

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

## Couleurs, formes, matériaux : De quoi sera faite l'année 2023 ?

Immobilier neuf  
en 2023. *Et si on  
y allait quand  
même ?*

Loi climat,  
indexation des loyers,  
Permis de louer... 2023 :  
*la nouvelle donne  
du marché locatif*

Parole d'expert  
par *Guillaume  
Rousseau*





**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)**



# LES VILLAS D'EDEN



LANCEMENT COMMERCIAL

## 3 MAISONS NEUVES

Quartier Saint-Antoine

De 139 m<sup>2</sup> à 164 m<sup>2</sup>

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  
MOTORIZÉS

 FAÏENCE TOUTE  
HAUTEUR

 alain rousseau  
immo · comine



10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers

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

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

02 41 24 13 70



**ANGERS**

Dans un hôtel particulier, bien d'exception avec un volume de 120 m<sup>2</sup> 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**

Aux pieds des commerces et des transports et au sein d'une petite copropriété, venez découvrir cet appartement de type loft. Plus de 50 m<sup>2</sup> de pièce de vie, suite parentale de pp et 2 chambres à l'étage, buanderie et 2 sde. Volumes et calme en plein cœur du centre ville !

Réf 1456M Classe énergie : D

**504 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



**ANGERS**

Appartement au charme de l'ancien situé au 2<sup>ème</sup> et dernier étage d'une petite copro. Composé d'une entrée, un séjour avec une cuisine américaine a/e, 3 chambres, une salle de bains et WC. Un sous palier donne accès à une troisième chambre qui peut également servir de bureau.

Réf 1682CV Classe énergie : D

**348 150 €** 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<sup>ème</sup> 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**

Belle hauteur sous plafond, pour ce T2 au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble haussmannien avec futur ascenseur. Il est composé d'une entrée, d'une pièce de vie avec coin cuisine aménagée, d'une salle de bains et d'une grande chambre au calme avec placard. Vendu libre de locataire.

Réf 1669EBD Classe énergie : E

**212 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



**ANGERS**

Très jolie maison année 30 avec jardin exposé ouest comprenant : entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine AE, arrière cuisine, WC. A l'étage : 3 chambres, salle de douche, WC. Au 2<sup>ème</sup> : 3 chambres, SDB, WC. Sous-sol : atelier, cave, buanderie. Un garage complète le bien.

Réf 1703D Classe énergie : E

**762 850 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.50% TTC



# L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)  
Nantes - Cholet



## ANGERS

Séduction assurée par ces volumes, son cachet et son grand jardin. Entrée, séjour double, bureau, cuisine, arrière cuisine, point d'eau et WC. A l'étage, 4 chambres, une sdb et un WC. Grenier aménageable, deux garages, parking et un sous-sol complètent ce bien. Travaux à prévoir.

Réf 1686CV Classe énergie : E

**521 450 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.50% TTC



## AVRILLE

Maison des années 20 de 95 m<sup>2</sup> sur un terrain de 883 m<sup>2</sup> disposant au RDC : un salon séjour, cuisine, 2 chambres, une salle de bain, WC, une loggia et une véranda. Un grenier aménageable, un garage et un cellier viennent parfaire ce bien. Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir.

Réf 1707CV Classe énergie : F

**369 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



## SAINT BARTHELEMY D ANJOU

Libre au 1<sup>er</sup> mars 2023 - A proximité immédiate d'ANGERS, sur un terrain de 400 m<sup>2</sup>, maison proposant 4 chambres dont une au RDC, une pièce à vivre de 35 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte, SDE/SDB, WC indépendant à chaque niveau. Un garage/atelier et un stationnement extérieur complètent ce bien.

Réf 1569PA Classe énergie : A

**299 450 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



## ANGERS

Entièrement rénovée dans un esprit contemporain. Au rdc : pièce de vie ouverte sur un jardin, salle à manger, cuisine AE, 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

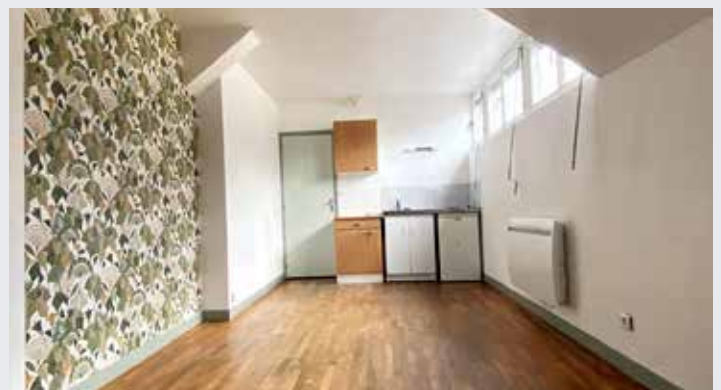


## ANGERS

Appartement T5 dans une résidence calme et avec ascenseur comprenant : une entrée avec placards, grand salon séjour de 40 m<sup>2</sup>, cuisine AE, 3 chambres avec balcon, 2 salles d'eau, une grande buanderie et un wc. Cave, place de parking extérieur et un double garage complètent ce bien

Réf 1671CV Classe énergie : C

**472 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



## ANGERS

Studio en hyper centre piéton, idéalement placé, au 4<sup>ème</sup> et dernier étage d'un bel immeuble haussmannien avec futur ascenseur : Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains avec wc. Libre de locataire. Faire vite !

Réf 1668 Classe énergie : E

**123 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6.96% TTC

# sommaire

JANVIER 2023

## Ancien

Loi climat,  
indexation des loyers,  
Permis de louer...  
2023 : la nouvelle donne du  
marché locatif



## À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9 Maine et Loire

12 Paroles d'expert  
par Guillaume Rousseau

## Neuf

Immobilier neuf en 2023.  
Et si on y allait quand même ?



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°131 du 03 au 31 janvier 2023

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.



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


### En vente à Saumur



 À Saumur, dans un majestueux hôtel particulier,  
un appartement de 195 m<sup>2</sup> témoin de l'histoire de France  
Ref 297962 Vente en exclusivité - 540 000 €


### En vente en Anjou



 En Anjou, aux abords d'un village et dans un parc de 2.6 ha,  
un logis seigneurial dont l'origine remonte au 12ème s.  
Ref 591308 1 219 000 €

### En vente à Angers



 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](http://www.patrice-besse.com)





# Loi climat, indexation des loyers, Permis de louer...

## 2023 : la nouvelle donne du marché locatif



**2023 marque le début de l'application de la loi Climat et Résilience, qui va devenir de plus en plus contraignante pour les propriétaires bailleurs. Mais, en ce début d'année, d'autres nouveautés impactent également le marché. Tour d'horizon.**

### Objectif 2050

Rappelons-le : le bâtiment est responsable d'environ un quart des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère (entre 22 et 27 % selon les sources). Les limiter est donc un enjeu majeur pour respecter les accords de Paris, signés en 2015 qui visaient à limiter le réchauffement climatique à 1,5 °. C'est dans ce cadre que les parlementaires ont adopté la loi Climat et Résilience, dont les effets vont maintenant se faire sentir sur le marché de l'immobilier locatif. L'objectif est d'arriver à un parc immobilier « basse consommation » en 2050. Or, seuls les logements classés en A et B entrent dans cette catégorie. Les sénateurs ont exclus les logements classés C de la définition d'une « rénovation énergétique performante ». Il y a aujourd'hui, en France, environ 29 millions de résidences principales. Seules 7 % sont actuellement dans les clous.





## Interdiction de louer ou pas ?

*Petite nuance importante : le passage en logement indécents n'implique pas une interdiction pure et simple de louer. Cela interdit de relouer en l'état et cela oblige le propriétaire à mettre son logement au niveau si le locataire en fait la demande. Pendant les travaux, le locataire peut bénéficier d'une réduction du loyer. Mais la loi ne prévoit pas de sanction automatique contre le propriétaire et c'est bien au locataire de faire valoir ses droits.*

L'objectif de la loi Climat et Résilience est donc, en priorité, de réduire le nombre des logements énergivores (classes F et G) en favorisant leur rénovation énergétique. Pour cela, l'État a mis en place des incitations fiscales et des aides financières pour alléger le montant des travaux. Mais, parallèlement, la loi a instauré des mesures restrictives qui vont inciter, voire obliger, les propriétaires immobiliers à mettre leur logement à niveau.

La première concerne le montant des loyers et elle est déjà en vigueur. Depuis le mois d'août, il n'est en effet plus possible pour le propriétaire d'un logement classé F ou G d'augmenter le loyer de son logement lors d'un changement de locataire, sauf s'il réalise les travaux de rénovation énergétique. Il y a, en France, 4,8 millions de logements dans ce cas qui, bien souvent, sont occupés par des foyers à revenus modestes.

La deuxième étape, qui débute en ce début d'année 2023, est plus contraignante encore. Elle consiste à relever le niveau de « décence » des logements et, surtout, à y intégrer la notion énergétique. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les logements dont la consommation d'énergie finale est supérieure à 450 kw par m<sup>2</sup> et par an seront considérés comme « indécents ». Cela représente, selon les estimations, autour de 70 000 logements dans le parc privé et 90 000 en tout. De nombreux propriétaires espéraient que l'application de cette mesure serait repoussée. Il n'en a rien été. Nuance cependant : elle ne s'applique qu'au moment d'un changement de locataire, pour tout nouveau contrat de location.

Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025, c'est l'ensemble des logements classés G qui seront concernés. Les logements classés F ont un sursis jusqu'en 2028. Quant à la classe E, qui représente 40 % du parc, elle a jusqu'à 2040 pour se mettre aux normes. C'est 2048 pour les logements classés D.





## Loi climat, indexation des loyers, Permis de louer...



### Comment sont fixées les évolutions des loyers ?

Comme le reste, le prix des loyers évolue chaque année, à la date anniversaire du contrat. Mais cette évolution n'est pas librement décidée par le propriétaire-bailleur. Ce dernier doit se conformer à ce que l'on appelle l'Indice de Référence des Loyers (IRL) pour savoir de combien il peut (sans y être obligé, bien sûr) augmenter le loyer. Avant 2008, cet indice était basé sur le coût de la construction, lequel pouvait, à certaines périodes, être supérieur à la hausse des prix. Un loyer qui augmente plus vite que le kilo de tomates... Pas très juste. Du coup, en 2008, une loi de protection du pouvoir d'achat (déjà !) a indexé l'IRL sur le montant de l'inflation (hors prix du tabac et des loyers, justement). L'idée étant que la hausse des loyers soit suffisante pour satisfaire le propriétaire, tout en étant supportable par le locataire.

Seulement voilà, tout cela fonctionne quand l'inflation reste modérée. Or, pour la première fois depuis de nombreuses années, l'inflation atteint en France (et plus encore dans le reste de l'Europe) des niveaux élevés. Du coup, indexer les loyers sur le niveau de l'inflation reviendrait à les augmenter de 6 à 7 % d'un seul coup (l'inflation est actuellement de 6,2 % sur douze mois), ce qui serait insupportable pour les locataires.



### Un plafond pour les hausses de loyers

C'est la raison pour laquelle le gouvernement a décidé de plafonner l'indexation des loyers. Le plafond a été fixé à 3,5 %. On est donc loin du gel des loyers que certains demandaient pour protéger le pouvoir d'achat des locataires. Cette option a été écartée par le gouvernement qui la qualifie de « fausse bonne idée ». L'exécutif met en avant le fait que les bailleurs voient également leurs frais augmenter, du fait de l'inflation, mais aussi de la réglementation énergétique qui leur impose des travaux souvent coûteux.

Ce niveau de plafonnement est loin, également, du niveau qu'aurait pu atteindre la hausse, sans doute entre 5 et 7 %. Ce plafond s'appliquera, au moins, jusqu'à l'été 2023. Notons, en passant, que la mesure s'applique également au PME, dont les baux commerciaux ne pourront pas être augmentés de plus de 3,5 %.



BONNE ANNÉE 2023

CABINET SIBOUT  
*Immobilier*

MERCI POUR  
VOTRE  
CONFIANCE



*Que vos projets  
se réalisent*

Gestion Location Transaction Syndic de copropriété

# Loi climat, indexation des loyers, Permis de louer... 2023 : la nouvelle donne du marché locatif

## Un permis pour louer

Le Permis de louer est une disposition prévue dans la fameuse loi ALUR de 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renouvelé. Il s'appuie sur un principe fondamental : le bailleur a l'obligation de proposer un logement décent. Cette obligation revêt également un caractère social et de sécurité, deux aspects auxquels les collectivités locales sont très attachées.

La loi, donc, permet aux EPCI (Etablissement Publics de Coopération intercommunaux) ou aux communes de définir des secteurs où des démarches seront nécessaires pour avoir le droit de mettre un bien en location. Il peut s'agir soit d'une simple déclaration de mise en location, soit d'une autorisation préalable de mise en location, plus simplement appelée, « Permis de louer ».

Cette autorisation est mise en place dans les secteurs urbains où l'habitat est particulièrement dégradé. Elle est un levier pour favoriser la rénovation d'un quartier. Le principe, évidemment, c'est que le logement doit être inspecté pour voir s'il répond aux normes de décence et que, donc, l'autorisation peut être refusée. Dans ce cas, le propriétaire devra engager les travaux pour mettre son logement en conformité avant de solliciter, de nouveau, son autorisation.



### Bon pour tous

En ce début d'année, des contraintes nouvelles apparaissent sur le marché de la location. Elles sont portées par des volontés louables : assurer un logement décent aux locataires et travailler à réduire la consommation énergétique. Elles ont aussi pour effet d'élever la qualité globale du parc locatif et ça, tout le monde a à y gagner.

## Des exemples locaux



Deux grandes villes des Régions Centre-Val de Loire et du Poitou ont adopté un Permis de louer, il s'agit de Châteauroux, dans l'Indre et de Niort, dans les Deux-Sèvres. Cette dernière fait même figure de précurseur puisque la mesure a été mise en place sur le quartier de la Colline Saint-André dès novembre 2018. Depuis mai 2019, 184 avis ont été rendus et 49 autorisations ont été refusées. Des travaux ont eu lieu dans 33 logements. La Ville précise que les propriétaires qui refusent de se conformer aux obligations encourent des amendes de 400 à 4 800 €.

A Châteauroux la ville faisait récemment le bilan de la première année d'existence du dispositif qui a été mis en place le 1<sup>er</sup> septembre 2021. En un an, 1 190 demandes

ont été enregistrées par les services de la Ville. Un tiers d'entre elles concernaient des particuliers, 41 % des mandataires et 26 % des personnes morales, donc des entreprises. L'immense majorité des biens (85 %) était constituée par des appartements, dont un quart de meublés.

Au total, ce sont 800 décisions qui ont été rendues et 72 % étaient positives (soit 575 autorisations). Bémol tout de même, 429 logements comportaient des réserves, dont les trois quarts pour des points de décence. Sur les 225 logements jugés « non-décents », 63 ont finalement obtenu l'autorisation après régularisation et une contre-visite.

A l'occasion de ce bilan Magalie Bourdin, responsable du service habitat-logement de Châteauroux-Métropole rappelait que « Ce permis n'a pas été imposé pour embêter les propriétaires, mais pour lutter contre l'habitat indigne, en particulier dans certains quartiers, îlots, que l'on soupçonne de renfermer de nombreux logements qui ne sont pas aux normes et mettre la main sur les marchands de sommeil. »

En France, ce sont plus d'une centaine de communes qui ont instauré un Permis de louer et tout porte à croire que ce nombre va beaucoup augmenter dans les années qui viennent.

Dans votre prochain magazine :  
**ACQUÉREUR/  
VENDEUR :  
COMMENT  
RÉUSSIR SA  
VISITE.**



# ILLUMINONS 2023

*avec un grand*



Toute l'équipe de l'agence **ANTOINE IMMOBILIER**  
vous remercie pour la confiance que vous lui accordez.

Que **2023** vous apporte  
santé, bonheur et joie de vivre !

*Antoine Immobilier*



## PAROLE D'EXPERT

par Guillaume Rousseau

# Bilan du marché immobilier en 2022

Par Guillaume Rousseau, gérant de la société Alain Rousseau Immobilier.

### *Comment s'est comporté le marché angevin en 2022 ?*

Jusqu'en mai ou juin, le marché est resté sur la très forte dynamique de 2021. Malgré le début du conflit en Ukraine, nous n'avons pas senti de ralentissement. Et puis, pendant l'été et plus encore au moment de la rentrée, les choses ont commencé à changer. La hausse des taux a eu son impact, surtout dans un contexte où les prix étaient arrivés à des niveaux élevés. Le contexte géopolitique a aussi joué son rôle. En début d'année, certains acheteurs ont voulu anticiper la réalisation de leur projet, avant que les taux ne remontent et voyant que les prix continuaient de monter. Tout cela a conduit à un automne très calme.

### *A combien évaluez-vous ce repli du marché ?*

Sur la période de septembre à novembre 2022, nous sommes sur une diminution d'au moins 30 % du nombre des compromis sur Angers par rapport à la même période l'an dernier. Mais attention, il faut mettre cela en relation avec les chiffres très exceptionnels que l'on avait connus au cours de la période précédente. Une partie de ce repli relève de la simple correction d'un marché en sur-activité et de la réalisation anticipée des projets. Le reste est lié à la situation bancaire (hausse des taux et règles d'octroi plus contraignantes) et à la conjoncture actuelle, la guerre en Ukraine, l'inflation, l'énergie...

### *Cela se traduit-il par une baisse de la même ampleur de la demande ?*



Non, les acquéreurs sont toujours là, même si nous constatons une très légère baisse du nombre des contacts. Mais ils sont plus attentifs au prix et à la qualité des produits. Le marché était arrivé à des niveaux de prix très élevés, ne faisant que peu de différence entre les très bons produits et les autres. Certains vendeurs sont restés accrochés à ça. Cela bloque un peu le marché. Et puis, bien sûr, il y a le sujet énergétique. Les règles, maintenant, sont claires et font un peu peur. Mais il se peut, finalement, qu'il y ait plus de peur que de mal. Dans une grande majorité des cas, il existe des solutions abordables pour entrer dans les crous.

## Et 2023 ?

**Même si nous ne retrouverons pas, en 2023, les volumes de 2021 et du premier semestre 2022, nous devrions revenir à une activité normale et sortir du blocage que nous avons connu fin 2022. Quand on a un projet immobilier, on ne peut pas le reporter indéfiniment. Et puis, le marché angevin reste très porteur. Il y a toujours de la demande et le déficit de logements, notamment pour les étudiants, reste d'actualité.**

**Il y a, aussi, la qualité de vie angevine dont on a beaucoup parlé. D'autant que le tramway, qui occasionne des travaux importants depuis deux ans, va entrer en service. Angers sera encore plus agréable et cotée.**



## Alain Rousseau Immobilière Comine

10 boulevard Henri Arnauld  
à Angers

02 41 24 13 70

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



**EXCLUSIVITÉ**



**ANGERS**

**169 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 9387  
Classe énergie : E



Dans une résidence sécurisée, appartement de 56 m<sup>2</sup> 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.

**HYPER CENTRE**



**ANGERS**

**299 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.91% TTC**  
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf 9379  
Classe énergie : D



Appartement 81.56 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble de 7 niveaux ; la copropriété est équipée d'un ascenseur. Il se compose d'une entrée, séjour/salon donnant sur balcon, cuisine donnant sur balcon, deux chambres, salle de bains et wc. Vous disposerez d'un balcon occupant une surface de 9.20 m<sup>2</sup> côté séjour et d'un balcon côté cuisine.

**BEAU TYPE 2**



**ANGERS**

**174 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 9378  
Classe énergie : NC



LAREVELLIERE / MONTAIGNE, Belle appartement deux pièces de 59 m<sup>2</sup> avec ascenseur, deux beaux balcons, cave et parking en sous-sol.

**COUP DE COEUR**



**CORNILLE LES CAVES**

**414 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 395 000 € 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 jardinnet privatif (sans vis à vis avec la maison). Rénovée avec tout le cachet de l'ancien. Jardin arboré de 1375 m<sup>2</sup> avec piscine hors sol, un carport, belle dépendance.



**ANGERS**

**399 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.18% TTC**  
(Prix 383 000 € hors honoraires)

Réf 9381  
Classe énergie : C



Dans une petite copropriété au 3<sup>ème</sup> étage sans ascenseur, offrant une surface de 120 m<sup>2</sup> 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.

*Les agences du Maine-et-Loire vous souhaitent une  
bonne année 2023 !*



**BIEN  
CHEZ  
SOI**



à Saumur

02 41 67 62 83



à Angers

02 41 86 86 86



à Cholet

02 41 62 47 22

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com | f | t | i | in





187.000 € - 2510

**LES-PONTS-DE-CE (49130)** - Bel appartement T3 de 65 m<sup>2</sup> dans une résidence calme et récente. Composé d'un séjour avec cuisine semi-ouverte, 2 chbres avec de nombreux rangements, d'une SDE. Place de parking en parking souterrain et sécurisé. Proche de toutes commodités ! Idéal premier achat, faire vite ! Classe énergie : C



18.000 € - 2522

**ANGERS (49000)** - Place de parking au rez-de-chaussée, sécurisée par portail automatique dans une copropriété du quartier la Doutre, au 4 Rue Gauvin. Faibles charges de copropriété (charges annuelles : 76 euros). Locataire en place.



152.000 € - 2515

### ANGERS (49000)

Appartement T2 de 34 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'une exposition ouest, il s'organise comme suit : un séjour de 21 m<sup>2</sup>, une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Cave. Cet appartement de 2 pièces est vendu occupé par un locataire, ce qui peut présenter l'occasion de réaliser un investissement locatif. Classe énergie : D

### ANGERS (49000)

Appartement T2 de 23 m<sup>2</sup> dans le quartier du Lac de Maine, au cœur d'une résidence calme et très bien située. Il est composé d'un séjour avec kitchenette aménagée et équipée, et d'une chbre qui donne directement sur la SDE. Place de parking en souterrain. Avec de faibles charges, et à proximité de toutes les commodités : Produit idéal pour investisseurs : locataire en place ! Classe énergie : D

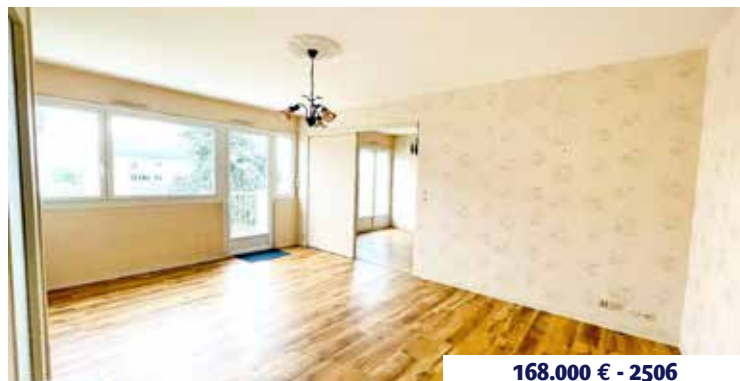


120.000 € - 2516



62.000 € - 2520

**TRELAZE (49800)** - Appartement T1 de 20 m<sup>2</sup>, vendu loué, il est orienté au sud-est et propose une pièce principale : un séjour de 10 m<sup>2</sup> avec kitchenette à laquelle s'ajoute une salle d'eau. Cave. Produit spécial investisseur ! Classe énergie : D



168.000 € - 2506

**SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE (49130)** - Appartement T3 de 66 m<sup>2</sup>, il se compose d'un salon qui donne sur un balcon, d'une cuisine aménagée et équipée, de 2 chbres, d'une SDB et nombreux dégagements. Il dispose également d'une cave en sous-sol. Classe énergie : E





167 000 € - RÉF TMAI130848

**SAUMUR** - Agréable maison de ville en tuffeau de 120 m<sup>2</sup>. Vaste espace de vie de 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. DPE : D.



194 000 € - RÉF TMAI130824

**BREZE** - EXCLUSIVITE - Charmante maison de 136 m<sup>2</sup>, fin XIX<sup>ème</sup> 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.



93 500 € - RÉF TMAI488348



80 000 € - RÉF TAPP487990

**SAUMUR** - A deux pas de l'hôpital, appartement en très bon état situé dans une résidence bien tenue, offrant un beau séjour de plus de 20 m<sup>2</sup>, 2 chambres, salle de bains et cuisine indépendante avec arrière cuisine. Cave et box dans garage sécurisé. DPE : E.



194 000 € - RÉF TMAI20915

**THOUARS** - MAISON DE CARACTERE fin 19<sup>ème</sup> siècle située au cœur du centre ville. Belles hauteurs sous plafond, moulures, cheminée. Elle dispose de 5 chambres, d'une pièce de vie de 40 m<sup>2</sup>, d'un grenier aménageable, d'une terrasse et d'un grand garage et d'un studio indépendant. DPE : D.

## TURQUANT

EXCLUSIVITÉ - ENTRE SAUMUR ET MONTSOUREAU, ravissante maison en tuffeau de 4 pièces d'une surface habitable d'environ 81 m<sup>2</sup> et terrain de 872 m<sup>2</sup> à l'abri des regards. Grenier de 20 m<sup>2</sup> aménageable, belles caves creusées dans le coteau avec pressoir, cheminée et puits. DPE : F.







**136 000 € TAPP468551**

**CHOLET** - Au 1er étage d'une résidence récente et sécurisée, appartement de type 3 comprenant pièce de vie ouverte sur balcon, cuisine indépendante, deux chambres avec placards. Stationnement privatif. Libre de toute location ou occupation en juillet 2023. Lots n°58. D = 193 B = 6



**142 000 € TMAI130325**

**CHOLET** - Hyper centre, maison de ville vous offrant une pièce de réception avec cuisine américaine et deux chambres à l'étage. Libre de toute location ou occupation. D = 241 B = 7



**318 000 € TMAI127024**

### CHOLET

Véritable pépite proche gare et centre-ville... Réception 43 m<sup>2</sup> ouverte sur très agréable terrasse, 3 chambres à l'étage dont deux de 14 m<sup>2</sup>. Aucuns travaux à prévoir, maison parfaitement entretenue et prête à vous accueillir... D = 211 B = 6



**121 000 € TAPP489032**

**CHOLET** - Dans petit immeuble de 2 lots, appartement de type 3 avec jardinet privatif et garage. Réception 27m<sup>2</sup> dont une cuisine équipée, deux chambres. Ouvertures PVC/DV, chaudière individuelle gaz. Actuellement loué 5966 € / an hors charges. E = 197 E = 41



**89 000 € TAPP491883**

**CHOLET** - Situé au 2ème étage d'une résidence avec ascenseur, appartement de type 2, 54m<sup>2</sup>. Actuellement loué 4620 € hors charges / an. Lots n°68. D = 226 D = 44

### ST LAURENT SUR SEVRE

Sur la commune de ST LAURENT SUR SEVRE proche de toutes les commodités. A 20 minutes de CHOLET et à 10 minutes du PUY DU FOU. Beau pavillon des années 2000 dans une impasse comprenant au rez de chaussée: pièce de vie avec poêle à pellets, cuisine aménagée et équipée, trois chambres dont une suite parentale avec dressing et salle de bains, bureau, salle d'eau et wc/ A l'étage: une chambre avec salle d'eau et wc. Garage deux voitures, buanderie et préau. Terrasse avec vue dégagée sur le bourg de la commune sans vis à vis. C = 112 C = 16



**354 000 € TMAI133357**

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Plus de  
**10.000**  
annonces immobilières  
vous attendent sur

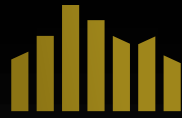


**Dans nos villes.fr**  
Mieux s'informer pour bien s'installer



200 PROFESSIONNELS LOCAUX DE L'IMMOBILIER FONT CONFIANCE À DANSNOSVILLES.FR





WEADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS

EN 2023,  
FAITES RÉSONNER  
vos projets immobiliers !



Toute l'équipe WeAdvisor Immobilier  
d'Entreprise Angers vous souhaite  
**UNE BONNE ANNÉE ET VOUS PRÉSENTE  
SES MEILLEURS VOEUX POUR 2023 !**

[www.advisor-immobilier-angers.fr](http://www.advisor-immobilier-angers.fr)



SUIVEZ-NOUS

02 43 216 116  
[contact@advisor-immobilier.fr](mailto:contact@advisor-immobilier.fr)  
51 rue Toussaint - 49100 Angers



# Couleurs, formes, matériaux

## De quoi sera faite l'année 2023 ?



**Le début de l'année, c'est le moment où l'on se projette sur les changements à venir dans notre intérieur. Pour coller à l'ambiance 2023, voici notre petit baromètre des tendances.**

Pour résumer la tendance 2023, voici les trois concepts phares à ne pas oublier.

1. Les formes organiques : Derrière ce terme un peu étrange, se cache une tendance qui frémissait déjà en 2022, mais qui sera sur le devant de la scène en 2023. Ce sont des formes qui s'inspirent de la nature et où l'on retrouve beaucoup de courbes et d'arrondis. Plus c'est irrégulier et asymétrique et mieux c'est. Pas calibré, pas tiré à la règle : comme dans la nature, quoi... On retrouve cette tendance dans toutes les pièces de la maison et dans une foule d'objets, du miroir à la lampe en passant par la table basse du salon.
2. Des matières naturelles : Là encore, la tendance n'est pas entièrement nouvelle, mais elle se confirme en 2023. On optera donc volontiers pour du bois brut (et s'il est un peu foncé, c'est encore mieux), du bambou, de l'osier, du lin, du coton... Naturellement, tout cela s'entend avec une forte présence de plantes d'intérieur. On note aussi, le grand retour du mur végétal, en version XXL.
3. Un œil sur les 70's : Il n'y a pas que la chanteuse Juliette Armanet qui met en avant l'âge d'or du disco. En décoration, également, l'heure est au retour aux années 70. Naturellement, ce n'est pas un retour à l'identique, mais plutôt une réinterprétation, en moins kitch et en plus naturel. Mais le design cher aux années Giscard est bel et bien des plus tendances. On en reprend le côté dépareillé et les formes improbables, les courbes et les coupes de travers. Optez donc pour des objets ou des éléments de décoration de forme ovale et des tapis à poils longs et vous serez dans le thème. A ne pas négliger non plus, les matières naturelles comme la brique rouge ou même le lambris (avec modération). Vous pouvez aussi, forcer le trait avec quelques décors iconiques de l'époque : un portrait de Frida Kahlo ou une reproduction de Picasso, par exemple.

### De la chaleur dans la déco !

Ce n'est un secret pour personne, 2022 s'achève dans un climat un tantinet morose. Dans ces cas-là, les tendances déco nous poussent, en général, à l'optimisme et au positif. L'idée, évidemment, c'est de remplir sa maison de bonnes ondes pour pouvoir affronter plus sereinement les agressions venues de l'extérieur. Dans la palette des couleurs, nous allons donc nous tourner vers des teintes chaudes, le jaune minéral pour le dynamisme et le orange fruité pour le réconfort. Pour autant, les couleurs devront respecter notre besoin de douceur et notre aspiration à l'authenticité. Tons naturels et teintes douces sont de rigueur. On peut aussi, cette année, miser sur les incontournables, le vert et le bleu, mais plutôt dans des versions adoucies.



TOUTE L'ÉQUIPE

L'ÂME DU BOIS

VOUS SOUHAITE  
UNE BELLE ET HEUREUSE ANNÉE



L'Âme du Bois  
1 rue du Chêne Vert  
à Saint-Barthélemy-d'Anjou

02 41 60 43 46

[www.lamedubois-parquet.fr](http://www.lamedubois-parquet.fr)  
[contact@lamedubois-parquet.com](mailto:contact@lamedubois-parquet.com)



### 5 tendances pour 2023

De quoi sera faite l'année 2023 dans nos maisons ? Matériaux, déco, accessoires, voici notre petit pêle-mêle des tendances qui vont nous accompagner au cours de l'année qui vient.

#### 1. Le verre strié

En version porte de placard ou meuble télé ou encore, en déclinaison objet de décoration, le verre strié est de retour dans nos intérieurs. A la fois naturel et un peu mystérieux, élégant, il coche toutes les cases des tendances 2023. Le verre sera aussi présent sous sa forme teintée. Et, si vous voulez cumuler, pourquoi oser le verre à la fois strié ET teinté ?

#### 2. Les carrelages XXL

Le temps n'est pas du tout à la petite mosaïque de sol. Non, pour agrandir les espaces et créer un sentiment de liberté, on mise sur les carrelages de grandes dimensions, au-delà de 60 cm de côté. Et les modèles qui permettent de masquer les joints au mieux sont encore plus dans l'air du temps.

#### 3. Le numérique en déco

Cela a commencé avec des modèles de télévisions qui se transforment en tableau de maître quand elles se mettent en veille. L'effet est franchement bluffant. Mais on peut décliner le principe à l'envi. Sur toutes sortes de supports, écrans ou projection sur un mur, l'image numérique est un nouvel objet de décoration. Personnalisable à l'infini, elle peut être figurative (paysages, portraits...) ou totalement abstraite (projection de formes ou de détails).



**Votre déco, c'est VOUS !**

Presque sans nous en rendre compte, nous sommes tous traversés par les tendances de déco et d'aménagement qui apparaissent. Les matières naturelles, les envies de chaleur et de douceur, nous les recherchons tous. Oui, mais chacun de nous doit apprendre à les interpréter à sa façon. Car une déco, c'est avant tout un foyer, une ambiance, un cadre qui vous appartient. Alors, à vous de jouer, en suivant les tendances que nous vous avons données... ou pas !



#### 4. Le solaire

Là, on quitte l'univers de la déco pour celui de l'énergie. Mais avouez que le sujet est un peu à l'ordre du jour. Le voltaïque, c'est certain, sera une des stars de 2023. Après avoir investi les bâtiments publics et les locaux des entreprises, il devrait rapidement se généraliser chez les particuliers. Produire son énergie avec la lumière du jour, c'est un premier pas vers une maison à énergie neutre et c'est la promesse de belles économies sur ses factures d'énergie.

#### 5. Le récupérateur d'eau

Toujours dans l'univers de la maison éco-responsable, le récupérateur d'eau devrait, lui aussi, se généraliser. L'eau, c'est le bien précieux de demain et l'on risque d'en manquer de plus en plus souvent. Les restrictions estivales étant appelées à se multiplier, il sera l'équipement à la mode de ces prochaines années. Cette installation qui récupère, donc, l'eau de pluie, fournit une eau gratuite, mais non potable. On l'utilisera pour les WC, le lave-linge, l'arrosage du jardin, le nettoyage de la voiture ou des sols et le remplissage de la piscine grimpanche.

Dans votre prochain magazine :

**CHAUFFAGE ÉCOLOGIQUE : LES VALEURS SÛRES ET LES NOUVELLES TENDANCES**







# Immobilier neuf en 2023

## Et si on y allait quand même ?



**Vous aimeriez bien acheter dans le neuf en 2023, mais vous vous demandez si c'est vraiment une bonne idée et même, si c'est encore possible dans la situation actuelle. Voici quelques éléments de réponse, pour vous rassurer...**

### Peu de biens à vendre, mais...

On le sait, un des problèmes du marché de l'immobilier neuf, aujourd'hui, c'est la pénurie de logements à vendre et donc, à acheter ! Si les autorisations de mise en chantier sont de nouveau en hausse et que donc, sur le papier, les chantiers pourraient s'ouvrir, les stocks ne se reconstituent pas. « On est aujourd'hui, dans nos régions, sur des stocks qui représentent environ huit à neuf mois de vente théorique », confirme Olivier Henry, président d'Ocelor, l'observatoire du logement neuf en région Centre-Val de Loire. « Le problème, c'est que les constructeurs ont du mal à commencer les travaux car ils constatent de très gros écarts de coûts entre ce qu'ils avaient planifié et la réalité des devis qu'ils reçoivent. » Ces écarts, naturellement, sont directement liés à l'augmentation des prix de l'énergie.





## Wait and see...

« Jusqu'à présent, nous avons un problème de coût de construction, mais pas de problème commercial. Tout se vendait bien. Aujourd'hui, on a un problème commercial, avec moins d'acheteurs et, surtout, des acheteurs qui ont moins de pouvoir d'achat. Comme il n'y a que très peu de stocks, les prix ne vont pas baisser sur les appartements qui restent en vente. Ce qui peut se passer, c'est que le marché se mette vraiment dans une situation d'attente. Il n'y aurait, alors, que très peu de ventes et très peu de constructions, en attendant des mesures de relance initiées par le gouvernement. Des mesures nécessaires pour rendre, de nouveau, l'investissement immobilier attractif. »

Olivier Henry, président d'Ocelor.

Les biens à vendre sont donc peu nombreux, c'est un fait, mais il en reste cependant. Sur douze mois glissant au troisième trimestre 2022, près de 2 500 logements ont été mis en vente en Centre-Val de Loire. Et, à fin septembre, il en restait près de 1 700 à vendre. Parmi eux, les toutes petites surfaces (T1) comme les très grandes (T5 et +) sont très minoritaires. A elles deux, elles représentent environ 10 % des logements disponibles. Les T4 représentent un peu plus de 20 % de l'offre disponible (alors qu'ils ne représentent que 15 % des ventes). 45 % de l'offre est constituée de T3 et environ 25 % de T2.

L'analyse par segments de prix est, également, très éclairante. Les biens vendus au-delà de la barre des 4 200 €/m<sup>2</sup>, c'est-à-dire le segment de prix supérieur du marché, représentent presque une vente sur deux au troisième trimestre 2022. Ces biens sont pourtant moins représentés dans les logements disponibles (environ 40 %). En résumé, ce sont les biens les plus chers qui se vendent le mieux actuellement, mais ce ne sont pas les plus nombreux. Comment expliquer cet apparent paradoxe ?

## Le haut de gamme s'en sort mieux

Il faut y voir, naturellement, un effet de la conjoncture actuelle. Pour des raisons de budget, les primo-accédants ont souvent la tentation de se tourner plutôt vers la construction individuelle. Ils se détournent encore plus du collectif neuf actuellement, car les prix de vente ne cessent de grimper, alors que leur pouvoir d'achat immobilier, lui, diminue sous l'effet de la hausse des taux d'intérêt.

Les investisseurs, qui privilégient souvent les petites et moyennes surfaces et les prix d'achat modérés, s'éloignent aussi d'un marché qui présente de moins bonnes perspectives de rentabilité. Les ventes aux investisseurs sont d'ailleurs en baisse de 23 % par rapport au troisième trimestre 2022 en région Centre-Val de Loire.

Reste donc la clientèle des acquéreurs qui veulent habiter le logement qu'ils achètent et qui disposent d'un apport constitué. « Ces ventes correspondent à des acquéreurs qui désirent se rapprocher du centre-ville et profiter d'un logement confortable et fonctionnel. Souvent, ils profitent de la vente de leur maison pour financer leur achat. L'impact de l'endettement est donc plus faible pour eux. Cette clientèle, tout naturellement, se tourne vers de grandes surfaces, des T3 ou des T4 et, surtout, de belles constructions dans de beaux emplacements », analyse Olivier Henry.





## Immobilier neuf en 2023 Et si on y allait quand même ?

### *Comment financer son achat ?*

Vous avez décidé de vous lancer dans l'achat d'un logement neuf ? Bonne idée pour profiter des dernières technologies et maîtriser votre consommation d'énergie. Reste la question du financement. Voici quelques coups de pouce qui peuvent vous aider à boucler votre financement.

#### *1. Le prêt à taux Zéro (PTZ)*

C'est le dispositif le plus connu des candidats à l'accession dans le neuf et c'est un des plus efficaces. Comme son nom l'indique, il s'agit d'un prêt sans intérêt ce qui, dans le contexte actuel, est tout à fait capital. Il ne s'applique que pour l'achat dans le neuf et uniquement pour les primo-accédants. Il ne faut pas, pour en bénéficier, avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années. Il permet de financer l'achat, uniquement s'il s'agit de sa résidence principale et jusqu'à 40 % du budget total. Le tout, naturellement, sous conditions de ressources. Le montant du prêt dépend de la zone dans laquelle se situe le logement et du nombre de personnes dans le foyer.

#### *2. Le prêt action-logement*

Lui aussi est réservé aux primo-accédants. D'un montant de 40 000 €, dans la limite de 40 % du montant de l'achat, il est délivré à un taux fixe de 0,5 % hors assurance. Pour en bénéficier, il faut être salarié d'une entreprise du secteur privé de plus de 10 salariés et il ne fonctionne, évidemment, que pour l'achat d'une résidence principale.

#### *3. Le Prêt Social en Location-Accession*

Délivré sous conditions de ressources, il vise à aider les foyers modestes à accéder à la propriété. Ce prêt est accordé, en premier lieu, au promoteur pour aider à la construction des logements. En signant un contrat de « location-accession », vous vous engagez à louer le logement pendant une durée donnée. Après cette période, vous pouvez (si vous le souhaitez) acheter le logement, en bénéficiant du prêt qui avait été accordé au constructeur.

#### *4. La prime accession*

Là, pas de prêt, mais une vraie prime, d'un montant de 10 000 €. Elle est réservée aux primo-accédants et aux revenus dits modestes et peut servir à remplacer l'apport initial qui pourrait vous manquer.

#### *5. Frais de notaire réduits*

Ce n'est pas une aide directe à l'achat dans le neuf, mais c'est tout de même une incitation importante. En achetant dans le neuf, vous profitez de frais de notaire bien moins élevés que pour un logement existant. Ils se situent autour de 2 à 3 % du montant, contre 7 à 8 % dans l'ancien. Cela est dû au fait que ce que l'on appelle les « frais de notaire » sont, en fait, pour l'essentiel, des taxes à payer à l'État, dont beaucoup ne s'appliquent pas pour le neuf.



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

Toute l'équipe du Pavillon Angevin vous souhaite **une belle et heureuse année 2023**



## 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](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)



**RE 2020**  
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

## Confier sa recherche à un pro

On connaît, bien sûr, le mandat de vente qui consiste à passer avec un professionnel, un contrat pour la vente de son bien immobilier. Mandat, qui peut être simple ou exclusif. On connaît moins, en revanche, son exact opposé, le mandat de recherche qui peut, pourtant, s'avérer très utile.

Le mandat de recherche est un contrat par lequel un futur acquéreur missionne un professionnel pour lui trouver un bien qui corresponde à ses critères. Cela permet, évidemment, d'économiser du temps, mais pas seulement. Cela permet également de profiter de l'expertise d'un professionnel lors de sa recherche. L'immobilier est un domaine de plus en plus régi par des normes et des lois complexes et qui évoluent sans cesse. Le mandataire les connaît et sait comment s'assurer que le bien qu'il va vous présenter est conforme à la législation. Élément important, dans ce cadre, le vendeur doit négocier avec le mandataire et non en direct avec l'acquéreur. Or, la négociation immobilière, c'est justement le métier de ce professionnel. Même si le mandat de recherche implique une commission, elle peut-être largement couverte par les économies que l'apport d'un pro peut vous permettre de réaliser.



## Choisir

C'est un fait, le marché de l'immobilier neuf traverse actuellement une crise importante. Il y a peu de logements à vendre et les constructions sont ralenties par les coûts de l'énergie. Mais l'achat dans le neuf reste un investissement intéressant, notamment lorsque l'on dispose d'un apport et que l'on choisit un bien de qualité.

## Comment choisir son logement ?



Le choix de son logement neuf dépend, bien sûr, de la finalité de l'achat. S'il s'agit d'un investissement locatif, il faut, avant tout, regarder les données qui affectent le taux de rentabilité. C'est-à-dire, le prix d'achat mis en relation avec le loyer que l'on pourra retirer de la location. Il faut tempérer cela avec le taux de vacance locative dans le secteur où se situe le bien. Attention donc, aux rentabilités théoriques : n'oubliez pas qu'un mois de loyer en moins, c'est un taux de rentabilité qui chute. L'important, également, est de ne pas se focaliser uniquement sur les chiffres. Regardez en détail la situation économique du secteur. Y a-t-il des employeurs à proximité ? Des services publics ? La ville accueille-t-elle de nombreux étudiants ? L'immeuble est-il correctement desservi par les transports ? Y a-t-il des nuisances récurrentes dans le quartier (bruit, incivilités...). Tout cela vous permettra de savoir si votre bien a des chances d'être loué régulièrement et quelle sera la typologie précise de vos locataires.

## Acheter pour habiter

Si vous achetez un logement neuf pour y habiter, ces derniers éléments sont, évidemment, essentiels, exactement comme dans le cas d'un logement existant. Mais vous devez aussi accorder une attention particulière à la qualité de la construction et, donc, aux références du promoteur. N'achetez pas, bien sûr, sans avoir visité un ou plusieurs appartements témoins, de la résidence que vous convoitez ou d'une autre par le même constructeur. Vous pouvez, aussi, vous rapprocher de syndicats de copropriétés qui ont été commercialisées par le même promoteur.

Naturellement, choisissez un logement qui vous convienne, mais qui puisse aussi évoluer avec votre mode de vie. Pensez, enfin, à la revente. Un bon quartier, des prestations de bonne qualité et un bon entretien, c'est tout cela qui va assurer la rentabilité de votre investissement à long terme. Enfin, on le sait, les prix de l'immobilier sont plus élevés dans le neuf que dans l'ancien. Pour que votre opération soit intéressante financièrement, il vaut mieux ne pas revendre le bien trop rapidement car, dans les premières années, vous aurez sans doute des difficultés à revendre le bien au prix auquel vous l'avez acheté.

Dans votre prochain magazine :

**FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON, COMMENT ÇA MARCHE ? LES ÉTAPES ET LES CONSEILS À SUIVRE**





« Ensemble vers de nouveaux horizons pour cette nouvelle année.

Maisons Bernard Jambert vous remercie de votre confiance et vous souhaite ses meilleurs vœux de bonheur pour l'année 2023 ».



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



# Élisez la ville où il fait bon vivre dans votre département !

Notez votre vie de quartier, ses commerces,  
ses écoles, ses transports, ses équipements sportifs,  
de loisirs et de culture ...

UN SITE ÉDITÉ PAR  
**la Nouvelle  
République**  
VousNousEnsemble



**Dans nos villes.fr**  
Mieux s'informer pour bien s'installer



Votre nouveau  
magazine  
immobilier

Dans nos villes  
Édition ANJOU

disponible  
chez les  
commerçants  
partenaires.



Horaires d'ouverture  
13h15-00h30  
tous les jours  
Sauf dimanche 10h15-00h30

1 Avenue Droits de l'Homme  
ZAC SAINT SERGE  
49100 Angers  
33 892 69 66 96  
www.cinemaspathegaumont.com

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



# Vous avez un projet immobilier ?

Avec dansnosvilles.fr, le site immobilier 100% local, votre projet devient réalité !

UN SITE ÉDITÉ PAR  
**la Nouvelle République**  
VousNousEnsemble



**Dans nos villes.fr**  
Mieux s'informer pour bien s'installer



# 3 ÉDITIONS

## et le SITE INTERNET



**Dans nos villes**

Mieux s'informer pour bien s'installer

Pour vous aider  
dans vos  
**recherches  
immobilières**

[www.dansnosvilles.fr](http://www.dansnosvilles.fr) 🔍



# ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine  
imprimé en  
France  
à Limoges (87)



Papier certifié  
PEFC  
et FSC

## DANSNOSVILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

EDITION ANJOU - N°131 - JANVIER 2023

Couleurs, formes,  
matériaux :  
De quoi sera faite  
l'année 2023 ?



Immobilier neuf  
en 2023. Et si on  
y allait quand  
même ?

Loi climat,  
indexation des loyers,  
Permis de louer... 2023 :  
la nouvelle donne  
du marché locatif

Parole d'expert  
par Guillaume  
Rousseau

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE



Imprimerie  
certifiée  
Imprim'Vert  
et ISO 14001



Optimisation  
des quantités  
distribuées dans  
les points de dépôt



Magazines restants  
dans les dépôts  
récupérés et  
recyclés



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



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



### La maison environnementale accessible à tous



Moins de 15€  
de chauffage par mois



Option maison  
à énergie positive



Isolation  
thermique renforcée



Fabriquée en France



Excellent rapport  
qualité/prix



**Construction  
en ossature bois  
Made in France**

- 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



**236 Ter Avenue de Pasteur  
ANGERS**



**02 41 32 66 50 | [angers@natilia.fr](mailto:angers@natilia.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

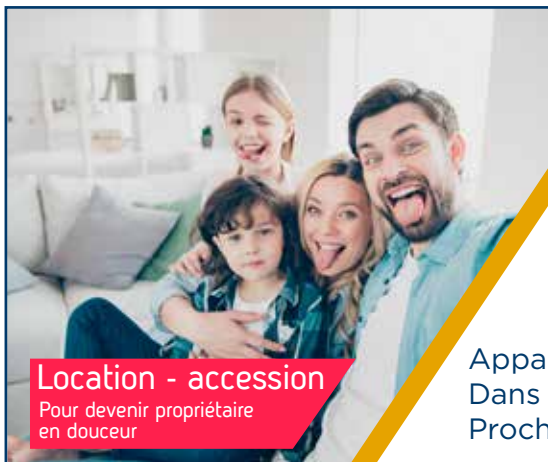
TVA 5,5%

## 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

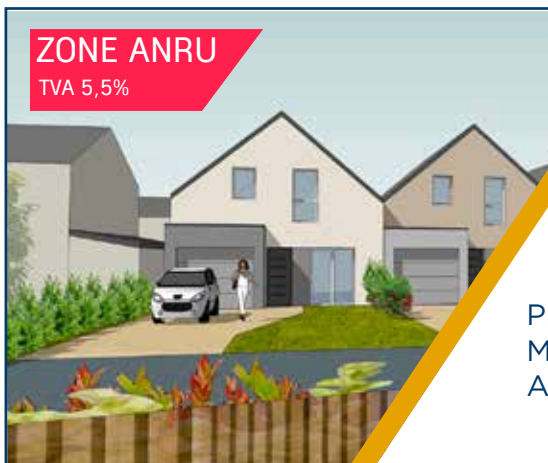
Pour devenir propriétaire  
en douceur

## 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