie : E

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Appartement 2 pièces de 43 m<sup>2</sup> en DERNIER ETAGE d'une petite copropriété située secteur EBLE proche gare, comprenant une entrée avec placard, pièce principale donnant sur balcon avec vue dégagée sans vis-à-vis, chambre avec accès balcon, cuisine séparée, salle d'eau et wc. Stationnement privatif en extérieur. LOCATAIRE EN PLACE : pour investisseur.

124 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1169

Classe énergie : E

ANGERS

COUP DE COEUR



Très beau 2 pièces rénové de 48 m<sup>2</sup> dans une résidence bien entretenue secteur LAFAYETTE/PARC DU PIN, en étage avec ascenseur, comprenant une entrée, séjour, cuisine semi ouverte aménagée et équipée, chambre avec placard, salle de bains, wc séparés, balcon. Cave et stationnement privatif. LIBRE DE LOCATAIRE.

176 100 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1160

Classe énergie : E

ANGERS

RARE



EXCLUSIVITÉ. Très beau potentiel ! Maison de ville en fond de cour d'un immeuble comprenant 2 niveaux pour un total de 60 m<sup>2</sup>. Accord d'extension de 30 m<sup>2</sup> délivré. Possibilité de 3 chambres et grande pièce à vivre. Jardin de 100m<sup>2</sup>. Attendant, un T1 de 22 m<sup>2</sup> comprenant une pièce principale avec placard, cuisine séparée et SdB. Prévoir enveloppe de travaux !

254 100 €

Honoraires charge vendeur

Réf 1153

Classe énergie : Non soumis

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



## Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

### Bilan de la Banque de France : la construction souffre

C'est un des baromètres les plus importants de l'économie régionale, il donne le pouls et la tendance de l'année écoulée et de celle qui s'annonce. Le directeur de la Banque de France pour la région Centre-Val de Loire vient de publier son bilan de l'année 2023. Globalement, la région a connu une année assez morose, marquée par un ralentissement de l'activité. « On ressent toujours l'effet des crises successives, le Covid, l'invasion de l'Ukraine ou la crise énergétique, même si on observe un reflux par rapport au pic de 2022 », a indiqué Christian Delhomme. Un constat guère surprenant, mais qui n'est évidemment pas une bonne nouvelle pour les secteurs de l'habitat et de l'immobilier.

La construction fait d'ailleurs partie des secteurs qui souffrent le plus. « Il y a une fragilisation du secteur, surtout pour le gros œuvre particulièrement malmené

depuis trois années consécutives », détaille le directeur régional de la Banque de France. Cela est, bien sûr, la conséquence de la chute de la construction neuve liée à la hausse des coûts de construction. Dans ce secteur, la production accuse une baisse de 7,5 % qui devrait, toujours selon Christian Delhomme, se poursuivre en 2024. Cela entraîne une baisse des effectifs salariés et de l'investissement, qui s'effondre à -27 %.

ACTU SUR **POITIERS**

### Bouffée d'air pour les petits logements

A Poitiers, comme dans toutes les grandes villes étudiantes de la région, les étudiants et leurs familles sont à l'affût des appartements de petite surface dans le centre-ville. Problème, c'est la catégorie qui comprend le plus de DPE F et G qui sortiront très prochainement de l'offre locative. Au niveau national, les logements de moins de 30 m<sup>2</sup> sont plus de 30 % dans ce cas. Le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, a annoncé que le calcul du DPE allait être revu pour ces logements. Il explique que, très souvent, des ballons d'eau chaude surdimensionnés pèsent lourdement sur le classement. Près de 140 000 logements de moins de 40 m<sup>2</sup> devraient donc voir monter leur note d'une à deux places. Ce qui devrait redonner de l'air à un marché locatif qui peut être tendu au moment des locations étudiantes. Plus généralement, c'est une mesure importante pour le

logement dans les grandes villes de la région. Pour rappel, 11,2 % des DPE réalisés à Poitiers se soldent par un DPE F ou G (chiffres FNAIM, 1<sup>er</sup> trimestre 2023). On est à 14,8 % au niveau national.

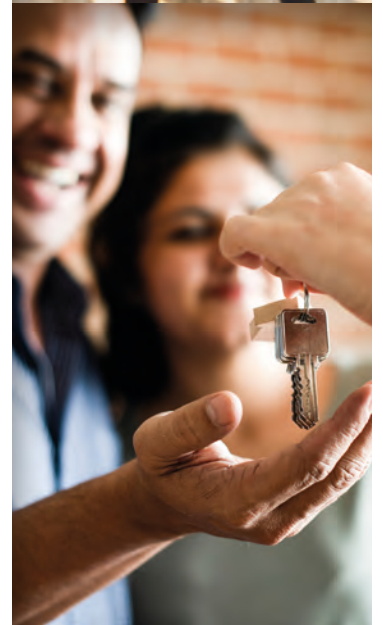
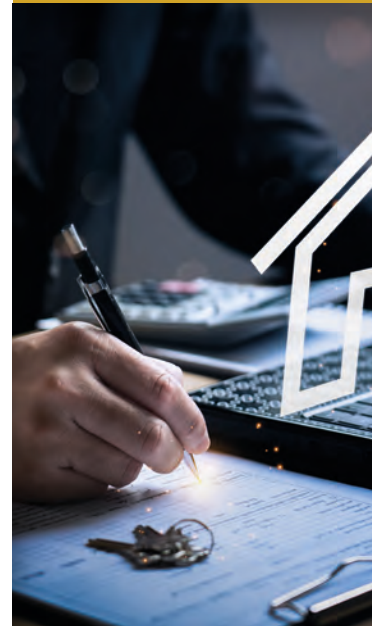
Dès à présent, les propriétaires concernés peuvent se rendre sur le site de l'Ademe pour recalculer leur DPE en entrant le numéro unique qui figure sur le document. Le correctif entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

ACTU SUR **ANGERS**

### Angers, première ville où il fait bon vivre

Pour la deuxième année consécutive, Angers se hisse tout en haut du classement des villes où il fait bon vivre en France. Un classement mis en place par le JDD et qui intègre une série de critères très variés. Première en terme d'espaces verts, la capitale angevine est aussi portée par un tissu économique particulièrement dynamique, notamment pour les start-up qui y fleurissent et y prospèrent. Son réseau de transport compte parmi les plus complets de France après les extensions successives du réseau du tramway qu'il a connues au cours des dernières années. Il y a aussi la puissance de son université et la proximité avec la capitale qui jouent un rôle majeur dans l'attractivité de la ville. Ajoutez à cela un environnement naturel au top, avec la Loire, ses châteaux et ses vignes et vous aurez le portrait de la ville idéale.

Revers de la médaille, cette place tout en haut du classement s'accompagne d'une tension qui ne se dément pas sur le marché de l'immobilier. Selon les chiffres de la FNAIM, les prix sont encore en progression de 58,9 % sur cinq ans, en dépit du tassement enregistré en 2023. C'est la plus forte hausse des prix de l'immobilier en France sur la période, derrière les deux villes bretonnes de Brest et Lorient.





# TFL Courtage votre maître d'œuvre à Angers et ses alentours une équipe dédiée pour vos travaux de rénovation et réhabilitation / extension

Implantée à Laval depuis 2017, TFL Courtage rayonne sur les Pays de la Loire. L'entreprise est reconnue pour son expertise et son savoir-faire, TFL Courtage intervient régulièrement sur des chantiers sur le Maine-et-Loire et poursuit naturellement son expansion en s'implantant à Angers.



### TFL Courtage ANGERS

3 place de l'Académie  
49100 ANGERS

02 41 27 69 53

[www.tflcourtage.fr/angers](http://www.tflcourtage.fr/angers)

Courriel :  
[thomas@tflcourtage.fr](mailto:thomas@tflcourtage.fr)



### *Optimisez votre logement peut-être une alternative avantageuse*

Dans une ville comme Angers, où le marché immobilier est en constante évolution, il peut souvent être plus avantageux et économique d'opter pour une rénovation de votre maison existante, plutôt que d'investir dans l'achat d'un bien plus grand et plus coûteux. Chez TFL Courtage Angers, notre objectif est de mettre à votre disposition notre expertise et notre savoir-faire en matière de travaux d'habitat. Nous pouvons vous accompagner dans la réalisation de tous vos projets de rénovation et d'extensions.

### *Pourquoi choisir notre agence à Angers ?*

Tout d'abord, notre proximité est un élément clé. Nous sommes implantés au

cœur même de cette belle ville, ce qui nous permet d'être réactifs et disponibles pour vous accompagner tout au long de votre projet. En faisant appel à nos services, vous bénéficiez également de notre capacité à estimer précisément les coûts des travaux. Notre équipe de conducteurs de travaux se chargera d'analyser votre projet dans les moindres détails et de vous fournir une estimation transparente et précise. Nous comprenons l'importance d'un budget bien maîtrisé et nous vous offrons cette garantie.

### *Contactez notre équipe*

Vous souhaitez effectuer des travaux ? TFL Courtage ANGERS accompagne votre projet de construction, de rénovation, d'extension, d'aménagement, de la conception à la réalisation.

### *Faites appel à un maître d'œuvre pour vos projets et profitez de nombreux avantages !*

- Estimation gratuite
- Visite sous 5 jours
- Expertise et adaptabilité des conducteurs de travaux
- Gestion complète du projet
- Qualité et suivi rigoureux des travaux
- Gestion des démarches administratives obligatoires
- Réseau de professionnels locaux et qualifiés
- Garantie de mener à bout votre projet



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



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

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



à Angers  
02 41 86 86 86



à Saumur  
02 41 67 62 83



à Cholet  
02 41 62 47 22

\*Very Important Propriétaire. \*\*DPE et ERP offerts dès la signature du mandat et tarifs privilégiés pour les autres diagnostics. Offres valables uniquement dans le cadre de la signature d'un mandat de vente VIP exclusif. Voir conditions en agence. RCS Cadre Noir 439 417 668 - RCS Saint-Laud 389 833 484 - RCS Travot 303 862 197 © AdobeStock - 

 Location  Gestion  Vente  Syndic

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



73 000 € - Réf 2618

**Angers (49000)**

N°581 - Studio localisé à ANGERS en investissement bail meublé, LMNP. Situé dans une résidence hôtelière, il est composé d'une entrée avec kitchenette, d'une chambre et d'une grande salle d'eau avec WC, Loyer de 334,39 € HT garantie sur 12 mois : pas de vacances locatives. Spécial Investissement ! Classe énergie : C



149 800 € - Réf 2620

**Angers (49000)**

N°49 - Appartement 2 pièces de 35,30 m<sup>2</sup>, secteur La Fayette. Son intérieur est composé d'une chambre, d'une kitchenette et d'une salle d'eau. Chauffage individuel alimenté au gaz. Quartier attractif et proches des commodités. Classe énergie : D



577 500 € - Réf 2626

**BOUCHEMAINE (49080)**

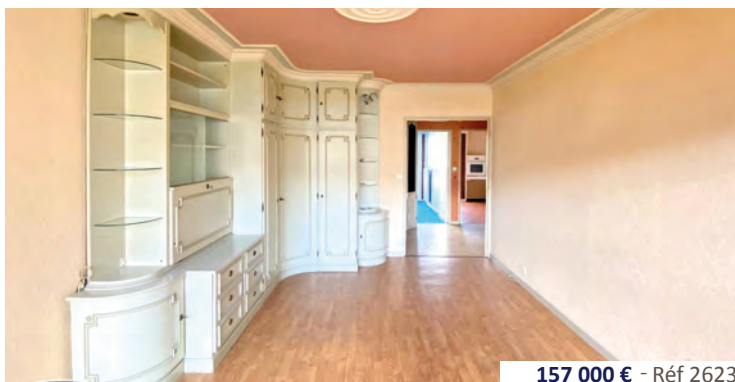
N°123 - Maison 8 pièces de 180 m<sup>2</sup> situé en plein cœur du Domaine de la Croisette ! Composée d'un grand séjour de 33 m<sup>2</sup>, de sept chambres avec vie de plein pied et d'une cuisine indépendante et aménagée. Ce bien dispose également d'un garage et d'un terrain de 1 675 m<sup>2</sup>. Classe énergie : E

**AVRILLÉ (49240)**

N°2 - Appartement vendu occupé par un locataire, de 47,71 m<sup>2</sup> à Avrillé. Il est composé d'un séjour avec kitchenette, une chambre, une salle d'eau. Chauffage collectif alimenté au gaz. Proches des commodités. Autres plus : une place de parking. Spécial Investissement ! Classe énergie : C



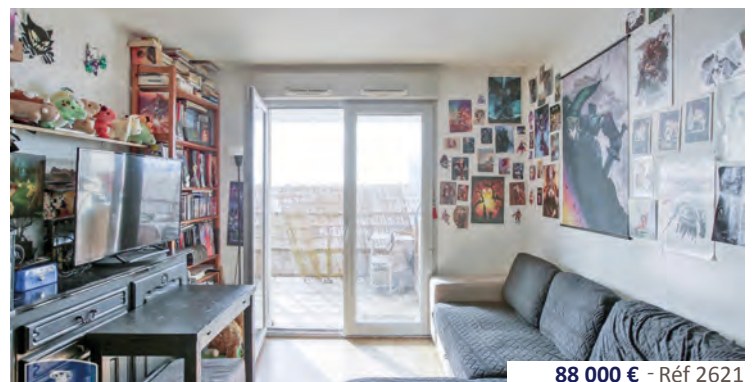
146 000 € - Réf 2624



157 000 € - Réf 2623

**Angers (49000)**

N°85 - Appartement 2 pièces de 52,65 m<sup>2</sup> avec balcon, quartier la Doutré. La disposition intérieure comprend un séjour lumineux de 17 m<sup>2</sup>, une chambre, une cuisine équipée et une salle de bain. Travaux de rafraîchissement à prévoir. Proche des établissements scolaires et de toutes commodités ! Autres plus : un garage et une cave. Classe énergie : C Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



88 000 € - Réf 2621

**Trelazé (49800)**

N°74 - Appartement vendu occupé par un locataire, de 45,26 m<sup>2</sup> situé à TRELAZE. Il comporte une chambre, une kitchenette et une salle d'eau. Chauffage individuel électrique. Proches des commodités. Autres plus : une place de parking et une cave. Spéciale Investissement ! DPE ANCIENNE VERSION Classe énergie : D



175 000 € - Réf TMAI140676

**Saumur**

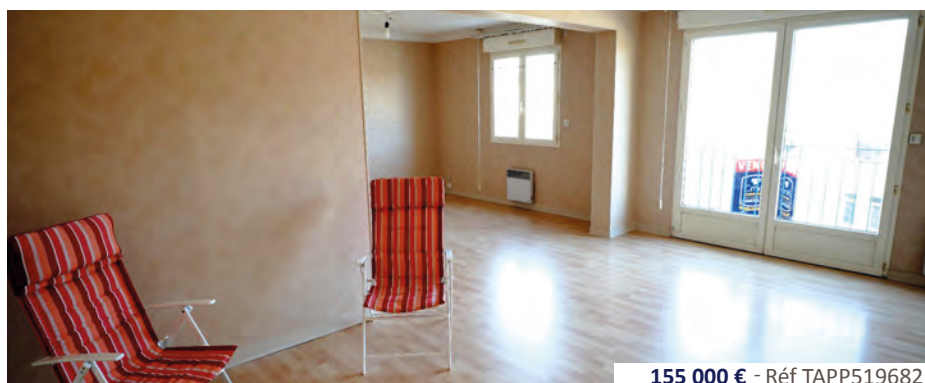
EXCLUSIVITÉ - A découvrir : Maison d'environ 94 m<sup>2</sup> offrant sur deux niveaux un salon/ séjour, cuisine aménagée, 4 chambres. un vaste garage et 2 terrasses complètent l'ensemble. Terrain de 719 m<sup>2</sup>. Secteur hôpital, quartier calme proche des commerces et des écoles. La toiture en ardoise a récemment été entièrement refaite. DPE : D



196 000 € - Réf TMAI139120

**Vivv**

A 10 mn de SAUMUR, très agréable maison de famille, proche tous commerces. Beaux volumes, 4 chambres, bureau, nombreux rangements, garage, atelier et vaste hangar, jardin et cour sans vis-à-vis. DPE : E.



155 000 € - Réf TAPP519682

**SAUMUR**

Bel emplacement pour cet appartement de 80 m<sup>2</sup> offrant 2 chambres et un double séjour lumineux. Petite copropriété disposant d'un ascenseur. L'appartement est vendu avec un garage. DPE : D.



141 000 € - Réf TAPP518566

**Saumur**

Coup de coeur assuré pour cet appartement rénové de 4 pièces et d'une surface de 64,22 m<sup>2</sup>. Situé entre les ponts au 4<sup>ème</sup> et dernier étage d'un petit immeuble calme avec vue sur la ville. Vendu meublé avec tous ses équipements électroménagers. Vous serez séduits par ses prestations. DPE : E.



105 000 € - Réf TAPP520405

**Saumur**

SPÉCIAL INVESTISSEUR - Dans une résidence récente, maison de 4 pièces de 67,67m<sup>2</sup> avec jardin privatif. Bien actuellement occupé par un locataire. Le loyer est de 574 + 15 de charges locatives. DPE : D.

**SAUMUR**

EXCLUSIVITÉ - CENTRE VILLE Maison de maître à rénover entièrement. 10 pièces, 220 m<sup>2</sup>, 4 niveaux, 2 dépendances. Immeuble sur un terrain clos de 389 m<sup>2</sup>. Cave en sous-sol. Jardin accessible par une porte cochère et un passage couvert. DPE : F.



Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



Nouveauté

119 900 € - Réf TAPP523135

**Cholet**

DUPLEX CHOLET - Duplex flambant neuf ! Entrée indépendante par terrasse privative de 9 m<sup>2</sup>, réception 25 m<sup>2</sup> avec cuisine américaine équipée baignée de lumière, en mezzanine, très bel espace nuit de 17 m<sup>2</sup> avec home cinéma et bureau aménagé. Convierait parfaitement en location courte durée ou à un jeune propriétaire occupant. Copropriété 81 lots. Classe énergie D.



Exclusivité

699 000 € - Réf TAPP519272

**Cholet**

EXCLUSIVITE - CHOLET - Idéalement située en hyper centre, cette maison de ville vous offre des volumes exceptionnels de près de 250 m<sup>2</sup> habitables hors sous-sol entièrement aménagé de 80 m<sup>2</sup>. Réception d'environ 75 m<sup>2</sup>, ouverte sur véranda et jardin clos, palier desservant 4 chambres et 3 salles d'eau à l'étage. Classe énergie D.



Nouveauté

163 000 € - Réf TMAI143186

**CHOLET**

PLAIN-PIED - CHOLET - Pour amateurs de travaux, véritable plain pied d'environ 92 m<sup>2</sup> sur terrain clos de plus de 300 m<sup>2</sup> avec vue dégagée. Réception ouverte sur véranda de 24 m<sup>2</sup>, 3 chambres dont une de 15 m<sup>2</sup>, cuisine indépendante. Garage avec portail électrique, chaudière gaz. Donnez lui une seconde vie... Classe énergie D.



Exclusivité

56 000 € - Réf TAPP506091

**Beaupréau-en-Mauges**

BEAUPREAU - EXCLUSIVITE - Appartement de type 2, beau volume, 53 m<sup>2</sup> avec entrée privative. Cuisine indépendante, une grande chambre avec salle de bains privative. Emplacement de parking extérieur. Actuellement loué 4320 / an hors charges. La copropriété comporte 29 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2462,39 euros/an. Classe énergie E.



Exclusivité

59 000 € - Réf TAPP516957

**Saint-Laurent-sur-Sèvre**

APPARTEMENT - EXCLUSIVITE - SPECIAL INVESTISSEUR !! Studio en centre ville au 2<sup>-ème</sup> étage d'une petite résidence avec parking. Actuellement loué 3120 hors charges par an. La copropriété comporte 20 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 363,79 euros/an. Classe énergie D.

**CHOLET**

CHOLET - EXCLUSIVITE - Idéalement situé, quartier Halles, local commercial composé de 2 bureaux et d'une surface commerciale, l'ensemble entièrement rénové avec emplacement de stationnement privatif Actuellement loué 12072 TTC / an, taxe foncière récupérable. La copropriété comporte 1 lots. Classe énergie E.



Exclusivité

157 000 € - Réf TLOC102986

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



# Construire votre maison

## Et si on rêvait un peu ?



**Construire sa maison,  
c'est le rêve de  
très nombreux Français.  
Et c'est une grande  
et belle aventure.  
Alors, avant même  
de penser financement  
et faisabilité,  
si on en rêvait ensemble ?**

### Tout commence par un terrain

Le rêve commence à prendre réalité quand la maison est associée à un lieu. Sur une carte de votre département, délimitez les zones qui vous plaisent, regardez comment elles sont desservies par les transports et les routes. Calculez les temps de trajet pour aller au travail, à l'école, pour faire les courses, à votre club de sport, chez vos amis ou vos parents. Projetez-vous et définissez clairement ce qu'il est possible pour vous d'accepter et ce qui ne l'est pas. Allez sur place, prenez les petites routes, perdez-vous un peu. C'est la meilleure façon pour bien connaître le secteur et pour dénicher l'endroit parfait pour vous.

Ensuite, le terrain précis. Le rêvez-vous dans un joli lotissement ou en parcelle isolée ? Doit-il donner directement sur la route ou le voulez-vous un peu en retrait pour plus de tranquillité ? La vue est-elle déterminante pour vous ? Et l'exposition ? A vous de choisir...



## Attention au PLU

*Oui, on a le droit de rêver sa maison comme on la veut, mais il y a quand même un moment où la réalité va s'imposer. Alors, n'oubliez pas de jeter un œil au PLU de votre commune et aux règles spécifiques qui peuvent y être en vigueur, histoire de ne pas vous mettre en tête un aménagement qui n'est pas autorisé dans votre secteur.*

Vient ensuite le moment de se projeter pour de vrai dans ce que sera votre maison. A quoi elle va ressembler et comment elle sera constituée ? D'abord, il vous faudra déterminer le nombre de pièces. Cela dépend, bien sûr, de la composition de votre famille, mais aussi de vos projets. Avoir une chambre pour chaque enfant, c'est souvent une des motivations fortes pour se lancer dans la construction d'une maison. Mais ce projet, c'est aussi le moment d'aménager enfin l'atelier ou le bureau dont vous rêvez depuis si longtemps, la salle de jeu ou encore le studio de répétition pour votre groupe de rock.



## Votre maison, c'est vous

Les espaces communs sont essentiels. Quelle surface vous faut-il pour vous sentir à l'aise dans votre salon ? Pour y recevoir vos amis ? Souhaitez-vous une salle à manger séparée ? Et la cuisine, sera-t-elle indépendante ou ouverte sur la pièce de vie ? C'est vraiment à vous de décider, contrairement à ce qui se passe lorsque l'on achète un bien déjà existant.

Posez-vous aussi la question des pièces d'eau. Installerez-vous des grandes douches à l'italienne attenantes à toutes les chambres ou opterez-vous pour des baignoires ?

Tout cela, naturellement, il vous faudra l'agencer au mieux, en fonction de votre mode de vie. Chambres à l'étage, tout de plain-pied, cela ne dépend que de vous.


Une fois tout cela imaginé dans votre tête, vous pourrez vous essayer à le dessiner dans un premier plan global. C'est la photo de votre maison, telle que vous la rêvez. Ensuite, vous pouvez décider de confier ce croquis à un architecte ou à un maître d'œuvre, selon les cas, pour qu'il le transforme en document de travail. Vous pouvez aussi vous en servir comme d'une référence. Elle vous permettra de comparer les offres des différents constructeurs et de faire votre choix en fonction de vos envies réelles.





## Construire votre maison

### Et si on rêvait un peu ?



Vous avez le lieu, vous avez le plan... Mais la maison de vos rêves, c'est bien plus que cela. Vous pouvez, par exemple, avoir une idée bien précise du type de matériaux que vous souhaitez.

Serez-vous plus tentés par une construction traditionnelle ou par une ossature en bois ? Et pourquoi pas en métal (lire page suivante) ?

L'aspect extérieur doit également être à votre image. Le voulez-vous plutôt contemporain avec, par exemple, des éléments métalliques ou préférez-vous des lignes plus traditionnelles ? Tout est possible et sachez que cela déterminera en grande partie le choix de votre constructeur.

Les ouvertures sont également très importantes pour ce qui est de l'aspect général de votre maison. La voulez-vous largement ouverte vers l'extérieur ? Quel type de fenêtres voyez-vous et quelles portes ?

## *Chez vous, du sol au plafond*

A l'intérieur, le choix est également sans limites. Bien sûr, la décoration n'est pas de la responsabilité du constructeur. Mais l'agencement des pièces, leur volume, la circulation dans la maison sont, en revanche, de son ressort.

Un des éléments les plus importants, c'est bien sûr le revêtement au sol. Parquet, carrelage, tomettes, vinyle fantaisie ou imitation dalle cirée... Toutes les ambiances sont, là encore, envisageables. A cela répondra le revêtement des murs et des plafonds. Accordez aussi de l'importance aux éclairages. Viendront-ils du plafond ? Par combien de points ? Comment se combineront-ils à l'éclairage naturel ?

Quant à la cuisine et ses équipements, ils s'ajoutent en général au prix initial de la maison. Vous pouvez la créer comme vous la rêvez et y installer tout ce qui peut vous faire plaisir, dans la mesure de votre budget, bien évidemment. Un four vapeur, un long plan de travail, un immense frigo américain, un lave-vaisselle intégré...

Les pièces d'eau sont aussi des lieux d'intimité qui doivent vous ressembler absolument. Les vasques, les sèche-serviettes, les douches, les placards, tout cela se choisit en fonction de vos envies.

S'il y a un étage à votre construction, accordez également une attention particulière à l'escalier. C'est un élément de circulation central, mais aussi un marqueur fort dans une maison.





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

Communes	Surfaces	Viabil.	Prix
Beaulieu/Layon	800 m <sup>2</sup>	⊘	86 800 €
St Léger de Linières	301 m <sup>2</sup>	✓	53 000 €
Morannes/Sarthe	1445 m <sup>2</sup>	⊘	48 000 €
Marigné	580 m <sup>2</sup>	⊘	15 600 €
Tiercé	572 m <sup>2</sup>	✓	100 600 €
Corné	348 m <sup>2</sup>	✓	45 000 €
Jarzé	415 m <sup>2</sup>	✓	42 330 €
St Léger des Bois	1500 m <sup>2</sup>	⊘	160 00 €
Etriché	372 m <sup>2</sup>	✓	35 828 €
Vern d'Anjou	212 m <sup>2</sup>	✓	37 179 €

Communes	Surfaces	Viabil.	Prix
Beaufort-en-Vallée	632 m <sup>2</sup>	⊘	49 550 €
St Melaine sur Aubance	805 m <sup>2</sup>	✓	100 000 €
Chalonnnes/Loire	312 m <sup>2</sup>	✓	28 080 €
St Barthélémy d'Anjou	741 m <sup>2</sup>	✓	199 000 €
Mazé	714 m <sup>2</sup>	⊘	65 500 €
St Augustin des Bois	319 m <sup>2</sup>	✓	41 789 €
Champtocé/Loire	364 m <sup>2</sup>	✓	42 000 €
Le Lion d'Angers	435 m <sup>2</sup>	✓	78 300 €
La Pouéze	356 m <sup>2</sup>	✓	46 252 €
Notre-Dame-du-Pé	1400 m <sup>2</sup>	⊘	25 000 €



**Constructeur  
de maisons  
individuelles  
depuis 1998**

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

**[www.pavillon-angevin.com](http://www.pavillon-angevin.com)**

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

**02 41 18 28 88**

contact@pavillon-angevin.com



# Construire votre maison

Et si on rêvait un peu ?

## Projetez-vous !

La maison de nos rêves, on l'a souvent dans la tête. Mais il n'est pas si facile de se projeter vraiment dans un projet concret. Pour y arriver, les nouvelles technologies nous offrent des possibilités très intéressantes. La première chose que vous pouvez faire, c'est réaliser un plan de votre maison en 3D, avec les aménagements que vous souhaitez. L'architecte ou le constructeur peuvent sans doute vous les fournir. Il est même désormais possible de voyager à l'intérieur de ces plans grâce à la réalité virtuelle. Se balader dans sa maison avant même qu'elle soit construite, c'est quand même assez magique.

Certains constructeurs proposent aussi des mises en situation réelle, à l'échelle. Dans un espace libre, ils installent les éléments de votre maison, symbolisés par des formes en carton. Là, c'est physiquement que vous pouvez visiter votre future maison.

Au-delà de ces projections, il est important de se préoccuper très tôt de ce que sera la décoration et l'ambiance de votre intérieur. Cela peut guider quantité de choix que vous aurez à faire. Pour cela, il faut lire la presse spécialisée, regarder des blogs ou des tutos de décoration et en parler, beaucoup, autour de vous. C'est aussi une façon de rendre votre projet réel, comme quand on prépare un beau voyage plusieurs mois à l'avance.



Du rêve  
à la **réalité**

Il est important, dans le contexte actuel, qui est difficile pour la construction individuelle, de se rappeler que construire une maison est avant tout un magnifique projet de vie. Si l'on regarde sur le long terme, le poids de la conjoncture devient plus relatif. Cela permet de sortir de la morosité ambiante sur le sujet et, pourquoi pas, de relancer son projet...

## Quel matériau pour votre maison ?



C'est évidemment une question centrale et le choix dépend à la fois de vos envies et de votre budget. Le parpaing reste le matériau le plus économique et, de très loin, le plus utilisé en France. Environ 65 % des maisons françaises sont construites en parpaings. C'est un matériau particulièrement solide et résistant et il est facile à utiliser. Problème, il n'est pas très écologique et, surtout, dénué de performances énergétiques.

Plus cher, mais nettement plus intéressant d'un point de vue énergétique, il y a le béton cellulaire, que l'on appelle souvent par le nom de la marque la plus connue : Siporex. C'est un matériau léger et isolant. Il est composé à 80 % de bulles d'air. Le reste, c'est du sable, du ciment, de la chaux et de la poudre d'aluminium. C'est un matériau qui gagne à être connu : moins de 5 % des maisons sont construites en ciment cellulaire.

La brique creuse est l'autre matériau traditionnel de la construction individuelle. On la trouve dans une maison sur quatre en France, environ. Constituée à base d'argile, elle possède des propriétés énergétiques, surtout dans sa version « monomur ». Chauffée à très haute température, elle est alors capable d'emmagasiner la chaleur et de la restituer ensuite.

Le bois est un matériau qui a tendance à se développer. Il concerne aujourd'hui environ 10 % des constructions. C'est un matériau très écologique puisqu'il est issu de ressources naturelles et ne fait pas appel aux énergies fossiles dans sa fabrication. Il a d'excellentes capacités isolantes et il offre un confort de vie et un esthétisme très appréciés. Il peut être utilisé seul ou en association avec un autre matériau.

D'autres matériaux sont également disponibles, en particulier le métal, en général de l'acier. L'avantage, comme avec le bois, c'est un montage rapide, puisque les éléments sont préfabriqués en atelier. Le chantier se limite à l'assemblage des éléments.

On trouve aussi des constructions en paille ou en chanvre, notamment pour des projets de maisons entièrement écologiques. Ces dernières restent cependant largement minoritaires.

Dans votre prochain magazine :

**RÉSIDENCES SENIORS, RÉSIDENCES ÉTUDIANTES, POURQUOI CES INVESTISSEMENTS SONT-ILS ENCORE ATTRACTIFS ET COMMENT EN PROFITER ?**

# ixina

JUSQU'À

# 6

# ÉLECTROS OFFERTS\*

**beko**



**BOSCH**

# PROLONGATIONS

Jusqu'au 31 mars 2024

Du 9 au 31 mars 2024

**JEU CONCOURS**

**1 CUISINE  
À GAGNER  
PAR JOUR\***

À vous de jouer!

\*Voir conditions en magasin.



Découvrez les offres  
du moment!



IXINA FRANCE SASU - RCS BLOIS N°488 061 756

**ixina.fr**



## ANGERS LAC DE MAINE

24 rue du Grand Launay 02 41 37 94 01

## Publi-reportage

100% sur mesure dans  
**100%**  
de la maison



**Quadro, spécialiste du 100% sur-mesure dans 100% de la maison depuis plus de 30 ans, vous accueille à Angers.**



### QUADRO

126, avenue Pasteur  
49100 ANGERS

02 41 24 13 30

[www.quadro.fr](http://www.quadro.fr)

**Quadro**  
Intérieurs sur-mesure

### *Pouvez-vous nous présenter votre équipe ?*

C'est en équipe que Paul, Aline, Charly et Jade vous accompagnent dans vos projets pour aménager et optimiser au mieux votre intérieur, quelles que soient vos contraintes : pièce ouverte ou fermée, mansardée, hauteur hors norme, plans complexes... L'équipe pense chaque rangement de manière unique pour s'ajuster à l'architecture de votre pièce tout en participant avec élégance et discrétion à l'harmonie de votre décoration intérieure.

### *Parlez nous du vrai sur-mesure Quadro*

Le vrai sur-mesure Quadro offre toutes les solutions possibles pour imaginer l'aménagement dont vous rêvez. Tout est pris en considération pour exploiter le moindre recoin et imaginer les astuces et finitions que vous souhaitez. Une pièce ultra personnalisée qui conjugue esthétique, fonctionnalité et ergonomie.

### *Quels sont les gages de qualité Quadro ?*

Gage de qualité et de fiabilité, toutes les réalisations Quadro sont conçues et fabriquées en France et bénéficient d'une garantie. Toujours soucieux du « bien faire », les aménagements sont installés chez vous et ajustés avec le plus grand soin par des menuisiers-installateurs qualifiés et certifiés Quadro. Votre espace de vie doit être le reflet de vous-même, « au millimètre près » !

### *Actualité !*

Et en ce moment, venez profiter des folles journées du Sur-Mesure du 2 au 30 mars 2024. C'est le moment de concrétiser votre rêve et d'exploiter pleinement le potentiel de votre intérieur.

### *Votre imagination a raison.*

# Quadro<sup>®</sup>




Intérieurs sur-mesure

**LES FOLLES  
JOURNÉES  
DU SUR-MESURE**

**100 €  
OFFERTS  
PAR TRANCHE DE  
1000 €  
D'ACHAT\***

**DU 02  
AU 30  
MARS  
2024**

RANGEMENTS DRESSINGS BIBLIOTHÈQUES SOUS-ESCALIERS BUREAUX CUISINES

126 Avenue Pasteur ANGERS  
02 41 24 13 30 • [angers@magasin-quadro.fr](mailto:angers@magasin-quadro.fr) • [quadro.fr](https://www.quadro.fr)   

\* Sur prix TTC hors pose. Voir conditions en magasin.

Location  
Accession



ST-BARTHÉLEMY D'ANJOU ÉVIDENCE

Un cadre de vie très paisible !  
à partir de 178 000 €

Appartements de 2 à 3 chambres  
A 5mn d'un grand centre commercial  
Proche de l'hyper-centre

ZONE ANRU  
TVA 5,5%



ANGERS OASIS

Le confort d'une vie à proximité !  
à partir de 155 000 €

Appartements de 1 à 3 chambres  
Aux portes d'Angers  
Quartier calme et agréable

ZONE ANRU  
TVA 5,5%



ANGERS ILIADE

Vivez des instants magiques dans votre  
quotidien  
à partir de 155 000 €

Proche centres-commerciaux et centre-ville  
Maisons et appartements de 1 à 3 chambres  
Dans un quartier vivant

ZONE ANRU  
TVA 5,5%



ANGERS BEAUSÉJOUR

Dans un écrin de verdure en plein  
centre-ville  
à partir de 277 000 €

Proche de l'hypercentre.  
Maisons de 3 à 4 chambres.  
Avec garage et jardin.