

DANS NOS VILLES.FR



Parole d'expert :
*Quel marché immobilier à
Angers à la rentrée ?*

Nouvelle Assemblée nationale
*Quelles mesures pour le
logement ?*

Crowdfunding, coliving, SCPI...
L'investissement autrement !



alain rousseau immo · comine

+50 ans
d'expérience



100%
de satisfaction*



40
collaborateurs



1200 h
de formations par an



100%
de recommandation*

*Source : www.immodvisor.com

Un acteur **complet**
de l'immobilier

entreprise

Angers
Nantes / Cholet

habitation

Angers
Paris (Montparnasse)

promotion

Angers

gestion locative

Angers
Paris (Montparnasse)

10 Bd Henri Arnauld
49100 Angers

contact@alain-rousseau.com
02 41 24 13 70
www.alain-rousseau.com



ANGERS

Très bel appartement de type triplex entièrement rénové. Vous serez séduits par le charme et le cachet de ce bien: sa lumière, ses volumes, le confort d'une isolation récente et la chaleur d'un parquet chêne massif. Ce bien vous propose deux agréables suites et permet une installation immédiate.

Réf 2386M Classe énergie : C

327 050 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC

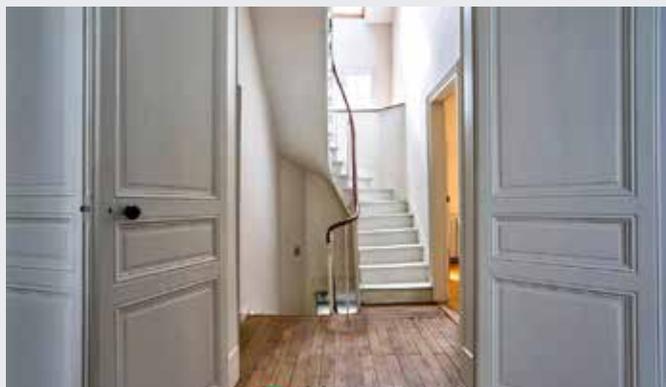


ANGERS

En exclusivité ! appartement idéalement placé, rue Voltaire, au 3^{ème} étage d'un bel immeuble Haussmannien présentant une vie de "petite copropriété". Hauteurs sous plafond, moulures, parquets, cheminées et permet de profiter d'une belle lumière.

Réf 2377EB Classe énergie : E

348 150 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Double angevine au cachet conservé: parquets, moulures et pierres apparentes. Rdc: Salon, salle à manger, cuisine, buanderie, WC. 1^{er} étage: 3 chambres, salle de bains avec douche, WC. 2^{ème}: une chambre, un bureau, grenier aménageable. 2 stationnements en location peuvent être proposés avec ce bien.

Réf 1530EB Classe énergie : D

515 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 3% TTC



ANGERS

Idéalement situé, très hautes prestations, beaux volumes, grande lumière, exposition Sud, deux chambres dont une suite parentale. Ascenseur, cave, garage en sous-sol. Bien rare et recherché, à visiter rapidement !

Réf 2387EB Classe énergie : C

432 550 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

En hyper centre-ville, découvrez ce magnifique appartement au dernier étage entièrement rénové avec soin. Il se compose d'une entrée, une cuisine aménagée et équipée, un salon/séjour avec un accès direct à la terrasse. L'espace nuit se compose de deux chambres spacieuses, une salle d'eau et un WC.

Réf 2464CZ Classe énergie : C

464 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



GREZ NEUVILLE

Nichée sur un magnifique terrain de 3 hectares, cette propriété de charme est un véritable havre de paix. Idéalement située à seulement 20 minutes de la gare d'Angers, elle allie tranquillité et accessibilité.

Réf 2467CV Classe énergie : B

892 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)

Nantes - Cholet



ANGERS

Maison de ville aux volumes incroyables! Ce bien propose une pièce de vie donnant sur un jardin joliment arboré plein sud, une cuisine aménagée et équipée, 5 chambres, 2 bureaux et divers espaces à s'approprier. Une cave, un double garage et un espace roof-top complètent ce bien.

Réf 2425M Classe énergie : D

798 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

EXCLUSIVITE! cette maison d'env 93m² habitables propose une entrée avec placard, un séjour avec un espace cuisine ouvert, une arrière cuisine, 3 chambres dont une au rez-de-chaussée, 2 sde et 2 WC. Au pied du Lac de Maine, de ses espaces verts, des transports et commerces. Garage.

Réf 2396M Classe énergie : E

311 225 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



BOUCHEMAINE

Contemporaine de 183m². Salon/salle à manger s'ouvrant sur la terrasse et sa piscine. Un bureau, suite parentale avec une belle vue sur le jardin paysager. A l'étage, un espace nuit propose trois chambres dont une avec sa SDE, une SDB, un WC. Un garage, un cellier, une cave à vin et un carport.

Réf 2322GB Classe énergie : C

780 700 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC

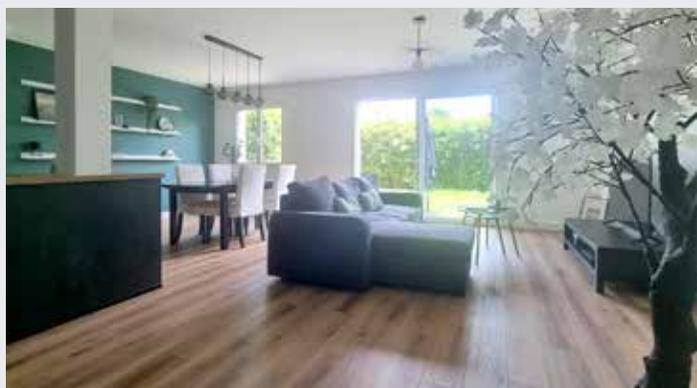


BAUGE EN ANJOU

Maison en parfait état, avec beaucoup de cachet, volumes et lumière. Jardin calme et sans vis-à-vis. 4 chambres, trois salles de bains/douche. Une belle cave voûtée. L'ensemble ne demandera aucun travaux et permet une installation confortable.

Réf 2439EB Classe énergie : D

441 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



SAINT LEGER DES BOIS

Maison récente en parfait état : séjour, salon/ cuisine d'environ 35m², entrée spacieuse, 3 chambres lumineuses et au calme, dont une avec sde privative, une sdb et 2WC. Un jardinet sans vis à vis et un garage complètent ce bien. Il ne reste qu'à poser vos meubles !

Réf 2442M Classe énergie : D

286 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

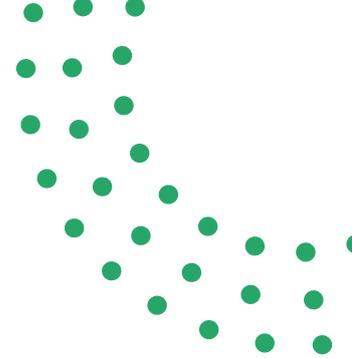
Rue des Arènes, au dernier étage d'un bel hôtel particulier, appartement de charme en duplex : entrée avec placard, pièce de vie avec belle hauteur sous plafond, cheminée décorative, cuisine, salle de bain avec wc. A l'étage, deux chambres mansardées. Cave et place de stationnement extérieure.

Réf 2172D Classe énergie : D

315 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



alain rousseau
immo · comine

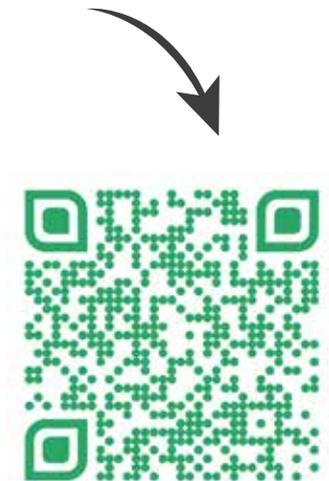


Recrute

Un Négociateur Habitation (H/F)
CDI salarié à **temps plein** - (Angers)
Car les projets de nos clients
méritent une implication à **100%**



Postulez sur recrutement@alain-rousseau.com
ou en cliquant sur le QR code !



sommaire

SEPTEMBRE 2024

Ancien

Nouvelle Assemblée nationale

Quelles mesures pour le logement ?



À consulter

les annonces

des agences immobilières

9

Maine-et-Loire

Parole d'expert

12

par Guillaume ROUSSEAU

Publi-reportage

20

Salon Habitat à Angers

38

Agence 3D à Les Ponts-de-Cé

46

Alter à Angers

50

Axeliha à Angers



Neuf

Labels, certification, réglementation

Faire entrer le travail à la maison



Magazine gratuit des annonces de professionnels édité à 10 000 exemplaires.

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

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

Directeur de publication : Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

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

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES ANJOU n°151 du 10 septembre au 07 octobre 2024

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



Ne pas jeter sur la voie publique, gardons notre ville propre. Reproduction même partielle interdite. L'éditeur n'est pas responsable des éventuelles erreurs d'impression ou de photographie.



N°1
DE LA CONFIANCE
DEPUIS 14 ANS

N°1
DE L'EFFICACITÉ

N°1
DU PROFESSIONNALISME

N°1
DE L'INNOVATION

N°1
DES PARTENAIRES
IMMOBILIERS

C'est quand même
mieux de choisir le
NUMÉRO 1
pour vos projets
immobiliers non ?

Laforêt Angers
1 Rue du Haras
49100 Angers
angers@laforet.com

POUR AVANCER,
PASSEZ PAR





Nouvelle Assemblée nationale

Quelles mesures pour le logement ?



On l'a bien compris, l'absence de majorité absolue redonne du pouvoir à l'Assemblée nationale et, donc, aux partis qui la composent. L'heure est aux compromis. Ainsi, il n'est sans doute pas inutile de rappeler les orientations en matière de logement de ses différentes composantes.

Comme un coup d'arrêt

Le moins que l'on puisse dire, c'est que le secteur de l'immobilier se serait volontiers passé de la crise politique qui s'est invitée par surprise au printemps en France. Après des mois difficiles, marqués par une chute du nombre de transactions, l'accalmie sur le front des taux d'intérêt (qui sont repassés, en moyenne, sous la barre des 4 %), laissait espérer une embellie. Les professionnels misaient sur les beaux jours, favorables à l'immobilier, pour acter la reprise de l'activité. Hélas, la dissolution de l'Assemblée nationale et la période électorale qui a suivi ont brutalement mis fin à leurs espoirs. Le marché est entré dans une période d'attente liée à l'incertitude concernant les orientations de la future (et hypothétique) majorité.



Pouvoir d'achat en hausse

C'est une des bonnes nouvelles de 2024 : le pouvoir d'achat immobilier repart à la hausse. Selon l'étude de la Fnaim, présentée en juin dernier, il devrait progresser de 8 % au cours de l'année, après une baisse de 15 % en deux ans. Cela grâce à des taux d'intérêt en stabilisés en dessous des 4 %, des prix de ventes en baisse de 5 % sur un an et des revenus en progression de 3 % en moyenne.

L'immobilier et, plus généralement, tout le secteur du logement a été, au cours des dernières années, le grand oublié des politiques publiques. Or, la crise qu'il traverse est l'une des plus importantes de son histoire et sera, si rien n'est fait, au cœur des prochaines campagnes électorales.

En effet, par son prix, le logement est devenu un « produit de luxe » et il pèse de plus en plus sur le budget des ménages, alors qu'il s'agit d'une dépense de première nécessité.

Un récent rapport d'information du sénat évoque cinq symptômes à cette crise sans précédent.

Le premier, c'est la chute brutale de la construction neuve, avec des ventes de logements neufs au plus bas depuis 1995.

Le deuxième, c'est la baisse des transactions dans l'ancien, qui est de l'ordre de 22 % sur un an et qui est la plus importante constatée depuis 50 ans.

Le troisième symptôme, c'est la baisse de la production de crédit qui, selon la Banque de France, a été divisée par deux en 18 mois.

Tout cela conduit à réduire la mobilité résidentielle et, donc, à faire baisser l'offre de logement à la location (-36 % en deux ans). Cela se manifeste également dans le logement social où le nombre de demandeurs progresse bien plus vite que celui des logements disponibles.

Enfin, dernier symptôme pointé par la commission des Finances du Sénat, le mal-logement ne cesse de progresser en France. Selon la Fondation Abbé Pierre, quatre millions de personnes sont actuellement mal logées dans notre pays.

Ne pas pouvoir accéder à la propriété, rester coincé dans un logement trop petit ou inadapté, cela peut freiner des projets de vie et engendrer une grande frustration. Politiquement autant qu'économiquement, cette crise multifformes appelle donc des réponses fortes et rapides.





Nouvelle Assemblée nationale Quelles mesures pour le logement ?



Nouveau Front Populaire : l'immobilier sous contrôle

La mesure phare de l'alliance des partis de gauche et des écologistes en matière d'immobilier, c'est la construction de 200 000 logements sociaux publics par an pendant cinq ans, soit un million de nouveaux logements d'ici à 2030. Des logements qui devront, de surcroît, répondre à des normes environnementales encore plus contraignantes.

Plus globalement, le NFP prône une politique centrée sur la défense des locataires. Cela passe notamment par l'impossibilité d'expulser un locataire qui ne paye pas son loyer sans lui proposer une solution de relogement et par un encadrement des loyers généralisé à l'ensemble des zones tendues de France. A noter également la création d'une Garantie Universelle des Loyers, assurant le paiement des mensualités en cas de défaillance du locataire. Une façon de sécuriser à la fois le locataire et le propriétaire, qui était déjà présente dans le projet de loi ALUR et qui avait été remplacée par le dispositif VISALE, accessible uniquement aux locataires de moins de 30 ans.

En outre, le NFP annonce son intention de renforcer l'aspect contraignant de la loi SRU, qui oblige les communes à construire des logements sociaux sur leur territoire. L'alliance de gauche entend également revaloriser les APL de 10 %.

Concernant l'accèsion à la propriété, le NFP propose de généraliser l'accès au Prêt à Taux Zéro à tous les primo-accédants, sans distinction géographique ou de type de biens (neuf ou ancien).

LR, 10 propositions

Les Républicains « canal historique » sont 47 à l'Assemblée nationale et se retrouvent dans une situation de pivot qui pourrait les favoriser. Dans le cadre de la campagne législative, ils ont présenté une dizaine de mesures pour le logement. La plus emblématique, c'est la remise en cause du calendrier de sortie des passoires énergétiques du marché de la location, qu'il jugent irréaliste et dangereux.

Pour inciter à l'achat, les Républicains ont proposé de rendre déductibles les intérêts d'emprunt pour l'achat d'une résidence principale. Ils prônent également un avantage fiscal pour les investisseurs dans le locatif, pour financer le coût de l'acquisition ou des travaux de rénovation. Pour les propriétaires, ils préconisent de simplifier les baux de location et de faciliter l'expulsion des squatteurs ou des locataires en défaut de paiement. Pour les travaux énergétiques, c'est le mécanisme du crédit d'impôt qui est privilégié. Enfin, les Républicains sont favorables à l'autorisation d'une donation supplémentaire de 100 000 € par enfant ou petit-enfant, exonérée d'impôt pour l'achat d'une résidence principale ou le financement de travaux thermiques.

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 une petite cité de caractère,
une maison de ville et son jardin clos
Ref 618146

441 000 €

En vente proche de Angers



À 35 min au nord-ouest d'Angers,
une maison de maître 1900 avec dépendance et jardin
Ref 649905 - DPE F/E

550 000 €

En vente dans le Saumurois



Dans un village historique du Saumurois,
une maison de marinières, face à la Loire
Ref 958821 - DPE D/B

Vente en exclusivité - 240 000 €

En vente à Angers



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

850 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

www.patrice-besse.com

Nouvelle Assemblée nationale

Quelles mesures pour le logement ?

Le RN et les autres...

Au nombre de 126, les députés RN sont les plus nombreux à l'Assemblée nationale. Le programme de ce parti est encore assez flou en ce qui concerne l'immobilier. La mesure la plus significative évoquée au cours de la campagne électorale, était de réserver l'attribution des logements sociaux aux ménages français. Une proposition qui semble très difficile à mettre en place et qui n'a aucune chance d'être votée par l'actuelle assemblée. D'autres mesures du programme de Marine Le Pen en 2022, en revanche, recourent des propositions portées par d'autres formations et pourraient, peut-être, trouver un écho. On peut évoquer, par exemple, l'exonération fiscale des donations à des descendants directs qui pourrait être possible tous les dix ans au lieu de tous les quinze ans actuellement. Le RN va même plus loin en proposant de supprimer l'impôt sur l'héritage direct des foyers modestes et des classes moyennes. Le fonds de garantie des loyers proposé par Gabriel Attal est également porté par le RN. Tout comme la volonté de faciliter les expulsions locatives, présente dans le programmes des Républicains. Marine Le Pen, en 2022, appelait à la construction de 100 000 nouveaux logements par an dont 20 000 en faveur des jeunes travailleurs, mais sans préciser les moyens envisagés pour y parvenir.



Quelle direction

Quelle sera l'orientation politique en matière de logement dans les années qui viennent ? Il est bien difficile de le dire au vu de la composition de la nouvelle Assemblée nationale. Des majorités de projets pourraient cependant s'y dessiner. Et il y a fort à parier qu'elles iront dans le sens du compromis. Si elles pouvaient, en plus, soutenir le secteur de la construction, redonner de l'attrait à l'investissement immobilier et du pouvoir d'achat aux primo-accédants, ce serait parfait.

Ensemble : favoriser les primo-accédants



Du côté de l'ancienne majorité, les orientations sont connues, puisqu'elles avaient été annoncées avant la dissolution de l'Assemblée nationale. Au mois de mars, le ministre délégué au logement, Guillaume Kasbarian, avait annoncé un plan destiné à relancer la construction de logements neufs. La dizaine de mesures mises en avant visait surtout à la simplification des procédures administratives et à la réduction des délais de gestion des demandes.

Le premier ministre de l'époque, Gabriel Attal, avait également pris la parole sur le sujet au mois de juin, alors qu'il dirigeait la campagne du mouvement présidentiel aux législatives. Il avait proposé une série de mesures destinées, en priorité, à redonner du pouvoir d'achat aux

jeunes candidats à l'accession. Parmi elles, l'exonération des frais de notaire (la partie liée aux taxes) pour les primo-accédants, pour un achat ne dépassant pas 250 000 €. Soit, selon lui, une ristourne pouvant aller jusqu'à 15 000 €. Si l'on en croit le programme officiel de la coalition présidentielle, la mesure pourrait concerner « un million de jeunes de classe moyennes et populaires d'ici 2027 », pour un coût total d'environ deux milliards d'euros.

L'actuel président du groupe Ensemble pour la République à l'Assemblée nationale, avait également annoncé la création d'un fonds de rénovation énergétique pour aider les classes moyennes à rénover les logements classés en « passoires thermiques ». L'objectif était fixé à 300 000 logements rénovés d'ici 2027.

Le programme de l'ancienne majorité évoquait également une extension de « la garantie de loyers pour faciliter la location tout en rassurant les propriétaires » Une mesure inspirée de la garantie Visale qui bénéficie déjà à un million de jeunes.

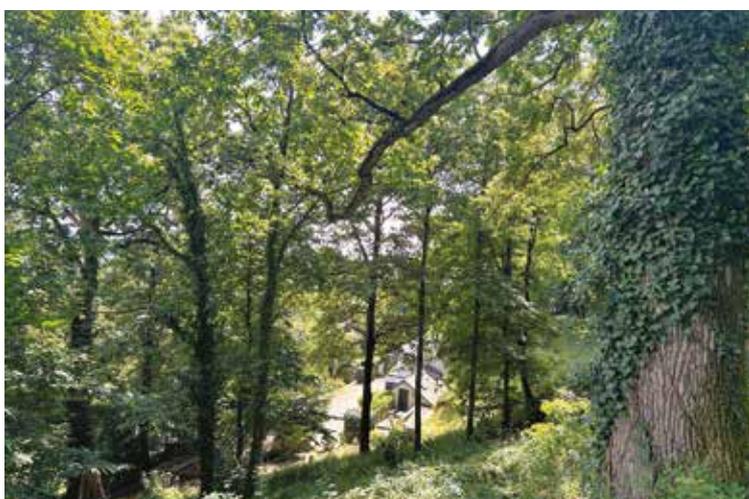
Enfin, la dernière mesure proposée par les partis de l'ancienne majorité concerne la création de 35 000 nouveaux logements étudiants abordables, la rénovation de tous les Crous d'ici à 2027 et le versement automatique des aides, y compris des APL à ceux qui y ont droit.

Dans
votre prochain
magazine :

**DÉCLARATION
PRÉALABLE DE
TRAVAUX**

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



GENNES-VAL-DE-LOIRE - PROPRIÉTÉ RÉNOVÉE AVEC TROGLODYTE

En exclusivité, BARNES propose à la vente, cette propriété idéalement située face à la Loire, sur la route de Saumur. La demeure principale, est une jolie bâtisse du XIX^e siècle, offrant au rez-de-chaussée une entrée, deux salons, une cuisine dînatoire, deux très belles pièces troglodytes avec un plafond cathédrale et un four à pain, un bureau et une salle d'eau. Le premier et le second étage offrent 6 chambres, une salle de bains et une salle d'eau. Un studio avec un accès indépendant complète la propriété. Le parc, d'une surface de 7 123 m², est en partie boisé sur les hauteurs, et offre en contrebas de la bâtisse, une agréable piscine chauffée avec pool house. DPE : E/B

Prix HAI : 530 000 € (Prix net vendeur : 500 000 € - honoraires agence de 6% à la charge de l'acquéreur)

Bien présenté par Monsieur Damien TOUDIC : +33 (0)6 77 63 48 86 - d.toudic@barnes-international.com.

BARNES CENTRE

"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris

+33 (0)7 52 04 22 73 | centre@barnes-international.com

BARNES-INTERNATIONAL.COM



PAROLE D'EXPERT

par Guillaume ROUSSEAU

Quel marché immobilier à Angers à la rentrée ?

Comment se porte le marché de l'immobilier à Angers en cette rentrée ?

Pour le moment, le marché est encore assez grippé. Les volumes de vente sont très en-deçà de ceux que l'on a connus au cours de ces cinq dernières années. Les stocks de biens disponibles ne montent pas beaucoup et, donc, les prix ne baissent pas suffisamment pour compenser la hausse des taux d'intérêt. Souvent, les propriétaires restent fixés sur des tarifs trop élevés. Leurs références datent du début de l'année 2022 alors que, depuis, le contexte a beaucoup changé. Aujourd'hui, la baisse se situe aux alentours de 10% par rapport à 2022, sauf pour les logements les moins qualitatifs où elle peut être plus importante. Cela est négligeable en comparaison à la hausse des prix enregistrée entre 2018 et 2022.

Comment voyez-vous l'évolution dans les mois qui viennent ?

Il y a de bonnes chances pour que le marché reparte de façon progressive à partir de septembre. Des personnes qui avaient repoussé leur projet ne vont plus pouvoir attendre. Les prix devraient continuer à baisser légèrement ou, en tout cas, ne pas remonter tout de suite. De leur côté, les taux d'intérêt devraient continuer à baisser un peu. Tout cela devrait redonner de l'activité au marché et les volumes de vente pourraient remonter progressivement.

Les investisseurs sont-ils toujours actifs sur le marché angevin ?

Ils le sont moins que dans la période précédente mais oui, il sont toujours là. Investir dans la pierre, c'est une garantie sur le long terme et c'est le seul moyen de déclencher un véritable



effet de levier en empruntant. Il est vrai que les rentabilités sont globalement moins favorables actuellement, mais elles restent tout de même intéressantes. Surtout à cause du fait que le montant des loyers progresse de façon régulière, de 3,5 % par an environ. Et ce mouvement ne risque pas de s'inverser car avec le blocage de la construction neuve, le nombre de nouveaux logements arrivant sur le marché est nettement insuffisant.

L'impact du DPE est-il toujours aussi fort sur le marché immobilier ?

Oui et même de plus en plus. Il est clair que les logements classés en F, en G et même en E perdent de la valeur. Mais attention, il faut tempérer. Dans un DPE, il n'y a pas que la lettre qui compte. Il faut surtout analyser le contenu du DPE. Parfois, avec quelques travaux assez simples, on peut regagner une ou deux classes. C'est aussi cela le rôle d'une agence immobilière : conseiller les propriétaires pour les aider à faire le bon choix.

Les effets de la dissolution

Il est vrai que l'incertitude n'est jamais très bonne pour le marché immobilier.

Pour autant, la dissolution de l'Assemblée nationale et les élections législatives sont intervenues au moment de la période estivale, ce qui en a limité les effets. L'été a été très calme, dans la continuité de ce qu'il était depuis plusieurs mois déjà. La crise politique n'a donc sans doute pas arrangé les choses, mais elle n'a pas eu un effet majeur.



Alain Rousseau Immobilière Comine

10 boul. Henri Arnauld
à Angers

02 41 24 13 70

21 Pl. du Président Kennedy
à Angers

02 41 88 90 58

www.alain-rousseau.com

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Bel ensemble immobilier à 300 mètres de la PLACE DU RALLIEMENT, au calme, comprenant un entrée avec porche privatif desservant 5 appartements donnant sur une cour privative de 90m². Ensemble composé de 5 appartements dont un appartement 4 pièces de 113m², 2 studios et d'une maison divisée en 2 T1 bis. Locataires en place: Revenus annuels de 37 840€.

670 100 €

Réf i1210

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : D

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Beau 3 pièces de 62m² en duplex, comprenant une entrée avec placards, séjour lumineux avec vue dégagée, cuisine séparée, wc au rez-de-chaussée. A l'étage : Palier, wc, salle de bains, 2 chambres. Le + : Un garage fermé sur l'arrière. Résidence sécurisée avec portail électrique. Vide de locataire.

181 300 €

Réf 1219

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : D

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Appartement 4 pièces de 77m² idéalement situé secteur GARE-VISITATION au calme, au 2eme étage d'un résidence, comprenant une entrée, salon séjour double avec balcon (possibilité 3eme chambre), cuisine séparée, dégagement avec placard, salle de bains, wc séparés, 2 chambres. Cave et grenier.

181 300 €

Réf 1212

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : E

ANGERS

EXCLUSIVITÉ



Bel appartement T1 bis de 31m² refait entièrement, situé au 2^{ème} et dernier étage d'une petite copropriété au calme, comprenant une entrée avec placards, cuisine aménagée et équipée, pièce principale avec baie vitrée (vue dégagée), salle de bains, wc séparés. Stationnement privatif en extérieur. Locataire en place en bail meublé.

113 400 €

Réf 1213

Honoraires charge vendeur

Classe énergie : D



ACTU SUR **TOURS**

Du nouveau dans le centre

Ça bouge dans le centre-ville de Tours. Deux immeubles emblématiques de la capitale de la Touraine devraient entamer une nouvelle vie dans les mois qui viennent. Cela commence par l'ancienne clinique Saint-Gatien, juste en face de la cathédrale qui va commencer sa mue cet automne, après un interlude artistique très apprécié des Tourangeaux. Depuis plusieurs mois, en effet, le célèbre bâtiment accueillait la « Clinique du Street art », exposition immersive dans l'univers des arts graphiques. La SET va réaménager ces locaux, dont les murs ont été construits au XVIIe siècle. Et ce sont, entre autres,

les salariés de la succursale locale de la banque de France qui vont s'y installer. Le choix du futur site a, en partie, été guidé par le souhait d'accueillir le public dans de bonnes conditions en centre-ville, dans un bâtiment accessible en rez-de-chaussée, notamment pour les personnes à mobilité réduite, sur une ligne de transports en commun. L'institution va donc quitter ses locaux historiques de la rue de Clocheville, qu'elle occupait depuis 1857. La directrice de la Banque de France de Tours indique qu'il est trop tôt encore pour savoir ce que vont devenir ces bâtiments très prisés mais qu'un appel d'offres classique sera lancé.



ACTU SUR **POITIERS**

Des logements étudiants contestés

C'est la pleine période de recherche d'un appartement pour les étudiants, à Poitiers comme dans toutes les villes étudiantes de France.

L'occasion de faire le point sur le projet de résidence étudiante contesté dont la construction est prévue à la limite entre Poitiers et Mignaloux-Beauvoir.

Le projet prévoit la construction de 113 logements dans un immeuble de deux étages et sur une parcelle de 2 200 m². Il implique la destruction d'un pavillon posé sur la parcelle en question. Le permis de construire a été accordé en décembre 2023 par la mairie de Mignaloux-Beauvoir.

Les riverains de ce futur immeuble s'opposent au projet qu'ils estiment « surdimensionné ». Ils indiquent également que ce projet implique la disparition d'un important espace vert et de haies protégées. Ils pointent, en outre, les difficultés de stationnement dans ce quartier. Le projet comprend la construction de 42 places de stationnement, dont 38 en souterrain. Après le dépôt de cinq recours gracieux, tous refusés, les riverains ont décidé de déposer un recours devant le tribunal administratif. La décision ne devrait pas intervenir avant décembre 2025 et ce délai n'est pas suspensif. Les travaux pourraient tout de même commencer, aux risques et périls du promoteur.



ACTU SUR **ANGERS**

Montplaisir change de visage

Les Angevins ne reconnaîtront bientôt plus le quartier Montplaisir. Le programme de rénovation de ce quartier populaire a commencé, avec la restructuration de la place de l'Europe.

Tous les commerces qui entouraient cet espace ont été rasés. Ils laisseront bientôt la place à un nouveau programme immobilier comprenant deux résidences sociales, pour 90 logements au total. Cela permettra de compenser la centaine de logements perdus lors de la destruction de la barre de l'Europe, en 2020.

Ces deux résidences, portées par Angers Loire Habitat, seront particulièrement destinées aux seniors (portes automatiques dans les deux halls d'entrée, interphones compatibles avec les prothèses auditives,

éclairage balisant de la chambre à la salle de bains pour les réveils nocturnes...).

Les commerces retrouveront leur place en pied d'immeuble et un pôle de santé, avec médecins, dentistes, infirmières et analyses médicales, viendra compléter l'offre avant la fin de l'année.

Le tout pour un budget estimé à un peu plus de huit millions d'euros.

Un autre chantier, porté par l'entreprise d'immobilier social Podeliha, a été lancé cet été sur la partie sud de la place, pour une livraison fin 2026. A la place de l'ancienne barre de l'Europe, on trouvera une allée verte et un large parvis ouvrant sur la cité scolaire.





L'immobilier depuis 1962

Transactions
Gestion locative
Syndic de copropriété

IDÉAL COLOCATION

ANGERS

243 800 €



Réf 9518
Classe énergie : C

En résidence, au pied du tramway, quartier BELLE BELLE, appartement de type 5 offrant 3 chambres, séjour-salon donnant sur balcon, cuisine aménagée et équipée donnant sur loggia, salle d'eau, wc, dégagement avec placard, 1^{er} achat ou investissement A VISITER SANS TARDER !

JARDINS

AVRILLE

254 400 €



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

Réf 9503
Classe énergie : D

Au pied du terminus du TRAMWAY, en résidence récente, appartement de type 4 offrant séjour donnant sur jardin avec terrasse, cuisine aménagée avec possibilité d'ouvrir sur le séjour, dégagement desservant salle de bains, 3 chambres dont deux donnant sur un deuxième jardin, parking en sous-sol, accès PMR

COUP DE COEUR

ANGERS

189 900 €



Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 9509
Classe énergie : D

Appartement en duplex comprenant 2 pièces au dernier étage d'une jolie copropriété de 1991 avec place de parking en sous-sol. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

INVESTISSEMENT

ANGERS

132 680 €



Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 124 000 € hors honoraires)

Réf 9489
Classe énergie : E

appartement duplex de 44 m² au pied du tramway, de l'université de BELLE-BEILLE et de toutes commodités, vendu avec locataire en place (bail de mars 2023) moyennant un loyer de 522,66 EUR + 65 EUR de provisions sur charges IDÉAL INVESTISSEMENT

BAISSE DE PRIX

ANGERS

139 100 €



Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 9469
Classe énergie : F

appartement VENDU MEUBLE situé proximité centre à pied et tramway, petite copropriété, loué en meublé congé donné à la locataire pour mai 2024, RAFFRAÎCHISSEMENT A PRÉVOIR Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

RARE CŒUR CENTRE

ANGERS

749 840 €



Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 721 000 € hors honoraires)

Réf 9510
Classe énergie : F

Au cœur du centre, PLACE DU RALLIEMENT, maison bourgeoise du XVII^{ème} avec 2 bureaux, salle d'attente, et patio, au 1^{er} salon, salle à manger, cuisine, et ch avec SDE, au 2^{ème} ch + SDB, ch + SDE, chambre Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

TERRASSE 19 M²

ANGERS

299 250 €



Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf 9512
Classe énergie : C

en résidence de 2009 sécurisée de standing, type 3 de 66 m² avec 19 m² de terrasse, parking en sous-sol et cave, ascenseur et accès PMR vendu vide d'occupation - au calme de la rue - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

VENDU

ANGERS

VENDU



Réf 9491
Classe énergie : C

Quartier de la Doutre sur ANGERS, proximité toutes commodités à pied et lignes de tramway, appartement sur 4 niveaux de 186 m² - vendu par nos soins





AVEC LA BAISSSE DES TAUX,

vosre projet peut prendre
une autre dimension !

**BIEN
CHEZ
SOI**



à Saumur
02 41 67 62 83



à Cholet
02 41 62 47 22



à Angers
02 41 86 86 86

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

[citya.com](https://www.citya.com)



298 000 € - Réf TMAI146549

BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

ANDREZÉ-Beaucoup d'atouts pour ce pavillon sur sous-sol total sans mitoyenneté. Très agréable réception de plus de 55m² ouverte sur jardin clos joliment paysagé. 4 chambres dont une de 15 m² en sous-sol. Système de chauffage par géothermie et climatiseur dans jardin d'hiver. Piscine au sel de 9m x 4m. Grand garage pouvant accueillir 2 véhicules, cave et dépendances. DPE C.



189 000 € - Réf TAPP922687

CHOLET

LES ARCADES ROUGÉ, Appartement de type 3 situé en plein cœur de ville avec terrasse de près de 7 m² jouissant d'une belle exposition. Séjour avec cuisine américaine aménagée, 2 chambres et emplacement de parking privatif en S-sol. De construction récente, dans résidence sécurisée avec ascenseur... Le bien est soumis au statut de la copropriété, copropriété 24 lots. DPE C.



94 000 € - Réf TAPP925282

CHOLET

POUR INVESTISSEUR !!!! Résidence La Trémolière, proche centre ville, appartement de type 1 bis situé au 1^{er} étage d'une résidence sécurisée Séjour 23 m² avec balcon orienté sud-est, espace nuit avec placard, emplacement de stationnement privatif Actuellement loué 5028 € / an / hors charges. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 59 lots. DPE D.



77 000 € - Réf TMAI145494

LYS-HAUT-LAYON

CENTRE VILLE DE VIHIER - Idéal investisseur ou primo accédant. Maison-Appartement en hyper centre ville : réception 46 m², 2 chambres à l'étage de 13 et 16 m². Toutes ouvertures PVC/DV. DPE D.



164 000 € - Réf TAPP926149

CHOLET

EXCLUSIVITÉ - Proche Halles, appartement de près de 97 m² dans petite copropriété de 5 lots. Situé au second étage, sans ascenseur, avec vue dégagée sur la ville, 3 chambres. Toutes ouvertures PVC/DV, à remettre entièrement au goût du jour ... Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 5 lots. DPE C.

MAULÉON

LONGERE - À 16 mn de la place Travot et 8 mn de la polyclinique. Cette longère vous propose tout le confort d'aujourd'hui allié au charme d'antan. Vous saurez apprécier ce parc arboré propice à l'oisiveté et ses différentes ambiances : bois, verger et espace détente au bord d'une piscine chauffée de 55 m². Cette maison de famille a été rénovée et entretenue avec goût, authenticité. 225 m² habitables dont 145 de plain pied, suite parentale de plus de 50 m². Véritable havre de paix à apprécier sans modération. DPE C.



583 000 € - Réf TMAI146321

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



93 500 € - Réf TMAI146074

SAUMUR

EN EXCLUSIVITE- Située dans un quartier calme de BAGNEUX, à deux pas des commerces, charmante maison mitoyenne à rénover de 3 pièces, d'environ 70 m² à rénover. Luminosité, cave, garage et un beau terrain de 475 m² complètent l'ensemble. DPE : En cours.



225 000 € - Réf TMAI145879

SOUZAY-CHAMPIGNY

EXCLUSIVITÉ - Venez poser vos valises dans cette maison de caractère, rénovée et décorée avec goût, située dans un village de charme. sur 105 m², elle vous offre un salon, cuisine ouverte sur le séjour, deux vastes chambres. Belle terrasse sans vis à vis et cave. DPE : C.



663 000 € - Réf TMAI146263

SAUMUR

Située dans un quartier prisé de Saumur, belle maison offrant 259 m² répartis sur 3 niveaux. Beaux volumes, parquets, carreaux de ciment, cheminée, moulures, pierre de tuffeau...tout le charme d'une maison de caractère. Plusieurs caves, une cour et un jardinet accessibles par une porte cochère et un passage couvert complètent ce bien exceptionnel. DPE : C.



169 000 € - Réf TAPP494648

SAUMUR

EXCLUSIVITÉ - Situé au coeur du centre ville, dans un sublime immeuble XVIIIème siècle, bel appartement duplex de 3 pièces, d'une surface de 94,94 m². Très bon état général tant de l'appartement que de la résidence. DPE : D.



73 000 € - Réf TAPP922822

NOYANT-VILLAGES

EXCLUSIVITÉ- SPECIAL INVESTISSEUR - Bel appartement de 3 pièces, vendu loué, d'environ 60 m². Situé au 1^{er} étage d'un petit immeuble. Il est actuellement occupé par un locataire. Le loyer est de 450 € HC + 30 € de charges locatives. DPE : D.

SAUMUR

EXCLUSIVITÉ - Au sein d'un hôtel particulier du 16ème siècle, deux pas du centre ville, maison rénovée de 5 pièces de 120 m². Pièce voûtée indépendante et cour paysagée. DPE : C.

VENDU PAR CITYA



EXCLUSIVITÉ



246 000 € - Réf. 530243

ANGERS

N°56 - Charmant appartement 3 pièces avec terrasse, de 67 m², situé à Angers. Il se compose d'un espace de vie lumineux de 22,22 m², d'une cuisine aménagée, deux chambres, et d'une salle d'eau. Proches des commodités et des transports. Autre plus : un garage. Classe énergie : C



137 000 € - Réf. 925784

ANGERS

VENTE d'un appartement T2 (48 m²) de 1979 avec balcon à Angers. - A VENDRE à Angers, cet appartement de type T2 est une véritable perle rare ! Situé dans un quartier dynamique et convivial, cet appartement saura vous séduire par ses caractéristiques uniques. Classe énergie : D



164 000 € - Réf. 527697

ANGERS

N°50 - Appartement 2 pièces de 53 m² à Angers. Il comporte un séjour de 15,54 m², une chambre, une cuisine aménagée, une salle de bains. Chauffage collectif fonctionnant au gaz. Proches de toutes commodités et des transports. Autres plus : un cellier. Classe énergie : C

LES PONTS-DE-CÉ

N°30 - Appartement 2 pièces de 45 m², dans un quartier calme et résidentiel aux Ponts-De-Cé. Il se compose d'un espace de vie lumineux de 29,5 m², une kitchenette équipée, une chambre cuisine aménagée, deux chambres et une salle de bain. Autres plus : Une place de parking et une cave. Spécial Investissement ! Classe énergie : C



174 000 € - Réf. 519846



19 000 € - Réf. 103977AAA

ANGERS

Votre Cabinet Citya Immobilier Angers, vous propose ce garage au premier étage d'un garage sous terrain. Il dispose de l'électricité. Emplacement idéal et à proximité des grands boulevards. Faire vite !



167 400 € - Réf. 511586A

ANGERS

Vente d'un appartement classique T4 à rénover, situé à Angers (49100), avec 3 chambres et un garage. - Appartement 4 pièces à rénover - Angers ! Cet appartement spacieux de type T4, situé dans la charmante ville d'Angers, offre une surface habitable de 81m². Classe énergie : D

Salon Habitat à Angers



Chaque année, Destination Angers, agence de rayonnement du territoire, organise le Salon de l'Habitat d'Angers. Présentation de l'édition 2024 par Évelyne LORIDO, responsable de cet événement.



Salon de l'Habitat d'Angers

Du 20 au 23 septembre
au Parc des Expositions
d'Angers

www.habitat-angers.com

**SALON
HABITAT
ANGERS** | **20 au 23
SEPT. 2024**
TOUT POUR VOS PROJETS MAISON | PARC DES EXPOSITIONS

Quelles sont les dates du prochain Salon de l'Habitat ?

Il se déroulera du 20 au 23 septembre au Parc des Expositions d'Angers. Nous attendons trois cents exposants, essentiellement des PME locales. Ce rendez-vous est devenu une véritable place de marché puisque la majorité des quelques 15 000 visiteurs viennent à la rencontre des professionnels avec un projet qu'ils souhaitent concrétiser dans l'année.

Comment s'articule ce salon ?

Nous trouvons un pôle dédié à la rénovation ainsi qu'aux équipements d'intérieur et à l'énergie ; un second tourné vers la décoration, l'ameublement et les rangements ; un troisième orienté vers la construction avec la présence de

constructeurs, promoteurs, banques, courtiers ; et un dernier qui rassemble les acteurs de l'aménagement extérieur : piscinistes, des entreprises de portails, clôtures, stores, vérandas...

Le salon a-t-il évolué au fil des éditions ?

Bien sûr. Nous nous adaptons aux demandes et attentes des visiteurs et n'hésitons pas à mettre en avant les nouvelles technologies. Par exemple, depuis la Covid et l'apparition du télétravail, de nouveaux besoins sont nés, comme les cloisons amovibles, le mobilier de bureau adapté à une maison. Le consommateur cherche à mixer lieu de vie et lieu de travail au sein son domicile. La domotique est très recherchée notamment sur le neuf, et le salon intègre les enjeux environnementaux.

Le salon se veut aussi comme un lieu ressource ?

Effectivement. En marge des exposants, nous organiserons différentes expositions sur le thème du réemploi des matériaux de construction ou encore de l'importance du vivant dans les jardins ... Par ailleurs de nombreuses conférences seront proposées telles que "Les étapes clés de la vente immobilière" ; "Être bien accompagné dans son projet de construction" ; et bien d'autres encore.

Enfin, en partenariat avec la CCI, nous mettrons en valeur trois entreprises locales : Voltis Energie spécialisée dans les bornes de recharges électriques ; la conciergerie Hôtes Anjou ; et Anjou Débroussaillage.

Programme et liste des exposants sur :
www.habitat-angers.com



SALON HABITAT ANGERS

▶ 20 au 23
SEPT. 2024
PARC DES EXPOSITIONS

Immobilier
Aménagement
Construction
& rénovation
Décoration
Jardin



Tout pour
vos projets maison

Création : www.atelier-asap.com - Photos : © Adobe stock



www.habitat-angers.com

UN ÉVÉNEMENT

+ +
**DESTINATION
angers**

Au programme

- **Galleries & Artistes**
- **Expositions** : architecture, jardin, déco et tendances, logement connecté, réemploi des matériaux
- **Conférences sur divers thèmes** : énergies, aides financières, sécurité, architecture intérieure, construction, conception de jardin ...
- **Grande Aventure d'Entreprendre** by CCI 49 et MCTE
- **Mieux Chez Moi** by Angers Loire Métropole

Entrée gratuite
vendredi 20 et lundi 23

Profitez du tarif à 3€
avec la billetterie en ligne



Le parquet dans tous ses états !



**Dossier Habitat réalisé
en partenariat avec
L'ÂME DU BOIS
à Saint-Barthélémy-d'Anjou**

**Le parquet n'a pas son pareil
pour donner du caractère
et une touche d'élégance**

Rien d'étonnant donc

à ce qu'il ait une place de choix dans la décoration de nos intérieurs. Avant d'acheter un parquet, il est important de comprendre ce qui différencie chaque type de parquet, comment bien le choisir, le poser et l'entretenir. Les finitions et les motifs peuvent influencer votre décoration, tenez en compte également. Le parquet s'adapte maintenant à toutes les pièces de la maison. Avec des centaines de couleurs, des plus claires au plus foncées, au grain plus ou moins visible, à l'aspect traditionnel ou plus moderne, les amateurs de décoration ont l'embarras du choix.

Votre entreprise **L'Âme du Bois** à Saint-Barthélemy- d'Anjou



Parquet, stratifié, vinyle... Il n'est pas toujours facile de choisir son revêtement de sol et celui qui plaît ne sera pas forcément le mieux adapté à son logement. Pour éviter les fausses notes, L'Âme du Bois guide ses clients. Entretien avec Laurène Guilloteau, la dirigeante de l'entreprise.

L'Âme du Bois

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

02 41 60 43 46

www.lamedubois-parquet.fr

contact@lamedubois-parquet.com



L'ÂME DU BOIS

L'Âme du bois, une institution ?

Oui, nous approchons de nos vingt ans d'existence. Aujourd'hui, l'Âme du Bois, c'est douze personnes et nous travaillons sur un secteur d'environ 150 km autour de notre showroom de Saint-Barthélemy-d'Anjou.

Quels sont vos métiers ?

Nous sommes spécialisés dans la vente et la pose de revêtements de sol : parquet, vinyle, stratifié. Nous disposons en magasin de plus de 250 références et 150 modèles de parquets. Les clients peuvent ainsi découvrir différentes couleurs, formes, types de bois. Nous prêtons également des échantillons afin qu'ils se rendent compte chez eux de ce que ça donne. Nous travaillons avec les plus grandes marques comme Pergo, Cabbani, la Parqueterie Berrichonne, Di Legno, Lalegno ou encore La Parqueterie Beausoleil.

Le service et l'accompagnement sont au cœur de votre politique.

Effectivement, nous apportons une expertise et un conseil plus poussés que dans les grandes surfaces de bricolage et pour un prix pas forcément plus élevé. Il faut bien comprendre que tous les revêtements de sol ne sont pas adaptés à toutes les maisons.

Ainsi, le mode de chauffage, et notamment le chauffage au sol, le taux d'hygrométrie de l'habitation sont autant d'éléments qui détermineront le choix du revêtement.

De même, en fonction des habitudes de vie des clients, il conviendra plus d'aller vers un parquet verni ou huilé...

Notre premier travail sera donc de collecter toutes ces informations afin de diriger le client vers le meilleur produit.

Vous posez également les revêtements.

Oui, mais ce n'est pas obligatoire. Nous disposons en interne d'une équipe de six parqueteurs qui affichent plus de dix années d'expérience. Il y a un petit avantage à nous confier ce travail puisque dans ce cas, la TVA sera de 10 % sur les matériaux et la pose. Si le client pose lui-même son revêtement, la TVA sera de 20 %.



Pour créer
une
impression
d'espace,

vous opterez pour un parquet clair et des murs aux couleurs claires. Pour allonger une pièce, préférez des lattes posées en longueur. Pour l'élargir, les lattes seront placées en largeur.

Les femmes et les hommes

pressés que nous sommes n'ont aucune envie de consacrer plus de temps qu'il n'en faut à l'entretien d'un sol. Le parquet sera un choix judicieux si vous souhaitez un entretien facile et une surface qui saura résister à l'usure, aux chocs, aux taches et multiples maltraitements.

L'entretien d'un parquet est simple, il consiste généralement à un dépoussiérage et l'application régulière d'une lotion nettoyante ou d'une huile adaptée. Bien entretenu, le parquet offre, non seulement, une durabilité remarquable, mais, est aussi un bon isolant thermique et acoustique. Il est particulièrement recommandé en cas d'allergies des occupants du foyer.

Opter pour un parquet

C'est un excellent investissement. En effet, on estime la durée maximum d'un parquet massif à 75 ans. A titre de comparaison, une moquette doit être changée au bout de 5 à 10 ans. On comprend alors l'excellent investissement que cela représente à long terme.

Le prix d'un parquet massif varie en fonction de la qualité, de l'épaisseur et de l'essence du bois choisi et se situera dans une fourchette de prix allant de 50€ à 140€/m². Notez que le prix d'un parquet contrecollé est 15 à 20% moins cher que le parquet massif. Les petits budgets se tourneront vers du parquet stratifié, entre 20€ et 45€/m².

Vous rêvez d'un sol en bois couleur chocolat ou craquez pour un parquet blanchi. Mais comment savoir si cela conviendra à votre intérieur ? En règle générale, les sols aux couleurs sombres doivent être réservés à des pièces bien éclairées. En effet, un parquet dans des tons sombres mettra les murs en valeur, mais aura pour effet d'obscurcir la pièce.



L'ÂME DU BOIS

*Venez découvrir
notre show room
ouvert aux particuliers
et professionnels*

Le spécialiste du parquet et revêtements de sol

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

02 41 60 43 46

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



Le parquet
dans tous ses états !



Parquets à motifs modernes

Le type de pose le plus demandé reste la pose à l'anglaise. Sans doute en raison du style contemporain que crée ses motifs. La pose à l'anglaise consiste à placer toutes les lames parallèlement. Celles-ci pourront être assez larges et de longueurs différentes et décalées (à coupes perdues)

Le parquet made in :

Le parquet français, belges, italiens allemands, hollandais et suédois se distinguent. Chaque fabricant a un style différent, nous aurons des parquet lisses et lésés chez les italiens et les français, les belges sont plutôt très pointus pour le vieillissement du bois et des coloristes hors pair. Les allemands, hollandais et suédois proposeront des parquets plus marqués plus brossés.

Parquets à motifs classiques

Symboles des immeubles haussmanniens, des châteaux et appartements de prestige, les poses en motifs réclament un savoir-faire particulier. L'intervention d'un professionnel est obligatoire pour obtenir un rendu de qualité.

Le parquet point de Hongrie, bâton rompu, fougère sont dans la tendance et reviennent sur le devant de la scène. Une large gamme vous est présentée dans notre Show-Room.

L'importance de la couleur et de la finition

Le parquet est un élément qui donne la note et l'esprit de la déco d'une pièce. Sachant que l'on peut mettre un parquet vieilli qui mettra en valeur un mobilier contemporain, tout comme au contraire si l'on a des meubles de style et ancien on pourra poser un parquet plus simple et linéaire.



L'ÂME DU BOIS

*Venez découvrir
notre show room
ouvert aux particuliers
et professionnels*

Le spécialiste du parquet et revêtements de sol

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

02 41 60 43 46

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



BLEU ARDOISE

Matières à création

PORTES OUVERTES

9h00 à 18h00

PROFESSIONNELS

VENDREDI 13 SEPTEMBRE

PARTICULIERS

SAMEDI 14 SEPTEMBRE

**Une remise de 15%
sur tous nos produits
(sauf sur-mesure)***

Valable sur les devis effectués sur la journée de PO seulement*

02 41 25 12 41

7 avenue des carreaux - 49480 Verrières en Anjou

accueil@bleuardoise.fr - <https://bleuardoise.fr/>



PIERRES NATURELLES, DALLAGES, PAVAGES,
GRES CERAME, PLAN DE TRAVAIL, ...



Quadro[®]

Intérieurs sur-mesure

**LES FOLLES
JOURNÉES
DU SUR-MESURE**

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

**DU 14
SEPT.
AU 12
OCT. 24**

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

RANGEMENTS DRESSINGS BIBLIOTHÈQUES SOUS-ESCALIERS BUREAUX CUISINES

Angle de l'avenue Pasteur - 1 Rue Albert Schweitzer 49100 ANGERS
02 41 24 13 30 • www.quadro.fr

ixina

TVA OFFERTE*



*Du 1^{er} au 30 septembre 2024. Voir conditions complètes en magasin et sur le site ixina.fr.



IXINA France SASU - RCE BOUSSY N°488 051 756 ZONE ROISSYPOLE AERODROM PARIS CCG - 10-14 RUE DE
REINE - BÂTIMENT 6013 - 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE. IMPRIMEUR : COMEBACK GRAPHICS ASSOCIÉS
1 RUE ROYALE 92210 SAINTE-GLOUDE.

ixina.fr > **ANGERS LAC DE MAINE**
24 rue du Grand Launay - 02 41 37 94 01

PORCELANOSA®

CARRELAGE • SALLE DE BAINS • CUISINE



Découvrez plus



2 rue du Landreau, Beaucazoué
T : 02 4173 8100


BY APPOINTMENT TO
HIS MAJESTY THE PRINCE OF WALES
THE ROYAL WARRANTED MANUFACTURER
OF CERAMIC TILES AND BUILDING PRODUCTS
OF THE ROYAL ARCHITECTS
PORCELANOSA Grupo

UN PROJET TRAVAUX ?



COURTIER EN TRAVAUX



Pour faire naître et grandir vos projets



Rénovation
Extension
Aménagement



Geoffrey HOGDAY 07 65 59 78 26 contact@solutio-home.fr
solutio-home.fr

Comptoir Des Lustres

Design et qualité pour tous !



Avenue Paul Prosper Guilhem
49070 BEAUCOUZE

comptoirdeslustres.fr

02 41 72 16 00



Rentrée 2024 : offrez à chacun indépendance et confort

La rentrée est le moment idéal pour repenser et transformer votre intérieur ! Chez TFL Courtage Angers, nous savons que les besoins évoluent avec le temps et nous sommes prêts à vous accompagner dans tous vos projets d'aménagement et de rénovation. Que ce soit pour des chambres, des bureaux ou des salles de bains, nous avons les solutions qu'il vous faut pour un confort optimal.



pendant

TFL COURTAGE

3 place de l'Académie
à Angers

02 41 27 69 53

angers@tflcourtage.fr



après

La famille évolue, votre maison aussi ?

Les enfants grandissent et leurs besoins évoluent. TFL Courtage Angers répond à cette demande croissante en proposant des solutions d'aménagement personnalisées. Aménagement de chambres / bureaux : offrez à vos enfants des espaces de travail et de repos qui leur ressemblent et les motivent. Création de salles de bain : pour plus d'intimité et de confort, imaginez des salles de bains modernes et fonctionnelles pour chaque membre de la famille. Modernisation de la cuisine et redistribution des Pièces : optimisez la configuration de votre maison adaptée à votre mode de vie.

Pourquoi confier vos travaux à TFL COURTAGE ?

Expertise et écoute : nos équipes sont à votre écoute pour comprendre vos besoins et vous proposer des solutions sur mesure. Accompagnement complet : de la conception à la réalisation, nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet. Qualité et satisfaction : Nous mettons un point d'honneur à livrer des travaux de qualité, respectant vos délais et votre budget.



**PRÉSENT
AU SALON
DE L'HABITAT
STAND B 150**

GARNIER THIEBAUT

1833



NOUVELLE COLLECTION

LINGE DE MAISON - AUTOMNE-HIVER

OFFRE DÉCOUVERTE -30%^(*)

GARNIER THIEBAUT
4 rue Bodinier, 49100 ANGERS
02 72 47 12 19

HORAIRES
Du mardi au samedi
10h00 - 13h30 / 14h30 - 19h00

www.garnier-thiebaut.fr

(*) du 7 au 28 septembre, voir conditions en magasin

Avec Nuances Bains et La Suite,
c'est l'assurance de confier
vos projets d'aménagements
à des spécialistes de l'intérieur.



Fort de 20 ans d'expérience dans la conception et la réalisation de salle de bains, notre savoir-faire vous garantit des projets de qualité traités avec le plus grand soin.

C'est nouveau ! Pensez à La Suite

Grâce à notre expertise, nous avons à coeur de pouvoir maintenant vous accompagner plus loin et dans une autre pièce à vivre essentielle de la maison : la cuisine.

Ce qui nous distingue ?

- **L'exigence** du sur mesure
- **La minutie** pour la coordination des travaux et la réalisation de la salle de bains de A à Z
- **La décoration** au coeur de notre métier avec un accompagnement personnalisé pour le choix de vos revêtements (carrelage, peinture...)
- **L'importance du service** avant, pendant et après les travaux
- **Cultiver l'art** du détail et de la différence avec des matériaux sélectionnés pour leur technicité et leur originalité

Pour en voir plus...  

02 41 39 43 00
contacts@nuancesbains.com
www.nuancesbains.com

2, square de la Ceriseraie-CA du Landreau
49070 BEAUCOUZÉ

Artisan de votre bien être



LA SUITE
— CRÉATEUR DE VOS ESPACES DE VIE —

02 41 78 29 78
contacts.lasuite@gmail.com

4 rue Jean Robin
49290 CHALONNES-SUR-LOIRE

Créateur de cuisine et d'émotions



Libérez votre pouvoir déco !

suivez nous sur les réseaux



CENTRAKOR
bien plus que de la déco !
SAINT SYLVAIN D'ANJOU



Votre agence

Agence 3D aux Ponts-de-Cé



Cabinet d'architecture, l'Agence 3D fête cette année ses 20 ans d'existence. Olivier Looten, créateur et architecte de l'agence, nous explique son activité.



Agence 3D

23 avenue Jean Boutton
49130 Les Ponts-de-Cé

Tel. 02 41 54 19 12

Site Internet : www.agence-3d.com

Courriel : contact@agence-3d.com



Vous fêtez vos 20 ans cette année ?

Effectivement, l'Agence 3D a été créée en 2004 à Faye d'Anjou en plein cœur du Layon. Nous avons déménagé en 2016 sur les Ponts-de-Cé à la fois pour gagner en visibilité et développer notre activité auprès des particuliers.

Justement, qui sont vos clients ?

Principalement les particuliers représentant plus de la moitié de notre activité, nous répondons à leur projet de construction de maisons neuves, de réhabilitation et d'extension. Nous intervenons sur tout le département du Maine-et-Loire et les départements limitrophes.

L'autre part de notre activité est représentée par des professionnels dans le domaine viticole, tertiaire et industriel ainsi que des établissements scolaires privés pour lesquels nous construisons des écoles maternelles et primaires.

Vous pouvez nous citer quelques réalisations ?

Dans le domaine de l'habitation neuve ou de l'extension les projets sont multiples le mieux est d'aller sur notre site internet.

Dans nos autres domaines d'activités, nous avons notamment réalisé le chai du domaine de Gérard Depardieu. Dans le cadre des écoles privées pour les OGEC (organisme de gestion de l'enseignement catholique), nous avons livrés dernièrement les nouveaux locaux de l'Ecole Sainte Bernadette à Angers et nous sommes en cours de réalisation de l'Ecole Saint Louis à St Quentin en Mauves.

Un des avantages de l'agence est que nous possédons en interne tous les métiers liés à notre profession : conducteur de travaux, économiste de la construction, dessinatrice.

Pour les particuliers cela nous permet de traiter l'ensemble du dossier au sein de notre agence.

Pourquoi faire appel à un architecte plutôt qu'à un CMiste ou un maître d'œuvre ?

L'architecte est avant tout un concepteur d'espace. Nous avons appris lors de nos études à imaginer des lieux de vie et de travail, nous n'avons surtout pas de plan type. Nous construisons en fonction des attentes et besoins des clients. J'attache une grande importance à la qualité d'usage des locaux, l'écoute est donc essentielle. Le client doit se retrouver en vivant ou en utilisant cet espace.

Je souhaite garder une agence à taille humaine. Nous n'avons pas de commerciaux. Je me déplace personnellement sur tous les projets afin de comprendre, de ressentir les envies de nos clients.

C'est pour moi une étape fondamentale dans la conception d'un projet. Cette discussion avec notre client se poursuivra tout au long de la réalisation de son projet. Notre client assistera au choix des entreprises et aux réunions de chantier. Notre client est participatif à son projet jusqu'à la remise des clés.



BIOSFAIRE

Matériaux Sains

Vente de matériaux écologiques.
Professionnels & particuliers.

Conseils en agence,
ateliers mensuels de mise en
oeuvre des matériaux, location
de machines.

CONSTRUCTION

ISOLATION

DÉCORATION

ÉQUIPEMENT

PEINTURES MINÉRALES SUR MESURE



La nouvelle **machine à teinter KEIM** est enfin arrivée chez **Biosfaire** !

4 nuanciers • Gain de temps • Grande précision • Sans COV



Innostar :

Peinture d'intérieur à la consistance généreuse, de très haute performance et respectueuse de votre santé.



Stucasol :

Revêtement minéral épais, à mi-chemin entre la peinture et l'enduit, sans décapage ni sous-couche préalable, en intérieur et en extérieur.



Twinstar :

Peinture D3 de façade applicable frais dans frais pour gagner du temps sur vos chantiers.



Soldalit :

Peinture de façade à l'aspect mat profond et intense, sur tout type de support (même déjà peint).



Biosfaire ANGERS

5 avenue du Pin,
49070 Beaucouzé
angers@biosfaire.fr
02 49 71 02 15

Biosfaire NANTES

3 rue du Marché Commun
44300 Nantes
nantes@biosfaire.fr
02 28 24 07 12

Eco Sain Habitat RENNES

35 Biardel,
35520 La Mézière
contact@ecosainhabitat.fr
02 99 66 45 87

www.biosfaire.fr





Crowdfunding, coliving, SCPI...

L'investissement autrement !



Dans des périodes où le secteur de l'immobilier est bousculé, il peut être utile de s'intéresser à des modes d'investissement qui ne sont pas les plus courants. Seuls ou en complément d'une autre opération, ils peuvent permettre de retrouver un peu de rentabilité

Investissement immobilier aux multiples visages

Les modes d'investissement dans l'immobilier sont bien plus variés qu'on ne le croit souvent. Acheter son logement pour l'occuper, c'est déjà un investissement puisque cet achat constitue un capital que l'on va ensuite pouvoir entretenir et éventuellement revendre pour réaliser une plus-value. L'achat d'un bien pour le mettre en location est un investissement connu, mais il ne faudrait pas le limiter à sa seule fonction de défiscalisation. Les possibilités et les opportunités de rentabilité sont bien plus diversifiées que cela. Enfin, on peut aussi investir dans l'immobilier sans jamais visiter un logement, en participant à des montages financiers qui, eux aussi, peuvent avoir leur intérêt.



LMNP, oui mais...

Les opérations de location saisonnière via des plateformes type Airbnb permettent de profiter des avantages du statut de Loueur de Meublé Non Professionnel (LMNP). Fiscalement, il reste (en attendant une loi qui pourrait changer la donne) plus intéressant que la location traditionnelle. Mais ce type de location demande du temps, de l'investissement personnel et occasionne souvent des dégradations qui peuvent altérer la rentabilité.

Parmi toutes les voies possibles de l'investissement immobilier, laquelle choisir et comment sortir des sentiers battus ? Tout dépend de vous et de votre situation personnelle. La première question à se poser, comme pour tout investissement, c'est celle du temps dont vous disposez. Si vous désirez une rentabilité dans les deux prochaines années, pas sûr que l'immobilier soit la meilleure option. En revanche, si vous pouvez vous permettre d'immobiliser votre capital pour plusieurs années, six ans au minimum, vous pouvez vous lancer dans l'investissement locatif classique, dans le neuf en défiscalisation comme dans l'ancien, par exemple avec le dispositif Denormandie. Entre les deux, il vous reste des possibilités dans ce que l'on appelle les investissements pierre-papier, dans lesquels vous n'êtes pas directement propriétaire des biens.



Du temps et de l'argent

L'autre question, c'est celle de l'implication que vous êtes capable de mettre dans la gestion de votre investissement. Devenir propriétaire-bailleur, c'est presque un travail à temps plein, sauf à confier la gestion de son patrimoine à un professionnel. Et c'est encore plus vrai pour la location saisonnière, qui ouvre droit au statut de Loueur de Meublé Non Professionnel (LMNP). En investissant dans une SCPI ou en crowdfunding, vous pouvez entièrement déléguer la gestion de votre capital et vous contenter d'en toucher les dividendes.

Enfin, bien sûr, tout dépend de la somme que vous souhaitez investir. Pour l'achat de votre résidence principale, il faut pouvoir financer un achat à cinq ou six chiffres. Un investissement locatif classique peut être un peu plus modeste dans le cas d'un simple studio, par exemple, mais il est souvent également conséquent. Les placements Immobilier-papier, eux, offrent des tickets d'entrée beaucoup plus faibles, à partir de quelques milliers d'euros.





Crowdfunding, coliving, SCPI... L'investissement autrement !



L'investissement locatif, autrement

J'achète un appartement ancien dans un secteur labellisé « cœur de ville », je profite de la défiscalisation Denormandie. J'achète un appartement déjà loué et j'utilise les loyers pour financer tout ou partie de mon achat. J'achète un appartement neuf et je le mets en location pour profiter (tant qu'il est encore temps), de la défiscalisation Pinel. Tout cela est connu et plus ou moins rentable selon les périodes et les situations particulières. Mais on peut aussi investir autrement, tout en restant dans le locatif.

Un de mes enfants part suivre des études dans une autre ville. Se pose la question de son logement. Si son cursus dure trois ans ou plus, pourquoi ne pas acheter un appartement plutôt que de partir sur une location ? Pendant la durée des études, j'économise le loyer et ensuite, je peux le mettre sur le marché de la location étudiante, un secteur qui n'est pas prêt de s'essouffler vu l'augmentation de la population étudiante prévue pour les prochaines années. Dans le parc privé, sur plusieurs années, la valeur du bien a toutes les chances d'augmenter. Je pourrai donc réaliser une belle plus-value au moment de la vente ou transmettre un capital à mes enfants.

Pourquoi pas du coliving ?

Petite variante si vous disposez d'un budget plus important, vous pouvez aussi choisir une plus grande surface, T4 ou T5 et la proposer en colocation. Vous y gagnerez à l'achat puisque les petites surfaces sont les plus chères et vous pourrez proposer des loyers plus intéressants aux étudiants, qui plébiscitent de plus en plus ce type de solutions.

La colocation, c'est bien, mais pourquoi ne pas vous lancer dans le coliving ? C'est une nouvelle tendance qui monte très fort. L'idée est de proposer un logement où chaque habitant dispose d'un espace intime, sa chambre et où tous les autres espaces sont partagés. Mais, en plus de la simple colocation, le coliving implique de partager aussi des moments de vie et des valeurs communes. Il ne s'agit pas de cohabiter, mais bien de vivre ensemble, pour un mois, une semaine ou beaucoup plus...

D'autre part, l'immobilier ne se limite pas au logement des personnes. Quand on ne dispose que d'un capital limité, pourquoi ne pas s'intéresser, par exemple, à la location de parkings ou de garage ? Pour quelques milliers d'euros, on peut acheter une place de parking en surface ou en sous-sol qui sera louée, en province, entre 50 et 100 €/mois selon les emplacements. Même raisonnement, en version plus aboutie, avec des garages. Ce type d'investissement peut assurer une rentabilité de l'ordre 8 % brut, comparable à ce que l'on peut obtenir dans une ville bien cotée.

**Devenez
propriétaire
d'une maison
écologique**

La maison environnementale accessible à tous



Moins de 15€
de chauffage par mois



Option maison
à énergie positive



Isolation
thermique renforcée



Fabriquée en France



Excellent rapport
qualité/prix



**« L'énergie la moins chère est
celle que l'on ne consomme pas »**

- 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

Crowdfunding et crowdlending

Que se cache-t-il derrière ces termes un peu barbares qui sentent bon le « nouveau monde » ? Le crowdfunding immobilier, consiste à participer financièrement à un projet immobilier, présenté en ligne sur une plateforme spécialisée. C'est le même principe que quand il s'agit de soutenir un projet innovant, par exemple. Mais, là, souvent, les contributions financières se font sur la base d'argent que l'on prête avec la promesse de toucher des intérêts plus tard. C'est alors le particulier contributeur qui joue le rôle de banquier. On appelle cela le crowdlending.

Le crowdfunding, quand il fonctionne correctement, peut permettre des rendements très intéressants, souvent compris entre 7 et 12 % bruts. Mais le gain n'est pas assuré, surtout dans la conjoncture actuelle de l'immobilier. Autre inconvénient, les fonds placés sont immobilisés sans possibilité de sortie avant la fin de l'échéance, entre un et cinq ans selon les opérations. Il s'agit donc d'un mode d'investissement attractif par son taux de rendement, mais qu'il vaut mieux garder en complément minoritaire dans ses placements.



A chacun son investissement

Contrairement à ce que l'on croit souvent, il n'y a pas un bon investissement et un autre à éviter a priori. Tout dépend des objectifs que l'on recherche, de la conjoncture générale, du budget dont on dispose et, aussi, de l'implication personnelle que l'on est prêt à mettre, en plus de l'apport financier, dans l'opération.

Avec la SCPI, risque et profit partagé

comme dans le cas d'un investissement locatif traditionnel, mais des dividendes.

Il existe plusieurs types de SCPI, en fonction des priorités qu'elles se donnent. Les SCPI de rendement se concentrent sur des opérations d'investissement locatif qui permettent la perception de loyers stables et réguliers. L'idée est de choisir les marchés les plus dynamiques. Le plus souvent, le portefeuille de biens des SCPI est diversifié, mais il existe aussi des SCPI spécialisées, par exemple dans les murs de magasins ou une région particulière.

Le SCPI fiscale, elle, va se concentrer sur les opérations de défiscalisation, de type Pinel, Malraux ou Denormandie, pour vous permettre de diminuer votre imposition.

La SCPI de plus-value, quant à elle, tire l'essentiel de son bénéfice des plus-values qu'elle réalise lors de la revente des biens qu'elle achète.

Attention cependant, l'investissement dans une SCPI n'est pas sans risque. Ni le rendement ni même le capital ne peuvent être garantis, puisque tout dépend de l'évolution du marché de l'immobilier de façon globale. Donc, vous n'avez aucune certitude sur le montant des dividendes que vous toucherez et pas plus sur la valeur de vos parts quand vous souhaitez les vendre. D'autre part, bien sûr, l'investissement dans une SCPI a un coût d'entrée (entre 5 et 12 % de la valeur de votre part) et un coût de gestion (entre 8 et 10 % de vos dividendes).



On vous a sans doute déjà conseillé de vous tourner vers un placement dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI). De quoi s'agit-il ? Une SCPI, c'est un organisme, une entreprise, qui réalise du placement immobilier collectif. Autrement dit, elle s'occupe d'acheter des biens immobiliers et d'en tirer profit en les louant ou en les revendant. Elle propose à la vente, des parts de son capital que n'importe qui peut acheter. Les prix vont de 150 à plus de 1 000 € la part.

Seul, vous n'auriez sans doute pas pu acquérir un immeuble en plein Paris pour le rénover et le louer par appartements. Avec ce système, vous avez accès à ce type d'opération, en mode partagé. Autre avantage, une SCPI dispose d'un portefeuille de biens variés, cela limite nettement les risques. Du coup, vous ne percevez pas des loyers,

Dans
votre prochain
magazine :
**TONTINE ET
TEASING
IMMOBILIER**

 **Promotion
Construction
Rénovation et
Aménagement**



**Nous serons heureux
de vous accueillir pour
parler de votre projet
d'Habitat**

Salon de l'Habitat d'Angers
20 - 23 septembre
Grand Palais Stand C118

 **Alliance**^{group}
+ alliancegroup.fr

02 40 300 200
Agence d'Angers
1 Bd Saint Michel

MY L^ÔVELY NATURE
www.mylovelynature.fr



**POUR NOS 30 ANS,
ON VOUS OFFRE
LE MEILLEUR
POUR VOTRE PROJET.**

**30
ANS**

**30 000 €
À GAGNER**
JUSQU'AU 15 OCTOBRE

**ET DES REMISES
EXCEPTIONNELLES EN MAGASINS****

Art & Fenêtres
SEUL LE MEILLEUR NOUS INTÉRESSE

3 rue de l'ardelière 49070 Beaucozéz 02 41 20 20 20

*Jeu-concours avec obligation d'achat. 30 chèques de 1000€ distribués par tirage au sort parmi tous les devis signés entre le 01/09/2024 et le 31/10/2024 pour un montant minimum d'achat de 1 000€ HT parmi les produits issus du catalogue Art & Fenêtres. **Voir conditions dans les magasins participants.

ANGERS DESIGN FENETRES, EURL AU CAPITAL DE 50 000 EUROS, 3 RUE DE L'ARDELIERE, 49070 BEAUCOUZE, 790 091 938 RCS ANGERS - ENTREPRISE INDÉPENDANTE CONCESSIONNAIRE DU RÉSEAU ART ET FENÊTRES.

Votre agence Alter, Anjou Loire Territoire à Angers

« On est entré en période de crise ». Alors que le secteur du terrain à bâtir poursuit sa chute sur Angers, Freddy Durandet, responsable communication pour Alter, dresse un panorama départemental de ce marché.



**Alter Anjou Loire
Territoire**

Bd Elisabeth Boselli
89, rue des artilleurs à Angers
02 41 27 02 70
www.anjouloireterritoire.fr

alter
anjou loire territoire

Un mot sur Alter en préambule ?

Nous sommes le premier pourvoyeur de terrains constructibles sur le Maine-et-Loire. Comme entreprise publique, nous intervenons pour le compte des collectivités sur différents domaines comme l'immobilier d'entreprise, la construction, le développement économique et bien sûr les terrains à bâtir.

Comment a évolué ce marché depuis l'an dernier ?

Sur Angers et sa périphérie, on est entré en période de crise. La construction n'a pas la faveur des ménages et ce pour plusieurs raisons dont la raréfaction de l'offre. En effet, on observe une baisse constante des opérations d'aménagement sur l'agglomération et une plus grande densité de logements dans les rares opérations immobilières : là où avant, on construisait des maisons, désormais on érige de petits collectifs.

Qu'est ce qui explique cette raréfaction ?

Les élus anticipent les contraintes écologiques et environnementales. Par ailleurs, on a tendance à sanctuariser des territoires, comme les zones humides, rendant les constructions impossibles.

Conséquence : sur Angers et sa proche périphérie, le foncier atteint des prix jamais vus. On dépasse les 350 €/m² sur la ville centre et on jongle entre 250 et 350 €/m² en première couronne.

Qui sont les acquéreurs du foncier disponible ?

Le prix rend les terrains inaccessibles aux primo-accédants.

On est donc sur des ménages qui ont déjà un bien ou qui ont vendu dans une grande métropole et achètent sur Angers avec un budget conséquent.

La situation est la même sur le reste du territoire ?

Non. Sur les secteurs moins peuplés, des lotissements sortent de terre à un prix correct.

Mais, il y a moins d'acheteurs qu'auparavant et ce malgré le développement économique de certains territoires comme le saumurois.

Les gens préfèrent acheter de l'ancien en cœur de ville et bénéficier des aides à la rénovation.

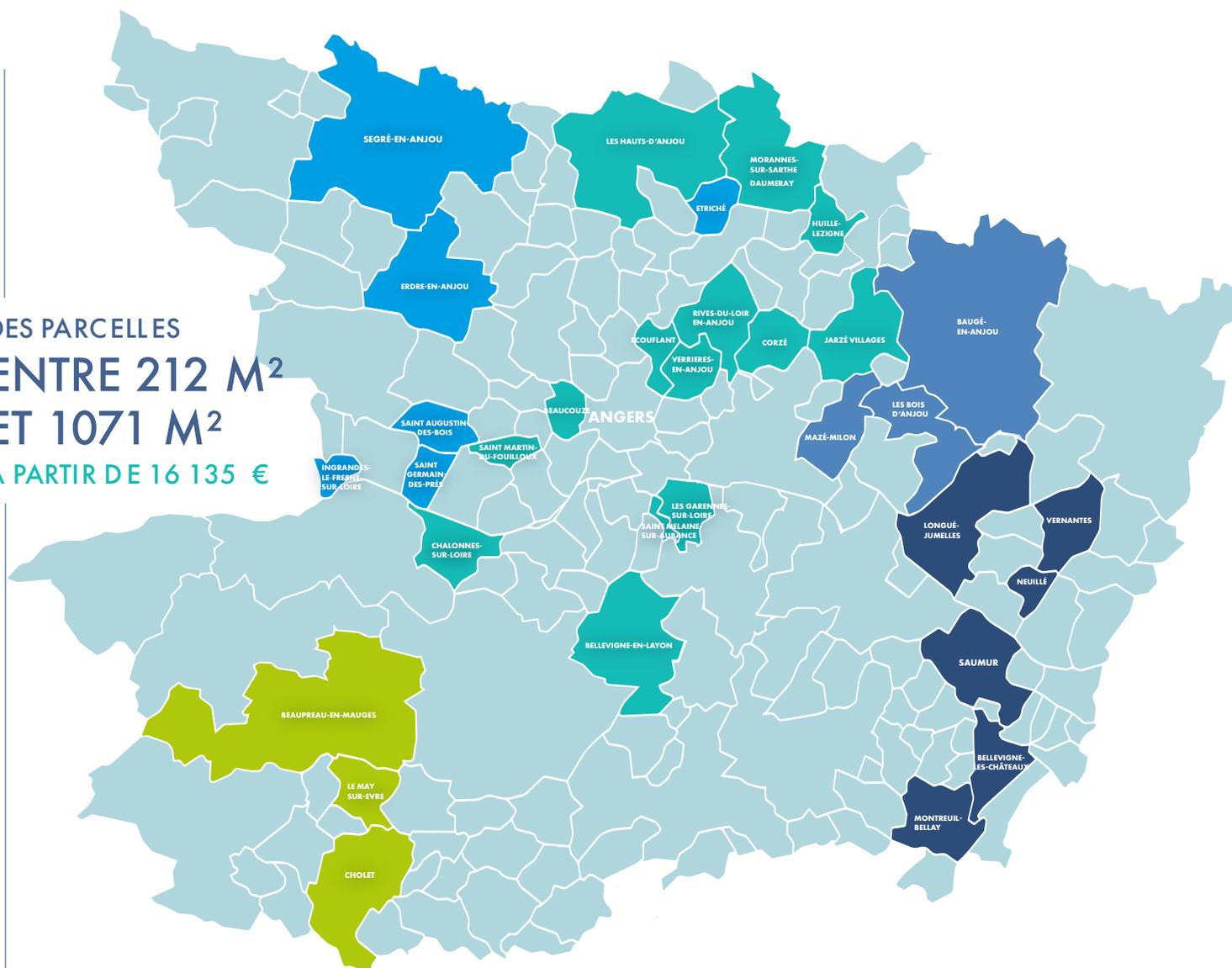


CHOISISSEZ VOTRE TERRAIN À BÂTIR

alter
anjou loire territoire



DES PARCELLES
ENTRE 212 M²
ET 1071 M²
À PARTIR DE 16 135 €



40
QUARTIERS

RÉPARTIS SUR TOUT
LE TERRITOIRE
DÉPARTEMENTAL

AGENCE DE SEGRÉ

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

AGENCE DE CHOLET

83 avenue Gambetta
49 300 CHOLET
02 41 46 80 43

AGENCE D'ANGERS

89 rue des Artilleurs
49 100 ANGERS
02 41 270 270

AGENCE DE SAUMUR

43 rue Joachim du Bellay
49 400 SAUMUR
02 41 40 04 12



www.anjouloireterritoire.fr

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



Constructions Neuves - RE 2020

TERRAIN DISPONIBLE



Maison neuve de charme à Saint Léger de Linières

à partir de 390 000€

commerces et écoles à proximité



Maison neuve contemporaine de 145 m² + terrain à Ecoufant

Agrandissements - Extensions - Combles

**Nouvelle Suite Parentale
Normes PMR**



Un Nouveau Garage



www.pavillon-angevin.com

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou - VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88 contact@pavillon-angevin.com





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

Grand Palais, **Stand D 114**

| Communes | Surfaces | Viabil. | Prix | Communes | Surfaces | Viabil. | Prix |
|----------------------|---------------------|---------|-----------|------------------------|---------------------|---------|-----------|
| Beaulieu/Layon | 800 m ² | ⊘ | 86 800 € | Beaufort-en-Vallée | 632 m ² | ⊘ | 49 550 € |
| Tiercé | 2000 m ² | ⊘ | 175 000 € | St Melaine sur Aubance | 805 m ² | ✓ | 100 000 € |
| Morannes / Sarthe | 1445 m ² | ⊘ | 48 000 € | Chalonnnes / Loire | 312 m ² | ✓ | 28 080 € |
| Marigné | 580 m ² | ⊘ | 15 600 € | St Barthélemy d'Anjou | 741 m ² | ✓ | 199 000 € |
| St Léger de Linières | 1500 m ² | ⊘ | 160 000 € | Mazé | 714 m ² | ⊘ | 65 500 € |
| Daumerau | 413 m ² | ✓ | 31 966 € | St Augustin des Bois | 319 m ² | ✓ | 41 789 € |
| Jarzé | 415 m ² | ✓ | 42 330 € | Champtocé / Loire | 364 m ² | ✓ | 42 000 € |
| Soulaire et Bourg | 449 m ² | ✓ | 62 860 € | Le Lion d'Angers | 435 m ² | ✓ | 78 300 € |
| Etriché | 372 m ² | ✓ | 35 828 € | La Pouëze | 356 m ² | ✓ | 46 252 € |
| Vern d'Anjou | 212 m ² | ✓ | 37 179 € | Notre-Dame-du-Pé | 1400 m ² | ⊘ | 25 000 € |

**SALON
HABITAT
ANGERS**

► **20 au 23
SEPT. 2024**
PARC DES EXPOSITIONS

Tout pour
**vos projets
maison**



Immobilier
Aménagement
Construction
& rénovation
Décoration
Jardin

Venez consulter l'intégralité de 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
VERRIERES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com

RE 2020



Constructeur de
maisons individuelles
depuis 1998

Votre agence **Axeliha** à Angers



Axeliha s'affiche comme le premier acteur en immobilier abordable de la région. Échange avec Florent Poittevin, directeur des ventes.



Programme Audace sur Angers - Lancement commercial septembre 2024

Axeliha est une jeune société ?

La marque Axeliha a été créée fin 2022 par Podeliha, bailleur social et filiale d'Action Logement. L'objectif était simple : afficher l'ensemble de nos activités de ventes dans le neuf, l'ancien et syndic social sous une même marque : Axeliha est née !

Quelles offres proposez-vous ?

Chaque année, nous vendons environ 200 logements anciens et 150 projets neufs.

Dans le neuf, 2/3 de notre activité concerne la vente de logements sur plan et de terrains à bâtir. Le reste est dédié au Prêt Social Location Accession (PSLA), dispositif d'accession social débutant par une phase locative. Cela permet au locataire de tester ses capacités financières. Il peut ensuite choisir de lever l'option d'achat ou de

bénéficier de la garantie de relogement dans le parc locatif Podeliha. Pour la vente dans l'ancien, nous sélectionnons des biens de plus de 10 ans, gérés et entretenus par Podeliha, garantissant un achat de qualité et sécurisé avec des prix jusqu'à 20 % en dessous du marché. Les biens sont souvent le contrepied de ce qu'on imagine d'un logement abordable : environnement verdoyant, qualité architecturale, proximité des commerces...

À qui vous adressez-vous ?

Contrairement aux idées reçues, la majorité des Français sont éligibles à l'immobilier abordable. Dans les Pays de la Loire, selon les zones et dans le neuf, les revenus doivent se situer à environ 35 000 € pour une personne seule, 56 000 € pour un couple, et dans une fourchette de 68 000 à 76 000 € pour un

Retrouvez toutes les offres disponibles sur [Axeliha.fr](https://axeliha.fr)

Axeliha

42 Boulevard du Roi René
à Angers

Neuf

02 41 24 13 80

neuf@axeliha.fr

Ancien

02 41 79 62 30

ancien@axeliha.fr



couple avec 2 enfants. Dans l'ancien, il n'y a aucune limite de revenu. Un ordre de priorité sur les offres reçues est réalisé.

Quels sont les avantages de passer par votre organisme ?

En tant qu'organisme d'utilité sociale, nous sécurisons les opérations avec des garanties de revente et une large majorité de nos biens est éligible au prêt à taux zéro. Certains biens bénéficient d'une TVA réduite à 5,5 %, ce qui permet par exemple d'afficher des appartements neufs à moins de 3 000 €/m² pour nos programmes Audace et Oasis à Angers.

PROGRAMME IMMOBILIER AUDACE

Un programme personnalisé

Venez découvrir le programme immobilier AUDACE ! Proche du centre-ville, il offre un cadre de vie agréable et dynamique, idéal pour les familles, les jeunes actifs et les retraités.

C'est un programme composé de 19 logements allant du T2 au T4, conçus pour répondre aux différentes attentes et modes de vie. Chaque logement dispose de larges balcons de 11 à 25 m².

Pour que votre logement soit véritablement à votre image, plusieurs options d'aménagement vous seront proposées. Par exemple, vous pourrez choisir entre une cuisine ouverte sur le séjour, idéale pour les moments de convivialité, ou une cuisine fermée, pour plus d'intimité et de fonctionnalité.



LES CHIFFRES CLÉS D'AUDACE



19 appartements



Espaces extérieurs (11 à 25 m²)



Du T2 au T4



Stationnement sécurisé en sous-sol



Parc à proximité



Pour famille, couple et retraité

T2 À partir de 159 000 €*

T3 À partir de 185 000 €**

T4 À partir de 275 000 €***



LOCALISATION

Découvrez tous nos programmes neufs sur axeliha.fr et rendez-vous dans notre agence 42 boulevard du Roi René à Angers

Numéro de téléphone : 02 41 24 13 80



* Lot : 103 - superficie : 46.1m² ** Lot : 101 - superficie : 64.9m² *** Lot : 104 - superficie : 85.7m²

ANCIEN

+ 200 logements disponibles chaque année



Lassay-les-Châteaux

107 000 €

Maison T3
85 m²- jardin



Les Ponts-de-Cé

152 000 €

Appartement T3
71 m²- balcon



Seiches-sur-le-Loir

168 000 €

Maison T5
85 m²- jardin et garage



Verrières-en-Anjou

119 000 €

Appartement T2
52 m²- place de
parking et balcon



Le Mans

98 000 €

Appartement T3
62 m²- parking

NEUF

Angers

à partir de 159 000 €*

Audace

Appartements T2 à T4 - à partir de
46 m² jusqu'à 86 m²

Lancement commercial



Angers

à partir de 159 000 €**

Oasis

Appartements du T2 au T4 - à partir de 44
m² jusqu'à 88 m² avec balcon ou terrasse

Angers

à partir de 287 400 €***

Bon Pasteur

Maisons T4 à T5 - à partir de 85 m²
jusqu'à 94 m² avec jardins



Découvrez tous nos programmes neufs et anciens
sur axeliha.fr et rendez-vous dans notre agence
42 boulevard du Roi René à Angers

Pour le neuf : 02 41 24 13 80
Pour l'ancien : 02 41 79 62 30

