

Dans nos villes

Le magazine immobilier pour mieux s'informer et bien s'installer

N°129 NOVEMBRE 2022 - GRATUIT

Cheminée, poêle,
le charme du feu
à la maison !

Aider
ses enfants avec
l'immobilier,
c'est possible

Taux d'usure,
inflation et
taux d'intérêt.
Peut-on croire à
l'embellie ?





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



www.alain-rousseau.com

LES VILLAS D'EDEN



LANCEMENT COMMERCIAL

3 MAISONS NEUVES

Quartier Saint-Antoine

De 139 m² à 164 m²

4 ou 5 chambres

↳ VUE DÉGAGÉE

↳ PARQUET CHÊNE

↳ LUMINEUX

↳ 2.70 M HAUTEUR
SOUS PLAFOND
(RDC)

↳ JARDINS

↳ MENUISERIES
ALUMINIUM

↳ GRANDES PIÈCES
DE VIE

↳ DOMOTIQUE

↳ GARAGES
MOTORISÉS

↳ FAÏENCE TOUTE
HAUTEUR

ar. alain rousseau
immo · comine



10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers

contact@alain-rousseau.com

www.alain-rousseau.com

02 41 24 13 70



ANGERS

A à deux pas de La Madeleine et de la place du Lycée, maison de 118 m² comprenant : entrée, un salon/séjour très lumineux, une cuisine avec accès direct sur le jardin, WC. A l'étage, 4 chambres, 1 SDB et WC. Un garage, 2 places de stationnement et un jardin complètent ce bien à rafraîchir et/ou agrandir.

Réf 1641PA Classe énergie : E

472 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Emplacement idéal à proximité du tram, des commerces, des écoles et du centre-ville pour cet immeuble ancien situé Place Monprofit, au cœur de la Doutre. Ce bien est actuellement composé de 3 appartements loués (~15k€). Cave en sous-sol (~30 m²) et cour à l'arrière de l'immeuble.

Réf 1620PA Classe énergie : NC

451 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



Angers

Dans un hôtel particulier, bien d'exception avec un volume de 120 m² comprenant : un hall, un salon séjour lumineux, une cuisine aménagée, deux chambres spacieuses. Vous serez séduit par le charme et le caractère de l'ancien.

Réf 1604MV Classe énergie : D

582 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Appartement d'environ 95 m² situé dans une résidence récente de bon standing et en étage avec ascenseur comprenant un salon-séjour d'environ 38 m², cuisine, cellier, 2 chambres, salle de bains, loggia sans vis-à-vis et stationnement privatif couvert.

Réf 1611M Classe énergie : C

422 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



ANGERS

Place Montprofit à proximité du tram, des commerces et écoles. Appartement lumineux au sein d'une copropriété de bon standing. Entrée avec placard, séjour ouvert sur la salle à manger, cuisine AE, sdb, WC, une chambre. Possibilité d'une 2^{ème} chambre. Un garage fermé en sous-sol complète ce bien.

Réf 1583EB Classe énergie : D

254 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.83% TTC



ANGERS

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

Réf 1530EB Classe énergie : D

680 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 3.03% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)

Nantes - Cholet



ANGERS

A deux pas de la place La Fayette, de la gare, des écoles et du parc du Pin, belle angevine lumineuse. Au RDC : entrée, salon, séjour, espace repas et cuisine A/E. Dans les étages : 5 chambres, bureau/dressing, 3 pièces d'eau. Lingerie et cave au sous-sol. Atelier en fond de jardin. A voir sans tarder.

Réf 1610PM Classe énergie : C

915 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.57% TTC



ANGERS

Vue exceptionnelle pour cet appartement T4 de 95 m². Entrée, dressing, cuisine séparée équipée et aménagée, salon prolongé d'un bureau sur balcon. Côté nuit, wc et salle de douche, 2 chambres dont l'une avec placard, Place de stationnement et cave, Accès PMR et gardien.

Réf 1635PA Classe énergie : D

300 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.26% TTC



ANGERS

Maison familiale de 172 m² habitables comprenant une pièce de vie d'environ 43 m² et profitant d'une lumière traversante, une cuisine déjeunatoire, 6 chambres dont 2 au 1^{er} niveau, 2 salles d'eau et 2 wc. Un triple garage en sous-sol et de nombreuses pièces complètent ce bien. Beau jardin arboré !

Réf 1582M Classe énergie : E

787 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Double angevine en très bel état extérieur bénéficiant d'une cour exposée Sud/Ouest, d'une cave spacieuse et d'un garage fermé à 350 m à pied. 2 belles réceptions, 5 chambres, grenier à aménager. Chauffage gaz de ville. A rafraichir. Belles hauteurs, bons volumes et cachet.

Réf 1633EB Classe énergie : E

714 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Entièrement rénovée dans un esprit contemporain. Au rdc : pièce de vie ouverte sur un jardin, salle à manger, cuisine A/E, wc. A l'étage : une chambre avec placards, une SDB avec douche, une deuxième chambre avec SDD privative, wc. Au deuxième étage : deux chambres, douche et wc. Garage et cave.

Réf 1597D Classe énergie : D

649 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.82% TTC



SOULAIRE ET BOURG

Au calme d'une allée privative, programme de 7 maisons neuves construites sur des parcelles d'env. 450 m². Esprit contemporain et prestations de qualité (huisseries alu dv, volets électriques, chauffage au sol, pompe à chaleur) Pergolas bois avant et arrière. Livraison Août 2022. Frais de notaire réduits.

Réf 1518D Classe énergie : NC

322 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC

sommaire

NOVEMBRE 2022

Ancien

Taux d'usure, inflation
et taux d'intérêt.

Peut-on croire à l'embellie ?

6



À consulter

les annonces

des agences immobilières

9

Maine et Loire

Paroles d'expert

12

par Cédric Lefeuvre

Cheminée, poêle,
le charme du feu
à la maison



22

Neuf

Aider ses enfants
avec l'immobilier,
c'est possible.

26



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 : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES ANJOU
n°129 du 02 novembre au 05 décembre 2022

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.



RÉUSSIR SON ACHAT IMMOBILIER

 **Cabinet
LUTZ**
& ASSOCIÉS



9, rue Grandet - 49100 ANGERS
02.41.87.70.50
www.cabinet-lutz.fr

Taux d'usure, inflation et taux d'intérêt

Peut-on croire à l'embellie ?



L'inflation semble marquer (légèrement) le pas et la banque de France a annoncé une hausse du taux d'usure au 1^{er} octobre 2022. Voilà de bonnes nouvelles pour les candidats à un emprunt immobilier. Mais ce début d'embellie semble déjà bien fragile...

Le taux d'usure en hausse

L'information est un peu passée sous les radars, mais elle n'en est pas moins importante pour toutes les personnes qui sont engagées dans un projet immobilier. La banque de France a annoncé une augmentation du taux d'usure de 48 points de base au 1er octobre sur les emprunts de 20 ans et plus. Une annonce qui, bien sûr, demande un petit décryptage. Le taux d'usure, c'est quoi ? C'est, tout simplement, le Taux Annuel Effectif Global (TAEG) maximal, c'est-à-dire le taux d'intérêt, assurance et frais compris, auquel les banques sont autorisées à prêter de l'argent à leurs clients. C'est, en quelque sorte, le plafond légal des taux d'intérêt. Relever ce taux de 48 points de base, cela revient à monter ce plafond de 0,48 %.



Quels sont les taux d'usure aujourd'hui ?

Taux d'usure applicables depuis le 1^{er} octobre 2022

Prêt sur 10 ans ou moins : 3,03 %

Prêt sur une durée comprise entre 10 et 20 ans : 3,03 %

Prêt d'une durée de 20 ans et plus : 3,05 %

Prêts à taux variables : 2,92 %

Prêts relais : 3,40 %

Depuis plusieurs mois, de nombreux professionnels, agents immobiliers ou courtiers, par exemple, demandaient à cor et à cri un relèvement significatif de ce taux d'usure. Et pourquoi donc ? Simplement parce que, dans un contexte d'inflation où les taux d'intérêt bancaires augmentent, l'écart entre les taux moyens pratiqués par les banques et le plafond de l'usure devient trop faible. En ajoutant l'assurance au taux de base, on dépasse très facilement la limite. Cela pénalise, en particulier, les acquéreurs les plus modestes, les plus âgés ou ceux présentant un risque accru du fait d'une maladie ou d'une situation professionnelle particulière. Ainsi, tout une partie de la clientèle se voit exclue de l'emprunt. Les refus de prêts, qui avaient pratiquement disparu de l'univers de l'immobilier au cours des dernières années, étaient redevenus très fréquents ces derniers mois. Certains professionnels estimaient alors que près d'un dossier sur trois était refusé directement à cause du taux d'usure trop bas. Les courtiers, au niveau national, évoquaient même un dossier sur deux. Un chiffre fortement contesté par la Banque de France. De ce point de vue, quoi qu'il en soit, la hausse du plafond des taux a pour conséquence immédiate de remettre une partie de la clientèle dans le jeu.

Le retour de la tenaille...

Sauf que cela ne fonctionne que si les taux de base des prêts consentis par les banques restent stables. Si les établissements décident de remonter leurs grilles de taux dans la foulée du taux d'usure, le différentiel entre les deux reste le même et la tenaille se referme sur les candidats à l'accession.

Or, c'est précisément ce qui est en train de se passer. Selon le réseau VousFinancer, qui regroupe 200 agences de courtage en immobilier, les banques ont augmenté leurs taux d'intérêt, immédiatement après le relèvement du taux d'usure. « En octobre, les premières grilles reçues affichent toutes des hausses de taux de crédit, de 0,15 à 0,40 point », indique le groupement dans un communiqué.





Taux d'usure, inflation et taux d'intérêt Peut-on croire à l'embellie ?



A quoi sert le taux d'usure ?

Le taux d'usure permet d'éviter les taux abusifs. Pour toutes sortes de raisons, des opérateurs financiers pourraient être tentés de faire grimper les taux d'intérêt en fonction de la conjoncture ou de l'état du marché. Cela pénaliserait, en premier lieu, les clientèles fragiles qui ont plus de difficultés à avoir accès à l'emprunt. L'instauration de ce plafond légal évite toute dérive.

Comment est-il calculé ?

Le taux d'usure est réévalué tous les trimestres, de façon quasi mécanique. Il est calculé selon une formule simple : la moyenne des taux pratiqués par les banques sur une période donnée, augmentée d'un tiers. Par exemple, si sur un trimestre, les taux d'intérêt immobiliers s'établissent, en moyenne, à 1,8 % sur 15 ans, le taux d'usure sera fixé à 2,4 % pour le trimestre suivant. La Banque de France peut décider d'ajouter une augmentation exceptionnelle à cette formule si elle le juge nécessaire. Cela n'a pas été le cas en octobre. Le Gouverneur de la Banque de France, François Villeroy de Galhau a estimé le 27 septembre, que cela n'était « ni souhaitable, ni nécessaire ».

Les banques peuvent-elles passer outre le taux d'usure ?

Non, elles n'en ont pas la possibilité. Dépasser le taux d'usure est passible de poursuites judiciaires pour un établissement bancaire et les sanctions sont lourdes : remboursement à l'emprunteur de l'intégralité des sommes perçues, amende qui peut aller jusqu'à 300 000 € et même peine de prison, jusqu'à deux ans.

Que faire si on se voit refuser un prêt en raison d'un dépassement de taux d'usure ?

La première chose à faire, c'est de tenter de faire jouer la concurrence, en demandant des simulations de prêts à plusieurs banques. Les grilles de taux peuvent varier en fonction des établissements. Vous pouvez aussi vous tourner vers un courtier spécialisé en crédit immobilier qui a une connaissance fine du marché et des différents intervenants. L'autre solution, c'est de jouer sur l'assurance emprunteur. Vous n'êtes pas tenus de souscrire votre assurance auprès de la banque qui vous accorde le prêt. En jouant sur ces deux leviers, vous pouvez peut-être faire baisser le TEAG de votre emprunt de quelques dixièmes



EXCLUSIVITÉ

ANGERS

159.000€ Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

(Prix hors honoraires 150.000 €)

RALLIEMENT COUP DE CŒUR POUR CE TYPE 2 RÉNOVÉ, vendu avec locataire en place (loyer 465€ +35€ de charges), pièce de vie carrelée avec sa cuisine ouverte, une chambre, salle de douches avec WC, menuiserie double vitrage PVC, chauffage individuel - DPE : ENERGIE CLASSE E, CLASSE CLIMAT : B - (montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 760 € et 1070 € - année de référence 2021)



EXCLUSIVITÉ

LES PONTS DE CÉ

196.100 € Honoraires inclus charges acquéreur 6 % TTC

(Prix hors honoraires 185.000 €)

LIMITE ANGERS PROCHE COMMERCES DES JUSTICES - DANS COPROPRIÉTÉ DE 2011 - TYPE 3 SITUÉ AU DERNIER ÉTAGE AVEC TERRASSE ET PARKING, ce logement est composé d'un séjour exposé SUD, cuisine ouverte, deux chambres avec rangements, salle de bains carrelée, WC séparé - Copropriété de 43 lots principaux, charges courantes annuelles 1809.12 € (chauffage et eau inclus) DPE : ENERGIE classe : C, CLASSE CLIMAT : C - montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 400 € et 590 € (année de référence 2021)



EXCLUSIVITÉ

MURS ERIGNÉ

174.900 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

(Prix hors honoraires 165.000 €)

APPARTEMENT DERNIER ETAGE AVEC ASCENSEUR, ce logement est composé d'une entrée avec rangements, d'une pièce de vie avec son accès terrasse, cuisine équipée, deux chambres, douche à l'italienne, WC séparé, 2 emplacements de parking. L'appartement est proche de tous les commerces. Copropriété de 14 lots principaux, charges courantes annuelles 1424.92 € - DPE : ENERGIE CLASSE : D, CLASSE CLIMAT B, montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 851 € et 1151 € (année de référence 2021)



ANGERS DE LATTRE

254.400 € Honoraires inclus charge acquéreur 6 % TTC

(Prix hors honoraires 240.000 €)

Résidence de standing. Appartement 5 pièces composé d'un séjour de 28 m² avec baies vitrées motorisées, fenêtres double vitrage, grande cuisine, 3 chambres, salle de bains, rangements, balcon carrelé avec store banne motorisé, garage et grande cave. Copropriété de 199 lots principaux, charges courantes annuelles 2 814.52 € (chauffage et eau inclus) - DPE : CLASSE ENERGIE : D, CLASSE CLIMAT : D montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 1241 € et 1679 € (année de référence 2021)



LES PONTS DE CÉ

651.000 € Honoraires inclus charges acquéreur 5% TTC

(Prix hors honoraires 620.000 €)

GRANDE MAISON DE 302 m² HAB. - BEAUX VOLUMES - REZ DE CHAUSSÉE : hall d'entrée, pièce de vie de 50 m² accès terrasse, cuisine, une chambre et bureau, salle de bains, WC. A L'ÉTAGE : 4 chambres, terrasse, salle de bains, WC, grenier - SOUS-SOL TOTAL : garages 3 voitures, deux ateliers, salle de jeux, salle de réception, cuisine, lingerie douche et WC, cellier, cave, terrain arboré clos de 1424 m². DPE : ENERGIE classe : E, CLASSE CLIMAT E, montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 4.698 € et 6.356 € (année de référence 2021)



EXCLUSIVITÉ

ANGERS

190.800€ Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

(Prix hors honoraires 180.000 €)

LA FAYETTE/GARE - T2 vendu loué composé d'une entrée, d'une pièce de vie exposée Sud, cuisine séparée, une grande chambre, salle de bains avec WC, chauffage individuel gaz, ascenseur, cave, et box dans parking sécurisé, copropriété de 25 lots principaux, charges courantes annuelles 1001,18 € - DPE ENERGIE CLASSE D, CLASSE CLIMAT : D (montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 640 € et 900€, année de référence 2021)

Inflation et taux d'intérêt : la spirale infernale...

La hausse des taux d'intérêt, c'est la première conséquence de l'inflation et la plus sensible pour les candidats à l'accession immobilière. Pour lutter contre les prix qui s'emballent, la Banque de France doit augmenter ses taux directeurs. C'est-à-dire le taux auquel elle prête elle-même de l'argent aux banques qui vont accorder des prêts à leurs clients. En augmentant le prix de l'argent, la banque centrale espère diminuer le volume des crédits et donc la masse d'argent en circulation. Cela revient, en fait, à appuyer sur la pédale de frein de l'économie.

Logiquement, si les banques dépensent plus pour emprunter les fonds qu'elles prêtent, elles vont finir par reporter l'augmentation sur les taux d'intérêt qu'elles proposent à leurs propres clients. C'est ce qui se passe depuis quelques mois.

Entre octobre 2020 et octobre 2022, les taux d'intérêt moyen ont progressé d'au moins un point. Cette hausse se traduit de façon très concrète pour les candidats à l'emprunt immobilier. Pour un même montant de remboursement mensuel, ils vont pouvoir emprunter moins. Par exemple, pour une mensualité de 700 € par mois, sur une durée de 20 ans, avec un taux d'intérêt assurance comprise de 1,3 %, comme on pouvait en trouver avant la crise, un acquéreur pouvait emprunter 150 000 €. Si le taux passe à 2,3 %, la somme qu'il est possible d'emprunter tombe à 135 000 €



En augmentant le taux d'usure, en octobre, la banque de France espérait redonner un peu d'air au marché immobilier, en facilitant les crédits. Mais les banques, poursuivies par l'inflation et les taux directeurs de la même Banque de France, ont largement choisi d'augmenter leurs taux, refermant la tenaille du taux d'usure sur les acquéreurs. Un piège dont il faudra bien sortir, d'une façon ou d'une autre.

Une inflation qui s'installe



La question de savoir si l'inflation est en train de s'installer durablement en France et en Europe est donc tout à fait essentielle pour l'avenir du marché immobilier. Les chiffres du mois de septembre pourraient (un peu) nous rassurer. En effet, pour le deuxième mois consécutif, l'inflation marque légèrement le pas en France, selon les chiffres de L'INSEE. Sur un an, la hausse des prix à la consommation s'établit à 5,6 %, contre 5,9 % en août. Et, selon les statisticiens, ce repli est dû, en grande partie à l'accalmie des prix de l'énergie et des services.

Certes, mais ce petit rayon de soleil ne doit pas faire oublier une situation devenue réellement préoccupante depuis plusieurs mois. Les prix de l'énergie, en moyenne, ont progressé de 17,8 % sur un an. Des hausses bien plus importantes encore sur certains produits, qui impactent

directement le secteur de la construction et de l'immobilier.

D'où nous vient l'inflation actuelle ? Avant même la crise du covid, les marchés de l'énergie connaissaient des tensions qui pesaient lourdement sur les prix. Mais, à partir de la fin 2020 et le déconfinement, la demande mondiale a brutalement augmenté, créant un important déséquilibre sur de très nombreux marchés. Car l'offre, bien évidemment, ne pouvait pas reprendre à la même vitesse. D'autant que les entreprises étaient souvent désorganisées, sans trésorerie et en pénurie de personnel.

Élément aggravant, en déclarant la guerre à l'Ukraine, la Russie a achevé de totalement désorganiser le marché mondial de l'énergie et des matières premières (pétrole, gaz, huile, blé...). Or, on le sait, ce sont l'énergie et les matières premières qui, bien souvent, allument la mèche de l'inflation, puisque toutes les productions industrielles, mais aussi agricoles, en sont dépendantes.

La guerre en Ukraine, qui se prolonge, a donc boosté une inflation qui aurait dû s'essouffler. Les prix augmentent désormais durablement et les consommateurs en viennent logiquement à demander des augmentations de salaire en compensation. Hausses de salaires qui augmentent les coûts des entreprises et donc, en ricochet, le prix final des biens et des services. Le cercle vicieux de l'inflation pourrait se mettre en place...

Dans
votre prochain
magazine :
**BILAN DU
MARCHÉ 2022 /
PERSPECTIVES
2023**

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



En Anjou, entre rivière et coteaux,
une propriété équestre sur 3,6 hectares
Ref 698271 Vente en exclusivité - 550 000 €



Dans une campagne vallonnée et boisée de l'Anjou, un logis des 15ème
et 17ème siècles inscrit MH avec dépendance et jardin
Ref 854343 525 000 €

En vente à Saumur

En vente à Angers



À Saumur, dans un majestueux hôtel particulier,
un appartement de 195 m² témoin de l'histoire de France
Ref 297962 Vente en exclusivité - 540 000 €



À Angers, sur le plus prestigieux boulevard de la ville,
un appartement familial entièrement restauré et sa terrasse
Ref 279736 Vente en exclusivité - 950 000 €

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





PAROLE D'EXPERT

par Cédric LEFEUVRE

Marché de l'immobilier autour d'Angers, en milieu rural (+15km)

Le marché rural autour d'Angers

Par Cédric Lefeuvre, de JDC Immobilier, présent depuis presque vingt ans sur le marché de l'immobilier rural en Maine-et-Loire et aussi à Angers.

Comment se porte le marché immobilier dans les secteurs ruraux autour d'Angers ?

C'est un marché dynamique mais moins qu'à Angers. On y trouve un peu plus de biens à vendre et il y a, aussi, un peu moins d'acheteurs. Mais l'élément important, c'est que l'on sent, depuis la rentrée, une certaine morosité s'installer. Les biens mettent un peu plus de temps à se vendre et les acquéreurs se font moins présents. La demande est liée, surtout, à des foyers qui disposent d'un peu moins de budget et qui sont attirés par des prix plus accessibles.

Quels biens sont les plus demandés ?

A 15 km autour de la ville d'Angers, les secteurs pavillonnaires se sont beaucoup développés et restent très attractifs. Au-delà, on rencontre une demande de maison ancienne, de ferme ou de maison de bourg avec, c'est important, un bout de jardin. Les investisseurs, eux, peuvent se positionner sur de grosses maisons de bourg pour les découper en appartements. En dehors des bourgs, on retrouve la demande des personnes qui veulent quitter la ville et la vie en appartement. Pour eux, il faut un beau terrain, pour faire un potager et pouvoir s'aérer. A contrario, une maison de bourg sans jardin devient vraiment compliquée à vendre.

Quels sont les niveaux de prix sur le secteur ?

Au-delà des 20 km d'Angers, les transactions tournent autour de 150 à 200 000 €. Dans la Sarthe



Quelles seront selon vous, les évolutions du marché ?

La tendance est en train de s'inverser. Avec moins d'acquéreurs et plus de vendeurs, le temps de vente des biens devrait s'allonger et les prix baisser. Il y a le problème du taux d'usure qui perdure et cela va continuer à ralentir les projets des acquéreurs de plus de 50 ans, qui ont du mal à financer leurs projets. En revanche, la baisse des prix devrait profiter aux primo-accédants. Je vois donc une année 2023 avec moins de transactions qu'en 2021 et 2022.

voisine, on est plutôt entre 100 et 160 000 €, selon les produits et les secteurs. Ce qui est sûr, c'est qu'il devient très compliqué de trouver un bien pour un famille, avec un petit extérieur, pour moins de 200 000 €, en première couronne d'Angers.

Observe-t-on toujours un phénomène de report de la ville vers la campagne ?

Oui, et c'est un phénomène qui devrait s'amplifier. Le marché est saturé sur Angers et la première couronne. Donc, les reports vers le secteur rural se font naturellement. Et, comme le coût des déplacements est très important, les acquéreurs privilégient les communes qui disposent d'une gare.



JDC Immobilier

18 place de la république

49100 Angers

02 41 54 67 05

<https://www.jdc-immobilier-arthurimmo.com>



Arthurimmo.com
LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

18, place de République
ANGERS
02 41 546 705

www.jdc-immobilier-arthurimmo.com

27, Rue Nationale
MONTJEAN-SUR-LOIRE
02 41 87 98 02

SIREN : 489 190 801 00113



BEAUCOUZÉ

263 500 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 7284251
Classe énergie : D



ANGERS

117 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7.77% TTC

(Prix 109 400 € hors honoraires)

Réf 6619549

Classe énergie : E



Vous souhaitez la proximité des commodités ? Vous cherchez le calme et vous voulez poser vos valises ? Alors venez visiter cette maison d'environ 83 m², avec une belle pièce de vie donnant sur un jardin aménagé, 2 chambres et SDD.

A 50 m du tramway, dans une petite copropriété de 5 lots, un appartement de 30 m² type 1 bis, en excellent état, comprenant une entrée, une cuisine aménagée, une pièce de vie et une salle de douche avec wc.



Arthurimmo.com
LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

Appel aux dons des jeux/jouets qui ne vous servent plus, mais qui pourront faire le bonheur d'autres enfants.

En partenariat avec le SECOURS POPULAIRE, votre agent immobilier ARTHURIMMO collecte ces jouets pour le bonheur des plus petits. (jouets à déposer à l'agence sur RDV)

Une question en immobilier
Contactez votre professionnel du secteur depuis plus de 15 ans

ARTHURIMMO - JDC IMMOBILIER

18 Place de la République - ANGERS

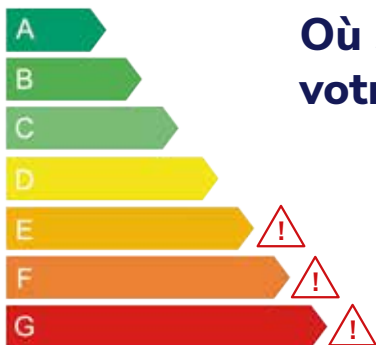
angers@arthurimmo.com

02 41 54 67 05



LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

POURREZ-VOUS ENCORE VENDRE OU LOUER VOTRE APPARTEMENT DEMAIN ?



Où se situe votre bien ?

Nous sommes présents pour vous accompagner sur ces évolutions, répondre à vos interrogations et trouver, ensemble, les solutions à vos besoins. Contactez-nous vite !

Vos équipes Citya du Maine-et-Loire

25 AOÛT
2022

Interdiction d'augmenter le loyer
des logements DPE F et G



1^{ER} AVRIL
2023

Audit énergétique obligatoire :
les dépenses théoriques d'énergie doivent figurer sur les annonces (F et G)



1^{ER} JANVIER
2025

Requalification des logements « indécents »
Location interdite logements DPE G



1^{ER} JANVIER
2028

Travaux de rénovation obligatoires
pour les logements « énergivores » (F et G)
et **interdiction de louer** un logement de classe F



1^{ER} JANVIER
2034

Interdiction de louer un logement
« énergivore » classé D, E, F et G



BIEN
CHEZ
SOI



02 41 67 62 83

02 41 86 86 86

02 41 62 47 22

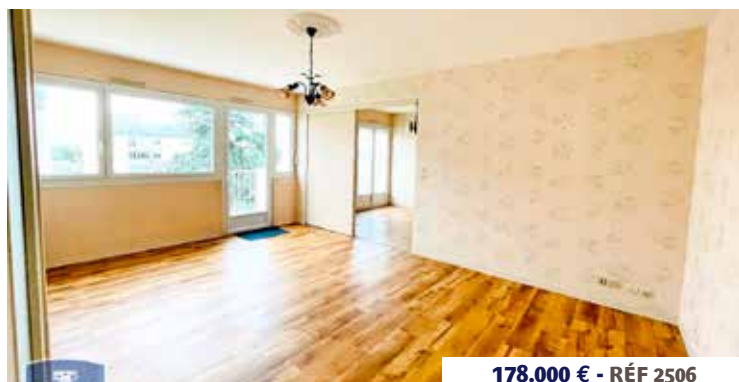
Location Gestion Vente Syndic

citya.com | f | t | i | in



145.000 € - RÉF 2511

ANGERS (49000) - Agréable appartement T2 de 33,92 m² dans le centre-ville d'Angers, il est composé d'une entrée, d'une pièce de vie avec cuisine ouverte, d'un cellier/buanderie, d'une chbre séparée avec SDE. Il est vendu loué : 5640€/an hors charges. L'appartement est idéalement localisé, à proximité de toutes commodités. Faire vite ! Classe énergie : E



178.000 € - RÉF 2506

SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE (49130) - Appartement T3 de 66 m², il se compose d'un salon qui donne sur un balcon, d'une cuisine aménagée et équipée, de 2 chbres et d'une SDB. Cave en sous-sol. Venez vite découvrir cet appartement aux belles prestations, proches des commerces et transports en commun, à deux pas de la Loire : belles ballades en perspective ! Classe énergie : E



308.000 € - RÉF 2507

ANGERS (49000)

Secteur UCO, LAFAYETTE : Bel appartement 3 pièces de 64,3 m², il dispose d'un séjour de 20 m², de deux chambres, d'une cuisine aménagée et d'une salle de bains. Il est vendu avec une cave et un garage. L'appartement est situé dans la commune d'Angers, proche de l'hyper centre. Classe énergie : C

LES PONTS DE CÉ (49000)

Appartement 3 pièces de 65,23 m² dans une résidence calme et récente, il se compose d'un séjour avec cuisine semi-ouverte, de 2 chambres et une salle d'eau, un balcon. Place de parking en souterrain et sécurisée. Venez vite découvrir cet appartement proche de toutes commodités, idéal premier achat, faire vite ! Classe énergie : D



193.000 € - RÉF 2510



72.000 € - RÉF 2489

ANGERS (49000) - Studio de 20 m² en investissement bail meublé. Situé dans une résidence hôtelière, il se compose d'une entrée avec kitchenette, d'une chbre et d'une grande salle d'eau avec wc. Loyer de 320 euros HT garanti sur 12 mois : pas de vacances locatives ! Produit pour investisseurs exclusivement ! Faibles charges de copropriété et taxe foncière. Classe énergie : C



157.000 € - RÉF 2508

ANGERS (49000) - Appartement T2 de 42,74 m² composé d'un séjour avec cuisine semi-ouverte, d'un balcon-terrasse, d'une chbre. Il dispose également d'une place de parking sécurisée en sous-sol. Venez vite découvrir cet appartement : Proche des commerces, transports en commun, et du centre-ville d'Angers : Faire vite ! Classe énergie : D



Exclusivité

89.000 € - RÉF TAPP488717

CHOLET - Dans résidence avec gardien, hyper centre ville, appartement de type 1 bis, 30 m² meublé, actuellement loué 4120 € hors charges / an. Lot 225. D = 214 B = 6



Exclusivité

318.000 € - RÉF TMAI127024

CHOLET - Véritable pépite, proche gare et centre-ville... Réception 43 m² ouverte sur très agréable terrasse, 3 chambres à l'étage dont deux de 14 m². Aucun travaux à prévoir, maison parfaitement entretenue et prête à vous accueillir... Chez citya exclusivement. D = 211 B = 6



Exclusivité

436.000 € - RÉF TMAI132201

CHOLET - A deux pas du centre-ville, implantée sur près de 1000m² de terrain agréablement arboré, maison de ville aux volumes généreux de plus de 200 m² hors dépendances. Réception 60 m², cuisine récente ouverte sur terrasse exposée sud. Particulièrement lumineuse et fonctionnelle... Le charme des années 50 revisité avec beaucoup de goût. D = 206 D = 34



Opportunité

537.000 € - RÉF TMAI132222

SAINT LEGER SOUS CHOLET - A qui saura reconnaître ses matériaux cossus, la qualité de son environnement et la modernité de sa distribution... A quelques encablures du centre-ville de Cholet, longère datant de la révolution, magistralement implantée sur plus de 2000 m² de terrain exposé sud ouest. Réception particulièrement lumineuse, suite parentale en rez de jardin, escalier en chêne massif desservant espace mezzanine et 3 chambres. Nombreuses dépendances. E = 231 E = 61.



Exclusivité

121.000 € RÉF TAPP487788

CHOLET - En plein cœur de ville, atypique et chaleureux doté d'un charme certain, appartement sous combles dans petites copropriété sans syndic et sans charges, 2 chbres, mur de pierres et poutres apparentes.. Il ne ressemble à aucun autre ! D = 241 B = 7

CHOLET

A vendre : découvrez cet appartement 1 pièce de 24,8 m², vendu loué, il propose une pièce principale, une kitchenette et une salle de d'eau. Le chauffage de l'immeuble est individuel électrique. Il est en bon état général. Actuellement loué 3540 € / an hors charges. Lot 16. D = 246 B = 7



Exclusivité

76.000 € RÉF TAPP487422



66 700 € - REF TAPP488302

SAUMUR - Idéalement situé en centre-ville, au 1er étage avec ascenseur dans une agréable résidence services, appartement T2 de 48,5 m² avec terrasse. S'adressant soit à un propriétaire occupant, soit à un investisseur souhaitant percevoir un loyer. Belle pièce de vie lumineuse, cuisine séparée et aménagée. Cave facilement accessible. DPE : C.



82 000 € - RÉF TAPP425633

SAUMUR - Spécial INVESTISSEUR pour cet appartement T2 vendu avec un locataire en place. Situé au 2^e et dernier étage, dans une résidence de 2008 parfaitement entretenue, le logement dispose également d'un parking privé. Commerces accessibles en 10 minutes à pieds. Actuellement louée 343,93€ + 45€ de charges. bonne rentabilité. DPE :D.



167 000 € - RÉF TMAI130848

SAUMUR

Agréable maison de ville en tuffeau de 120 m². Vaste espace de vie de 50 m² en rez-de-jardin et partie nuit située sur les 2 niveaux suivants avec 2 belles chambres, salle d'eau et salle de bains. Terrain très bien entretenu de 305 m². DPE : D.



152 000 € - RÉF TMAI130058

VERNOIL LE FOURRIER - Située dans une commune disposant de toutes commodités, maison de 92 m² offrant une vie de plain-pied grâce à un beau séjour, une cuisine indépendante et 3 chambres. A cela s'ajoute un garage, un vaste grenier d'environ 70 m², une charmante dépendance et un hangar de 90 m². Terrain de 3500 m². DPE : E.



194 000 € - RÉF TMAI130824





BREZE - EXCLUSIVITE - Charmante maison de 136 m², fin XIX^e siècle. Jolie façade en tuffeau, superbe sol en carreaux de ciment d'époque dès l'entrée, agréable séjour, vaste cuisine, 2 belles chambres, tomettes, beaux parquets et très jolie cour sans vis-à-vis. Le +... possibilité d'aménager un studio disposant de sa propre entrée. DPE : G.

PROCHE SAUMUR

EXCLUSIVITÉ - Maison de campagne de 100 m² en tuffeau entièrement renouvelée : belle pièce de vie de 50 m² avec cuisine équipée et aménagée, mezzanine ouvrant sur une chambre mansardée. Annexe d'environ 30 m², terrasse offrant une vue dégagée sur un beau jardin et deux garages. DPE : D.





-  Transaction
-  Location
-  Gestion
-  Syndic

SYNDIC
2, rue Hanneloup
ANGERS

GESTION LOCATIVE
91, Avenue Pasteur
ANGERS

ACHAT-VENTE
5-7 rue Baudrière
ANGERS

ACHAT-VENTE
7, place Hérault
ANGERS

02 41 87 79 76
www.antoine-immobilier.com



SIREN 504 167 131



ANGERS

159 430 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3303
Classe énergie : E



En hyper centre ville d'Angers, au 3^{ème} et dernier étage d'une petite copropriété gérée bénévolement, agréable 3 pièces de 47 m² au sol. Charges mens 50 €. Profitez de sa situation en hyper centre pour faire un investissement en colocation, ou pour un premier accès à la propriété.



ANGERS

470 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3295 CM
Classe énergie : B



Angers. Belle maison contemporaine quartier Molière au lac de Maine composée de 4 chambres avec placard, 1 salle d'eau et 1 salle de bains, 2 wc, 1 grand salon séjour et cuisine aménagée et équipée Cette maison extrêmement lumineuse avec son jardin sans vis a vis Grand garage et stationnement privatif. Quartier calme.



BEAUCOUZE

488 250 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3308LP
Classe énergie : B



EXCLUSIVITE - BEAUCOUZE. Au rdc : Entrée sur pièce de vie de 48 m² avec cuisine ouverte entièrement aménagée et équipée, arrière cuisine de 12 m², garde-manger, buanderie, WC indépendant. Une chambre parentale de 16 m² avec sa salle d'eau privative vient compléter la vie de plain pied. Au premier étage : Palier desservant 3 grandes chambres.



ANTOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

SYNDIC

TRANSACTION

Siren 504016701

NOUVEAUTÉ



ANGERS

137 600 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf A21062

Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

139 700 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1059

Classe énergie : D

Bel appartement 2 pièces de 50 m² situé entre la Madeleine et les Justices dans une résidence bien entretenue avec ascenseur, comprenant une entrée séjour donnant sur un balcon avec vue dégagée, cuisine aménagée et équipée, chambre avec placard, wc séparés, salle de bains. Cave en sous-sol et stationnement privatif.

Exclusivité ! agréable appartement 2 pièces de 47 m² comprenant une entrée, séjour avec balcon de 8 m², cuisine aménagée et équipée, dégagement avec placard, salle d'eau, wc séparés, chambre avec placard. Résidence avec gardien. Cellier sur le palier et stationnement privatif.

NOUVEAUTÉ



ANGERS

150 100 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf A21061

Classe énergie : E

NOUVEAUTÉ



ANGERS

175 600 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1060

Classe énergie : E

Vaste type 2 avec balcon - 52 m² habitable offrant un séjour et une chambre donnant sur le balcon, cuisine séparée, salle de bains, wc cave et parking. prévoir rafraichissement. 20 lots. Charges 1 080 € /an.

Appartement 2 pièces avec garage situé dans le quartier GARE - LA FAYETTE à deux pas de toutes les commodités de la ville, l'appartement orienté sud dispose d'une cuisine séparée, séjour, chambre, salle de bains avec wc. Cave et Garage en sous-sol. Idéal pied à terre ou investissement locatif. Charges 735 € /an.

Transaction - Gestion locative - Syndic de Copropriété



LEGROS IMMOBILIER SAS

75 RUE PLANTAGENET

49100 ANGERS

02 41 88 01 71

legros.immobilier@wanadoo.fr

WWW.LEGROS-IMMOBILIER.COM

L'immobilier depuis 1962 !

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

178 080 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 168 000 € hors honoraires)

Réf 9372

Classe énergie : E



Dans une résidence sécurisée, appartement de 56 m² avec place de stationnement et cave, vide d'occupation, bon état et double vitrage, résidence avec ascenseur, chauffage collectif à hauteur de 14 degré et individuel pour le surplus GARE SNCF à pied - marché Place Lafayette ET TRAMWAY.

3 CHAMBRES



**ST LAMBERT LA
POTHERIE**

249 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 9354

Classe énergie : D



Maison de 2003 au calme de type 5 avec 3 chambres à l'étage, salon séjour cuisine ouverte donnant sur terrasse avec jardin. Garage. Bourg à pied.

COUP DE COEUR



ANGERS

450 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.17% TTC
(Prix 432 000 € hors honoraires)

Réf 9364

Classe énergie : C



Dans une petite copropriété au 3^{ème} étage sans ascenseur, offrant une surface de 120 m², entièrement rénové, cuisine aménagée et équipée, salon avec cheminée, salle à manger avec cheminée, chambre avec mezzanine et coin nuit, 2 autres chambres deux pièces d'eau.

BEAUX VOLUMES



CORNILLE LES CAVES

449 350 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 430 000 € hors honoraires)

Réf 9368

Classe énergie : D



Longère 5/6 pièces - Vie de plain-pied. Le plus : Gîtes / Studio indépendant pouvant être loué avec son jardin privé (sans vis à vis avec la maison). Rénovée avec tout le cachet de l'ancien. Jardin arboré de 1375 m² avec piscine hors sol, un carport, belle dépendance.

COUP DE COEUR



ANGERS

655 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 630 000 € hors honoraires)

Réf 9370

Classe énergie : F



Maison de 1600 de 142 m² vous proposant le charme de l'ancien, parquet, hauteur sous plafond, tuffeau, tourelle, composée de 3/4 chambres, grand séjour avec petite mezzanine, cuisine aménagée, deux salles de bains, 3 WC, 2 garages, cave et atelier, cour paysagée. TRAVAUX A PRÉVOIR.

IMMEUBLE



ANGERS

780 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 750 000 € hors honoraires)

Réf 9369

Classe énergie : E



IMMEUBLE à vendre sur Angers, Quartier Doure, vue sur Maine, proximité tramway et toutes commodités se composant de deux types 3 et un type 4 vendus avec locataires en place.
NOUS CONSULTER !

Poêles, cheminées, chaudières...

La nouvelle vie du chauffage au bois



Depuis plusieurs années déjà, le chauffage au bois a le vent en poupe. Mais, avec la crise des énergies fossiles, ce combustible à la fois renouvelable et moins coûteux, est l'objet de toutes les attentions.

Chaleur du foyer

Dans l'imagerie collective, le chauffage par le bois, c'est la cheminée qui crépite dans le salon. C'est la chaleur des flammes qui attire les regards et qui donne un aspect chaleureux au salon. Mais, si le bois est bien une des énergies de chauffage qui a le vent en poupe, l'heure n'est plus aux foyers ouverts qui laisse échapper la chaleur, juste pour la beauté du spectacle. D'ailleurs, dans de très nombreuses communes, il n'est plus autorisé de faire du feu dans une cheminée à foyer ouvert. En effet, un feu dans une cheminée à foyer ouvert libère des particules fines qui sont très polluantes et nocives, tant dans votre intérieur que pour l'air extérieur. A titre d'illustration, il faut savoir qu'un feu d'une heure et demi dans une cheminée à foyer ouvert pollue autant qu'une voiture qui roule au diesel pendant 1 000 km.



Faites des économies !

En changeant son mode de chauffage, on peut réellement gagner de l'argent. Selon une étude de l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), passer du chauffage au fioul domestique aux granulés de bois, dans une maison ancienne des années 70, peut faire économiser, en moyenne, 1 300 € par an pour un foyer de quatre personnes. Certes, il y a un coût d'installation, mais il sera vite amorti et il existe des aides pour franchir le pas..

En dépit de l'interdiction des cheminées à foyer ouvert, le chauffage au bois ne cesse de progresser dans notre pays comme dans toute l'Europe. De ce point de vue, les chiffres sont éloquentes. Le marché des appareils de chauffage par le bois a progressé de plus de 34 % en 2021 par rapport à 2020, selon Observ'ER, l'Observatoire des Énergies renouvelables. A tel point que le bois est devenu la première source d'énergie renouvelable consommée en France. Il représente aujourd'hui 3,7 % de la consommation d'énergie primaire dans notre pays et c'est un chiffre qui ne cesse de progresser. Aujourd'hui, selon Le Mag Energie Posi+ive, sept millions de foyers sont équipés d'un appareil de chauffage au bois. Sans compter les 1,4 million de cheminées à foyer ouvert qui restent en fonction. Et il s'en vend environ 450 000 chaque année. Toujours selon la même source, le marché du bois en bûches et des granulés de bois suit la même courbe. Plus de 50 millions de stères de bois sont vendus chaque année en France.



Des atouts écologiques et économiques

Il y a, naturellement, de bonnes raisons à cet engouement. Et elles sont autant économiques qu'écologiques. Économiques, d'abord : le bois reste le combustible le moins cher du marché, largement devant le fioul et le gaz naturel. A noter que ces deux énergies fossiles sont désormais interdites dans les logements neufs. Et le comparatif est encore plus flatteur avec l'électricité. L'explosion actuelle des prix de l'énergie, qui n'épargne pas le bois, ne change rien à l'affaire.

Mais le bois est aussi, très nettement, l'énergie la plus écologique. D'abord, il s'agit d'une énergie renouvelable. Tant que l'on régénère la ressource à hauteur de ce que l'on prélève pour se chauffer, tout va bien. Ensuite, c'est une énergie qui ne produit que peu de gaz à effet de serre et qui est peu polluante, surtout dans sa forme de pellet et, évidemment, dans le cadre d'une utilisation en foyer fermé.



Poêles, cheminées, chaudières...

La nouvelle vie du chauffage au bois

Cheminée ou poêle : le match

La cheminée, c'est un élément très apprécié de la décoration traditionnelle. Le charme de la flamme, la chaleur du feu, tout cela renvoie une image de confort et de bien-être. La cheminée traditionnelle est conçue comme un élément à part entière de la maison. Matériaux, style, forme, tout est possible. Même si, comme on l'a déjà dit, la cheminée à foyer ouvert n'est pas une solution satisfaisante sur le plan énergétique. Aujourd'hui, donc, si l'on veut profiter d'un feu dans son intérieur, il faut ajouter un insert à sa cheminée si elle est déjà existante ou la concevoir en foyer fermé, si on l'installe soi-même. Pour une cheminée, il faut un peu de place car c'est un élément encombrant. Mais c'est un choix fort, de donner au feu une position centrale dans son salon.



Les poêles, quant à eux, sont devenus de vrais objets de décoration. Les constructeurs, qui ont compris que l'aspect esthétique était déterminant conçoivent des solutions qui peuvent s'intégrer dans tous les intérieurs et convenir à tous les goûts. Le poêle est, globalement, moins encombrant que la cheminée. Il en existe même de très petits modèles, mais qui ne peuvent être envisagés que comme des chauffages d'appoint. Attention cependant, pour tout poêle, il y a un tuyau d'évacuation qui va forcément prendre de la place et avoir un effet sur l'aspect de votre pièce.

Poêle ou chaudière à granulés : comment choisir ?

Le choix entre ces deux équipements, en fait, n'est pas si compliqué à faire. En effet, ils ne répondent pas aux mêmes besoins. Une chaudière à granulés, c'est un équipement de chauffage central. Elle va produire de l'eau chaude, laquelle va alimenter vos radiateurs partout dans la maison. Si vous lui ajoutez un ballon, elle va aussi chauffer votre eau, exactement comme une chaudière au gaz, par exemple. Les granulés (ou pellets), sont stockés dans un silo que l'on recharge périodiquement. Il suffit de commander les granulés et de vider les cendres de temps en temps. En revanche, tout ça (chaudière et stockage des pellets) est caché dans une pièce fermée. Il n'y a aucun aspect esthétique.

Le poêle, lui, est installé directement dans la pièce qu'il doit chauffer. Il est alimenté manuellement et doit être nettoyé régulièrement. De fait, il est le plus souvent utilisé comme un chauffage d'appoint, pour rendre une pièce plus confortable ou pour retarder l'utilisation d'un chauffage central.

Entre les deux

Il existe une solution qui combine les avantages de la

chaudière et ceux du poêle. C'est ce que l'on appelle le poêle à granulés hydro ou, plus imagé, poêle bouilleur. C'est un poêle à granulés qui permet de chauffer aussi bien l'air que l'eau de votre maison. Pour le chauffage de l'air, il fonctionne exactement comme un poêle traditionnel. Pour l'eau chaude, il est équipé d'un serpentin qui permet de faire circuler l'eau dans le système et de la réchauffer. Le dispositif peut être installé en direct sur les radiateurs de la maison, mais on peut aussi installer un ballon tampon pour emmagasiner la chaleur en surplus et la restituer, même quand le poêle est éteint.

Le poêle hydro remplit donc la fonction à la fois du poêle d'appoint et de la chaudière. Et il permet, surtout, que toutes les calories produites soient utilisées. D'aspect, c'est un poêle à pellets comme les autres, donc il a sa place dans le salon. Et, comme tous les poêles, il faut l'alimenter régulièrement, puisqu'il n'y a pas de silo pour stocker les granulés.

Pour son installation, il est à noter que la tuyauterie existante peut s'adapter à l'installation d'un poêle à granulés hydro.

Des aides

N'oubliez pas : si vous faites le choix de remplacer votre ancien système de chauffage par un chauffage au bois, vous pouvez bénéficier d'aides financières. La prime énergie et MaPrimeRenov' (sous conditions de ressources) peuvent se cumuler. Vous pouvez également bénéficier d'un prêt à taux zéro. Mais, pour les toucher, il faut faire installer son matériel par un professionnel labellisé RGE.

Dans
votre prochain
magazine :

**PIECE PAR
PIECE, DONNER
À SON
INTÉRIEUR UN
AIR DE FÊTE.**



BVCert. 6019325
NOUVELLE VAGUE - PHOTOS: GARNIER STUDIOS, ARTHUR BONNET

ARTHUR BONNET ANGERS

2 RUE JOSEPH CUGNOT
49130 LES PONTS DE CE

02 41 91 91 81 - bureau@arthurbonnetangers.fr

Arthur Bonnet
[20]
ans
de garantie



SCI, donation, prêt familial

comment aider les enfants à investir?



Dans le contexte actuel, de plus en plus compliqué pour les jeunes familles, de nombreux parents ont la tentation d'aider leurs enfants à investir. C'est possible et cela peut même vous permettre d'économiser de l'argent !

La donation, très encadrée

La première chose que des parents peuvent envisager pour aider un enfant à investir dans l'immobilier c'est, s'ils en ont la possibilité, de lui donner de l'argent. La donation pure et simple est évidemment possible dans le cadre familial. Mais elle est très clairement encadrée : chaque parent a le droit de donner une somme de 100 000 € à chacun de ses enfants, tous les quinze ans. Et cela, sans acquitter de droits de donation. Cela veut dire qu'un couple peut donner, sans frais, 200 000 € à chacun tous les quinze ans. La donation à un petit-enfant est exonérée de cotisation jusqu'à 31 865 €. C'est 5 310 € pour un arrière-petit-enfant. On peut donner à un enfant qu'il soit majeur ou mineur.



Déclarer en ligne

Depuis 2021, il est possible de déclarer un don en ligne, directement sur son espace personnel sur le site des impôts (impots.gouv.fr). Le service calcule automatiquement les droits de donation dus pour ce prêt et il est possible de les régler directement par carte bancaire ou par prélèvement.

Au-delà de la donation pure et simple, des parents peuvent envisager de prêter de l'argent à leurs enfants pour les aider à investir dans l'immobilier. Dans une période où les taux d'intérêts sont de plus en plus élevés et où les conditions d'obtention des prêts sont plus drastiques, un apport personnel gonflé par un prêt familial peut tout changer. Mais attention, pour ne pas être assimilé à une donation déguisée, ce prêt devra être consigné par écrit et accompagné d'un tableau de remboursement. Et cela, même s'il est accordé à taux zéro ou sur une très longue durée. Cela même si le prêt prévoit un remboursement in fine, c'est-à-dire au terme de la période prévue.



Il faut rembourser !

Car c'est bien le remboursement effectif qui permet de différencier le prêt familial de la donation. Pour éviter toute contestation légale ou familiale (les autres héritiers pourraient s'estimer lésés) les remboursements devront donc être réellement effectués et il faudra pouvoir en attester par des preuves de virement ou des reçus, par exemple. De même, ce prêt, s'il est supérieur à 1 500 € (ce qui est a priori le cas dans le cadre d'une opération immobilière) devra être enregistré auprès des autorités fiscales.

Dans le cas où les parents décèdent avant la fin du remboursement, l'enfant emprunteur devra rembourser en une seule fois l'ensemble des sommes empruntées (sans les intérêts restants) ou déduire la somme d'un éventuel héritage.

Et, attention, depuis 2019, les intérêts perçus en rémunération d'un prêt familial de moins de dix ans pour l'achat par un descendant d'une résidence principale ne sont plus exonérés.

Quoi qu'il en soit, avant de consentir un prêt familial à un enfant, même dans un cadre parfaitement légal, il faut bien prendre conscience que ce coup de pouce constitue un avantage réel pour cet enfant. Mieux vaut réfléchir, dès ce moment, à la bonne façon d'aider aussi, d'une façon ou d'une autre, le reste de la fratrie.





SCI, donation, prêt familial... comment aider ses enfants à investir ?



Aider sans donner, c'est possible ?

Outre la donation et le prêt familial, voici quatre manières d'aider ses enfants à accéder à la propriété ou à investir dans l'immobilier.

Se porter caution

Quand un dossier de prêt a un peu de mal à passer, les parents peuvent avoir la tentation de se porter caution pour leur enfant. Généralement, les banques ne sont pas trop friandes de cette option. Elles peuvent l'accepter néanmoins pour des clients de longue date et en profiter pour demander à l'enfant emprunteur de les rejoindre. Naturellement, se porter caution n'est pas chose anodine. Cela signifie que l'on sera amené à payer les échéances si l'enfant n'en a plus la possibilité. Et si la caution est à son tour défaillante, la banque, pour être payée, pourra demander la mise sous hypothèque ou même la vente de sa propre maison.



Transmettre un PEL

Un parent qui n'a pas beaucoup de moyens financiers et qui ne peut pas envisager de donner ou même de prêter une forte somme à un enfant peut, en revanche, utiliser son PEL pour l'aider. Si le PEL est ouvert depuis plus de quatre ans et si l'enfant en possède un aussi depuis quatre ans au moins, le parent peut céder les droits à prêts accumulés. Un bémol toutefois, dans la conjoncture actuelle et sans préjuger des évolutions futures, les prêts obtenus dans le cadre d'un PEL ne sont pas des plus avantageux.

Acheter en démembrement de propriété

Que se cache-t'il sous ce terme un peu barbare ? Tout simplement, la séparation entre la nue-propriété et l'usufruit du bien que l'on achète. Les parents conservent l'usufruit du bien, c'est-à-dire la possibilité d'en jouir et d'en retirer des revenus. Mais les enfants en ont la nue-propriété. C'est-à-dire que le bien leur appartient en propre. Les parents peuvent ensuite mettre gracieusement le bien à disposition des enfants qui ne devront payer que les charges. Au décès des parents, les enfants récupèrent l'entière propriété du bien, sans frais, ni taxes à payer dans la mesure où la valeur de l'usufruit échappe totalement à l'impôt.

Acheter en indivision

Dans cette hypothèse, parents et enfants achètent le bien ensemble. Si les parents apportent 30 % du capital nécessaire à la transaction, ils sont propriétaires à hauteur de 30 % du bien. Si le bien génère des revenus locatifs, ils devront en toucher 30 %. Cette solution est à réserver aux familles où l'entente est parfaite car, dans ce cas, personne ne peut rien faire sans les autres. Au bout d'un moment, l'enfant pourra récupérer l'entière propriété du bien en rachetant les parts de ses parents, au prix du marché.

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



VOS AVANTAGES

- 24 ans d'expérience
- RE 2020
- 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

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

SCI, donation, prêt familial... comment aider ses enfants à investir ?

La SCI familiale, une bonne idée ou pas ?

Une Société Civile Immobilière (SCI), c'est une structure juridique qui est créée pour acquérir et gérer un ou plusieurs biens immobiliers. On peut tout à fait la constituer en famille. On parle alors de SCI familiale. Comment ça marche ? Parents et enfants créent une SCI en apportant chacun une part au capital. Cela peut être de l'argent ou un bien immobilier, par exemple. Et la part de chacun des associés est proportionnelle à son apport, exactement comme dans une entreprise. Ensuite, c'est la SCI qui achète le bien et qui en est la seule propriétaire. Et, bien sûr, la SCI peut contracter un emprunt pour réaliser l'achat immobilier.

Et c'est même une très bonne idée dans le cadre d'une entraide familiale. Explication : la valeur des parts d'une SCI dépend de la différence entre la valeur du ou des biens qu'elle possède et le montant des prêts qui lui restent à rembourser. Donc, avoir recours à l'emprunt fait baisser la valeur financière de la SCI. Et c'est très bien. Comme on l'a vu, les parents peuvent donner 100 000 € par enfant et par parents tous les quinze ans. Effectuer cette donation au bon moment (quand la valeur de la SCI est la plus basse) permet de transmettre un capital immobilier à ses enfants à moindre coût.



Prêt, don, achat en commun, SCI, les moyens pour permettre à des parents d'aider leurs enfants à investir dans l'immobilier sont nombreux. Et, souvent, ils constituent de bons investissements et permettent une défiscalisation intéressante. Une belle manière d'allier l'utile à l'agréable !

La pièce et son revers

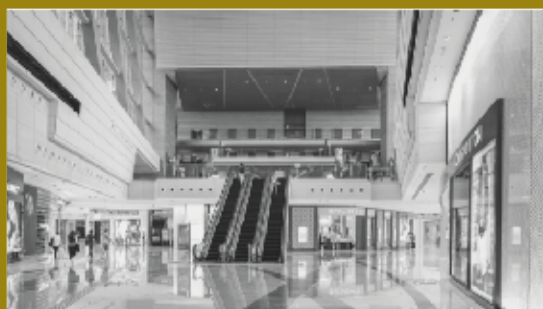


Il en va de même au moment de la succession. Dans le cadre d'une SCI, les droits de mutation à payer lors de la succession sont également calculés en fonction de la valeur des parts de la société. L'endettement de la SCI diminue donc le montant des droits à payer. La création d'une SCI familiale est donc une bonne solution pour céder, petit à petit, par tranches, un capital immobilier à ses enfants, sans acquitter de droits et pour limiter les droits de succession lors du décès des parents. Pour autant, au moment de l'acquisition du bien, on peut se demander comment se calcule la capacité d'emprunt d'une SCI, qui n'est pas une personne physique. Pour ce faire, les banques regardent la capacité d'emprunt de chacun de ses associés, en respectant les critères habituels. Puis, elles ajoutent à ce calcul, la capacité d'emprunt de la SCI elle-même, qui résulte de la différence entre les loyers perçus sur ses biens immobiliers et les remboursements d'emprunts en cours.

Attention à la gestion

Un des avantages de la SCI familiale, c'est qu'elle offre un cadre strict et clair pour la gestion d'un capital immobilier familial. Avec la transmission d'une génération à une autre, le nombre de personnes impliquées dans la vie d'un bien familial augmente. Dans une SCI, le pouvoir de chacun dépend de sa part au capital et la prise de décision est clairement encadrée. Cela peut éviter bien des conflits au sein des familles. Mais toute pièce a son revers. Ne l'oublions pas, une SCI est, avant tout, une société. Donc, pour la créer, ce n'est pas si simple. C'est la même chose que de créer la forme juridique d'une entreprise. Il faut donc se faire accompagner d'un professionnel qui sera en mesure d'assurer les différentes étapes (rédaction des statuts, dépôt du capital auprès d'un établissement bancaire, publication dans un journal d'annonces légales, constitution du dossier d'immatriculation et enregistrement au greffe du tribunal de commerce). De la même façon, une SCI est soumise à des règles strictes de gestion. Il faut désigner un gérant, dont le rôle n'est pas si anodin. Et, naturellement, comme toute entreprise, la SCI devra produire un bilan comptable annuel et une comptabilité régulière et juste.

Dans
votre prochain
magazine :
**BILAN DU
MARCHÉ 2022/
PERSPECTIVES
2023**



WEADVISOR IMMOBILIER D'ENTREPRISE - ANGERS

CHR

(Café-Hôtel-Restaurant)

BUREAUX

LOCAUX COMMERCIAUX

LOCAUX D'ACTIVITÉS

DÉVELOPPEMENT D'ENSEIGNES



WEADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Secteur CHR

ANGERS

FLORIAN DEHAN

06 74 97 28 50

f.dehan@advisor-immobilier.fr

advisor-immobilier-angers.fr

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE D'UNE MAISON ÉCOLOGIQUE



- Les murs NATILIA :
 - Sont 60% moins impactants sur le changement climatique
 - Sont 80% moins impactants sur la consommation d'eau
 - Produisent 65% de déchets en moins qu'un mur en parpaings
- Système de plafond chauffant rafraîchissant

**Construction en ossature bois
Made in France**



236 Ter Avenue de Pasteur - ANGERS
02 41 32 66 50 - angers@natilia.fr

Un rêve, un projet, une réalité,
contactez-nous ...



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

ANGERS La Roseraie
55, Bd Eugène Chaumin
02 41 47 07 47

**À VOTRE
SERVICE**

Depuis plus

de **30** ANS

1^{er} RÉSEAU EXPERT EN AGRANDISSEMENT

Pour entrer
chez nous
c'est un bon
début



DE NOTORIÉTÉ

7 ANS

d'expérience



DE RENTABILITÉ

650 000€

de CA après 2 ans
d'activité



DE SOUTIEN

FORMATIONS

accompagnement
continu



Menuisier de formation professionnelle, j'ai été technico commercial pendant 2 ans, et j'ai adhéré au concept Cybel Extension lorsqu'il m'a été présenté. J'ai choisi de rejoindre ce réseau parce qu'il apporte une véritable aide au démarrage. Encadré par une équipe dirigeante disponible, un bureau d'études intégré et un plan de formation continu, j'ai tous les éléments pour ne pas être seul et avancer sereinement dans mon activité.

Jean-Christophe MILAN - Agence Rennes Nord-Est

Vous souhaitez vivre une aventure humaine enrichissante ?
Vous disposez d'une expertise en conduite de travaux d'au-moins 2 ans ?
Vous avez l'envie d'entreprendre ?



Découvrez notre site recrutement :
[RECRUTEMENT.CYBEL-EXTENSION.COM](https://recrutement.cybel-extension.com)



KARACTERE

L'expérience émotionnelle



www.karacterre-immobilier.fr



Accession
directe

ANGERS LE BON PASTEUR

Laissez-vous porter par vos projets !

à partir de 283 800 €

Maisons de 3 à 4 chambres.
Avec garage.
Proche de l'hyper-centre.



ZONE ANRU

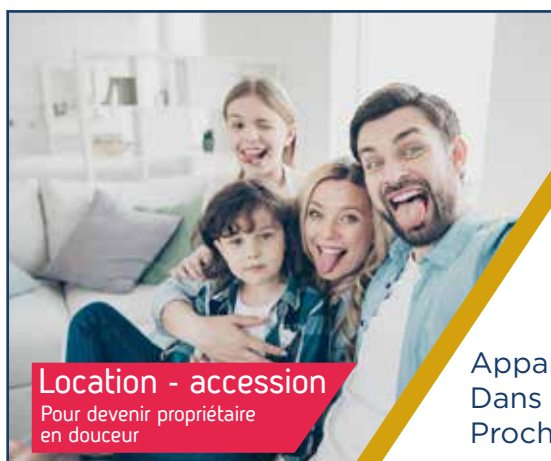
TVA 5,5%

TRÉLAZÉ ALLUMIÈRE

Se sentir bien chez soi, tout simplement...

à partir de 174 500 €

Proche de tous commerces
et équipements.
Deux opportunités T3.
Terrasse, balcon.



Location - accession

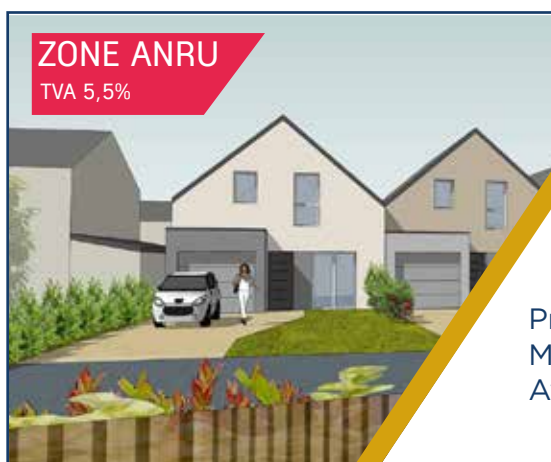
Pour devenir propriétaire
en douceur

VERRIÈRES EN ANJOU ÉLÉGANCE

Devenir propriétaire, fastoche !

à partir de 133 000 €

Appartements de 1 à 3 chambres
Dans une ville en plein expansion
Proche d'Angers et de la campagne



ZONE ANRU

TVA 5,5%

ANGERS BEAUSÉJOUR

Dans un écrin de verdure en plein centre-ville

à partir de 259 000 €

Proche de l'hypercentre
Maisons de 3 à 4 chambres
Avec garage et jardin



axeliha 

Découvrez nos programmes neufs sur [Axeliha.fr](https://www.axeliha.fr)
Rendez-vous 42 bd du Roi René à Angers