

# **immo**

# **Anjou**

[dansnosvilles.fr](https://dansnosvilles.fr)

## **Louer**

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

## **Chauffage**

*Les nouveaux  
moyens de  
chauffage*

## **Immobilier neuf :**

*les malfaçons  
quels risques et  
comment les éviter ?*



**alain rousseau**  
**immo · comine**

**Pour une vente en toute sérénité, faites confiance  
à nos 45 années d'expérience  
et profitez de la visibilité de nos 3 agences.**

**Angers Doutre, Angers Château et Paris Montparnasse.**

**Estimation gratuite et sans engagement :**

**02 41 24 13 70**

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



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



**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](mailto:contact@promovia-immobilier.fr)

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

**02 41 24 13 70**

**PROMO** **via**  
immobilier

Une marque Alain Rousseau Immobilière Comine



**FENEU**

Rdc: entrée, salle à manger, salon, bureau, cuisine et espace déjeuner, 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



**ANGERS**

A 15 mn de la gare à pied. Au dernier étage pour cet appartement type 4 de 83 m<sup>2</sup>, terrasse exp sud/est, balcon sur les chambres. Salon séjour, cuisine fermée facilement réunissable avec le salon, 3 chambres, salle de bains et WC séparé, grands placards. Un double garage en sous-sol complète ce bien.

Réf 1248D Classe énergie : D

**399 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

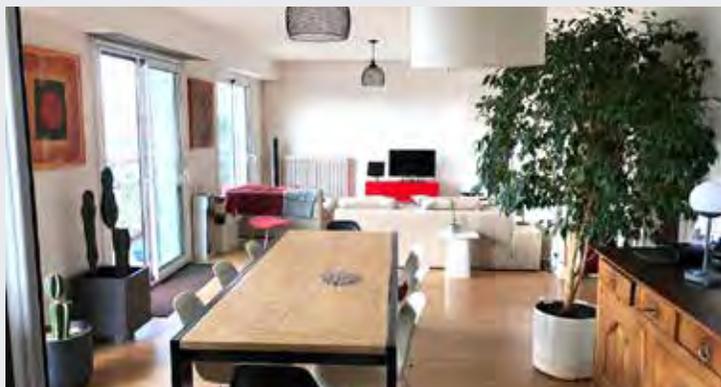


**ANGERS**

ANGERS, appartement type 3, excellent état, proche tramway. Ce bien comprend une entrée donnant sur le séjour, une cuisine fermée, 2 chambres, une salle de bains, WC, un grand balcon ainsi qu'un stationnement couvert. Secteur Banchais.

Réf 1303T Classe énergie : D

**200 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6.95% TTC



**ANGERS**

Appartement d'environ 135 m<sup>2</sup> situé en étage d'une petite copropriété. Grands volumes comprenant un séjour d'environ 35 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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

**369 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



**ANGERS**

Demeure de charme sur Angers, dans un écrin de verdure, cette bâtisse de 200 m<sup>2</sup> aux vastes pièces de vie, vous propose salon-séjour-cuisine, 4 chambres, 2 salle de bains et une salle de douche. Dépendances en pierres et douves. Un Parc exceptionnel complète la propriété.

Réf 1145T Classe énergie : C

**833 450 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC

# L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)  
Nantes - Cholet



## ANGERS

EXCLUSIVITE - Agréable maison de ville située à 500 m des commerces, aux pieds des transports et des universités. Séjour, cuisine A/E, 4 chambres dont une de plain pied avec placard et sdd/wc, sdb à l'étage. Jardin paysagé d'environ 540 m<sup>2</sup>. ACCES HANDICAPE ! Carport et dépendances.

Réf 1307M Classe énergie : D

**311 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.42% TTC

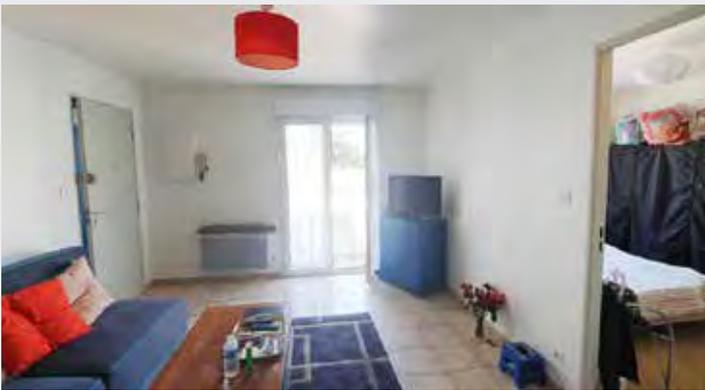


## ANGERS

Situé au calme d'une rue peu passante et d'un parc, appartement type 1bis au 1<sup>er</sup> 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 1226M 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<sup>er</sup> 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



## ANGERS

5 mn de la gare à pied, appartement d'environ 85 m<sup>2</sup>, situé en dernier étage d'une résidence de standing. Vaste entrée, salon séjour, deux chambres salle de bains, WC et buanderie. Place de stationnement en extérieur dans la résidence sécurisée. Rafraîchissement à prévoir.

Réf 1290D Classe énergie : D

**316 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



## PRUILLE

Maison traditionnelle : salon avec cheminée, ouvert sur cuisine récente, entièrement équipée et aménagée, 1 chambre, salle de bains, WC et garage. A l'étage : 3 chambres, une sde avec WC, grenier aménagé. Chauffage élec, cheminée et clim réversible. Très belle parcelle de 2000 m<sup>2</sup> au calme.

Réf 1308D Classe énergie : D

**316 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



## ANGERS

Résidence du Puy Garnier, appartement au deuxième étage : entrée, salle à manger et salon ouverts sur un balcon, cuisine avec arrière cuisine, une chambre avec dressing, salle d'eau et WC séparé. Rafraîchissement à prévoir. Place de stationnement et cave.

Réf 1252CGC Classe énergie : F

**192 700 €** Honoraires inclus charge acquéreur 7.06% TTC

# Sommaire

## LA CHRONIQUE

### Nouvelle réglementation environnementale : RE2020

Depuis 1974, plusieurs réglementations thermiques successives ont ainsi été mises en place. La dernière en date, la RT2012, issue du Grenelle de l'environnement, fixait déjà des exigences de résultats élevées en matière de conception du bâtiment, de confort et de consommation d'énergie ainsi que des exigences de moyens.

La nouvelle réglementation environnementale entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

La RE 2020, c'est construire des maisons qui vont consommer encore moins pour les chauffer et les rafraîchir, avec des matériaux qui dégageront le moins de CO<sup>2</sup> possible à la construction et 50 ans après à la démolition.

Elle mettra l'accent sur l'optimisation énergétique des bâtiments, et incitera de manière plus prononcée que la RT2012 à avoir recours aux énergies décarbonées.

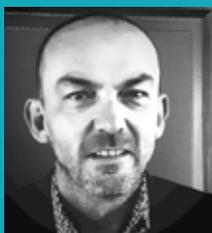
En RT2012, la température conventionnelle d'inconfort (TIC), reflétant la notion d'inconfort d'été dues aux températures trop élevées, ne posaient en réalité jamais de problème lors de calculs réglementaires.

La RE2020 veut corriger cela, ainsi la TIC disparaît au profit du coefficient (DH), Degré Heure d'inconfort qui est maintenant une réelle donnée à prendre en considération lors de la conception des bâtiments.

En conclusion, la RE2020 va nous imposer une enveloppe thermique beaucoup plus performante, et l'utilisation d'énergie et de matériaux décarbonés à faible impact environnemental.

Gérard BOUTEILLER

DIRECTEUR D'EXPLOITATION  
DES MAISONS BERNARD JAMBERT  
142 av Victor Chatenay  
49100 ANGERS



6

ANCIEN

Louer une chambre chez soi,  
des revenus et des contraintes



11

À CONSULTER

Les annonces  
des agences immobilières  
de référence



34

HABITAT

Chauffage  
les nouveaux moyens de chauffage



40

PUBLI-REPORTAGE

Votre agence  
Alter Anjou Loire Territoire  
à Angers



42

NEUF

Immobilier neuf :  
les malfaçons quels risques  
et comment les éviter ?



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°117  
du 02 Novembre au 06 Décembre 2021

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



ESPACES  
ATYPIQUES

# Avoir un poêle sous la main

Maison de caractère entre  
nature et plage, en vente  
sur [espaces-atypiques.com](https://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](https://espaces-atypiques.com)



# Louer une chambre

## *chez soi, des revenus et des contraintes*

**Solitude après le départ des enfants, baisse des revenus avec la retraite, hausse des charges de copropriété ou des impôts locaux, autant de raisons d'être tenté de louer une partie de son logement. Décryptage de la tendance.**

6

Partager un grand espace pour accueillir un locataire est une pratique de plus en plus courante. Elle permet, quand on a une pièce disponible, d'arrondir ses fins de mois et ainsi de faire face plus aisément à ses charges, voire de s'assurer un peu de compagnie, ce qui peut être une véritable opportunité. De nombreuses villes universitaires font face à une véritable pénurie de logements, et les étudiants recherchent activement un lieu à moindre frais où habiter à proximité de leur centre d'étude. Les chambres et logements universitaires sont loin de répondre à tous les besoins. Vous avez donc de bonnes chances de trouver un jeune intéressé pour qui cela représentera une solution avantageuse. Il pourra en plus toucher les aides au logement de la CAF qui allègeront son budget.

### Cohabiter

Faire « commerce » de son chez soi n'a pour autant rien d'évident. Cela suppose de choisir méticuleusement le locataire. Ce dernier aura en effet exactement les mêmes droits quant à l'usage de sa chambre dans votre habitation que s'il louait un logement entier. Vous n'êtes ainsi pas autorisé à pénétrer

dans ses parties privatives (sauf s'il vous y invite). Juridiquement vous ne pouvez pas l'empêcher d'y recevoir des amis ou de fumer une cigarette s'il en a envie. C'est une relation qui est un peu à la croisée des genres, puisqu'il s'agit d'une colocation... chez vous. Il faut être prêt à respecter les habitudes de l'autre et à rogner un peu sur sa propre intimité et son indépendance. Mieux vaut être très clair dès le départ sur les engagements respectifs de chacun. Assurez-vous donc que vos modes de vie seront bien compatibles. Entendez-vous au préalable sur les différents points qui vous semblent importants pour la cohabitation et notez les dans le contrat de location. Vous pouvez réglementer l'usage des pièces communes, dès lors que vous n'en privez pas les habitants d'une utilisation normale. Ne négligez pas ces points de vie quotidienne : la réussite de votre location dépend en grande partie du bon établissement des règles dès le départ.



ESPACES  
ATYPIQUES

# Loft story\*

Loft en duplex inversé dans  
un ancien entrepôt, en vente  
sur [espaces-atypiques.com](https://www.espaces-atypiques.com)



\* Histoire de loft

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](https://www.espaces-atypiques.com)



# Louer une chambre

*chez soi, des revenus et des contraintes*

## Quel contrat ?



Le propriétaire reste dans son logement et signe directement un contrat de location avec le locataire qui va habiter une pièce dédiée de la maison ou de l'appartement. Il n'existe pas de bail spécifique pour ce type de mise à disposition. Les mêmes règles s'appliquent que pour un logement indépendant. Dans un premier temps il s'agira de bien vous renseigner sur le marché immobilier de votre commune, afin de fixer un loyer qui soit cohérent avec le reste de l'offre locale. Prenez la peine de faire des recherches concernant les annonces similaires dans votre secteur et n'hésitez pas à demander conseil à un agent immobilier pour fixer un tarif juste et raisonnable. Ensuite il vous faudra classiquement un bail d'un an pour location meublée. Une fois parvenu à son terme, il se renouvelle tacitement pour une période d'un an. Vous pouvez y mettre fin avec trois mois de préavis. Le locataire, lui, peut partir à tout moment avec un mois de préavis. Si le locataire est un étudiant, vous pouvez aussi lui proposer un bail spécifique de neuf mois. Vous avez même la possibilité de lui proposer un bail mobilité dont la durée est ajustable à ses besoins dans la limite de dix mois. Il conviendra particulièrement aux jeunes qui sont en formation professionnelle, en stage, en service civique ou qui effectuent une mission temporaire.

## Sous location

Si vous êtes vous-même locataire, vous pouvez aussi sous louer une partie de votre logement, mais vous devrez au préalable obtenir l'accord du propriétaire, sinon votre démarche est illégale et vous risquez une rupture de bail. Par prudence, prenez la peine d'établir un contrat de sous-location, et appliquez le même tarif au mètre carré que celui que vous payez vous-même. N'oubliez pas que vous restez redevable au propriétaire de l'intégralité du montant du loyer, y compris si le nouveau venu vous fait défaut et ne paye pas sa part. Dans tous les cas, avant l'emménagement, réalisez un état de lieux et un inventaire des biens mis à disposition pour éviter tout litige. Quant au dépôt de garantie exigible, il est limité à deux mois de loyer.

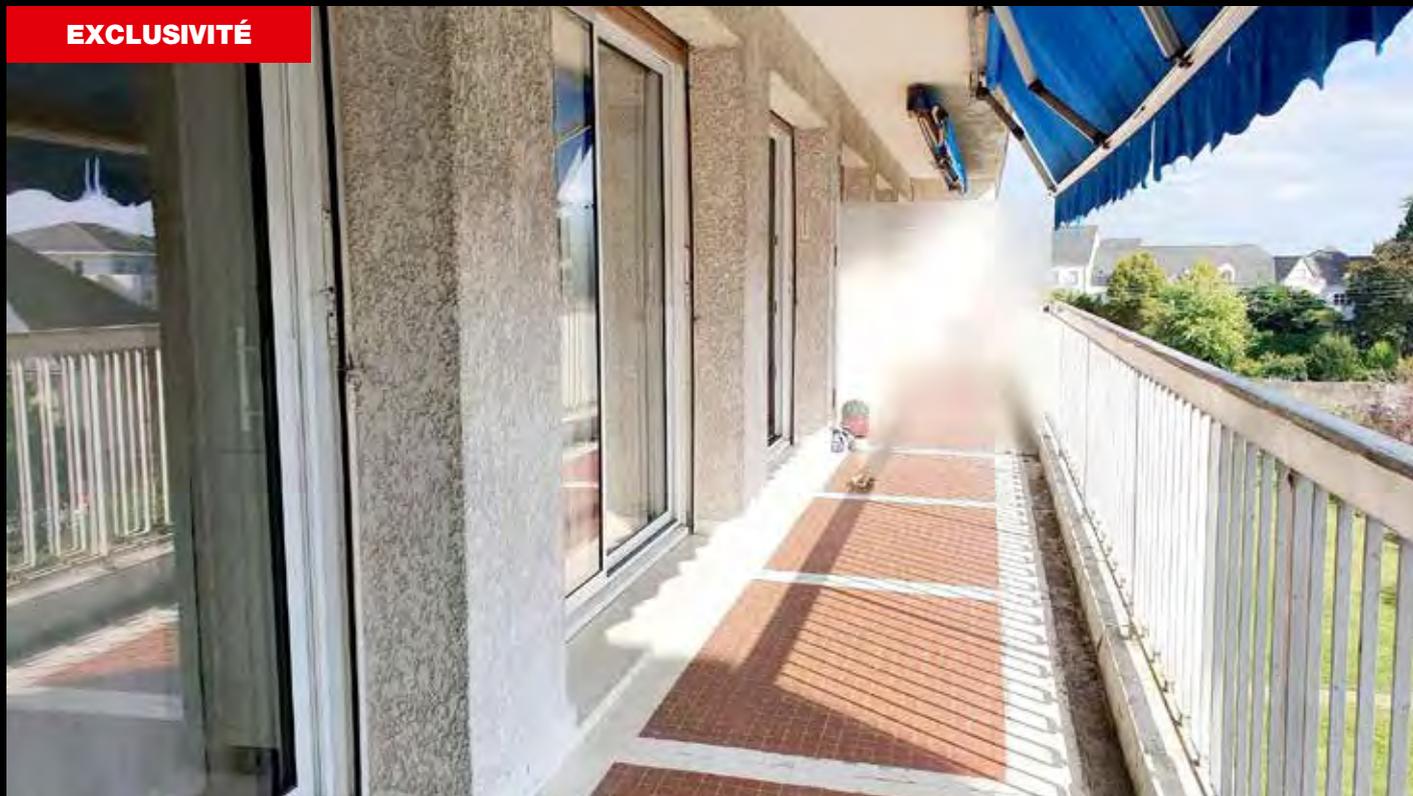
## Colette, le site qui met en relation SÉNIORS ET ÉTUDIANTS



Lancée officiellement en mai 2020, juste après le premier confinement, la plate forme en ligne met en relation des offres de chambre à louer chez des personnes de plus de 60 ans, et des jeunes qui cherchent à se loger. «Cela nous permet de créer des binômes dans une relation de confiance», souligne Justine Renaudet, co-fondatrice du site. Avant d'être intégrés sur la plate-forme, les jeunes doivent montrer **patte blanche** : motivation, coup de fil de qualification, vidéo de présentation. Au terme de ce processus, ils pourront faire leur demande de cohabitation, que l'hôte valide s'il souhaite faire connaissance. Testé en Ile-de-France, le projet rencontre un grand succès. « Il y a énormément de jeunes intéressés par ce mode de logement. Beaucoup de jeunes-filles, qui arrivent de province et qui viennent à Paris pour un stage ou une année de spécialisation. Beaucoup d'étudiants étrangers aussi, qui apprécient la souplesse du dispositif ». La plate forme devrait rapidement être étendue aux autres grandes villes, avec l'ambition de rompre l'isolement des aînés et de développer le logement intergénérationnel.



**EXCLUSIVITÉ**



## ANGERS

EXCLUSIVITÉ - ANGERS DE LATTRE DE TASSIGNY TRES BEL APPARTEMENT DE 128 m<sup>2</sup> composé d'une pièce de réception parquetée de 40 m<sup>2</sup> avec ses 3 baies vitrées prolongée par un balcon exposé plein Sud, cuisine aménagée, 4 chambres, 2 salles de douche, 2 WC, nombreux rangements, cave (19 m<sup>2</sup>), et garage individuel - Copropriété de 199 lots principaux - Charges courantes annuelles 3596.88 EUR ( chauffage et eau inclus)

Classe énergie : C      Réf 1179

**355 100 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC      (Prix 335 000 € hors honoraires)

**9, rue Grandet - ANGERS**



**Syndic de copropriété  
Gestion - Location - Transaction**



# Louer une chambre

*chez soi, des revenus et des contraintes*



## Les critères

La pièce que vous louez doit être décente, répondre aux critères de performance énergétique, être conforme à l'usage d'habitation et disposer d'au moins une fenêtre donnant sur l'extérieur. Vous ne pouvez pas transformer un cagibi en chambre. L'espace doit être au moins de 9 m<sup>2</sup>, avec 2,20 mètres de hauteur sous plafond. Rien ne vous empêche de louer une pièce vide. La plupart des bailleurs préfèrent cependant la meubler, ce qui se prête beaucoup mieux à ce genre de situations. Dans ce cas vous devrez prévoir un équipement minimum : une literie avec une couette, table et sièges, rangements, luminaires et des rideaux ou des volets aux fenêtres. Bref, le minimum permettant la vie courante du locataire qui arrive avec ses effets personnels uniquement. En revanche, le propriétaire n'est pas tenu de fournir les draps et le linge de toilette, ni le petit déjeuner et les autres repas. Le locataire doit également avoir accès au salon, à la cuisine et aux sanitaires du logement qui deviendront des espaces communs. Le niveau de confort que vous offrez au locataire influera également sur la fixation du loyer. Un pièce bénéficiant s'un coin kitchenette ou d'une salle d'eau privative se négociera évidemment plus cher plus qu'une chambre simple.

## Fixer le montant DES CHARGES



**C'est un volet qui peut-être un peu difficile à évaluer puisque vous partagez l'eau, le gaz, l'électricité et internet avec votre locataire. Il n'existe pas de règle en la matière. La solution généralement adoptée est un forfait tenant compte de la superficie de la chambre, et qui doit figurer sur la quittance de loyer. Quant à la taxe d'habitation, c'est à vous en tant que propriétaire de la régler.**

# 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, 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 à Angers



À Angers, sur le plus prestigieux boulevard de la ville, un appartement familial entièrement restauré et sa terrasse  
Ref 279736 Vente en exclusivité - 950 000 €



En vente à Saumur



Entre Loire et vignobles, dans un quartier historique de Saumur, un élégant hôtel particulier du 18<sup>ème</sup> siècle  
Ref 985282 Vente en exclusivité - 1 383 000 €



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 750 000 €



# Louer une chambre

## chez soi, des revenus et des contraintes

### Intergénérationnel

La cohabitation intergénérationnelle est une solution de logement simple et abordable. Elle permet à des séniors dont les enfants ont quitté le foyer de rentabiliser la ou les chambres vides tout en rompant la solitude. Et aux étudiants d'accéder à des appartements 20 à 40% moins chers et souvent de meilleure qualité. Le logement est spacieux, ce qui permet un certain confort de vie et d'étude. Ainsi ils ne sont pas seuls et n'ont pas à gérer entièrement leur habitat. Le concept n'est pas nouveau. C'est une source de partage et de découverte. Il n'existe pas de contrat spécifique, mais une charte qui organise ce mode de cohabitation. En complément d'une participation financière modique, les séniors peuvent demander de petits services aux jeunes qui s'installent

chez eux. La durée de l'hébergement et la somme demandée sont fixées librement. Toutes les formules sont possibles y compris de ne pas demander de loyer et de préférer un certain nombre d'heures de services hebdomadaire comme des courses, de la cuisine, du ménage, sortie des poubelles, aider pour des démarches administratives. Dans ce cas, il faudra établir un contrat de travail plutôt qu'un bail. La start up Colette (voir encadré) s'est spécialisée sur ce créneau et propose de mettre en relation des étudiants et des hôtes qui ont une chambre à louer en les sélectionnant selon leurs affinités. Un moyen de maximiser les chances de réussite pour ces attaches atypiques.

### Fiscalité



Comme tout loyer perçu pour un meublé, ces revenus sont à déclarer dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Ils s'ajoutent donc à vos autres revenus et influent sur votre tranche d'imposition. Si vos recettes annuelles ne dépassent pas 32900 euros, vous relevez du régime micro-BIC. Vous n'êtes alors imposé que 50% de vos recettes. Le loyer que vous percevez peut même être non imposable s'il ne dépasse pas un plafond réactualisé chaque année. Actuellement il est de 140 euros par mètre carré et par an (190 euros en Ile-de-France), soit 175 euros par mois pour une chambre de 15 mètres carrés. Si vous ne dépassez pas ce seuil, vous n'avez même pas à déclarer ces revenus.

### Louer à DES TOURISTES



Pour éviter les questions de compatibilité de caractères et de modes de vie que pose la cohabitation longue durée, vous pouvez choisir de louer à des voyageurs de passage. C'est un calcul qui mérite d'être posé, d'autant que vous pourrez proposer votre chambre plus cher en la louant sur de courtes périodes. Attention cependant, dans les grandes villes ce type de location est encadré. Elle est limitée à 120 nuitées par an, et doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Pour être cohérent, restez dans un tarif qui ne dépasse pas 80% du prix d'une nuit d'hôtel moyenne catégorie.

Dans votre  
**PROCHAIN  
MAGAZINE**

*Acheter à plusieurs,  
bonne idée ou vraie galère ?*

Laforêt recrute



# Postulez à nos 1300 offres d'emploi à Angers et dans toute la France



Laforêt classée parmi les « Meilleurs Employeurs 2020 » du palmarès Capital - Enquête Statista 2020.



Agence LAFORET ANGERS  
1 rue du Haras 49100 Angers

02 41 32 74 35  
angers@laforet.com

CABINET SIBOUT

Immobilier

50 ans d'immobilier à vos côtés

40, rue des Lices - ANGERS

02 41 87 46 28

www.cabinetsibout.com



SIREN 537 851 917



ANGERS

9 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 947

Classe énergie : NC



ANGERS

107 600 €

Honoraires inclus charge vendeur

(Prix 107 600 € hors honoraires)

Réf 981

Classe énergie : F



MADELEINE. Place de stationnement en extérieur située dans une résidence sécurisée avec barrières à deux pas de la place de la Madeleine.

Type 2- 41.03m<sup>2</sup> actuellement loué offrant entrée salle de bains pièce de vie avec coin kitchenette, chambre, wc séparée et cave. Idéal investissement locatif.

14



ANGERS

264 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 957

Classe énergie : D



GARE VISITATION Appartement 3 pièces en duplex de 53m<sup>2</sup> 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.

# CABINET SIBOUT

*Immobilier*

• Syndic de copropriété • Gestion locative • Transaction • Location

MAISONS  
APPARTEMENTS



TRANSACTION  
IMMOBILIÈRE

Vous avez un projet immobilier :  
*Achat / Vente*

**Toute une équipe** de professionnels se tient à votre disposition pour vous accompagner.

Votre agence immobilière spécialiste dans le domaine de la **TRANSACTION, GESTION, LOCATION, SYNDIC**, depuis 50 ans à vos côtés.

Structure indépendante et familiale

40, rue des Lices - 49100 ANGERS - 02 41 87 46 28  
www.cabinetsibout.com - contact@cabinetsibout.com

# 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 / ST-LEONARD

220 500 € FAI - REF 2726 - DPE F  
Bel **appartement** rénové offrant salon-séjour avec balcon, cuisine séparée aménagée et équipée, loggia. Dégagement avec placard, salle d'eau avec douche italienne, WC séparé et 2 belles chambres. Fenêtre double vitrage PVC avec volets électriques. Garage fermé et cave. Pas de procédure en cours. Charges courantes 2000€/an.



EXCLUSIVITÉ

### ANGERS / JUSTICES

393 750 € FAI - REF 2727 - DPE D  
**Maison individuelle** d'env 120 m<sup>2</sup> composée d'une entrée, salon avec cheminée et salle à manger, spacieuse chambre avec cheminée sur parquet de 15m<sup>2</sup>, WC, salle de douche, véranda avec clim réversible et cuisine meublée donnent sur le jardin sans vis à vis. A l'étage, 2 chambres et grenier. Jardin clos et arboré, grand garage et cellier viennent compléter ce bien rare !



EXCLUSIVITÉ

### ANGERS / CENTRE

122 500 € FAI - REF 2715 - VIERGE  
Situé au 4<sup>ème</sup> et dernier étage, dans un immeuble édifié en 1500, le bâtiment classé est chargé d'une histoire unique. Ce **Studio** loué 388 € HC de 29.77m<sup>2</sup> comprend une pièce avec cuisine aménagée de 26.85m<sup>2</sup>, salle d'eau et WC séparé. La tranquillité des occupants est assurée grâce aux fenêtres à double vitrage. Vous pourrez y retrouver des poutres apparentes, tommettes... Une visite vous séduira ! Pas de procédure en cours. Charges courantes 660€/an.



EXCLUSIVITÉ

### TRELAZE / LA GUERINIÈRE

190 000 € FAI - REF 2712 - DPE D  
10 minutes d'Angers centre, pour cette **maison** récente de 75m<sup>2</sup> 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

## ESTIMER EST UN MÉTIER !

*La clé d'une vente réussie réside principalement dans la fixation d'un prix juste, dès la première mise en vente.*

*En matière de vente immobilière, l'attachement de certains propriétaires à leur bien les pousse à adopter des comportements irrationnels, notamment lorsque l'on aborde la question du prix. Le délai moyen de vente d'un bien immobilier varie en fonction de plusieurs critères tels que l'emplacement, l'état d'ensemble du bien, la disposition des pièces... et le prix.*

*Avec l'emplacement, le prix est le premier critère retenu par les acquéreurs dans leur recherche. Il importe donc de ne pas le fixer de manière arbitraire, au risque de bloquer la vente.*

*L'estimation consiste à évaluer, en raison, la valeur vénale d'un bien, en tenant compte de la concurrence. La surévaluation d'un bien le prive mécaniquement d'acheteurs potentiels qui, pour le prix demandé, sont en droit d'attendre des prestations supérieures.*

*Notre équipe est formée pour vous donner les meilleurs conseils et vous accompagner dans la réussite de vos projets.*

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

**al'**agence de l'anjou  
Anthony & Blandine BERNARD

**cm**  
cabinet  
meunier

**INAIM**  
N'EST POUR LE BIEN-ÊTRE !  
**GALIAN**  
L'immobilier en toute assurance

GESTION - LOCATION - TRANSACTION

SYNDIC DE COPROPRIETE

[www.agencedelanjou.fr](http://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

GESTION | LOCATION | TRANSACTION

ABC  
IMMOBILIER

NOS EXPERTS VOUS  
ACCOMPAGNENT  
DANS VOTRE PROJET  
IMMOBILIER OU  
D'INVESTISSEMENT  
LOCATIF

AU CŒUR  
DE VOTRE BIEN



**02 41 88 33 27**

7 Boulevard Henri Arnauld - 49100 ANGERS  
contact@abc-immobilier-angers.com

Découvrez tous nos biens sur notre site

  [abc-immobilier-angers.fr](https://www.abc-immobilier-angers.fr)



Gestion | Location |  
Transaction | Syndic

7, boulevard Henri Arnauld - **ANGERS**

**02 41 88 33 27**

www.abc-immobilier-angers.fr



LAIR POUR LE LOGEMENT



SIREN 479 589 840



Venez découvrir cette maison aux portes d'ANGERS. Entièrement restaurée. Elle se compose d'un séjour, salon lumineux, une cuisine aménagée et équipée, wc, une chambre avec dressing et salle de bains avec douche et baignoire. Au premier étage, une mezzanine, salle d'eau, toilettes, deux chambres. Terrain de 3 000 m<sup>2</sup> entièrement clos. Classe climat : D.

### CANTENAY EPINARD

**565 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5478

Classe énergie : D



### ANGERS

**192 600 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5463

Classe énergie : D



A Angers, un appartement lumineux, composé d'une entrée, une cuisine, séjour, dégagement, chambre, salle de bains, un wc, et un local de rangement. Loggia, balcon. Chauffage collectif gaz, Cave et parking en sous-sol. Nombre de lots 237 (dont 118 appartements). Charges copro : 2204,68€/an. Locataire en place. Classe énergie : D ; Classe climat : E.



Venez découvrir cette maison située dans un secteur très recherché. Elle se compose d'une entrée, séjour salon, cuisine, dégagement, une chambre, une salle d'eau, wc, un garage. A l'étage : un dégagement, une salle de bains, 4 chambres, wc. Jardin. Secteur calme proche de toutes les commodités. Classe énergie C ; Classe climat D

### ANGERS

**371 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5471

Classe énergie : C



### ANGERS

**348 150 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5462

Classe énergie : D



A Angers, une maison d'habitation comprenant au rez de chaussée, une pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée ouverte, wc, salle d'eau, chambre, lingerie. A l'étage, une salle de bains, deux chambres, un bureau, wc. Ecole, commerces et transports en commun à proximité. Classe énergie C ; Classe climat A





-  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](http://www.antoine-immobilier.com)



SIREN 504 167 131



ANGERS secteur place de la visitation / gare. Superbe type 2 d'environ 40 m<sup>2</sup>. Situé dans une petite copropriété bien entretenue. Beaucoup de charme pour cet appartement composé d'un beau 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.

**ANGERS**

**199 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3202  
**Classe énergie : D**



**ANGERS**

**595 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3106  
**Classe énergie : B**



EBLE - LAFAYETTE. Prestations et volumes avec pièce de vie de près de 65 m<sup>2</sup> baignée de lumière et ses 4m de hauteur sous plafond. Vie de plain-pied avec 2 suites parentales au rdc. A l'étage, 3<sup>ème</sup> chambre avec sa salle d'eau attenante. Jardin clos à l'abri des regards avec terrasse et piscine. Cave. Décoration soignée et son style industriel.



**ANGERS**

**514 500 €**

Réf 3220  
**Classe énergie : C**



ANGERS : En hyper centre ville, au sein d'une petite copropriété, devenez propriétaire de cet appartement atypique de 115m<sup>2</sup> avec son extérieur. Ce bien doté d'une entrée privée, vous propose dans un environnement très calme une superbe terrasse. Salle à manger avec cuisine AE. Salon avec coin bureau, 2 chambres, une salle d'eau avec espace buanderie. Un second salon, et une troisième chambre.



## **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](http://antoine-immobilier.com)





**NOUVEAUTÉ**



**ECOULANT**

**415 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

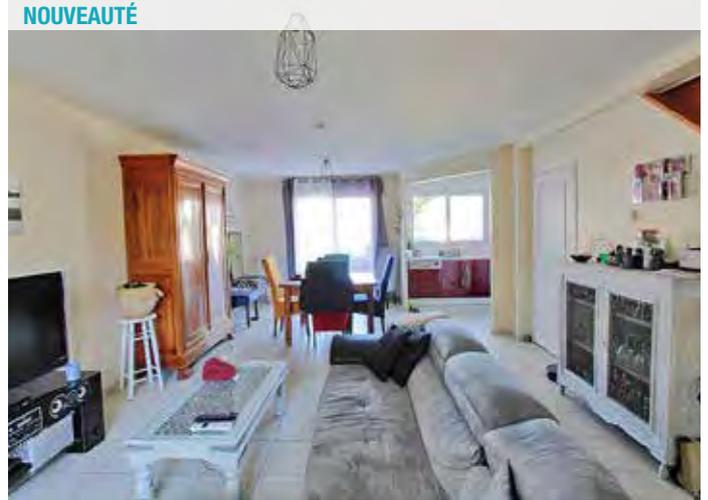
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99631

Classe énergie : D



**NOUVEAUTÉ**



**AVRILLE**

**276 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99633

Classe énergie : NC



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

AVRILLE-ARDENNE, proche du tramway, maison de 2007 avec locataire en place de type 5 de 97m<sup>2</sup> comprenant : Entrée, grand séjour avec cuisine équipée, WC séparés. A l'étage : 4 chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains, WC séparés. Garage avec coin buanderie. Loyer de 935€. Contact Vincent LE GAL : 0684319403. DPE ANCIENNE VERSION.



**ANGERS**

**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](http://www.pigeimmobilier.fr)

Place La Fayette - 32, rue de Létanduère - Angers

02 41 25 75 75



# Arthurimmo.com

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

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

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

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



## **NOTRE AGENCE RECRUTE** Conseillers, conseillères en immobilier



### Arthurimmo.com

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

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

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



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



Présent sur  
**PROPRIÉTÉS**  
LE 310480

# 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](http://citya.com)

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](http://www.ruedelapaix.immo)

RECOMMANDÉ  
PAR NOS CLIENTS



6 place de la République  
02 21 67 52 61  
[bonjour@rdp.immo](mailto: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 !**

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



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



**MAZE**

**207 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.50% TTC**  
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 2984

Classe énergie : D



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 40m<sup>2</sup>, grand garage de 52m<sup>2</sup>, chaufferie, belle cave voutée.



**SOUS COMPROMIS**

**BEAUFORT-EN-VALLÉE**

**269 000 €**

Réf 2588

Classe énergie : C



Maison de 2010 comprenant au rez-de-chaussée: Hall d'entrée lumineux, salon séjour, cuisine, bureau pouvant servir de chambre, wc, cellier, chaufferie, cave et double garage. A l'étage: Palier, 3 chambres, salle de douches, salle de bains, wc. Terrain clos et arboré d'une superficie de 1991 m<sup>2</sup>, avec cabanon de jardin, pergola, serre, puits.



**SOUS OFFRE**

**BEAUFORT-EN-VALLÉE**

**179 000 €**

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

Réf 2998

Classe énergie : F



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 399m<sup>2</sup> avec garage, atelier, préau. Tout à l'égout, chauffage bois + gaz de ville.



**VENDU**

**CORNE**

**157 000 €**

Réf V110002566

Classe énergie : NC



Maison ancienne à rénover avec fort potentiel comprenant au rdc : entrée avec placards, toilettes, salle de bains, salon avec cheminée, grande cuisine avec cheminée. Au premier étage : palier, 3 chambres, couloir. Au deuxième étage : grand grenier aménageable. Terrain d'une superficie de 528 m<sup>2</sup> ainsi qu'un terrain non attenant de 5 440m<sup>2</sup>.



**SAINT-MATHURIN-SUR-LORIE**

**470 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.30% TTC**  
(Prix 455 000 € hors honoraires)

Réf 2986

Classe énergie : D



Val de Loire, site classé à l'UNESCO de 270m<sup>2</sup> comprenant en rez-de-chaussée : entrée, cuisine meublée et équipée, salon avec cheminée. Au premier étage : palier, deux grande chambres dont une avec salle de bains. Au second : palier, deux chambres, salle de douches. Parc de 4828m<sup>2</sup> avec verger, dépendances, cuisine d'été, chaufferie, ateliers.

Services et conseils immobiliers

**EXCLUSIVITÉ**



**ANGERS**

**144 500 €**

Réf 15519  
Classe énergie : NC



ANGERS-NEY, un appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage comprenant une pièce de vie, une cuisine meublée-équipée, une chambre, une salle de douches, un wc. Aucun travaux à prévoir. Libre de location. Syndic bénévole. Charges annuelles environ 450 EUR. DPE en cours.

**NOUVEAUTÉ**



**TREMENTINES**

**220 000 €**  
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 15 514  
Classe énergie : NC



10 minutes de CHOLET à TREMENTINES, Maison d'architecte en ossature bois vous offrant une vie de plain-pied. Elle se compose d'une entrée, une cuisine meublée ouverte sur un séjour avec poêle à bois, 3 chambres, une salle de douches avec meuble double vasques, un wc séparé. Un garage de 20 m<sup>2</sup>, terrain clos sans vis à vis exposé Sud de 653 m<sup>2</sup>.

**PROCHE TRAM**



**AVRILLE**

**212 380 €**  
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 15509  
Classe énergie : NC



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

**HYPER CENTRE**



**ANGERS**

**273 000 €**  
Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 1457  
Classe énergie : NC



A VENDRE ANGERS HYPER CENTRE, Appartement type 3 dans une petite copropriété comprenant une cuisine meublée-équipée, un salon séjour avec pierre apparente, 2 chambres. Charges annuelles 360 EUR : Prix 260 000 EUR net vendeur et 13 000 EUR d'honoraires. Contact SC IMMO au 02.41.36.19.32 et retrouvez tous nos autres biens sur notre site.

**ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL**



**ANGERS**

**1 370 000 €**  
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 15517  
Classe énergie : NC



A 10 MINUTE D'ANGERS : Secteur très convoité, maison de caractère de 400 m<sup>2</sup>. Au RDC : entrée, bureau, SDD, salon avec cheminée, S à M avec cheminée, cuisine A-M, pièce de réception de 73 m<sup>2</sup> avec arrière cuisine, wc, SDD. A l'étage, 3 ch, dressing, bureau, wc, SDD. Logement T2 + gîte indépendant 4 à 6 couchages, salon, cuisine, SDD, terrain privatif. 6 hectares, terrain de tennis et de pétanque.

# ESTIMEZ VOTRE BIEN



En 48 h

**Une entreprise locale et indépendante depuis plus de 11 ans.  
94 % de nos clients nous recommandent**



**Maryline GRELLET et Magali MAUGEAIS,  
deux professionnelles à votre service.**



 **Anjou Mag  
Immobilier**  
fidèle à ses promesses

**Angers et Périphérie** 236 bis avenue Pasteur 49100 ANGERS  
contact@anjou-mag-immobilier.com  
09 83 60 44 22  
www.anjou-mag-immobilier.com





# ADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SUIVEZ-NOUS



[www.advisor-immobilier-angers.fr](http://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](mailto:f.dehan@advisor-immobilier.fr)



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





# Chauffage

## *les nouveaux moyens de chauffage*

**Pompes à chaleur et chauffage solaire continuent de se démocratiser et devraient bientôt devenir la nouvelle norme en matière d'énergie pour la maison. À leurs côtés, d'autres technologies avant-gardistes, comme la micro-cogénération, font déjà leur apparition.**

### Fonctionnement d'une PAC

Quel que soit le système de PAC (air-eau, air-air, géothermie), le principe de fonctionnement reste le même : l'installation capte une énergie renouvelable et gratuite (les calories) présente naturellement dans l'environnement pour la transformer en source de chaleur. Vous n'aurez donc à payer que l'électricité utilisée pour faire fonctionner la pompe, soit une économie de 50 à 75% par rapport à un système de chauffage classique. L'investissement initial sera rentabilisé sans problème sur le long-terme. La PAC air-eau offre un excellent rendement, une installation relativement simple, même en rénovation, et une compatibilité avec un système de chauffage existant. Beaucoup plus onéreuse à l'achat, la solution géothermique puise la chaleur contenue dans le sol grâce à des capteurs enterrés dans le jardin et raccordés à la maison. La chaleur du sol étant plus constante que celle de l'air, la PAC géothermique garantit un fonctionnement toujours optimal.

### Le solaire

Autre option écologique : capter la chaleur du soleil et s'en servir pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de la maison. Parmi les nouvelles technologies solaires, l'aérovoltaïque associe panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques. On peut ainsi produire de l'électricité (et revendre l'éventuel surplus) tout en chauffant son logement.

### Un temps d'avance avec la micro-cogénération

La cogénération est une technologie de pointe qui permet de produire à la fois de l'électricité et de la chaleur au sein d'un même appareil à gaz. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une technique assimilable aux énergies renouvelables, la cogénération utilisant le gaz naturel permet une exploitation plus rationnelle des ressources énergétiques. Elle permet d'économiser jusqu'à 20 % de combustible tout en réduisant également les émissions de CO<sub>2</sub> ainsi que d'autres substances de combustion nocives (sueur, NO<sub>x</sub>, CO...). C'est la raison pour laquelle les chaudières à micro-cogénération gaz sont éligibles au crédit d'impôt développement durable (sous conditions de puissance de production électrique). Version compacte adaptée à un usage individuel, le système de micro-cogénération produit en même temps de l'électricité, de la chaleur et de l'eau chaude sanitaire à partir d'une seule chaudière à gaz à condensation équipée d'un moteur. Sa production est suffisante pour les besoins en chauffage et en eau chaude d'une famille. Quant à l'électricité produite, elle peut suffire à couvrir une bonne partie de la consommation d'électricité du foyer. En cas de surproduction, l'électricité peut être revendue sur le réseau, comme dans le cas de panneaux photovoltaïques. Côté tarif, le prix d'achat d'une unité de micro-cogénération s'avère supérieur à celui d'une chaudière à condensation classique, mais, grâce à sa faible consommation de combustible et à l'électricité produite, le système s'amortit rapidement. De plus, cette technologie nouvelle n'en est qu'au début de sa production en masse et son tarif va baisser au fur et à mesure de son essor.

## Focus sur les radiateurs électriques

En fonction des besoins et du budget, différentes solutions s'offrent à vous, du simple convecteur aux solutions très sophistiquées.

### Le convecteur

C'est le modèle le plus ancien et de loin le moins performant. Peu onéreux mais beaucoup trop gourmand en énergie, il est amené à disparaître.

### Le radiateur « double système de chauffe »

Ce système 2 en 1 associe convection et rayonnement et génère une chaleur constante, avec une rapide montée en température. L'intérêt est de pouvoir contrôler, indépendamment, chacune des sources de chaleur et de n'en garder que le meilleur. Cependant, ce sont des appareils haut de gamme complexes, avec un prix d'achat encore élevé.

### Le radiateur à inertie



Il associe qualité et confort, garantit un chauffage homogène, mais aussi des économies d'énergie car il continue de diffuser de la chaleur, même éteint. Il est souvent comparé à un chauffage central car il possède de nombreux avantages : il n'assèche pas l'air, ne déplace pas de poussière, sa régulation est optimale et fiable. Il est parfaitement adapté aux pièces de vie et aux chambres. Il en existe plusieurs types :

. le radiateur à inertie sèche : le cœur de chauffe est composé de matériaux réfractaires (pierre de lave,

## Le panneau RAYONNANT

**Il procède à la fois par convection et rayonnement. Une plaque d'acier, de verre ou de pierre minérale est chauffée par une résistance.**

**Le mécanisme des panneaux rayonnants produit un rayonnement infra-rouge qui est rediffusé par les objets et surfaces qu'il rencontre.**

**Il est plus moderne que le convecteur, avec de nombreuses possibilités de design et d'habillage, mais aussi beaucoup plus encombrant, car il requiert une grande surface de chauffe et reste très énergivore. La fourchette de prix est large, de 100 à 1 000 €.**

céramique, granit) ou métalliques (blocs de fonte, d'aluminium). Le radiateur à inertie fluide : le cœur de chauffe est un liquide colporteur qui tourne en circuit fermé.

. le radiateur à chaleur douce combine les deux systèmes précédents.

Etant donné le grand nombre de modèles existants, le coût d'un radiateur à inertie peut aller de 400 à 1 500 € pour les plus sophistiqués.



## Géothermie : quand l'énergie vient du sous-sol

Entre performances et économies, les nouvelles énergies commencent à révolutionner la manière de se chauffer, notamment grâce à la géothermie.

Le principe de la géothermie est de récupérer et d'utiliser la chaleur des roches du sous-sol pour le chauffage d'une maison individuelle. Pour capter la chaleur des sous-sols, on emploie des capteurs géothermiques enterrés, capables de prélever les calories des terrains qu'ils traversent. Ils sont couplés à une pompe à chaleur (PAC) qui transforme ces calories en énergie de chauffage.

## Deux systèmes plébiscités

Il existe des capteurs enterrés horizontalement à faible profondeur (0,60 m à 1,20 m). Leur installation est la plus simple mais nécessite une très grande surface de terrain équivalant à 1,5, voire 2 fois la superficie habitable à chauffer... Dans les zones urbanisées, où l'espace disponible au sol est souvent réduit, on utilise des capteurs enterrés verticalement (entre 30 et 150 m de profondeur). S'ils nécessitent des travaux de plus grande envergure, ces capteurs sont également plus performants car la température de la terre est bien plus stable à grande profondeur qu'en surface. Dans les deux cas, les capteurs sont composés de tubes dans lesquels circule de l'eau mélangée à un antigel. Une fois réchauffée au contact du sous-sol, cette eau remonte en surface et alimente la pompe à chaleur de la maison.

## Quel USAGE ?

La chaleur récupérée peut être utilisée pour faire fonctionner un plancher chauffant ou une installation de chauffage et d'eau chaude sanitaire complète, en fonction de la puissance calorifique de la pompe.

Certains modèles de PAC sont réversibles et permettent également de climatiser le logement ; la chaleur est alors prélevée de l'intérieur du bâtiment et rejetée vers l'extérieur.

## Une solution d'avenir

Une troisième technologie de pompe à chaleur géothermique a vu le jour.

Encore rare, cette PAC à capteurs elliptiques combine les avantages des deux autres modèles en ne descendant qu'à 5 mètres sous la surface du sol et en n'utilisant qu'une surface de terrain réduite. Il en résulte une mise en place simplifiée pour le même niveau de performance.



# PRENEZ SOIN DE VOS PROJETS



**AVEC LE VRAI  
SUR-MESURE  
DE FABRICATION  
FRANÇAISE**



RANGEMENTS DRESSINGS BIBLIOTHÈQUES SOUS-ESCALIERS CUISINES

**Quadro**  
Intérieurs sur-mesure

126 Avenue Pasteur • 49000 ANGERS

Tél : 02 41 24 13 30

Email : [angers@magasin-quadro.fr](mailto:angers@magasin-quadro.fr)

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

L'adresse pour vos projets de rangement sur mesure



## Les aides financières pour l'installation de nouveaux moyens de chauffage

Pompe à chaleur, géothermie ou encore panneaux solaires garantissent de fortes économies d'énergie et un plus grand respect de l'environnement. Ces systèmes donnent droit également à des aides financières très avantageuses.

### De multiples aides cumulables

La maîtrise de la consommation énergétique du logement est l'une des priorités du gouvernement et de divers organismes. Ils proposent tous des aides financières ou fiscales, cumulables entre elles, afin d'inciter les Français à investir dans des systèmes de chauffage de dernière génération. Le plus compliqué reste de savoir à quelles aides vos travaux peuvent être éligibles parmi le CITE, l'Eco-prêt à taux zéro, les aides de l'Anah, la TVA à taux réduit, les aides des fournisseurs d'énergie ou encore celles des collectivités locales !

### Pour une pompe à chaleur (PAC)

Si la pompe à chaleur air-air demeure le système le moins onéreux à l'achat (environ 5 000 euros pour un produit de qualité, pose comprise), elle ne bénéficie d'aucune aide financière. Plus performante et best-seller sur ce marché en plein essor, la PAC air-eau vous coûtera en moyenne entre 7 000 et 11 000 euros, pose comprise, pour un modèle de référence. De son côté, la PAC à chaleur géothermique représente la Rolls des modes de chauffage écologiques. Les prix pour une installation à capteurs horizontaux tournent autour de 14 000 euros. Comptez 1 000 euros de plus pour un système à capteurs verticaux. Toutefois, ces PAC air-eau et géothermiques sont éligibles à toutes les aides disponibles actuellement.

### Le CITE 2018

Vous pouvez ainsi profiter du fameux crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE). Le logement doit être votre résidence principale et être achevé depuis plus de 2 ans. D'autre part, les équipements doivent être fournis et l'installation réalisée par des professionnels certifiés RGE. Vous pourrez alors déduire de votre impôt sur le revenu 30% du montant TTC des équipements et de main d'œuvre, dans la limite de 8 000 euros pour une personne seule et de 16 000 euros pour un couple, majoré de 400 euros par personne à charge.



## L' éco-PTZ

L'éco-PTZ est cumulable avec le CITE et s'adresse aux propriétaires occupants ou bailleurs possédant un logement achevé avant 1990. Cette mesure n'est pas soumise à des conditions de ressources et permet d'obtenir un prêt à taux zéro pour la réalisation d'un bouquet de travaux éligibles. Ce prêt est plafonné à 20 000 euros pour deux travaux et à 30 000 euros pour trois travaux ou plus. À défaut de bouquet, le prêt de 30 000 euros est également accessible si les travaux réalisés améliorent d'au moins 25% la performance énergétique globale du logement. D'autre part, ces appareils peuvent bénéficier d'un taux de TVA réduit à 5,5%...

Pour les foyers aux revenus modestes, le programme « Habiter mieux » de l'Anah couvre jusqu'à 50 % du montant HT des travaux. Une prime de 10% supplémentaire est même proposée sous conditions.

Les fournisseurs d'énergie ont l'obligation d'appliquer le dispositif CEE prenant la forme de primes, de prêts bonifiés ou de diagnostics. Enfin, certaines collectivités locales accordent des aides complémentaires.

Pour connaître tous les avantages proposés dans la région, renseignez-vous auprès du centre départemental de l'Anil ([www.anil.org](http://www.anil.org)).



# 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](http://www.lamedubois-parquet.fr)  
[contact@lamedubois-parquet.com](mailto:contact@lamedubois-parquet.com)



## 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.

40

### 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](http://www.anjouloireterritoire.fr)

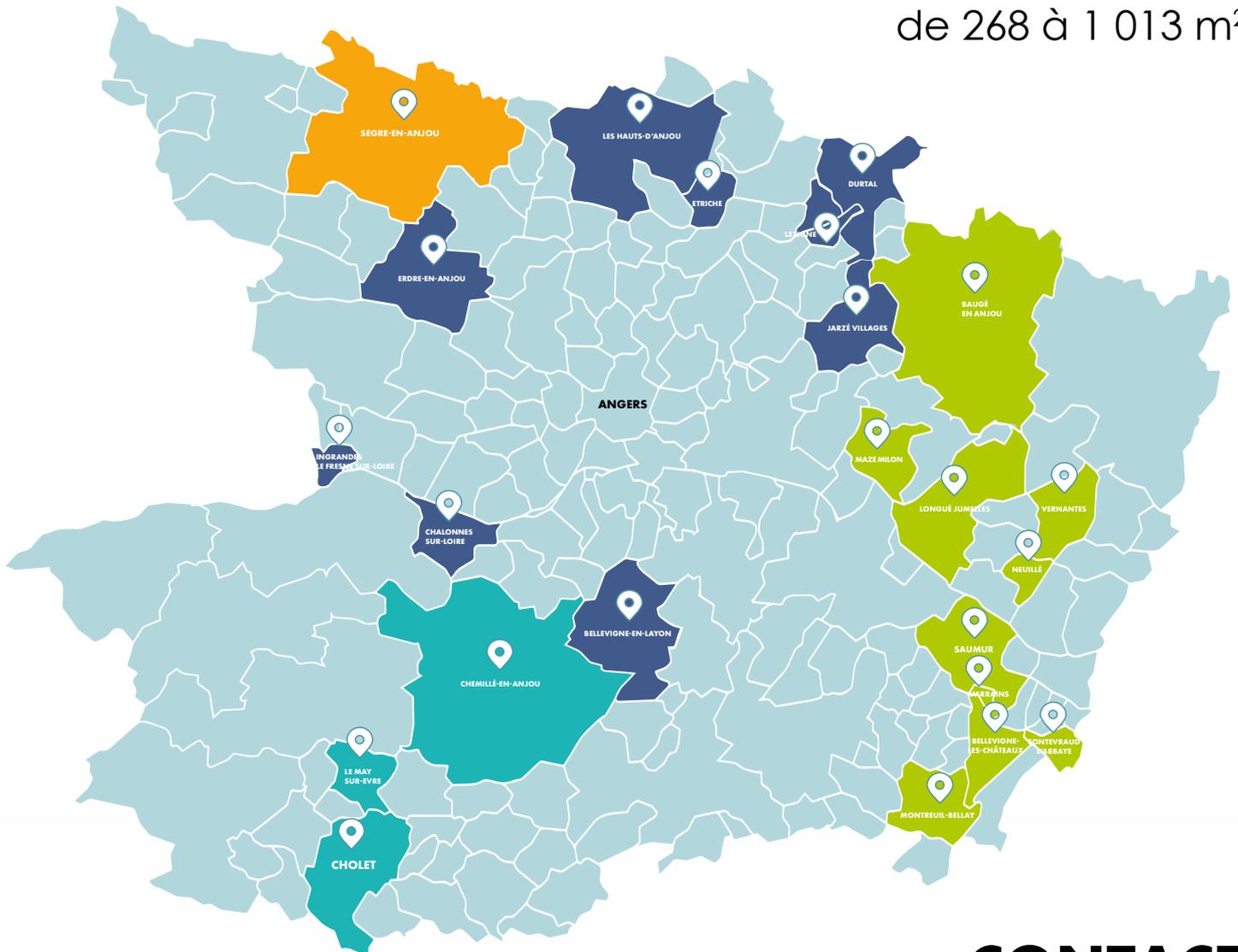
# CHOISISSEZ

## VOTRE TERRAIN A BÂTIR

libre de constructeurs

**alter**  
anjou loire territoire

**À PARTIR DE 14 525 € TTC**  
de 268 à 1 013 m<sup>2</sup>



## 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](http://www.anjouloireterritoire.fr)



# Immobilier neuf : *les malfaçons quels risques et comment les éviter ?*

**Acheter neuf c'est le plaisir de pouvoir profiter d'un logement impeccable. Mais pour cela mieux vaut être vigilant. Précisions sur les points à surveiller, du contrat de réservation du bien à sa livraison, pour que tout se passe dans les règles.**

Grâce aux plans, aux plaquettes et aux images de synthèses, vous avez pu projeter tous vos désirs sur votre futur logement. Fort de la garantie décennale, vous vous réjouissez de n'avoir aucun travaux à prévoir pendant les dix prochaines années et vous avez hâte de vous y installer ou de pouvoir le louer dès sa livraison. D'ici là, il va cependant falloir avoir l'œil sur le chantier de construction qui peut s'avérer plus compliqué que prévu. Gare aux délais, les retards sont monnaie courante, mais aussi aux malfaçons et aux équipements manquants ou remplacés par d'autres. Tout en étant plus rares, ces déconvenues ne sont cependant pas exceptionnelles.

## Bien choisir le constructeur

Le secret d'une transaction réussie réside dans son anticipation. Avant de vous mettre en quête d'un promoteur, définissez les plus clairement possible vos attentes (type de quartier, étage de l'appartement, surface, nombre de chambres, parking, balcons). N'oubliez pas que la proximité des commodités, un plan et une distribution rationnels ainsi qu'une orientation ensoleillée sont des atouts qui garantiront durablement la valeur de votre bien.

En amont, lorsque vous allez arrêter votre choix, soyez vigilant sur les références que vous fournit l'entreprise. Privilégiez une entreprise avec un minimum d'ancienneté (dix ans au moins) et une assise financière solide. N'hésitez pas à vous renseigner sur le sérieux de l'entreprise en contactant la DGCCRF (Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes), qui tient un fichier à jour de celles ayant commis des infractions par le passé. Avec les grands groupes nationaux, vous pouvez être rassurés de ce côté là. Pour autant ne négligez pas une petite visite à l'une de leurs anciennes réalisations. Vous pourrez ainsi affiner votre opinion, voire même essayer de dialoguer avec les habitants pour savoir si les chantiers se sont bien passés ou si des sinistres se sont révélés ensuite. La lecture des avis de clients publiés sur les forums internet peut également se révéler instructive. Dernière chose : le prix des assurances figurant sur votre contrat peut aussi être très révélateur. S'il dépasse 4% de la valeur de votre habitation, interrogez le constructeur, il a peut-être déjà eu des mésaventures qui expliquent une surprime imposée par l'assureur.

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 » \*



# Immobilier neuf :

## les malfaçons quels risques et comment les éviter ?

### Vérifier le contrat

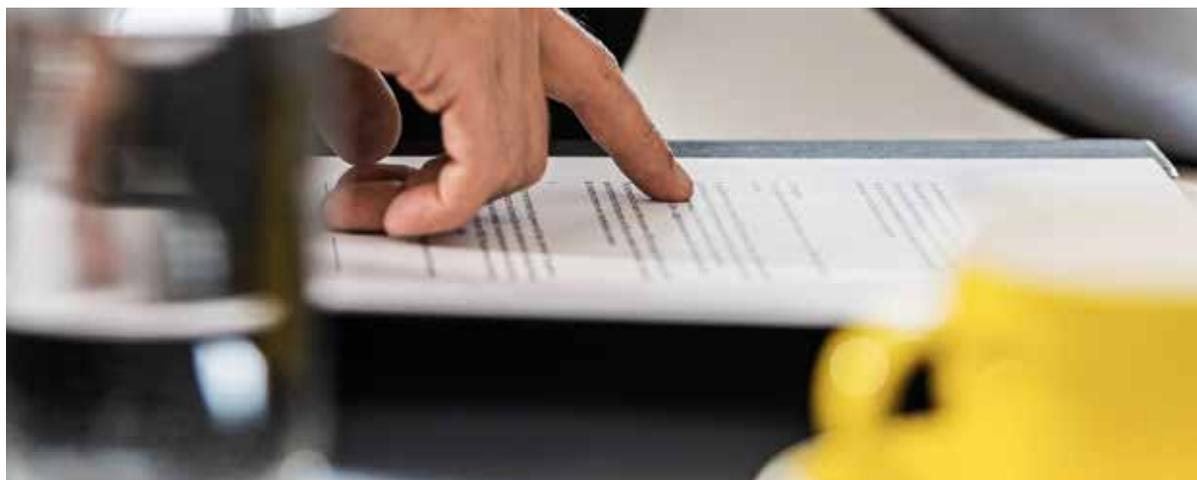
Une fois l'entrepreneur choisi, veillez bien à ce que toutes les garanties auxquelles vous avez droit figurent dans le contrat. Elles doivent porter à la fois sur le prix et sur la livraison. Assurez-vous notamment que la mention « ferme et définitif » figure clairement à côté du prix annoncé. Il ne pourra ainsi plus être modifié. Si vous faites construire une maison, la plupart des habitations sont livrées dans le cadre d'un CCMI (un Contrat de construction de maison individuelle). Ce type d'acte ne vous prémunit pas contre les retards, qui sont fréquents, mais il a l'énorme atout de garantir l'achèvement du chantier même en cas de faillite. Pour cela, l'entreprise doit, de son côté, avoir souscrit une « garantie livraison » qui lui permet de s'assurer pour ce type de mésaventure. Exigez de voir cette police d'assurance qui est normalement obligatoire. Si votre constructeur ne l'a pas, aucun garant, ni banque ni assureur ne viendra à son secours en cas de catastrophe.

Au moment de la signature, faites vous assister par votre notaire pour vérifier qu'il n'y a pas de petites entorses. Certaines entreprises peu scrupuleuses prennent parfois quelques libertés avec la règle. Elles peuvent par exemple faire disparaître du contrat le délai maximum pour finir les travaux. Pourtant après trente jours de retard, vous avez droit à des indemnités égales à 1/3000<sup>e</sup> du prix par jour. Pour rester compétitives, certaines omettent également de spécifier quels travaux restent à la charge du client, comme les peintures, le nettoyage après le chantier, ou la pose de parquet. Cela suffit à faire grimper votre budget de 3 à 4%. Demandez donc à ce que toutes les prestations non comprises soient détaillées par le constructeur. A l'inverse, vérifiez bien que toutes celles qui sont facturées ont effectivement été validées. Il peut y avoir des dérives de prix artificiellement gonflés via des extras indûment rajoutés.

### Les avantages DU NEUF



**Comme toujours, le choix sera affaire de goûts et de coûts. Le neuf est plus cher à l'achat que l'ancien, mais il offre de gros atouts : des frais de notaire réduits (2 à 4% du prix du logement, contre 7 à 8% dans l'ancien), l'exonération de taxe foncière pendant deux ans, la présence de la fibre optique et de toutes les adaptations que vous aurez souhaitées dans le logement, ainsi qu'un véritable confort thermique et acoustique.**



# GAGNEZ des M<sup>2</sup>

TOUT EN RESTANT CHEZ VOUS !

[www.cybel-extension.com](http://www.cybel-extension.com)

Nos services inclus :

- ✓ Bureau d'étude intégré
- ✓ Architecte partenaire
- ✓ Dossier administratif
- ✓ Devis travaux détaillés



AGENCE **ANGERS**  
**NORD MAINE-ET-LOIRE**

Séverine MENET  
09 86 16 24 40

[s.menet@cybel-extension.com](mailto:s.menet@cybel-extension.com)  
193, Avenue Pasteur  
49100 ANGERS

**CYBEL**  
**EXTENSION**  
Créateur d'espaces

INTERLOCUTEUR  
UNIQUE

PRESTATION  
CLÉ EN MAIN

€  
PRIX  
GARANTI

GARANTIE  
DÉCENNALE

SUIVI  
DE CHANTIER

DÉLAIS  
RESPECTÉS

Votre MENSUEL

**immo**  
[www.centreimmo.com](http://www.centreimmo.com)

dans votre BOÎTE AUX LETTRES

45

COUPON à retourner à

NR Communication  
Magazines Immobilier  
26 rue Alfred de Musset  
37000 Tours

ou

commandez-le  
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code  
pour commander  
votre prochain  
magazine



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

Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Magazine :  Immo Val de Loire  Immo Poitou  Immo Anjou



# Immobilier neuf :

## *les malfaçons quels risques et comment les éviter ?*

### Contrôler la conformité

Un fois votre logement terminé arrive l'étape de la livraison que le promoteur organisera pour vous. Apportez à ce rendez-vous tous les dossiers que vous avez constitués depuis le lancement du projet. Vous pourrez ainsi vérifier pièce par pièce que rien ne cloche, ni au niveau des plans, ni au niveau des nuances de couleurs ou des types de revêtements. Préparez-vous une check list afin de ne rien omettre : qualités des surfaces et des planchers, régularité de la pose ; fonctionnement des robinets, des chasses d'eau, des interrupteurs, des volets électriques, des portes et des fenêtres, regardez comment ont été collés le papier peint, les boiseries, s'il y a des carreaux abimés, si les joints ont tous été posés. Peut-être cela vous paraît-il beaucoup ? Dans ce cas, vous pouvez aussi solliciter un architecte ou un contrôleur technique pour vous accompagner. L'œil et le savoir-faire du spécialiste permettront de traquer toutes les petites imperfections et vous pourrez ainsi établir avec lui la liste exhaustive des désordres à corriger.

Sachez également que si les finitions comme le carrelage ou la peinture ne sont pas terminées à la livraison du bien, vous avez le droit de bloquer les derniers 5% du prix. Ils seront alors placés sur un compte séquestre d'un notaire ou d'un huissier en attendant que tout soit rentré dans l'ordre.



### Classement des SINISTRES



**L'Agence qualité construction (AQC) répertorie les malfaçons les plus fréquentes et les plus coûteuses :**

**Revêtements de sols intérieurs (13% des sinistres en maisons individuelles et 10% en logements collectifs)**

**Couvertures en petits éléments (10% des sinistres en maisons individuelles et 4% en logements collectifs)**

**Toitures et terrasses (10% des sinistres en maisons individuelles)**

**Structure et ossature, poutres et poteaux (6% des sinistres en maisons individuelles et 9% en logements collectifs)**

**Fenêtres et portes fenêtres (5% des sinistres en maisons individuelles et 8% en logements collectifs)**

**Réseaux d'eau (6% des sinistres en maisons individuelles et 7% en logements collectifs)**

**Fondations (3,5% des sinistres en maisons individuelles)**

**Façades en béton (5% des sinistres en maisons individuelles et 5% en logements collectifs)**

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

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

**VERRIÈRES EN ANJOU**

**02 41 18 28 88**

[contact@pavillon-angevin.com](mailto:contact@pavillon-angevin.com)





# Immobilier neuf :

## *les malfaçons quels risques et comment les éviter ?*

### Les garanties après-vente

La loi vous protège contre le risque d'anomalies. Le législateur a ainsi prévu trois types de garanties afin de vous accompagner si des désordres inattendus apparaissent dans votre logement. La première est la garantie de « parfait achèvement » qui oblige le promoteur à réparer tous les défauts repérés dans l'année suivant la livraison. Durant deux ans, le fonctionnement des équipements, type robinetterie, volets, etc, est lui couvert par la « biennale ». Enfin, la « décennale » couvre pendant dix ans les dommages menaçant la solidité du bien en lui-même. Elle intègre tout ce qui touche le bâti : fissures, infiltrations, déformations. Elle permet d'obtenir de l'assureur la prise en charge des réparations sans devoir définir au préalable les niveaux de responsabilités.



### Les recours en cas de litige

Face à un promoteur défaillant, si votre achat immobilier tourne au fiasco, il s'avère souvent difficile de récupérer votre capital, mais pas impossible. Dans le cas où vous avez acquis de l'immobilier en tant que placement, vous pouvez vous adresser à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) qui est compétente pour traiter votre réclamation. Dans les autres situations, les professionnels du droit recommandent aux victimes de se regrouper. Essayer d'identifier les autres propriétaires en situation de litige avec le promoteur et partagez vos doléances afin de peser face à lui. Ne restez pas seul. Mettez sur le collectif en montant votre association ou en rejoignant une déjà existante. Tournez-vous également vers un avocat rodé à ce type d'exercice, qui saura vous dire s'il est possible d'attaquer le promoteur défaillant et de faire entendre vos demandes. Sachez cependant que la procédure est longue et souvent coûteuse et que c'est une démarche qui demeure aléatoire. Enfin, pour donner du poids à votre affaire, vous pouvez aussi contacter vos élus locaux et la presse. N'hésitez pas à médiatiser aussi vous même vos déboires via les réseaux sociaux.

Pour éviter la multiplication des sinistres, l'observatoire de la qualité de la construction a lancé plusieurs actions de prévention. Elles permettent d'identifier les facteurs de risque, d'en comprendre les mécanismes et d'apporter des recommandations là où des progrès peuvent être effectués. Des outils d'amélioration collectifs pour l'ensemble des professionnels.

### Le paiement ÉCHELONNÉ pour l'achat en VEFA

**Lorsque vous achetez sur plan, c'est-à-dire en VEFA (Vente en état futur d'achèvement), le logement est encore en projet, et il va se passer plusieurs mois ou années entre la signature du contrat de réservation et votre installation. Le paiement est donc fractionné en fonction de l'avancée des travaux.**

**5% du prix du logement à la réservation**

**35% à l'achèvement des fondations**

**70% à la mise hors d'eau**

**95% à l'achèvement du bâtiment**

**100% à la remise des clés**

Dans votre  
**PROCHAIN  
MAGAZINE**

*Les étapes de la construction de votre maison, comment réagir en cas de retard ?*



**maisons**  
BERNARD  
JAMBERT

imaginons votre nouvel horizon

GROUPE HEXAÔM

**À VOTRE SERVICE**

Depuis plus  
de **30** ANS



## TERRAINS À BÂTIR EN EXCLUSIVITÉ

650 m<sup>2</sup> à 91 000 €

800 m<sup>2</sup> à 112 000 €



SOUCELLES

**VOUS ÊTES INTÉRESSÉS ?**

**CONTACTEZ NICOLAS PACCHIANA AU 06 12 53 73 94**



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**

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



**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](mailto:angers@natilia.fr)**

## Maisons, appartements, ou terrains,

Il y a forcément un de nos projets  
qui correspondra à vos attentes.

### MILLÉSIME

MA MAISON À MÛRS-ÉRIGNÉ



De belles balades  
à deux pas de chez vous !

- ✓ Logements de 2 à 3 chambres.
- ✓ Aux portes d'Angers.
- ✓ Avec terrasse ou terrain.

**A partir de 187 678 €**

### 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 type 3.
- ✓ Proche d'Angers et de tous commerces.
- ✓ Terrasse, loggia ou balcon.

**A partir de 174 000 €**

### DOMAINE DE LA NAUBERT

MA MAISON À JUIGNÉ S/LOIRE



L'appel de la nature  
à deux pas de la ville...

- ✓ Maisons 3 chambres avec de beaux volumes.
- ✓ En campagne, et pourtant proche de la ville.
- ✓ Grands jardins d'environ 300m<sup>2</sup>

**A partir de 245 687 €**