

L'IMMOBILIER - Anjou

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

DANS NOS VILLES.FR



Les secrets
*de l'immobilier
de prestige*

Rénovation :
*et si on le faisait
nous-mêmes ?*

Location saisonnières,
*où en est-on dans le
département ?*

AOÛT 2025 - N°162

Magazine gratuit d'annonces et actualités immobilières



NR
communication
Solutions médias - Pub - Events

Focus : La Gestion Locative

Nous gérons vos biens comme si c'était
les nôtres.

- * Des équipes très **performantes** sur la **gestion courante**
- * Formées pour apporter des **solutions** aux **échéances thermiques** de 2028 et 2032.
- * Maîtrisant parfaitement la gestion des immeubles en **monopropriété**



alain rousseau
immo · comine



02 41 24 13 70



contact@alain-rousseau.com



www.alain-rousseau.com



VILLEVEQUE

Découvrez cette charmante maison de 3 chambres, nichée en retrait de la route, au sein d'un environnement boisé offrant calme et intimité. Parfaitement pensée pour une vie de plain-pied, elle allie confort, fonctionnalité et espaces généreux.

Réf 2612CV Classe énergie : E

357 918 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.27% TTC



ANGERS

Découvrez ce superbe T3 situé dans une résidence neuve, livrée le 22 avril 2025. Avec une superficie de 66,86 m², cet appartement moderne et lumineux est idéal pour un cadre de vie agréable. Ce bien comprend également une cave, pratique pour le rangement, ainsi qu'une place de parking,

Réf 2739CV Classe énergie : A

271 135 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Bel appartement rénové, situé au 1^{er} étage. Grand séjour lumineux 35 m², balcon avec vue sur rue piétonne, 2 suites. Parquet ancien, cuisine équipée. Hauteur sous plafond 3.30 m. Charme et modernité."

Réf 2769EB Classe énergie : D

348 150 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

À vendre en exclusivité : magnifique appartement de type 3 de 90 m², idéalement situé en hyper centre ! Niché au premier étage d'un immeuble sur quatre niveaux, cet appartement allie charme et modernité. Vous serez séduit par son magnifique parquet qui apporte une touche d'élégance.

Réf 2671CV Classe énergie : C

432 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.49% TTC



ANGERS

Exclusivité Alain Rousseau dans l'hypercentre - Type 3 de 56 m² au 3^{ème} étage offrant une cuisine A/E ouverte sur une belle pièce de vie lumineuse, deux chambres, salle d'eau, et WC séparé. Tout le charme de l'ancien ~ Cave et grenier

Réf 2826 FM Classe énergie : D

228 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC



LONGUENEE EN ANJOU

Maison d'architecte 350 m² à 15 min d'Angers, sur terrain arboré de 7500 m². 6 ch., 3 sdb, piscine chauffée, jacuzzi, sauna, studio, garage. Chauffage pellets, panneaux solaires, clim réversible. Calme, lumineux, proche commodités.

Réf 2828PM Classe énergie : C

498 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.15% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



LES HAUTS D ANJOU

Bel ensemble de 200 m² avec pièces de vie lumineuses au RDC donnant sur une magnifique parcelle de 1000 m² avec dépendances. Une chambre avec SDB complète le RDC puis au 1^{er} étage deux chambres dont une avec salle d'eau ainsi qu'un bureau et un grand salon. S'ajoutent deux autres chambres au 2^{ème}.

Réf 2670FM Classe énergie : C

379 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



TIERCE

Tiercé centre, superbe bâtisse 18^e rénovée avec soin. 6 ch., 4 SDB/SDD, cuisine haut de gamme (2023), 2 salons, grd jardin arboré 1000 m², garage dbl. Idéal famille ou projet chambres d'hôtes. À 30 min d'Angers, 11 min en train. Aucun travaux à prévoir !

Réf 2863PM Classe énergie : E

546 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

T1 bis en bon état libre de locataire. Ce bien s'élève au premier étage et dispose d'un balcon, d'une cave et d'un parking. La chaudière de l'immeuble a fait l'objet d'une rénovation récente, le bien permet une installation rapide après quelques rafraîchissements. A visiter absolument!

Réf 2892EB Classe énergie : D

105 840 € Honoraires inclus charge acquéreur 8% TTC



ANGERS

En partenariat avec BATIWEST. Opportunité d'acquérir un terrain avec son projet de construction de maison neuve au coeur du quartier St Antoine. Bel espace de vie de plus de 34 m², jardin exposé S/SO, cuisine ouverte, suite parentale, cellier et WC séparé. A l'étage : 2 chambres, SDD et WC.

Réf 2700GR Classe énergie : NS

342 267 € Honoraires charge vendeur



ANGERS

Secteur Pasteur, bel état général et permettant de modifier facilement le bien en type 3. Deux balcons, une loggia fermée tenant lieu d'arrière cuisine. Le séjour de près de 20 m² est lumineux et s'ouvre sur une cuisine aménagée et équipée avec espace déjeunatoire. Une cave en sous-sol et parking.

Réf 2900EB Classe énergie : E

133 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



ANGERS

Immeuble du XV^{ème} siècle situé au pied de la majestueuse cathédrale Saint Maurice. Ce bien comprend: 4 appartements (type 1 et 2), 2 grandes chambres et un bureau. Charme de l'ancien: parquets et escalier à vis en pierre de tuffeau soigneusement conservé.

Réf 2815M Classe énergie : G

580 250 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC

Nos métiers

Immobilier d'entreprise

ANGERS (DOUTRE) - NANTES - CHOLET
7 collaborateurs

Immobilier d'habitation

ANGERS (DOUTRE / CHÂTEAU)
PARIS MONTPARNASSE
7 collaborateurs

Promotion immobilière

ANGERS (DOUTRE)
3 collaborateurs

Gestion locative

ANGERS (CHÂTEAU)
PARIS MONTPARNASSE
10 collaborateurs

Un acteur complet de l'immobilier depuis 50 ans.



alain rousseau
immo · comine



02 41 24 13 70



contact@alain-rousseau.com



www.alain-rousseau.com

SOM MAI RE

08 **IMMOBILIER DE PRESTIGE**
Quel est le prix du rêve ?

16 **ACTU DU MOIS**
Locations saisonnières,
où en est-on à Angers ?

18 **TRAVAUX DE RÉNOVATION**
Faut-il vraiment
les faire soi-même ?

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°162 du 12 Août au 08 Septembre 2025

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.



Rêvons un peu

Eh oui, l'immobilier, c'est d'abord un rêve. Pour des millions de Français, devenir propriétaire de son logement, en particulier de sa maison, c'est le projet de toute une vie. Et cela se vérifie pour à peu près tout le monde, y compris les stars et les grands de ce monde. Dès qu'ils en ont les moyens, les « people » se mettent à la recherche de leur havre de paix, de leur nid bien caché. Des biens qui alimentent nos rêves à tous...

Récemment, par exemple, la maison de Sean Connery, sur les hauteurs de Nice a été mise en vente. 1 000 m², une vue à 360° sur la baie des anges et la côte d'azur, une piscine à

débordement comme suspendue dans le ciel... Tout cela pour la modique somme de 23,5 millions d'euros. Si vous préférez les ambiances plus urbaines, l'ancien hôtel particulier de Bernard Tapie, à Neuilly-sur-Seine a été mis aux enchères fin juin. Estimé à plus de 18 millions, il est finalement parti pour 10 millions « seulement ». Le prix pour cette demeure de presque 600 m², avec quelques travaux à prévoir. Sinon, l'ancienne maison de Michel Sardou, à quelques centaines de mètres de là, est également en vente pour un peu moins de 19 millions.

La maison de Karl Lagerfeld, à

Louveciennes, elle, a été adjudgée sous la barre des 5 millions d'euros. Avec son parc de deux hectares, sa piscine et son court de tennis refait à neuf c'est, paraît-il, un vrai havre de paix.

Vous le découvrirez au fil de ces pages, un des dossiers de ce numéro est consacré à l'immobilier de luxe. L'occasion de se redire, surtout, que l'on soit riche ou pas, le luxe, le vrai, c'est de s'offrir la maison qui nous ressemble !

É DI TO

BYROTHEAU

IMMOBILIER

DES DEMEURES DE CARACTÈRE ALLIANT CHARME ET AUTHENTICITÉ

MAISON FAMILIALE AVEC VUE EXCEPTIONNELLE SUR LA MAYENNE



Maison 170 m2 – Vue Mayenne – 4 chambres

Nichée dans un cadre exceptionnel à **La Jaille-Yvon**, cette maison familiale offre une **vue imprenable sur la Mayenne**, un jardin arboré avec goût de 9200 m² et une belle terrasse exposée sud.

Un véritable havre de paix du Haut-Anjou / Sud-Mayenne.

Prix HAI : 340 000 € (Prix net vendeur : 330 000 € / Honoraires TTC de 3.03 % à la charge de l'acquéreur)

Réf : VM390 - DPE D/B - les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site géorisques



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





SALON HABITAT ANGERS

▶ **26 au 29**
SEPT. 2025
PARC DES EXPOSITIONS



Immobilier
Aménagement
Construction & rénovation
Décoration
Jardin

Tout pour vos projets maison

Devenir propriétaire : par où commencer ?

Horaires du salon

Vendredi
10h · 20h

Samedi
et dimanche
10h · 19h

Lundi
10h · 18h

Tarifs

Plein Tarif · 4€

Tarifs réduits

3€ · cartes Cezam,
cartes Partenaires

2€ · étudiants

Gratuit pour les moins
de 16 ans accompagnés
de leur famille.

▶ **Profitez du tarif
réduit à 3€
au lieu de 4€**
avec la billetterie
en ligne

Entrée gratuite
les vendredi 26
et lundi 29

Rendez-vous à
La Matinale de l'Immobilier
samedi 27 septembre
au Salon Habitat Angers :
un temps fort dédié
aux **primo-accédants**.
Financement, aspects
juridiques, aides publiques...
Des experts vous guident et
répondent à vos questions.

10h15 · Accueil

10h30 · Financer mon premier
achat, par Julien Cussonneau,
courtier

11h00 · Le rôle du notaire
dans votre achat

11h30 · Aides aux
primo-accédants : PTZ,
MaPrimeRénov'...
par Arnaud Lemasson,
courtier

12h00 · Temps d'échange

Infos et inscription gratuite :
www.habitat-angers.com



www.habitat-angers.com

Un événement
**DESTINATION
angers**

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

Immobilier de prestige

QUEL EST LE PRIX DU RÊVE ?

L'immobilier de prestige reste un marché de niche en France. Mais même inaccessible au plus grand nombre, il nous fait tous rêver. Quels en sont les ressorts et comment se porte-t-il ?
Tour d'horizon.



L'immobilier de prestige, c'est quoi ?

De quoi parle-t-on au juste ? Peut-on définir l'immobilier de prestige à partir de critères exclusivement financiers ? Pas sûr. Ce qui détermine en premier lieu un bien d'exception, c'est sa situation géographique prestigieuse. Pas de bien de prestige dans un quartier pavillonnaire de première périphérie. Il faut une localisation recherchée, une rue renommée, une vue exceptionnelle, un site chargé d'histoire... Mais cela ne suffit pas. Pour que l'on puisse parler de prestige, il ne doit y avoir ni nuisance visuelle (vis-à-vis ou usine disgracieuse à proximité) ni nuisance sonore associée au bien. A cela, bien sûr, doit s'ajouter des prestations haut de gamme et un parfait état général.

Bien évidemment, cette description nous emmène dans les fourchettes de prix les plus élevées du marché. Mais, d'une région à une autre, un bien de prestige peut s'afficher à des niveaux très différents. Pour 500 000 € par exemple, vous avez un appartement assez standard à Paris. A Tours ou à Angers, vous pouvez acquérir un très bel espace dans une copropriété de standing.

Prestige, luxe et ultra-luxe

Belles Demeures, portail du groupe SeLoger spécialisé dans l'immobilier de haut de gamme, publie chaque année une analyse détaillée de ce segment. Son étude distingue trois catégories qui ont chacune leur marché propre.

La première, c'est l'immobilier Premium. A Paris, cela correspond à des biens qui dépassent 1,6 million d'euros. Dans les départements qui se situent dans la moyenne nationale, comme ceux de nos régions, on est à 600 000 €.

Vient ensuite le segment du luxe à partir de 3 millions à Paris et 1,2 million ailleurs. Enfin, le créneau de l'ultra-luxe commence au-delà de 8 millions à Paris et 3 millions dans le reste de la France.

Selon l'étude de Belles Demeures, 33 000 transactions de prestige ont été réalisées en 2024 en France. Cela représente moins de 4 % de l'ensemble des ventes. Mais en valeur, le poids du prestige grimpe à 17 %. Naturellement, les transactions dites « premium » forment le gros des bataillons. L'ultra-luxe, par exemple, ne représente que 400 transactions sur l'année en France.



B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère
Immobilier parisien



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

En vente dans le Maine-et-Loire

En vente en Anjou



À 40 min d'Angers, dans un village de la Loire,
un manoir du 16e s., ses dépendances et son parc de 1,5 ha
Ref 201653 - DPE D/D

895 000 €



À 40 min d'Angers, avec son panorama sur la Loire, son parc, son verger
et sa piscine, une villégiature familiale et rénovée de l'entre-deux-guerres
Ref 503143 - DPE D/D

798 000 €

En vente dans le Maine-et-Loire

En vente dans le Maine-et-Loire



À Doué-en-Anjou, avec ses dépendances et un étang,
une propriété équestre et son logis du 16e s. sur un terrain de 3 ha
Ref 871475 - DPE D/D

679 000 €



Dans un village du Haut-Anjou, une demeure des 17e et 18e s.
avec ses dépendances et son jardin
Ref 598812 - DPE E/E

570 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

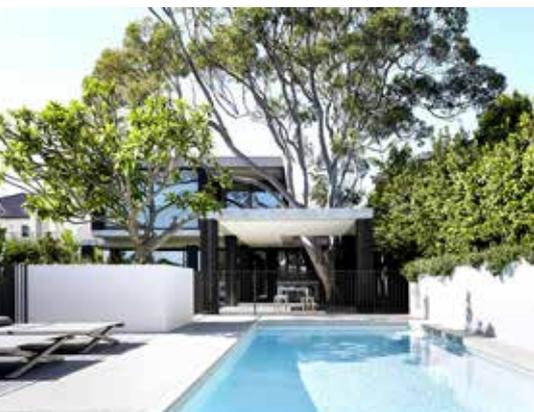
Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

www.patrice-besse.com

Un nombre de transactions en repli

Entre les différentes catégories de l'immobilier haut de gamme, les clientèles et donc les mouvements de marché ne sont pas du tout les mêmes. La catégorie Premium inclut des familles très aisées, mais surtout issues du marché local ou national. La catégorie de l'ultra-luxe comprend une clientèle internationale, qui ne réagit pas du tout de la même manière et n'a ni les mêmes exigences ni les mêmes objectifs.



Le marché du luxe est particulier et sans doute plus résilient que les autres, notamment parce qu'il est moins soumis aux aléas des taux d'emprunt. Pour autant, il n'a pas échappé à la baisse globale de l'activité immobilière que l'on a connue en 2023 et 2024. En 2024, par exemple, on a enregistré 20 % de transactions de prestige en moins par rapport à 2023. Une baisse plus sensible que le marché traditionnel qui lui, s'est contracté de 10 % environ. Le segment de l'ultra-luxe a été particulièrement impacté, avec seulement 433 transactions en 2024, contre un millier l'année précédente. Il semble, en l'occurrence, que se soit surtout les turbulences internationales qui ont joué un rôle dans ce net repli.



Mais des prix qui se maintiennent

En termes de prix, en revanche, le marché du prestige se distingue du marché traditionnel. Alors que l'activité est en nette diminution, les prix restent globalement stables, voire orientés à la hausse. On est à +1,4 % en 2024 pour les biens premium, -0,4 % pour les biens de luxe et +5,3 % pour les biens ultra-luxe. Conclusion, face à une offre faible, les acquéreurs qui franchissent le pas sont, sur ce segment, prêts à mettre le prix. Les premiers mois de 2025 montrent, selon les professionnels du secteur, un retour assez sensible de la demande. Mais il est encore trop tôt pour savoir avec certitude si cela va se concrétiser par une reprise nette de l'activité. Le marché du prestige, moins lié aux taux immobiliers est, en revanche, très dépendant des indicateurs financiers et notamment boursiers. De ce

point de vue, le moins que l'on puisse dire, c'est que l'environnement macro-économique et politique national comme international n'est pas des plus favorables.

Pour autant, à une échelle internationale, la France conserve des atouts de premier plan. L'architecture parisienne, les côtes méditerranéenne et atlantique, mais aussi la douceur et les pierres ligériennes en font partie. Plusieurs études récentes, en effet, incitent plutôt à l'optimisme. « C'est sans doute un bon moment pour se positionner à l'achat et je suis convaincu que 2025 sera l'année du redémarrage du marché avec un cycle qui se poursuivra sur plusieurs années », écrivait récemment Laurent Demeure, président de Coldwell Banker Europa Realty.



BARNES

INTERNATIONAL REALTY



SAUMUR - SECTEUR GAMBETTA

Bel immeuble rénové. Idéalement situé, cet immeuble en pierre de tuffeau peut être envisagé de deux façons. Intégralement réhabilité en 2022, il peut être vendu soit en résidence principale avec une maison annexe, soit en immeuble locatif pour un investisseur. Actuellement exploité en immeuble de rapport, sur le principe du co-living, il propose en rez-de-chaussée un salon parqueté, une cuisine dînatoire équipée et une chambre avec salle de bains. Au 1er étage, 3 chambres avec pièces d'eau privatives. Au 2nd niveau, une chambre avec salle d'eau privative, 3 autres chambres et une salle d'eau. Au dernier étage, une chambre avec salle de bains privative, 2 autres chambres et une salle d'eau. Un très joli jardin arboré assure la liaison avec la seconde maison, actuellement exploitée en maison d'hôtes, qui offre quant à elle, un bel espace de vie avec cuisine ouverte, 2 chambres, une salle d'eau et une terrasse bien exposée. Belles prestations assurées. Informations complémentaires sur la rentabilité actuelle de l'immeuble, sur demande.

DPE : C/C

Prix HAI : 787 500 € (Prix net vendeur : 750 000 € - Honoraires de 5 % à la charge de l'acquéreur).

Bien présenté par Damien TOUDIC (EI) : +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

Immobilier de prestige QUEL EST LE PRIX DU RÊVE ?



Immobilier de prestige en Touraine

Le château est le type de bien qui symbolise vraiment le luxe en Touraine et, plus généralement, sur tout l'axe ligérien. On peut en trouver à partir de 2 millions d'euros, parfois et même moins si l'état général oblige à réaliser des travaux importants. Le château, souvent accompagné d'un vaste parc, s'adresse à une clientèle très particulière qui mesure et accepte les contraintes liées à ce type de résidence. Mais il serait réducteur de limiter le luxe ligérien à ce créneau.

Une très belle maison de ville, à Tours ou à Amboise entre clairement dans le créneau de l'immobilier de prestige. Pour un hôtel particulier à Tours, comptez par exemple entre 1,2 et 2,5 millions d'euros.

Mais les acquéreurs, qu'il s'agisse de Parisiens à la recherche de calme ou d'étrangers amateurs de douceur ligérienne, recherchent également les belles demeures, si possible chargées d'histoire, en secteur plus rural. Entre 600 000 € et 1,5 million, la Touraine offre de nombreuses possibilités : manoirs restaurés, anciennes maisons de maître, fermes transformées en habitations de standing ou maisons d'architecte posées en pleine nature.



Immobilier de prestige en Anjou

600 000 euros, c'est le prix considéré comme la porte d'entrée du secteur de l'immobilier de prestige. Pour cette enveloppe, il est possible d'acquérir une très belle maison de ville à Angers, plus de 120 m², au moins quatre chambres, en parfait état, avec un petit jardin. Le rêve de bien des familles. Dans une autre commune du département, comme Cholet ou Saumur, cette somme ouvre les portes de propriétés plus vastes et pourvues de plus grands terrains. Au niveau supérieur, aux environs de 700 000 euros, on peut trouver en Anjou de vastes propriétés dans la campagne, avec des terrains de plusieurs hectares. Ou encore, de belles maisons d'architectes. Dans un cas comme dans l'autre, les prestations sont haut de gamme avec, généralement, la présence d'une piscine. Là encore, le plafond du marché se situe aux alentours des deux millions d'euros. Pour ce prix, on trouve d'imposants châteaux, de très belles maisons de maître parfaitement restaurées, sur de magnifiques propriétés.

Immobilier de prestige en Poitou



Le bien de prestige, dans la Vienne, peut prendre la forme d'une très belle maison d'architecte dans un quartier calme et prisé de Poitiers. Avec un beau jardin, c'est un bien qui peut se négocier à partir de 600 000 euros. Pour le même type de budget, on trouvera une très belle propriété dans une des communes les plus prisées de l'agglomération, Saint-Benoît ou Saint-George-les-Baillargeaux.

A partir du million d'euros, le luxe de la Vienne propose de très beaux châteaux en secteur rural ou d'anciens domaines de maîtres dans des cités historiques comme Saint-Savin ou Chauvigny.

Ce type de biens peut même monter bien plus haut, jusqu'à la barre des deux millions d'euros, plafond psychologique du marché.



Belles demeures de France

– Châteaux –

30 AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE, 75008 PARIS
BELLESDEMEURESDEFRANCE@BDFRANCE.FR • 01 84 75 19 28



CHÂTEAU DES XIV^E & XV^E SIÈCLES
2 500 M² - PRIX SUR DEMANDE

RÉF - 85834872
NON SOUMIS AU DPE

Classé au titre des Monuments Historiques depuis 1966, château de 2 500 m², ancien logis royal des XIV^e et XV^e siècles, édifié sur une parcelle de 10 hectares et entouré de douves.



CHÂTEAU DU XV^E SIÈCLE
750 M² - 1 490 000 €

RÉF - 85991067
DPE - G

Remanié jusqu'au XIX^e siècle, château de 750 m² édifié sur un parc de 12 hectares peuplé d'arbres pluri-centenaires. Onze chambres. Plusieurs dépendances totalisant 800 m².



MANOIR DU XIX^E SIÈCLE
380 M² - 854 000 €

RÉF - 86052800
DPE - D

Élegant manoir datant du XIX^e siècle de 380 m² édifié sur un parc arboré et entièrement clos de 4 hectares avec piscine. Sept chambres. Une maison d'amis et une écurie.



Les honoraires sont à la charge du vendeur *Immobilier International

VENTE
LOCATION
NUÉ-PROPRIÉTÉ

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE*

29 AGENCES
BELLES-DEMEURES-DE-FRANCE.COM

● LA COMPAGNIE DES ATELIERS

NOUS CONTACTER

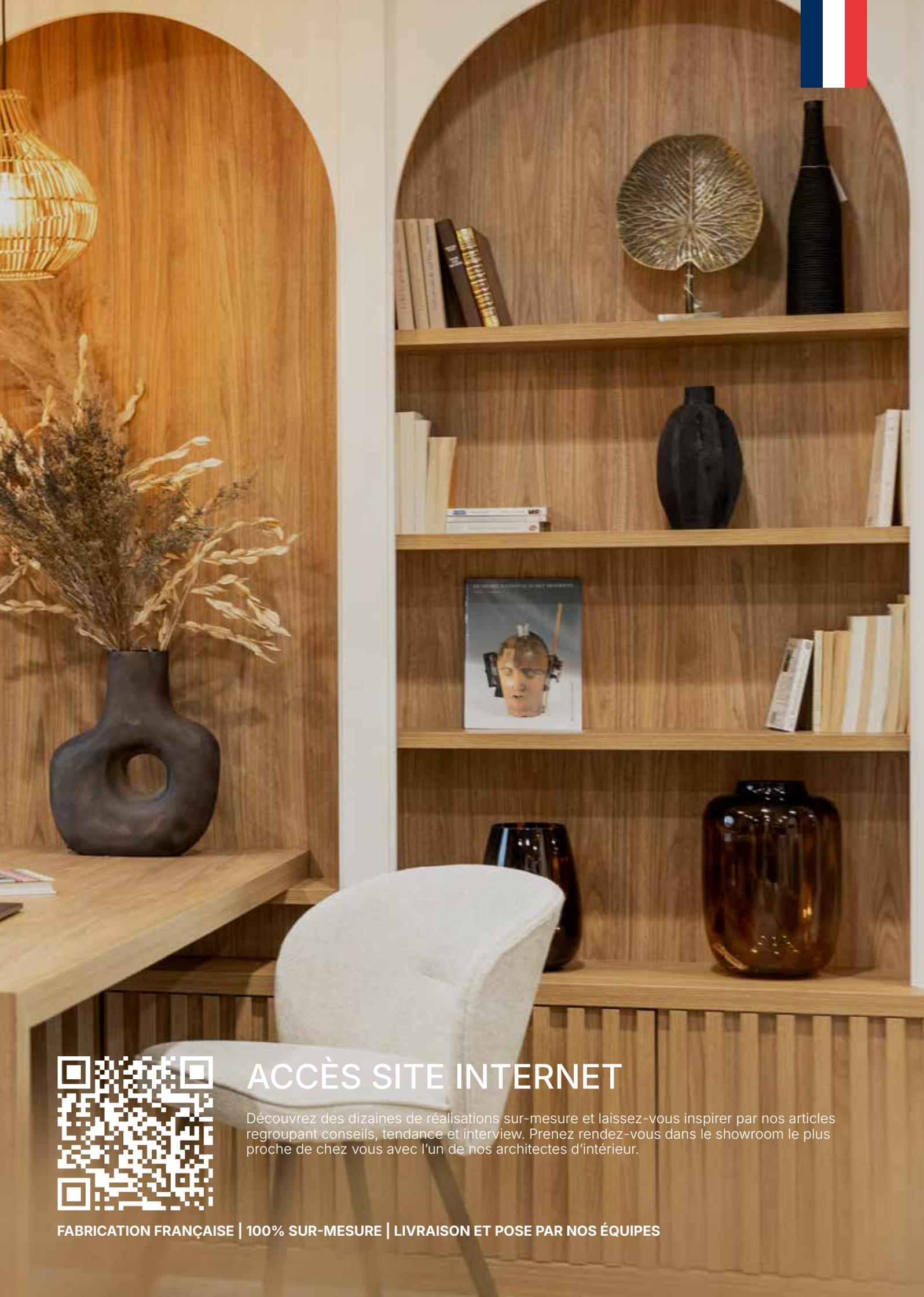
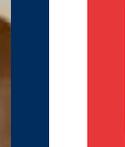
COMPAGNIEDESATELIERS.COM



SHOWROOM D'ANGERS

35 rue du Maine,
49100 Angers

02 52 60 28 26



ACCÈS SITE INTERNET

Découvrez des dizaines de réalisations sur-mesure et laissez-vous inspirer par nos articles regroupant conseils, tendance et interview. Prenez rendez-vous dans le showroom le plus proche de chez vous avec l'un de nos architectes d'intérieur.

FABRICATION FRANÇAISE | 100% SUR-MESURE | LIVRAISON ET POSE PAR NOS ÉQUIPES



Actus du mois

ACTU SUR **ANGERS**

Locations saisonnières, où en est-on à Angers ?

Une pression touristique forte

Le site « Ville de rêve » recense des données publiques concernant les villes de France et les analyse pour en tirer des comparatifs très éclairants. Récemment, la plateforme vient de sortir la première édition de son « Touriscope ». Cet outil permet de quantifier la pression du tourisme sur une ville et, notamment, sur son marché immobilier.

A ce petit jeu, Angers obtient la note D sur une échelle qui va de A à E, « ce qui témoigne d'une forte pression touristique et de fortes nuisances pour les habitants de la ville ».

321 locations au kilomètre carré

En compilant les données issues de Airbnb, Abritel et Booking, « Ville de rêve » évalue à 1 462 le nombre d'annonces pour des meublés de tourisme à Angers. Un chiffre en progression de 68,8 % sur l'ensemble de la ville en trois ans, soit tout de même 596 locations supplémentaires. Le centre-ville, en dépit de sa surface restreinte, regroupe plus d'une annonce sur cinq. Sur ce secteur, 4,1 % des logements sont des meublés de

tourisme proposés à la location sur Airbnb. Ce n'est pas la pire des situations en France (on est à 5,5 % à Tours, par exemple), mais cela pèse tout de même fortement sur le marché locatif puisque nous sommes à 321 meublés de tourisme au kilomètre carré dans le centre-ville. Notons aussi que 12,8 % des nouvelles annonces de location concernent des meublés de tourisme dans le centre-ville.

Professionnalisation des acteurs

Autre élément intéressant, la part des logements qui sont détenus par des propriétaires possédant plus de trois logements est de 50 % dans le centre-ville d'Angers. On assiste donc à une très nette professionnalisation des acteurs. L'investissement locatif saisonnier étant devenu une activité financière à part entière pour de nombreux investisseurs.

En 2019, ce type de logement faisait jeu égal avec les hôtels, avec un peu plus de 2 200 voyageurs accueillis chacun. En 2025, les hôtels sont toujours au même niveau (2 262) mais les Airbnb ont presque doublé la mise avec 4 349 voyageurs.



M. Pays / Agence Projectil



3 ÉDITIONS

et le SITE INTERNET



www.dansnosvilles.fr



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

 **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.

FENÊTRE
VOLET
PERGOLA
STORE
PORTE
PORTAIL
PORTE DE GARAGE

 **komilfo**

Votre conseiller stores et fermetures

Contactez directement
votre service Kidepann.



FERMETURES SERVICE
49070 BEAUCOUZÉ
02 41 73 30 73

ACTIFERM HABITAT
49000 ANGERS
02 41 25 34 34

Travaux de rénovation

FAUT-IL VRAIMENT LES FAIRE SOI-MÊME ?

Quand on achète ou que l'on retape un logement, le budget est souvent serré. La question de savoir s'il faut réaliser tout ou partie des travaux par soi-même se pose donc très souvent. Oui, cela peut permettre quelques économies, mais à certaines conditions...



Faire soi-même, pour quelles économies ?

C'est évidemment la motivation première lorsque l'on décide de réaliser soi-même des travaux de rénovation dans son logement : faire des économies. Sur le papier, il n'y a pas photo. On estime que des travaux réalisés par une entreprise coûtent en moyenne de 30 à 40 % plus chers que les mêmes travaux réalisés par soi-même.

On économise la main d'œuvre des artisans, qui est augmentée des frais liés à la structure de l'entreprise et à sa marge commerciale. Attention cependant, en passant par un artisan, on peut aussi avoir accès à des matériaux professionnels qui offrent souvent de meilleurs rapports qualité/prix. De plus, faire ses travaux soi-même, cela implique d'acquérir des outils adaptés, en plus des matériaux indispensables.

Enfin, en amateur, on peut être amené à commettre des erreurs, voire à faire de vraies bêtises. Les corriger peut être onéreux, qu'on le fasse soi-même ou qu'on soit obligé d'en passer finalement par un professionnel.

Des travaux... et la vie qui va avec

Avant de se lancer dans des travaux, il faut vraiment s'interroger sur son degré de motivation. Sur un chantier, assez vite, la lassitude peut apparaître et même, avec les contrariétés inévitables, une forme de découragement. Ensuite, il faut se mettre au clair sur le temps dont on dispose pour faire avancer le chantier. Pourrez-vous y consacrer vos week-ends, tout ou partie de vos vacances ? Délaisser pour un temps d'autres activités importantes pour vous ? Sachant, bien sûr, que le temps estimé au départ est presque toujours dépassé, voire doublé, dans la réalité. Enfin attention, réaliser des travaux, c'est une activité on ne peut plus physique. Il faut être en forme et, au-delà de cela, bien avoir conscience que l'on va en demander beaucoup à son corps. Nombreux sont les bricoleurs qui se fabriquent, en même temps qu'un bel intérieur, un mal de dos chronique qui va les suivre pendant des années. Pour résumer, si vous n'êtes pas du tout bricoleur dans l'âme, mieux vaut ne pas forcer votre nature juste pour économiser quelques euros.



Et si à la rentrée,
votre plus beau
chapitre commençait...

avec une nouvelle adresse ?

BIEN
CHEZ
SOI



à Angers
02 41 86 86 86



à Saumur
02 41 67 62 83



à Cholet
02 41 62 47 22

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com

Bien choisir ses travaux

Il y a travaux et travaux. Redonner un coup de peinture dans une pièce, ce n'est pas refaire tout un système électrique. La plupart des travaux de décoration ou de finition sont accessibles aux non-professionnels. Mais, là encore, attention. Peindre une pièce, ce n'est pas seulement passer le rouleau sur un mur lisse. Il faut d'abord remettre les surfaces en état, ce qui peut s'avérer assez délicat



(trous, autre revêtement à retirer...). Et puis, il faut savoir gérer les angles, les recoins... Il en va de même pour un simple parquet flottant. Pas de soucis pour la longueur de la pièce. Mais quid des seuils de portes ou des dessous de radiateurs ?

Attention aussi à l'ampleur du chantier. S'il ne s'agit que d'une pièce, pourquoi pas. Mais refaire tout un logement, cela multiplie les difficultés et, donc, le temps passé.

Tout dépend, également, de la nature du logement. Pour votre résidence principale ou une résidence secondaire, réaliser vos travaux vous-mêmes peut s'entendre. Mais dans le cadre d'un projet d'investissement locatif, inclure les travaux réalisés par des professionnels dans le montage global de l'opération permet de gagner du temps et, donc, de l'argent.

Travail de pro : rapidité et qualité

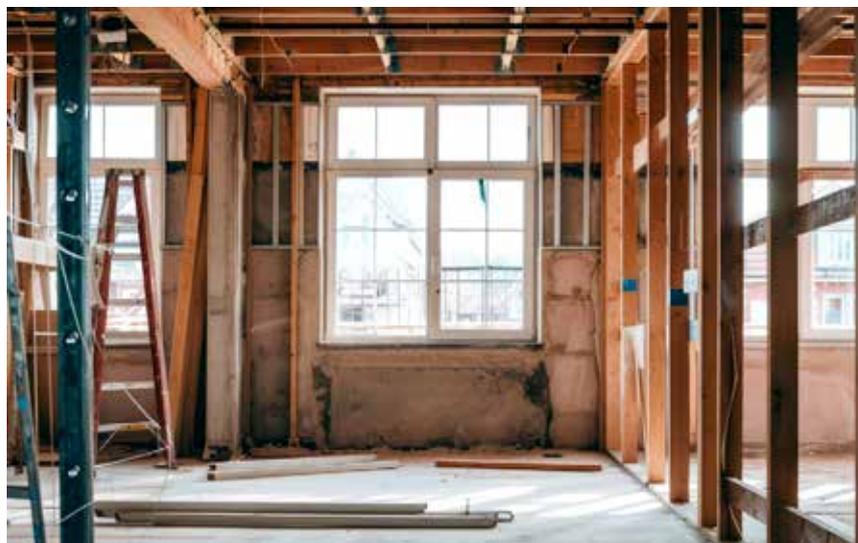
Globalement, on l'a vu, des travaux réalisés par soi-même reviennent moins cher que des travaux confiés à des professionnels. Mais le prix n'est pas le seul critère à prendre en compte. Sauf à être un bricoleur hors pair, la qualité du travail fini par un amateur est, très généralement, moins bonne que celle d'un professionnel. Et c'est la moindre des choses. Les professionnels ont, bien évidemment, une expertise que vous n'avez pas. Ils se sont retrouvés confrontés à toutes les situations et difficultés que vous allez découvrir. Mieux, ils savent les anticiper. En plus de l'expérience de terrain, ils disposent d'une formation et d'un encadrement qui les aident dans leur travail.

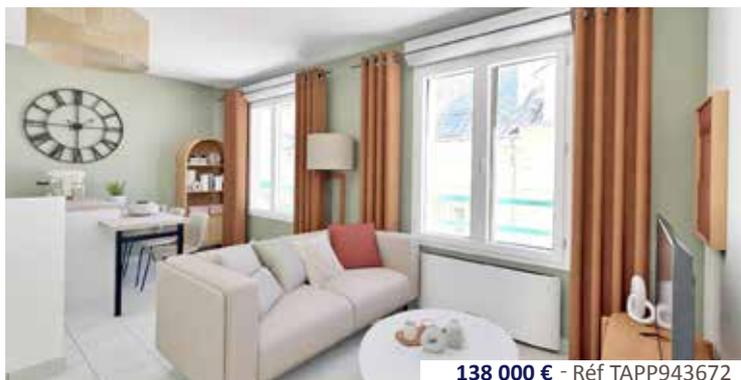
Les professionnels utilisent, également, des outils qu'un amateur ne peut, bien

souvent, pas s'offrir. Acheter une scie circulaire haut de gamme pour poser un parquet dans une chambre, cela plomberait clairement la rentabilité de travaux faits-maison.

Prenons, par exemple, la préparation et la protection du chantier. Les entreprises connaissent les techniques qui permettent de ne pas envahir de poussière tout le logement. Elles prennent le temps de bâcher l'ensemble de l'espace ce que, très souvent, les particuliers ne font pas ou pas bien. Leur action est organisée et planifiée.

Des travaux réalisés par une entreprise seront, également, finis plus rapidement. Bien sûr, des retards sont possibles, mais globalement, les professionnels ont tout intérêt à respecter leurs délais, pour pouvoir enchaîner les chantiers.





138 000 € - Réf TAPP943672

ANGERS

AVENDRE: Duplex T2 (41 m²) Hypercentre ville d'Angers, SPECIAL INVESTISSEURS Cet appartement se compose d'une pièce de vie avec salon, d'une cuisine, d'un dégagement avec placard et de WC. À l'étage, vous découvrirez une chambre, une salle d'eau ainsi qu'un dressing. Actuellement loué, ce bien est une excellente opportunité d'investissement sans vacance locative. Classe énergie D.



NOUVEAUTÉ

153 000 € - Réf TAPP949592

TRÉLAZÉ

VENTE d'un appartement T3 à Trélazé, avec balcon et parking! Spécial investisseurs. L'appartement comprend un séjour-salon, deux chambres avec placards, une salle d'eau, et un balcon orienté plein sud avec une vue sur la forêt environnante. Cet appartement est actuellement loué, ce qui en fait une opportunité d'investissement intéressante, sans vacance locative. Classe énergie C.



160 000 € - Réf TAPP950983

ANGERS

À VENDRE - T1 bis de 45 m² avec garage et cave - Place La Fayette, Angers. Cet appartement vous séduira par son potentiel et sa localisation recherchée, à seulement 10 minutes à pied de l'hypercentre d'Angers. Cet appartement se compose d'une grande pièce de vie de 24m², d'une cuisine, d'un coin nuit, et d'une sdb. Vous y retrouverez également un garage ainsi qu'une cave. Quelques travaux de rafraîchissement sont à prévoir pour le remettre au goût du jour. Contactez-nous pour organiser une visite ! Classe énergie D.



NOUVEAUTÉ

160 500 € - Réf TAPP950313



199 000 € - Réf TAPP951522

ANGERS

À VENDRE : Construction de 2019, cet appartement T2 de 39 m² se trouve au 4^e étage, avec un ascenseur. Dès l'entrée, vous serez séduit par l'agencement optimisé de ce bien: une cuisine ouverte, une pièce à vivre lumineuse, une chambre munie d'un magnifique dressing, une sdb refaite à neuf et un balcon. Une place de parking est incluse. Ne manquez pas cette chance ! Classe énergie B. Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



COUP DE COEUR

185 000 € - Réf TAPP940904

LES PONTS-DE-CÉ

Appartement T5 (93 m²) clé en main et sans travaux à prévoir ! Ce bien spacieux et traversant se trouve au deuxième étage. L'appartement se compose de cinq pièces, dont trois chambres. Ce bien dispose également d'une salle d'eau, d'un balcon, d'une cave, ainsi que d'un stationnement. Ne manquez pas cette opportunité ! Classe énergie D.

Travaux de rénovation FAUT-IL VRAIMENT LES FAIRE SOI-MÊME ?

Attention à l'assurance

Quand on réalise des travaux, il peut arriver un pépin. Quid alors de l'assurance ? Serez-vous couvert pour les dégâts éventuels ? Sur le principe, oui. C'est votre assurance habitation qui couvre ce type de sinistre. Encore faut-il être certain de bien disposer des bonnes garanties avant de vous lancer. Si vous avez un problème avec une canalisation, vous serez indemnisé à condition d'avoir souscrit une garantie « dégât des eaux ». Pour un problème avec un poêle ou une cheminée,

c'est la garantie « incendie et explosion » qui s'applique. Mais vous pouvez aussi vous blesser. Pour prévoir ce cas, mieux vaut opter pour une assurance sur les accidents domestiques. Quant à la garantie responsabilité civile, elle est obligatoire et elle couvre les dégâts que vous pourriez occasionner chez votre voisin par exemple.

Mais, dans tous les cas, surtout pour un chantier d'envergure, il est important de faire le point avec votre conseiller pour recenser les garanties dont vous disposez et, surtout, le montant de l'indemnité que vous pourrez toucher en cas de soucis.



Cas particulier : les travaux énergétiques

Globalement, il est déconseillé de réaliser des travaux de rénovation énergétique par soi-même. Tout simplement parce que seuls des travaux effectués par des entreprises labellisées RGE permettent d'obtenir une subvention dans le cadre de MaPrimeRénov'. Certes, le dispositif est complexe et souvent difficile à déclencher, mais il permet quand même de financer une grande partie de ses travaux, soit en aide directe soit en prêt à taux zéro. Il serait dommage et même un peu absurde de se priver de ce coup de pouce pour économiser la main d'œuvre d'un artisan. D'autre part, il est important de pouvoir justifier de la qualité de ces travaux auprès d'un futur acquéreur.



Des travaux à ne pas faire soi-même



A moins d'être soi-même entrepreneur dans le bâtiment, certains travaux sont soit impossibles soit clairement déconseillés aux particuliers. C'est le cas, en premier lieu pour les travaux importants d'électricité et de plomberie. Dans le cas de l'électricité, l'installation est soumise à une norme très stricte. Votre distributeur d'énergie comme votre assurance peuvent exiger une attestation de conformité Consuel que seule une installation professionnelle peut obtenir. Idem pour le réseau de plomberie, qui implique, lui aussi, des interventions extrêmement techniques et réglementées.

De la même manière, des travaux sur une façade ou une toiture doivent être laissés à des professionnels, à la fois pour des raisons de sécurité bien sûr, mais aussi parce que ce sont des travaux qui impactent directement la solidité et la viabilité du bâti.

Globalement, tous les travaux qui impliquent une garantie ne doivent pas être entrepris dans le cadre privé.

EXCLUSIVITÉ



168 000 € - Réf TMAI153142

CHOLET

Idéale en première acquisition ou investissement : façade ravalée, menuiseries récentes. Profitez de sa terrasse, son jardin clos, 3 chambres sur parquet, garage et lingerie. Barèmes d'honoraires : <https://www.citya.com/agences-immobilieres/cholet-49300/144> . Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 1230 et 1710 €. Prix indexés 2021. Classe énergie D.

EXCLUSIVITÉ



88 000 € - Réf TAPP930444

CHOLET

APPARTEMENT T5 au 2^{ème} ét. avec entrée, cuisine, salon séjour, 4 chambres, sde, et WC, orienté sud. Amateurs de travaux venez visiter ! Soumis au statut de la copropriété (40 lots, charges de 3162,00 euros/an). Barèmes d'honoraires : <https://www.citya.com>. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 1237 et 1673 €. Prix indexés en 2021. Classe énergie D.

EXCLUSIVITÉ



382 000 € - Réf TIMM104848

CHOLET

Pour résidence principale ou projet locatif, les possibilités sont nombreuses. Cet immeuble dispose de deux entrées : imaginez la création de plusieurs logements ou la transformation en bureaux, selon vos besoins. Le jardin attendant, est un véritable atout. En plein cœur de ville cette bâtisse offre une surface habitable de 240 m². Barèmes d'honoraires : <https://www.citya.com>. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 5750 et 7810 €. Prix indexés en 2021. Classe énergie E.

EXCLUSIVITÉ



157 000 € - Réf TMAI151675

CHOLET

EXCLUSIVITÉ SACRÉ COEUR - Maison de ville avec trois chambres sur parquet, petit jardin clos, garage et dépendance. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 700 et 2 340 euros. Prix moyens énergies indexés en 2021. Classe énergie D.



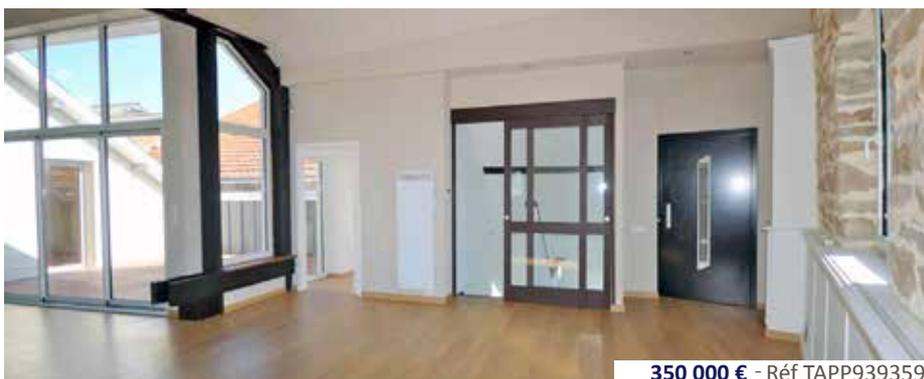
155 000 € - Réf TMAI148432

CHOLET

hyper centre, maison de ville sans mitoyenneté. Idéale en première acquisition ou pour investissement locatif. Cuisine repas équipée, 2 chambres de 14 et 21 m². Honoraires à la charge du vendeur. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 490 et 2 070 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. Classe énergie D.

CHOLET

Appartement d'exception situé proche de la gare. Doté d'une pièce de vie de 69 m² avec cuisine entièrement équipée ce loft dispose également d'une cheminée pour des soirées chaleureuses et conviviales. Un terrasse vous permettra également de profiter des premiers beaux jours. Honoraires à la charge du vendeur. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2 340 et 3 230 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>



350 000 € - Réf TAPP939359

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

EXCLUSIVITÉ



380 000 € - Réf TMAI127535

SAUMUR

Située dans un quartier recherché, vaste maison de plus de 200 m² offrant 6 chambre, garage et jardin. Parfait pour une grande famille. Classe énergie C.



263 500 € - Réf TMAI153361

SAUMUR

PROCHE GARE- Charmante maison de ville de 163 m² habitables. Beaux volumes, fonctionnelle, 6 chambres, vue dégagée, garage, dépendances et vaste terrain de 2 025 m². Classe énergie D.

EXCLUSIVITÉ



441 000 € - Réf TMAI151893

SAUMUR

Belle maison de caractère du XX^{ème} siècle, indépendante de 168 m² offrant 5 chambres, beaux volumes, cheminée et vieilles pierres sur un terrain de 2424 m². Classe énergie G.



224 700 € - Réf TAPP939375

SAUMUR

Superbe appartement de caractère de plus de 88 m² situé dans un petit immeuble au cœur du centre ancien de SAUMUR. Volumes, parquets, boiseries, cheminées. Ce T3 est vendu avec cave et remise. Classe énergie F.

EXCLUSIVITÉ



135 000 € - Réf TAPP932741

SAUMUR

Spacieux T4, idéalement situé dans un quartier calme. Surface habitable d'environ 78 m². 3 chambres avec placard, agréable séjour. 2 places de parking privatives Le tout au bord de la Loire, quartier du Fenet. Classe énergie C.

SAUMUR

Appartement bourgeois de 71 m² très bien situé dans le centre ville de Saumur. Il offre un agréable séjour ainsi que 2 chambres spacieuses. L'appartement dispose également d'une cave, d'un garage et de deux greniers. Classe énergie D.



159 840 € - Réf TAPP949641



Hespéride
RÊVER, VIVRE, PARTAGER



1200 m² de
showroom



Faites de votre jardin une véritable pièce à vivre !

suivez nous sur les réseaux



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



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



Construisez
votre maison avec
tous les avantages
du **Pavillon Angevin**

Au moins 11 bonnes raisons
de choisir **Le Pavillon Angevin**

- 27 ans d'expérience
- RE 2020
- Nombreux retours satisfactions clients
- Artisans partenaires
- Toutes les solutions de chauffage
- Projet «sur-mesure»
- Constructions brique «BIOBRIC»
- Le meilleur rapport Qualité/Prix
- Implantation par un géomètre
- Toutes les études sont incluses dans votre projet (thermique, sols, béton, perméabilité)
- Suivi de chantiers rigoureux



Constructeur de
maisons individuelles
depuis 1998

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

www.pavillon-angevin.com

La Haie Joulain
St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



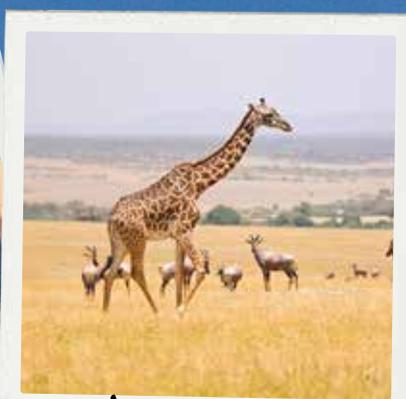


à cette occasion

3 VOYAGES D'EXCEPTION À GAGNER EN 2025



New York



Kenya



Bali

Pour 2 personnes

Vols + Hébergement + pension complète

**Et si votre future maison,
vous emmenait au bout
du monde ?**



Règlement du concours sur https://bit.ly/règlement_concours_MTC

+ 200 logements disponibles chaque année

ANCIEN



Angers Proche CHU

179 000 €

Appartement T3
69 m²- 2e étage, séjour
avec terrasse et
place de parking

Ref : 1106-0064



Angers Justices

144 000 €

Appartement T3
77 m²- 5e étage avec
ascenseur, cave et place
de parking privative

Ref : 1066-0089

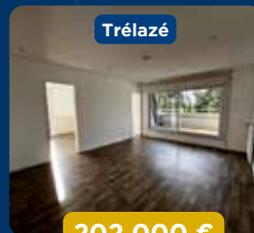


Trélazé

170 000 €

Maison T3
67 m²- Deux étages avec
garage et jardins clos

Ref : 0165-0116



Trélazé

202 000 €

Appartement T4
98 m²- 2 terrasses, 2
balcons et une place de
parking privative

Ref : 0227-0040



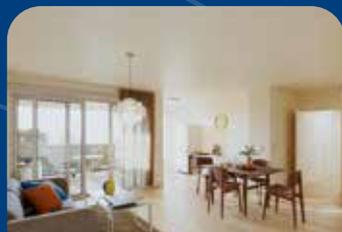
Noyant Villages

77 000 €

Maison T3
77m²-Séjour avec accès
jardin et garage

Ref : 0387-0007

NEUF



Possibilité d'investissement locatif avec Loc'avantages



Angers

à partir de 159 000 €*

Oasis

Appartements du T2 au T4 - à partir de 47 m²
jusqu'à 86 m² avec balcon ou terrasse

Angers

à partir de 270 000 €**

Le Bon Pasteur

Maisons T4 - à partir de 84 m²
avec jardin en location accession (PSLA)



Exonération de taxe foncière pendant 15 ans



Angers

à partir de 160 000 €***

Les Terrasses
de Guynemer

Appartements du T2 au T4 - à partir
de 47m² jusqu'à 88m²



TVA à 5,5%



www.axeliha.com

Téléphone neuf : 02 41 24 13 80

Téléphone ancien : 02 41 79 62 30

