

# immo

# Anjou

centreimmo.com

## L'emprunt

*pour financer l'achat  
d'un logement*

## Les tendances

*déco  
de son intérieur*

## La nue-propriété

*pour se constituer  
un patrimoine*

**Quadro**  
Intérieurs sur mesure

Retrouvez-nous  
en pages 33 et 35



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

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

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

**Estimation gratuite et sans engagement :**

**02 41 24 13 70**

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



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



**TRAVAUX EN COURS**

# Les Jardins de Balzac



**TVA  
réduite :**

Vous pouvez bénéficier  
d'une TVA réduite  
à **5,5 %**  
accordée pour un usage  
de résidence principale  
et sous condition  
de ressources.

**Emplacement idéal :**

situé entre le Parc Balzac,  
le Parc de la Garenne  
et le Stade d'athlétisme  
du Lac de Maine

**49** appartements du **T1** Bis au **T6**

Logements en **duplex**

**Balcons, terrasses  
& loggias**

10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers  
contact@promovia-immobilier.fr

**www.promovia-immobilier.fr**

**02 41 24 13 70**

**PROMO** **via**  
immobilier

Une marque Alain Rousseau Immobilière Comine



**NORD ANGERS** - Charmante maison d'environ 138 m<sup>2</sup> habitables. Belles pièces de vie avec cheminées et poutres apparentes, cuisine aménagée et équipée, 3 chambres, salle d'eau moderne, buanderie et 2 wc. Cave, garage, grenier aménageable et jardinet bien orienté. Réf 698M Classe énergie D.

**270 300 €** Hono inclus : 6,00 %



**ANGERS** - Maison récente, 6 pièces, 160 m<sup>2</sup>, aux prestations haut de gamme située au pied des commerces et des transports. Séjour de plus de 50 m<sup>2</sup> avec lumi home et cheminée gaz, cuisine aménagée et équipée, chbre avec SdE privative au rdc, cellier. A l'étage, palier desservant 4 belles chbres lumineuses, 1 SdB, 1 SdE et de nombreux rangements. Garage et stationnement aérien. Réf: 63 Classe énergie A

**453 650 €** Hono inclus : 5,50%



**ANGERS** - Très belle maison de charme, 6 pièces, entièrement rénovée et ayant gardé son authenticité ! Superficie de 200 m<sup>2</sup>, vous y découvrirez de beaux espaces de vie, une possible vie de plain pied, une cuisine déjeunatoire aux prestations haut de gamme, 3 chbres, 1 bureau, 1 SdB, 2 SdE et la possibilité de terminer 3 autres chbres au dernier étage. Garage, Carport et le tout sur un Parc arboré orienté sur le sud/est. Ref 700M Classe énergie D

**844 000 €** Hono inclus : 5,50%



**ANGERS** - Très bel appartement d'env. 106 m<sup>2</sup>, situé en dernier étage d'une résidence récente, avec ascenseur, double garage et cave. Vaste salon séjour baigné de lumière donnant sur une terrasse fermée de baies vitrées, d'une cuisine aménagée et équipée, de 3 chbres dont une avec SdE et wc privatif, une SdB et un wc séparé. Commerces, cinéma, tram et bus à proximité. Ref 92 Classe énergie D

**443 100 €** Hono inclus : 5,5 %



**ANGERS** - Venez découvrir ce grand appartement situé au calme dans le secteur St Leonard, Maître Ecole. Séjour double avec vue dégagée et plein sud, cuisine aménagée, 2 belles chambres avec rangements, salle d'eau et WC. Cave de 15 m<sup>2</sup>, GARAGE et parking privatif. Ref 888M Classe énergie D

**214 000 €** Hono inclus : 7 %



**ANGERS** - Appartement de type loff entièrement rénové situé au coeur de l'hyper centre ville. Vous serez séduit par son cachet, sa hauteur sous plafond et son extérieur de 26 m<sup>2</sup>! 2 chambres, 2 SdE, buanderie et cave. Possibilité de louer un stationnement. Bien RARE! Ref 889MM Classe énergie C

**425 000 €** Hono inclus : 4,94 %

# L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)

Nantes - Cholet



**5 MN ANGERS** - Exclusivement chez Alain Rousseau. Vue Loire exceptionnelle pour cette maison en VEFA. Bien rare et qualitatif. Double séjour, cuisine à aménager, suite parentale et bureau en rdc, à l'étage: 4 autres chbres avec sde et sdb, loggia donnant accès à une terrasse vue Loire. Belle parcelle de 1750 m<sup>2</sup>. FRAIS DE NOTAIRE RÉDUIT. Ref 838AR Classe énergie NC

**890 000 €** Hono inclus : 3,97 %



**MURS ERIGNE** - Maison en excellent état de plus de 140 m<sup>2</sup> hab. Au RDC: entrée, salon-salle à manger avec cheminée contemporaine, cuisine aménagée, arrière cuisine, chbre et sde avec wc et wc séparé. A l'étage, 3 chbres, dont une de 24 m<sup>2</sup>, sdb avec douche et wc, rangements. Stationnement possible devant le garage. Ref 146 Classe énergie E

**451 500 €** Hono inclus : 5,00 %



**BOUCHEMAINE/ PRUNIER** - Maison rénovée récemment dans un esprit contemporain d'env 88 m<sup>2</sup>: entrée, pièce de vie traversante, ouverte sur cuisine aménagée et équipée, wc. A l'étage, un palier dessert 3 chbres avec placards, une SdD avec wc et un dressing. Garage et grande cave. Ref 905 D Classe énergie D

**296 800 €** Hono inclus : 6 %



**ANGERS** - Un peu plus de 80 m<sup>2</sup> pour ce lumineux appartement traversant situé aux Anciennes Provinces. Son exposition sud est idéale pour la terrasse et le séjour, il possède 3 chbres dont une avec son balcon. La cuisine est aménagée, SdB, wc, une place de parking, cave. Proche commodités. Ref 908 T Classe énergie C

**194 700 €** Hono inclus : 6,98 %



**NORD ANGERS** - Cœur de bourg. Jolie maison de bourg, au calme avec de beaux volumes et un grand jardin. La maison peut être divisée en logements distincts. 7 chbres, salon, séjour, cuisine aménagée, 2 pièces d'eau, préau, une grande dépendance dans le fond du jardin, puits et cave. Un bien RARE. Ref 576T Classe énergie C

**442 000 €** Hono inclus : 5,24 %



**LES ROSIERS SUR LOIRE** - Posée dans un écrin de verdure. 3 grandes pièces de vie, 4 chbres, 2 SdE, cellier, jardin d'hivers, une très grande grange sur 2 niveaux. Située prêt de l'Authion et proche des bords de Loire; cette grande maison à rafraîchir dispose d'un fort potentiel en tant que maison familiale ou comme gîte ou chambres d'hôtes. Ref 697T Classe énergie NC

**269 900 €** Hono inclus : 5,84 %

# Sommaire

## LA CHRONIQUE

### LA GESTION LOCATIVE

*à la vent en poupe !*

L'intérêt des Français pour l'investissement immobilier à Angers ne cesse de s'amplifier. Un service de Gestion Locative professionnel et performant offre un double avantage: vous dégager du temps libre et percevoir vos revenus locatifs chaque mois sans les contraintes de la gestion au quotidien.

Choisir une agence qui propose également un service SYNDIC et TRANSACTION vous permettra d'avoir des conseils objectifs afin de prendre les meilleurs décisions. Dois-je vendre ? garder mon bien encore quelques années ? augmenter mon loyer ? augmenter ou baisser mes charges récupérables ?

Depuis la loi ALUR et le renforcement de la réglementation, les particuliers qui assuraient eux mêmes cette gestion arrivent au cabinet souvent désabusés et perdus au milieu de toute cette réglementation et souhaitent déléguer cette mission de gestion locative à un professionnel.

Choisir une agence indépendante au niveau local et présente sur tous les métiers de l'immobilier (GESTION LOCATIVE, SYNDIC, ACHAT VENTE), c'est s'assurer d'une sérénité et d'une tranquillité tout en bénéficiant de son revenu locatif.

Antoine CHARPENTIER

ANTOINE IMMOBILIER  
2, rue Hanneloup  
49 100 ANGERS



## Ancien

### L'emprunt

*pour financer l'achat d'un logement*



6

## 13 Publi-reportage

*Votre agence Agence de l'Anjou à Angers*



## Habitat

### Les tendances

*déco de son intérieur*



26

## 29 Publi-reportage

*Votre agence Quadro à Angers*



## Neuf

### La nu-propriété

*pour se constituer un patrimoine*



32

## 39 Publi-reportage

*Votre agence Fiscal immo à Angers*



Magazine gratuit des annonces  
de professionnels édité à  
20 000 exemplaires.

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

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

Directeur de publication : Pierre-Yves ETLIN  
immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER  
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER  
Assistante : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers  
IMMO ANJOU - n°105  
du 06 Octobre au 02 Novembre 2020

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



ESPACES  
ATYPIQUES

# Avoir un poêle sous la main

Loft sous verrière  
avec jardin, en vente  
sur [espaces-atypiques.com](https://espaces-atypiques.com)

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS  
20 place Louis Imbach, 49100 Angers - T. +33 2 52 35 27 27 - [angers@espaces-atypiques.com](mailto:angers@espaces-atypiques.com)



ANCIEN

# L'emprunt pour *financer l'achat d'un logement*

**L'emprunt est un outil quasi indispensable pour financer l'achat d'un logement. C'est un point essentiel de votre stratégie, car en dénichant le meilleur crédit immobilier au meilleur taux, vous optimisez le coût de votre financement. Mais bien d'autres clauses sont aussi à analyser, qui peuvent rendre votre prêt encore plus intéressant. Suivez le guide !**

6

L'acquisition d'un logement est une décision importante sur le plan financier, car elle suppose le recours quasi incontournable au prêt bancaire et donc un engagement sur le long terme. Un crédit doit en effet être remboursé, ce qui suppose de rester raisonnable sur les durées et les montants empruntés. Pour trouver un établissement qui vous finance, et de préférence aux meilleures conditions, il va falloir être bien préparé.

Mais cela vaut le coup, car obtenir le prêt le plus bas possible vous permettra de réduire le coût total des intérêts payés à la banque. Pour cela anticipez afin de soigner votre dossier en amont. Si vous avez l'intention de devenir propriétaire, essayez au maximum d'éviter les découverts bancaires. Constituez vous une épargne pour payer les frais annexes : frais de notaire, frais bancaires et frais d'agence s'il y en a.

Et gardez en tête que la banque regardera vos habitudes bancaires et passera à la loupe chacune de vos dépenses.

## Des taux attractifs

Le crédit est, depuis plusieurs années, extrêmement bas. La crise Covid a fait craindre une remontée à la sortie du confinement. Mais à la fin de l'été, il s'établissait en moyenne à 1,24% selon l'observatoire Crédit Logement, qui pointe que la durée moyenne est restée à peu près stable, autour de 230 mois. C'est encore le moment d'en profiter pour concrétiser vos projets immobiliers. Cependant, sachez que les conditions de crédit se resserrent, avec un niveau de l'apport personnel qui s'élève rapidement. Les marges de négociation deviennent donc un peu plus dures, les clients arrivent moins en position de force.

Cela ne signifie pas pour autant qu'il est impossible de décrocher un petit rabais, mais face à une conjoncture économique incertaine, les banques sont un peu plus frileuses. Il est donc particulièrement important d'apporter de solides garanties de remboursement (emploi stable, apport supérieur à 25%) afin d'obtenir des conditions plus avantageuses.

## Choisir sa formule

En fonction de votre projet et de vos besoins patrimoniaux, choisissez la formule la mieux adaptée à votre profil d'emprunteur. Pour cela, vous devez d'abord calculer votre capacité de remboursement. Le ratio généralement appliqué par les banques ne doit pas dépasser 33% d'endettement par rapport à votre revenu annuel net. Si votre revenu est variable, la banque sera plus prudente et retiendra plus facilement un ratio de 25%. Si le taux d'intérêt est fixe, il ne changera pas pendant toute la durée du prêt. C'est la solution la plus sécurisante, car vous n'aurez aucune surprise, ni sur les mensualités, ni sur le coût total du crédit.

En revanche, si le prêt est à taux variable (ou révisable), il suivra les fluctuations des marchés financiers et pourra évoluer aussi bien à la hausse qu'à la baisse. Cela rend impossible le calcul initial du coût total du crédit. Du fait des taux bas actuellement, cette solution ne se justifie pas. Elle est d'ailleurs très peu proposée.



## Faire jouer la concurrence



Les banques adaptent leurs taux et leurs offres commerciales en fonction de la concurrence. Selon votre profil d'emprunteur (primo-accédant, investisseur, sénior), chacune vous fera des propositions plus ou moins intéressantes. N'hésitez pas à multiplier les contacts, y compris en envoyant des demandes d'information en ligne, et à tester diverses formules. Votre conseiller en agence bancaire demeure un interlocuteur naturel et incontournable car il a l'avantage de bien vous connaître, mais pour obtenir la meilleure offre de prêt, faites jouer la concurrence et surtout, comparez. N'hésitez pas à discuter les aspects les moins favorables de l'offre et à mettre en avant les atouts qui plaident en votre faveur et peuvent vous valoir certains avantages : niveau de vos revenus et/ou de votre patrimoine, capacité

d'épargne, stabilité professionnelle, prestige de votre employeur. Car il n'y a pas que le taux immobilier qui compte. Chaque clause doit être étudiée et négociée. Au moment du choix, il faudra regarder le TAEG (le Taux Annuel Effectif Global). Ce taux reprend tous les frais liés au crédit : les intérêts, l'assurance du crédit et les frais de la banque. Lorsque vous recevez votre offre de prêt, lisez la tranquillement avant de signer. Vous avez dix jours après la réception de l'offre pour vous décider. L'échéancier de remboursement que vous remettra ensuite votre établissement vous précisera mois par mois la structure (capital et intérêts) de votre remboursement. Conservez-le précieusement.

## Faire appel à un COURTIER

Si vous n'êtes pas très à l'aise pour négocier, vous pouvez également vous faire accompagner par un courtier qui fera l'intermédiaire entre vous et les banques. Il va vous permettre de gagner du temps au moment de votre recherche de financement et négociera avec ses partenaires bancaires. Sa mission est de trouver le meilleur taux au meilleur financement. Il connaît tous les rouages des crédits, et saura négocier efficacement.

# L'emprunt pour financer l'achat d'un logement

## Optimiser l'assurance emprunteur

C'est un vrai levier d'économies. Les professionnels estiment en effet que le coût peut varier du simple au triple.

Cela engage plusieurs milliers d'euros. Rien ne vous oblige à souscrire le contrat proposé par la banque, la loi vous autorise à choisir une autre assurance que celle de l'établissement qui vous fait le crédit. Une fois votre prêt souscrit, vous pouvez à tout moment résilier l'assurance décès-invalidité de votre banque pour trouver moins cher ailleurs. Passé la première année de votre crédit, cette résiliation sera encore possible à chaque date anniversaire du contrat. Rappelez-vous cependant que l'assurance de prêt rembourse le capital restant dû à la banque en cas de décès ou d'invalidité. Ce n'est pas seulement un coût supplémentaire dans votre budget, c'est aussi un outil de prévoyance dont la qualité se doit d'être irréprochable. Votre nouveau contrat devra donc présenter les mêmes garanties que celui initialement proposé par votre banque, sinon celle-ci garde le droit de le refuser.

Veillez aussi à ce que le taux de votre nouvelle assurance soit bien calculé sur le capital restant dû et non sur le capital initial.

## Négocier les FRAIS fixes



À commencer par les frais de dossier : comptez en moyenne 500 euros, mais certaines banques peuvent vous demander jusqu'à 1% de la somme empruntée. Dans ce cas, faites valoir que vous pourriez rapatrier une partie de votre épargne dans l'établissement ne échange d'un geste commercial. Autre point : les frais de remboursement anticipé. En cas de revente du logement avant le terme de l'emprunt, vous vous exposez à des pénalités de remboursement anticipé. Celles-ci peuvent être lourdes, généralement 3% du capital restant dû. Mais il est néanmoins possible de faire annuler ces frais (pour une revente au-delà de 5ans).

## Veillez à la souplesse de votre prêt

Pensez à négocier la souplesse de votre prêt immobilier. Vous avez notamment une option intéressante, gratuite et peu connue avec « la modularité des échéances ». Cela vous donne la possibilité d'augmenter ou de diminuer vos mensualités en fonction de l'évolution de vos ressources. En d'autres termes, il peut s'agir d'un



vrai coup de pouce en cas de difficultés passagères. Selon les banques ces possibilités de variations sont comprises entre 10 et 30%. Attention cependant, si vous allégez vos remboursements, la durée de votre emprunt augmentera d'autant et donc son coût final aussi. L'option du report de mensualités permet de suspendre durant 3 à 12 mois ses échéances sans justification. Pratique. Mais là aussi, le décalage générera malgré tout des intérêts supplémentaires. Autre élément à réfléchir, « la transférabilité » du prêt sur un autre bien en cas de mutation ou de déménagement pour un logement plus grand peut être une clause intéressante à négocier. Cela vous permet de garder des taux avantageux lorsque vous signez à un moment où ils sont particulièrement bas. Tous les établissements ne l'acceptent pas. Gardez cependant en tête que vous n'obtiendrez pas satisfaction sur tous les critères de votre emprunt. Tenez bon sur ceux qui sont les plus importants pour vous et lâchez du lest sur les autres.

ESPACES  
ATYPIQUES

# Voir la vie en vert

Réhabilitation d'un moulin au  
cœur d'un parc naturel, en vente  
sur [espaces-atypiques.com](https://espaces-atypiques.com)



Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES ANGERS

20 place Louis Imbach, 49100 Angers - T. +33 2 52 35 27 27 - [angers@espaces-atypiques.com](mailto:angers@espaces-atypiques.com)

# L'emprunt pour financer l'achat d'un logement

## Garantir le prêt

Dans tout contrat de prêt, le banquier exige une garantie contre les risques de défaut de remboursement.

A la différence de l'assurance emprunteur, qui couvre le titulaire du crédit, ce volet protège l'organisme prêteur. En général il vous proposera une garantie du Crédit Logement. C'est une solution simple et avantageuse, l'organisme se portant garant pour l'acquéreur vis-à-vis de sa banque et s'engageant à payer à sa place dans l'hypothèse où il ferait défaut. Certaines banques comme le Crédit Agricole ont aussi leur propre service de cautionnement. Vous pouvez aussi passer par l'hypothèque constatée devant notaire. En cas de non remboursement du prêt, la banque peut saisir le bien et le vendre pour se rembourser. Mais c'est une solution qui a un gros défaut : si le bien est vendu avant la fin de la durée du prêt, il faudra enlever l'hypothèque. C'est une mainlevée et cela coûte environ 0,5% du montant du prêt.



## Renégocier un prêt en cours

Lorsque les taux d'emprunt sont à la baisse, la meilleure option consiste à faire à la banque une demande de renégociation. C'est une démarche très judicieuse. Le but : obtenir un nouveau taux plus intéressant et ainsi faire baisser le coût total de votre prêt. Comparez en amont les offres d'autres banques ou organismes de crédit pour les faire valoir auprès de votre établissement actuel. Si votre situation n'a pas changé, ou s'est améliorée, vous avez toutes vos chances, car la plupart des établissements ne préfèrent pas prendre le risque de voir leurs clients partir chez la concurrence. En revanche, attendez-vous quand même à payer des frais de dossier.

L'autre option consiste à faire racheter l'emprunt par un autre établissement financier. Elle permet de faire jouer la concurrence pour obtenir des conditions favorables. Prenez le temps de bien évaluer la situation. Pour qu'il y ait vraiment un intérêt à renégocier votre prêt immobilier, il faut que la différence entre le taux actuel et votre nouveau taux soit d'au moins 0,7 points.

Dans le cas contraire, les frais liés à l'opération (et notamment des pénalités de remboursement anticipé) risquent d'être trop importants par rapport au bénéfice escompté.

## Le CALCUL de l'emprunt

Le montant de l'emprunt comporte les capitaux nécessaires + les frais d'achat - apports propres.

Par exemple, pour un bien immobilier estimé à 100.000 €, comprenant 5000 € de frais de notaire, et pour lequel les emprunteurs disposent d'un apport propre de 20.000 €. Le montant de l'emprunt = 100.000 € + 5000 € - 20.000€ = 85.000 €.

Dans votre  
**PROCHAIN  
MAGAZINE**

Acheter un bien immobilier  
quand on est jeune :  
précautions et avantages



Sheet: 4934216263



**EXCLUSIVITÉ**



**ANGERS PROXIMITE  
PALAIS DE JUSTICE**

**12 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**22.86 % TTC** (prix hors honoraires  
10.500 €)



Dans résidence sécurisée, emplacement de parking libre - copropriété de 38 lots principaux, charges courantes annuelles 118.16 €.

**EXCLUSIVITÉ**



**ANGERS  
AVENUE PATTON**

**14 400 €**

honoraires inclus charge acquéreur  
**20% TTC** ( prix hors honoraires  
12000 €) .



**SUR LA 2<sup>ème</sup> LIGNE DE TRAMWAY** - A vendre emplacement de parking en sous-sol - Charges courantes annuelles 53.56 €.



**ANGERS GARE**

**254 400 €**

honoraires inclus charges acquéreur **6% TTC** (prix hors honoraires 240 000 €)



Appartement T3 de 64 m<sup>2</sup> avec ascenseur et box en sous-sol, composé d'un séjour avec balcon, cuisine aménagée, 2 chambres, salle de bains, WC séparé, chauffage individuel, copropriété de 88 lots principaux, charges courantes annuelles 1600 €. Classe énergie : E.

**EXCLUSIVITÉ**



**ANGERS  
VILLOUTREYS**

**180 200 €**

**honoraires** inclus charge acquéreur  
**6 % TTC** (prix hors honoraires 170 000 €)

Copropriété récente de 2008, bel appartement T3 en duplex composé d'une entrée, salon séjour sur balcon, coin cuisine, rangement, salle de bains, WC séparé, 2 chambres avec rangements, huisseries double vitrage, deux parking extérieurs, copropriété de 10 lots principaux, charges courantes annuelles 1033.76 €. DPE VIERGE.





AVRILLE

9 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 32367959

Classe énergie : non soumis



ANGERS

31 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

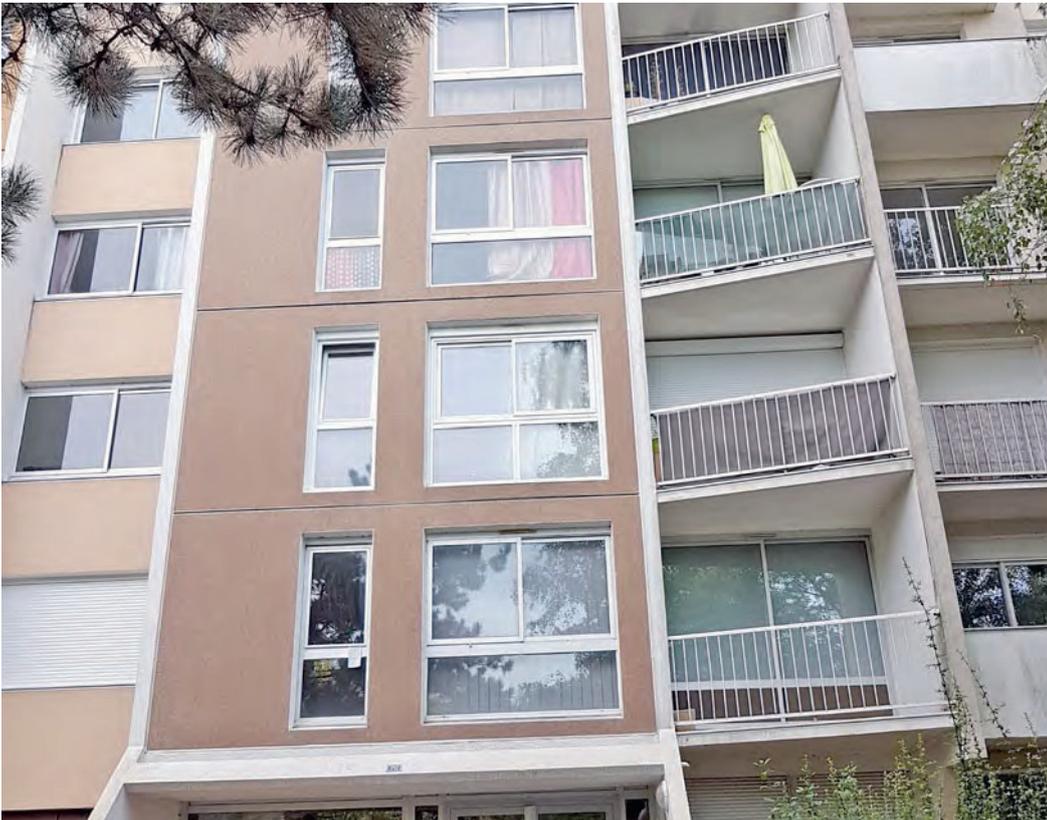
Réf 32361009

Classe énergie : non soumis



Avrille, pk en sous-sol, au pied du tramway, charges 72 euros / an, 225 lots. Contacter viviane bodin 06 60 57 88 37, vbodin@sergic.com.

Box a vendre dans l'hyper centre ville d'Angers très bien situé près de la rue d'Alsace et de la place du Ralliement. Dans une copropriété de 16 lots. Charges 204€ / an. Impôt Foncier 127€. Contact: François Guillemain 06.99.94.89.38



ANGERS

104 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 32438942

Classe énergie : D



ANGERS SUD : Type 2 avec locataire en place depuis le 15/12/2018 - en parfait état - dans une copropriété de 170 lots dont 67 appart - charges de copro annuelles 1560 € comprenant l'eau, le chauffage, l'entretien des communs et des espaces verts, l'ascenseur, la copro. Contact : Nadia GAUFRETEAU au 0660182777 ou ngaufreteau@sergic.com



## Votre agence **Agence de l'Anjou** à Angers

L'Agence de l'Anjou poursuit son développement. Après avoir repris le cabinet Villalonga, elle a recruté un nouveau collaborateur et s'apprête à finaliser un dossier de croissance externe. Anthony Bernard, directeur de l'agence immobilière angevine, détaille son plan de bataille.

13

### Comment s'est déroulée la reprise du cabinet Villalonga ?

Parfaitement bien. Pour rappel, avant de partir à la retraite, Jean-Luc Villalonga a souhaité céder son portefeuille à une agence qui partage les mêmes valeurs que son cabinet.

Nous avons donc repris à la fois ses clients et ses salariés. Ces derniers se sont installés dans nos locaux en début d'année et ils ont rapidement pris leurs marques.

Aujourd'hui, tout est en place et nous administrons les biens de plus de cinq cents clients propriétaires bailleurs.

Cette reprise a été importante pour nous car elle nous a permis d'optimiser l'écosystème autour de notre logiciel de gérance et être encore plus pertinents et réactifs aux demandes de nos clients et fournisseurs.

### Le marché de la transaction est-il toujours dynamique ?

Oui, il reste très actif et les acquéreurs sont toujours présents. Angers reste une des villes leaders dans les classements des communes où il fait bon vivre. D'ailleurs, dès qu'un bien est proposé au juste prix, il part rapidement. Et, nous avons des acheteurs pour tous les types de logements que ce soit des pavillons, des maisons de ville ou des appartements. Signe de ce dynamisme, nous avons récemment recruté un nouveau collaborateur au sein de l'agence afin de répondre rapidement aux demandes de nos clients.

### L'agence est en développement, avez-vous d'autres projets ?

Oui, nous travaillons actuellement sur un nouveau dossier, il s'agit d'un projet de croissance externe qui devrait être finalisé rapidement d'ici quelques semaines. Une fois réalisée, il contribuera à renforcer le rayonnement de l'agence sur l'agglomération angevine.

Agence de l'Anjou  
9, rue du Haras  
à Angers

02 41 87 52 52  
www.agencedelanjou.fr  
anthonybernard@agencedelanjou.com



**DELAGE IMMOBILIER**  
Vos projets, notre expérience

37, rue Beaurepaire - ANGERS

**02 41 69 90 93**

www.delage-immobilier.fr



**EXCLUSIVITÉ**



**BEAUFORT-EN-VALLEE**

**243 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6,00% TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 30515

Classe énergie : C



Maison restaurée dans les règles de l'art ! 200 m<sup>2</sup> habitable en 2 parties 1ère partie : Rdc : entrée, couloir, SAM. 1er : 2 ch, wc SdB. 2ème : 2 ch SdE - 2ème partie : Rdc : cuisine véranda, atelier, chaufferie. 1er : chambre et bureau. Le jardin se compose en 2 parties : potager et agrément. Grand garage (35 m<sup>2</sup>) avec porte électrique.

**EXCLUSIVITÉ**



**BRIOLLAY**

**243 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6,00% TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 31471

Classe énergie : C



Maison proche des commerces comprenant au rdc : pièce de vie lumineuse avec cheminée, donnant sur la véranda et le jardin, cuisine équipée et aménagée, cellier. Au 1er : 2 chambres et salle de bains. Au 2ème : chambre ou bureau. Dépendance entièrement restaurée de plus 25 m<sup>2</sup> avec chambre, SdE et hammam. Huisseries double vitrage, couverture ardoise. Parcelle de 276 m<sup>2</sup> sans vis à vis.

**EXCLUSIVITÉ**



**MENIL**

**243 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6,00% TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 30996

Classe énergie : E



Agréable maison de 160 m<sup>2</sup> dans son havre de paix sur plus de 16000 m<sup>2</sup>, qui privilégie le calme et la sérénité. Vous trouverez : entrée, salon/séjour avec sa cheminée, cuisine, 1 chambre (14 m<sup>2</sup>), wc, salle de bain au Rdc. A l'étage : charme de l'ancien avec poutres apparentes et parquets. 2 grandes chambres lumineuses, salle d'eau avec douche italienne. Grande cave, Dépendance et hangar.

**FAIRE OFFRE**



**AVRILLE**

**388 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5,00% TTC**  
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 31055

Classe énergie : E



À 2' à pied de la station de tram 'Bois du Roy', à vous d'imaginer votre décoration dans cette grande maison de plus de 214 m<sup>2</sup> habitables. Au rez de chaussée, vous trouverez : séjour, cuisine à équiper et à aménager, 2 grandes chambres, une salle d'eau et wc. À l'étage : 3 grandes chambres, un bureau, une salle de bains et wc séparés. Grand sous-sol total. Terrain d'environ 700 m<sup>2</sup>. Travaux à prévoir.

**PROCHE COMMERCES**



**ANGERS**

**399 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5,00% TTC**  
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 28865

Classe énergie : vierge



Maison individuelle 330 m<sup>2</sup> avec au Rdc : Entrée, cuisine aménagée équipée, salon-salle à manger avec cheminée, dégagement, 2 grandes chambres de plus de 12 m<sup>2</sup>, grande salle de bains avec baignoire et douche à l'italienne, WC, arrière-cuisine. Nombreux rangements. À l'étage, grande chambre de 13 m<sup>2</sup>, salle d'eau avec WC. Grenier aménageable. Annexes : véranda, atelier, buanderie de 27 m<sup>2</sup>, atelier de plus

**PRODUIT DE QUALITÉ, À VISITER**



**AVRILLE**

**388 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5,00% TTC**  
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 31479

Classe énergie : C



AUCUN TRAVAUX A PREVOIR. À 13mn à pied du tram, maison de 1993 avec un séjour lumineux et accès à la grande terrasse, cuisine aménagée équipée, bureau, wc, cellier et garage avec espace lingerie et cave. À l'étage : 3 ch, wc et salle de bain avec baignoire et douche. Tout est de qualité ! Possibilité d'agrandissement ou d'aménager un espace non utilisé. Parcelle de 577 m<sup>2</sup>. Une visite s'impose !

**PLESSIS-MACE**

**302 100 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6,00% TTC**  
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf 31730

Classe énergie : vierge



À seulement 15 min d'Angers, découvrez cette belle maison avec son séjour lumineux, ses trois chambres au rez-de-chaussée + une salle d'eau, wc, cellier et atelier. Sa cuisine aménagée contemporaine donne sur une grande véranda de 30 m<sup>2</sup>. À l'étage : une grande mezzanine de plus de 30 m<sup>2</sup> utile pouvant être aménagée, un dressing, un bureau, un wc et une salle de bain. Huisseries PVC double vitrage avec volets roulants électriques et toiture en ardoise naturelle. Carport pour votre voiture. Le plus : vous pourrez profiter d'une piscine chauffée de 4 x 8 dans un beau jardin clos et arboré. Parcelle de 690 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis. Une visite s'impose !

**EXCLUSIVITÉ**





Syndic  
Gérance  
**Location**  
**Transaction**  
Expertise

32, rue de la Roë - **ANGERS**

**02 41 88 99 44**

www.cabinettapissier.fr



SHEN-300031960

**NOUVEAU**



**ANGERS CENTRE**

**160 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur **6,67% TTC**  
(Prix 150 000 € hors honoraires)



Réf 3159  
Classe énergie : n/a

**COUP DE COEUR**



**ANGERS HYPER CENTRE**

**223 120 €**

Honoraires inclus charge acquéreur **6,25% TTC**  
(Prix 210 000 € hors honoraires)



Réf 3156  
Classe énergie : E

À deux pas du centre-ville, au 8ème étage d'une résidence de qualité, grand appartement T2 + bureau à la vue panoramique. Sur 69 m<sup>2</sup>, séjour avec grand balcon, cuisine aménagée et équipée, chambre, bureau, cellier. Place de parking en sous-sol et cave. Copropriété de 242 lots, charges annuelles 2.400€, procédure en cours : néant

Dans le cadre prestigieux de la rue Voltaire, appartement T3 en duplex 65 m<sup>2</sup> avec balcon, au dernier étage. Le charme de l'ancien avec le confort de la rénovation. Séduction immédiate garantie ! Copropriété de 8 lots principaux, charges annuelles 590€, procédure en cours : néant

**A DEUX PAS DES COMMERCES**



**ANGERS PLACE DU LYCEE**

**280 980 €**

Honoraires inclus charge acquéreur **6,03% TTC**  
(Prix 265 000 € hors honoraires)



Réf SZ3151  
Classe énergie : D

**A VISITER**



**SAINT-CLEMENT-DE-LA-PLACE**

**281 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur **4,37% TTC**  
(Prix 270 000 € hors honoraires)



Réf 3141  
Classe énergie : D

Bénéficiez de la proximité de la Place du Lycée et du centre-ville ! Dans résidence contemporaine de standing, appartement T3 sur 83 m<sup>2</sup>, décoration très soignée, pièce de vie très lumineuse, cuisine moderne équipée, deux chambres, terrasse sur espaces verts. Box fermé en sous-sol. Copropriété de 81 lots principaux, charges annuelles 1.260€, procédure en cours : néant

À Saint Clément de la Place, maison récente baignée de lumière, dans un environnement calme et aéré. Au rez de jardin, vaste séjour avec poêle et accès terrasse, cuisine moderne ouverte sur l'espace de vie, cellier-lingerie, suite parentale. À l'étage, confortable palier qui distribue sur trois chambres et salle de bains-douche. Garage. Jardin arboré tourné vers un ensemble d'espaces verts, abri de jardin.



## ANGERS - ST SERGE/LES PLANTES

**399 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99609

Classe énergie : E



MAISON d'environ 155 m<sup>2</sup> proche du futur tramway et de tous commerces offrant au rez-de-chaussée : entrée, salon-séjour, cuisine équipée sur patio, une grande chambre avec une salle d'eau attenante, WC séparés, buanderie. À l'étage : 3 chambres, salle de bains, WC séparés, une grande pièce. GARAGE. CAVE. Faire vite  
CONTACT : Vincent LE GAL : 06 84 31 94 03.



## ANGERS - PARC BALZAC

**547 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur **5.19% TTC**  
(Prix 520 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100251

Classe énergie : E



Exceptionnel en DERNIER ETAGE AVEC TERRASSE et vue sur la Maine - TYPE 6 de 172 m<sup>2</sup> comprenant entrée spacieuse, séjour lumineux de 50 m<sup>2</sup> donnant sur terrasse, cuisine séparée équipée, 3 chambres (avec possibilité d'une 4ème) dont une suite parentale avec salle de bains, dressing, salle d'eau. 2 garages fermés au sous sol, cave. Climatisation. Copropriété sécurisée de 14 lots; charges environ 4700€/an. Agent co. CONTACT : Nathalie THIBAUT 06 20 60 59 85



## ANGERS - VISITATION

**199 100 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.67% TTC**  
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf TAPP100237

Classe énergie : C



TYPE 2 de 45.03 m<sup>2</sup> entre la Gare et la place de la Visitation, dans résidence de standing de 2012 comprenant entrée avec placard, pièce de vie donnant sur balcon avec cuisine équipée, chambre avec salle de douche attenante. Box en sous-sol. Copropriété de 152 lots ppx, charges 872 €/an. Agent co. CONTACT : Nathalie THIBAUT 06 20 60 59 85.



## ANGERS - LES JUSTICES

**533 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.51% TTC**  
(Prix 510 000 € hors honoraires)

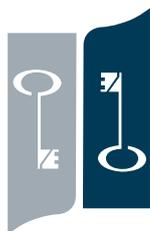
Réf TMAI99608

Classe énergie : D



Au calme et proche des commodités, MAISON lumineuse de 140 m<sup>2</sup> sur 448 m<sup>2</sup> de jardin clos. Comprendant au rdc: belle pièce de réception avec cuisine équipée, chambre avec sa salle d'eau; à l'étage: 3 chambres, dressing, salle de bains. Excellent état. Chauff gaz. Agent co. CONTACT : Nathalie THIBAUT 06 20 60 59 85.

- LOCATION
- TRANSACTION
- GESTION
- SYNDIC



# Cabinet Pigé & Associés



## Nos services en **Transaction**

### **Une prise en charge intégrale et personnalisée**

des vendeurs et des acquéreurs,  
de l'estimation jusqu'à la signature notaire.

### **Une large diffusion des annonces**

visites virtuelles, vitrines de notre agence place  
La Fayette, principaux  
sites internet régionaux et nationaux :  
leboncoin.fr, ouestfrance-immo.com ...

### **Des démarches facilitées et rapides**

avec des applications innovantes comme  
la signature électronique des mandats  
et des compromis.

Estimations  
**GRATUITES\***

Diagnostics  
**OFFERTS\***

Mise en valeur  
**PRIVILIGIÉE\***  
de votre bien\*

\* Voir conditions en agence.

Retrouvez tous nos services sur [www.pigeimmobilier.fr](http://www.pigeimmobilier.fr)

Place La Fayette - 32, rue de Létanduère - Angers

02 41 25 75 75

# CABINET SIBOUT

## Immobilier

# MAISONS APPARTEMENTS

- Syndic de copropriété
- Transaction
- Gestion locative
- Location

### 50 ans d'immobilier à vos côtés...



**Vendu en 5 jours**

## ESTIMATION GRATUITE DE VOTRE BIEN

## REPORTAGE PHOTOS HD OFFERT

## DIAGNOSTICS REMBOURSÉS\*

\*Remboursement des diagnostics (hors contrôle assainissement) dans la limite de 400€, dans le cadre d'un mandat exclusif. Le remboursement sera effectué après la signature de l'acte authentique sur la présentation de la facture et d'un RIB. Conditions disponibles en agence auprès de votre conseiller.

**Je recommanderais totalement ★★★★★**

Source MeilleursAgents.com - Le 12 août 2020 - michel g.

**L'agence m'a aidé à vendre un bien en :  
2 pièces à Angers**

Accueil général ★★★★★

Compétence interlocuteur ★★★★★

Qualité service/prestation ★★★★★

Accompagnement suivi final ★★★★★

Rapport honoraires/services ★★★★★

« ayant été en relation avec cette agence pendant 32 ans, pour la location et la gestion de mon appartement j'ai eu affaire à de véritables professionnels toujours à l'écoute et réactif envers le propriétaire ou le locataire.

Bien vendu en 3 semaines ne changer rien, merci à toute l'équipe »

Voire réponse :

Toute l'équipe vous remercie pour votre mot très positif qui leur va droit au cœur et les encourage à poursuivre leur travail de qualité vis à vis de l'ensemble de nos clients.

Réponse validée et visible sur le site MeilleursAgents.com

**URGENT... nous recherchons sur le secteur d'Angers des biens pour des clients acquéreurs**

40, rue des Lices - 49100 ANGERS - 02 41 87 46 28

www.cabinetsibout.com - contact@cabinetsibout.com

**IDÉAL FAMILLE**



**THOUARE-SUR-LOIRE**

**331 520 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 15462

Classe énergie : C



Maison de 1976 d'une surface de 130 m<sup>2</sup>, comprenant au rez-de-chaussée un salon-séjour avec cheminée, une cuisine séparée, une véranda de 31 m<sup>2</sup>, une chambre, une SDD, un wc séparé. À l'étage un palier desservant 2 chambres, un bureau, une salle de bains, un dressing, un wc. Annexes : Un garage abri de jardin, terrain de 477 m<sup>2</sup>.

**IDÉAL INVESTISSEURS**



**ANGERS**

**106 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1510

Classe énergie : n/a



Studio dans un immeuble récent comprenant un hall d'entrée avec un grand placard, une pièce principale avec un coin cuisine, une salle de douches avec un sèche serviette. Une cave, une place de parking privative. Charges annuelles 520 EUR.

**A VISITER RAPIDEMENT**



**SAINT-LEGER-DES-BOIS**

**222 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 15458

Classe énergie : C



10 min d'Angers maison de 105 m<sup>2</sup> comprenant au rez de chaussée, une entrée, un salon séjour ouverte sur une cuisine, arrière cuisine, une suite parentale. À l'étage : 3 chambres, une salle de bains. Terrasse et abri de jardin, le tout sur un terrain de 258 m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**BEAUCOUZE**

**499 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1506

Classe énergie : n/a



Maison de 2006 de 225 m<sup>2</sup> comprenant au rdc hall d'entrée, bureau, cuisine M-E, salon-séjour avec un bow windows, buanderie. À l'étage, mezzanine, SDB, 4 ch, bureau, dont une suite parentale avec dressing et SDB. Au 2<sup>e</sup> étage une salle de jeux, garage. jardin de 790 m<sup>2</sup>, un salon d'été avec préau et son jacuzzi.

**BELLES PRESTATIONS**



**ANGERS RUE DE LA ROE**

**598 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1505

Classe énergie : n/a



Appartement atypique entièrement rénové sur 2 niveaux. Comprendant une vaste entrée, 3 chambres, 2 salles de bains dont une privative, dressing, une terrasse sur chaque niveau, une grande pièce de vie chaleureuse et lumineuse avec ses poutres apparentes et sa cheminée



- Transaction
- Location
- Gestion
- Syndic

5-7 rue Baudrière    2, rue Hanneloup    7, place Hérault  
**ANGERS                      ANGERS                      ANGERS**

**02 41 87 79 76**

www.antoine-immobilier.com



SIREN 504161701



**ANGERS**

**232 750 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3055C

Classe énergie : D



**ANGERS**

**165 540 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3035AC

Classe énergie : n/a



Sur la commune verdoyante de Bouchemaine, à Pruniers, proche de toutes commodités et transport, maison de 105 m<sup>2</sup> hab environ sur sous sol complet, proposant entrée, salon séjour traversant avec cheminée, cuisine AE, wc avec lave main, à l'étage un palier desservant 3 chambres, un bureau / dressing, une salle de bain. Un sous sol complet, un garage et une terrasse complète ce bien.

EXCELLENTE SITUATION pour cette petite maison / appartement d'environ 50 m<sup>2</sup> ! Entrée avec cuisine aménagée, salon / séjour, salle de douche, wc, à l'étage une grande chambre. LIBRE DE LOCATAIRE ne pas manquer!



**ANGERS**

**128 400 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3031LP2

Classe énergie : n/a



**TRELAZE**

**199 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3034LP4

Classe énergie : n/a



PLACE MONPROFIT - Situation idéale pour cet appartement T1bis (transformable en T2) de 32 m<sup>2</sup> loué 352 + 40€ / mois. Au 1er étage d'une petite copropriété début XXème. Entrée, séjour avec cuisine A / E ouverte, espace nuit sur cours, salle d'eau avec WC. Double vitrage PVC. Chauffage électrique individuel. Cave et grenier viennent compléter ce bien. Charges de copropriété de 79€ / mois.

À 200m du parc des ardoisières, venez découvrir cette charmante maison des années 1930 de 76 m<sup>2</sup> comprenant : Entrée sur salon / séjour de 26 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée et équipée, salle de bains, rangements, WC. À l'étage, un palier dessert 2 chambres avec chacune leur mur d'ardoises. Double vitrage PVC. Chauffage électrique individuel. Jardin et terrasse.

**ACHAT - VENTE**

**GESTION LOCATIVE**

**SYNDIC**



**ANTOINE IMMOBILIER**

**ACHAT - VENTE**

**7 place Hérault - 49100 ANGERS  
 5-7 rue Baudrière - 49100 ANGERS**

**GESTION LOCATIVE - SYNDIC**

**2 rue Hanneloup  
 49100 ANGERS**



AGIR POUR LE LOGEMENT

**ANTOINE-IMMOBILIER.COM**



Siren 504016701

CAR ON PEUT AUSSI GÉRER UNE  
LOCATION **PAISIBLEMENT !**



> PENSEZ **ANTOINE IMMOBILIER**



> **GESTION LOCATIVE**

PENSEZ **ANTOINE IMMOBILIER**

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



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

**ACHAT - VENTE**  
7 place Hérault  
49100 ANGERS

**GESTION LOCATIVE - SYNDIC**  
2 rue Hanneloup  
49100 ANGERS

**02 41 87 79 76**



Siren 504016701



Gestion Location  
Transaction

7, boulevard Henri Arnauld - **ANGERS**

**02 41 88 33 27**

www.abc-immobilier-angers.fr



Société en 100% S.A.S.



**ANGERS**

**259 990 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5334

Classe énergie : C



**ANGERS**

**150 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5276

Classe énergie : E



Superbe appartement rénové, traversant, T5, au dernier étage avec ascenseur. Séjour /salon exposé Sud. Cuisine fermée A/E. 3 chambres dont une suite parentale et une chambre. Salle de bains neuve. Salle d'eau. De nombreux placards de rangement. 2 balcons. Grande cave et place de stationnement dans un sous-sol sécurisé. Charges de copro/an 3200 €. Nombre de lot principaux 84. Agent Co.

Investisseurs : venez découvrir le charme de cet appartement de type 2 actuellement loué dans une petite copropriété de 4 lots(en cours de constitution). Il se compose d'un grand séjour avec cheminée décorative, d'une kitchenette, chambre au calme, salle d'eau toilettes.Charges de copropriété 352.24€/an.



**ANGERS**

**229 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5299

Classe énergie : D



**AVRILLE**

**287 550 €**

Honoraires inclus charge vendeur

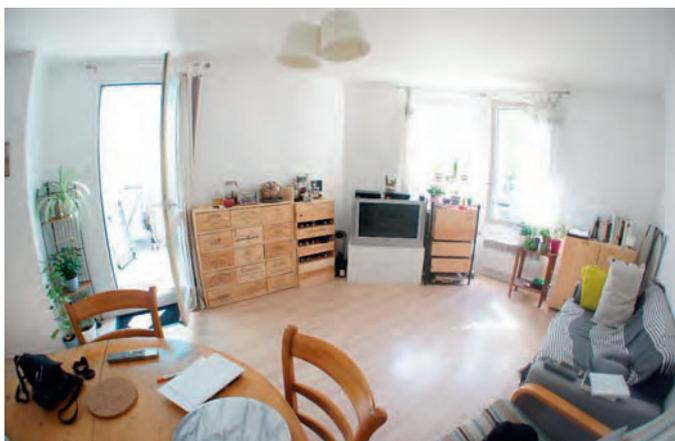
Réf 5345

Classe énergie : C



Appartement type 3 hyper centre ville d'Angers d'environ 63.11m² se composant d'un beau séjour, cuisine, deux chambres sur l'arrière, salle de bains. Charges de copropriété de 386.24€/an. Copropriété de 3 lots. Faire vite!

Avrillé, appartement dernier étage avec ascenseur. Grand séjour lumineux exposé Sud de plus de 39 m², 3 chambres spacieuses, cuisine aménagée équipée, salle d'eau et WC séparé avec point d'eau. Balcon de 15 m². Double vitrage, volets électriques. Cave et garage avec portail automatisé. Charges de copropriété (eau et chauffage compris) 3156 €/an. Copropriété de 603 lots. Agent co.



Angers quartier Lac de Maine, superbe appartement de 2 pièces dans résidence agréable de 221 lots. Séjour avec terrasse et balconnières, chambre, cuisine aménagée équipée, salle de bains rénovée avec meuble vasque. Appartement remis au goût du jour régulièrement. Locataire en place avec bail meublé. Parfait état. Charges courantes annuelles 893€/an.

**ANGERS**

**149 980 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5328

Classe énergie : E



**ANGERS**

**234 300 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5318

Classe énergie : C



ANGERS, secteur ARBORETUM, dans immeuble de standing de 137 lots, APPARTEMENT de 115 M² avec balcon et terrasse de 14 m² exposée Ouest. Volume et hauteur sous plafond. Lumineux et traversant. Proche commerces et transport. Entrée, séjour double, cuisine aménagée, cellier, 3 grandes chambres, SDB, SDE et WC. Cave. Place de parking fermé.Charges de copro/an 2 790€. Agent Co.



GESTION | LOCATION | TRANSACTION

ABC  
IMMOBILIER

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

AU CŒUR  
DE VOTRE BIEN



**02 41 88 33 27**

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

Découvrez tous nos biens sur notre site

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



agence de la cité

10, place Jeanne-de-Laval  
**BEAUFORT-EN-VALLÉE**  
**02 41 57 20 90**

94, rue Principale  
**MAZÉ**  
**02 41 57 70 00**

www.agencedelacite49.com

02/01/2024 11h



### MOULIHERNE

**168 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5,66% TTC**  
(Prix 159 000 € hors honoraires)

Réf 2442

Classe énergie : C



En sortie de bourg maison de 2006 proche des commodités comprenant au rdc : grande salle à manger avec cuisine ouverte M/E, cellier, salon, salle de bains avec douches, 3 chambres, wc. À l'étage : bureau, chambre, grenier aménageables. Le tout sur un terrain de 1191 m<sup>2</sup> avec double garage. Fosse septique.



### EXCLUSIVITÉ

### BAUNE

**92 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur **5,75% TTC**  
(Prix 87 000 € hors honoraires)

Réf 2513

Classe énergie : non soumis



EXCLUSIVITÉ AGENCE DE LA CITE Lot constitué d'une grange ainsi qu'une ferme à rénover avec fort potentiel. Grange comprenant une grande pièce de 56 m<sup>2</sup> ainsi qu'un grenier aménageable. Ferme comprenant deux pièces et un grenier aménageable. Le tout sur un terrain d'une superficie totale de 545 m<sup>2</sup> ainsi qu'un terrain d'environ 700 m<sup>2</sup> situé à proximité du bien. Puits. Arrivées tout à l'égout, eau et électricité au pied de la maison.

### BEAUCOUP DE CHARME



### GEE

**260 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4,00% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 2506

Classe énergie : vierge



Maison de 1900, en campagne comprenant au rdc : cuisine meublée et équipée, pièce de vie avec poêle à bois, dégagement avec placards, salle de bain + douche, wc, 2 chambres dont une avec placard, buanderie. À l'étage : cage d'escalier, grande mezzanine avec de beaux garde-corps, espace stockage, chambre avec dressing. Le tout sur un terrain de 1218 m<sup>2</sup> avec cabanon de jardin, portail. Chauffage électrique +



### BEAUX VOLUMES

### SAINT-PHILBERT-DU-PEUPLE

**204 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur **4,62% TTC**  
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 2515

Classe énergie : vierge



### BEAUFORT-EN-VALLÉE

**184 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur **5,14% TTC**  
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf 2490

Classe énergie : E

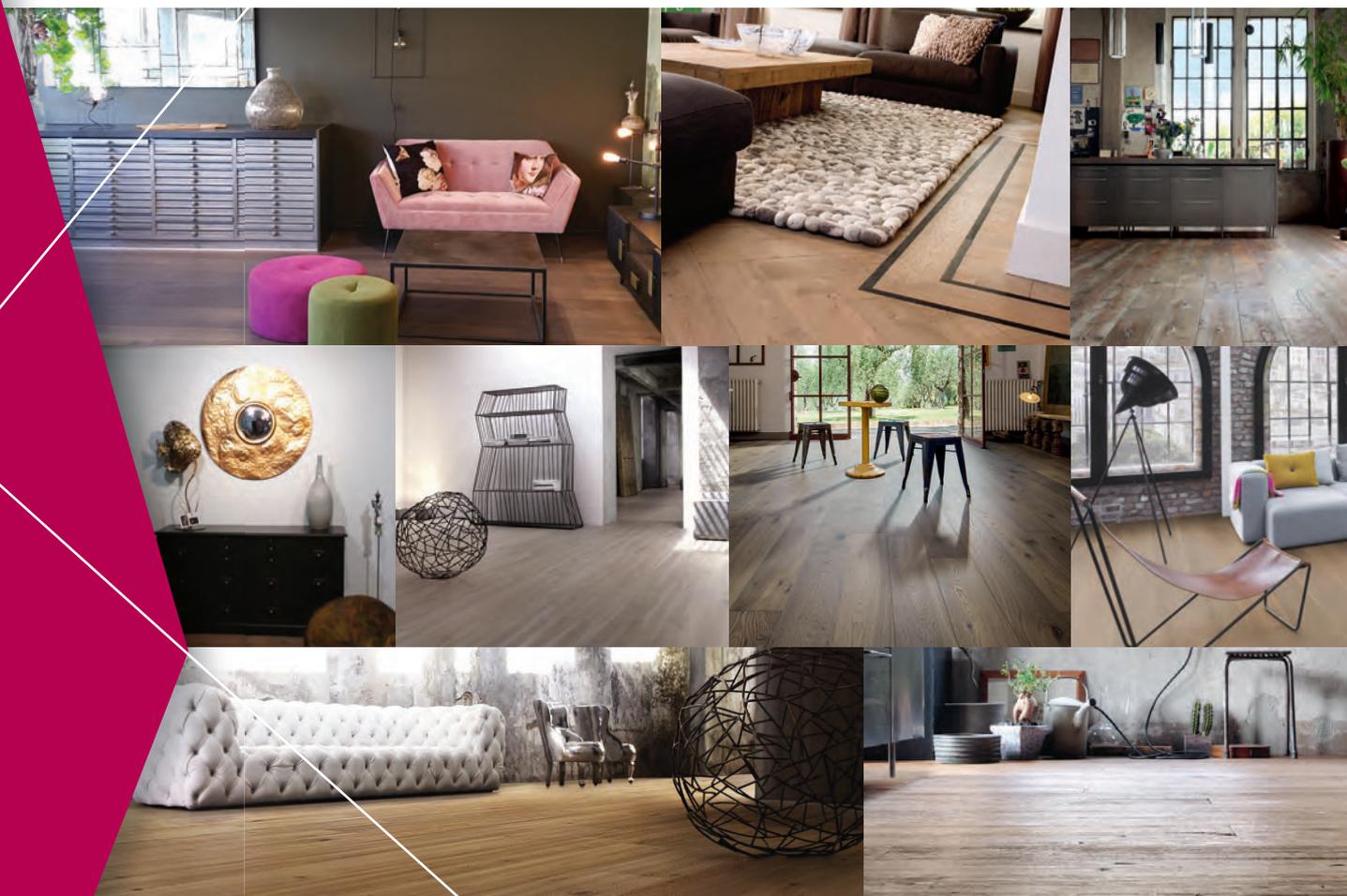


En campagne, maison de 2008 avec vie de plai-pied comprenant : entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte meublée et équipée (plaque, four), dégagement, 3 chambres, salle de douches, toilettes. Le tout sur un terrain d'une superficie totale de 260 m<sup>2</sup> avec cabanon de jardin. Tout à l'égout, chauffage électrique.

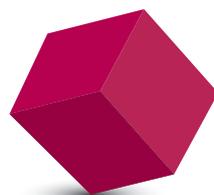
Maison ancienne de 137m<sup>2</sup> environ comprenant au rdc : pièce de vie avec cheminée, cuisine M/E, salle de bain + douche, dégagement, arrière-cuisine, 2 chambres, salle de douche avec toilettes. À l'étage : grande mezzanine/chambre, suite parentale avec salle de bain et wc. Le tout sur un terrain clos et arboré de 5155m<sup>2</sup> avec grand hangar de 106m<sup>2</sup>, puits, bassin à poissons, dépendances. Chauffage bois + gaz citerne.

# L'ÂME DU BOIS

*Le Spécialiste Parquet*



PARQUET - STRATIFIÉ & VINYLE - LAMBRIS



1 rue du Chêne Vert - 49124 St Barthélémy d'Anjou  
Tél : 02 41 60 43 46 - Fax : 02 41 24 98 49



# HABITAT

# Les tendances

## *déco de son intérieur*

**Le style incontournable des dernières saisons est sans conteste la décoration d'inspirationscandinave. Le bois brut et les matériaux naturels sont à l'honneur dans une atmosphère lumineuse, design et épurée. Bien-être assuré...**

### De la clarté et du naturel

Le fameux style scandinave, au cœur des tendances habitat depuis plusieurs saisons, marie le bois clair et des meubles design pour un effet à la fois chaleureux, authentique, et pourtant très contemporain. Sur les murs, la tonalité principale est lumineuse avec le blanc, l'ocre, le sable ou l'argile. Ces couleurs neutres s'harmonisent parfaitement avec des teintes secondaires plus marquées comme le bleu nocturne, le brun noisette, le bordeaux, le violet ou le vert réséda : des couleurs rappelant la nature qui permettent de créer une ambiance reposante. Aux côtés du bois, d'autres matériaux bruts trouvent parfaitement leur place, à l'image du béton brut, du verre, de l'acier, de l'ardoise et du cuir. Les matériaux plus « légers » se composent de feutre, mohair, jute et flanelle.

### Brut... mais design

Pour l'ameublement, la nature semble là aussi reprendre ses droits... Le bois naturel sert par exemple de structure à la table, aux chaises, à des tabourets ou à des luminaires au design résolument moderne. Les fauteuils s'habillent aussi de matériaux organiques avec des cuirs épais et vieillis. Pour accompagner et adoucir ces matériaux bruts, n'hésitez pas à faire

appel aux textiles. Cela se traduit notamment par une large gamme de plaids et de coussins raffinés et de couleurs douces. Là encore les camaïeux de gris sont omniprésents, mais le rouge, utilisés par petites touches sur des coussins ou un gros pouf confortable, saura dynamiser intelligemment la déco intérieure. Parmi les éléments de mobilier indispensables dans une décoration contemporaine d'inspiration nordique, on pense notamment à la table de la salle à manger taillée dans un épais morceau de bois aux formes irrégulières, aux poufs en grosse laine tressée, aussi volumineux que colorés, ou encore aux tabourets en bois grossièrement taillé et recouverts éventuellement d'une fausse fourrure.

Dans le cadre d'un réaménagement plus important ou de travaux de rénovation, choisissez un parquet en bois clair. Il pourra être également repeint en blanc ou dans un gris très léger. Les volumes des pièces à vivre s'ouvrent pour accentuer la convivialité et la cuisine en devient un point central.

### Objets flashy

Les petits objets de déco se mettent en valeur grâce à l'art du contre-pied... Alors que la décoration générale est naturelle, dans des teintes sobres, les objets peuvent jouer à fond la carte du design et des couleurs acidulés.

## Focus déco : le vintage revient à la mode !



Si les tendances industrielles et scandinaves occupent toujours une place de choix au sein des catalogues de décoration, une troisième orientation, plus colorée, est elle aussi incontournable : l'inspiration vintage débarquée tout droit des années 30 à 50...

Nous assistons depuis plusieurs saisons à une certaine hégémonie des tendances déco très

épurées. Alors que le style Loft industriel s'appuie sur des couleurs neutres et des matériaux bruts, la grande vague naturelle venue du Nord met en valeur le bois, les tissus clairs et un design minimaliste. Si vous souhaitez apporter plus de pep's et de bonne humeur à votre intérieur tout en restant au cœur de la mode, le grand retour du style rétro est fait pour vous !

## Couleurs et formes inimitables

Côté couleurs, le mouvement vintage se caractérise par l'utilisation de teintes pastel, en particulier bleu, rose et jaune qui peuvent égayer idéalement un pan de mur. On peut retrouver également des couleurs de ce type sur des façades de tiroirs afin d'apporter une touche d'originalité à un meuble en bois.

En terme de décoration, la période Fifties est immédiatement reconnaissable par son design spécifique. On pense évidemment aux meubles de formes géométriques (la fameuse table basse triangulaire, le buffet rectangulaire posé sur quatre pieds inclinés, la chaise aux pieds très fins et eux aussi inclinés) ou encore aux portes et tiroirs de commodes et buffets peints dans des couleurs différentes. Tous ces meubles mythiques sont aujourd'hui réédités et modernisés par les grandes enseignes d'ameublement et inspirent les designers contemporains. Pour une touche encore plus authentique, n'hésitez pas à flâner dans les brocantes. Vous trouverez facilement des pièces d'époque à des prix attractifs. Si certaines nécessitent une remise en état, vous ne manquerez pas de conseils sur Internet pour leur redonner vie facilement par vous-même... Le Do It Yourself (DIY) et la récupération sont des loisirs très en vogue actuellement.

## Années 30 et ART DÉCO

Cette vague rétro s'amuse même à remonter le temps jusque dans les années 30 ! L'Art Déco revit sous la forme de meubles aux lignes géométriques et ornés de décorations luxueuses. La représentation solaire, les dorures, la laque, le faux ivoire ou encore la nacre habillent ce mobilier en bois massif immédiatement reconnaissable. Les fauteuils de type « club » se parent de cuir et les modèles aux formes plus extravagantes font souvent la part belle au velours.

Dernier élément indispensable pour réussir sa déco rétro : les objets et bibelots d'époque. Là encore, entre les brocantes et les innombrables rééditions dans tout magasin de décoration, vous n'aurez que l'embarras du choix (boîtes métalliques, vieilles publicités sur plaques métal, téléphone à cadran, grosse horloge murale à aiguilles, disques vinyles accrochés au mur, voire même calandre de Mini ou jukebox...). Pour des accessoires d'inspiration années 30, tournez-vous vers des luminaires mariant fer forgé et « pâte de verre » colorée, une statuette féline, un bas-relief en stuc...

# Peinture :

## *innovations et tendances*

**Vaste sujet que la peinture ! Des peintures spéciales multifonction aux peintures 100% naturelles, sans oublier les coloris qui font la mode dans les magazines de déco, voici un condensé non exhaustif des choses à connaître avant de dégainer ses pinceaux...**



### Des peintures pleines de surprises

D'année en année, les peintures « techniques » améliorent leurs performances et continuent d'innover. Parmi toutes ces références capables d'assurer bien plus qu'un simple rôle décoratif, les peintures isolantes ont largement fait leurs preuves. Les formules anti-humidité garantissent une réelle efficacité dans les pièces où l'ancienne peinture s'écaille ou qui sont sujettes aux moisissures. Elles se déclinent également en peinture pour façades et peuvent être hydrofuges afin que l'eau et les saletés n'y adhèrent pas. Les peintures isolantes thermiques ont quant à elles la capacité de limiter considérablement les déperditions de chaleur grâce à un effet réfléchissant. Elles permettent de réduire l'épaisseur de matériau isolant traditionnel sans perte d'efficacité.

Enfin, les peintures insonorisantes pour murs et plafonds atténuent les bruits entre les pièces. Une

### Les peintures BIO



Les peintures naturelles se multiplient dans les rayons. Elles sont fabriquées avec des composants d'origine végétale ou minérale comme la chaux, la caséine ou le silicate, afin d'obtenir des peintures libérant un minimum de polluants (de 1 à 5 g de COV par litre alors que la réglementation autorise jusqu'à 30 g/l). Ces peintures sont reconnaissables à leurs labels NF Environnement, Ecolabel, Ecocert ou Natureplus. Les peintures naturelles sont d'ailleurs de bonne qualité que les autres, sont lessivables et se déclinent dans une multitude de couleurs. En général, seul leur temps de séchage se révèle plus long.

étude du Centre Scientifique du Bâtiment CSTB a constaté une réduction allant jusqu'à 15 décibels sur certaines fréquences après application d'une bonne peinture anti-bruit vendue dans le commerce.

À ces peintures isolantes, s'ajoutent d'autres peintures spéciales devenues très prisées en décoration : la peinture ardoise et la peinture magnétique. Idéales dans une chambre d'enfant ou dans la cuisine, elles permettent respectivement d'écrire à la craie directement sur le mur ou de coller photos, dessins et notes avec de petits aimants... et donc sans faire de trous de punaises.



## 100% SUR MESURE DANS 100% DE LA MAISON

Quadro, spécialiste du 100% sur-mesure dans 100% de la maison depuis plus de 30 ans, vous accueille à Angers.

### Pouvez-vous nous présenter votre équipe ?

C'est en équipe que Paul, Amélie, et Aline vous accompagnent dans vos projets pour aménager et optimiser au mieux votre intérieur, quelles que soient vos contraintes : pièce ouverte ou fermée, mansardée, hauteur hors norme, plans complexes... L'équipe pense chaque rangement de manière unique pour s'ajuster à l'architecture de votre pièce tout en participant avec élégance et discrétion à l'harmonie de votre décoration intérieure.

### Parlez nous du vrai sur-mesure Quadro

Le vrai sur-mesure Quadro offre toutes les solutions possibles pour imaginer l'aménagement dont vous rêvez. Tout est pris en considération pour exploiter le moindre recoin et imaginer les astuces et finitions que vous souhaitez. Une pièce ultra personnalisée qui conjugue esthétique, fonctionnalité et ergonomie.

### Quels sont les gages de qualité Quadro ?

Gage de qualité et de fiabilité, toutes les réalisations Quadro sont conçues et fabriquées en France et bénéficient d'une garantie. Toujours soucieux du « bien faire », les aménagements sont installés chez vous et ajustés avec le plus grand soin par des menuisiers-installateurs qualifiés et certifiés Quadro. Votre espace de vie doit être le reflet de vous-même, « au millimètre près » !

### Actualité !

Et en ce moment, profitez de l'opération « Un Anniversaire sur-mesure » en bénéficiant de conditions exceptionnelles et ce, jusqu'au 17 octobre seulement ! C'est le moment de concrétiser votre rêve et d'exploiter pleinement le potentiel de votre intérieur.

Votre imagination a raison.

QUADRO  
126, avenue Pasteur  
49100 ANGERS

02 41 24 13 30

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

# Un dressing de rêve dans un espace inexploité

**Un beau dressing est un rêve que beaucoup pensent inaccessible par manque de place. De nombreuses solutions astucieuses permettent pourtant d'exploiter des espaces vides qui s'avèreront parfaits pour votre garde-robe...**

## La sous-pente

L'espace sous les combles ou sous un escalier est souvent mal utilisé, voire totalement inexploité. Il s'agit pourtant d'un grand classique pour tous les fabricants de solutions de rangement. Avant toute chose, il est nécessaire de définir vos besoins en fonction du type de vêtements à ranger. Vous saurez ainsi s'il vous suffit d'étagères et de tiroirs, ou s'il faut prévoir une penderie, un porte-pantalon coulissant, un range-chaussures, etc. On considère que pour intégrer ces différents aménagements au sein d'un placard, l'espace disponible doit offrir une profondeur d'au moins 55 cm. Chez les grandes enseignes, les solutions « prêtes à installer » mesurent même souvent 60 à 66 cm de profondeur. En optant pour un emplacement sous des combles ou sous un escalier, cette contrainte ne devrait pas poser de problème. De cet espace disponible dépendront ensuite la hauteur et la largeur des meubles à installer, ainsi que les différents aménagements réalisables. Seule règle à respecter dans le cas d'une penderie : chaque tringle ne doit pas dépasser 120 cm de longueur afin d'éviter qu'elle ne plie sous le poids des vêtements suspendus.



L'option la moins onéreuse est de passer par un grand magasin d'aménagement de la maison.

## Le couloir ou la pièce inutilisée

Un couloir suffisamment large peut être exploité lui aussi en dressing. Vous disposerez alors d'une longueur de rangement impressionnante, droite et donc très facile à aménager. Il faudra simplement rechercher l'option la plus intéressante entre une succession de placards aménagés placés côte à côte et la réalisation d'étagères, dissimulées par des portes coulissantes sur rail. De grands miroirs pourront prendre place sur le mur opposé. Beaucoup de gens possèdent également un débarras, une chambre ou un bureau inoccupés qui pourraient facilement accueillir un dressing spacieux et agréable.



Vous y trouverez de nombreux formats de placards aménagés, de meubles de mi-hauteur et de caissons bas parfaitement adaptés à tout type d'espace en sous-pente. Il suffira alors de « boucher les trous » le long du dénivelé avec de petites boîtes de rangement, par exemple. Les portes pourront être coulissantes, battantes, pivotantes... ou être simplement remplacées par un grand rideau. Pour un résultat magnifique, mais forcément plus cher, l'autre solution est de se tourner vers les professionnels du placard sur-mesure. Ils sauront exploiter le moindre espace et pourront intégrer un éclairage adapté à la luminosité de la pièce.



# UN ANNIVERSAIRE SUR-MESURE !

**DU 14 SEPTEMBRE AU 3 OCTOBRE 2020**  
**CONDITIONS EXCEPTIONNELLES**

Prolongation  
jusqu'au  
**17 octobre 2021**



**Quadro**<sup>®</sup>  
Intérieurs sur-mesure

**RANGEMENTS DRESSINGS BIBLIOTHÈQUES SOUS-ESCALIERS CUISINES**

**126 Avenue Pasteur • 49000 ANGERS**  
Tél : 02 41 24 13 30 • Email : [angers@magasin-quadro.fr](mailto:angers@magasin-quadro.fr)  
[www.quadro.fr](http://www.quadro.fr)



NEUF

# La nue-propriété

## *pour se constituer un patrimoine*

**Pour se constituer un patrimoine à moindre coût, la nue-propriété est un dispositif avantageux. Ses prix et sa fiscalité allégés le rendent très alléchant. Il y a cependant des différences de taille d'une opération à l'autre.**

Egalement appelé démembrement de propriété, le principe de la nue-propriété est apparu dans les années 2000 et demeure encore assez méconnu. Il vous permet d'acheter un bien neuf (maison, appartement), dont l'usufruit est acquis par une tierce personne, en général un bailleur social ou un institutionnel, pour une durée entre 10 et 20 ans selon les programmes.

Au terme de cette période, vous retrouvez la pleine propriété de votre bien et la possibilité d'en disposer à votre guise. Votre investissement consiste donc à acheter un bien tout en renonçant au droit d'en user. C'est une option qui reste peu utilisée par les épargnants français, mais elle attire de plus en plus d'opérateurs et a désormais la côte auprès des gestionnaires de patrimoine qui la proposent volontiers. Il faut dire que la stratégie peut se révéler très efficace.

### Quels sont les avantages d'acheter en nue-propriété ?

L'investissement en démembrement de propriété permet à un particulier d'acheter un appartement dans un immeuble géré par un bailleur institutionnel qui acquiert l'usufruit de tous les logements pour une durée prédéterminée. Grâce à ce mécanisme

juridique, le droit de propriété est scindé en deux : d'une part la nue-propriété, qui correspond au droit de vendre le bien ou de le transmettre (dans le cadre d'une donation ou d'une succession) et d'autre part l'usufruit, qui est le droit d'utiliser le bien (pour le louer ou l'habiter) et d'en percevoir les revenus. Pour faire simple, vous achetez les murs, l'usufruitier les loyers.

En achetant la nue-propriété d'un bien, vous bénéficiez d'une décote sur le prix d'achat de l'ordre de 40% pour un usufruit de 15 ans, et jusqu'à 50% pour un usufruit de 20 ans par rapport au même bien acquis en pleine propriété, ce qui est une contrepartie de la privation temporaire du droit de le louer ou d'y résider. Cela vous permet donc de constituer un patrimoine immobilier à moindre coût. Vous bénéficiez également de l'absence de charges, puisque c'est l'usufruitier qui gère la location, perçoit les loyers et assure les réparations d'entretien.

C'est aussi à lui qu'il revient de payer la taxe foncière. Au terme de la période de démembrement, vous retrouvez la pleine propriété du bien sans frais ni taxation supplémentaire.

## Prestations et localisation de standing

Cette importante décote qui vous permet d'acquérir un bien pour 60% de sa valeur initiale modifie votre perspective. Vous pouvez porter votre attention sur des zones géographiques qui jusque là vous semblaient inaccessibles, des typologies d'immobilier que vous ne pensiez pas être en mesure d'acheter ou des niveaux de prestations que vous mettiez de côté dans votre cahier des charges d'investissement.



## Et du côté de la fiscalité ?

Le démembrement d'un bien immobilier vous permet d'optimiser votre exposition fiscale tout en sécurisant votre capital.

Pendant toute la période du démembrement, l'opération n'a pas d'incidence en termes d'impôt sur le revenu, puisque vous n'encaissez pas les loyers. Toutefois, si vous avez acheté à crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles des autres revenus fonciers, à condition que l'usufruitier soit un bailleur social ou un bailleur imposable. Autre avantage : pendant la durée du démembrement, la valeur de nue-propriété n'est pas prise en compte dans l'évaluation

du patrimoine imposable à l'IFI (l'impôt sur la fortune immobilière) de l'investisseur. C'est à l'usufruitier de le déclarer. Il s'agit donc d'un outil d'optimisation fiscale efficace qui s'adresse prioritairement à des épargnants plutôt aisés et plutôt patients.

L'usufruitier et le nu-propiétaire sont liés pendant toute la durée du démembrement.

La loi attribue à l'usufruitier le pouvoir d'effectuer tous les actes d'administration liés à la gestion du bien. Et l'accord des deux parties sera nécessaire pour céder la pleine propriété du bien.



## Un cas CONCRET

Si vous souhaitez par exemple investir 200.000 euros, vous savez que vous pouvez éventuellement acheter un studio à Paris ou un T2 dans une ville attractive en province. En n'achetant que la nue-propriété, vous avez le choix soit d'acquérir l'un ou l'autre de ces biens pour 120.000 euros, soit d'acquérir un T2 parisien ou un T3 en province, ce qui valorisera nettement votre investissement. C'est un excellent outil pour se constituer un patrimoine à long terme.

# La nue-propriété

## *pour se constituer un patrimoine*

### Une option pour les foyers aisés

Pour rendre efficace votre investissement, il est nécessaire de calibrer votre besoin, c'est à dire de définir précisément vos objectifs. Demandez-vous pourquoi vous faites cet investissement ? Vous pouvez avoir le souhait d'acquérir du capital sans en subir les soucis locatifs. Dans ce cas, n'être propriétaire que des murs répond à la problématique. Vous pouvez aussi décider de limiter votre exposition à l'impôt. Injecter dans l'acquisition d'une nue-propriété du capital jusque là comptabilisé dans votre base patrimoniale imposable réduira mécaniquement votre taxation.

Beaucoup de programmes immobiliers sont commercialisés aujourd'hui sous un format de démembrement de propriété. Le promoteur chargé de la construction vend ainsi soit une partie, soit la totalité de l'immeuble en usufruit à un bailleur social et la nue-propriété à des acquéreurs qui vont se positionner sur différents appartements. Ces programmes sont déconseillés si vous attendez de votre bien des rentrées d'argent immédiates. L'investissement s'adresse en priorité aux foyers disposant déjà d'un patrimoine confortable qui leur permettra d'absorber cette charge supplémentaire pendant le nombre d'années nécessaire.

### L'option du viager

L'achat d'un viager occupé est également un système de nue-propriété puisque vous n'en avez pas la jouissance immédiate. Une personne âgée vend la nue-propriété de son logement et peut continuer à y vivre tout en percevant une rente mensuelle. De son côté, l'acquéreur ne deviendra pleinement propriétaire qu'au décès de l'occupant. Cette échéance est donc aléatoire et il est difficile de savoir à quel point l'opération pourra se révéler rentable. Mais la plupart des acheteurs bénéficient là aussi d'un prix de vente avantageux puisque la décote est de l'ordre de 30%. Si vous achetez en viager, il est recommandé que vous soyez au moins 20 ans plus jeune que le vendeur. Ce n'est pas une garantie absolue mais une façon de mettre toutes les chances de votre côté pour que le coût total de la transaction soit inférieur à la valeur du bien.

### Certains MONTAGES

peuvent aussi être réalisés sous la forme d'achat de parts de SCPI spécialisées dans l'acquisition de la nue-propriété. Il s'agit du même système, mais investi dans le secteur professionnel (bureaux, commerces, centres commerciaux, EHPAD, crèches, cliniques, etc). Au terme du démembrement vous bénéficiez en pleine propriété de parts d'une ou plusieurs sociétés ayant investi dans ce secteur. Cette diversification vous permet de mutualiser les risques.





Votre maison  
va faire des jaloux !



**Inspirez-vous pour votre projet de maison sur-mesure.  
Rendez-vous sur le site web MTC, votre constructeur.**

MTC : 02.41.60.49.20 - [www.mtcmaisons.com](http://www.mtcmaisons.com)



# La nue-propiété

## *pour se constituer un patrimoine*

### D'autres alternatives

Les autres systèmes offrent la garantie de savoir dès le départ quand vous recouvrirez la pleine propriété du bien. Ils sont donc moins contraignants. Un procédé alternatif de démembrement de propriété est l'usufruit locatif social (ULS) qui permet à des acteurs spécialisés d'acheter un immeuble, neuf ou ancien, situé en zone tendue et d'en céder l'usufruit dans son intégralité à un bailleur social. Parallèlement, les murs des logements sont vendus à des investisseurs privés à des prix décotés.



### En cas de PLUS-VALUE

La cession d'un bien démembré peut donner lieu à la taxation de la plus value de la même façon qu'un bien en pleine propriété. Ni l'usufruitier ni le nu-propiétaire ne peuvent prétendre à une exonération. Rappelons que ni l'un ni l'autre ne peut vendre seul le bien dans son intégralité, chacun ne pouvant céder que ses droits particuliers. Toutefois, d'une volonté commune ils peuvent céder la pleine propriété du bien. Sauf convention contraire, le prix de vente est alors partagé entre eux selon la valeur respective de chacun de leurs droits.

### Une bonne préparation à la retraite

La nue-propiété est un placement dont la rentabilité n'est impactée par aucune dépense imprévue, ni aucun risque locatif. L'acquéreur mesure précisément l'effort à consentir dès le départ. Et en entrant en pleine possession du bien au moment de la retraite, le propriétaire pourra bénéficier de compléments de revenus grâce aux loyers qu'il commencera à percevoir, ou se constituer un capital en vendant le logement. L'idée peut aussi séduire des personnes déjà propriétaires de leur résidence principale et qui envisagent de déménager lorsqu'elles cesseront leur activité. En achetant un bien en nue propriété largement à l'avance, elles réalisent alors des économies considérables. L'un des principaux freins peut être la durée de l'engagement et la contrainte d'immobiliser

pendant une quinzaine d'année une partie de sa capacité financière. Pour le contourner, vous pouvez choisir d'acquérir une nue propriété de « seconde main », dont le contrat de démembrement est déjà en cours depuis plusieurs années. Sachez que sur ce marché il faut être réactif : les opportunités sont rares et le temps de réflexion très court. Vous négociez alors avec le propriétaire, mais vous serez également accompagné par le faiseur initial du projet. C'est une solution séduisante notamment pour les personnes qui souhaitent capitaliser pour leur retraite, mais dans un laps de temps réduit car elles ne sont qu'à quelques années de l'échéance.

### Transmission

Si l'acquéreur souhaite transmettre la nue-propiété à un enfant, les droits de succession seront calculés uniquement sur la valeur (moindre) de celle-ci. Lorsque l'héritier se voit attribuer la pleine propriété du bien, aucun droit ne sera à payer sur la valeur de l'usufruit. C'est un moyen pour les parents d'optimiser leur possibilité de transmettre 100.000 euros tous les 15 ans à leurs enfants en franchise de droits en augmentant le patrimoine légué dans l'enveloppe.

Dans votre  
**PROCHAIN  
MAGAZINE**

Financer un investissement  
locatif : les leviers les plus  
efficaces

*Novela*  
LES-PONTS-DE-CÉ

UNE BULLE DE CONFORT  
POUR VOTRE TRANQUILLITÉ

APPARTEMENTS  
T2 AU T4



PROCHAINEMENT  
TENEZ VOUS PRÊTS

TRÉLAZÉ



Appartements du T2 au T3  
Maisons du T3 au T4

ANGERS



Appartements  
du T1 au T4

ANGERS



Appartements  
du T1 au T5

Retrouvez-nous au **Salon de l'habitat** au **Parc des expositions à Angers**  
Du **25 au 28 septembre 2020**

Votre agence locale : **4 rue Jacques Bordier à Angers**

[www.realites.com](http://www.realites.com)

 **REALITES**  
L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES

**02 46 26 07 07**

(1) Dispositif permettant, dans le cadre de l'acquisition d'un bien neuf ou ancien, le remboursement de la TVA versée à l'acquisition du bien ainsi que la déduction des charges et amortissements liés à l'investissement effectués (textes applicables : article 156, 199 sexvicies, 261 du Code Général des Impôts et L632-1 et L632-2 du Code de la Construction de l'Habitation). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de réduction d'impôt. (2) TVA réduite à 5,5% sous conditions de ressources, pour l'acquisition d'un logement neuf à usage de résidence principale dans un périmètre géographique éligible. (3) Dispositif permettant, dans le cadre de l'acquisition d'un bien neuf ou ancien, le remboursement de la TVA versée à l'acquisition du bien ainsi que la déduction des charges et amortissements liés à l'investissement effectués (textes applicables : article 156, 199 sexvicies, 261 du Code Général des Impôts et L632-1 et L632-2 du Code de la Construction de l'Habitation). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de réduction d'impôt. Faire un investissement immobilier présente des risques. Plus d'informations auprès de nos conseillers. REALITES SA au capital de 16 927 999,79 euros, RCS NANTES 451 251 623, 103 Route de Vannes - CS 10333 - 44803 Saint-Herblain. Illustrations et documents non contractuels. Images commerciales à caractère d'ambiance. Crédits photos : ARTGOS, REALITES - Architecte : Lionel VIE ARCHITECTURE & ASSOCIES - Création, réalisation REALITES - 08/2020.



## Conseil en Optimisation Patrimoniale



« En ce début d'automne, qui essaie de nous faire oublier l'été, je souhaite vous emmener au soleil en vous proposant de devenir « exploitant para-hôtelier » sur l'île de Beauté. Votre bien sera financé en partie par la location saisonnière et divers avantages fiscaux (TVA, déduction du déficit lié à l'amortissement de votre revenu global) !

Les meublés de tourisme classiques sont exclus du CIIIC mais s'immatriculer en tant qu'exploitant de logements meublés avec services para-hôteliers peut permettre d'y avoir accès, selon différents rescrits de l'administration fiscale. Société de conciergerie et cabinet d'expertise-comptable locaux seront vos partenaires. »

Laurent Quettier

## Vous aimez la Corse ? Vous allez l'adorer !



Entre le port de plaisance et le centre-ville de Porto-Vecchio

T2 dès 190 000 € TTC



Sainte-Lucie de Porto-Vecchio

Villas  
dès 565 000 € TTC



Villas haut de gamme  
toutes proche de la plage  
de Cala Rossa  
Prix sur demande



Bonifacio

Magnifiques T3 et T4  
avec terrasses et jardins,  
dès 385 000 € TTC



Lecci

Villa de 110 m<sup>2</sup> + jardin, à 300 m  
de la plage de Cala Rossa,  
vendue par Fiscal-Immo  
530 000 € TTC



Porto-Vecchio

3 appartements vendus par  
Fiscal-Immo sur la résidence  
Stanatura, face à une zone  
naturelle. Livraison fin 10/2020.

### VENTE APPARTEMENT EN VEFA À PORTO-VECCHIO

Je suis très satisfaite du service, du conseil et de l'accompagnement de Laurent Quettier. J'ai découvert, grâce à Fiscal-Immo, des opportunités d'investissements en Corse. Je ne connaissais absolument pas ce système de para-hôtellerie qui s'avère parfaitement adapté à mes objectifs et à ma situation. Un grand merci !

Emmanuelle A.



★★★★★ 5,0

Indices détaillés sur 27 avis depuis février 2020



Niveau de  
SATISFACTION  
clients



Niveau de  
RECOMMANDATION  
clients



## Votre agence **Fiscal Immo** à Angers

Depuis plus de 20 ans, Laurent Quettier prodigue du Conseil en optimisation patrimoniale aux particuliers. Après neuf ans chez BNP Paribas, il a créé Fiscal-Immo et intervient sur l'ensemble du territoire, dont la Corse.

### En quoi consiste votre travail ?

Je conseille mes clients dans leurs investissements immobiliers en les orientant vers les dispositifs fiscaux adaptés à leur objectif afin qu'ils puissent **développer leur patrimoine en capitalisant leurs impôts**.

Il faut savoir qu'en France, les loyers classiques s'ajoutent aux revenus professionnels, auxquels il faut ajouter 17,2 % de CSG-CRDS. C'est ce qui est le plus taxé ! On peut ainsi rapidement voir disparaître la moitié de ses revenus fonciers.... Il est important de se faire accompagner car la fiscalité est complexe et **il ne faut pas se satisfaire d'une rentabilité faciale** mais bien tout intégrer.

### Comment intervenez-vous ?

Après avoir réalisé un audit complet de la situation de mon client, je lui présente l'orientation la mieux adaptée à sa situation. S'il est d'accord, je pars à la recherche d'un bien qui répond à ses attentes.

Il faut préciser que **mon travail est entièrement gratuit pour mon client**. Je suis rémunéré par le promoteur si l'affaire se conclut sans surcoût pour l'investisseur.

### Pouvez-vous nous donner un exemple ?

Il existe un dispositif qui permet d'acheter une résidence secondaire avec de nombreux avantages fiscaux : **la para-hôtellerie**. C'est proche de la LMNP à la différence que vous serez enregistré en tant qu'exploitant professionnel de votre bien.

Il s'agit d'investir dans un bien neuf situé en zone touristique, et de l'exploiter directement pour de la location saisonnière, en y dispensant des services para-hôteliers par une société de conciergerie locale (accueil, linge de maison, entretien, petit-déjeuner). Vous allez d'abord **recupérer la TVA** sur la valeur du bien puis l'amortissement du logement va venir en déduction des loyers (donc pas de fiscalité dessus) et **le déficit annuel sera déduit de votre revenu global** ce qui générera des économies d'impôts proportionnelles à votre Tranche Marginale d'Imposition (11, 30, 41 voire 45%).

Je travaille beaucoup ce dispositif sur la Corse, d'abord car on arrive à louer jusqu'à 25 semaines par an et parce qu'il est possible de solliciter **le Crédit d'Impôt pour les Investissements en Corse (CIIC)** égal à **30 % du montant du bâti HT** (article 244 quater E du CGI)... Et on peut profiter de son bien ! Tout cela hors plafonnement des niches fiscales. J'invite les lecteurs à se rendre sur mon site Internet où ils découvriront mon offre de services et, le plus important à mes yeux, les avis de mes clients, certifiés par Opinion System.

Fiscal Immo  
62 rue de la Madeleine  
à Angers

**06 63 66 06 06**

[www.fiscal-immo.com](http://www.fiscal-immo.com)  
[laurent.quettier@fiscal-immo.com](mailto:laurent.quettier@fiscal-immo.com)



**maisons**  
BERNARD  
JAMBERT

imaginons votre nouvel horizon

GROUPE HEXAÔM



**PRESENTS**

**AUX SALONS DE L'HABITAT**

de **SAUMUR**  
du 2 au 4 octobre  
Stand C3

de **CHOLET**  
du 23 au 25 octobre  
Stand F30

**COUP DE POUCE  
POUR UNE  
BELLE RENTRÉE**

Devant son grand succès,  
prolongation exceptionnelle jusqu'au 31 octobre 2020

POUR TOUT PROJET  
DE CONSTRUCTION  
Les Maisons  
BERNARD JAMBERT  
VOUS OFFRENT



\*Offre valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 octobre 2020 sous forme d'une remise commerciale de 2 500 € TTC pour tout contrat inférieur à 139 000 € TTC hors Dommage Ouvrage et 5 000 € TTC pour tout contrat supérieur à 140 000 € TTC hors Dommage Ouvrage. Ces prestations viendront compléter celles incluses dans le prix convenu au contrat initial. Voir conditions en agence ou sur notre site.

ANGERS Châtenay • 142, av. Victor Châtenay • 02 41 77 17 17

CHOLET • 7 Rue Travot • 02 41 55 75 45

ANGERS La Roseaie • 55, Bd Eugène Chaumin • 02 41 47 07 47

ANCENIS • 250 rue Jean Mermoz Bât C • 02 40 83 15 68

maisons-bernard-jambert.com

**Votre MENSUEL**



**dans votre BOÎTE AUX LETTRES**

**COUPON à retourner à**

NR Communication  
Magazines Immobilier  
26 rue Alfred de Musset  
37000 Tours

ou

commandez-le  
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code  
pour commander  
votre prochain  
magazine



**Je désire recevoir le prochain magazine**

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

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

Magazine :  Immo Val de Loire  Immo Poitou  Immo 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*



## VOS AVANTAGES

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



**Constructeur de  
maisons individuelles  
depuis 1998**

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

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

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

**VERRIÈRES EN ANJOU**

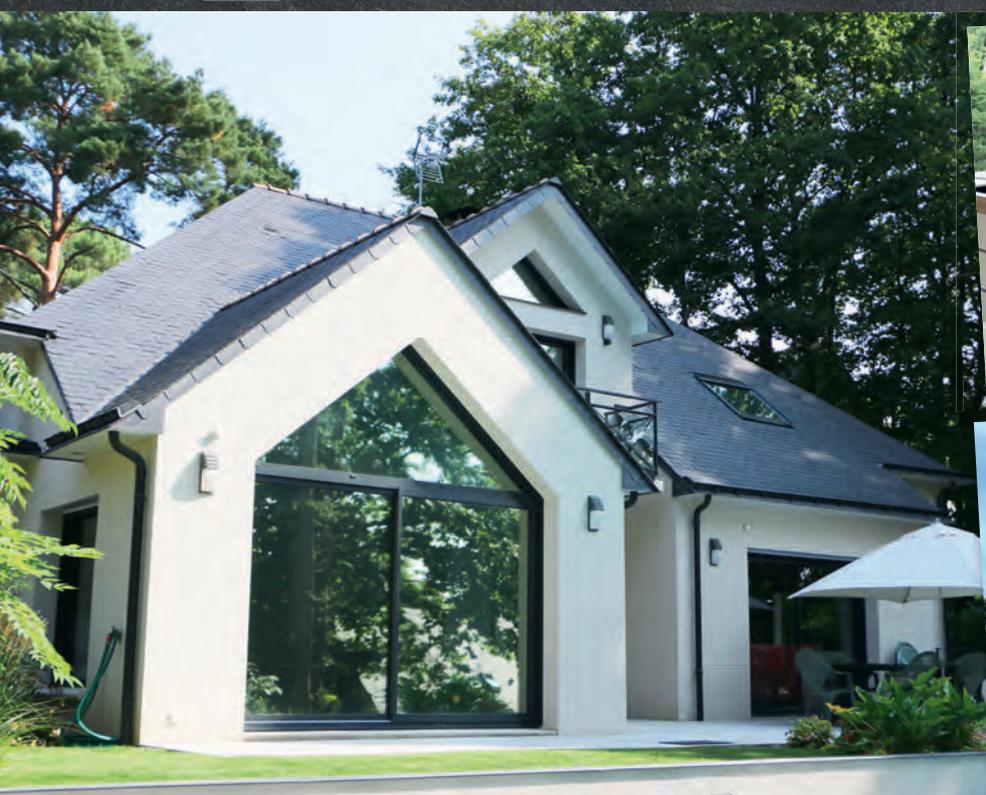
**02 41 18 28 88**

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



**Votre Constructeur de Maisons individuelles depuis 1984**

*Bâtir en confiance!*



## Notre **approche**

Vous guider sereinement dans toutes les étapes de votre projet :

- la recherche de votre terrain
- la conception de **VOTRE MAISON SUR MESURE**
- les démarches inhérentes à la viabilisation du terrain
- le suivi du chantier par un conducteur de travaux disponible et à votre écoute

## Notre **objectif**

Vous donner un autre regard sur la construction en mettant au cœur de nos priorités : la qualité, la fonctionnalité, le design, la proximité, la réactivité et au final la satisfaction d'un projet réussi.



77 allée de la Plée - 44115 BASSE GOULAINE

57, rue Delaâge - 49100 ANGERS (angle rue du Haras)

**02 41 43 88 98**

[www.batibat.com](http://www.batibat.com)

# Pourquoi déménager, AGRANDISSEZ votre maison !

UN  
INTERLOCUTEUR  
UNIQUE

- > Agrandir
- > Rénover
- > Aménager
- > Economiser



avant...



...après



Siren 809 286 412

57, rue Delaâge - 49100 Angers (angle rue du Haras)

02 41 43 88 98

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

  
**batibat**  
*évolution* EXTENSION  
RENOVATION

Trouvez votre bonheur à Angers et dans son agglomération !

## LES TERRASSES DE ST-AUBIN

MON APPARTEMENT À ANGERS



Se sentir bien chez soi,  
le bonheur ça peut aussi tenir à ça !

- ✓ Quartier vivant avec services à proximité.
- ✓ Appartements de 1 à 3 chambres.
- ✓ Cadre de vie agréable comprenant un jardin de quartier.

**A partir de 118 000 €**

## LA HALLE CHANCEL

MON LOGEMENT À TRÉLAZÉ



Eric et Léa ont choisi de vivre  
dans un quartier chargé d'histoire !

- ✓ Maisons et appartements de 2 à 3 chambres.
- ✓ Terrasse, jardin et place de parking.
- ✓ Architecture et quartier atypique.

**A partir de 164 000 €**

## LES VILLAS OPÉRA II

MA MAISON À ANGERS



Un nouvel espace de tendresse !

- ✓ Maisons de 2 à 3 chambres.
- ✓ Proche des grands axes routiers.
- ✓ De beaux jardins et des maisons bien exposées.

**A partir de 175 000 €**

## LA ROSE DES VENTS

MA MAISON À ECOUFLANT



Faites le grand saut !

- ✓ Aux portes d'Angers : quartier Eventard.
- ✓ Maisons de 2 chambres avec jardin.
- ✓ Proche de tous commerces et services.

**A partir de 174 350 €**