

immo

Anjou

dansnosvilles.fr

La rénovation

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

Bien assurer

*votre emprunt,
tout savoir pour
limiter les coûts.*



Retrouvez-nous
en page 38



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.

Emplacement idéal :

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

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

Logements en **duplex**

**Balcons, terrasses
& loggias**

10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers
contact@promovia-immobilier.fr

www.promovia-immobilier.fr

02 41 24 13 70

PROMO **via**
immobilier

Une marque Alain Rousseau Immobilière Comine



ANGERS

Gare à pied, dernier étage pour cet appartement type 4 de 83 m², 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 Classe énergie : D

421 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.25% TTC



ANGERS

A vendre avec locataire en place, beau T1 bis au 4^{ème} 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 Classe énergie : D

139 100 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



ANGERS

Appartement d'environ 135m² situé en étage d'une petite copropriété. Grands volumes comprenant un séjour d'environ 35 m², 3 chambres dont une avec dressing et douche privative, une sde/laverie et 2 WC. Balcon, cave et un grand garage. Sans vis à vis et baigné de lumière !

Réf 1275M Classe énergie : D

348 150 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



AVRILLE

Cadre privilégié pour cet appartement d'environ 145 m². 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 Classe énergie : D

390 350 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Dans petite résidence de standing, au 3^{ème} et dernier étage, appartement de 93 m² très lumineux et traversant, comprenant: entrée, grande pièce de vie sur parquet (possibilité 2 chambres initialement prévues), chambre avec grands placards, SDB, WC. 2 balcons-terrasses. Parking sous-sol sécurisé.

Réf 1545 Classe énergie : NC

342 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.88% TTC



ANGERS

Maison contemporaine aux pieds des commerces et transports. Pièce de vie d'environ 90 m² avec cuisine ouverte A/E donnant sur une terrasse paysagée sans vis à vis. 5 chambres complètent le bien, 1 salle de bains et 2 salles d'eau, une buanderie. Garage, carport. Prestations qualitatives !

Réf 1098M Classe énergie : C

556 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



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 1226M Classe énergie : E

127 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



LOIRE AUTHION

Véritable havre de paix sur 2000 m² de terrain à l'abri des regards. Plain-pied : Vastes pièces de vie ouvertes baignées de lumière donnant sur terrasse, jardin et piscine, 2 suites parentales, bureau. Étage : Mezzanine, 2 chambres, salle de bains. Double garage, cave à vin, sauna. DIAG EN COURS.

Réf 1272VM Classe énergie : NC

756 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ECOUFLANT

AU CALME, lumineuse maison avec vie de plain-pied sur un beau terrain de 1800 m² 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 Classe énergie : C

474 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Maison familiale aux belles pièces de vie en rez-de-chaussée, 3 chambres et leur salle d'eau au premier étage, une suite parentale au second et un bureau. Accès indépendant de 3 chambres (location possible). Cave et cour. Bien rare se situant à 5min à pieds de la Gare.

Réf 1214EB Classe énergie : D

795 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% 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 Classe énergie : C

265 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



FENEU

Rdc: entrée, salle à manger, salon, bureau, cuisine et espace déjeunatoire, buanderie, suite parentale avec salle de bains/douche, double dressing et 2 WC séparés. A l'étage : 6 chambres, 2 salles d'eau, 2 espaces détente, 2 WC Séparés. Aile aménageable, puits, dépendances, mare, piscine.

Réf 1268EB Classe énergie : C

996 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.49% TTC

Sommaire

LA CHRONIQUE

Les marchés de l'immobilier d'entreprise à Angers

Le Confinement a eu un effet en demi-teinte sur l'immobilier d'entreprise, certes il y a eu moins d'activités sur la première période Covid, mais à la sortie du confinement nous avons un retour de demandes plus importantes sur tous secteurs, avec une forte demande dans l'investissement. Nous voyons à ce sujet, l'importance du développement de la ville d'Angers, qui grandit toujours aux yeux des investisseurs extérieurs. Cet engouement fait également chuter l'indice de rentabilité, passant de 7/8 % recherché il y a 3 ans à 5/6 % voir 4 % pour des emplacements premiums.

Malgré la crise, le secteur du CHR (Café hôtel restaurant), dont l'agence est spécialisée en cession de fonds de commerce, n'a pas subi de baisse d'activité, au contraire la demande de ce secteur est toujours très forte, et on peine à trouver des emplacements dans l'hyper centre-ville.

Les entrepôts sont toujours très demandés, avec une orientation basée plus sur de l'achat que de la location auprès des acquéreurs. La ville d'Angers ne présente pas beaucoup de zone attractive, la part du marché est très faible et les biens se font très rares.

En résumé, la ville d'Angers a évolué depuis plusieurs années avec la forte demande de résidences principales. Les personnes qui sont venus acheter leur résidence principale sur notre région, veulent maintenant délocaliser leur société également.

L'immobilier commercial et professionnel n'est pas et ne sera pas dans les années à venir en baisse d'activité.

Florian DEHAN
Responsable Agence Angers
Associé - GROUPE WEADVISOR
51, rue Toussaint
49000 ANGERS



6

ANCIEN

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



11

À CONSULTER

Les annonces
des agences immobilières
de référence



14

PUBLI-REPORTAGE

Votre agence
Agence de l'Anjou à Angers



18

PUBLI-REPORTAGE

Votre agence
ABC Immobilier à Angers



24

PUBLI-REPORTAGE

Votre agence
Fiscal Immo à Angers



28

NEUF

Bien assurer votre emprunt,
tout savoir pour limiter les coûts.



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°116
du 05 Octobre au 1^{er} Novembre 2021

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



ESPACES
ATYPIQUES

Loft ^{*} story

Loft d'exception, en vente
sur espaces-atypiques.com



*Histoire de loft

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

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



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

Afin de motiver les propriétaires à entamer des travaux dans leur logement, l'Etat a débloqué des milliards d'euros d'aides. Une manne abondante mais pas toujours si simple à mobiliser.

L'objectif de la loi Climat, votée au parlement mi-juillet est d'éradiquer toutes les passoires thermiques d'ici 2028. Plus de 4 millions de biens classés F ou G sont concernés. A la clé : un meilleur bilan écologique, mais aussi, l'amélioration du confort intérieur, une réduction drastique des factures d'énergie, et une valorisation du logement qui dope sa valeur verte. Le coût d'une grosse rénovation énergétique pouvant facilement dépasser 20.000 euros, des aides financières permettent aux propriétaires d'engager les travaux nécessaires. Ils sont à la portée de tous les budgets grâce aux différents dispositifs en place.

Des objectifs ambitieux

La plupart des propriétaires français seront concernés à terme puisque le gouvernement a fixé pour 2050 un objectif ambitieux : la totalité du parc immobilier devra avoir été réhabilité de façon à atteindre la basse consommation, avec une étiquette A ou B. Dans cette perspective, le diagnostic de performance énergétique (DPE) doit, depuis le 1^{er} juillet 2021

également être fondé sur les émissions de gaz à effet de serre du lieu. A partir de 2022, ce nouveau DPE indiquera une estimation de la facture annuelle d'énergie. Un repère sur lequel pourront s'appuyer les acheteurs afin d'estimer leurs dépenses et les travaux à entreprendre.

Sachez-le : la moitié des 16 millions de pavillons que compte l'hexagone sont de véritables pièges à courants d'air. Pour un gain de confort immédiat et des factures de chauffage divisées au moins par six, l'Ademe recommande de miser sur une approche globale qui combine isolation des murs, de la toiture et des sols, remplacement des portes et des fenêtres ainsi que l'installation d'une ventilation et d'un chauffage performants. Se contenter de n'agir que sur les points faibles les plus visibles peut se révéler contre-productif. Pour être efficace, votre rénovation gagnera à s'organiser autour d'un chantier unique au cours duquel seront réalisées toutes les améliorations nécessaires.

ESPACES
ATYPIQUES

Voir la vie en verre

Ancien atelier avec terrasse,
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



La rénovation énergétique

des logements s'accélère, comment en profiter ?

Un modèle vertueux

Afin d'avoir une vision d'ensemble des postes à améliorer et pouvoir organiser une articulation intelligente des chantiers, mieux vaut se faire accompagner par des organismes ou des entreprises habitués à orchestrer ce type de rénovation globale. Il est fondamental d'être bien conseillé. Et pour cela l'Etat a développé un service public d'aide et d'accompagnement à la rénovation énergétique baptisé Faire (accessible sur Faire.gouv.fr). Des conseillers présents sur tout le territoire vous renseignent gratuitement et sont joignables à toutes les phases du projet. Ces spécialistes peuvent aussi intervenir en amont : en s'appuyant sur les spécificités de votre logement (année de construction, matériaux, équipements), ainsi que sur vos factures d'énergie, ils vous feront des préconisations sur les travaux à entreprendre. Ils vous informent également sur toutes les aides auxquelles vous pouvez prétendre, et vous fournissent une liste des artisans de proximité certifiés. Si vous préférez faire appel à un diagnostiqueur spécialisé, tablez sur un coût qui peut aller jusqu'à 1000 euros. L'aide d'Etat MaPrimeRénov' peut prendre en charge jusqu'à la moitié de cette intervention, à condition que vous choisissiez un professionnel certifié.

8

Préparez-vous à des travaux qui s'échelonnent en général sur trois à six mois et comptez un budget autour de 50.000 euros. Les aides disponibles en couvrent l'essentiel, d'autant que le reste peut être financé par un éco-prêt à taux zéro. Afin de pouvoir engager les rénovations exigées, celles-ci sont subventionnées par l'Etat. Accessible à tous les propriétaires, y compris les bailleurs, MaPrimeRénov' est la nouvelle aide de rénovation énergétique. 40

MaPrimeRénov'

Accessible à tous les propriétaires, c'est le dispositif phare de soutien à la rénovation énergétique distribué par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Accordée selon les revenus du foyer, mais également le nombre de personnes à charge et le lieu de vie, elle peut atteindre 20.000 euros par logement sur 5 ans. Elle peut être mobilisée sur toutes les catégories de travaux (isolation, changement de système de chauffage, nouvelles fenêtres, ventilation, etc), à condition qu'ils soient réalisés par une entreprise ou des artisans certifiés Reconnus garant de l'environnement (RGE). Vous devez d'abord collecter l'intégralité des devis pour votre futur chantier, puis vous pourrez déposer votre demande sur Maprimerenov.gouv.fr après y avoir créé votre compte.



à 90% des améliorations thermiques effectuées dans le logement sont prises en charge par ce biais. Cependant, les subventions n'ont jamais été aussi nombreuses et l'articulation entre elles est complexe, autant que les démarches à accomplir, qui se révèlent souvent laborieuses. Mieux vaut solliciter un conseiller du réseau Faire afin qu'il étudie le dossier et chiffre précisément les aides potentielles. En outre, un simulateur en ligne vous donnera une première idée de ce à quoi vous pouvez prétendre sur la base des devis établis par les professionnels.





EXCLUSIVITÉ



ANGERS

EXCLUSIVITÉ - A proximité de la place du Lycée David d'Angers, Intérieur soigné pour ce Type 3 loué comprenant une entrée avec rangement, une agréable pièce de vie exposée Sud/Ouest prolongée par sa terrasse, grande cuisine équipée avec un accès sur un balcon, 2 chambres, salle de bains, WC séparé; cet appartement est vendu également avec 2 box électrifiés et motorisés, copropriété de 82 lots principaux, charges courantes annuelles 1660.12 €.

Classe énergie : C - Classe climat : A Réf 1174

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



La rénovation énergétique

des logements s'accélère, comment en profiter ?

Certificats d'économie d'énergie

Ces aides versées par des opérateurs privés viennent compléter MaPrimeRénov'. L'Etat exige en effet des vendeurs d'énergie qu'ils distribuent eux aussi des aides aux particuliers qui ont entrepris une démarche d'amélioration des performances thermiques de leur logement. Ces certificats d'économie d'énergie (CEE) peuvent être accordés aux propriétaires occupants, aux locataires, ainsi qu'aux bailleurs. Il s'agit d'une aide ouverte à tous les ménages, sans conditions de ressources, à la seule condition de recourir à un professionnel RGE. Les travaux ciblés concernent l'isolation ou l'installation d'équipements de chauffage. Leur montant varie selon le niveau des économies d'énergie réalisées, mais aussi en fonction des opérateurs. Cela va parfois du simple au double. N'hésitez donc pas à faire jouer la concurrence pour débiter la formule la plus favorable.



Vers la FIN des passoires thermiques

Bientôt rendus obligatoires, de lourds travaux doivent être envisagés pour coller aux normes écoénergétiques. Récapitulatif des échéances prévues pour les années à venir.

2021 : Depuis janvier, en zone tendue (c'est-à-dire l'une des 1149 communes où la demande locative est la plus forte), il n'est plus possible d'augmenter le loyer sans avoir entrepris les travaux permettant d'obtenir une étiquette d'énergie située entre A et E.

2022 : A partir de janvier 2022, un audit énergie sera obligatoire en cas de vente d'un bien mal isolé (étiquette au-delà de E). Toutes les offres, à la location également, devront faire état des dépenses d'énergie du bien. Par ailleurs, début 2023, tout le territoire (et plus seulement les zones tendues) sera concerné par l'interdiction d'augmenter les loyers des logements classés Fou G.

2025 : Désormais considérés comme « indécents », les logements étiquetés G, donc les plus mal isolés, ne pourront plus être proposés à la location. Ils devront être réhabilités pour ne pas sortir du marché. A la revente, l'obligation de fournir un audit énergétique à l'acquéreur sera étendu aux logements présentant une étiquette F.

2028 : Dès le mois de janvier, les habitations classées F seront interdites à la location. C'est la dernière mesure signant la fin des passoires thermiques : il faudra soit faire des travaux, soit sortir du marché. En 2034 les mêmes dispositions s'appliqueront aux logements notés E.

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 dans le Haut-Anjou



Dans un village du Haut-Anjou, sur un parc de près de 3 ha, un château des 16ème et 19ème siècles entièrement restauré
Ref 598999 Vente en exclusivité - 770 000 €

En vente en Anjou



En Anjou, les anciennes dépendances « 19ème » d'un château, devenues une confortable maison d'habitation avec jardin et prairie
Ref 967413 Vente en exclusivité - 750 000 €

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 €



La rénovation énergétique

des logements s'accélère, comment en profiter ?

Aide Action Logement



Anciennement désignée comme le « 1% patronal », il s'agit d'une aide réservée aux salariés du secteur privé et dans la limite d'une enveloppe annuelle. Le soutien financier peut ainsi atteindre 20.000 euros pour les propriétaires occupants et 15.000 euros pour les bailleurs. Elle est fléchée sur certains travaux : prioritairement l'isolation des murs, des planchers et des combles, même si elle permet aussi d'aider au financement d'un nouveau système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable. Parallèlement, les collectivités locales ont mis en place leurs propres dispositifs de soutien aux rénovations énergétiques des particuliers. Partout en France, communes, intercommunalités et régions proposent des aides dont la forme et les conditions varient selon les secteurs. Pour découvrir celles dont vous pouvez bénéficier sur votre lieu de résidence, utilisez le simulateur de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil).

Eco-prêt à taux zéro

Ce prêt sans intérêts peut être mobilisé pour boucler votre financement lorsque le cumul des aides ne vous permet pas de couvrir l'intégralité des coûts du chantier. L'éco-PTZ est accordé sur présentation des devis auprès des établissements bancaires ayant signé une convention avec l'Etat. Il comprend le coût des équipements ainsi que leur pose et peut couvrir certains travaux « classiques » induits par le chantier de rénovation, comme de la maçonnerie ou de la peinture. En général, les mensualités du prêt sont calculées pour correspondre au montant du chauffage économisé. Sa durée de remboursement ne peut pas excéder 15 ans.

Bien que coûteuses, ces améliorations représentent généralement une bonne affaire : en 2020, le Conseil supérieur du notariat estimait que les appartements de classes A et B se vendaient entre 6% et 9% plus cher que les autres, et entre 9% et 12% pour les maisons. Rappelez-vous que pour une rénovation boutie, des professionnels de confiance et un bon accompagnement restent la clé de la réussite.

AUTORISATIONS d'urbanisme

Certains aménagements nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable de travaux. Les chantiers qui en sont exempts sont ceux sur lesquels aucune modification de l'aspect extérieur du bâtiment n'est apportée. Sont par contre concernées toutes les créations d'ouverture, fenêtre de toit, changement de porte. Votre municipalité vérifie ainsi que les réalisations respectent les règles d'urbanisme. Pour les ravalements de façade, u compris à l'occasion d'opérations de rénovation énergétique consistant à isoler les murs par l'extérieur, certaines communes le demande d'autres pas. Renseignez-vous en amont de votre projet. Les agents du service urbanisme de votre commune vous fourniront les formulaires officiels pour faire votre demande. La ville dispose ensuite d'un mois pour donner sa décision. Et vous devrez ensuite l'afficher sur votre clôture. Les voisins disposent alors de deux mois pour la contester. Mieux vaut passer ce délai pour débiter le chantier.

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

*Louer une chambre chez soi, des
revenus et des contraintes.*



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



cm cabinet
meunier
SYNDIC DE COPROPRIETE
AGENCE DE L'ANJOU

al' agence
de
l'Anjou
GERANCE LOCATIVE
TRANSACTION

Votre agence **Agence de l'Anjou** à Angers

Après la reprise du CABINET VILLALONGA et plus récemment le CABINET MEUNIER, L'AGENCE DE L'ANJOU possède trois cordes à son arc : la transaction, l'administration de biens et le syndic de copropriété. Anthony Bernard explique comment les équipes travaillent en synergie.

14

Comment s'organise aujourd'hui l'AGENCE DE L'ANJOU ?

L'AGENCE DE L'ANJOU est le siège social, et développe les métiers de Transactions et d'Administration de biens. Le CABINET MEUNIER est une succursale, spécialisée sur son cœur de métier historique, le Syndic de copropriétés. Aujourd'hui, nous employons 12 personnes, administrons un millier de logements sur ANGERS et gérons près de 2000 lots en copropriétés.

Des activités sur deux sites ; la communication passe bien ?

Oui, nous avons tout mis en œuvre pour assurer une parfaite synergie et une étroite collaboration entre nos équipes. Pour nos clients, c'est à la fois un gage de rapidité dans le traitement des dossiers et de transparence des informations. En effet, que ce soit pour l'achat ou la vente d'un logement dans un des immeubles que nous gérons, nous disposons de toutes les informations nécessaires. Et ces dernières circulent entre les salariés de nos agences.

Le DPE a évolué, quel conseil apporteriez-vous aux bailleurs ?

Le diagnostic de performance énergétique sera bientôt opposable aux bailleurs. Par conséquent les bailleurs qui disposent d'une habitation avec une étiquette énergétique dégradée doivent être proactifs au risque de se retrouver rapidement face à un mur allant jusqu'à ne plus pouvoir louer leur logement. Attention, les choses bougent car le gouvernement vient de suspendre le nouveau DPE pour tous les immeubles construits avant 1975. Heureusement, ils peuvent compter sur la présence de nos équipes pour les accompagner, les orienter et les assister dans le choix des travaux que leur conseillera le diagnostiqueur.

Côté transactions, comment se porte le marché angevin ?

Nous sommes toujours sur un marché extrêmement tendu avec des demandes plus fortes que l'offre. Aujourd'hui, l'ensemble des activités qui gravitent autour de l'immobilier — les agences certes, mais également les diagnostiqueurs, les banques, les courtiers... — sont irradiées par ce dynamisme qui entraîne dans son sillage une hausse inévitable des prix.

AGENCE DE L'ANJOU
9 rue du Haras à Angers
02 41 87 52 52

CABINET MEUNIER
17 place Bichon à Angers
02 41 87 53 13
Site Internet : www.agencedelanjou.fr
Courriel : anthonybernard@agencedelanjou.com

NOUVEAUTÉ



ANGERS

142 300 €

Réf 980
Classe énergie : E



ANGERS TYPE 2 - 53m² en parfait état comprenant dans un environnement calme offrant une entrée avec placard, cuisine séparée, séjour, une chambre, salle d'eau, balcon, cave et parking couvert et sécurisé.



ANGERS

264 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 957
Classe énergie : D



GARE VISITATION Appartement 3 pièces en duplex de 53m² surface carrez, comprenant un séjour et cuisine ouverte aménagée et équipée, à l'étage: palier, wc, chambre avec salle d'eau, une seconde chambre avec un point d'eau.



ANGERS

248 400 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 970
Classe énergie : D



Appartement 4 pièces de 84m² situé secteur Saint Serge, comprenant une entrée avec placard, salon-salle à manger de 30m² avec grand balcon, cuisine séparée aménagée et équipée donnant sur un second grand balcon, 2 chambres avec accès balcon, salle d'eau, wc. (possibilité d'une 3^{ème} chambre) Grande cave (14m²) et garage fermé.



ANGERS

274 400 €

Réf 923
Classe énergie : D



RARE & UNIQUE Type 4 avec terrasse de 20m² et jardin d'hiver de 15m² comprenant un salon-séjour, deux chambres, sdb, cuisine séparée, grenier et cave. chauffage individuel gaz. vendu avec locataire en place. A NE PAS MANQUER.

NOUVEAUTÉ



LE PLESSIS-GRAMMOIRE

264 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 984
Classe énergie : NC



15MN ANGERS sur la commune du Plessis Grammoire, pavillon de 110m² avec vie de plain-pied comprenant une entrée, un grand séjour de 40m², cuisine séparée, 3 chambres, bureau, dressing, salle d'eau, wc. Grenier, garage Terrain clos de 603m²



EXCLUSIVITÉ



ST BARTHELEMY D ANJOU

439 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 415 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99627

Classe énergie : F



AVRILLE - VAL D'OR

214 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 205 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100351

Classe énergie : D



LES BANCHAIS - Maison à rénover avec hangar de 150 m² sur terrain de 2138 m² dont 488 m² constructibles, honoraires charge acquéreur de 5.78 %, agent co CONTACT: Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85. nathalie.thibault@pigeimmobilier.fr DPE ANCIENNE VERSION.

Proche toutes commodités TYPE 3 lumineux comprenant belle pièce de réception, cuisine ouverte 45 m², chbre 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



ANGERS - HYPER CENTRE

745 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 710 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99629

Classe énergie : D



HYPER CENTRE AU PIED DU TRAM- Beaucoup de charme pour cette angevine rénovée comprenant entrée, salon/salle à manger avec parquet et cuisine séparée donnant sur jolie cour, dépendance, 7 chbres sur 3 étages, 2 salles de bains, 1 salle d'eau, caves, honoraires 4,92 % charge acqu., agent co. CONTACT: Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85 DPE ANCIENNE VERSION.

- LOCATION
- TRANSACTION
- GESTION
- SYNDIC



Cabinet Pigé & Associés



Nos services en **Transaction**

Une prise en charge intégrale et personnalisée

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

Une large diffusion des annonces

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

Des démarches facilitées et rapides

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

Estimations
GRATUITES*

Diagnostics
OFFERTS*

Mise en valeur
PRIVILIGIÉE
de votre bien*

* Voir conditions en agence.

Retrouvez tous nos services sur www.pigeimmobilier.fr

Place La Fayette - 32, rue de Létanduère - Angers

02 41 25 75 75



Votre agence **ABC Immobilier** à Angers

Depuis plus de trente ans votre Agence ABC Immobilier vous accompagne dans vos projets immobiliers. Nathalie et Claude Barbier évoquent pour nous l'évolution du DPE et font le point sur le marché angevin.

18

Quelles sont les activités de l'agence ?

Grâce à une équipe de onze personnes, ABC Immobilier intervient sur l'ensemble du département dans les secteurs de la transaction, location, gestion locative et syndic de copropriété. Notre force est notre présence au côté de nos clients. Nous mettons à leur disposition de nombreux outils, notamment digitaux comme la candidature en ligne pour la location, la numérisation des documents, la signature électronique, l'Extranet..., qui ont montré leur utilité durant la crise. Néanmoins, l'humain reste primordial ; on n'achète pas un bien à partir d'une visite virtuelle.

Un gros travail attend vos équipes avec l'évolution du DPE ?

Effectivement et ça fait partie de notre mission d'accompagnement. Depuis le 1^{er} juillet, le diagnostic de performance énergétique est devenu opposable et plus informatif. Le gros changement concerne les bailleurs qui, suivant l'étiquette attribuée par le diagnostiqueur, devront

engager à plus ou moyen terme, des travaux d'amélioration énergétique. Les vendeurs, eux, n'auront pas cette obligation.

Comment allez-vous accompagner vos clients ?

Nous les assistons dans le montage, souvent complexe, des dossiers d'obtention d'aides financières pour la rénovation énergétique. Nous pourrions également les conseiller dans les travaux à réaliser et les orienter vers les bonnes entreprises.

Pour terminer, un mot sur le marché angevin.

Angers reste une ville très attractive. Malgré la crise, les acquéreurs ont poursuivi leur projet. Par conséquent, nous sommes dans une dynamique d'achat et le volume de transaction reste exceptionnellement élevé. La pierre est un refuge et reste le premier poste d'investissement des ménages. Le ton est le même du côté des investisseurs : grâce au dynamisme du marché, les loyers sont élevés et les locations offrent une bonne rentabilité. Seule ombre au tableau, les prix qui continuent de monter sur l'ensemble de l'agglomération.

ABC Immobilier
7 bd Henri Arnauld
à Angers

02 41 88 33 27

www.abc-immobilier-angers.fr
contact@abc-immobilier-angers.fr



Gestion | Location |
Transaction | Syndic

7, boulevard Henri Arnauld - **ANGERS**

02 41 88 33 27

www.abc-immobilier-angers.fr



SIREN 479 589 840



Maison années 30 située Parc de la HAYE. Elle se compose au rez de chaussée d'un séjour, salon, cuisine aménagée et équipée ouverte, une chambre, salle de bains, toilettes et dégagement avec placards. A l'étage: 3 chambres dont une suite parentale, dressing, mezzanine. Studio indépendant en pierres. Garage. Classe Energie C - Classe climat C.

AVRILLE

598 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5470

Classe énergie : C



ST MATHURIN SUR LOIRE

265 001 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf RCVMA230043051

Classe énergie : D



Venez découvrir cette charmante maison comprenant séjour salon très lumineux, cuisine aménagée et équipée, dégagement donnant accès à deux chambres, salle de bains et toilettes. Une pièce à l'étage. Garage avec porte électrique. Terrain clos. Commune de bord de Loire très attractive avec ses commerces, écoles, bus, gare SNCF. Classe énergie D.



ANGERS

249 740 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5468

Classe énergie : D



A Angers, proche UCO - La Madeleine, appartement T3 avec grand balcon. Entrée avec placard, séjour avec accès balcon, cuisine aménagée équipée ouverte, 2 chambres, salle de bains et WC. Ascenseur. Place de stationnement dans un parking fermé. Petite copro de 34 lots. Charges courantes 1776 EUR/an. DPE191 'D'. GES 8 'B'. Pour plus de renseignements ou visiter, appelez le 06 31 71 17 58. Agent Co.



ANGERS

369 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.69% TTC
(Prix 350 000 € hors honoraires)



Réf 5984717
Classe énergie : D

15 MM ANGERS : Belle maison avec des beaux volumes, pièce de vie 75 m², cuisine AE, 5 chambres dont 1 de plain-pied avec salle d'eau. Terrasse, garage. PROCHE TOUTES COMMODITES. NON MITOYENNE. FAIRE VITE !!!!



BOUCHEMAINE

689 900 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 3916
Classe énergie : B

Contemporaine située à 10 minutes de l'hyper centre d'Angers. Cette belle maison atypique de 230 m² environ, sera idéal pour une grande famille avec ses 4 chambres + dressing, un salon lumineux, une belle cuisine équipée. La maison possède également une piscine et deux terrasses donnant sur la verdure avoisinante.



BEAUCOUZÉ

373 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 3913
Classe énergie : D

VENDU en 24H A proximité du bourg, amoureux de la vieille pierre, cette fermette rénovée avec goût vous offre une vraie vie de plain-pied, pièce de vie avec cuisine aménagée, équipée, 3 chambres, bureau, mezzanine, 3 bains, terrasse, dépendances. LUMINEUSE !!!



MAUGES SUR LOIRE

221 100 €



Réf 3908
Classe énergie : F

Montjean sur Loire, maison implantée sur un joli terrain arboré de 3100m². Maison composée d'une pièce de vie avec cheminée insert donnant sur une terrasse qui surplombe le jardin, cuisine, salle de bain, wc, 3 chambres. S/S vous disposerez d'un garage, et d'une pièce de 40m² à aménager selon vos envies. Honoraires acquéreur soit 5.29% de 210000€.



-  Transaction
-  Location
-  Gestion
-  Syndic

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

02 41 87 79 76

www.antoine-immobilier.com



SIREN 504 167 131



ANGERS

216 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3202

Classe énergie : D



TRELAZE

296 240 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3204LP

Classe énergie : NC



ANGERS secteur place de la visitation / gare. Superbe T2 d'environ 40 m² ! Petite copropriété bien entretenue Beaucoup de charme pour cet appartement composé d'un séjour sur parquet ancien, mur en pierres apparentes, belle cuisine aménagée ! Son coin nuit est composé d'une chambre, salle de douche et wc séparé. Une cave NE PAS MANQUER !!! DPE :C

TRELAZE, PLACE DES TELLIERES - Charmante maison des années 50 entièrement rénovée avec goût. Environ 100m² habitables comprenant au rez-de-chaussée, une belle pièce de vie de 40 m² avec sa cuisine A/E, une salle d'eau avec dressing, une chambre parentale donnant sur la terrasse et le jardin, un WC. A l'étage, 2 chambres et loggia. FAIRE VITE!



ANGERS

179 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3192AC

Classe énergie : NC



ANGERS

472 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3196

Classe énergie : C



Appartement de type 2 situé au 3^{ème} et dernier étage d'un petit immeuble des années 1900. Appartement lumineux, grande entrée, salon-séjour avec cuisine ouverte, une chambre, salle de douche et wc. L'appartement est situé proche des universités du quartier de St Serge et des commerces de la place Hérault. Cave et grenier.

Front de Maine : vue exceptionnelle pour ce T4 de 92 m² avec ses 29 m² de terrasse exposé sud. Pièce à vivre de 38 m² avec cuisine AE. 3 chambres dont une chambre avec sa sdb privative, une salle d'eau, wc indépendant. Un double garage boxé et une cave. Ch mens : 210€ (chauff, eau... inclus) Nbres lots ppx : 20.



ANTOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

SYNDIC

TRANSACTION



agence de la cité

depuis 1981

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



PARCAY LES PINS

194 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.86% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)



Réf V110002528
Classe énergie : NC

COUP DE COEUR



VERNOIL LE FOURRIER

194 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.86% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)



Réf 2997
Classe énergie : D

Bel ensemble immobilier comprenant : une maison d'habitation avec au rdc : cuisine ouverte, pièce de vie, salon, salle de bains, wc. A l'étage, palier, wc, 3 chambres. Terrain de 700m². Une 2nd maison avec au rdc : pièce de vie avec cuisine ouverte. A l'étage : mezzanine, salle de douches avec wc. Une ancienne auberge de 80m² avec fort potentiel.

A deux pas des commodités, maison de plain-pied comprenant : entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte entièrement meublée et équipée et poêle à bois, deux chambres, salle de douches, wc. A l'étage : grand grenier aménageable avec fort potentiel évolutif. Terrain constructible 1584m² avec garage, dépendances.

22

EXCLUSIVITÉ



BEAUFORT-EN-VALLÉE

179 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.29% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)



Réf 2998
Classe énergie : F



BEAUFORT-EN-VALLÉE

184 000 €

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



Réf 2939
Classe énergie : D

Ancienne à restaurer comprenant au rez-de-chaussée : entrée, salon avec cheminée, deux chambres, salle de douches, toilettes, cuisine, véranda. A l'étage : grenier aménageable. L'ensemble sur un terrain clos et arboré d'une superficie totale de 399m² avec garage, atelier, préau. Tout à l'égout, chauffage bois + gaz de ville.

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 260m² avec cabanon de jardin. Tout à l'égout, chauffage électrique.

ÇA DÉMÉNAGE !

Vendez avec Laforêt et tentez de gagner votre déménagement !*



**DEMANDEZ
VOTRE
ESTIMATION
ICI**



* Jeu organisé par Laforêt France, SAS au capital de 5 762 560 €, 59-61 rue Pernety - 75014 PARIS, RCS PARIS 378 838 692. Offre valable pour toute personne concluant un mandat de vente exclusif Favoriz entre le 6 septembre et le 31 octobre 2021 auprès d'une agence Laforêt, le gain consistant dans le remboursement dans la limite de 1 500 € TTC des coûts générés par le recours à une entreprise de déménagement ou la location de véhicules utilitaires, sur présentation des factures au plus tard le 31 mars 2022. Voir conditions en agence ou sur laforet.com.



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



**Audit gratuit !
Appelez-moi au 06 63 66 06 06**



Votre agence **Fiscal Immo** à Angers

Depuis plus de 20 ans, Laurent Quettier fait fructifier le patrimoine immobilier de ses clients en s'appuyant sur les différents dispositifs fiscaux. Il nous présente cette activité particulière.

Vous êtes un agent immobilier pas comme les autres ?

Effectivement, contrairement à mes confrères, je n'ai pas de vitrine et je vends seulement quelques résidences principales chaque année, sur des programmes neufs. Mon activité est essentiellement la commercialisation de biens sur plans destinés à la location. Je suis spécialiste en fiscalité immobilière et m'appuie sur les différents dispositifs fiscaux afin de développer le patrimoine de mes clients en capitalisant leurs impôts dans de la pierre !

Comment procédez-vous ?

Je commence par réaliser un audit de la situation financière et des objectifs de mes clients. Après avoir dressé un bilan, je me déplace chez eux pour leur présenter le dispositif le mieux adapté et des simulations financières d'investissement. Je me mets ensuite en quête d'un bien qui va correspondre à cette étude. Ayant accès à quasiment tous les programmes que les promoteurs immobiliers mènent en France, je dispose d'une offre produit importante.

Qui sont vos clients et quel est le coût de vos services ?

Toute personne souhaitant diversifier son épargne vers de l'immobilier et qui est attentive à la fiscalité, sans nécessairement posséder des fonds importants mais avec une capacité d'emprunt. Concernant mon travail, il est gratuit pour mes clients. Ce sont les

promoteurs qui me rémunèrent lorsque je vends un de leurs lots. Je vends exactement au même prix qu'en « direct promoteur » et ça permet à mes clients d'avoir un interlocuteur unique pour leurs recherches, en toute objectivité et sans pression commerciale.

Quels sont les dispositifs les plus intéressants ?

C'est selon la situation de chacun.

Pour certains ce sera Pinel ou la Location de Meublée Non Professionnelle qui représentent environ 50% de mon activité mais je vends aussi des programmes en Déficit Foncier, très rentables pour qui a déjà des revenus fonciers fiscalisés !

Il existe un dispositif moins connu mais particulièrement intéressant : le BIC Hôtelier. Il s'agit d'investir dans un bien neuf situé en zone touristique et de le mettre en location saisonnière en proposant des services para-hôteliers assurés par une société de conciergerie. L'investisseur peut ainsi récupérer la TVA sur le prix du bien. L'amortissement du logement viendra en déduction des loyers et le déficit annuel sera déduit des revenus. C'est un dispositif que je travaille beaucoup, en Corse notamment, et je fournis toujours l'accompagnement complet à mes clients (expert-comptable, conciergerie, ameublement...).

On finance ainsi une résidence secondaire en partie par les impôts et les recettes locatives, et on peut en profiter !

Fiscal Immo
62 rue de la Madeleine
à Angers

06 63 66 06 06

www.fiscal-immo.com
laurent.quettier@fiscal-immo.com

fiscal
i m m o

Conseils & placements immobiliers



**Laurent
Quettier,**

spécialiste de
l'immobilier locatif
et de sa fiscalité depuis
près de 20 ans, a créé
FISCAL-IMMO pour

répondre à toutes vos questions
et vous accompagner dans le développement
et l'optimisation de votre patrimoine.

- Pourquoi et comment investir en immobilier locatif ?
- Est-ce plus rentable qu'un placement financier ?
- Puis-je être certain de percevoir mes loyers ?
- Et la fiscalité sur ces revenus ?
- Quelle est la valeur actuelle de mes biens et leur rentabilité, nette de charges et impôts ?
- Dois-je vendre pour investir autrement ?
- Existe-t-il des supports offrant un taux de rendement interne supérieur à 10% ?
- Quel dispositif fiscal correspond à mon profil et à mes objectifs ?
- Puis-je investir sans apport, pour 300 € / mois ?

FISCAL-IMMO

62 rue de la Madeleine - 49000 Angers

Tél. 06 63 66 06 06

Mail : laurent.quettier@fiscal-immo.com

www.fiscal-immo.com

SARL au capital de 10 000 € - Siren 834 108 342 - RCS Angers - RCP Allianz n°41319158

Carte professionnelle d'agent immobilier n° 4901 2018 000 023 612 délivrée par la CCI de Maine et Loire

Le non-respect de l'engagement de location entraîne la perte des avantages fiscaux.

Location Meublée



« Le super produit RETRAITE !
Revenus sécurisés par un bail commercial et fiscalité très avantageuse grâce à l'amortissement du bien »* »

Déficit foncier



« Restauration d'immeubles anciens avec travaux déductibles des revenus fonciers + 10 700 € du revenu global, reportables sur 10 ans. »* »

Loi Pinel



« Réduction d'impôt jusqu'à 6 000 € / an et taux de rendement interne pouvant dépasser les 10% ! »* »

Loi Pinel optimisée au déficit foncier



« Combinaison des 2 dispositifs sur des programmes en centre-ville »* »

Nue-Propriété



« Achat à prix décoté de 30 à 50%, ni aléa locatif, ni charges et récupération de la pleine propriété, sans frais, au terme du contrat de cession d'usufruit ! »* »

Monuments Historique



« Restauration de bâtiments classés permettant la déduction de la totalité des travaux du revenu global, sans plafond ! »* »

BIC Hôtelier



« Une manière d'acheter une « résidence secondaire » avec une fiscalité avantageuse : récupération de TVA, déficit déductible du revenu global et exonération d'imposition sur la plus-value après 5 ans »* »

Loi Malraux



« Restauration de beaux immeubles dans des « sites patrimoniaux remarquables » offrant jusqu'à 30% du montant des travaux en réduction d'impôt »* »

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

MOMENTO TRAVAUX

L'entreprise de rénovation pour vos travaux à Angers et ses alentours (peinture, isolation, maçonnerie, agrandissement, agencement, ...).



AGENCE COMMERCIALE DE LA GARE

Au plus proche des Angevins, notre agence centre-ville vous reçoit pour échanger sur vos futurs projets.

17 rue Marceau - 49000 ANGERS

Tél : 09 81 07 81 96

BUREAUX & SHOWROOM DE SAINT BARTHELEMY

Nos bureaux et showroom vous accueillent et mettent à votre disposition un large choix de produits pour la conception et le suivi de vos projets.

3 Boulevard des Bretonnières
49124 Saint-Barthélemy-d'Anjou

Tél : 02 85 35 95 56



LA RÉNOVATION AUTREMENT...

Momento Travaux réduit vos coûts de rénovation globale ou partielle en réunissant la conception, la réalisation tous corps d'état et le suivi de chantier sous un même toit.

Confiez-nous vos travaux de rénovation.

contact@momento-travaux.fr

www.momento-travaux.fr



Bien assurer

votre emprunt, tout savoir pour limiter les coûts

En plus du crédit qu'il vous faudra rembourser chaque mois, vous devez intégrer dans votre budget une dépense à laquelle aucun investisseur n'échappe : les assurances. Sur ce terrain, la concurrence est rude. Vous avez donc tout à y gagner pour éviter de payer le prix fort !

Désormais posé comme une norme qui devra être respectée, le taux d'endettement de 33% matérialise l'effort consenti par le ménage pour faire face aux remboursements. On le calcule en faisant le ratio entre les revenus annuels de l'emprunteur et la charge annuelle d'emprunt. Pour alléger ce poids dans votre budget, c'est la course aux meilleurs taux. Ils ne sont cependant pas la seule source d'économies : on y pense moins, mais l'assurance emprunteur qui couvre le prêt en est une aussi.

Une banque avec un taux d'assurance élevé vous coûtera plus cher. Parfois plusieurs milliers d'euros. Veillez à bien regarder le taux proposé. Avec un prix du crédit actuellement très bas, l'assurance emprunteur peut coûter plus cher que vos intérêts, car le montant de l'assurance reste identique tout au long du prêt, contrairement au crédit qui diminue. Il y a donc un réel intérêt à la renégocier. Les professionnels estiment que le coût peut passer du simple au triple. Dans tous les cas, la loi vous autorise à choisir une autre assurance que celle de la banque.

C'est quoi ? A quoi ça sert ?

Lorsqu'une banque prête de l'argent, elle s'entoure d'un maximum de précautions. C'est pourquoi elle conditionne l'octroi de votre emprunt à la souscription d'une assurance

emprunteur. L'assurance emprunteur couvre trois risques : le décès, l'invalidité permanente, et l'incapacité temporaire de travail (ITT) du ou des emprunteurs. Elle est destinée à assurer le remboursement du capital dû en cas de décès ou d'invalidité. Si le risque se réalise, c'est l'assureur qui prendra le relai et versera à la banque le montant de la dette à hauteur de la couverture que vous avez souscrite, soit 40, 60 ou 100%. Dans le cas de l'incapacité de travail, l'assurance prendra le relais pour régler vos mensualités pendant votre arrêt, et cette aide s'interrompra dès votre reprise d'activité. Ces garanties étant liées à l'exercice d'une activité professionnelle, elles cessent dès que vous prenez votre retraite.

Le prix de l'assurance est lui calculé en pourcentage du montant prêté. Le taux appliqué varie selon le profil de risque de l'emprunteur c'est à dire son âge et son état de santé, ainsi que les garanties choisies. Avant de vous proposer un contrat, l'assureur vous demande de compléter un questionnaire médical et il évalue le risque à partir de vos réponses. Le questionnaire doit être rempli en toute bonne foi, car toute omission ou fausse affirmation décelée par l'assureur pourrait aboutir au refus de vous indemniser. Ces critères n'ont cependant rien à voir avec les marchés financiers. Il est donc possible de faire baisser leur coût.



Bien assurer votre emprunt, tout savoir pour limiter les coûts



Quel niveau de protection ?

Lorsque vous êtes un couple, avec donc deux co-emprunteurs, il est recommandé que chacun s'assure à minima à hauteur de sa contribution aux revenus de la famille. Cela signifie que pour un même niveau de salaire vous vous assurez à 50% chacun. Ainsi, en cas de décès de l'un ou de l'autre, l'assureur prend en charge le remboursement d'uniquement 50% des mensualités, charge au survivant de continuer à rembourser l'autre moitié (vous pouvez choisir une autre répartition, par exemple 40% pour l'un et 60% pour l'autre s'il y a des écarts de revenus). Le minimum requis par la banque est de 100% sur le couple. Mais il s'agit d'une couverture incomplète. Idéalement vous pouvez la renforcer en vous assurant à 100% sur chacune de vos deux têtes (soit au total 200%). En cas de décès ou d'invalidité permanente, l'assureur interviendra alors pour régler l'intégralité des remboursements. C'est une protection plus coûteuse, mais qui assure un niveau de garantie parfait.

Des compagnies spécialisées moins gourmandes

Depuis le 1^{er} septembre 2010, vous avez le choix : vous pouvez souscrire l'assurance de la banque ou bien celle proposée par un assureur alternatif. Vous y avez intérêt dans la plupart des cas. La banque le sait. Donc n'hésitez pas à négocier avec elle pour réduire le prix de l'assurance. Vous pouvez prévenir que sans un effort de sa part, vous demanderez une « délégation » de cette assurance afin de pouvoir la souscrire auprès d'une compagnie spécialisée. Elles sont souvent moins gourmandes. Avec un bon profil, c'est-à-dire si vous avez moins de 40 ans, que vous êtes non-fumeur et en bonne santé, vous pouvez obtenir un taux inférieur à 0,20%, contre 0,35% en moyenne auprès des instituts bancaires classiques. Pour un emprunt

Le droit À L'OUBLI

Faire assurer son prêt peut tourner au parcours du combattant pour toutes les personnes ayant un cancer ou une maladie chronique. Les surcoûts d'assurance peuvent être réhibitoires, quand il ne s'agit pas de refus purs et simples. Il existe cependant un droit à l'oubli pour ceux qui ont eu un cancer, mais dont le traitement s'est achevé il y a au moins dix ans ou cinq ans pour les cancers survenus avant l'âge de 18 ans. Les autres malades n'entrant pas dans ce cadre peuvent bénéficier des dispositions d'une convention appelée Aeras (« S'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé »), négociée entre les professionnels de la banque et de l'assurance, les associations et l'Etat, et régulièrement révisée.



de 200.000 euros sur quinze ans, cela représente tout de même 5000 euros de gains. Toutefois, chaque situation étant particulière, n'hésitez pas à effectuer des simulations en utilisant des comparateurs. Vous pourriez découvrir une possibilité d'économie encore nettement supérieure de plusieurs milliers d'euros. Certaines délégations permettent d'obtenir des taux à 0,08% pour les emprunteurs les plus jeunes.

Cependant, bien que la loi les oblige à accepter que vous alliez voir un concurrent, la plupart des banques font de la résistance. Elles peuvent vous faire miroiter l'obtention de votre prêt à un meilleur taux si vous souscrivez leur assurance maison. Dans ce cas, rien ne vous empêche d'accepter pour bénéficier d'un bon crédit, puis de basculer chez un autre assureur dès que vous l'aurez signé. Changer de contrat n'a en effet jamais été aussi facile.



Bien assurer votre emprunt

tout savoir pour limiter les coûts

Faire jouer la concurrence

Bien que depuis dix ans le marché se soit largement ouvert, 80% des contrats sont encore souscrits auprès de la banque prêteuse. La délégation reste minoritaire, essentiellement du fait de la pression des banquiers qui protègent leur part du gâteau. Lorsque vous recevez votre offre de prêt, lisez la tranquillement avant de signer. Vous avez dix jours après la réception de l'offre pour vous décider. Au moment de la décision finale, pensez à vérifier le TAEG (le Taux Annuel Effectif Global). Ce taux reprend tous les frais liés au crédit : les intérêts, l'assurance du crédit et les frais de la banque.

Le meilleur moment pour déléguer votre assurance est dans la première année qui suit la signature de votre prêt. Vous pouvez changer de crémerie à tout moment avant le premier anniversaire du crédit. Vous avez alors une excellente fenêtre si la banque vous a bloqué au moment de la souscription. Passé ce délai, il vous faudra attendre chaque année la date anniversaire de votre crédit. Deux mois avant l'échéance, vous pouvez informer la banque que vous prenez une autre assurance emprunteur. Il vous faudra alors choisir une couverture équivalente à celle qu'exige votre organisme de prêt. Ce dernier voudra d'ailleurs sûrement le vérifier une fois souscrit. Vous devrez le lui envoyer afin de le faire valider.

Garantie de REMBOURSEMENT

Les banques exigent systématiquement que vous preniez en plus une garantie leur permettant de vendre votre bien afin de se rembourser si vous ne pouvez plus honorer votre crédit. Cette couverture peut prendre la forme d'une hypothèque ou d'un « privilège du prêteur de deniers » (PPD). Les deux formules coûtent assez cher car elles doivent faire l'objet d'un acte notarié. Il existe une troisième option, plus simple car sans notaire, et donc moins chère : le cautionnement. Vous payez la société de caution (Crédit logement, CNP, Camca...) et c'est elle qui remboursera la banque si vous êtes défaillant. Pour 220.000 euros d'emprunt, cela devrait vous coûter 1100 euros, contre 2600 euros pour une hypothèque et 1300 euros pour un PPD.



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

- 23 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





Bien assurer votre emprunt

tout savoir pour limiter les coûts



Trouver le contrat sur mesure

Les banques proposent des « contrats de groupe » qui mutualisent les risques emprunteurs. C'est pourquoi, selon votre profil, ces contrats peuvent être plus ou moins adaptés. Certains courtiers vous proposent de réaliser un véritable tour du marché afin de trouver la formule qui vous correspondra le mieux. Vous pouvez également utiliser les outils mis à votre disposition gratuitement en ligne. En fournissant quelques informations individuelles et des éléments sur votre santé, vous pouvez obtenir un devis de plusieurs assureurs sans quitter votre canapé ! N'hésitez pas à multiplier les contacts, à comparer et à négocier en demandant aux établissements de s'aligner sur l'offre la moins onéreuse que vous avez. Optez pour la formule la plus adaptée afin de réaliser des économies, mais ne rognez pas sur la protection et veillez à respecter les conditions d'équivalence de garantie.

Sachez enfin qu'il n'existe pas de limite à la renégociation. L'opération peut être effectuée à plusieurs reprises. Ainsi, à chaque échéance annuelle, vous pouvez partir en quête du taux le plus attractif du marché et prendre le temps d'en discuter avec votre assureur pour obtenir un tarif révisé.

Assurance PERTE D'EMPLOI

Votre banquier peut parfois vous pousser à prendre une assurance contre la perte d'emploi. Cette incitation s'exprime avec beaucoup plus d'insistance depuis début 2021. Elle demeure cependant facultative. Aussi appelée assurance chômage, cette garantie peut s'avérer utile pour vous aider à prendre en charge une partie des remboursements en cas de licenciement. Sachez qu'elle vous couvrira rarement plus de 18 mois consécutifs pour une prise en charge allant de 30 à 80% de vos mensualités. De plus, les travailleurs indépendants, professions libérales, exploitants agricoles, artisans et commerçants ne peuvent y prétendre.

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

*Les étapes de la construction
de votre maison*



maisons
BERNARD
JAMBERT

imaginons votre nouvel horizon

GROUPE HEXAÔM

À VOTRE SERVICE

Depuis plus de **30** ANS



**CONSTRUISONS ENSEMBLE
LA MAISON QUI VOUS RESSEMBLE**



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

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

**Alors
n'attendez
plus !**

**CONTACTEZ
NOUS**

3 ÉDITIONS

et le SITE INTERNET



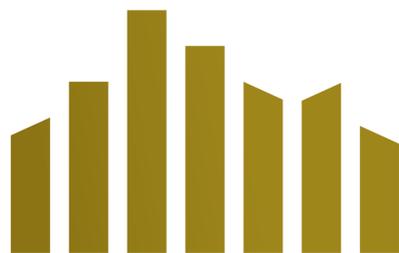
Dans nos villes

Mieux s'informer pour bien s'installer

Pour vous aider
dans vos
recherches
immobilières

www.dansnosvilles.fr 





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

Des projets immobiliers sans cesse renouvelés.

Appartements, maisons ou terrains, vous trouverez forcément votre bonheur.

ILIADÉ

MON LOGEMENT À ANGERS



Vivez des instants magiques dans votre quotidien

- ✓ Appartements et maisons de 1 à 3 chambres.
- ✓ Proches centres commerciaux et centre-ville.
- ✓ Dans un quartier vivant.

A partir de 142 000 €



ÉLÉGANCE

MON APPARTEMENT À VERRIÈRES EN ANJOU



Devenir propriétaire, fastoche !

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

A partir de 133 000 €



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 €



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 €

