

L'IMMOBILIER - ANJOU

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

DANS NOS VILLES.FR



Les enjeux de l'immobilier
en 2025

Nouvelle loi
« Anti Airbnb »

Où en sont les prix
de l'immobilier à Angers ?

JANVIER 2025 - N°155

Magazine gratuit d'annonces et actualités immobilières



NR
communication
Solutions médias - Pub - Events



alain rousseau immo · comine

AUTHENTICITÉ

RÉACTIVITÉ

EXPERTISE

SINCÉRITÉ



21 place du Président Kennedy, 49000 Angers



15 bd Edgar Quinet, 75014 Paris

📍 PARIS

📍 ANGERS



2 allée des Vieux Tilleuls, 44301 Nantes

📍 NANTES

📍 CHOLET



10 Boulevard Henri Arnauld, 49100 Angers

02 41 24 13 70

contact@alain-rousseau.com

www.alain-rousseau.com



RIVES DU LOIR EN ANJOU

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

385 075 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Très bel appartement ancien, situé au 3^{ème} étage d'un immeuble haussmannien avec ascenseur. Belle lumière et emplacement idéal en secteur piéton de l'hyper centre ville, les volumes, les hauteurs (3.30 m environ) et le cachet de cet appartement sauront vous séduire.

Réf 2166DEB Classe énergie : D

358 700 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

En exclusivité! Au cœur de l'avenue Patton. Appartement situé au 2^{ème} étage : trois chambres dont une suite parentale, séjour de 35 m², cuisine AE, SDB et WC. Terrasse de 30 m². Un garage fermé, un stationnement et une cave complètent le bien. Transports et commerces au pied de l'immeuble.

Réf 2557EB Classe énergie : A

358 700 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Découvrez cette charmante maison idéalement située à proximité de la Catho et de l'ESA, parfaite pour une vie de famille harmonieuse. Avec ses 5 chambres, dont une suite parentale au rez-de-chaussée, cette maison offre tout le confort nécessaire pour accueillir votre famille.

Réf 2617CV Classe énergie : D

553 875 € 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



BEAUCOUZE

A seulement 10 minutes d'Angers, cette maison de 269 m² offre un cadre de vie idyllique pour ceux en quête de tranquillité et d'authenticité.

Réf 2460CV Classe énergie : C

787 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)

Nantes - Cholet



ANGERS

Proche de la rue Eblé et de Frémur, cet ancien hangar avec une belle hauteur de 361 cm sous faitage propose plusieurs évolutions possibles : habitation ou usage professionnel. Situé sur une parcelle de 377 m², il est également doté de 3 garages. Toiture et charpente refaite à neuf. Réf 2440GB Classe énergie : NS

411 450 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Charme unique, alliant le cachet de l'ancien et ses superbes espaces de réception aux matériaux nobles. Belle surface extérieure bien exposée, avec piscine et dépendance entièrement réhabilitée. Véritable havre de paix en plein coeur de la ville, parfait compromis entre cachet et emplacement.

Réf 2566EB Classe énergie : C

798 600 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Maison/appartement comprenant une vaste entrée desservant au rez-de-chaussée, un séjour/cuisine d'environ 38 m², une chambre, une salle d'eau et une buanderie. A l'étage, un séjour/cuisine donnant accès à une terrasse de 16 m², salle de bains, WC et de nombreux placards. Jardin privatif d'env 55 m².

Réf 2594M Classe énergie : F

296 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

EXCLUSIVITE! Type 1bis élevé au 1^{er} étage d'une copropriété récente et bien entretenue du secteur Ney, comprenant une pièce de vie avec espace cuisine, salle d'eau et WC. Possibilité achat garage ! Proximité des transports, commerces et universités ! VENDU LOUE.

Réf 2609M Classe énergie : E

102 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 7.58% TTC



ANGERS

En partenariat avec BATIWEST Opportunité d'acquérir un terrain avec son projet de construction de maison neuve au cœur du quartier St-Antoine. Bel espace de vie de plus de 43 m², jardin exposé S/SO, cuisine ouverte, cellier et WC séparé. A l'étage : 3 chambres, SDD et WC.

Réf 2588GR Classe énergie : NS

340 422 € Honoraires charge vendeur



ANGERS

Au pied des transports et commerces, venez découvrir cet appartement à la vue imprenable comprenant, entrée, salon/salle à manger profitant d'une double exposition S/E, grande cuisine déjeunatoire, deux chambres et une salle d'eau. 2 balcons et une cave complètent ce bien.

Réf 2475M Classe énergie : C

327 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.48% TTC

Un acteur **complet**
de l'immobilier depuis **50 ans**



Alain Rousseau Immobilière Comine

Vous présente ses meilleurs vœux



alain rousseau
immo · comine

SOM MAI RE

08 LES ENJEUX DE L'IMMOBILIER EN 2025

Quel budget, quelles mesures pour initier le rebond ?

18 NOUVELLE LOI « ANTI AIRBNB »

Coup de froid sur la location touristique

24 ACTU DU MOIS

Où en sont les prix de l'immobilier à Angers ?

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°155 du 14 Janvier au 10 Février 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.



NR COM Immobilier

Faites vos vœux !

Que peut-on se souhaiter quand on a un projet immobilier pour 2025 ? Bien sûr, des taux d'intérêt qui continuent à baisser. De l'argent un peu moins cher, c'est la chambre en plus dans notre future maison, c'est davantage de possibilités d'achat. Pour le premier semestre de 2025, au moins, nous pouvons être à peu près rassurés sur ce point.

On peut espérer, aussi, que les banques continuent à se montrer prêtes, comme elles le sont, de nouveau, depuis quelques mois. Là encore, sauf catastrophe économique, cela devrait être le cas. Bien sûr, quand on est acheteur, on peut espérer des prix de

vente en baisse. Mais là, il ne faut sans doute pas trop rêver. Dans bien des endroits, les biens qui correspondent à la demande ne sont pas si nombreux sur le marché et ils restent souvent chers.

Mais, au-delà de tout ça, le vœu le plus important pour cette nouvelle année, c'est qu'elle nous donne à tous, les possibilités de concrétiser nos projets. Un peu de stabilité dans les normes et les cadres juridiques, un peu de visibilité sur la fiscalité, pas trop de dogmatisme dans les décisions politiques. Car pour le reste, les éléments pour faire de 2025 une belle année sur le front de l'immobilier commencent à

revenir. L'envie de se lancer est là, pour beaucoup d'entre nous. Il ne manque plus que le déclic.

Toute l'équipe
vous souhaite
une belle et heureuse
année 2025.

É DI TO

Toute l'équipe Home Sweet Home vous souhaite une merveilleuse année 2025 !
Qu'elle soit remplie de bonheur, de succès et de nouveaux projets.



Hôtel Particulier - Place du Lycée

Magnifique Hôtel particulier place du Lycée avec grand porche d'entrée pour 2 voitures, la bâtisse principale mesure 300m² avec double réception au rdc avec parquet cheminée et moulures, un bureau une grande cuisine, au 1^{er} 5 chambres desservie par un grand palier, 2 sdb, des points d'eau dans les chambres, au 2^e étage 4 chambres et la possibilité d'en faire 3 supplémentaires. un magnifique jardin sans vis à vis et une dépendance de 100m² complètent ce bel ensemble, ainsi qu'une cave à vin de 35m².

1 195 000 €

honoraires inclus | 1 150 000 € hors honoraires
Honoraires : 3.91% TTC à la charge de l'acquéreur
DPE : D

HOME
Sweet
HOME

Conseils immobiliers

Esprit LOFT - Fremur/Eblé à 5 min de la gare

Le mélange du style industriel/contemporain et des matériaux de qualité pour cette maison avec piscine.

Un espace à vivre de 60m² baigné de lumière avec sa cuisine US a/e, un salon cosy.

Deux suites parentales de plain-pied, avec salle d'eau et salle de bain.

À l'étage, une troisième chambre avec sa salle de bain privative. Jardin plein sud avec piscine chauffée.

595 000 €

honoraires inclus | €570 000 hors honoraires
Honoraires : 4.39% TTC à la charge de l'acquéreur
DPE : C



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

2 rue des Lices
49000 ANGERS

273 rue Saumuroise
49000 ANGERS

02 41 20 08 00
www.homesweethome-immobilier.com

*Toute l'équipe vous souhaite
une belle et heureuse année 2025 !
Merci pour votre confiance !*



2025



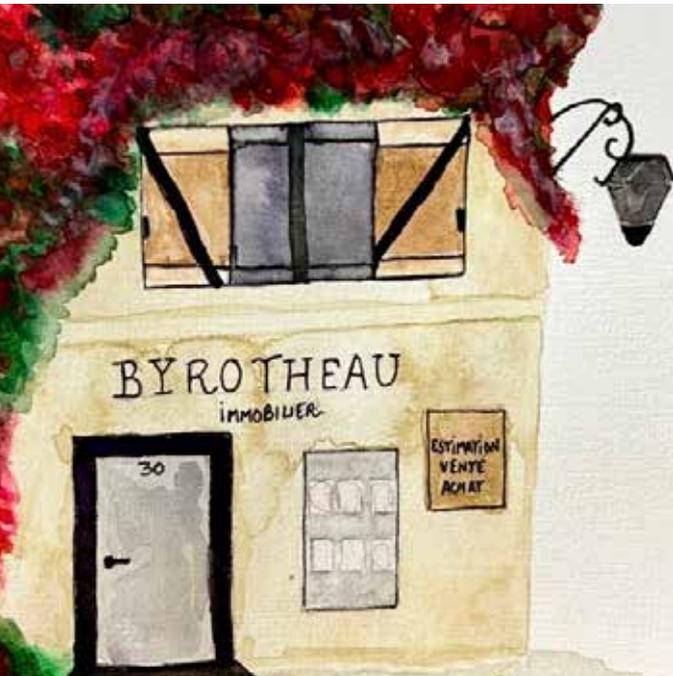
IMMOBILIER

02 47 31 72 81 • immobilier@nr-communication.fr

BYROTHEAU

IMMOBILIER

L'AGENCE BYROTHEAU IMMOBILIER S'EST INSTALLÉE À FENEU !



30 RUE DE CHAMPIGNÉ, 49460 FENEU

NOS DERNIERS BIENS IMMOBILIERS



FENEU



SCEAUX D'ANJOU



MONTREUIL-JUIGNÉ

BYROTHEAU
IMMOBILIER

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

Les enjeux de l'immobilier en 2025

QUEL BUDGET, QUELLES MESURES POUR INITIER LE REBOND ?

Les sujets immobiliers ont beaucoup occupé l'actualité avant la censure du gouvernement Barnier. Le projet de budget comprenait plusieurs mesures très attendues par le secteur et d'autres, assez redoutées. Où en sont-elles ? Tour d'horizon.



La hausse des frais de notaire

On a beaucoup parlé, avant la censure du gouvernement Barnier, d'une éventuelle hausse des frais de notaires. Cette augmentation, qui devait s'élever à 0,5 %, était destinée à donner un peu d'air aux finances des collectivités locales et notamment des départements. En effet, ce sont les conseils départementaux qui touchent la plus grosse part du gâteau (3,80 % ou 4,5 % du prix de vente, selon les départements). Avec la baisse du nombre des transactions en 2023 et 2024, cette ressource a fortement diminué et les Départements ont parfois du mal à financer leurs actions, notamment dans le secteur social. Moins élevée (1,2 %), la taxe communale pèse tout de même dans les finances des municipalités, dont on sait qu'elles sont particulièrement fragiles. Naturellement, les professionnels de l'immobilier, comme les acquéreurs potentiels voient cette augmentation des « frais de notaire » d'un très mauvais œil. A l'heure où le secteur commence tout juste à relever la tête, le message n'est pas le bienvenu. Cette mesure est donc désormais suspendue au bon vouloir du nouveau gouvernement et de la future discussion budgétaire.

Le Prêt à Taux Zéro

C'était un vrai motif de satisfactions des professionnels de l'immobilier neuf dans le projet de budget présenté par feu le gouvernement Barnier. L'ancienne ministre du logement, Valérie Létard avait annoncé le retour de ce que l'on appelle le « Prêt à taux zéro universel ». Depuis l'été 2024, les maisons individuelles neuves étaient totalement exclues du champ d'application du PTZ. De même, dans le collectif neuf, on ne pouvait demander un PTZ que dans les zones où l'immobilier est tendu. Ces restrictions avaient largement amplifié la crise du secteur. Pour rappel, moins de 250 000 logements neufs collectifs ont été construits en 2024. C'est le plus bas niveau depuis plusieurs dizaines d'années. Le nombre de constructions de maisons individuelles a, lui, été divisé par deux en trois ans. Le budget 2025 présenté par l'ancien gouvernement prévoyait le retour du PTZ pour les maisons neuves en primo-accession et partout en France dans le collectif. La réapparition de la mesure dans le futur budget est, bien sûr, très attendue par les professionnels.



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 vente en Anjou



✿ Dans une campagne vallonnée et boisée de l'Anjou, un logis des 15^{ème} et 17^{ème} siècles inscrit MH avec dépendance et jardin
Ref 854343 - DPE C/C

470 000 €



✿ Dans une petite cité historique de l'Anjou, un hôtel particulier du 18^e s. avec jardin
Ref 842121 - DPE E/E

Vente en exclusivité - 855 000 €

En vente proche de Angers

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

499 000 €



✿ Dans une petite cité à 35 min à l'ouest d'Angers, un domaine dédié aux réceptions, dans un parc de 2,5 ha
Ref 907627 - DPE E/E

1 250 000 €

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



Les enjeux de l'immobilier 2025 QUEL BUDGET, QUELLES MESURES POUR INITIER LE REBOND ?

Le maintien de MaPrimRénov'

Les dispositions concernant MaPrimRénov pour 2025 ont été adoptées juste avant la censure du gouvernement Barnier. Et cela va tout changer. Ce que l'on appelle les « mono-gestes » resteront finalement éligibles au dispositif, alors qu'ils auraient dû en être exclus, comme la loi initiale le prévoyait. La logique était de favoriser les rénovations

La location des passoires thermiques

C'est un peu le chiffon rouge de ces derniers mois dans le domaine de l'immobilier. A partir du 1er janvier 2025, les logements classés en DPE G étaient supposés être interdits à la location. Ceux classés F doivent suivre très vite, au 1er janvier 2028. Problème : l'application brutale de cette mesure prévue par la loi « Climat et Résilience » de 2021 entraînerait la sortie du marché de près d'un logement locatif sur cinq (chiffres Ademe, 2022) en trois ans seulement. Dans un contexte plus que tendu sur le marché locatif, la mesure semble assez irréaliste.

Début décembre, les députés ont examiné une proposition de loi pour tenter d'adoucir l'impact de cette mesure. L'idée n'est pas de modifier le calendrier mais plutôt d'instaurer des exemptions. La principale

concerne les logements collectifs. Si la copropriété s'est engagée dans des travaux de rénovation, les logements classés G pourront continuer à être loués au-delà du 1er janvier 2025. De même, l'interdiction ne concernera plus que les nouveaux baux et les tacites reconductions. Les baux en cours ne pourront pas être remis en cause pour ce motif.

Pour les autres logements en revanche, à partir du 1er janvier, les locataires seront en droit de demander l'exécution des travaux de mise aux normes ou, en cas d'impossibilité, une réduction du loyer. Le changement de gouvernement ne devrait pas perturber le parcours de cette loi qui n'a pas d'implications budgétaires et qui semble réunir la majorité des parlementaires.

globales, qui sont plus efficaces en termes de performance énergétique. Seulement voilà, de nombreux propriétaires n'ont ni les moyens ni l'énergie de se lancer dans de vastes travaux. Grâce au texte adopté sur le fil, ils pourront toujours bénéficier de l'aide de l'État, même s'ils se contentent de changer quelques fenêtres ou d'isoler des combles.

A noter tout de même quelques diminutions dans les aides accordées. Cela concerne, par exemple, les équipements de chauffage au bois ou les chaudières biomasses. Quant à la dotation globale du budget de MaPrimeRénov, le projet de budget la prévoyait en baisse de près d'un milliard d'euros. Pour savoir ce qu'il en sera réellement, il faut attendre le débat sur le budget présenté par le nouveau gouvernement Bayrou.



BARNES

INTERNATIONAL REALTY



ANGERS - APPARTEMENT AVEC PARKING

Coup de cœur assuré pour cet appartement aux prestations haut de gamme, alliant avec subtilité le caractère de l'ancien et le confort moderne. Situé au premier étage d'un bel immeuble du XVIII^e siècle dans l'hypercentre d'Angers, il offre une entrée/bibliothèque, un très beau volume de séjour avec parquet, moulures, cheminée et balcon, une cuisine semi-ouverte équipée, avec un espace repas convivial, une salle d'eau, 3 chambres dont une avec salle d'eau privative. Une cave et un parking sous le porche de l'immeuble complètent ce bien rare sur le marché Angevin. Faibles charges de copropriété. DPE : C/C

Prix HAI : 651 000 € (Prix net vendeur : 620 000 € - honoraires agence de 5 % à la charge de l'acquéreur)

Bien présenté par Monsieur 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



Le coup de pouce sur les donations

Cette mesure, reprise par le gouvernement Barnier, enthousiasmait les professionnels de l'immobilier neuf. Le projet de budget avorté avait toutes les chances d'inclure, en effet, un geste très important sur les donations destinées à l'achat d'un logement neuf en résidence principale. Concrètement, une personne qui aurait donné de l'argent à un de ses enfants pour qu'il achète un logement neuf en 2025 se serait vu dispensé de fiscalité sur cette somme, à hauteur de 150 000 € par donataire (donc 300 000 € pour un couple de donateurs).

Cela aurait constitué un coup de pouce très puissant pour la promotion immobilière et la construction de maisons individuelles qui, ont le sait, traversent une crise très grave actuellement. De plus, cela aurait permis à des primo-accédants de revenir sur le marché du neuf et d'accéder à la propriété. Cette mesure avait déjà été mise en place avec succès sous le gouvernement Balladur en 1994. Les professionnels espèrent qu'elle sera reprise par le nouveau gouvernement dans son projet de budget.



La fin du Pinel

Il ne reste plus qu'une petite incertitude dans le dossier du dispositif Pinel et elle concerne la date de sa disparition. En théorie, tout aurait dû être plié au 31 décembre 2024. Mais les députés semblent d'accord sur la nécessité de faire courir son application jusqu'au 31 mars 2025. Mais attention, ce sursis ne concerne que les biens dont les contrats de vente avec le promoteur ont été effectivement signés avant le 31 décembre 2024. La fin de cette incitation fiscale est d'autant plus préjudiciable pour le secteur que, pour le moment, aucune mesure de remplacement n'est dans les tuyaux.



Baisse des taux d'intérêt



La baisse des taux d'intérêt est le principal moteur de la reprise, timide mais réelle, du marché de l'immobilier. Des crédits moins chers, c'est plus d'argent pour les acheteurs. Dans la situation d'instabilité politique actuelle, certains peuvent être inquiets. La baisse des taux va-t-elle se confirmer ? Faut-il, au contraire, craindre une nouvelle flambée.

En l'état des choses, rien n'indique un inversement de la tendance. Le 12 décembre dernier, la Banque Centrale Européenne a, pour la troisième fois, diminué ses taux de base de 0,25 point. Même si la banque européenne reste prudente et attentive à la situation économique et politique en Europe, elle constate que l'inflation est globalement maîtrisée dans la zone euro. Comme on le dit depuis plusieurs mois donc, les taux devraient continuer à baisser, descendre même un peu sous la barre des 3 % sur 20 ans. Mais il est illusoire d'espérer un retour à l'argent quasi gratuit de la période précédente.

2025

*notre histoire
continue*

Les agences du Maine-et-Loire
vous souhaitent une très belle année !

**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



183 000 € - Réf TAPP516033

ANGERS

VENTE : Appartement T3 de 60 m² avec balcon à Angers au 1^{er} étage d'une résidence standing de 2010, calme et bien entretenue, proche quartier des Claveries, environnement préservé. Expo Est/Sud-Est. Accès PMR. 2 places de parking au sous-sol. Classe énergie D.



117 000 € - Réf TAPP926659

ANGERS

VENTE d'un appartement T1 (32 m²) à Angers avec balcon. L'appartement est situé au sein d'une résidence arborée de quatre étages, garantissant un cadre de vie agréable et sécurisé. Travaux de rafraîchissement à prévoir. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite. Classe énergie D.



205 000 € - Réf TAPP931841

ANGERS

Appartement 3 pièces traversant de plus de 60 m² situé au 6^{ème} et dernier étage avec balcon et loggia. Il est composé d'un beau séjour, d'une cuisine séparée et aménagée, de 2 chambres lumineuses et d'une salle de bain. Proches des commodités, des écoles et des transports. Classe énergie E.

ANGERS

Appartement T3 (62 m²) lumineux à Angers, construit en 2019 avec balcon et parking ! Construit en 2019, cet appartement allie confort et modernité. Dès votre entrée, vous serez séduit par son espace de vie lumineux de 33 m², où la cuisine ouverte et équipée s'intègre harmonieusement au salon. Classe énergie C. Ne manquez pas cette opportunité unique! Contactez nous !



165 000 € - Réf TAPP925586



110 000 € - Réf TAPP932755

ANGERS

VENTE - Appartement 28 m² à Angers. L'agence Citya Saint Laud vous présente en exclusivité ce T1bis de 28 m² à Angers quartier Lafayette / Gare au premier étage. Exposition Ouest. Chauffage et eau chaude électrique. Double vitrage. Cuisine aménagée et équipée (plaques à induction). Classe énergie D. Quelques travaux de rafraîchissement à prévoir. Bail non meublé en cours.



164 000 € - Réf TAPP520154

AVRILLÉ

VENTE - Appartement toit-terrasse (T2 45 m²) à Avrillé. Exclusivité ! 3^{ème} et dernier étage avec terrasse (47 m²), à quelques min. en transp. du centre d'Angers. Séjour expo. Sud. Résidence de 2012, calme et arborée, proche château de la Perrière. Classe énergie E.

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



266 000 € - Réf TMAI145503

CORON

8 CHAMBRES - Murs d'un hôtel-restaurant, actuellement loués 28212 / ans. Honoraires à la charge du vendeur. barèmes d'honoraires : <https://www.citya.com/agences-immobilieries/cholet-49300/144> . Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 15 000 et 16 000 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. DPE D.



165 000 € - 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. DPE D.



207 000 € - Réf TMAI147998

CHOLET

Proche centre et Halles, maison de ville, réception de plus de 50 m² ouvert, petit jardin clos. Trois chambres à l'étage entre 12 et 14 m². Salle d'eau avec douche à l'italienne. Lingerie et garage à usage de dépendance. Honoraires à la charge du vendeur. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 230 et 1 690 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. DPE D.



109 000 € - Réf TAPP931743

CHOLET

Appartement de type 2, 43 m², réception 26 m², kitchenette équipée, une chambre, Un stationnement privatif. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la quote-part budget prévisionnel est de 1 084,00 euros/an. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 510 et 740 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. DPE C.



141 000 € - Réf TMAI145517

CHOLET

EXCLUSIVITÉ - Particulièrement bien située, proche place de la République, maison de ville avec jardin exposé sud et dépendance. Deux chambres à l'étage dont une de 16 m². Actuellement louée 7320 hors charges / an. Honoraires à la charge du vendeur. DPE E.

CHOLET

Appartement cœur de ville. Réception avec cuisine aménagée et équipée, 2 grandes chambres de 12 et 19 m² avec chacune une salle de bains ou salle d'eau privative. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la quote-part budget prévisionnel est de 2 900,00 euros/an. Honoraires à la charge du vendeur. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 220 et 1 700 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. DPE D.



226 000 € - Réf TAPP933404

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



296 800 € - Réf TMAI148425

VARENNES-SUR-LOIRE

Adorable maison de campagne de 5 pièces, située dans un cadre paisible et verdoyant. D'une superficie d'environ 122 m², elle est confortable et fonctionnelle. Beaux volumes, cuisine aménagée, bureau et 3 chambres. Le tout sur un terrain de 5 699 m². Proche toutes les commodités. DPE : D.



335 000 € - Réf TMAI148235

SAUMUR

Au bord de la Loire, très agréable maison de 6 pièces et d'environ 185 m². Idéale pour une famille avec ses 4 chambres. Terrasse, jardin et superbe vue sur Loire. Stationnement 3 véhicules et une cave creusée dans la roche. Ne manquez pas cette opportunité d'acquérir une maison spacieuse et bien située, alliant charme de l'ancien et confort moderne. DPE : D.



339 200 € - Réf TMAI148240

VILLEBERNIER

A 5 minutes de Saumur, charmante maison de 2000, offrant un cadre de vie agréable et spacieux, idéal pour une famille. D'une superficie habitable d'environ 141 m², cette maison se compose de six pièces, dont quatre chambres confortables, mezzanine, salle de jeux...et est également pourvu de deux garages. DPE : C



69 000 € - Réf TAPP931177

SAUMUR

Située dans un résidence agréable à 5 minutes de la gare, appartement idéal pour un investisseur ou une première acquisition. D'une surface d'environ 31 m², il est composé d'une cuisine, d'une pièce de vie offrant un espace fonctionnel, d'un double balcon, d'une cave et d'un parking privatif. Vous aurez à disposition un local vélo et moto. Gros plus... il y a un ascenseur ! DPE : E.

SAUMUR

EXCLUSIVITÉ - Au sein d'un hôtel particulier du 16ème siècle à deux pas du centre-ville, maison rénovée de 5 pièces de plus de 100 m². Piece voûtée indépendante et cour paysagée. DPE : C



159 000 € - Réf TAPP494648

SAUMUR

EXCLUSIVITÉ - Situé au cœur de la ville, dans un superbe hôtel particulier (18^{ème}), bel appartement de 94,94 m². Grande pièce à vivre, 2 chambres, grande mezzanine, salle de bains et salle d'eau. Il est en très bon état général et est vendu avec une cave. DPE : D.



Cimm Immobilier

vous souhaite une

TRÈS belle année 2025 !



Grande maison de ville, ancienne atypique au potentiel indéniable, de 309 m² habitables sur 3 niveaux, en plein cœur historique des Ponts-de-Cé, à 7 km de la gare et du centre-ville d'Angers ; 8 chambres, 2 cuisines, une salle de bain, 2 salles d'eau, une pièce de vie, plusieurs volumes de greniers, un grand garage, une cave et un jardin à l'abri des regards.

Classe énergie D - Réf 84487289

567 000 €

(Honoraires inclus, charge vendeur)



Maison de village à rénover, dans le centre ancien de Denée, Petite Cité de Caractère à 20-25 min au sud du centre-ville d'Angers ; 2 chambres, une cuisine, 2 salles d'eau, 3 pièces de vie, un grenier aménageable, une cave voûtée creusée dans la roche, une terrasse couverte et plusieurs dépendances entourant la cour/terrasse et ses magnifiques glycines.

Classe énergie F - Réf 85307039

223 000 €

(Honoraires inclus, charge vendeur)



Appartement T6 de 130 m², au 12^{ème} étage de la résidence de Lattre de Tassigny à l'entrée sud d'Angers ; un hall d'entrée, 4 chambres (dont une avec un balcon, orientée au sud), une cuisine, une salle de bain, une salle d'eau, un double séjour avec un balcon de 11 m² (orienté à l'ouest), l'ensemble complété par une cave de 10 m² et un garage fermé au sous-sol.

Classe énergie C - Réf 85422613

284 880 €

(Honoraires inclus, charge vendeur)



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

8 rue du Huit Mai
49190 DENÉE

06 01 91 20 71

yann.hautbois@cimm.com
denee.cimm.com



**cimm**
immobilier

Nouvelle loi « Anti Airbnb »

COUP DE FROID SUR LA LOCATION TOURISTIQUE

Depuis plusieurs années, la fiscalité sur les locations saisonnières était dans le viseur des parlementaires. La loi qui entre en vigueur en ce début d'année rogne une bonne partie des avantages liés à la location de meublés touristiques.



Une loi transpartisane

Le 7 novembre dernier, les députés ont adopté une loi visant à limiter les avantages liés à la location de logements touristiques meublés. Cette loi, dite « anti-Airbnb » était ce que l'on appelle une loi transpartisane, puisqu'elle était portée par deux députés n'appartenant pas à la même famille politique. Elle avait été présentée par Annaïg Le Meur (Ensemble pour la République) et son collègue Inaki Echaniz (Socialistes) et elle était, selon la formule consacrée, pleinement soutenue par la ministre du logement Valérie Létard.

Votée en première lecture en janvier 2024 à l'Assemblée, puis en mai par le Sénat, elle avait fait l'objet d'une version définitive discutée en commission mixte paritaire et présentée le 5 novembre au sénat et le 7, donc, à l'Assemblée nationale. Adoptée par les deux chambres avant la censure du gouvernement Barnier, la loi s'applique bien depuis le 1er janvier. Les décrets d'application sont d'ailleurs parus au Journal officiel.

La fin d'une niche fiscale

La mesure la plus emblématique de cette nouvelle loi concerne la fiscalité qui s'applique sur les logements de type Airbnb. La loi porte un coup très important à la niche fiscale qui rendait ce type de location particulièrement attractif. Dans la situation précédente, l'abattement fiscal était de 50 % avec un plafond de 77 000 €. La nouvelle loi porte le taux d'abattement à 30 % pour les meublés de tourisme non-classés. C'est-à-dire au même niveau que l'abattement consenti pour les locations de longues durées. Quant au plafond de revenus au-delà duquel l'abattement ne s'applique plus, il est désormais de 15 000 € de loyer par an. Le différentiel qui existait au détriment des locations de longues durées est donc réduit à néant.

Pour les logements classés, c'est-à-dire ceux qui répondent à un cahier des charges plus contraignant, l'abattement passe de 71 à 50 % avec un plafond de loyer ramené à 77 700 € par an au lieu de 188 700 € auparavant. Ces logements sont donc toujours un peu mieux lotis que les locations longues durées.



ENTRÉE

L'idéal serait de ranger chaussures et vêtements dans l'entrée et que personne ne les voie.



Joliment organisée

Première pièce que les visiteurs voient en arrivant, l'entrée doit être belle, mais également pratique et fonctionnelle.

Manteaux, blousons, chaussures, parapluies, casques, écharpes, gants... chaque membre de la famille doit pouvoir ranger ses affaires. Et les retrouver facilement, surtout quand on est en retard le matin. Sans oublier une partie vestiaire pour les invités. Quand l'entrée donne dans la pièce de vie, on peut aussi avoir envie de la séparer. Dans ce cas une séparation ajourée combine praticité et esthétique.



Astuce

Pensez à intégrer un espace vide-poche pour clés, lunettes et autres petits objets qui voyagent de vestes en manteaux



Optimiser le moindre espace disponible

Les sous-escaliers sont souvent synonymes de place perdue. Les aménager en optimisant la capacité de rangement requiert beaucoup d'ingéniosité et de savoir-faire technique. A l'arrivée c'est incroyable tout ce que l'on peut ranger.

Que vos marches soient ajourées ou non, votre concepteur Quadro trouvera toujours la solution pour tirer le meilleur parti de cet espace et accroître votre capacité de rangement.

ESCALIER

Notre idée était de profiter pleinement de tous les mètres carrés de notre maison.



Quadro
Intérieurs sur-mesure

1 Rue du Docteur Albert Schweitzer - 49100 Angers

Tél : 02 41 24 13 30 • Email : angers@magasin-quadro.fr

www.quadro.fr

Nouvelle loi « Anti Airbnb »
**COUP DE FROID SUR
LA LOCATION TOURISTIQUE**

Un DPE pour les locations de tourisme

L'autre grande nouveauté introduite par la loi Le Meur, c'est la mise en place d'un calendrier pour l'interdiction de location des passoires énergétiques louées en meublé de tourisme. Jusqu'à présent, les logements proposés sur des plateformes type Airbnb n'étaient pas concernés par



les interdictions de location qui se mettent en place dans le cadre de la loi « Climat et résilience ». Pour rappel, les logements classés G sont interdits à la location depuis le 1er janvier, sauf exceptions prévues par la loi.

Concrètement, si vous souhaitez mettre un nouveau logement en location touristique meublée, il doit être au moins classé E. Si ce n'est pas le cas, vous devez effectuer les travaux nécessaires avant de le proposer à la location. A partir de 2034, tous les logements proposés devront être classés au moins en D. Les propriétaires ont donc dix ans pour réaliser un DPE de leur logement et pour le mettre aux normes énergétiques. Là encore, c'est un coup majeur porté aux avantages de la location meublée touristique.



Les maires ont leur boîte à outils

Les maires des villes concernées par la sur-location saisonnière demandaient depuis longtemps davantage de latitude pour pouvoir lutter contre ce phénomène. La nouvelle loi met à leur disposition la « Boîte à outils » qu'ils réclamaient.

La loi prévoit que tous les logements de tourisme devront désormais obtenir un numéro d'enregistrement auprès de la mairie. Auparavant, une simple déclaration suffisait. Ainsi, les municipalités auront une vue précise et actualisée du parc de logements touristiques sur leur territoire. Elles seront également en mesure de procéder à des contrôles et de mettre en place, si besoin, des politiques de restriction de location. Cette obligation d'enregistrement doit être effective au plus tard le 20 mai 2026. En cas de défaut d'enregistrement, les

maires pourront appliquer une amende de 10 000 € maximum. Une amende portée à 20 000 € en cas de fausse déclaration.

Un des outils les plus efficaces mis à la disposition des maires, c'est la possibilité pour toutes les communes, de baisser le nombre de jours maximal de location pour un logement de 120 à 90 jours. En cas de dépassement du nombre de jours de location autorisé sur la commune, le propriétaire encourra une amende civile de 15 000 euros.

Dans les communes situées dans des zones tendues (celle où s'applique aussi la Taxe sur les logements vacants) ou qui comprennent plus de 20 % de résidences secondaires, il sera possible de définir, dans le PLU, des quotas d'autorisation de meublés de tourisme.



Lancement commercial

À SAUMUR (49) RÉSIDENCE SERVICES SENIORS



L'investissement idéal POUR PRÉPARER
SA RETRAITE, SE CONSTITUER UN PATRIMOINE
OU OPTIMISER SA FISCALITÉ

- ✓ Loyers garantis
- ✓ Gestion sécurisée
- ✓ Avantages fiscaux
- ✓ Rentabilité attractive

Renseignez-vous !

0 800 718 711

Service et appel gratuits

edenéa

nexity

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.
NEXITY VAL DE LOIRE – SAS au capital de 37 200 euros – RCS Paris 326 625 332 – A.P.E 4110A – Siret : 326 625 332 00050. Siège social
19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08. Document et illustration non contractuels. Illustration LD3D. Architecte Ivars & Ballet.
Octobre 2024.

Nouvelle loi « Anti Airbnb » COUP DE FROID SUR LA LOCATION TOURISTIQUE



De nouvelles règles en copropriété

Il sera désormais possible d'interdire la location touristique de logements dans une copropriété à ce que l'on appelle la majorité simple, c'est-à-dire les deux tiers des copropriétaires. Auparavant, il fallait l'unanimité. Cela, de fait, empêchait bien souvent de mettre en place une interdiction. Le propriétaire qui louait son logement n'avait qu'à s'opposer au vote pour faire tomber l'interdiction.

Petit bémol tout de même, cette possibilité n'est offerte que pour les copropriétés qui disposent d'une clause dite « d'habitation bourgeoise », qui autorise les activités libérales dans la copropriété, mais interdit les commerces en dehors des lots qui peuvent lui être dédiés (rez-de-chaussé, en général).

La loi prévoit que tout nouveau règlement de copropriété devra se prononcer sur la possibilité ou non de proposer un logement en location touristique.

La loi, par ailleurs, lève l'anonymat du loueur. Les propriétaires concernés devront informer le syndic des transformations effectuées dans leur logement meublé et un point d'information devra être prévu à l'Assemblée générale de copropriété.



Favoriser la location longue durée



« En quelques années, peut-on lire sur le site gouvernemental viepublique.fr, près d'un million de meublés de tourisme ont pris la place de logements classiques destinés à l'habitat permanent. »

L'objectif de la loi Le Meur est donc de favoriser la location de longue durée, dans des secteurs où il est devenu difficile de se loger. Présentant leur texte, les députés Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz ont expliqué que « le logement est devenu un outil d'optimisation fiscale et de rendement permettant une exonération exagérée de l'impôt. » Les rapporteurs de la loi pointent par exemple le fait que, dans les secteurs touristiques, 12 % de jeunes sont contraints de renoncer à une formation, faute de pouvoir trouver un logement.

Et demain, la TVA ?

Une autre mesure pourrait, elle aussi, changer beaucoup de choses sur le marché des locations meublées. Actuellement, les loyers des locations de tourisme ne sont pas soumis à la TVA. Cela pourrait changer. Il s'agit d'une demande forte et ancienne de la part des hôteliers, qui considèrent qu'il y avait là une situation de concurrence déloyale. La TVA appliquée serait la même que pour les hôtels, soit 10 %. Si elle est adoptée, cette TVA devra apparaître sur la facture et cela pourrait entraîner mécaniquement une hausse du prix des nuitées. Autre conséquence à ne pas négliger : une augmentation de la part administrative pour les propriétaires. La TVA, il faut la déclarer et la payer aux impôts, ce qui implique des actes un peu contraignants. La fin de l'exemption de TVA pour les meublés de tourisme était prévue dans un amendement au budget 2025 qui, comme on le sait, n'a pas été voté. Mais la mesure semble faire consensus et elle pourrait bien revenir très vite dans le nouveau projet de budget.



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
une belle et heureuse année 2025 !



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**

Joyeuses

Fêtes



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





ACTU SUR **ANGERS**

Où en sont les prix de l'immobilier à Angers ?

Retour au calme

C'est un fait déjà depuis plusieurs mois : la folie haussière est retombée sur le marché angevin. Pour autant, après une période où la correction sur les prix se faisait assez sensible, la tendance est aujourd'hui, plutôt à la stabilisation. Selon le baromètre mensuel de la Fnaim, en novembre, le prix moyen sur la ville s'élevait à 3 230 €/m². Une valeur en baisse de 1,9 % sur les trois derniers mois, mais qui reste à un niveau élevé.

Les maisons plus chères que les appartements

Pas de changement, en revanche, sur cette tendance. Les maisons affichent sur Angers des prix moyens supérieurs à ceux des appartements, 3 463 €/m² pour les unes contre 3 161 €/m² pour les autres. Notons à cet égard que les appartements représentent environ trois ventes sur quatre.

Le centre-ville et le reste

On note une différence sensible entre les prix du

centre-ville et ceux que l'on peut observer dans les quartiers périphériques. En cœur de ville, les moyennes se situent entre 3 500 et 4 000 €/m². En dehors, les quartiers Madeleine-Saint-Léonard, Saint-Serge ou Doutre-Saint Jacques-Nazareth se situent un cran en-dessous, entre 3 000 et 3 500 €/m². Pour les autres, Roseaie, Justice ou Monplaisir, les tarifs moyens se situent plutôt en-deça de la barre des 3 000 €/m².

Des communes limitrophes très prisées

En s'écartant un peu du centre-ville, paradoxalement, on peut retrouver des prix qui, dans certains secteurs, n'en sont pas si éloignés. Les Pont-de-Cé, Bouchemaine ou encore Saint-Gemmes-sur-Loire affichent des prix moyens de l'ordre de 3 000 €/m². Mais là, les acquéreurs sont plutôt à la recherche de maisons familiales de trois ou quatre chambres, de plus de 100 m² et avec un petit bout de jardin. Un Graal quasi impossible à décrocher en centre-ville et qui se négocie ici, à partir de 250 000 €.



M. Pays / Agence Projectil

GARNIER THIEBAUT

1 8 3 3

VOTRE MAGASIN DE LINGE DE MAISON À ANGERS



**SOLDES D'HIVER
JUSQU'À -50%**

**SUR UNE SÉLECTION D'ARTICLES
DU 08 JANVIER AU 04 FÉVRIER 2025**

4 rue Bodinier, 49100 Angers
02 72 47 12 19

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

www.garnier-thiebaut.fr

TOUTE L'ÉQUIPE

L'ÂME DU BOIS

2025

VOUS SOUHAITE UNE
BELLE ET HEUREUSE ANNÉE

MERCI POUR VOTRE FIDÉLITÉ ET VOTRE CONFIANCE
POUR METTRE LE PARQUET AU CŒUR
DE VOTRE DÉCO DEPUIS PLUS DE 18 ANS.



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



Merci pour votre confiance !



30 ans de savoir-faire

Chaque projet est pour nous une nouvelle histoire, façonnée avec le plus grand soin, de l'écoute de vos besoins à la remise des clés.

5 agences : Angers, Cholet, Saumur, Ancenis, Nantes



Des solutions sur-mesure, adaptées à vos envies et votre budget.

Une équipe d'experts passionnés : conseiller.es, architecte, métresse, dessinatrice pour vous accompagner à chaque étape.

02 41 60 49 20

**4 rue de la Chambre aux Deniers
49000 - Angers**

mtcmaisons.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 ?**



+ 200 logements disponibles chaque année

ANCIEN



Angers Banchais

154 000 €

Appartement T3
58m²- Jardinnet au
rez-de-chaussée

Ref : 1352-0008



Angers Sud

110 000 €

Appartement T4
79m²- Rez-de-chaussée,
balcon et cave

Ref : 0016-0237



Baugé-en-Anjou

139 000 €

Maison T5
103 m²- double séjour
avec 400m² de jardin

Ref : 0027-0033



Trélazé

121 000 €

Appartement T5
106 m²- Duplex avec 2
balcons et cave

Ref : 1020-0184



Montreuil-Juigné

165 000 €

Appartement T4
77 m²- Duplex avec
terrasse et garage

Ref : 1123-0008

NEUF



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 287 400 €**

Bon Pasteur

Maisons T4 à T5 - à partir de 84 m²
jusqu'à 94 m² avec jardin



Trélazé

à partir de 160 408 €***

Allumière

Appartements du T2 au T4 - à partir de 52 m²
jusqu'à 91 m² avec balcon ou terrasse

www.axeliha.com

Téléphone neuf : 02 41 24 13 80

Téléphone ancien : 02 41 79 62 30

