

DANS NOS VILLES.FR



Bilan et perspectives,
*Quel marché immobilier
en 2026 ?*

PAC, hybride, à condensation...
*Quelle chaudière est la plus efficace,
et au meilleur prix ?*

Investir dans l'immobilier
avec moins de 50 000 €
dans le Maine-et-Loire



alain rousseau
immo · comine

Un acteur
complet
de l'immobilier

ar. alain rousseau
immo · gestion locative

ar. alain rousseau
immo · promotion



ar. alain rousseau
immo · habitation

ar. alain rousseau
immo · entreprise

ANGERS

PARIS

NANTES

CHOLET

**ANGERS**

Seulement à l'agence Alain Rousseau, garage rue Hanneloup et appartement duplex situé au 2^e étage avec ascenseur d'une petite copropriété idéalement placée. Cet appartement et ses annexes conviendront aussi bien à un projet d'habitation qu'à un projet professionnel (professions libérales admises).

Réf 2998EB Classe énergie : E

317 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.48% TTC

**LOIRE AUTHION**

Maison avec vie de pp. Grande pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte, 5 chambres dont 3 de plain-pied, arrière cuisine, pièce atelier et de nombreux rangements. Terrain arboré de plus de 1000 m², soigneusement entretenu. Carport, puit et deux cabanons de jardin complètent ce bien.

Réf 2953M Classe énergie : C

327 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.48% TTC

**BAUGE EN ANJOU**

Propriété scandinave de 180 m² sur 1,2 ha avec étang privé. Maison récente, lumineuse, parfait état, 4 chambres de plain-pied + suite parentale. Chauffage au sol, PAC, terrain sans vis-à-vis. Baisse de prix de 35 000 € : opportunité rare !

Réf 2960PM Classe énergie : B

563 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.33% TTC

**ANGERS**

Maison des années 30 de 135 m² sur parcelle de 770 m², idéale pour les familles. Entrée spacieuse, séjour lumineux, cuisine moderne, bureau, suite parentale avec salle d'eau. À l'étage, 3 chambres et salle d'eau avec WC. Jardin paisible pour aménager à votre goût.

Réf 2955MV Classe énergie : D

492 450 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

**LOIRE AUTHION**

À 15 min d'Angers Est, maison 282 m² sur 7 693 m² arborés avec piscine chauffée, hangar 300 m² photovoltaïque, appartement indépendant, 5 chambres dont suite parentale, vaste séjour, sous-sol, double garage. Calme, verdure et proximité commerces/transport.

Réf 1215cgc Classe énergie : D

640 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% 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 3003CV Classe énergie : B

799 999 € Honoraires inclus charge acquéreur 3.90% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)

Nantes - Cholet



LES PONTS DE CE

Nichée sur les hauteurs des Ponts-de-Cé, cette propriété d'exception offre vue Loire, volumes généreux, 5 chambres, sous-sol complet, piscine chauffée et garage. Un bien rare, calme et lumineux à deux pas d'Angers.

Réf 2910CV Classe énergie : C

898 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.12% TTC



LES PONTS DE CE

Maison familiale de 149 m² sur 3 niveaux : grande pièce de vie avec cuisine, buanderie, 5 chambres, 2 salles d'eau, 1 salle de bains, 3 WC. Jardin sud-est (65 m²) et 2 parkings. Bus et commerces à pied ! Multiples projets possibles.

Réf 3020PM Classe énergie : NS

482 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.47% TTC



MURS ERIGNE

Spacieuse et lumineuse, cette maison de 134 m² offre 5 chambres, bureau, grand jardin, garage double et cave. Calme et confort au rendez-vous ! DPE : D

Réf 2907PM Classe énergie : D

335 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.69% TTC



CHEFFES

Maison de Maître alliant élégance, confort et volumes généreux. Ce bien offre 4 chambres spacieuses et plusieurs espaces de travail. Une piscine chauffée et plusieurs dépendances permettent de nombreuses possibilités (atelier, espace de stockage). Garage double.

Réf 2996M Classe énergie : F

464 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



MURS ERIGNE

Découvrez cette magnifique maison ancienne datant de 1780, présentant une belle parcelle arborée d'environ 760 m², un véritable havre de paix pour les amoureux de la nature et du charme d'antan. Avec ses 4 chambres, elle est parfaite pour une famille en quête d'espace et de confort.

Réf 2925EB Classe énergie : C

369 700 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.29% TTC



CHALONNES SUR LOIRE

Lum. Espace. Confort. Séjour cosy avec cheminée. Cuisine équipée sur jardin, Suite parentale. RDC. Mezzanine + 2 chambres spacieuses. Grand garage + rangements. Piscine chauffée & couverte pour baignades toute l'année ! Jardin clos, sans vis-à-vis. Proximité bourg 10 mins.

Réf 2933PM Classe énergie : D

352 000 € Honoraires inclus charge acquéreur et vendeur 3.53% TTC

#Sincérité

Expertise

#Réactivité

Authenticité

L'offre
immobilière
augmentée



où la présence
est assurée

NANTES



ANGERS*
CHOLET

PARIS*

*MONTPARNASSE | ANGERS
Territoires historiques de l'agence



L'immobilier
d'**habitation**



La **gestion**
locative



L'immobilier
d'**entreprise**



La **promotion**
immobilière

02 41 24 13 70

contact@alain-rousseau.com



alain rousseau
immo • comine

50
ans

d'accompagnement
sur vos projets.



Ph. : C. V. / V. Photographe,
Getty Images / Ill. : G. Comine / M. Lacheneuve

L'offre immobilière augmentée

www.alain-rousseau.com

SOM MAI RE

08

BILAN ET PERSPECTIVES,

Quel marché immobilier en 2026 ?

16

ACTU DU MOIS

PAC, hybride, à condensation...
Quelle chaudière est la plus efficace, et au meilleur prix ?

18

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

avec moins de 50 000 €
dans le Maine-et-Loire

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°166 du 09 Décembre 2025
au 12 Janvier 2026

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



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



Benoît Guilbeau et Adrien Chameroy

Immobilier professionnel et commercial : Angers reste attractif

L'immobilier d'entreprise se trouve en première ligne quand survient un ralentissement de l'activité économique.

Bien évidemment, le marché angevin n'échappe pas à cette conjoncture nationale.

Pour autant, il serait très imprudent de céder au défaitisme. Angers et son agglomération, quand on les compare avec leurs voisines ou leurs équivalentes, ne s'en sortent pas si mal et restent attractives. La ville compte même une vacance commerciale parmi les plus faibles de France. Quand un local se libère dans une rue commerçante, il suscite l'intérêt de nouveaux porteurs de

projets, de belles affaires changent de main, le marché et l'activité se maintiennent en dépit des vents contraires de l'économie.

Angers a su tirer profit de son boom économique d'après-covid. En cinq ans, elle a changé de visage et elle a su capitaliser sur son attractivité.

2026 sera, sans doute, une année de transition. Nous ne sommes plus, c'est sûr, dans l'euphorie des années 2021 et 2022, mais nous sommes très au-dessus de ce que nous avons connu entre 2015 et 2020. Et, surtout, la ville est prête à prendre en marche la prochaine reprise économique quand elle se présentera.

É
DI
TO

BYROTHEAU

IMMOBILIER

AGENCE IMMOBILIÈRE INDÉPENDANTE



ESTIMEZ VOTRE BIEN EN LIGNE



Flashez le QR code !

Retrouvez l'ensemble de nos biens sur byrotheau.fr

30 Rue de Champigné, 49460 Feneu
contact@byrotheau.fr - 07 82 20 07 32 - byrotheau.fr

Votre agence,

L'ÂME DU BOIS à Saint-Barthélemy-d'Anjou

Que ce soit en neuf ou en rénovation, l'Âme du Bois accompagne ses clients du choix à la pose des revêtements de sol : parquet, stratifié ou vinyle. Laurène Guilloteau, gérante de l'entreprise, revient sur l'expertise de cette PME qui approche de ses 20 ans.

C'est le retour en force des parquets ?

Oui, il connaît un regain d'intérêt ces dernières années. De nombreux particuliers choisissent de remplacer leurs moquettes et linoléums par du parquet. Il arrive même qu'en retirant leur ancien revêtement, ils découvrent un parquet dessous. Dans ce cas, il est conseillé de nous contacter. Plutôt que d'opter pour un nouveau revêtement, nous pouvons restaurer l'ancien selon sa qualité. Nous procédons à un ponçage pour le mettre à nu, puis nous lui redonnons des couleurs et le protégeons par vitrification.

Vous affichez une grande expertise ?

L'entreprise fêtera l'année prochaine ses vingt ans d'existence. Une de nos grandes forces est notre capacité à accompagner nos clients selon leur projet, du choix à la pose. Nous disposons d'un showroom où les particuliers peuvent découvrir et toucher plus de 200 références et 150 modèles de parquets.

Cependant, il faut savoir que tous les parquets ne conviennent pas à toutes les utilisations. Pour orienter nos clients vers le produit le mieux adapté, nous analysons avec eux leur mode de vie ainsi que l'utilisation prévue de la pièce concernée. En fonction qu'il s'agisse d'une pièce humide ou d'un espace de passage, nous les dirigerons vers un parquet huilé ou verni...



Nous proposons également des échantillons afin qu'ils puissent choisir, chez eux, la couleur qui s'harmonisera le mieux avec leur intérieur.

Qui sont vos fournisseurs ?

Nous privilégions les fabricants français, comme la Parqueterie Berrichonne, la Parqueterie Beausoleil, Cabbani ou encore l'entreprise Authentique Parquet... Nous avons également quelques fournisseurs belges, réputés pour leurs parquets à l'aspect ancien mais dotés de couleurs modernes et au design original.



L'ÂME DU BOIS



1 rue du Chêne Vert
à Saint-Barthélemy-d'Anjou
02 41 60 42 46
www.lamedubois-parquet.fr
contact@lamedubois-parquet.com

Toute l'équipe

L'ÂME DU BOIS

Vous souhaite de
Joyeuses fêtes de fin d'année

2026



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



Bilan et perspectives

QUEL MARCHÉ IMMOBILIER EN 2026 ?

En cette fin d'année 2025, le secteur de l'immobilier se trouve un peu entre deux eaux. Des taux et des prix de vente stabilisés apportent de l'espoir, mais 2026 sera-t-elle vraiment l'année du rebond ?



De ventes qui repartent à la hausse

C'est la première vraie satisfaction de l'année 2025. Le nombre des transactions est en hausse sensible par rapport à l'année précédente. Le plus bas a été atteint à la fin de l'année 2024. En décembre, selon la Fnaim, sur douze mois glissants, on était à moins de 850 000 ventes signées. Depuis, la courbe remonte lentement mais sûrement. En avril, le cap des 900 000 transactions était en vue (892 000). Ce cap devrait être atteint et même légèrement dépassé à la fin de l'année. Les prévisions les plus optimistes tablent sur un total de près de 940 000 ventes en 2025.

Tempérons toutefois les enthousiasmes en rappelant que ce niveau demeure assez bas. On était à 1 166 000 transactions fin 2022 et 1 230 000 fin 2021. Le rebond de 2025 intervient, en effet, après trois années de baisse consécutives, au cours desquelles le marché s'est comprimé de 33 %.

Notons également que le taux de rotation des biens, qui avait lui aussi beaucoup baissé, revient dans la moyenne de long terme, à 2,4 % (Fnaim).



Des prix qui se stabilisent

Sur le front des prix, les mouvements sont plus difficiles à analyser car de nombreux facteurs entrent en jeu. Mais une tendance générale semble tout de même assez claire : depuis le début de l'année 2024 et encore plus en 2025, les prix sont entrés dans une phase de stabilisation. En 2022 et 2023, ils avaient enregistré leur plus forte baisse depuis 15 ans, mais elle intervenait après la hausse la plus spectaculaire depuis au moins aussi longtemps.

Naturellement, tous les biens et toutes les localisations ne sont pas concernés de la même façon. La jolie maison de famille, sans travaux, bien isolée, avec ses trois chambres et son jardin dans une ville moyenne de l'ouest de la France reste à un niveau de prix élevé. A contrario, l'appartement en DPE F ou G, dans un centre-ville en perte de vitesse, peut subir une décote bien plus sévère.

Quoiqu'il en soit, il serait illusoire d'attendre un effondrement général des prix en 2026. Un léger mouvement de reprise, sur les biens les plus prisés n'est, au contraire, pas à exclure.



Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère
Immobilier parisien



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

En vente dans le sud-Loire



À 10 min d'Angers, dans le sud de l'Anjou viticole, un logis de village, avec maison annexe, jardin et piscine
Ref 283672 - DPE D/C Vente en exclusivité - 500 000 €

En vente dans le Maine-et-Loire



À 5 min de Montreuil-Bellay, une maison familiale, sa dépendance et son jardin
Ref 343505 - DPE F/F Vente en exclusivité - 295 000 €

En vente dans le Maine-et-Loire



À 30 min d'Angers, un corps de ferme rénové du 16e s. avec ses dépendances, son verger et sa piscine
Ref 989597 - DPE D/B 1150 000 €

En vente dans le Maine-et-Loire



Proche de la ville d'Angers, dans un village traversé par une rivière, une demeure avec maison annexe, orangerie et jardin en terrasse
Ref 656206 - DPE D/D Vente en exclusivité - 725 000 €

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



www.patrice-besse.com

01 42 84 80 85



Un marché locatif toujours très tendu

Bonne nouvelle concernant le prix des loyers : globalement, ils ont tendance à revenir à des valeurs plus raisonnables ou, en tout cas, à ne plus augmenter. Et cela devrait encore être le cas en 2026. Mais cela arrive après plusieurs années de hausse continue.

Le problème majeur sur le marché locatif, c'est clairement la difficulté



pour les candidats à la location à trouver un logement qui leur convienne. Cela tient à plusieurs facteurs. Le nombre de demandeurs est plus élevé. Les ménages qui n'ont pas pu acheter pour des raisons liées au marché de la transaction, restent ou redeviennent locataires. Selon la Fnaim, le taux de propriétaires a baissé de près de 1% depuis 2014 en France. Cela représente 240 000 locataires en plus. Ce mouvement est encore plus marqué dans les grandes villes où, justement, le marché locatif est particulièrement tendu. Dans le même temps, l'offre locative diminue. Des logements classés en « passoires énergétiques » sortent du marché. Les logements neufs qui ne sont pas achetés par des investisseurs privés (et donc pas construits), eux, n'y entrent pas.

Le neuf toujours à la peine

Le retour du PTZ pour tous, désormais mobilisable pour les maisons individuelles neuves, a permis un rebond de cette activité en grande difficulté depuis des mois. Un peu moins de 51 000 maisons avaient été construites en 2024. Fin juillet 2025, sur douze mois glissants, on était déjà à près de 62 000 unités. Un léger mieux qu'il faut toutefois mettre en comparaison avec les presque 140 000 maisons individuelles qui avaient été commercialisées en 2021.

Sur le front du collectif, la situation est assez contrastée. Globalement, selon les données de la Fédération Française du Bâtiment, la décrue se poursuit, avec un peu moins de 110 000 ventes à fin juillet sur douze mois glissants, contre 116 400 en 2024. Mais la situation est différente selon les secteurs. La vente aux institutionnels

décroît légèrement, conséquence de la fin des plans de soutien spécifiques. La vente aux particuliers, elle, se maintient aux alentours des 60 000 unités. Mais, à y regarder de plus près, on constate une timide reprise des ventes aux particuliers qui achètent pour habiter leur logement et une dégringolade de la vente aux investisseurs particuliers. On est tombé en juillet 2025 (sur douze mois), à moins de 15 000 unités vendues. On était à plus de 52 000 en 2021.

Les prix de vente du neuf sont plutôt orientés à la baisse depuis quelques mois. Pour autant, une réelle reprise de l'immobilier neuf ne sera pas possible sans une action résolue des pouvoirs publics, à base d'incitations fiscales et d'accompagnement des acquéreurs.



BARNES

INTERNATIONAL REALTY



ROCHEFORT-SUR-LOIRE - PROPRIÉTÉ DE CHARME AVEC DÉPENDANCES

Idéalement située sur le quai du Louet, cette élégante propriété se compose de deux maisons. Une première demeure, style "Belle Époque", véritable maison de maître tournée vers le Louet, offrant de belles pièces de réception parquetées avec cheminées, 4 chambres et une vaste pièce au dernier étage. La seconde maison, d'environ 100 m² est parfaite pour une maison d'amis, une activité libérale ou d'hébergement. Elle comprend une entrée, une cuisine, un salon, 3 chambres, une salle d'eau et un grenier aménageable. Une belle terrasse surplombe le jardin. Diverses annexes complètent ce bel ensemble immobilier plein de potentiel : deux bâtiments en tuffeau aménageables pour environ 100 m², un ancien chai de 86 m² et un double garage. Côté jardin, un joli terrain de plus de 1 500 m² bénéficiant d'une partie constructible de 349 m².

DPE: D/B

Prix HAI : 1 185 000 € (Prix net vendeur : 1 130 000€ - honoraires de 5 % TTC à la charge de l'acquéreur).

Bien présenté par Damien TOUDIC (E.I.): +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



Bilan et perspectives
**QUEL MARCHÉ IMMOBILIER
EN 2026 ?**

Quels taux en 2026 ?

La santé du marché de l'immobilier en 2026 dépendra beaucoup de l'évolution des taux d'intérêt. Les taux, on le sait, ont connu une baisse sensible, passant de 4,21 % en décembre 2023 à 3,11 % en mai 2025. Une érosion bien plus lente et moins marquée que la hausse de l'année précédente, mais qui a quand même redonné une réelle bouffée d'air aux acquéreurs.

Depuis le milieu de l'année 2025, le mouvement de baisse s'est quasiment arrêté. En juillet, la banque centrale européenne a mis fin à une série de huit baisses consécutives de ses taux directeurs.

Toute la question est de savoir sous quelles hospices se placera 2026.

L'instabilité politique, la dette de la France, la dégradation de sa note par plusieurs agences de notation internationales, tout cela pourrait laisser présager un rebond des taux d'intérêt. Mais force est de constater que, pour le moment, les signaux des banques indiquent plutôt le contraire. En novembre, plusieurs d'entre elles ont choisi de baisser légèrement leurs taux pour la première fois depuis plusieurs mois. 2026 s'annonce très concurrentielle dans le secteur bancaire et l'hypothèse d'une stabilisation globale des taux est, à ce jour, la plus plausible.



Un volume de crédit en hausse



Autre point très encourageant, depuis le milieu de l'année 2024, la production de crédit en France (c'est-à-dire le volume d'argent prêté par les banques pour des achats immobiliers) ne cesse de croître. Sur une base 100 en 2020, on était tombé à 40 au printemps 2024. L'indice 60 a été dépassé à l'été 2025 et ce mouvement ne semble pas ralentir. Certes, les banques sont prudentes, notamment en ce qui concerne le financement des travaux et la performance énergétique des logements achetés, mais les robinets du crédit ne sont pas fermés. Mais, là encore un rappel historique n'est pas inutile. Le volume de crédit a été divisé par trois en deux ans, entre 2022 et 2024. On est aujourd'hui sur un volume comparable à celui de l'année 2016 (source, Fnaim).

Le logement, grande préoccupation des Français.

On l'a vu, les éléments d'optimisme existent pour 2026, à commencer par la stabilisation des taux d'intérêt et celle des prix de vente. Deux éléments majeurs pour initier une vraie reprise des transactions. Il y a bien sûr, aussi, quelques nuages menaçants dans le ciel de ce possible rebond. On peut citer l'instabilité politique et le contexte géopolitique, mais il y a aussi, par exemple, le poids croissant de la taxe d'habitation ou les coupes dans le dispositif MaPrimeRénov'.

Quo qu'il en soit, une chose est sûre, le logement est en train de s'imposer comme une des préoccupations principales des Français. Une étude de la Fnaim montre que 58 % de nos compatriotes estiment qu'il est « assez difficile » ou « très difficile » d'acheter, de louer un logement ou d'avoir accès à un logement social. Ce chiffre est de 50 % pour l'accès à la santé et de 46 % pour l'accès à l'emploi. Donner un toit à sa famille est et restera toujours, une priorité.

OFFRE *Vip*^{*}

SERVICES EXCLUSIFS

- ◆ Estimation professionnelle
- ◆ DPE projeté pour rassurer votre acquéreur
- ◆ Diagnostics (DPE + ERP)**
- ◆ Reportage photo professionnel et/ou aménagement virtuel par IA**
- ◆ Sécurisation du financement de votre acquéreur
- ◆ Suivi de la commercialisation 24h/24



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



à Angers
02 41 86 86 86



à Saumur
02 41 67 62 83



à Cholet
02 41 62 47 22



300 000 € - Réf TAPP948169

ANGERS

EXCLUSIVITÉ - Appartement T4 rue du Quinconce, traversant et lumineux de 84 m² au 2^{ème} étage au sein d'un immeuble ancien et emblématique de la rue du Quinconce. Double séjour, cuisine séparée, deux chambres, salle de bain avec w-c. Bien à rénover. Possibilité 3^{ème} chambre. Un bien à fort potentiel à un emplacement rare et recherché. Copropriété à taille humaine. Classe énergie E



167 500 € - Réf TAPP956896

ANGERS

EXCLUSIVITÉ - T2 spacieux traversant et lumineux de 52 m² avec balcons à Angers dans la Doutre, 3^{ème} étage d'un immeuble de standing avec ascenseur, proche église de la Trinité. Grande entrée, séjour exposé Sud avec balcon, chambre avec placard rangement et balcon, cuisine avec balcon, Sbains et wc séparé. Chauffage et eau chaude collectif urbain. Double vitrage. Cave. Classe énergie C



266 000 € - Réf TMAI155915

AVRILLÉ

À VENDRE : Appartement T1, 32 m² à Avrillé, SPECIAL INVESTISSEUR situé au sein d'une résidence calme et sécurisée, avec un accès facilité grâce à un parking privatif. Cet appartement génère un revenu locatif de 455 € par mois, avec des charges de 43 €, ce qui en fait une opportunité d'investissement attrayante. Proche du tramway. Cet appartement est vendu loué, ce qui vous permet de bénéficier immédiatement d'un revenu locatif. Ne manquez pas cette occasion d'investir dans un bien de qualité ! Classe énergie D

TRÉLAZÉ

À VENDRE - Maison 3 chambres à Trélazé - Vie de plain-pied Idéalement situé, à seulement quelques minutes à pied de la mairie et des commodités, vous profiterez d'un environnement pratique et serein. Découvrez cette maison comprenant au RDC, une pièce de vie avec véranda, une cuisine, une chambre, une salle d'eau avec WC, une buanderie, ainsi qu'un garage. A l'étage, vous retrouverez un palier desservant 2 chambres, une salle de bains. À l'extérieur, profitez d'un jardin de plus de 110 m². Classe énergie C



120 000 € - Réf TAPP959948



137 000 € - Réf TAPP960381

ANGERS

À VENDRE - Appartement T1 bis - Hyper-centre d'ANGERS Idéal pour un investisseur ou un premier achat, découvrez cet appartement de 35 m² situé en plein cœur d'Angers. L'appartement se compose d'une pièce de vie, d'une cuisine ouverte, d'une chambre et d'une salle d'eau. Travaux de rafraîchissement à prévoir. A noter : des travaux ont été votés par la copropriété. Classe énergie E Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



150 000 € - Réf TAPP961430

ANGERS

À VENDRE : Studio neuf de 37 m² à Angers. Un emplacement de parking est également inclus. Vendu loué. Profitez des avantages du neuf: assurance DO (10 ans) et garanties de bon fonctionnement des équipements (2 ans), performance énergétique optimale, bien en parfait état... à un prix au m² bien plus intéressant ! Ne manquez pas cette opportunité d'investir durablement ! Classe énergie A



141 000 € - Réf TMAI155875

CHOLET

POUR AMATEURS DE TRAVAUX ... Maison de ville à rénover et remettre au goût du jour. Au rdc : belle pièce de vie, cuisine et véranda donnant sur le jardin. 3 chambres à l'étage Garage. Soumis au statut de la copropriété, 114 lots, budget prévisionnel dépenses courantes 195€/an. Montant estimé des dépenses d'énergie : entre 1139 et 1541 €/an (2021). Classe énergie D.



88 000 € - Réf TAPP960613

CHOLET

Appartement type 3, 61 m² au dernier étage d'une résidence sans ascenseur. Séjour ouvert sur balcon, cuisine A/E, 2 chambre. Cave et emplacement de stationnement privatif. Actuellement libre de toute location ou occupation. Soumis au statut de la copropriété 145 lots. Montant estimé des dépenses d'énergie : entre 1496 et 2024 €/an (2021). Classe énergie E.



89 000 € - Réf TAPP960695

CHOLET

EXCLUSIVITÉ - Proche place Travot, dans petit immeuble de caractère composé de 11 lots, appartement de type 2, 44 m² situé au premier étage. Emplacement de parking privatif. Prévoir travaux. Libre de toute location ou occupation le 30 janvier 2025. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 11 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) 929€/an. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1082 et 1464€ (2021). Classe énergie E.



83 000 € - Réf TAPP948306

CHOLET

EXCLUSIVITÉ - Appartement type 1, 27 m², parfait état. Séjour avec kitchenette équipée. Au 3^{ème} étage d'une résidence avec ascenseur. Soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 86 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) 1500€/an. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 230 et 360€ (2021). Classe énergie D.



245 000 € - Réf TMAI154806

CHOLET

Dans quartier paisible, cette maison de 90 m² vous permettra de poser vos valises après quelques travaux de finition. Vaste réception lumineuse, cuisine équipée ouverte sur très agréable terrasse bois et joli jardin clos, trois belles chambres à l'étage. Un garage de 25 m². Montant estimé des dépenses d'énergie pour un usage standard : entre 2530 et 3490€/an (2021). Classe énergie E.

CHOLET

Un espace de vie généreux de 65 m², baigné de lumière, ouvert sur un charmant jardin de ville. À l'étage, trois chambres spacieuses et un bureau sous combles. Vous disposerez d'une salle de bain et d'une salle d'eau. Ne manquez pas cette occasion unique de vivre dans un cadre paisible tout en étant à proximité des commodités du centre-ville. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2392 et 3236 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. Classe énergie D.



237 000 € - Réf TMAI155169

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



Actus du mois

ACTU SUR ANGERS

Maine-et-Loire : Investir dans l'immobilier avec moins de 50 000 €

Vous avez moins de 50 000 € en poche et vous ne voulez pas avoir recours à un prêt immobilier, quels sont les solutions d'investissement qui s'offrent à vous dans la Maine-et-Loire ?

Première option : le bien ancien à retaper

Pour moins de 50 000 €, en Maine-et-Loire, vous ne trouverez guère que des maisons en secteur rural qui seront à rénover très largement. L'option peut être assez payante car elle va vous permettre de valoriser grandement votre achat. Le problème, c'est qu'il vous faut prévoir un budget travaux qui sera sans doute bien supérieur au prix d'achat. Reste l'option du viager. On trouve des bouquets en dessous de la barre des 50 000 € et pour des biens qui, pour le coup, sont tout à fait habitables et de bonne qualité. Mais il faut prévoir de financer la rente viagère et accepter de ne pas disposer de son bien immédiatement.

Deuxième option : le petit appartement à louer

Avec un prix moyen au mètre carré aux alentours de

3 200 € pour les appartements à Angers et un peu au-dessus de 1 800 € à Saumur ou de 2 200 € à Cholet, en théorie, l'investissement dans un studio autour de 15 m² à Angers et un peu plus grand ailleurs est possible. Le problème, c'est évidemment de trouver le bien à acheter dans cette catégorie de logement et de prix. Les petites surfaces sont les plus recherchées actuellement, surtout par les investisseurs et elles sont donc assez rares sur le marché.

Troisième option : l'immobilier alternatif

Investir dans l'immobilier, cela peut aussi prendre la forme de l'achat d'une place de parking ou d'un garage. Cet investissement est accessible avec un budget bien plus modeste et, surtout, il impose très peu de contraintes. Pour louer un parking, un bail simplifié suffit et il n'y a que très peu de charges à prévoir. Une place de parking en extérieur se vend généralement en dessous de 10 000 € à Angers. Pour une place en sous-sol, il faut compter entre 15 000 € 20 000 € selon l'emplacement et pour un box, les prix démarrent aux alentours de 20 000 €.



M. Pays / Agence Projectil

3 ÉDITIONS
et le SITE INTERNET



www.dansnosvilles.fr



Dans nos villes

Mieux s'informer pour bien s'installer



233 260 € - Réf TMAI151593

SAUMUR

A deux pas de la Loire et à moins de 10 minutes à pieds du centre ville, belle maison de 133 m² répartie sur 7 pièces. Spacieuse, lumineuse, 5 chambres, cuisine aménagée et fonctionnelle, séjour avec cheminée avec insert. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 990 et 2 750 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. Classe énergie D.



260 600 € - Réf TMAI148425

VARENNES-SUR-LOIRE

Jolie maison de campagne d'environ 122 m² nichée sur un terrain de 5 699 m². Beaux volumes, luminosité, cheminée, cuisine équipée et 3 chambres. Proche toutes commodités. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 970 et 2 710 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2023. Classe énergie D.



280 000 € - Réf TMAI155325

SOUZAY-CHAMPIGNY

Superbe hôtel particulier du 16ème siècle situé dans le cœur historique de la ville. D'une superficie d'environ 95 m², entièrement rénové, vous aimerez ses volumes, sa superbe cheminée, ses beau parquets et sa cuisine aménagée. Vous appréciez également ses 2 belles chambres. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2 360 et 3 220 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2023. Classe énergie E.



187 250 € - Réf TMAI145660

SAUMUR

Charmante maison de ville T5 (95 m²) idéalement située dans un quartier proche de la gare avec 4 chambres, sous-sol, cour et garage. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 120 et 1 560 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2023. Classe énergie C.



164 000 € - Réf TAPP943212

SAUMUR

Bel appartement T5, entièrement rénové avec terrasse et garage. Lumineux, d'une surface de 81 m², il est proche des commerces. A saisir ! Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 050 et 1 470 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2023. Classe énergie C.



355 100 € - Réf TMAI127535

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

PAC, hybride, à condensation... QUELLE CHAUDIÈRE EST LA PLUS EFFICACE, ET AU MEILLEUR PRIX ?

Choisir un système de chauffage, c'est souvent un vrai casse-tête. Entre les performances, le coût d'installation, les économies d'énergie envisageables, le choix n'est pas évident. Petit tour d'horizon pour s'y retrouver.



PAC air-eau : championne en titre

Avec la PAC air-eau, il s'agit d'aller chercher dans l'air extérieur l'énergie pour alimenter le système de chauffage. A l'installation, il faut compter environ 130 € d'investissement par mètre carré chauffé soit 13 000 € pour une maison de 100 m². C'est 30 % de plus que pour une PAC air-air ou une chaudière traditionnelle électrique. Mais c'est moins qu'une PAC hybride ou une solution de géothermie. C'est à l'usage que la PAC air-eau prend le dessus. Les économies d'énergie sont estimées à 35 % de la facture environ, pour une rentabilité atteinte en 6 à 10 ans. Son principal atout est son efficacité énergétique remarquable. Avec un Coefficient de Performance (COP) compris entre 5 et 5,5, elle surpasse la PAC air-air qui plafonne à 4.

De plus, la PAC air-eau peut être subventionnée par MaPrimeRénov' de 3 à 5 000 € selon les revenus du ménage et bénéficie d'une TVA réduite à 5,5 %.

Mais dans les régions où l'hiver est rigoureux, elle peut dépenser beaucoup d'énergie pour maintenir la température souhaitée. Dans ce cas, une solution hybride est sans doute préférable.

PAC air-air : la moins chère

A l'installation, la PAC air-air est moins chère que sa cousine air-eau. Il faut compter environ 100 €/m² à chauffer. Mais, elle n'est pas éligible à MaPrimeRénov' et elle est soumise à une TVA de 20 %. Autre inconvénient, cette chaudière ne fonctionne que pour le chauffage. Pour l'eau chaude, il vous faudra un système d'appoint. C'est la solution idéale, donc, en complément et dans une région tempérée.

Beaucoup plus lourde en termes d'installation, la PAC géothermique va chercher l'énergie non pas dans l'air, mais dans le sol. Selon le modèle de captage (horizontal ou vertical), l'investissement va de 14 à 25 000 € en moyenne. Une solution onéreuse à l'achat, donc, mais aux performances comparables à celles d'une PAC air-eau. Son avantage est d'être totalement indépendante des conditions climatiques car la température du sol, surtout en profondeur, ne varie que très peu. Cela en fait une excellente candidate pour les régions au climat rigoureux. Elle aussi est éligible à MaPrimeRénov'.





kidepann.fr

Le service de réparation toutes marques créé par Komilfo

Un souci avec vos volets, stores, portails... ? Kidepann, le service de dépannage toutes marques de Komilfo, intervient rapidement pour redonner vie à vos équipements, quelles que soient leur origine et leur date d'achat. Une solution rapide, efficace et durable pour prolonger la vie de vos produits et préserver votre confort en toute simplicité !



un service Komilfo



RÉPARATION DE
TOUS VOS PRODUITS,
quelle que soit la marque.



INTERVENTION RAPIDE
Sur Angers et tout le Maine & Loire.



95 % DES CLIENTS SATISFAITS,
80 % des cas résolus au 1^{er} RDV grâce
à l'expertise de nos techniciens et
la disponibilité des pièces.



Contactez directement
votre service Kidepann.

FENÊTRE
VOLET
PERGOLA
STORE
PORTE
PORTAIL
PORTE DE GARAGE



komilfo

Votre conseiller stores et fermetures

FERMETURES SERVICE
49070 BEAUCOUZÉ
02 41 73 30 73

ACTIFERM HABITAT
49000 ANGERS
02 41 25 34 34

PAC, hybride, à condensation...

QUELLE CHAUDIÈRE EST LA PLUS EFFICACE, ET AU MEILLEUR PRIX ?

Chaudière à condensation : le compromis

Le principal avantage d'une chaudière à condensation, c'est son prix. Il faut compter, selon les cas spécifiques, entre 40 et 60 € par mètre carré chauffé, soit 40 % de moins qu'une PAC air-air et plus de deux fois moins qu'une PAC air-eau. Mais attention, depuis le 1er mars 2025,



cet équipement n'est plus éligible à MaPrimeRénov' ni à aucune autre aide de l'État et sa TVA est repassée à 20 %. Cela s'explique par le fait qu'une chaudière à condensation, même si elle est plus performante qu'une chaudière classique, fonctionne tout de même avec de l'énergie fossile, le gaz, en l'occurrence.

Pour ce qui est des économies réalisées, la chaudière à condensation est moins performante qu'une PAC, avec une économie moyenne de l'ordre de 30 %. Mais, sur une année, cela représente déjà un gain non négligeable sur les factures d'énergie. La chaudière à condensation a aussi l'avantage d'être performante dans toutes les conditions climatiques. Pour ceux qui n'ont pas le budget nécessaire pour financer une PAC et qui ne veulent pas aller chercher une aide de l'État, c'est une bonne alternative entre prix et performance.

Hybride : pour voir loin

L'hybride, c'est la conjonction entre une PAC air-eau et une chaudière à condensation ou une chaudière électrique. Le principe, c'est que la PAC fonctionne en chaudière principale jusqu'à une certaine température déterminée à l'avance. En dessous de ce seuil où la PAC devient moins rentable, c'est la chaudière d'appoint qui prend le relais. Le passage de l'une à l'autre est géré électroniquement. Cela permet d'optimiser les économies d'énergie qui peuvent atteindre 40 % avec ce système. C'est mieux, donc, qu'une PAC seule et bien mieux qu'une chaudière à condensation.

Le problème, évidemment, c'est que ce type de solution coûte cher à l'installation. En effet, ce n'est pas une mais deux chaudières qu'il faut installer. Cette mise en place est assez complexe et demande une réelle expertise qui,

naturellement, se paye. En moyenne, selon la surface du logement, la difficulté du chantier et la qualité des équipements, il faut compter entre 7 et 15 000 € à l'installation. Bien sûr, vous pouvez faire financer ce projet par MaPrimeRénov' (si vous y êtes éligible aux conditions 2026). L'aide sera comprise entre 2 et 4 000 € selon vos revenus. Vous pouvez aussi demander un Prêt à taux zéro. Il n'en reste pas moins que cet investissement reste assez lourd.

Si vos factures d'énergie sont importantes, dans le cas d'une grande famille et/ou d'une vaste surface à chauffer, c'est tout de même une solution à envisager. Les gains réalisés annuellement permettent alors d'espérer une rentabilité en moins de dix ans.



A. MARTIN

VOTRE EXPERT ÉLECTRICITÉ, RÉNOVATION ET PROTECTION

Depuis 2022,

A. Martin poursuit l'héritage de Jacques Martin avec expertise. Spécialisée en électricité, rénovation et dépannage, l'entreprise réalise vos installations (antennes, réseaux, interphones, accès sécurisés) et propose des solutions de sécurité sur mesure (alarmes, vidéosurveillance...).

Une équipe réactive, expérimentée et à l'écoute pour tous vos projets.



Nous intervenons aussi bien auprès des particuliers que des professionnels : syndicats de copropriété, bailleurs sociaux, foyers logements, établissements médico-sociaux tels que les EHPAD, hôpitaux, et bien d'autres.

16 rue de la Liberté
49070 Saint-Léger-de-Linières

02 44 01 36 87
06 35 51 85 33



martin.portenseigne@wanadoo.fr
 www.a-martin-solution.fr
 A. Martin
 A. Martin

PAC, hybride, à condensation...
QUELLE CHAUDIÈRE EST LA PLUS EFFICACE, ET AU MEILLEUR PRIX ?



Granulés, oui, mais...

Se chauffer aux pellets de bois est une bonne idée d'un point de vue écologique puisqu'il s'agit d'une énergie renouvelable, non-fossile. Et d'un point de vue économique, ce n'est pas mal non plus. Le prix d'un kWh coûte environ 0,755 € avec des pellets (chiffres 2024). Le gaz naturel est 1,5 fois plus cher, le fioul est 2,3 plus cher et l'électricité est 3,4 fois plus chère. Les poêles et chaudières à pellets affichent d'excellents rendements énergétiques et permettent des économies d'énergie

pouvant atteindre 30 %. C'est un mode de chauffage très sûr, non soumis aux aléas climatiques, ce qui n'est pas toujours le cas des PAC, par exemple. En revanche, au niveau de l'installation, la solution bois demande un investissement assez important. Un simple poêle d'appoint, qui n'assurera pas la production d'eau chaude vous coûtera entre 2 et 8 000 € selon le modèle et la configuration de la maison. Mais pour une chaudière au sol assurant à la fois le chauffage central et la production d'eau chaude, il faudra compter entre 12 et 20 000 €.

Cette installation restera éligible à MaPrimeRenov' en 2026, mais seulement dans le cadre d'une rénovation globale, un parcours désormais prioritairement ciblé vers les foyers modestes.



Électrique : attention à la note

La chaudière électrique traditionnelle est certainement la moins chère à l'installation. Elle est simple à mettre en place et à entretenir. Elle permet un bon confort et une montée rapide en température. Oui, mais l'énergie électrique est la plus chère de toutes et un système alimenté à l'électricité est particulièrement énergivore. A l'usage, donc, la solution électrique est la plus onéreuse. Ce que vous économisez à l'installation, vous le perdez rapidement sur vos factures. Peu écologiques, ces solutions ne sont pas aidées par l'Etat. A réservé aux petits logements ou aux habitations utilisés de façon occasionnelle.



Chaudière au fioul, où en est-on ?



Depuis le 1er juillet 2022, il est interdit d'installer une chaudière au fioul neuve en France, dans le neuf comme dans l'ancien. Certaines installations sont encore tolérées quand il serait trop coûteux ou impossible de passer à une autre énergie. 13 500 chaudières au fioul ont été installées en 2024, contre environ 50 000 en 2023.

Les chaudières au fioul en place peuvent être conservées et entretenues normalement, tant qu'elles sont en état de fonctionnement. Aujourd'hui, on estime que 8 % des Français se chauffent au fioul, en particulier dans les zones rurales. La trajectoire gouvernementale est de 300 000 chaudières au fioul en moins chaque année pour une éradication complète à l'horizon 2030.

Notons que le prix du fioul domestique est tendanciellement à la hausse depuis plusieurs années et qu'il faut lui ajouter le prix de l'entretien de l'installation. Efficace pour les grandes surfaces, ce mode de chauffage est donc assez coûteux et très peu écologique.

Arthur Bonnet

Cuisine & Rangement ■



ORIGINE
FRANCE[®]
GARANTIE

BVCert. 6019325

Votre magasin ARTHUR BONNET

2 rue Joseph Cugnot
49130 Les Ponts de Cé

02 41 91 91 81
contact@arthurbanetangers.fr

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Imprimerie Certifiée ISO 14001 de management de l'environnement et **Certifiée Imprim'Vert** : elle s'engage notamment à éliminer tout déchet de fabrication nuisant à l'environnement, ne pas utiliser de produit toxiques, suivre attentivement ses consommations énergétiques...



Papiers Certifiés PEFC et FSC : c'est la garantie que les papiers imprimés sont fabriqués à partir de fibres certifiées et issues de fôrets gérées de façon responsable, sociale et économique.

45
ans

ESPACE
EMERAUDE

PRIX CHOC

89,90 €

Dont DEEE : 0,14 €

Station météo couleur Wi-Fi

- + Installation facile et rapide sans fil
- + Sonde multi-mesure
- + Vitesse et direction du vent
- Température et humidité intérieure et extérieure. Baromètre et anémomètre.
- Phase de lune. 7 prévisions météorologiques.
- Indice UV. Écran 126 x 80 mm.

Garantie 2 ans. Disponibilité des pièces détachées : 2 ans.
Réf. 990062

APPLICATION **tuya**

Quantité limitée
500 pièces*

Le +
Panneau solaire



Coffret de perçage
34 pièces D-36980
+ 1 t-shirt MAKITA
OFFERTS !

QUANTITÉ
LIMITÉE*
450
pièces

Le +

Haute vitesse
de rotation

makita PRIX CHOC

189 €

Dont DEEE : 1,67 €

**2 BATTERIES 3 AH
INCLUSES**
ET CHARGEUR

Perceuse visseuse DDF482SF

18 V. 62 Nm. Capacité de perçage acier : 13 mm / bois : 38 mm. Mandrin 13 mm. 2 vitesses 0 à 600 tr/min et 0 à 1 900 tr/min.

Garantie 1 an + 2 ans d'extension**. Disponibilité des pièces détachées : 10 ans. Réf. DDF482SF. **Après inscription sur le site www.makita.fr;



ESPACE
EMERAUDE
Ma terre, ma maison, pour longtemps



Espace Emeraude / Tout Faire Angers

51 avenue Amiral Chauvin
49130 Les Ponts de Cé
02 41 66 17 16

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

Toute l'équipe du Pavillon Angevin vous souhaite
d'excelentes fêtes de fin d'année



la meilleure note
d'avis Google de
5/5 pour 38 avis



Joyeuses
Fêtes



Constructeur de
maisons individuelles
depuis 1998

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

www.pavillon-angevin.com

La Haie Joulain

St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



Le + grand marché de déco de sapin de la région



CENTRAKOR

SAINT SYLVAIN D'ANJOU



OUVERT LES
DIMANCHES

Programmes neufs à Angers



Possibilité d'investissement locatif avec Loc'avantages



Angers

Rive de
l'Authion

à partir de 120 019 €**

Appartements T2 au T4 - à partir de
44m² en Bail Réel Solidaire (BRS)

Angers

à partir de 171 437 €*

Oasis

Appartements du T2 au T4 - à partir de 44 m²
jusqu'à 87 m² avec balcon ou terrasse



Bail Réel Solidaire



TVA à 5,5%



Angers

Les Terrasses
de Guynemer

à partir de 155 000 €***

Appartements du T2 au T4 - à partir
de 49m² jusqu'à 88m²

+100 de logements anciens disponibles



www.axeliha.com • 02 41 24 13 80