

immo

Anjou

dansnosvilles.fr

Réforme

*de la copropriété,
les mesures de
simplification*

Cuisines :

*les grandes
tendances
du moment*

Louer

*aux étudiants,
quelles règles et
quelles garanties ?*



Retrouvez-nous
en pages 20 et 21



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



TRAVAUX EN COURS

Les Jardins de Balzac



**TVA
réduite :**

Vous pouvez bénéficier
d'une TVA réduite

à **5,5 %**

accordée pour un usage
de résidence principale
et sous condition
de ressources.

49 appartements du **T1** Bis au **T6**

Logements en **duplex**

**Balcons, terrasses
& loggias**

Emplacement idéal :

situé entre le Parc Balzac,
le Parc de la Garenne
et le Stade d'athlétisme
du Lac de Maine

10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers

contact@promovia-immobilier.fr

www.promovia-immobilier.fr

02 41 24 13 70

PROMO 
immobilier

Une marque Alain Rousseau Immobilière Comine



ANGERS

Gare à pied, dernier étage pour cet appartement type 4 de 83m², terrasse exp sud/est balcon sur les chambres. Salon séjour, cuisine fermée facilement réunissable avec le salon, 3 chambres, salle de bain et wc séparé, grands placards. Un double garage en sous sol complète ce bien. Réf 1248D

Réf 1248D Classe énergie : D

443 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.48% TTC



ANGERS

A vendre avec locataire en place, beau T1 bis au 4ème et dernier étage d'une copropriété avec ascenseur. Entrée, placards, salle de bains, WC. Séjour et cuisine séparée donnent sur une agréable terrasse avec vue dégagée. Une cave et une place de stationnement en sous-sol complètent ce bien. Réf 1235EB

Réf 1235EB Classe énergie : D

139 100 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



ANGERS

Appartement situé au premier étage d'une copropriété et dans une rue calme. Belle pièce de vie ouverte sur la cuisine, deux chambres dont une avec placard, salle de bains et wc séparé. Terrasse sans vis à vis avec vue sur la nature. Place de stationnement en sous-sol. Réf: 1231CGC

Réf 1231cgc Classe énergie : C

291 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ECOFLANT

AU CALME, lumineuse maison avec vie de plain pied sur un beau terrain de 1800m² environ. Terrain arboré et constructible, maison en bon état avec 4 chambres ainsi qu'un grand bureau. Vaste séjour avec cheminée, cuisine, arrière cuisine. Grande dépendance, un garage double ainsi qu'une cave. Réf 1232T

Réf 1232T Classe énergie : C

474 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

EXCUSIVITE ALAIN ROUSSEAU. Epoustouflant! Appartement de standing situé au dernier étage d'une copropriété récente et haut de gamme. Accès privatif au dernier niveau, 160m² habitables accompagnés de 5 terrasses d'environ 120m² au total. 2 garages, 2 caves et vue incroyable sur Angers! Réf: 1223M

Réf 1223M Classe énergie : B

844 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



AVRILLE

Cadre privilégié pour cet appartement d'environ 145m². Environnement verdoyant et calme, à proximité des commerces, transports, parc. Un superbe séjour double, une cuisine a/e, arrière cuisine, 5 belles chambres, 1 salle d'eau, 1 salle de bains. Balcon plein ouest, grande cave et garage boxé. Réf: 1211M

Réf 1211M Classe énergie : D

390 350 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC

FnWaaaSWCWUæaCæWUC

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



ANGERS

T3 de 70m² récemment rénové avec goût et qualité. Entrée avec placards, séjour d'env 27m² avec balcon, 2 chambres, cuisine et salle de douche ayant profité d'une réfection récente, et WC séparé. Une cave et un garage fermés complètent ce bien recherché dans le secteur. Réf : 1202EB
Réf 1202EB Classe énergie : D

233 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Bel appartement bourgeois en duplex d'environ 250m² au cœur d'un ancien Hôtel particulier. Entrée, vaste séjour double, une cuisine de 25m², arr. cuisine et WC. Quatre chambres dont deux avec sde privatives, sdb, buanderie, 2WC et petit espace grenier. Cave de 100m², possibilité garage. Réf: 1161M
Réf 1161M Classe énergie : C

682 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Aux pieds de toutes les commodités, appartement, disposant d'une entrée, salon séjour donnant sur un large balcon plein sud, cuisine AE, couloir avec placards, wc, une chambre avec sdb privative, wc. Une deuxième chambre avec placards et accès balcon, sdb. Garage fermé et cave complètent ce bien. Réf: 1201D
Réf 1201D Classe énergie : C

295 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



BRIOLLAY

BRIOLLAY, jolie maison récente avec beau séjour, cuisine ouverte, buanderie et garage. A l'étage 3 chambres et une salle de bains, jardin agréable et au calme, proche gare. Quartier calme et résidentiel. Réf: 1142T
Réf 1142T Classe énergie : E

256 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.99% TTC



ANGERS

Situé au calme d'une rue peu passante et d'un parc, appartement type 1bis au 1^{er} étage d'une copropriété récente et bien entretenue du secteur Ney, comprenant une pièce de vie avec espace cuisine, salle d'eau et WC. Stationnement. Proximité des transports, commerces et universités! VENDU LOUE. Réf: lot4

Réf lot4 Classe énergie : E

137 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Au calme d'une rue peu passante et d'un parc, appartement 2 pièces au 1^{er} étage d'une copropriété récente et bien entretenue du secteur Ney. Une pièce de vie avec cuisine A/E, une chambre, une salle d'eau et WC. Place de stationnement. Proximité des transports, commerces et universités! VENDU LOUE. Réf: LOT2

Réf lot2 Classe énergie : F

127 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

Sommaire

LA CHRONIQUE

Comment réussir

la vente d'un bien de caractère ?

Vendre un bien de caractère, dans un marché tendu et en manque de repères, n'est pas chose facile. La période Covid a eu un impact fort sur la transaction de biens de caractères en Anjou. Ils sont aujourd'hui la cible privilégiée d'une clientèle exigeante de nouveaux arrivants, faisant ainsi évoluer les prix à la hausse.

Cependant, ce marché, avec des prix relativement haut, continue de motiver les vendeurs à mettre en vente leurs propriétés de charme, garantissant ainsi une offre régulière pour les acquéreurs. Avec notamment un certain nombre de biens que nous vendons sans aucune publicité.

Mais le marché reste en ce moment très évolutif. Comment savoir si son bien est proposé au plus juste de sa valeur ? Comment savoir si l'on achète au bon prix ?

Les deux prérequis indispensables pour bien réussir son projet immobilier sont, d'une part, bien connaître la valeur exacte que sa propriété vaut sur le marché, et d'autre part avoir accès à un portefeuille de clients ayant la surface financière nécessaire pour s'offrir ce type de biens.



Cédric PINTO
ESPACES ATYPIQUES
20, place Imbach
49100 ANGERS

6

ANCIEN

Réforme de la copropriété,
les mesures de simplification



11

À CONSULTER

Les annonces
des agences immobilières de référence



15

PUBLI-REPORTAGE

Votre agence
Espaces Atypiques à Angers



31

PUBLI-REPORTAGE

Votre agence
Alfage Conseils à Angers



36

HABITAT

Cuisines
les grandes tendances du moment



44

NEUF

Louer aux étudiants
quelles règles et quelles garanties ?



56

PUBLI-REPORTAGE

Votre agence
Les Castors Angevins à Angers



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

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

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

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

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

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

IMMO ANJOU - n°115
du 07 Septembre au 04 Octobre 2021

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



ESPACES
ATYPIQUES

Plus il y a de fous plus on vit

Relais de chasse, en vente
sur espaces-atypiques.com



Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE GAUCHE

20 Place Imbach, 49100 Angers – Tel 02 52 35 27 27 – espaces-atypiques.com



Réforme de la copropriété, *les mesures de simplification*

Acquérir un logement ne se résume pas à son seul prix d'achat. Les dépenses annexes, et en particulier les charges de copropriété peuvent peser lourd dans le budget. C'est un point de vigilance pour que votre projet immobilier soit à la hauteur de vos espérances. La vie en copropriété n'est pas toujours un long fleuve tranquille. Heureusement, face notamment à la crise sanitaire, plusieurs mesures sont venues simplifier la gestion des copros.

6

Une copropriété consiste à répartir la propriété d'un immeuble collectif entre plusieurs personnes. Elle fixe ainsi des règles de fonctionnement afin de faciliter l'harmonie de la vie commune. Dans la quasi-totalité des immeubles, le bien, quel que soit, comporte toujours les parties privatives, c'est à dire le logement lui-même, et une quote-part exprimée en tantièmes des parties communes. L'ensemble forme un lot indivisible.

Les règles d'utilisation et de gestion de ces espaces sont rassemblées dans le règlement de copropriété, qui contient à la fois des informations générales sur le bâtiment et sur son usage.

Cette collectivité constituée par l'ensemble des propriétaires est le syndicat de copropriété. Il doit se réunir chaque année en assemblée générale afin de voter les comptes de l'année passée et le budget prévisionnel de celle à venir. Il vote également les travaux nécessaires et élit les membres du conseil syndical. Ces copropriétaires élus sont chargés d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Dans certains cas, si vous souhaitez effectuer des travaux qui touchent aux parties communes, comme le percement d'un mur porteur par exemple, l'accord de l'assemblée générale sera nécessaire.

Evaluer les charges

Face à un projet d'achat, il faut donc garder la tête froide et ne pas omettre de scruter attentivement les comptes rendus d'assemblée générale. Cela permettra d'éviter les mauvaises surprises, mais aussi de se projeter en évaluant bien tous les frais inhérents à l'achat. Les charges de propriété représentent un poste récurrent qui alourdi la facture. En moyenne les copropriétaires ont en effet payé l'an dernier 49,95 € de charges par m² habitable, ce qui représente à l'année 2997 € pour un appartement de 60 m². Ce montant est +/- élevé selon le niveau d'équipement de l'immeuble, notamment s'il est doté d'un ascenseur ou d'un chauffage collectif. Cependant tous les immeubles doivent au minimum s'acquitter de l'assurance et des dépenses d'entretien.

Vous devez toujours intégrer le poids de ces divers frais lorsque vous calculez votre budget. D'autant qu'en cas d'investissement locatif, elles ne sont pas récupérables sur le locataire. Les coûts de la gestion de l'immeuble et des menus travaux sont de la poche du bailleur. Ils alourdissent donc la facture et viennent rogner le rendement locatif. Il s'agit autant de l'entretien que de la réfection des massifs de fleurs, d'une opération de dératissage ou des frais de logement du gardien. Il y a aussi évidemment les grosses interventions qui peuvent être nécessaires sur le bâtiment.



EXCLUSIVITÉ



TRÉLAZÉ CENTRE BOURG

A proximité des commerces, d'un arrêt de bus et des écoles, maison de 2005 composée d'un espace de vie ouvert prolongé par une terrasse et son joli jardin clos. Cette habitation vous propose une cuisine aménagée et équipée, une chambre au RDC avec douche privative, WC. A l'étage : 4 chambres, une grande salle de bains et WC séparé, chauffage au gaz, garage + 2 emplacements de voiture. Classe énergie : C - Classe climat : C.

349 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 6 % TTC (Prix hors honoraires 330 000 €)



Réforme de la copropriété, *les mesures de simplification*

Vote par correspondance

Réunir une assemblée générale de copropriété en 2020 et début 2021 a constitué un vrai défi. Certaines se sont tenues par correspondance, mais beaucoup n'ont pas eu lieu du tout. Prévue de longue date, la réforme de la copropriété est entrée en vigueur au 1^{er} juin 2020. Elle a pour objectif de faciliter la compréhension d'un système devenu complexe, et de favoriser la prise de décision en assemblée générale (notamment pour accélérer la rénovation et l'amélioration énergétique des immeubles). Sur ce deuxième point, le recours à la visio-conférence et l'introduction du vote par correspondance fluidifient la tenue des AG en toutes circonstances. Désormais les copropriétaires disposent de quatre moyens pour participer à l'assemblée : y assister physiquement, donner le pouvoir à un tiers, voter par correspondance, ou assister à l'assemblée en visioconférence.



Usage collectif D'UN REZ-DE-CHAUSSÉE VACANT

Il est désormais possible pour une copropriété de réinvestir un ancien local commercial en pied d'immeuble pour en faire un espace à usage collectif. Il peut s'agir d'une buanderie ou d'un bureau partagé, mais aussi d'un appartement pour les invités des copropriétaires. L'Agence nationale de l'habitat (Anah) mobilise des aides pour cette transformation d'usage à hauteur de 25% des travaux entrepris.



Copropriétés ENDETTÉES

Selon l'Agence nationale de l'habitat (Anah), 4,5% des copropriétés affichent de gros impayés de charges. Une loi de 2020 permet désormais au syndic d'accélérer la procédure de recouvrement de la dette des copropriétaires indécisifs. Mais mieux vaut rester prudent : avant d'acheter examinez bien la fiche synthétique de l'immeuble. Vous saurez ainsi s'il y a des mauvais payeurs dans la résidence.

Syndic bénévole ou professionnel

Les honoraires du syndic coûtent en moyenne entre 120 et 300 euros par an. De quoi motiver la gestion directe par des syndicats bénévoles, qui a tendance à se démocratiser ces dernières années. Pour ce poste, néanmoins, une loi entrée en vigueur en 2020 devrait stopper l'inflation des tarifs qui avaient flambé de 5% en moyenne en 2019 (et même jusqu'à 15% à Paris). Le texte prévoit des sanctions pour les syndicats qui persisteront à facturer deux fois des prestations déjà comprises dans le contrat de base, comme les photocopies, la gestion des archives ou les déclarations de sinistres.

Afin de simplifier les choses, les petits immeubles de cinq lots et moins, ou ceux dont le budget prévisionnel moyen sur trois exercices est inférieur ou égal à 15.000 euros, sont dispensés de conseil syndical et d'appliquer le plan comptable spécifique. Mais ces copropriétés ne sont cependant plus dispensées d'ouvrir un compte bancaire séparé (ce qui était auparavant le cas pour les copropriétés de moins de 15 lots)

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



En Anjou, surplombant une rivière, dans un parc de 3,6 ha, une demeure du 19ème siècle avec ses dépendances

Ref 478911

815 000 €

En vente près de Saumur



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

Ref 177862

564 000 €

En vente en Anjou



En Anjou, dans un site protégé traversé par une rivière, une sobre demeure avec dépendances, parc et prairies sur 4,7 ha

Ref 407543

Vente en exclusivité - 800 000 €

En vente près de Saumur



Proche de Saumur et en lisière d'une forêt domaniale, une maison contemporaine, ses dépendances et son parc

Ref 259504

400 000 €



Rééquilibrage

Même des copropriétés de plus d'une centaine de lots ont désormais opté pour la solution bénévole, au motif que malgré leurs honoraires substantiels, les syndics professionnels ne leur donnent pas toujours satisfaction. Au-delà de la maîtrise des coûts, la plupart estiment gagner ainsi en rapidité et en efficacité pour traiter des problèmes qu'elles connaissent parfaitement en vivant sur place. Cela permet un suivi au plus près des chantiers et de l'avancement des dossiers. Cela dit, gérer un syndicat non professionnel demande une certaine abnégation, puisqu'il s'agit de tenir la comptabilité, de suivre les appels de fonds, de payer les fournisseurs, d'être à jour sur les éventuels chantiers ou dossiers de sinistre. Pour les questions techniques, juridiques ou comptables, différentes solutions existent pour garantir que les décisions prises sont conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le cas des copropriétés gérées par un syndicat professionnel, les récentes évolutions réglementaires vont toutes dans le même sens : un rééquilibrage du pouvoir entre le syndicat et les copropriétaires. Ces derniers peuvent désormais intervenir plus facilement. Parmi les nouveautés, le président du conseil syndical peut ainsi agir directement pour engager une action judiciaire à l'encontre d'un syndicat qui ne fait rien ou a commis une faute grave. De même, la consultation des documents est facilitée puisqu'ils doivent désormais être mis en ligne sur un extranet dans lequel chaque copropriétaire dispose d'un espace sécurisé. Enfin, rappelez-vous que mettre en concurrence votre syndicat est un bon moyen de faire baisser la facture.

Se faire représenter PAR UN NOTAIRE



C'est lui qui vous aidera à devenir propriétaire en toute connaissance de cause. Il analysera avec vous les informations afférentes à votre transaction. Si le vendeur a déjà un notaire, sachez que cela ne vous empêche pas de vous faire également représenter par le votre sans aucun surcoût. C'est même chaudement recommandé par les professionnels. Dans ce cas, les deux études se partagent les honoraires. Optez pour un notaire qui connaît parfaitement le marché immobilier du lieu où se situe le bien. Par la suite, c'est également lui qui vous indiquera la marche à suivre pour une éventuelle modification du règlement de copropriété (si vous voulez diviser votre lot ou en réunir deux en un) qui doit passer par un acte notarié.





Présent sur
PROPRIÉTÉS
LE FIGARO

Demeure de prestige

Avis d'experts



La "Gentilhommière" - Réf. : TMA1104730

CITYA CADRE NOIR et CITYA PLANCHON, premiers agents immobiliers du marché des biens de qualité, à Chinon et ses environs. Depuis 1980, deux générations se sont succédées pour développer un réseau de vente spécialisé dans les bâtiments de caractère. Découvrez nos annonces immobilières de corps de fermes, hôtels particuliers, propriétés et châteaux en vente en Touraine et en Anjou : votre demeure de prestige vous attend !

Notre expertise en immobilier de prestige vous aide à réaliser votre transaction immobilière d'exception.

BIENS VENDUS PAR CITYA CADRE NOIR



Cédric Genet
Conseiller Immobilier



Mathilde Schiltz
Conseillère Immobilier



Céline Guiot
Conseillère Immobilier

19 rue Dacier 49400 Saumur - 02 41 67 62 83
20 quai Jeanne d'Arc 37500 Chinon - 02 47 93 23 00

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



Rénovation en copropriété



Entamer de grands travaux en copropriété, c'est possible et souvent nécessaire, en particulier pour améliorer la performance énergétique de l'immeuble. L'évolution réglementaire va bientôt imposer de gros travaux de rénovation énergétique à tous les propriétaires bailleurs de logements anciens énergivores. Pour inciter à entreprendre ces travaux, le gouvernement a fixé des objectifs ambitieux et débloqué de nombreuses aides. Envisager d'entreprendre une rénovation globale performante qui vise à obtenir un bâtiment basse consommation est un objectif ambitieux, mais sans doute le plus efficace pour faire baisser les factures et améliorer durablement l'habitat en toute saison. Il s'agit alors d'organiser un chantier unique, durant lequel seront réalisés tous les travaux de rénovation nécessaires

pour atteindre cet objectif : isolation des murs, de la toiture, remplacement des menuiseries et installation d'une ventilation performante.

La démarche repose alors sur le dialogue et la coordination entre la copropriété et les différents artisans afin d'assurer une articulation intelligente des chantiers. Les copropriétaires sont appelés à voter en assemblée générale la réalisation d'un audit énergétique, d'un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE) ou d'un diagnostic technique global (DTG). Une nouvelle AG est ensuite organisée pour présenter aux copropriétaires les résultats de ce diagnostic, choisir un maître d'œuvre et un plan de financement. Le syndic signe les devis et sollicite les subventions. Ensuite c'est le maître d'œuvre qui assure le suivi des travaux pour la copropriété. L'ampleur de la tâche peut impressionner, mais rappelez-vous que l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du logement fait grimper sa valeur de 5 à 10%. Et si vous n'habitez pas le bien, vous pourrez réclamer une contribution à votre locataire, qui variera entre 10 et 20 € par mois, selon la taille du logement.

RÉFECTION et gros travaux

En moyenne comptez autour de 1% du prix du logement par an. Il s'agit le plus souvent de changer une boîte aux lettres ou un radiateur, mais un jour ou l'autre se pose la question de dépenses plus conséquentes liées à la conservation du bâtiment. Rappelez-vous qu'un ravalement de façade doit être réalisé tout les quinze à vingt ans.

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

*La rénovation énergétique
des logements s'accélère,
comment en profiter ?*

Passer par l'agence

N°1

Pour vendre, acheter, louer
ou faire carrière,
choisissez Laforêt



de la confiance
depuis 11 ans



DEMANDEZ
VOTRE
ESTIMATION
OFFERTE



Meilleure Franchise : Étude Qualimétrie pour « Meilleure Chaîne de Magasins », août 2020 / N°1 de la confiance : Ifop 2021 / Meilleur Employeur : Laforêt classée parmi les « Meilleurs Employeurs 2020 » du palmarès Capital - Enquête Statista 2020 / Podium Relation Client : Enquête réalisée par BearingPoint et Kantar en décembre 2020 auprès de clients/usagers d'entreprises/administrations, issus d'un échantillon de 4.000 personnes.



Agence LAFORÊT ANGERS
1 rue du Haras 49100 Angers
02 41 32 74 35
angers@laforet.com



ESPACES
ATYPIQUES

Défense de ne pas entrer

Appartement contemporain,
en vente sur espaces-atypiques.com



Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE DROITE
18 Quai de Port Boulet, 49080 La Pointe - Bouchemaine - Tel 02 52 35 27 27 - espaces-atypiques.com



**ESPACES
ATYPIQUES**
ANGERS

Votre agence **Espaces Atypiques** à Angers

Quel impact la COVID a-t-elle sur le marché immobilier angevin ? Cédric Pinto, le créateur des deux agences ESPACES ATYPIQUES, à Angers et à Bouchemaine, dresse un panorama de la situation.

La crise a-t-elle des conséquences sur l'immobilier ?

Oui, en effet. Dès le premier confinement, nous avons observé une hausse des demandes. Privés de liberté, les acquéreurs ont revu leurs priorités, et ont accéléré leur projet immobilier afin de posséder rapidement le bien correspondant à leurs attentes. Mais la typologie des demandes a évolué : ce n'est plus aujourd'hui une course à la plus grande maison, ou au plus grand jardin. L'enjeu aujourd'hui pour les acquéreurs est de trouver un bien à leur image. Très souvent un bien qui sort du cadre conventionnel et dans lequel ils se sentiront bien.

Est-ce également vrai sur le marché de l'immobilier de caractère ?

Oui d'autant plus, car le « bien-être » est devenu le premier critère de recherche. Et les biens de caractère répondent à ce besoin. La demande est très forte. Nous observons une rotation dans les biens immobiliers en Anjou : les Parisiens achètent dans le centre-ville d'Angers, les Angevins du centre déménagent en périphérie pour avoir plus d'espace, et ceux de la périphérie vers le reste de l'agglomération... avec toujours la volonté de se sentir bien chez soi.

Comment faites-vous pour répondre à cette demande très forte ?

Pour répondre aux attentes des acquéreurs, nous avons lancé début 2021 un service de « chasse immobilière » : des agents

spécialisés sont chargés de dénicher le bien qui correspond aux critères d'un client, pas seulement dans notre catalogue, mais sur l'ensemble du marché immobilier angevin. C'est un service rémunéré à l'achat et qui rencontre un vrai succès.

Cette activité soutenue entraîne-t-elle une hausse des prix ?

Oui, en effet. Sur Angers, selon la typologie des biens, nous avons observé entre 2020 et 2021 une hausse moyenne de 13 à 18 % sur notre segment de marché. Et la tendance est identique sur le reste de l'agglomération. Cependant, à l'échelle nationale, Angers reste une ville où les prix de l'immobilier restent malgré tout accessibles.

Pourquoi Angers attire autant ?

Depuis plusieurs années, Angers est classé dans le trio national des villes les plus attractives. Elle est située à moins de 1h30 de Paris en TGV, et elle possède un tissu économique dynamique. Depuis 2014, la municipalité a engagé des transformations importantes notamment pour attirer les entreprises et faciliter les déplacements. La douceur angevine n'est pas une légende, il fait bon vivre à Angers.

Espaces Atypiques
Rive Gauche, 20 place Imbach à Angers
Rive Droite, 18 quai du Port Boulet à La Pointe Bouchemaine

02 52 35 27 27

espaces-atypiques.com

Facebook : Espaces Atypiques Angers

L'Agence de l'Anjou, la de la gestion de votre

Pour avoir l'esprit tranquille
et vous simplifier la vie, choisissez :

L'EFFICACITÉ

- Une équipe d'experts aux multiples compétences (juridiques, administratives, comptables, etc.)
- Un interlocuteur dédié privilégié
- Des solutions digitales les plus innovantes du marché

LA SÉCURITÉ

- Une sélection rigoureuse des locataires
- Une expertise dans la gestion complète de votre logement (gestion des locataires, gestion des contrats, gestion des loyers et des charges, gestion des travaux, etc.)
- Une Garantie des Loyers Impayés (G.L.I) avec détérioration immobilière



ANGERS / PLANTES

325 000 € FAI - REF 2691 - DPE D
Vue exceptionnelle ! T5 de 100 m², résidence de standing au pied de la futur ligne de Tram, bus et centre-ville. Entrée avec WC, spacieux salon donnant sur balcon sud, séjour, bureau, cuisine meublée. A l'étage, 3 chambres dont 1 avec loggia, sde, buanderie et WC. Cave et place de parking en sous-sol complètement ce bien ! Pas de procédure en cours. Charges courantes 3480€/an.



ANGERS / CATHO

125 000 € FAI - REF 2705 - DPE E
Type 1 bis loué avec place de parking, 350 € HC de 33m² situé au 2ème étage, ascenseur, copropriété bien entretenue. Entrée, pièce de vie avec possibilité de créer un espace nuit, kitchenette ouverte A/E (réfrigérateur, gazinière, four), salle d'eau avec branchement machine, sèche serviettes, WC séparé. Pas de procédure en cours. Charges courantes 1150€/an.

ANGERS / LAC DE MAINE

241 500 € FAI - REF 2701 - DPE D
Entre maison et appartement, ce bien atypique se dévoile sur 2 niveaux. Vaste entrée, séjour plein Est, cuisine américaine A/E donnant sur balcon, chambre, salle de douche et WC. En souplex, 2 chambres, salle de bains, WC, dressing. Jardin privatif de 30m². Loué 901.80€ HC, et disponible le 01/09/2021. Pas de procédure en cours. Charges courantes 1850€/an.



TRELAZE / LA GUERINIÈRE

200 000 € FAI - REF 2712 - DPE D
10 minutes d'Angers centre, pour cette **maison** récente de 75m² avec locataire en place 719€ HC, à proximité de commodités. Elle offre une entrée avec placard, WC, belle pièce de vie lumineuse donnant sur la terrasse et le jardinet, cuisine ouverte aménagée et équipée. A l'étage : palier desservant deux chambres, salle de bains, WC. Stationnement privatif devant la maison. A visiter rapidement.

pièce maîtresse bien immobilier

GESTION

LOCATION

TRANSACTION

SYNDIC
DE COPROPRIETE

LE NOUVEAU DPE EST ARRIVÉ

Et ça change beaucoup de choses ! Un nouveau cadre réglementaire s'applique à compter du 01 juillet 2021.

Alors qu'avant, seule l'information relative à la classe énergie (consommation en kWh/m².an) du bien devait être indiquée, s'ajoutera maintenant celle relative à la classe climat (kg CO₂/m².an).

Le classement du logement correspondra au classement le plus faible entre la consommation d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre ; un logement classé D en consommation énergétique et F en émissions de gaz à effet de serre sera classé F.

Une période transitoire est prévue pour les DPE réalisés avant le 01 juillet 2021. Ainsi, dans la limite de dix ans de validité, ceux réalisés avant le 1er juillet 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 s'ils ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 ; et jusqu'au 31 décembre 2024 s'ils ont été réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021.

Plus que jamais, la rénovation énergétique des logements est au cœur de l'actualité. N'hésitez pas à nous demander conseil.

Anthony BERNARD,
directeur de l'Agence de l'Anjou.

02 41 87 52 52
www.agencedelanjou.fr

al'agence de l'anjou
Anthony & Blandine BERNARD

cm
cabinet
meunier

FNAIM
FAIR PLAY FOR HOUSING
GALIAN
Immobilier en toute assurance

GESTION - LOCATION - TRANSACTION

SYNDIC DE COPROPRIETE

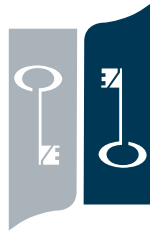
www.agencedelanjou.fr

9, rue du Haras - 49100 ANGERS
Tél : 02 41 87 52 52
agencedelanjou@orange.fr

17, Place Bichon - 49100 ANGERS
Tél : 02 41 87 52 52
meunier.syndic@orange.fr

Réussir **ensemble** votre projet immobilier

- LOCATION
- TRANSACTION
- GESTION
- SYNDIC



Cabinet Pigé & Associés



Nos services en **Transaction**

Une prise en charge intégrale et personnalisée

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

Une large diffusion des annonces

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

Des démarches facilitées et rapides

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

Estimations
GRATUITES*

Diagnostics
OFFERTS*

Mise en valeur
PRIVILIGIÉE
de votre bien*

* Voir conditions en agence.

Retrouvez tous nos services sur www.pigeimmobilier.fr

Place La Fayette - 32, rue de Létanduère - Angers

02 41 25 75 75



ANGERS - CATHO/ESA

172 000 €



Réf TAPP100357
Classe énergie : E



ANGERS - ST SERGE

129 900 €



Réf TAPP100356
Classe énergie : NC

DERNIER ETAGE avec ascenseur TYPE 3, 66m² proposant salon-séjour (24m²) sur parquet, balcon Sud Est, cuisine, 2 chbres, salle de bains, rangements, cave, PARKING extérieur. Charges prév courantes: 253€/mois (eau+chauffage). Copropriété de 10 lots. Honos 7.49% charge acqu.

Contact: Vincent LE GAL : 06 84 31 94 03 / vincent.legal@pigeimmobilier.fr

Pour investisseur, TYPE 1 Bis, 29 m² dans résidence de standing au pied du tramway, comprenant : entrée, séjour avec coin cuisine, partie nuit séparée, salle d'eau avec WC. Charges courantes 50€/mois. Copro de 48 lots. Loc en place loyer 415 € + 30 €. Honos 8.25% charge acq.

Contact : Vincent LE GAL : 06 84 31 94 03 / vincent.legal@pigeimmobilier.fr



AVRILLE - VAL D'OR

214 500 €

Réf TAPP100351
Classe énergie : NC



Dans résidence de standing proche toutes commodités TYPE 3 lumineux comprenant belle pièce de réception avec cuisine ouverte de 45 m², chambre spacieuse, salle d'eau, placards, charges annuelles 1462 €(chauff+eau froide et chaude), copro de 118 lots, hono de 4.63 % charge acqu., agent co.

Contact : Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85 / nathalie.thibault@pigeimmobilier.fr



EXTENSION
de nos locaux



*Notre Equipe s'agrandit...
Notre Agence aussi...
5B et 7 rue du Haras
ANGERS*

RE/MAX® RE/CRUTE

*# CHANGE DE VIE, REJOINS-NOUS
ET SOIS TON PROPRE PATRON
DEVIENS CONSEILLER EN IMMOBILIER*



RE/MAX®

La réussite immo

02.41.36.36.60

présent au

SALON de l'HABITAT

du **24** au **27** septembre

Stand n°128 - Allées B et C
dans le Grand Palais

Venez nous voir...

Rencontrons-nous !

Nous vous attendons...



Pour vos projets et investissements
au **PORTUGAL**

Hugo David SIMAO

sera présent au Salon
dimanche et lundi.
Renseignez-vous...



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



SALON

HABITAT
IMMOBILIER
DÉCORATION

24 AU 27 SEPTEMBRE 2021

PARC DES EXPOSITIONS ANGERS



Il serait peut-être temps d'investir ?

Achat neuf ou ancien - Construction - Investissement - Patrimoine - Financement - Conception - Conseil

Vendredi 10h - 20h | Samedi & Dimanche 10h - 19h | Lundi 10h - 18h

Entrée gratuite les vendredi et lundi toute la journée

6€ | PLEIN TARIF - **4€** | PLEIN RÉDUIT (Céram, Ville Partenaires)

2€ | ÉTUDIANTS - **Gratuit** pour les moins de 16 ans accompagnés de leur famille

Profitez du tarif plein à 4 € au lieu de 6 € avec la billetterie en ligne

www.habitat-angers.com f @ t

Un événement
**DESTINATION
angers**

Chérie 105.1
FM ANGERS

Services et conseils immobiliers

EXCLUSIVITÉ



AVRILLE

212 380 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 15509
Classe énergie : NC



Appartement de 66 m² lumineux au RDC comprenant une entrée, une cuisine ouverte sur salon-séjour avec terrasse de 20m². Un dégagement avec placard desservant un wc, une SDB, 2 chambres dont une avec placard. Annexe : un box de 15m² ainsi qu'une place de parking souterrain. Charges annuelles environ 1280 EUR.

COUP DE COEUR



TRELAZE

339 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 15505
Classe énergie : A



Maison de 2020 (sous garantie décennale) comprenant une cuisine aménagée et équipée ouverte sur un salon/salle à manger, un bureau avec entrée supplémentaire indépendante, wc, une buanderie et un garage. A l'étage, 4 chambres dont une avec dressing, une grande salle de bains avec WC. un terrain de 301m². DPE A

CENTRE VILLE



ANGERS

207 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1530
Classe énergie : NC



Appartement au deuxième étage situé en hyper centre ville comprenant une chambre, (possibilité 2) une salle de douches, une cuisine, une pièce principale. DPE en cours. Charges annuelles en cours.

À SAISIR



AVRILLE

306 910 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1526
Classe énergie : NC



5 MIN D'AVRILLE, à Cantenay-Epinard, lotissement calme, maison de 2013 de 145 m² comprenant au RDC une cuisine aménagée et équipée ouverte sur un salon/salle à manger de 54 m², 3 chambres avec placard, une salle de bain et WC. A l'étage vous retrouverez une grande mezzanine avec une chambre parentale, une salle de douche et WC. Un garage.

EXCLUSIVITÉ



LE PLESSIS GRAMMOIRE

331 520 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 15507
Classe énergie : NC



Maison atypique comprenant au rez de chaussée une entrée, un salon-séjour avec une cheminée, une cuisine indépendante meublée et équipée, une salle de bains (baignoire balnéo + douche)privative, une chambre et un bureau ou dressing. A l'étage vous trouverez une mezzanine desservant 2 chambres et un accès au grenier avec un potentiel de 31 m² au sol.

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



Arthurimmo.com
LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

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

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



VOUS PENSEZ ÊTRE A LA HAUTEUR ?

**VOUS AVEZ LES COMPÉTENCES
COMMERCIALES NÉCESSAIRES ?**

VOUS AIMEZ LES DÉFIS ?

**VOUS SOUHAITEZ UN
ACCOMPAGNEMENT PAR DES EXPERTS**

**VOUS VOULEZ UNE
RÉMUNÉRATION MOTIVANTE ?**

Rejoignez le seul réseau national, composé d'experts immobilier !!!

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



PROCHE BEAUCOUZÉ

254 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3904

Classe énergie : D



Au cœur du village de St-jean-de-linière, venez visiter ce pavillon de 100 m², avec sa vie de plain-pied, ses 4 chambres, son bureau et son jardin très agréable. Prévoir des travaux de rafraîchissement. retrouvez toutes nos maisons, appartements, et terrains sur notre site internet.

25



LA POMMERAYE

273 000 €

Réf 5235560

Classe énergie : E



Venez découvrir cette maison de plain pied éditée sur un terrain de 600 m². La maison est composée d'une pièce de vie spacieuse d'environ 60 m², comprenant salon, salle à manger, cuisine aménagée, donnant sur la terrasse. Une suite parentale avec dressing, douche à l'italienne et wc, un bureau, deux chambres, salle de douche et wc. Sous-sol complet avec garage, atelier, cave et bureau.



CABINET SIBOUT

Immobilier

50 ans d'immobilier à vos côtés...

40 rue des lices
49100 ANGERS

Reprenez tranquille,



on s'occupe de tout

TRANSACTION-LOCATION-GESTION-SYNDIC

www.cabinetsibout.com





Gestion | Location |
Transaction

7, boulevard Henri Arnauld - **ANGERS**

02 41 88 33 27

www.abc-immobilier-angers.fr



LAIR POUR LE LOGEMENT



SIREN 479 589 840



A seulement 15 minutes d'Angers, une maison composée d'une entrée, d'un vaste séjour-salon donnant sur une terrasse, une cuisine aménagée et équipée ouverte sur la pièce de vie, un dégagement, une salle de bains, trois chambres, WC. Sous-sol, garage. Huisseries double vitrage, volets électriques. Terrain clos. Classe énergie D - Classe climat E

BRAIN SUR L'AUTHION

319 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5431

Classe énergie : D



ANGERS

241 680 €

Réf 5444
Classe énergie : C



Appartement T3 au 2^{ème} étage avec ascenseur et garage, situé vers la place Lafayette. Composé d'une entrée avec placard, une cuisine séparée, un séjour, 2 chambres, une salle d'eau et WC séparé. Chauffage individuel gaz. Ascenseur. Cave et garage. Copro de 63 dont 20 apparts. Charges de copro 1468 EUR/an. Agent co. Classe énergie C - Classe climat D



27



ANGERS

192 600 €

Réf 5463
Classe énergie : D



A ANGERS, un appartement lumineux de 68.73 m². Il se compose d'une entrée, cuisine avec deux placards, séjour, dégagement, une chambre, salle de bains, WC, et un local de rangement. Loggia et balcon. Chauffage collectif gaz. ASCENSEUR, Cave + parking en sous-sol. Copro de 237 dont 118 appartements. Charges de copro 2204,68€/an. Locataire en place. Classe énergie: D - Classe climat: E.

Votre maison n'est plus adaptée
à votre situation familiale ?



RUE
de la
PAIX
____.immo

Pré-estimez votre bien en ligne
GRATUITEMENT
www.ruedelapaix.immo

RECOMMANDÉ
PAR NOS CLIENTS



6 place de la République
02 21 67 52 61
bonjour@rdp.immo

PROPRIÉTAIRES, LOUEZ VOTRE BIEN SANS STRESS

C'EST POSSIBLE !

Grâce à l'Assurance
**Loyers Impayés
Garantie Totale Zelok®**
proposée par votre
conseiller location,
vous êtes assurés de
recevoir **CHAQUE MOIS**
**100% DE VOS LOYERS
ET CHARGES !**



- Vous percevez votre loyer chaque mois, quoi qu'il arrive
- En cas d'impayé : aucune avance de trésorerie à prévoir
- Protection juridique incluse
- Détérioration immobilière incluse
- Sans franchise
- Déductible à 100 % de vos revenus fonciers

**VENEZ-VITE EN DISCUTER AVEC
VOTRE CONSEILLER LOCATION !**

WWW.ZELOK.FR



Transaction - Location Gestion - Syndic

5-7 rue Baudrière
ANGERS

2, rue Hanneloup
ANGERS

7, place Hérault
ANGERS

02 41 87 79 76

antoine-immobilier.com 



Avant



Après

Alfaje Conseil à Angers

Depuis un an, le cabinet angevin Alfaje Conseil accompagne les personnes âgées et en situation de handicap pour adapter leur logement. Jennifer Mandelbaum nous explique sa démarche.

Qui compose Alfaje Conseil ?

Nous sommes trois associés : Allison Bourdais et moi-même comme ergothérapeutes, et Franck Drapeau, maître d'œuvre. Il y a un an, nous avons décidé de mettre en commun nos savoir-faire afin de faciliter l'indépendance et l'autonomie des personnes âgées et handicapées, au sein de leur logement. Nous rayonnons principalement sur les Pays de la Loire.

Qui sont vos clients ?

Essentiellement des particuliers, mais nous sommes également sollicités par des associations, des collectivités et accompagnons des professionnels du bâtiment en demande de conseils sur l'adaptabilité des logements. De même, nous effectuons des audits sur cette question pour les promoteurs ou bailleurs publics et privés. Nous aidons également des acquéreurs à trouver les biens qui correspondent à leur niveau de mobilité.

Comment se déroule votre travail ?

Nous commençons par une étude chez les clients. Nous dressons la liste des travaux à réaliser ainsi que les matériaux à utiliser. Ensuite, nous sélectionnons les artisans, professionnels spécifiques et suivons les travaux jusqu'à réception du chantier. Au cours de l'audit, nous établissons un diagnostic de tout ce qu'il faut prendre en compte y compris de simples mesures rapides de mise en sécurité, comme un tapis ou un meuble à changer de place, un escalier glissant ou un éclairage non performant... Depuis le début, nous avons finalisé une quinzaine de dossiers, une quarantaine d'autres sont en cours. Il s'agit principalement de transformations de salle de bain et d'aménagements pour accéder à la maison.

Ces aménagements peuvent-ils faire l'objet d'aides ?

Oui, il y a à la fois des soutiens financiers de la part de l'État via l'ANAH, du conseil départemental grâce aux maisons de l'autonomie... Par ailleurs, certaines mutuelles et caisses de retraite proposent des subventions. Au total, le montant des travaux pris en charge est variable, allant de 1 500 à 20 000 euros.

Alfaje Conseil

06 65 37 95 11 ou 06 04 58 25 55

www.alfaje.fr
contact@alfaje.fr

3 ÉDITIONS

et le SITE INTERNET



Dans nos villes

Mieux s'informer pour bien s'installer

Pour vous aider
dans vos
**recherches
immobilières**

www.dansnosvilles.fr 🔍





agence de la cité

depuis 1980

10, place Jeanne-de-Laval

BEAUFORT-EN-VALLÉE

02 41 57 20 90

6, rue Marc Leclerc

LA MÉNITRÉ

02 41 57 70 00

www.agencedelacite49.com

SIREN 501 838 759



LONGUE JUMELLES

147 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 2992
Classe énergie : NC



FONTAINE MILON

265 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.92% TTC
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf 2989
Classe énergie : C



Située sur la commune de LONGUE-JUMELLES. Maison d'habitation de plain-pied comprenant : pièce de vie avec possible chambre, cuisine, toilettes, chaufferie, couloir, 2 chambres, salle de douches avec toilettes. Grenier. Le tout sur un terrain clos et arboré d'une superficie totale de 1309 m² avec cave. Fosse septique à refaire.

Maison de 2004 comprenant au rdc : entrée, salle à manger, cuisine ouverte M/E, buanderie, salon dans extension avec poêle à granulés, dégagement, chambre, salle de douches. A l'étage: palier, 3 chambres, salle de bains. Terrain clos et arboré de 1297 m² avec garage, cabanon de jardin. Chauffage électrique + poêle à granulés.



BEAUFORT EN VALLEE

184 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.14% TTC
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf 2939
Classe énergie : D



MAZE

230 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.55% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 2984
Classe énergie : D



En campagne, maison construite en 2008 avec vie de plain-pied comprenant : entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte meublée et équipée (plaque, four), dégagement, 3 chambres, salle de douches, toilettes. Le tout sur un terrain d'une superficie totale de 260 m² avec cabanon de jardin. Tout à l'égout, chauffage électrique.

Ancienne à rénover comprenant au rez-de-chaussée : entrée, pièce de vie avec cheminée et cuisine meublée, dégagement, chambre, salle de bains, wc. A l'étage : grand palier, 2 chambres, salle de douches, toilettes, cagibis. Courette d'environ 40 m², grand garage de 52 m², chaufferie, belle cave voutée.

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



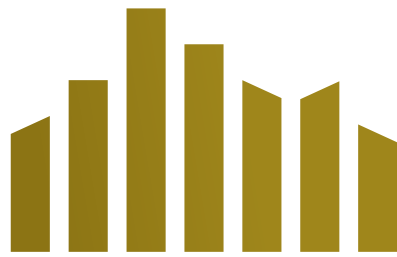
Vous avez un projet immobilier ?

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

UN SITE ÉDITÉ PAR
la Nouvelle République
VousNousEnsemble



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



ADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SUIVEZ-NOUS



www.advisor-immobilier-angers.fr



« Acteur expérimenté du conseil en immobilier d'entreprise, le cabinet **Advisor Immobilier d'Entreprise** vous accompagne à travers toutes les étapes de votre projet afin de vous apporter une solution immobilière adaptée à vos besoins. Le professionnalisme de nos collaborateurs garantit à nos clients propriétaires et utilisateurs des transactions immobilières dans un cadre juridique et sanitaire sécurisé. »

BUREAUX | LOCAUX COMMERCIAUX
LOCAUX D'ACTIVITÉS | FONDS DE COMMERCE C-H-R

*Aujourd'hui comme hier,
nous vous accompagnons
dans la réussite de vos
projets professionnels.*

Florian DEHAN
Responsable d'Agence - Associé



ADVISOR IMMOBILIER D'ENTREPRISE
51, rue Toussaint - 49100 Angers

02 43 216 116 - 06 74 97 28 50
f.dehan@advisor-immobilier.fr



Cuisines :

les grandes tendances du moment

La cuisine est devenue LA pièce de vie que l'on soigne dans les moindres détails. Elle représente un poste essentiel lors d'une rénovation et peut provoquer un coup de cœur à l'achat d'une maison.

Le bois sous toutes ses formes...

La cuisine représente la convivialité et la chaleur. Or, quoi de mieux que l'authenticité et la robustesse du bois naturel pour véhiculer des sensations tactiles et esthétiques. Les modèles de cuisines les plus vendus actuellement font donc la part belle à ce style. D'autre part, le bois se décline sous d'innombrables formes et essences afin de s'adapter à tous les intérieurs. Un bois comme le chêne ou des surfaces peintes en blanc s'accorderont à une cuisine de style classique. Du mobilier en bois noir ou exotique sera plutôt privilégié pour des cuisines contemporaines, marié à des matériaux minéraux.

L'îlot multifonction

L'îlot central poursuit son opération séduction dans les cuisines ouvertes. En quelques années, l'îlot multifonction a su s'imposer comme une solution plébiscitée aussi bien par les cuisinistes que par les Français. Ce trait d'union entre cuisine et salon peut intégrer un vaste plan de travail, un point d'eau, le four, ou encore un lave-vaisselle. Il permet ainsi de libérer beaucoup d'espace dans les meubles le long des murs. De plus en plus souvent, l'îlot s'étire vers le salon en offrant une grande modularité afin d'accueillir également les occupants pour manger. Quelques tabourets de bar habillent parfaitement cet espace contemporain et convivial.



Atmosphère partagée entre cuisine et salon

Si l'îlot est plutôt réservé aux cuisines d'un beau volume, les petites pièces ne sont pas oubliées. On cherche alors à harmoniser l'espace cuisine avec le salon/salle à manger grâce au mobilier et au sol. Les collections se répondent aussi bien en matériaux, formes et couleurs avec des meubles épurés, l'absence de poignées, ou encore le remplacement de meubles hauts par des lignes horizontales. Ainsi assortie au salon, la cuisine renforce encore son rôle convivial et la notion de partage, de la préparation des plats à leur dégustation en famille ou entre amis. Le sol marque lui la continuité entre les deux pièces. Cette astuce toute simple n'aura pas son pareil pour harmoniser les volumes.

Si vous possédez déjà du parquet dans le salon, pas question de tout remplacer ! Le carrelage en grès cérame est désormais capable d'imiter à la perfection de nombreuses essences de bois. De plus, il sera beaucoup moins fragile que le bois pour le sol d'une pièce humide comme la cuisine.



Aménagement d'une cuisine en longueur : un cas fréquent

Dans une maison ancienne ou un appartement, la cuisine est fréquemment en longueur. Une configuration pas toujours évidente à meubler...

La cuisine linéaire

Une cuisine en longueur a au moins le mérite de centraliser tous les éléments dans un espace continu et assez réduit. Cette fonctionnalité doit donc être exploitée, tout en essayant de casser son côté linéaire pour ne pas avoir l'impression de cuisiner dans un couloir... Si la largeur de la pièce est inférieure à 2,20 m, il faut opter pour une cuisine en I sur un seul pan de mur.

On organise alors les éléments dans un ordre fonctionnel avec le réfrigérateur, suivi de l'espace lavage (évier et lave-vaisselle), d'une surface de travail aussi large que possible,

La cuisine POTAGER : une vraie tendance

Le plaisir de cuisiner passe par l'utilisation de produits naturels bio et parfumés, facilement accessibles pour sublimer un plat en fonction des inspirations. Rien de tel pour cela que de disposer de plantes aromatiques et de petits légumes à portée de main. Pour ceux qui ne possèdent pas de jardin, la cuisine se transforme donc en mini potager où l'on peut faire pousser l'essentiel dans des pots joliment suspendus aux murs. Et pour se simplifier la vie, la technologie s'en mêle de plus en plus ! Les jardins d'intérieur connectés permettent de cultiver plusieurs variétés de plantes et légumes nourris par un terreau naturel. Des lampes LED reproduisent le cycle du soleil tandis que le réservoir d'eau délivre la juste quantité d'eau afin d'apporter exactement ce dont les plantes ont besoin.

puis du point cuisson (plaques et four). La partie basse est utilisée par des placards et des casiers de rangement qui utilisent astucieusement le moindre recoin. La partie haute est occupée par des étagères et placards suspendus. Une cuisine complète regroupée sur un seul pan de mur peut vite paraître massive. Pour alléger le rendu visuel, n'hésitez pas à marier des meubles hauts différents en alternant placards, étagères, niches et espaces vides. Dans le même esprit, la luminosité et la décoration de la pièce contribuent elles aussi à une petite cuisine accueillante et agréable. Privilégiez des couleurs claires et brillantes sur les murs, des façades vitrées, des sources de lumières variées (suspensions, LED intégrées sous les meubles hauts) et une crédence au style affirmé, en carreaux de ciments par exemple. Accessoirisez la crédence de baguettes aimantées qui recevront les couteaux de cuisine et ustensiles métalliques.

La cuisine en parallèle

Pour une cuisine scindée en deux parties face à face, la pièce doit offrir une largeur minimum de 2,20 m afin de conserver une circulation acceptable. Cette cuisine en parallèle reprend les mêmes astuces que la version linéaire mais permet de doubler la surface de plan de travail et de rangement.

On peut alors conserver la même répartition des éléments ou placer tous les appareils du même côté pour dégager un très grand plan de travail sur le mur opposé.

(JTS Presse)

Face à la vague des cuisines ouvertes, on assiste à l'émergence d'aménagements semi-ouverts mariant convivialité et discrétion...

Cuisine semi-ouverte : l'art du compromis

Plus question de cuisiner enfermés et isolés des invités ou de la famille ! La cuisine est désormais un espace vivant, lieu de partage et d'échange. Toutefois, quelques inconvénients sont parfois montrés du doigt avec les cuisines ouvertes. Au sein d'une maison ancienne, il n'est pas toujours évident de supprimer totalement un mur porteur entre la cuisine et le salon. D'autre part, lorsque l'on cuisine pour des invités, nous ne souhaitons pas leur laisser sous le nez une pièce en désordre. Enfin, les odeurs de cuisson ont tendance à se répandre facilement dans le salon. Voilà pourquoi les spécialistes mettent aujourd'hui l'accent sur la cuisine semi-ouverte.

(JTS Presse)



Des solutions SUR MESURES



Version modernisée de la cuisine américaine, un simple muret de séparation est surmonté d'un plan de travail/bar/passe-plat qui ferme partiellement le coin cuisine. Avec quelques tabourets hauts, cette option offre par la même occasion une table d'appoint pour manger sur le pouce.

La fine cloison amovible ne nécessite aucun travaux. Ce panneau modulable s'utilise comme un simple paravent que l'on utilise ou non selon les besoins. Pour en faire un accessoire déco, il peut s'habiller d'une peinture ardoise, parfaite pour noter la liste de courses, et de petits bacs de rangement suspendus. Placez-y quelques pots d'aromates et votre cloison transformera véritablement l'accès entre cuisine et salon.

De son côté, la verrière d'intérieur se pose sur un muret d'un mètre de hauteur. Elle est souvent réalisée dans une structure alu noire pour apporter un côté industriel extrêmement élégant et à la mode. Elle laissera non seulement passer toute la lumière mais atténuera également les odeurs de cuisson.

Enfin, vous pouvez opter pour un joli meuble cloison. Ce dernier ne doit pas monter jusqu'au plafond afin de ne pas isoler totalement les volumes. Assorti à la fois au mobilier de la cuisine et du salon, il offre de vastes espaces de rangement supplémentaires tout en réalisant le lien entre les deux pièces.



Cuisines : *les grandes tendances du moment*

Solid Surface : un matériau d'avenir pour la cuisine. Très design, résistantes et faciles d'entretien, les Solid Surfaces se font déjà une belle place dans les cuisines haut de gamme.



Robuste et design

Le terme Solid Surface cache en fait différents matériaux plus ou moins connus, chaque fabricant ayant tendance à rebaptiser ses propres créations. Le Corian (DuPont) et le Krión (Porcelanosa) en sont les principaux ambassadeurs. Il s'agit d'un mélange de minéraux naturels et de résines auquel on ajoute la teinte désirée. Non poreux, il ne craint ni l'humidité, ni les taches, et s'adapte donc parfaitement à un plan de travail de cuisine. Il s'avère également très résistant aux chocs. Toutefois, pour prolonger sa durée de vie et son éclat dans la cuisine, il est conseillé d'utiliser une planche à découper et un dessous de plat.

Le Corian, le Krión et toutes les autres marques de la famille possèdent une surface parfaitement lisse qui donne un style épuré et très contemporain. Afin de renforcer cette impression, on trouve beaucoup de produits dans une finition blanche immaculée mais de nombreux coloris sont disponibles. Ils peuvent être aussi bien unis, que mouchetés comme du quartz ou nuancés comme du marbre. Le Solid Surface permet une conception sans jointure apparente. Les panneaux peuvent être coupés, assemblés et même thermoformés pour arborer des designs originaux en donnant l'impression d'une conception monobloc.

ÉCO-responsable

Hormis sa robustesse et son style, le Solid Surface brille par sa conception écologique. C'est un matériau 100% recyclable dont les composants et la colle d'assemblage ont reçu un label écologique (Green Guard). D'autre part, les marques les plus réputées comme le Corian et le Krión n'émettent pas de composés volatils (COV).

Hygiénique

Ce matériau est naturellement antibactérien. Il empêche le développement des bactéries et des champignons sans aucun additif ni traitement de sa surface. Il répond également à toutes les normes européennes et nord-américaines en terme de contact alimentaire. Dans la cuisine, les aliments peuvent donc être posés et préparés directement sur le plan de travail sans risque de contamination.

(JTS Presse)



Entrez dans l'Atelier d'Arthur...



Véritable source d'inspiration et d'expérimentation, l'Atelier d'Arthur Bonnet est un espace unique au cœur de votre magasin. C'est dans ce lieu privilégié dédié à notre service exclusif de décoration d'intérieur que votre projet prend vie aux côtés de votre concepteur-décorateur. Cette prestation unique met en valeur tout l'esprit de personnalisation Arthur-Bonnet.

Vous pourrez y découvrir toute la palette de finitions disponibles pour votre cuisine mais aussi de nombreuses inspirations pour la décoration de votre formidable laboratoire d'idées où votre cuisine prendra vie par étapes.



Arthur Bonnet

Cuisine & Rangement ■

Présent sur votre Salon de l'Habitat



Bientôt visible dans votre nouveau show-room
ARTHUR BONNET ANGERS !



2 rue Joseph Cugnot -
49130 LES PONTS DE CE
02 41 91 91 81
bureau@arthurbonnetangers.fr

ORIGINE
FRANCE[®]
GARANTIE

BY Cert. 6039325

Arthur Bonnet
[20]
ans
de garantie

L'ÂME DU BOIS



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

LUXE ANGERS
MOBILIER



Mobilier contemporain,
Luminaires,
Tapis,
Objets déco,
Papiers peints,
Stores,
Dressing,
Bureaux,
.....



LAM - 11 rue d'Anjou ANGERS

www.lam-angers.com

09 81 24 20 99 – info@lam-angers.com

Nous vous accueillons le lundi de 14 à 18 h et du mardi au samedi de 10h à 12h et de 14h à 19 h





Louer aux étudiants, *quelles règles et quelles garanties ?*

La demande pour des logements étudiants est très forte et représente donc un investissement facile à rentabiliser. Au moment de mettre le bien sur le marché, vous devrez cependant arbitrer entre plusieurs modes de location aux régimes juridiques et fiscaux distincts. Ce choix, ainsi que l'établissement du bail, sont des étapes importantes, à gérer avec application. Face aux évolutions législatives permanentes, voilà ce qu'il faut savoir pour que tout se passe sans encombre.

Fraichement envolés du nid, les étudiants n'ont pas toujours bonne presse auprès des bailleurs, qui craignent les retards de loyer, les fêtes, les nuisances et les dégradations. C'est pourtant un marché plein de vitalité porté par une demande qui ne faiblit pas.

Afin de se prémunir, et quelle que soit la bonne volonté des locataires, le bail est un document important dans lequel chaque détail compte. Il doit être établi par écrit, avec en annexe le dossier des diagnostics techniques (performance énergétique, gaz, amiante), l'état des lieux d'entrée et un inventaire du mobilier, s'il s'agit d'une location meublée. Si cet état des lieux est réalisé par un agent immobilier, les frais sont à partager entre le bailleur et le locataire.

Enfin le bail peut prévoir le versement d'un dépôt de garantie, qui sera de deux mois de loyer hors charges, maximum, pour un meublé, et de un mois pour une location vide.

Le bail applicable à la location meublée reste plus souple que pour la location vide. La durée du bail est de seulement 9 mois pour un étudiant, contre 3 ans en location nue, et contrairement au logement vide, il ne se reconduit pas de façon tacite.

Par contre, l'étudiant locataire dispose lui aussi de plus de flexibilité et n'aura qu'un mois de préavis de résiliation, qu'il peut poser à tout moment. Sachez que la location meublée est surtout prisée dans les grandes villes et cités universitaires.

Ailleurs, la majorité du parc privé est louée vide, ce qui correspond aux attentes de la plupart des locataires. En meublé, le coût mensuel des logements se négocie en moyenne 15 à 20% plus cher. Mais ce gain est contrebalancé par la plus grande rotation des locataires.

SALON

HABITAT
IMMOBILIER
DÉCORATION

24 AU 27 SEPTEMBRE 2021

PARC DES EXPOSITIONS ANGERS



Il serait peut-être temps d'investir ?

Achat neuf ou ancien - Construction - Investissement - Patrimoine - Financement - Conception - Conseil

Vendredi 10h - 20h | Samedi & Dimanche 10h - 19h | Lundi 10h - 18h

Entrée gratuite les vendredi et lundi toute la journée

6€ | PLEIN TARIF - **4€** | PLEIN RÉDUIT (Céram, Ville Partenaires)

2€ | ÉTUDIANTS - **Gratuit** pour les moins de 16 ans accompagnés de leur famille

Profitez du tarif plein à 4 € au lieu de 6 € avec la billetterie en ligne

www.habitat-angers.com f @ t

Un événement
**DESTINATION
angers**

Chérie 105.1
FM ANGERS



Louer aux étudiants, quelles règles et quelles garanties ?

S'assurer contre les impayés

Rappelons que dans le cadre d'un placement immobilier, seules les charges sont certaines. Les rentrées d'argent, elles, restent aléatoires, puisque le risque est bien réel de devoir subir des périodes de vacance locative, et donc d'impayés. Afin de vous prémunir contre les impayés, il est possible d'adjoindre au bail un acte de cautionnement solidaire. Ainsi, vous n'avez pas à vous soucier du défaut de paiement, puisque si cela se produit, ce sont les garants (généralement les parents) qui prennent le relais. Et pour les locataires entre 18 et 30 ans qui ne sont plus rattachés au foyer fiscal de leurs parents, l'Etat a mis en place la garantie locative VISALE, qui couvre jusqu'à 36 mois d'impayés. Avec un locataire étudiant ou apprenti, vous êtes même autorisé à souscrire en plus une assurance spécifique le couvrant contre ce risque. En plus de ces garanties, la plupart des étudiants perçoivent des aides au logement telles que l'APL. Elles permettent de diminuer le montant du loyer pour le jeune, et donc les risques de difficultés financières. Sachez qu'elles peuvent même vous être directement versées par l'organisme.

Le statut DE LOUEUR en meublé N'EST PLUS aussi avantageux

Nouveauté en 2021, les bailleurs ayant opté pour le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) voient les cotisations sociales sur leurs bénéfices passer de 17,2% à un taux qui varie entre 35 et 40%. Soit un doublement en un an.

Attention également au forfait prélevé par l'Urssaf. Même si vous ne réalisez aucun bénéfice, vous devrez désormais verser 1145 euros par an. Quant à l'abattement, qui était il y a quelques années de 71%, il est aujourd'hui réduit à 50%.



Les nouvelles règles de fixation des loyers

En France, le prix du loyer est libre, lors de la première location ou au changement de locataire, sur l'essentiel du territoire, c'est-à-dire là où l'offre de logements est suffisante pour satisfaire la demande. Cependant, pour lutter contre des envolées parfois vertigineuses, à Paris depuis juillet 2019, et à Lille depuis mars 2020, c'est désormais le principe d'encadrement qui prévaut. En juin dernier, neuf communes de la petite couronne ont également adopté ce principe, qui devrait être étendu aux agglomérations de Lyon, de Bordeaux, de Villeurbanne, de Grenoble, de Montpellier et d'une vingtaine de communes

d'Ile-de-France. Au total 52 villes ont demandé la mise en place de ce système. Désormais, dans ces communes, le bailleur n'aura pas le droit de fixer un loyer supérieur de 20% au prix du loyer médian de référence, défini par un observatoire du marché. Une limitation qui s'ajoute à celle existante depuis huit ans dans les 28 plus grandes agglomérations du pays, où les étudiants peinent à se loger. Dans ces zones tendues, les loyers de relocation sont plafonnés. Cela signifie qu'au moment de la remise sur le marché d'un bien, le loyer ne pourra pas excéder celui du précédent locataire.



« **Quoi de NEUF à Angers ?**

Des maisons en VEFA en première couronne et des appartements intra-muros avec taux de TVA réduit pour votre résidence principale (sous conditions) !
Ces mêmes appartements sont également éligibles à la loi Pinel au taux de TVA normal si vous avez un projet d'investissement locatif.
Pas de frais d'agence à ajouter et frais de notaire réduits ! »

**TOUS UNIS
CONTRE LE VIRUS**

ASSISTANCE PUBLIQUE HÔPITAUX DE PARIS

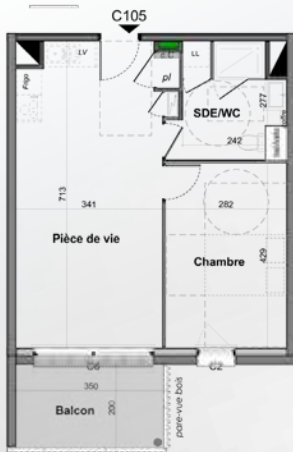
Fondation de France

INSTITUT PASTEUR

Angers

T2 à 189 000 €
parking inclus

39 690 € de réduction
d'impôt sur 12 ans
(Pinel)



Angers

T4 à 313 925 € parking inclus

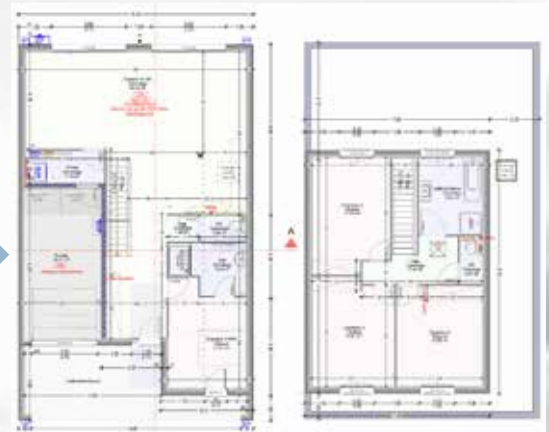
63 000 € de réduction d'impôt
sur 12 ans (Pinel)

ou

275 995 € en TVA réduite
si résidence principale
(sous conditions)

Avrillé

Maison 4 chambres
Garage
Jardinet de 47 m² à
471 260 €



Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

VENTE APPARTEMENT EN VEFA À ANGERS

Conseil, avec une grande qualité d'écoute, disponible : Réalise un vrai diagnostic pour cerner la recherche avec tout les critères que nous avons définis en amont. Effectue un réel travail de recherche pour y répondre. Un rdv ensemble = signature. Nous sommes pleinement satisfait.



20 mars 2020 - #1408077



Visitez mon site www.fiscal-immobilier.com pour découvrir les avis certifiés de mes clients, les offres d'investissements et consultez-moi pour un **AUDIT GRATUIT** !



Louer aux étudiants, quelles règles et quelles garanties ?

Location nue ou meublée ?

Une idée communément répandue voudrait que la location vide soit moins avantageuse et moins rentable que la location en meublé. En réalité cela dépend beaucoup de votre niveau d'imposition. N'hésitez pas à comparer.

Avec la location nue, les loyers que vous touchez sont soumis au régime d'imposition sur les revenus fonciers. En dessous de 15.000 euros de recettes par an, c'est le régime du micro-foncier qui s'applique. Vous bénéficiez alors d'un abattement de 30% et les 70% restant sont imposés avec vos autres revenus. Au-delà de 15.000 euros de revenus locatifs, c'est le régime réel qui s'applique (il peut également être retenu sur option en deçà de ce seuil). Vous déduisez alors de vos revenus fonciers la totalité de vos charges : assurances, frais de gestion, taxe foncière, charges de copropriété, intérêts d'emprunt, dépenses d'entretien ou d'amélioration. Et si vos frais dépassent vos gains, vous générez du déficit foncier.

La location en meublé professionnelle (LMP) ou non professionnelle (LMNP) offre d'avantage de souplesse. Mais avec une taxation en hausse, la donne est en train de changer. En meublé, vos loyers ne relèvent pas du régime d'imposition sur les revenus fonciers, mais de celui des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Vous aurez ainsi soit l'option « micro-BIC », jusqu'à 72.600 euros de recettes par an, qui vous donnera droit à un abattement de 50%. Soit, au-delà de cette somme, le régime du « réel simplifié ».

Vous déduisez alors de vos bénéfices la totalité de vos charges (intérêts d'emprunt, charge de gestion, frais d'assurance, taxe foncière), et les déficits éventuels se reportent sur les gains de l'année suivante. En cas de travaux ce régime est donc le plus avantageux. Il vous faudra cependant faire appel aux services d'un comptable professionnel.



Opter pour UNE résidence ESTUDIANTINE

Investir dans une résidence avec services, déjà meublée, et proposant un certain nombre de prestations aux locataires permet de bénéficier de la réduction d'impôts de la loi Censi-Bouvards si vous achetez neuf ou sur plan. Le principal avantage est que vous n'aurez aucun souci de gestion. C'est l'exploitant qui prend tout en charge. Autant dire que le sort de votre opération dépend de son sérieux. Optez pour un gestionnaire à la réputation reconnue. Assurez-vous aussi que les loyers prévus ne sont pas trop élevés et que l'implantation du bien n'est pas trop éloignée du centre et des transports.



Le bon prix

Pour les locations meublées, la liste des équipements est fixée par décret. Vous devez veiller à ce que le logement soit doté d'un mobilier de qualité suffisante pour permettre à l'habitant d'y dormir, d'y manger et globalement d'y vivre convenablement. Comme pour tout investissement, l'emplacement et les qualités intrinsèques du logement conditionnent la réussite de votre projet. Vérifiez bien l'existence d'une demande locative locale et renseignez-vous auprès des professionnels de l'immobilier sur le prix des loyers au mètre carré pratiqués dans votre secteur. Tachez d'évaluer ce point au plus juste. Rien ne sert d'être trop gourmand. Vous risqueriez de vous retrouver avec un bien qui ne trouve pas preneur ou bien dans lequel les locataires ne restent pas, préférant chercher meilleur marché ailleurs, ce qui, à terme, vous coûtera plus que ce que cela vous rapporte.



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE D'UNE MAISON ÉCOLOGIQUE



- 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

**Construction en ossature bois
Made in France**



236 Ter Avenue de Pasteur - ANGERS
02 41 32 66 50 - angers@natilia.fr



Louer aux étudiants, quelles règles et quelles garanties ?

Les dispositifs de défiscalisation et leurs contraintes

Seule la location vide permet de bénéficier des dispositifs fiscaux Pinel, Debormandie et Cosse ancien. Pour pouvoir bénéficier d'une défiscalisation en Pinel ou en Denormandie, vous devez respecter des plafonds de loyers et de ressources pour vos locataires. Les montants sont révisés tous les ans par décret, et ils varient selon la zone géographique du logement que vous louez.

Avantage du dispositif Denormandie : vous pourrez louer le bien à l'un de vos enfants, notamment durant ces études, sans perdre le bonus fiscal.

Enfin, le système Cosse ancien, encore applicable aux opérations conclues jusqu'au 31 décembre 2022, impose également de louer à un niveau de loyer abordable, à des ménages modestes. Vous devez ainsi signer une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) qui ouvre droit en contre partie à une réduction fiscale sur vos revenus locatifs de 15 à 85%.

En bref, les bonnes recettes de uns ne sont pas celles des autres. Chaque cas appelle une réponse sur mesure. En fonction du potentiel du marché locatif local, de votre patrimoine immobilier, de votre fiscalité, des travaux que vous envisagez. Faites vos calculs et effectuez un comparatif précis avant de vous lancer.

BAIL mobilité

La création en 2018 de ce nouveau bail autorise désormais les propriétaires à louer leur logement pour une durée réduite, entre un et dix mois. Ce contrat de très courte durée peut intéresser les étudiants en stage, les apprentis en formation. Il n'y a par contre pas de renouvellement possible, le propriétaire récupère automatiquement son bien au terme du bail et aucun dépôt de garantie ne peut être exigé.

Professionnel ou NON PROFESSIONNEL ?

Entrent dans la catégorie des loueurs en meublé professionnels (LMP) les propriétaires qui perçoivent plus de 23.000 euros de recettes locatives annuelles de leur location meublée et dont le montant des loyers encaissés excède le montant de leurs autres revenus professionnels, y compris de retraite.



Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

*Immobilier neuf,
les malfaçons les plus fréquentes*

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

suivez le guide...

Agence **ANGERS / NORD MAINE-ET-LOIRE**
Experte en agrandissement de maison et garage

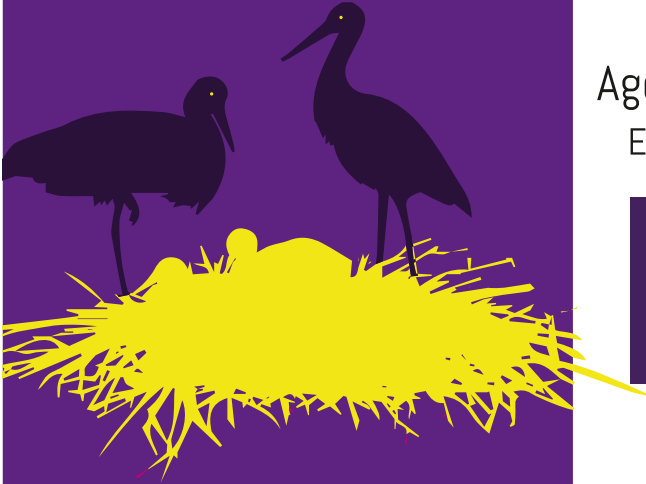
Séverine MENET - 09 86 16 24 40

s.menet@cybel-extension.com

193, Avenue Pasteur - 49100 ANGERS

 **CYBEL
EXTENSION**
Créateur d'espaces

www.cybel-extension.com



LE MÉDIA
100% IMMO

— immo —
Anjou

25 000 exemplaires
250 points de dépôts
Annonces en ligne sur dansnosvilles.fr
100 dépôts Angers

www.dansnosvilles.fr 



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

Le mensuel des professionnels de l'immobilier



Alter Anjou Loire Territoire à Angers

Déjà l'an dernier, le marché du terrain à bâtir était tendu sur Angers. La situation s'est accentuée et s'étend par capillarité au reste du département. Freddy Durandet, chargé de communication au sein d'Alter, revient sur les enjeux de cette pénurie.

52

Avant tout, pouvez-vous nous présenter Alter ?

Alter, Anjou Loire Territoire est une entreprise publique qui intervient dans de nombreux domaines liés à l'aménagement du territoire : comme la construction, le développement économique, la gestion urbaine, l'immobilier d'entreprise ou encore les terrains à bâtir.

Justement, quels sont les problèmes sur ce dernier marché ?

Avec les nouvelles aspirations légitimes tendant à la zéro artificialisation nette des sols et de protection des terres agricoles, nous arrivons à une véritable pénurie des terrains à bâtir dans les grandes villes du département.

Ce manque est alimenté par le fait qu'aujourd'hui, il est parfois plus intéressant de faire bâtir que d'acheter de l'ancien.

La situation est telle que nous avons mis en place certaines clauses afin d'éviter la spéculation et maintenir une stabilisation des prix des terrains et par conséquent des maisons neuves.

Ce phénomène est appelé à durer ?

Oui, d'autant que la crise a fait naître chez les gens un besoin de retour à la nature. Grâce au télétravail, de nombreux ménages n'hésitent plus à s'installer dans les petites communes et à y faire construire avec des terrains plus importants, ce qui accélère la pénurie.

Ça ne touche donc plus que les grandes villes ?

Non, on a d'abord été en manque sur Angers, puis sur les communes de la seconde et troisième couronne de l'agglomération ; aujourd'hui tout le territoire est concerné : Segré, Saumur... Le manque fait que les candidats intéressés pour un terrain ne peuvent plus se permettre de postuler sur plusieurs communes, ils doivent se positionner sur un et unique choix.

Comment tout cela va évoluer ?

Il faut repenser la construction. L'étalement à l'horizontal est terminé, les prochaines années marqueront le retour de la verticalité, mais pas celle que l'on a connue après guerre, uniforme et sans âme. Même dans les petites villes, le collectif supplantera les pavillons. On ne peut pas faire marche arrière.

Alter - Anjou Loire Territoire
Bd Elisabeth Boselli - 89, Rue des artilleurs
à Angers

02 41 27 02 70

www.anjouloireterritoire.fr

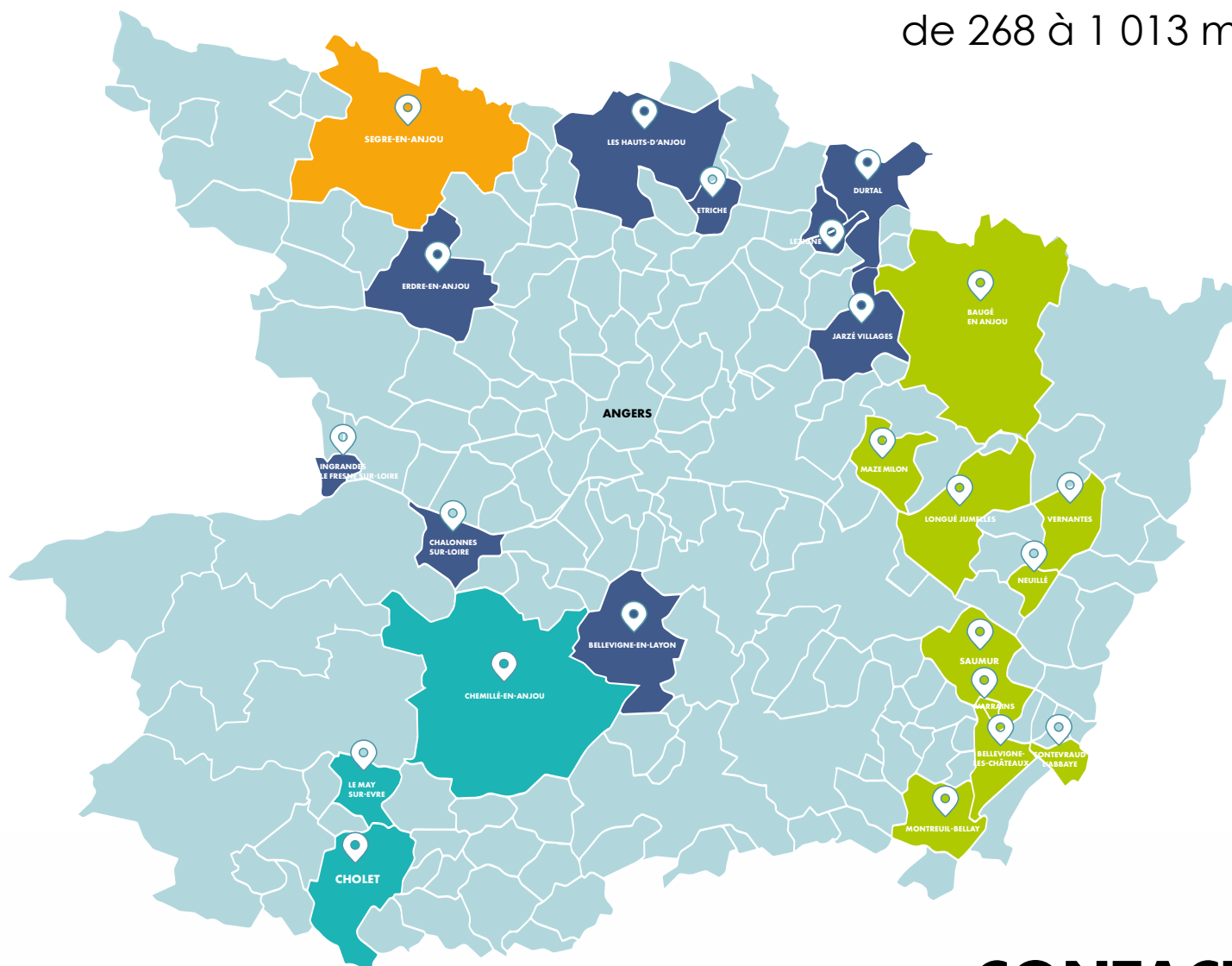
CHOISISSEZ

VOTRE TERRAIN A BÂTIR

libre de constructeurs

alter
anjou loire territoire

À PARTIR DE 14 525 € TTC
de 268 à 1 013 m²



CONTACT



AGENCE DE SEGRÉ

1 esplanade de la Gare 49 500 SEGRE-EN-ANJOU-BLEU
02 41 92 11 68



AGENCE DE CHOLET

84 avenue Gambetta 49 300 CHOLET
02 41 46 80 43



AGENCE D'ANGERS

Avenue Elisabeth Boselli 49 000 ANGERS
02 41 270 270



AGENCE DE SAUMUR

22 rue Dacier 49 400 SAUMUR
02 41 40 04 12

RETROUVEZ-NOUS SUR
www.anjouloireterritoire.fr

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

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



**Constructeur de
maisons individuelles
depuis 1998**

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

www.pavillon-angevin.com

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



Nous pouvons également
si vous le souhaitez,
vous aider gratuitement
à trouver **votre terrain à bâtir !**

SALON

**HABITAT
IMMOBILIER
DÉCORATION**

24 AU 27 SEPTEMBRE 2021
PARC DES EXPOSITIONS ANGERS

Communes	Surfaces	Viabil.	Prix
Rablay su Layon	406 m ²	✓	54 000 €
Vern d'Anjou	268 m ²	✓	30 462 €
Chalonnnes sur Loire	498 m ²	✓	42 280 €
Miré	477 m ²	⊘	20 000 €
Montjean Sur Loire	1150 m ²	✓	64 000 €
Gené	320 m ²	✓	22 800 €
Ingrande	426 m ²	✓	53 000 €
Candé	655 m ²	✓	38 900 €
Chapelle sur Oudon	451 m ²	✓	30 850 €
Faye d'Anjou	735 m ²	⊘	34 900 €

Communes	Surfaces	Viabil.	Prix
Thorigné	410 m ²	✓	53 990 €
Valanjou	469 m ²	✓	32 830 €
Querré	300 m ²	✓	19 500 €
Tigné	480 m ²	✓	17 280 €
La Jaille Yvon	710 m ²	✓	34 000 €
Andard	400 m ²	⊘	80 000 €
St Augustin des Bois	470 m ²	✓	44 650 €
Champigné	500 m ²	✓	40 000 €
Segré	558 m ²	✓	45 183 €
La membrolle / Long.	420 m ²	✓	63 000 €

Communes	Surface	Viabil.	Prix
St Philibert du peuple	900 m ²	✓	45 000 €
Champigné	656 m ²	✓	44 000 €
Thorigné	410 m ²	✓	52 500 €
Sarrigné	520 m ²	⊘	55 000 €
Marcé	495 m ²	✓	39 600 €
Durtal	507 m ²	✓	36 350 €
Lézigné	435 m ²	✓	33 824 €
Cheviré le Rouge	1170 m ²	⊘	20 000 €
Fontaine Guérin	994 m ²	⊘	49 700 €
Baugé	518 m ²	✓	35 224 €

Communes	Surface	Viabil.	Prix
La Chapelle St Florent	686 m ²	✓	28 000 €
Fontaine Guérin	977 m ²	⊘	48 850 €
Durtal	493 m ²	✓	35 650 €
Baugé	599 m ²	✓	25 000 €
Morannes	1000 m ²	⊘	35 000 €
Chateauneuf / Sarthe	5700 m ²	✓	65 000 €
Marcé	476 m ²	✓	38 080 €
Beauvau	563 m ²	✓	36 818 €
St Philibert du peuple	1000 m ²	⊘	45 000 €
Chemillé	564 m ²	✓	62 800 €



Consulter notre
fichier terrains
sur notre site
internet



La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com

www.pavillon-angevin.com

SALON

**HABITAT
IMMOBILIER
DÉCORATION**

PARC DES EXPOSITIONS ANGERS



Les Castors Angevins à Angers

La crise a encouragé les particuliers dans la concrétisation de leur projet immobilier. De son côté le constructeur Les Castors Angevins a poursuivi ses programmes, comme nous l'explique Linda Baranger Kieffer, responsable commerciale.

56

Quel bilan tirez-vous de ces derniers mois ?

Malgré la crise sanitaire, nous avons connu une forte activité. Nous accusons peu de retard sur nos chantiers, les entreprises ont su se mobiliser pour tenir les délais. Nous avons également respecté nos objectifs de commercialisation avec quelque 200 ventes. Ces résultats montrent que nous possédons l'offre correspondant aux attentes des acquéreurs et ça sur nos différents territoires : le Maine-et-Loire, la Vendée ou encore la Sarthe et la Mayenne.

Grâce à cette cohérence, nous pouvons poursuivre sereinement nos programmes. Cette année nous lancerons des études avant commercialisation pour quelque 300 lots.

Quels sont les principaux programmes à venir ?

Nous en débiterons trois d'ici la fin de l'année. En septembre, nous commercialiserons une seconde tranche du Bon Pasteur, 13 maisons en accession, rue Nazareth. Ensuite, en octobre, nous lancerons Iliade, un programme mixte, avenue Victor Chatenay. Il s'agit de 4 maisons en T4 et de 12 appartements,

du T2 au T4 qui seront commercialisés en accession, location-accession ; les investisseurs pourront également profiter de la défiscalisation Pinel. Enfin, nous entamerons en novembre la première tranche, 25 appartements, du programme Oasis, situé près de Géant La Roseraie. Au total, cette résidence qui baignera dans un cœur verdoyant de plantes tropicales sera dotée d'une centaine de lots.

Vous parlez de location-accession, de quoi s'agit-il ?

Le PSLA est destiné à des personnes qui répondent à un certain plafond de revenus. Il présente certains avantages comme l'exonération de taxe foncière durant 15 ans ou encore l'achat d'un bien avec une TVA à 5,5 %. Par ailleurs, grâce à une période qui mêle loyer locatif et remboursement de la part acquisitive, le ménage se place dans la peau d'un propriétaire et peut tester ses capacités financières.

Les Castors Angevins
16 rue de Bretagne
à Angers

02 41 24 13 80
www.castors-angevins.fr

DEPUIS 1950 NOUS VOUS ACCOMPAGNONS
DANS TOUS VOS PROJETS :

■ RECHERCHE DE VOTRE FUTUR LOGEMENT :
maisons et appartements

■ PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION (PSLA)
nous vous facilitons l'accès à la propriété en toute sécurité.

■ Possibilité d'INVESTISSEMENT
EN PINEL



ActionLogement



LES TERRASSES DE GABRIEL MON LOGEMENT À TRÉLAZÉ



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

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

A partir de 122 500 €

CHRYSALE MON APPARTEMENT À ANGERS



*Partagez ensemble
des moments inoubliables...*

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

A partir de 139 000 €

REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE 2020* ON VOUS DIT TOUT !



**La nouvelle réglementation thermique entre en vigueur au 1^{er} janvier 2022.*

La Réglementation environnementale 2020 imposera une enveloppe thermique beaucoup plus performante et l'utilisation d'énergie et de matériaux décarbonés à faible impact sur l'environnement.

Nos équipes sont déjà formées et prêtes à échanger avec vous.

**Confiez-nous votre projet
de demain**

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

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

**N'attendez
plus !**

**CONTACTEZ
NOUS**



**Un cadre privilégié
entre ville et nature**

Appartements 2 à 4 pièces

Jardin clos, terrasse ou balcon

Stationnement privatif

**Jardin potager, arbres fruitiers et
composteur collectif en cœur d'îlot**



FLORESCENCE
AVRILLÉ



À moins de 5 min
du cœur de ville d'Avrillé
À moins de 20 minutes
d'Angers

Retrouvez-nous au
Salon Habitat, Immobilier et Décoration d'Angers
du 24 au 27 septembre 2021
Stand 217 - Hall Grand Palais - Allée B-C

02 52 56 48 62
realites.com

Votre agence locale :
4 rue Jacques Bordier à Angers

**Vous trouverez forcément votre bonheur
parmi nos projets immobiliers**

Appartements, maisons ou terrains,
un large choix s'offre à vous.

ÉVIDENCE

MON APPARTEMENT À ST-BARTHÉLEMY D'ANJOU



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

- ✓ Appartements de 1 à 2 chambres.
- ✓ à 5mn d'un grand centre commercial
- ✓ Quartier calme et agréable.

A partir de 130 806 €

CHRYSLIDE

MON APPARTEMENT À ANGERS



*Partagez ensemble
des moments inoubliables...*

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

A partir de 139 000 €

LES TERRASSES DE GABRIEL

MON LOGEMENT À TRÉLAZÉ



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

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

A partir de 122 500 €

ALLUMIÈRE

MON APPARTEMENT À TRÉLAZÉ



*Se sentir bien chez soi,
tout simplement...*

- ✓ Proche de tous commerces et équipements.
- ✓ Appartements de 1 à 2 chambres.
- ✓ Terrasse, balcon.

A partir de 124 000 €