

Dans nos villes

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

N°124 JUIN 2022 - GRATUIT

Tendance nationale :
le boom des villes moyennes.
Comment en profiter ?

*Piscine, jeux
et farniente,
faites de votre
jardin un havre
de paix.*

LES RÈGLES D'OR
*de l'achat sur
plan.*



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



DERNIÈRE OPPORTUNITÉ

Les Jardins de Balzac



**TVA
réduite :**

Vous pouvez bénéficier
d'une TVA réduite

à **5,5 %**
accordée pour un usage
de résidence principale
et sous condition
de ressources.

T4 duplex - 98 m²
345 000 € (TVA 20%)
303 300 € (TVA 5,5%)
Livraison octobre 2022

**Balcons, terrasses
& loggias**

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

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

www.promovia-immobilier.fr

02 41 24 13 70

PROMO **via**
immobilier

Une marque Alain Rousseau Immobilière Comine



SOUCELLES

Soucelles, maison traditionnelle, entrée, salon séjour avec poêle à bois, une SAM et une cuisine semi ouverte aménagée et équipée. Un bureau, 2 chbres, SDB, wc et garage. A l'étage: mezzanine, deux chbres, SDD, wc et grenier. Parcelle boisée de 2300m², deuxième garage et piscine hors sol.

Réf 1492D Classe énergie : D

478 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC



ANGERS

Résidence du Puy Garnier, appartement au deuxième étage : entrée, salle à manger et salon ouverts sur un balcon, cuisine avec arrière cuisine, une chambre avec dressing, salle d'eau et WC séparé. Rafraîchissement à prévoir. Place de stationnement et cave.

Réf 1252CGC Classe énergie : D

181 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



ANGERS

Appartement idéalement situé aux pieds des commerces de la Doutre, des transports et de l'hyper centre. Au sein d'une petite copropriété bien entretenue. Entièrement rénové, il comprend un séjour d'environ 40m², 3 chambres, une cuisine A/E et 2 salles d'eau. EMLACEMENT PRIVILEGIE.

Réf 1352M Classe énergie : B

472 500 € 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 50m² de pièce de vie, suite parentale de pp et 2 chambres à l'étage, buanderie et 2 sde. Volumes et calme en plein coeur du centre ville !

Réf 1456M Classe énergie : D

525 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Dans une jolie résidence située dans la citée historique du château, au premier étage ce studio d'environ 31m², pouvant être transformé en T2, vous offre une pièce de vie de 24m², un coin cuisine séparé, salle d'eau avec wc. Garage en sous sol et vendu libre de tout locataire.

Réf 1515cgc Classe énergie : E

192 600 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



LES PONTS DE CE

Maison de 102m² sur une parcelle d'environ 530m². Au rez-de-chaussée vous retrouvez la pièce de vie, un bureau, la cuisine, une salle de bains et une chambre. A l'étage deux autres chambres. Travaux à prévoir ! Ce bien vous offre également garage et dépendance.

Réf 1482m Classe énergie : F

368 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.14% TTC

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



ANGERS

Situé au calme d'une rue peu passante et d'un parc, appartement type Tbis au 1^{er} étage d'une copropriété récente et bien entretenue du secteur Ney, comprenant une pièce de vie avec espace cuisine, salle d'eau et WC. Stationnement. Proximité des transports, commerces et universités! VENDU LOUE.

Réf 1226M Classe énergie : E

137 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



VERRIERES EN ANJOU

Proche de toutes les commodités, maison non mitoyenne de 120 m² environ, belle pièce de vie avec cheminée, une grande baie vitrée ouverte sur le jardin exposé Ouest, cuisine AE, espace buanderie et nombreux rangements. Au 1^{er} : palier, 4 chambres dont une suite parentale, une salle d'eau et WC.

Réf 1382cgc Classe énergie : E

369 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.43% TTC



PELLOUILLES LES VIGNES

Maison de 2011, au calme d'une voie privée. Un salon séjour, cuisine aménagée ouverte, chambre, rangement, wc et garage. A l'étage, un palier dessert 3 chambres avec placards, une salle de bains et 1 wc. Parking privatif extérieur. Jardin clos et arboré avec cabanon.

Réf 1472D Classe énergie : D

273 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Au calme d'une rue peu passante et d'un parc, appartement 2 pièces au 1^{er} étage d'une copropriété récente et bien entretenue du secteur Ney. Une pièce de vie avec cuisine A/E, une chbre, une SDE et WC. Place de stationnement. Proximité des transports, commerces et universités ! VENDU LOUE.

Réf 1226M Classe énergie : E

127 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



DURTAL

Bâtisse de caractère sur une parcelle de 1620m². Pièce de vie, salle de réception, cuisine, terrasse, jardin paysagé. 1^{er} étage : 6 chambres avec leur cabinet de toilettes. 2^{ème} étage : 1 chbre, sde et accès aux combles de 150m². Une dépendance, un stationnement et un garage complètent ce bien.

Réf 1476EB Classe énergie : D

791 250 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC



LES PONTS DE CE

Vente d'un terrain constructible de 718m², à proximité de tous commerces, écoles et transports. Très bonne exposition. Rare.

Réf 1481m Classe énergie : NC

255 300 € Honoraires inclus charge acquéreur 11% TTC

sommaire

JUIN 2022

Ancien

Tendance nationale :
le boom des villes moyennes.
Comment en profiter ?



À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Maine et Loire

Paroles d'expert

12 par Maître Frédérique
Haye-Thillier

S'informer

22 Comment faire naître une
copropriété ?

26 Biens de prestige
en Maine-et-Loire

30 Droits et devoirs de l'architecte

46 Gérer une copropriété
dans le neuf

Piscine, jeux et
farniente, faites
de votre jardin un
hâvre de paix.



Publi-reportage

21 **Cabinet Pigé & Associés**
à Angers

Neuf

Les règles d'or
de l'achat sur plan.



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

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

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

Directeur de publication :
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

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

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES ANJOU
n°124 du 07 juin au 04 juillet 2022

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

 PEFC 10-31-3162



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.

ESPACES
ATYPIQUES

La curiosité est un charmant défaut

Maison d'architecte seventies,
en vente sur espaces-atypiques.com

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE GAUCHE

20 Place Imbach, 49100 Angers - 02 52 35 27 27 - espaces-atypiques.com

Post covid et télétravail, les villes moyennes nouvel Eldorado de l'immobilier français



On le sait : les taux d'intérêt pour l'achat de biens immobiliers vont augmenter dans les mois qui viennent et la vigilance des banques devrait encore se renforcer. Et pourtant, rien ne semble vouloir contrarier la grande tendance qui anime le marché hexagonal depuis plus de deux ans : le boom des villes moyennes. Explications.

année record

Avec 1,2 million d'actes signés, L'année 2021 a marqué un nouveau record pour le nombre de transactions dans l'ancien en France. Un mouvement qui s'est accompagné d'une nette hausse des prix. Mais une hausse inégale selon les zones géographiques, la taille des communes et le type de biens. Et le constat est clair : les villes moyennes et en particulier celles du grand ouest de la France, ont le vent en poupe.



Le top des villes moyennes en France

En 2021, sur un an, voici le Top 5 des villes françaises où les prix de l'immobilier ont connu le plus gros boom :

1. Brest : +18,4 %
2. La Rochelle : +14 %
3. Nancy : +13,4 %
4. Orléans : +13,2 %
5. Angers : +12,7 %

Source FNAIM
Source seloger.com

En 2021, il y a eu 176 000 ventes de plus qu'en 2020 dans l'ancien en France. Et, selon la FNAIM, « cette augmentation du nombre de transactions est en grande partie due aux villes moyennes, aux périphéries des grandes villes ainsi qu'aux zones rurales où le nombre de transactions augmente. »

Un constat qui se traduit tout naturellement au niveau des évolutions des prix. « Alors que c'est à Paris et dans son agglomération que l'on assistait à la hausse des prix la plus importante depuis plusieurs années, on assiste depuis 2020 à un retournement complet de cette tendance. Les prix dans la capitale stagnent alors que les grandes villes de Province décollent », précisait Jean-Marc Torrollion, président de la FNAIM en commentant les chiffres de l'année 2021.

+ 8,4 % en un an pour les 100 villes moyennes de France

Sur un an, à Paris, les prix sont restés globalement stables. Mais sur les 100 villes moyennes de France métropolitaine, la hausse s'affiche à 8,4 %. Seules les stations balnéaires font mieux, avec une hausse de plus de 12 %. Si l'on regarde sur deux ans, le constat est le même : les villes moyennes ont progressé de plus de 16 % contre 5,2 % pour la capitale.

Une tendance totalement inverse à ce que l'on connaissait avant la crise sanitaire. En 2019, par exemple, les prix avaient progressé de 5,7 % à Paris, bien au-dessus de la moyenne nationale (3,9 %).

On le sait, la donne est en train de changer actuellement sur le marché de l'immobilier. Suivant la courbe de l'inflation, les taux d'intérêt commencent à remonter et les banques se montrent de plus en plus regardantes sur les conditions d'acceptation des prêts. Mais cela ne semble pas affecter le dynamisme des villes moyennes. « Post-covid, on a eu un formidable mouvement sur les communes rurales de France et sur les 100 premières villes moyennes de France, expliquait Jean-Marc Torrollion au micro de France Inter le 18 mai dernier. Les prix ont connu une très belle dynamique et les transactions ont connu également une dynamique exceptionnelle. Et le mouvement de se dément pas aujourd'hui. »





COVID, le grand retournement ?



Quand on évoque le décollage actuel des villes moyennes en France, on utilise presque toujours la crise du covid comme point de référence. Et ce n'est évidemment pas un hasard. A l'occasion des différents confinements nombre d'habitants des grandes agglomérations ont pris conscience de l'inconfort de leur vie quotidienne, dans des espaces restreints et trop citadins. L'apparition puis le développement du télétravail leur a permis de goûter au charme de la vie au calme sans décrocher de leur univers professionnel. Cela a entraîné une modification très nette de la demande de logements. Aujourd'hui, la référence sur le marché de l'immobilier, c'est la présence d'un extérieur et la qualité de vie globale du logement. Mais, pour ces urbains reconvertis, il faut tout de même un environnement qui offre toutes les commodités et les possibilités de loisirs. Il faut, surtout, des moyens de transports accessibles et rapides pour se rendre dans la grande ville où se situe le centre de travail. Les villes moyennes, à proximité des grands centres urbains, cochent donc toutes les cases.

Mais ce n'est pas le seul moteur de l'emballement de ce marché. C'est évidemment le décalage des prix de l'immobilier entre les zones urbaines très tendues et ces villes moyennes qui a servi de carburant à ce renversement de tendance.

Avant la période covid, entre la capitale et ces villes dites moyennes, les prix pouvaient facilement aller du simple au double, voire du simple au triple. Pour la clientèle francilienne, le fantasme de la vie au grand air et dans des espaces nettement plus confortables devenait donc réalité.



Les villes moyennes ne sont pas nées avec le covid !

Mais attention, les cadres supérieurs ou, plus généralement, les CSP + ne sont pas les seuls à acheter des biens immobiliers et il serait imprudent de leur attribuer la responsabilité exclusive du boom des villes moyennes.

Celles qui profitent le plus de ce mouvement sont celles qui, au cours des dix dernières années, ont su cultiver leur dynamisme économique tout en préservant leur qualité de vie. Sur la façade atlantique, des villes comme Brest ou Quimper sont devenues de vraies alternatives à la métropole Nantaise surchargée. Plus à l'est, Nancy, Metz ou Mulhouse ont su cultiver leur différence par rapport à Strasbourg.

ESPACES
ATYPIQUES

Défense de ne pas entrer

Magnifique propriété de caractère,
en vente sur espaces-atypiques.com

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

ESPACES ATYPIQUES ANGERS RIVE DROITE

18 Quai de Port Boulet, 49080 La Pointe - Bouchemaine - 02 52 35 27 27 - espaces-atypiques.com

Angers : le grand réveil

Angers bénéficie de sa proximité avec la capitale (1 h 24 en TGV au mieux) et de l'océan. Sans doute encore mieux que d'autres, elle a su préserver l'art de vivre pour lequel elle était réputée, tout en se donnant les moyens d'un réel dynamisme économique. Un acquéreur qui achète une maison à 15 km d'Angers, est sûr de pouvoir atteindre le centre-ville en 20 minutes. C'est capital. « Il y a encore trois ans, le marché immobilier était assez largement sous-coté ici, par rapport à des villes comme Nantes ou Tours, par exemple, souligne Guillaume Rousseau, agent immobilier à Angers depuis plus de 15 ans. Il était financièrement intéressant de quitter Paris pour venir ici à la recherche de plus grands espaces. De ce point de vue, la hausse des prix que nous constatons ces dernières années n'est pas une flambée mais, en grande partie, un rattrapage. » En dépit d'une conjoncture qui se tend un peu, notamment au niveau des taux d'intérêt, le marché demeure très porteur. Des villes comme Tours, Amboise ou Blois partaient de plus haut en termes de prix de l'immobilier. Leur progression est donc plus modérée. Aujourd'hui, dans le cœur de ces villes prisées, il n'est plus rare de constater des prix au mètre carré supérieurs à 4 000 € pour les biens les plus attractifs. Le différentiel avec la capitale existe toujours, mais l'écart se réduit.



Les plus petites aussi

On est toujours la ville moyenne de quelqu'un. Le phénomène de migration que l'on constate entre Paris et des villes comme Poitiers ou Tours, se retrouve à l'échelle départementale. Par exemple, des communes comme Issoudun ou La Châtre profitent d'une demande venue d'habitants ou de salariés de Châteauroux, à la recherche de plus de calme et de d'espace. D'où l'autre tendance constatée au niveau national : la bonne tenue du secteur rural.

Poitiers : tous les atouts dans son jeu



Quelle que soit la source, Poitiers figure de façon systématique dans le Top 10 des villes moyennes en progression actuellement. Jean-Marc Torrollion, président de la FNAIM, la citait même très récemment comme exemple en la matière lors d'un « Téléphone sonne », sur France Inter consacré aux prix de l'immobilier. « Une année comme 2021, en 17 ans d'immobilier, je n'avais jamais vu ça. Et tous mes confrères étaient à la même enseigne », confirme Jérôme Benezra, agent immobilier à Poitiers depuis plus de 20 ans.

Certains de ses confrères estiment la hausse des prix à presque 15 % par an sur les trois dernières années. Un effet rattrapage très net, puisque le marché partait d'assez bas. Poitiers bénéficie à la fois de sa proximité avec Paris (1 h 22 au mieux), Bordeaux (1 h 02 au mieux) et la côte atlantique, Royan, La Rochelle...

Niort : les mutuelles et la côte

Fréquemment, lors de la vente, un certain nombre de Le schéma est un peu semblable à Niort. Mais avec une balance qui penche plus nettement du côté de la façade atlantique. Paris est à plus de deux heures de TGV, ce qui commence à faire beaucoup, même pour une clientèle qui ne se rend à Paris qu'une fois par semaine, par exemple. Mais le marché local est soutenu par le secteur des mutuelles, qui demeure très actif ici et qui attire un grand nombre de travailleurs, souvent assez qualifiés. En centre-ville, la demande concerne donc souvent des personnes qui arrivent à Niort suite à une mutation ou des professionnels qui travaillent en freelance pour une entreprise de service. « Cette demande est très précise : une grande maison, avec 3 ou 4 chambres et un bureau pour le télétravail, un extérieur piscinable, un jardin et un garage. Le tout pas trop loin de la gare et à pied du marché », explique Annie Mallereau, de l'agence Proust Immobilier, à Niort. Ce type de bien, très demandé, se négocie en général dans une fourchette comprise entre 350 000 et 450 000 € voire plus, selon la localisation du bien et ses prestations.

Dans
votre prochain
magazine :
**TENDANCE
NATIONALE :
LE BOOM
DES VILLES
MOYENNES**



EXCLUSIVITÉ



ANGERS

74 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC
(prix hors honoraires 70 000 €)

PROCHE JARDIN DES PLANTES - PETITE COPROPRIÉTÉ, TYPE 1 composé d'une pièce à usage de cuisine/coin repas et d'une seconde pièce à usage de pièce de vie/chambre - SdD avec WC, Copropriété de 10 lots principaux, charges courantes annuelles (879.48 €), DPE Logement à consommation d'énergie excessive. Classe énergie : G , GES CLASSE : C montant estimé des dépenses d'énergie annuelle pour un usage standard : entre 690 € et 970 € - année de référence 2021.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

148 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(prix hors honoraires 140 000 €)

ANGERS PROCHE LAFAYETTE/GARE - POUR INVESTISSEMENT, T3 vendu avec locataire en place (loyer : 559.13 € + charges : 95 €), logement composé d'une entrée avec placard, séjour/balcon, cuisine aménagée (plaque induction, hotte), salle de douche/loggia, 2 chambres, WC séparé, cave - Copropriété de 120 lots principaux - Charges courantes annuelles 1465.84 € (Chauffage et eau inclus) - DPE ANCIENNE VERSION ENERGIE Classe : E, GES : Classe : D

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

349 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(prix hors honoraires 330 000 €)

A PROXIMITÉ DE LA PLACE DU LYCÉE DAVID D'ANGERS

Intérieur soigné pour ce Type 3 avec locataire en place, comprenant une entrée avec rangement, une agréable pièce de vie exposée Sud/Ouest prolongée par sa terrasse, grande cuisine équipée avec un accès sur un balcon, 2 chambres, salle de bains, WC séparé ; cet appartement est vendu également avec 2 box électrifiés et motorisés, copropriété de 82 lots principaux, charges courantes annuelles 1660.12 €. DPE Classe énergie : C - Classe Climat : A - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est compris entre 1030 € et 1460 € - année de référence 2021.



PAROLE D'EXPERT

par Maître Frédérique Hay-Thillier

Le Maine-et-Loire : un département très dynamique

Maître Frédérique Hay-Thillier est notaire à Ecoflant près d'Angers depuis 2018. Elle constate une évolution très positive du marché immobilier du Maine-et-Loire et plus particulièrement d'Angers. En une dizaine d'années, la petite ville a bien grandi !

Comment a évolué le marché immobilier du Maine-et-Loire ces dernières années ?

Je suis arrivée dans le département en 2010. A l'époque, nous sortions tout juste de la crise de 2008 et les prix avaient bien baissé, ils ont mis du temps à remonter. A cette période, Angers restait une petite ville de province... Elle est devenue une ville attractive et fait aujourd'hui preuve d'un grand dynamisme !

La crise du Covid-19 a-t-elle été un déclencheur ?

On ne saura jamais comment les choses auraient évolué sans le Covid-19. La crise sanitaire a peut-être accentué cette augmentation des prix mais, ce qui est sûr, c'est que le fort dynamisme que nous connaissons était déjà présent avant. Deux ans avant la crise du Covid-19, le marché était tendu avec très peu de biens pour un grand nombre d'acquéreurs. Aujourd'hui le marché est toujours en pleine expansion, avec des prix qui n'ont cessé d'augmenter depuis.

Quelles sont les solutions pour pallier cette rareté des biens ?

A l'été 2019, Angers a été reclassée en zonage B1. Cela signifie que la ville a été de nouveau éligible au dispositif de défiscalisation sur l'investissement locatif (la loi Pinel). Cela a permis d'accélérer la mise en place de programmes neufs, de proposer des biens à de potentiels investisseurs et de proposer une solution au manque de biens. En effet, la vacance locative était très faible : il était très difficile de louer comme d'acheter !



Quel est le sentiment général aujourd'hui ?

Je constate que les portefeuilles des agences immobilières se sont un peu remplumés et que, même si le marché est toujours tendu, il l'est cependant un peu moins qu'il y a quelques mois. Malgré tout, les acheteurs ont encore aujourd'hui des difficultés à trouver et tous les types de biens sont concernés !

Le marché immobilier du Maine-et-Loire a-t-il des spécificités ?

Pas vraiment... Nous rencontrons tous les types de profils (des personnes qui reviennent pour la retraite, de jeunes acquéreurs qui s'installent, des mutations, des acquéreurs attirés par la proximité avec l'océan ou la bonne situation de la ville, des investisseurs également) et leurs recherches concernent tous les types de biens. Aujourd'hui, Angers et sa première couronne n'ont plus beaucoup de terrains constructibles, il faut donc accepter de s'excentrer un peu plus si l'on souhaite faire construire.



Notaires du Grand Anjou

19, rue Chevreul
CS 25211
49052 ANGERS Cedex 2
02 41 25 37 37
www.ci-angers.notaires.fr

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 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 €

En vente à Saumur



Un étonnant balcon Art Nouveau et insulaire, face au château de Saumur
Ref 653321
798 000 €

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, dans un quartier très prisé du centre ville, une maison avec patio, restaurée dans un esprit loft
Ref 170365
998 000 €



Nos trois agences du Maine & Loire recrutent !

Rejoignez-nous pour :

- soutenir la croissance de notre entreprise familiale,
- apporter votre expérience au 2^e acteur du marché de l'administration de biens en France,
- bénéficier d'une formation dès votre intégration,
- profiter d'une rapide évolution et faire carrière



45 place Travot, 49300 Cholet
cholet.contact@citya.com
02 41 62 47 22



5 rue de la Préfecture, 49000 Angers
angers.contact@citya.com
02 41 86 86 86

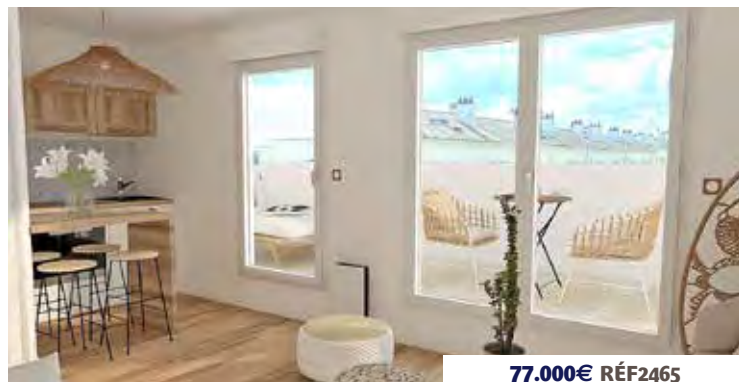


19 rue Dacier, 49400 Saumur
saumur.contact@citya.com
02 41 67 62 83



236.000€ RÉF2471

ANGERS (49000) EN EXCLUSIVITE - LOCATAIRE EN PLACE : INVESTISSEURS
Agréable maison récente de 77m² à Angers. Actuellement louée en colocation, idéale pour investisseurs et proche des grandes écoles, des transports en commun, des commerces et du centre-ville. Classe energie : B



77.000€ RÉF2465

TRÉLAZÉ (49800) EN EXCLUSIVITE - Studio de 27m² avec blacon/terrasse et situé au 4^{ème} et dernier étage. Cet agréable studio est vendu avec un bail locatif de 340 € de loyer + 30 € de charges. Il dispose également d'une place de parking. Résidence récente et proche des transports et commerces. Idéal investisseurs : Faire vite ! Classe energie : D



860.000€ RÉF2476

ANGERS (49000)

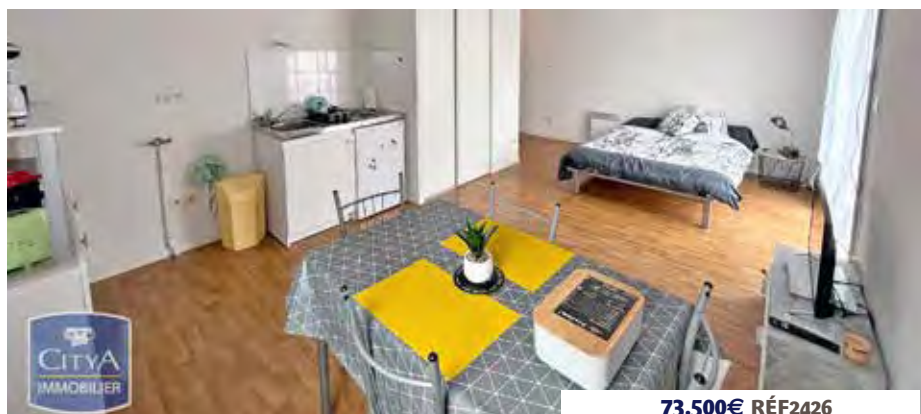
BIEN RARE - ANGEVINE D'EXCEPTION Situé à Angers venez découvrir ce bien de 8 pièces de 140 m². Cette maison de 2 étages offre un salon, un séjour, cinq chambres, une cuisine équipée et aménagée ainsi qu'une salle de bains et d'une salle d'eau. Un jardin complète ce bel ensemble. Situation idéale dans le centre-ville, proche des écoles et des commerces. Classe energie : D

TRÉLAZÉ (49800)

EN EXCLUSIVITE - Agréable appartement 3 pièces, deux chambres, de 67m². Place de parking sécurisée en sous-sol de la résidence. Appartement idéal pour investisseurs : vendu avec locataire en place. Faire vite ! Classe energie : C



168.000€ RÉF2466



73.500€ RÉF2426

TRÉLAZÉ (49800)

EN EXCLUSIVITE - Studio de 30m² composé d'une pièce de vie principale aménagée d'un coin kitchenette et d'un balcon. Il est vendu loué : 380.36 € de loyer + 36 € de charges. Résidence récente et proche des commerces et des transports en commun. Idéal pour investisseurs ! Classe energie : D



112 000 € RÉF TAPP473844

CHOLET - Les jardins de moine, appartement de type 2, 43m² avec balcon, emplacement de parking privatif et cave. Très bon état, actuellement loué 5746 € hors charges / an. Exclusivité CITYA ! F = 360. C = 19.



Exclusivité

120 000 € RÉF TAPP477627

CHOLET - Hyper centre-ville, avec garage en sous-sol et cave, appartement de type 2 meublé 40m². Séjour avec bow windows exposé sud, vue dégagée et sans vis-à-vis ! Actuellement libre de toute location et exclusivement chez Citya ! E = 266. B = 8



Exclusivité

104 000 € RÉF TAPP477076

CHOLET

Dans une résidence récente et sécurisée, appartement de type 2, 39 m² avec terrasse et emplacement de parking privatif. Actuellement loué 4572 € hors charges/ an. F = 373. D = 21



Opportunité

276 500 € RÉF TMA1126233

CHOLET - Cette maison ne manque pas d'atouts, ni d'espace ! Proche du centre-ville et de Thalès. Au RdC, espace de vie spacieux ouvert sur un patio, 3 chbres et une SdB. A l'étage, un grand palier dessert 2 grdes chbres. Edifiée sur une parcelle de près de 600 m², elle ne pourra que vous satisfaire avec ses dépendances et son garage. Quelques travaux d'embellissements vous permettront de vous l'approprier et de lui donner un brin de modernité ! E = 247. B = 8



123 000 € RÉF TMA1469720

CHOLET - Investissement locatif. Dans une résidence récente et sécurisée, appartement de type 3 comprenant entrée avec placard, séjour, cuisine, 2 chbres avec placards, SdB, wc. Balcon et un emplacement de parking privatif. Actuellement loué 5 696 € / an. D = 204. B = 10

CHOLET

Au 1^{er} étage d'une résidence récente et sécurisée, appartement de type 3 comprenant pièce de vie ouverte sur balcon, cuisine séparée et deux chambres avec placards. Actuellement loué 5 777 € / an et seulement chez CITYA ! D = 167. B = 7

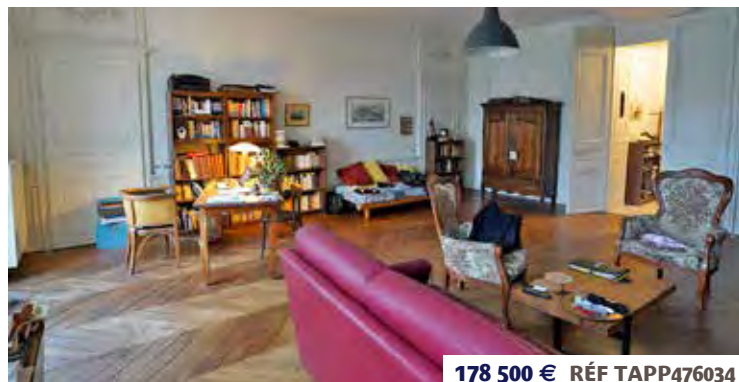


136 000 € RÉF TAPP468551



49 500 € RÉF TAPP467297

SAUMUR - Dans résidence récente et sécurisée, un studio de 23 m², situé au 1^{er} étage et disposant d'une place de parking. Vendu loué 255 € HC + 20 € de charges locatives. Classe énergie : E



178 500 € RÉF TAPP476034

SAUMUR - Superbe emplacement pour cet appartement de plus de 100 m² situé dans une magnifique Hotel Particulier au coeur du centre ville. Beau et vaste séjour de 50 m² avec parquet, boiseries et cheminée, une chambre de 26 m², une cuisine indépendante. L'appartement est en très bon état. Classe énergie : En cours.



286 000 € RÉF TMA1122173

FONTEVRAUD L'ABBAYE

Coup de coeur pour cette maison d'environ 153 m² sur un terrain clos et paysagé de 982 m². Tomettes, parquets, poutres apparentes, beaux volumes, 3 chambres dont une pour bébé, 2 bureaux, 2 garages et un appentis. Le tout au calme avec terrasse et pergola. Classe énergie : C



350 000 € RÉF TMA1 128575

SAUMUR - Jolie maison de ville de 8 pièces, située en centre ville. Elle offre sur 200 m², de beaux volumes, luminosité 5 chambres, un grand grenier aménageable et une grande cour pavée. Classe énergie : En cours.



230 000 € RÉF TMA1127879

ST HILAIRE ST FLORENT - MAISON 4 PIÈCES - située en centre ville, maison offrant sur 130 m² : grand salon/séjour, cuisine aménagée et 3 chbres dont une en RdC et garage. Le Plus : un studio en ss sol entièrement rénové avec son accès indépendant. L'ensemble sur un terrain de de 840 m². Classe énergie : En cours.

NEUILLE - 10 MN DE SAUMUR

Ravissante maison de campagne de 4 pièces et 98 m² habitables, à 10 mn de Saumur. Exposée au sud, beau séjour avec poutres et cheminée, cuisine indépendante et lumineuse, une belle chambre, vaste grenier aménageable. Terrain de 810 m² paysagé et arboré. Classe énergie : F

VENDU PAR CITYA





Sublimer
vos intérieurs
est pour nous
fondamental



Karakterre

BIENS AUTHENTIQUES

Votre agence

Cabinet Pigé & Associés à Angers

Le cabinet immobilier Pigé & Associés rayonne sur l'agglomération angevine. Paul Chevalier, Nicolas Desbuquois, Rodolphe Doisneau, les trois associés, évoquent leurs métiers et l'actualité de leur cabinet.



Cabinet Pigé & Associés

32 rue de Létanduère à Angers

02 41 25 75 75

www.pigeimmobilier.fr

contact@pigeimmobilier.fr



**Cabinet Pigé
& Associés**

Vous êtes à la tête d'un cabinet bien établi sur Angers ?

Effectivement. Créé par Monsieur Pigé en 1996, il affiche plus de 25 ans d'expérience dans le secteur de l'immobilier. À l'origine, il était spécialisé dans le syndic de copropriétés qui est encore un secteur fort de notre activité. Le fondateur a choisi d'intégrer des associés en 2010 pour élargir le portefeuille historique, développer l'entreprise et conserver son indépendance.

Pendant ces années, nous n'avons eu de cesse de suivre les évolutions législatives, d'investir dans les outils d'aujourd'hui, afin d'amener ce cabinet à sa maturité actuelle ;

Aujourd'hui, quels sont vos métiers ?

Nous sommes trois associés complémentaires avec chacun un pôle de

compétence : le syndic de copropriétés gère environ 4 500 lots ; la gestion locative représente un millier de logements aussi bien des maisons que des immeubles entiers ; enfin nous avons développé un pôle transactions.

Au total, une vingtaine de personnes travaillent au cabinet, chacune possède ses spécialités ce qui permet une grande complémentarité entre les équipes.

Quelles sont vos forces ?

Nous mettons un point d'honneur à ce que nos collaborateurs, grâce la formation, montent en compétence. L'immobilier est un secteur en perpétuel mouvement avec des législations qui ne cessent d'évoluer : nouveau DPE, rénovation énergétique...

Nous avons perpétué la politique de proximité que le créateur du cabinet avait instauré. Nous attachons également

beaucoup d'importance à la transparence et au conseil personnalisé que nous pouvons apporter. Ainsi qu'à la continuité de gestion, élément indispensable pour assurer la pérennité du patrimoine qui nous est confié.

C'est dans ce cadre que vous avez rénové votre agence ?

Oui. Nous souhaitons apporter plus de confort aux clients qui venaient à l'agence. Nous avons donc réagencé l'espace tout en mettant en valeur les aspects remarquables du bâtiment et les matériaux locaux (ardoise, tuffe, etc.).

Ainsi, l'accueil a été placé au centre des pôles et nos visiteurs sont orientés en fonction de leurs attentes. Les travaux ont été conduits par des entreprises locales, celles que nous faisons intervenir lors des chantiers menés chez nos clients. Ils peuvent ainsi constater la qualité de leur savoir-faire.



**Cabinet Pigé
& Associés**

Place La Fayette - 32, rue de Létanduère - **ANGERS**

02 41 25 75 75

www.pigeimmobilier.fr

SIREN 40300989



ANGERS

895 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 850 000 € hors honoraires)

Réf TMAI99646

Classe énergie : E



EXCLUSIVITE, HYPER CENTRE, emplacement très RARE, Maison Angevine de 206 m² sur 5 niveaux avec très belle hauteur sous plafond. Grenier à aménager avec chambre possible (eau + chauffage déjà raccordés). SOUS-SOL total. COUR intérieure arborée au calme. GARAGE fermé de 18m² à proximité. Contact Vincent LE GAL : 06 84 31 94 03. DPE ANCIENNE VERSION.



ANGERS

699 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 670 000 € hors honoraires)

Réf TIMM93626

Classe énergie : C



DOUTRE - IMMEUBLE DE CARACTERE en pleine propriété composé d'un local commercial, de 3 appartements dont un type 2 et deux type 3, immeuble de 230 m² loué entièrement, hono 5%, agent co. CONTACT Nathalie THIBAUT 06.20.60.59.85. Le bien est à vendre par l'intermédiaire d'un agent commercial.

Comment faire naître une copropriété ?

Par La Rédaction

Faire naître une propriété et la faire passer du provisoire au définitif, c'est une question centrale quand on achète un logement neuf. Si les règles essentielles sont les mêmes que pour un immeuble existant, la naissance de la copropriété implique un calendrier précis. Il y a aussi démarches spécifiques qu'il vaut mieux maîtriser avant de se lancer.

La règle du jeu

Il n'existe pas de différence fondamentale entre une copropriété dans un immeuble neuf et dans un immeuble existant. Le principe est simple : chaque copropriétaire dispose de la jouissance exclusive d'une partie privative (un logement, une cave, un parking...) et partage la propriété des parties communes avec les autres copropriétaires. La quote-part que chacun possède est proportionnelle à la superficie relative de son bien par rapport à l'ensemble. Elle s'exprime en tantième. Plus on dispose de tantième, plus on a de poids dans le vote des décisions. Plus on contribue aux dépenses (charges et travaux), également.

Dans le cas d'un immeuble neuf, dès la livraison du deuxième lot, il faut faire naître une copropriété. A ce moment, on désigne un syndic de copropriété provisoire. Il peut s'agir d'un ou plusieurs copropriétaires bénévoles, ou d'un professionnel. Mais, dans les faits, c'est le promoteur qui désigne le premier syndic, presque toujours un professionnel, dans le cadre du règlement de copropriété. Ce document, très important, détaille la répartition des lots et les quote-part qui y sont associés, mais aussi la bonne utilisation des parties communes et privatives ou la destination de l'immeuble.

Le rôle du syndic provisoire

Une des premières tâches du syndic provisoire est d'établir un premier budget prévisionnel. Il intègre les premières dépenses de la copropriété. Elles donneront lieu au versement des premières charges. Les honoraires du syndic font partie de ces premières charges courantes. Se pose naturellement la question de la part des charges correspondant aux lots qui ne sont pas encore vendus. C'est, fort logiquement, au promoteur de les prendre en charge. Mais le syndic provisoire a aussi pour mission de veiller au bon achèvement des travaux, à la livraison des parties communes, à la finition des installations qui restent à livrer.

Il est également en charge de la surveillance des malfaçons et des éventuels défauts de conformité. Le mandat de ce syndic provisoire est d'un an maximum.

Faire naître une copropriété dans un programme par tranches

La situation est un peu plus complexe pour les programmes livrés par tranches. Si un des immeubles de l'ensemble est achevé et habitable alors que les autres sont toujours en chantier, le syndic de copropriété et le règlement sont mis en vigueur, sans attendre la fin des travaux. Cela évidemment pour que les propriétaires installés dans l'immeuble achevé ne soient pas mis en insécurité. Les propriétaires des immeubles non-achevés sont membres du syndicat de copropriété, participent aux assemblées générales et payent les charges en fonction de leur quote-part. On parle, alors, de « lot provisoire ».

Syndic et Conseil syndical : ne pas confondre !

Le syndic est une personne physique ou morale en charge de la gestion de la copropriété. Il en est le représentant légal, gère les contrats et applique les décisions. Il peut être professionnel ou bénévole.

Le conseil syndical, c'est un groupe de quelques copropriétaires (ou leurs représentants) élus en assemblée générale pour parler et agir au nom de tous. Ils font l'interface avec le syndic. C'est un rôle bénévole et dépourvu de tout pouvoir décisionnaire.

Comment sort-on du provisoire ?

Un an après avoir fait naître une copropriété, le mandat du syndic provisoire s'achève. Une de ses dernières tâches est de convoquer une assemblée générale avec tous les copropriétaires existants. Naturellement, à ce moment de la vie de la copropriété, il n'y a pas encore de conseil syndical et pas

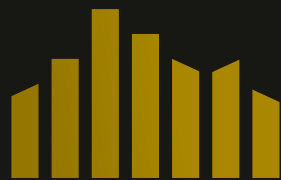
d'offre concurrente de la part d'un autre syndic. Donc, dans la très grande majorité des cas, le syndic provisoire est reconduit pour une durée qui dépend des termes du règlement de copropriété et qui ne peut pas dépasser trois ans. Cela, bien sûr, peut poser des problèmes de connivence entre le syndic et le promoteur qui l'a mis en place. Cela peut ne pas être anodin dans le cadre de l'achèvement ou de la réception des travaux, par exemple.

C'est la raison pour laquelle la loi Alur (2014), a mis en place les conditions d'une réelle concurrence entre les syndics au sortir de la période provisoire. Lors de la première AG, un premier Conseil syndical est élu. Il devra organiser, pour l'année suivante, la concurrence entre les syndics, si l'AG en fait la demande. Il pourra ainsi se rapprocher d'autres syndics ou d'un courtier pour obtenir des offres concurrentes.

Naturellement, le promoteur peut, lui aussi, en amont de la première assemblée générale, organiser la concurrence en demandant par courrier aux différents propriétaires de proposer un ou plusieurs syndics.

Donner vie à la copropriété

Pour sortir du provisoire, il convient également de mettre en place tous les éléments de vie de la copropriété. Tout d'abord, en l'inscrivant au registre national. Puis, en établissant un carnet d'entretien de l'immeuble où seront consignés les diagnostics et autres contrôles obligatoires. Il s'agit ensuite de faire approuver un contrat d'assurance et de responsabilité civile lors de l'assemblée générale et de mettre en place les contrats avec tous les fournisseurs indispensables à la vie de la copropriété (électricité, ménage, chauffage, raccordement internet...). De plus, depuis la même loi Alur, pour les copropriétés de plus de dix lots, il est indispensable d'ouvrir un deuxième compte bancaire que chaque propriétaire devra abonder, afin de prévoir les futurs travaux.



WEADVISOR

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS

SPÉCIALISTE CHR

(café / hôtel / restaurant)

BUREAUX

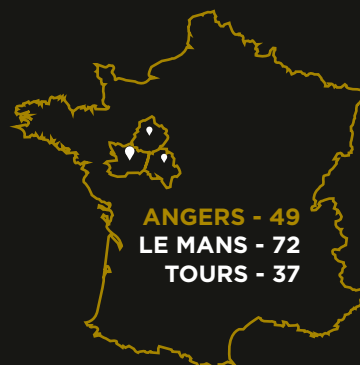
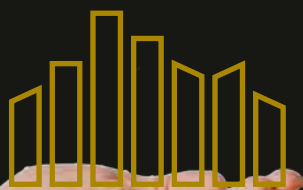
ENTREPÔTS

LOCAUX D'ACTIVITÉS

LOCAUX COMMERCIAUX

INVESTISSEMENTS

FONDS DE COMMERCE



02 43 **216 116**

06 74 **972 850**

51, Rue Toussaint - 49100 Angers

f.dehan@advisor-immobilier.fr
advisor-immobilier-angers.fr



SUIVEZ-NOUS

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



agence de la cité

depuis 1980

10, place Jeanne-de-Laval

BEAUFORT-EN-VALLÉE

02 41 57 20 90

6, rue Marc Leclerc

LA MÉNITRÉ

02 41 57 70 00

www.agencedelacite49.com

SIREN 501 838 759



ST REMY LA VARENNE

270 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.85% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 3021
Classe énergie : NC



Maison ancienne entièrement rénovée. Rez-de-chaussée : cuisine, arrière cuisine, salon avec poêle à bois, chambre, sdd, wc. Etage : 2 chambres, sdb (douche et baignoire), wc, grenier. Dépendance, grande cave, chauffage électrique. Tout à l'égout, jardin. Sur une surface de 207 m²+450 m² agencedelacite0440@orange.fr 02.41.57.20.90 // 06.75.16.73.88



BEAUFORT-EN-ANJOU

325 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.17% TTC
(Prix 315 000 € hors honoraires)

Réf 3016
Classe énergie : NC



BEAUFORT EN ANJOU 30 mn d'ANGERS, 10 mn de la gare et de l'A85. Ce Pavillon de plain-pied, sans aucun travaux comprenant : Pièce de vie ouverte sur une cuisine aménagée et équipée, 4 chambres, sdd, wc, cellier, garage. Chauffage au sol par Géothermie. Le tout sur une parcelle de 955m² 02.41.57.20.90//06.75.16.73.88 agencedelacite0440@orange.fr



BEAUFORT EN VALLEE

270 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.85% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 3022
Classe énergie : NC



Maison en Tuffeau, centre ville. Rez-de-chaussée : entrée, cuisine, arrière-cuisine, pièce de vie avec belle cheminée, chambre, sdd, wc. Etage : 2 chambres, grenier aménageable. Chaufferie, atelier, cave, garage, appentis, puits. Chauffage central GDV, tout à l'égout. Une parcelle de 630m² 06.75.16.73.88//02.41.57.20.90 agencedelacite0440@orange.fr



SERMAISE

204 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.62% TTC
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 3017
Classe énergie : NC



Dans un village à 30 mn Est d'Angers, Pavillon de plain-pied comprend :entrée avec placard, grande pièce de vie, cuisine ouverte, 3 chambres, bureau, sdb (baignoire et douche), wc, chaufferie, garage. Toiture ardoise Chauffage central au fioul, tout à l'égout. Sur une surface de 966 m² agencedelacite0440@orange.fr 06.75.16.73.88//02.41.57.70.00



ST MATHURIN SUR LOIRE

377 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.29% TTC
(Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 3013
Classe énergie : F



ST MATHURIN SUR LOIRE 7mn gare, FERMETTE rénovée, en campagne comprenant. RDC: grande pièce de vie (cuisine aménagée et équipée, poêle à bois), sdd, wc, salle à manger, buanderie, cave. ETAGE : 3 grandes chambres, une pièce pour une SDB. Garage, piscine enterrée (8x4). Parcelle de 1040 m². agencedelacite0440@orange.fr 06.75.16.73.88 // 02.41.57.20.90



FONTAINE GUERIN

240 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.35% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 3018
Classe énergie : NC



Situé à 5 mn de l'entrée d'autoroute, belle maison ancienne comprenant. Rez-de-chaussée : pièce de vie, cuisine aménagée et équipée, salon, dégagement, wc, chaufferie, buanderie. 1^{er} étage : palier, sdb, wc, 2 chambres. 2^{ème} étage : palier, 2 chambres. Terrain de 500 m², caves. 06.75.16.73.88//02.41.57.20.90 agencedelacite0440@orange.fr

Biens de prestige en Maine-et-Loire : à la recherche de la perle rare

Par Emilie Mendonca

Les biens de prestige en Maine-et-Loire ont le vent en poupe actuellement. Pour ce segment du marché, le département cumule les atouts.



D'abord, l'accessibilité de la région parisienne (TGV, autoroute) qui rend ce territoire attractif pour les cadres supérieurs franciliens éligibles au télétravail. A la recherche du calme et de l'authenticité, sans vouloir renoncer aux commodités et aux loisirs de la ville, ils constituent le gros de la demande sur le secteur du haut de gamme depuis la crise covid. Ils seront donc à la recherche de très belles demeures, avec un beau terrain attenant, à proximité d'un centre-bourg ou d'une ville moyenne, avec du charme et pas trop de travaux.

Ce type de bien se trouve dans les catalogues des agences à partir de 500 000 € environ, mais les prix peuvent énormément grimper en fonction des prestations offertes. « Les acheteurs, surtout depuis le confinement, ont à cœur de se faire plaisir pour leur habitat, indique Cédric Pinto, directeur de l'agence Espace Atypiques, à Angers.

Et, surtout, ils veulent avoir une maison à leur image, qui leur ressemble. Cela se ressent fortement sur le marché du haut de gamme. »

Accessibilité et attrait touristique

Le Maine-et-Loire dispose d'autres points forts. L'un des principaux est de se trouver tout proche de la côte atlantique et de disposer de spots touristiques forts. Cela le rend particulièrement prisé des acquéreurs en recherche d'un bien remarquable dans un environnement privilégié, châteaux ou propriétés avec de vastes terrains. « Sur ce type de biens, la clientèle est essentiellement étrangère, américaine ou européenne et elle recherche d'abord un bien. La situation géographique vient après. Il y en a peu à vendre mais la clientèle est également restreinte », souligne Charles Patureau de

Mirand, spécialisé dans l'immobilier de caractère pour Terres et demeures de France.

Saumur et Angers en locomotive

Avec Angers et Saumur, le Maine-et-Loire dispose également de deux villes de taille moyenne mais au très fort patrimoine historique, qui offrent de très belles possibilités de biens de caractère. Là, on raisonnera plutôt en prix au mètre carré et tout dépendra de la situation et de la présence ou non d'un extérieur (même modeste) et d'un stationnement. A titre d'exemple, l'agence Espaces Atypiques d'Angers propose actuellement à la vente un très appartement de luxe au cœur de la ville d'Angers, de 200 m² avec un petit jardin, double garage et de superbes prestations au prix d'un million d'euros. Soit 5 000 €/m², haut de la fourchette dans cette ville.



L'immobilier depuis 1962 !

Transactions
Gestion locative
Syndic de copropriété

75, rue Plantagenet - ANGERS

02 41 88 01 71

www.legros-immobilier.com
agenceangers@legros-immobilier.com



SIREN 390578698

COUP DE CŒUR



ANGERS

438 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 9320
Classe énergie : E



QUARTIER PRISE D'ANGERS, entre le centre-ville et la gare (quartier CATHO), proximité commerces et transports, MAISON bénéficiant de 3 chambres et un bureau avec un jardinet clos. L'ensemble salon séjour cuisine peut-être décloisonné. Garage en location.

À SAISIR



ANGERS

222 600 €

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

Réf 9337
Classe énergie : NC



QUARTIER EST ANGERS / PROCHE ESPACE ANJOU et FUTUR LIGNE DE TRAMWAY, appartement avec ascenseur surface de 66.35 m² un coin salon/salle à manger de 23 m² donnant sur balcon orienté ouest, un espace cuisine et un espace nuit comprenant 2 chambres donnant sur balcon orienté Est vous fait profiter d'un garage.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

183 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 173 340 € hors honoraires)

Réf 9193
Classe énergie : C



Beau type 3 en résidence récente et sécurisée avec ascenseur, balcon et parking en sous-sol. Locataire en place depuis le 01.03.2015. Loué 537 EUR + 56 EUR de provisions sur charges.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

478 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 460 000 € hors honoraires)

Réf 9180
Classe énergie : E



ASCENSEUR Beau type 4/5 en duplex avec cave et grenier. Stationnement (1 ou 2) en sus. L'intérieur comporte une grande entrée, un salon avec cheminée de 43m² (ou salon et chambre supplémentaire), une cuisine, une belle chambre, un bureau, salle d'eau et wc. A l'étage un espace bureau / chambre avec salle d'eau et wc. Atelier et Grenier aménageable.

EXCLUSIVITÉ



ST BARTHELEMY D'ANJOU

399 000 €

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

Réf 9338
Classe énergie : A



Proche d'Angers, QUARTIER DES BANCHAIS, type T6 de 121,78m² et se constitue d'un espace nuit comprenant 5 chambres dont une en rez-de-chaussée, salon de 42 m² avec espace cuisine. Jardin et terrasse. Construit en 2019. Garage.



NOTRE AGENCE RECRUTE

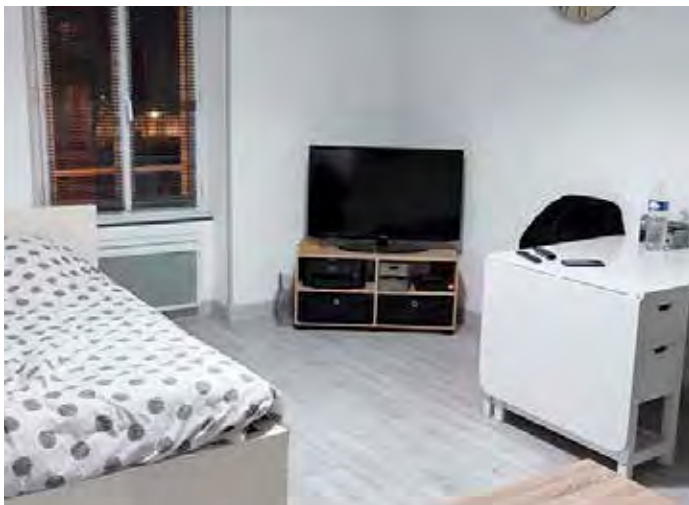
Conseillers, conseillères en immobilier

Si vous aimez : Écouter, Conseiller, Convaincre, Progresser.
Rejoignez notre équipe **100% Experte**

Vous bénéficierez :
D'un accompagnement, de formations,
de supports de communication.

18 Place de la République - ANGERS - 02 41 54 67 05
angers@arthurimmo.com

27, rue Nationale - MONTJEAN S/LOIRE - 02 41 87 98 02



ANGERS

113 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.81% TTC
(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf 6619549

Classe énergie : E



ANGERS

99 520 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.17% TTC
(Prix 92 000 € hors honoraires)

Réf 3965

Classe énergie : G



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

INVESTISSEUR, un appartement de 23 m² type studio loué 420€/mois, en excellent état, . Les travaux d'amélioration du DPE pour évolution en D prévus et pris en charge par le vendeur. FAIRE VITE !!!



CHALONNES

247 100 €

Réf Simple / 3996

Classe énergie : D



À quelques minutes du centre-ville de Chalonnnes-sur-Loire, charmante maison rénovée, composée, au rez-de-chaussée d'une pièce de vie avec cuisine ouverte et d'une salle de douche. À l'étage, vous découvrirez une chambre, un espace bureau ainsi qu'une chambre avec sa salle de bain. Grand atelier attenant avec dépendances. Terrain de 571 m².

Droits et devoirs de l'architecte

Par Emilie Mendonca

La réglementation est stricte en ce qui concerne les droits et devoirs de l'architecte. Voici cinq points de législation à garder en tête lors de la préparation de son projet.



Recours à l'architecte : dans certains cas, c'est obligatoire

Dans le cadre d'une rénovation ou d'une extension, tout dépend de la surface de plancher qu'atteindra votre habitation après les travaux. Si elle est supérieure à 150 m², vous avez l'obligation de faire appel à un architecte. C'est alors lui qui devra établir les plans et effectuer la demande de permis de construire. En revanche, en dessous de ce seuil, vous pouvez le faire vous-même ou vous faire épauler par un maître d'œuvre.

On retrouve également ce seuil dans le cas d'une construction neuve. Si la surface de plancher est supérieure à 150 m², vous devrez passer par un architecte. A noter que les personnes morales (entreprises, SCI...) doivent faire appel à un architecte, quelle que soit la surface ou la nature des travaux.

Le contrat : seul document de référence

Le champ d'intervention et la rémunération de l'architecte doivent obligatoirement faire

l'objet d'un contrat écrit. Donc, un accord verbal ou un simple échange de mails ne suffit pas.

Le devoir de transparence, pour éviter les conflits d'intérêt

Si l'architecte a des liens particuliers avec une personne ou une entreprise liée au chantier, il doit le faire savoir à son client et aussi au Conseil régional de l'ordre des architectes auprès duquel il est inscrit.

Non à la signature de complaisance

La signature de complaisance est interdite. Il s'agit, en effet, d'une pratique qui consiste pour un architecte à signer des plans qu'il n'a pas dessinés. Il touche pour cela une rémunération, mais bien inférieure à des honoraires complets. Le commanditaire peut ainsi contourner l'obligation d'avoir recours à un architecte pour une construction supérieure à 150 m² de plancher.

Le devoir de conseil : un cadre strict

L'architecte est tenu à un devoir de conseil. Cela signifie qu'il doit expliquer son action de façon claire et complète et, surtout, signaler les risques et les inconvénients du projet tel qu'il est envisagé. Cela est, par exemple, particulièrement important concernant les études de sol. L'architecte n'est pas dispensé de son devoir de conseil, même s'il n'a pas réalisé l'étude. S'il a connaissance d'un risque, il est tenu d'en avertir le maître d'ouvrage par écrit, par lettre recommandée avec accusé de réception.



ANTOINE IMMOBILIER S'ENGAGE
dans tous VOS PROJETS IMMOBILIERS !



ACHAT



LOCATION



VENTE



GESTION



SYNDIC

PENSEZ ANTOINE IMMOBILIER
antoine-immobilier.com



Votre nouveau
magazine
immobilier

Dans nos villes
Édition ANJOU
disponible
chez les
commerçants
partenaires.

Weldom
voltaire

Lundi - 10h30 - 19h15
Mardi - 9h - 19h15
Mercredi - 9h - 19h15
Jeudi - 9h - 19h15
Vendredi - 9h - 19h15
Samedi - 9h - 19h15

Weldom Angers
2 Rue Voltaire
49100 Angers



Dans nos villes

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

N°124 JUIN 2022 - GRATUIT

Tendance nationale :
le boom des villes
moyennes.
Comment en profiter ?

Piscine, jeux
et farniente,
faites de votre
jardin un havre
de paix.

LES RÈGLES D'OR
de l'achat sur
plan.

dansnosvilles.fr

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - L

EXCLUSIVITÉ



ANGERS MADELEINE

176 100 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1024
Classe énergie : C

EXCLUSIVITÉ



ANGERS EBLÉ

332 100 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1016
Classe énergie : E

Appartement 2 pièces situé secteur Madeleine dans une résidence bien entretenue avec ascenseur, comprenant une entrée, séjour avec balcon exposé sud, cuisine séparée, salle de bain et wc, grande chambre avec placard. Stationnement en sous-sol.

Exclusivité ! EBLE/JACQUES PORTET Maison individuelle 5 pièces proche des commerces et du tramway comprenant une entrée, séjour, cuisine séparée aménagée et équipée, arrière cuisine et wc. A l'étage 3 chambres, bureau, salle d'eau et wc séparés. 2 stationnements sur 589m² de terrain clos avec dépendances.

COUP DE COEUR



ANGERS CENTRE

598 100 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1022
Classe énergie : D



RARE APPARTEMENT EN DERNIER ETAGE DANS UN IMMEUBLE HAUSSMANNIEN avec ascenseur offrant de très beaux volumes, trois chambres, deux salle de bains. Cet appartement vous séduira par sa situation en plein centre ville, il dispose de très belles prestations. Le vrai plus un stationnement. Une visite et il vous séduira....

Transformer son jardin en havre de paix

C'est facile,
c'est pas cher et c'est
bon pour le moral !



Avec les beaux jours, bien sûr, on commence à regarder son jardin (quand on a la chance d'en avoir un), d'un autre œil. Plus qu'une pièce supplémentaire dans la maison, il peut devenir, à la belle saison, un havre de paix, où il fera bon se ressourcer et partager de bons moments.

Par quoi commencer ?

Il faut d'abord en penser les espaces, les délimiter et les faire vivre. On peut ensuite réfléchir à intégrer des éléments forts et, de ce point de vue, la présence d'une piscine est évidemment une option très intéressante. Il en existe de toutes tailles et de toutes formes, avec des systèmes de fonctionnement qui peuvent être bien différents. Mais un jardin, c'est aussi un endroit où la famille se retrouve et où on reçoit ses amis. Le mobilier de jardin, les éclairages, le barbecue ou la plancha, tout cela apporte de la vie à cet espace. Enfin, pour les enfants ou même pour les plus grands, le jardin est un endroit où l'on s'amuse. Les jeux d'extérieurs, qui peuvent aller de la balançoire au jeu de mōlki, font partie du cocktail qui fera de votre extérieur un endroit où il fait bon vivre.



A l'extérieur, redonnez vie à vos objets

Pour aménager votre jardin, ne négligez pas la piste de la récup. Un vieil arrosoir fera un délicieux contenant pour une plante en pot. Une lanterne chinée en brocante pourra se transformer en un éclairage original. Même votre salon de jardin peut être de seconde ou de troisième main. Un peu de restauration et il aura le charme désuet des vieilles et belles choses.

Pour créer un véritable havre de paix dans son jardin, il faut d'abord imaginer l'espace en lui-même. La première chose à garder en tête est d'éviter la monotonie et de proscrire la simple pelouse plate et uniforme. Poser un hamac au milieu d'un terrain de football, ce n'est pas reposant. Il faut donc créer du mouvement et de la circulation entre les espaces du jardin. Pour cela, on peut créer une butte ou aménager une pente douce ou, plus simplement, profiter de courbes déjà existantes. Dans ce cas, il faut vraiment chercher à les mettre en valeur et pas du tout à les gommer. Bien sûr, si on a un jardin plat et que l'on ne veut pas faire jouer la pelleuse, on peut simplement installer des massifs de plantes à des endroits stratégiques pour créer des espaces délimités. On veillera à penser, en même temps, les chemins qui permettront de circuler de l'un à l'autre. Pour ce faire, il ne faut pas négliger de jouer avec les matières. Une allée de gravillons, un muret en pierres, c'est la diversité qui va créer l'harmonie.

Créez du mouvement !

Avec des treillis ou des grimpants, on pourra gommer les angles droits des murs, qui ne sont pas les meilleurs alliés de la zen attitude. Très important également, il faut organiser le mouvement de votre jardin par rapport à un (ou plusieurs, si votre espace le permet) élément fort. L'idée est d'orienter les regards et les courbes vers cet élément et non vers le fond du jardin. Ce pourra être une pergola, un salon de jardin, une fontaine, tout élément structurant fera l'affaire. De ce point de vue, soulignons l'importance d'un point d'eau pour rendre un jardin relaxant. Pas de havre de paix sans une fontaine, une petite mare, un bassin ou une piscine.

Et puis, bien sûr, un endroit reposant, c'est un endroit habité, qui semble posséder une âme. Là encore, on ne se repose pas dans un hall d'immeuble. Evidemment, ce n'est pas le plus facile à créer. Pour y arriver, il ne faut pas hésiter à laisser parler sa personnalité. Comme dans votre intérieur, la décoration ajoutera ce supplément d'âme à votre extérieur. Cela passe par le choix de vos contenants pour les plantes, les objets décoratifs que vous pourrez poser ici et là, la sélection de vos éclairages, de vos meubles de jardin...



Transformer son jardin en havre de paix
C'est facile, c'est pas cher et c'est bon pour le moral !



Piscine : jetez-vous à l'eau !

Vous avez en projet d'installer une piscine dans votre jardin ? Bonne idée ! Mais attention, voici quand même 5 questions qu'il vaut mieux se poser avant de commencer les travaux.

Que dit la réglementation ?

Pour construire une piscine, même une toute petite (au-delà de 10 m²), il faut déposer une déclaration préalable de travaux. Et si vous optez pour la belle piscine, au-delà de 100 m² de surface d'eau, il vous faut un permis de construire. En général, les piscinistes s'occupent des formalités administratives. Attention tout de même aux règles d'urbanisme spécifiques à votre commune ou à votre lotissement.

A quel endroit ?

Plusieurs critères sont à prendre en compte. Le premier, c'est l'harmonie générale de votre maison. La piscine doit s'intégrer de manière naturelle dans l'espace et ne surtout pas ni le dénaturer ni prendre toute la place. Le mieux est qu'elle joue (dans sa forme et sa situation) avec les lignes et l'aménagement de votre jardin. Bien sûr, il faut choisir un endroit ensoleillé, protégé du vent et des regards extérieurs.

Une piscine, mais laquelle ?

Eh oui, il existe plusieurs sortes de piscines, bien différentes. La plus simple à installer, c'est la piscine hors-sol, juste posée à terre. Facile et économique, mais moins esthétique et moins pratique qu'une piscine enterrée. La piscine à panneaux modulaires peut être hors-sol ou enterrée. Elle est l'amie des petits budgets. Si on veut voir plus grands, on peut opter pour une piscine monocoque. Elle est rapide à monter, mais il faut un professionnel pour l'installer. Enfin, le must, c'est la piscine maçonnée, qui permet toutes les formes et toutes les tailles. C'est aussi l'option la plus coûteuse.

Et pour la sécurité ?

C'est la loi : les piscines enterrées doivent obligatoirement être équipées d'un système de sécurité. Pour faire simple, il en existe de quatre sortes : les alarmes, les barrières, les couvertures et les abris. Le choix se fera en fonction de l'usage que l'on a de sa piscine, de considérations esthétiques et, bien sûr, de son budget.

Et, combien ça coûte ?

Une piscine hors sol vous coûtera entre quelques centaines et quelques milliers d'euros, selon la taille et le matériaux. Mais pour une « vraie » piscine hors sol, comptez au moins 3 000 €. Une piscine en panneaux modulaire coûtera entre 5 et 15 000 € environ, en fonction de la taille. Pour une piscine enterrée, il faut compter environ 30 000 € mais, là encore cela peut être moins ou beaucoup plus, en fonction de votre projet. A noter que les accessoires éventuels, éclairage ou nettoyage automatique par exemple, peuvent considérablement alourdir la facture.





Un jour ... Un olivier



ARBRES D'EXCEPTION

www.unjourunolivier.fr

3, Rue Gandhi 49124 Saint Barthélemy d'Anjou – Tél : 06 50 35 90 19 - 06 24 53 15 49

Ouvert du lundi au samedi de 9h à 18h

Transformer son jardin en havre de paix

C'est facile, c'est pas cher et c'est bon pour le moral !

Un jardin où l'on joue

Lorsque l'on a des enfants et que l'on dispose d'un jardin, on en vient tout naturellement à envisager d'installer des jeux en extérieur. Très bonne idée pour que cette pièce naturelle supplémentaire devienne un vrai rendez-vous pour la famille et puisse (un peu) concurrencer les écrans.

Attention tout de même à ne pas trop en faire. Si les jeux seront un apport important à votre jardin, il ne doivent pas le dénaturer et prendre la première place. Sinon, votre havre de paix va se transformer en square public et ce ne sera pas du tout le même agrément. Deux conseils, donc. D'abord, réservez un espace pour les jeux qui ne soit ni central ni trop important. Vous pouvez même l'isoler avec quelques plantations, pour que chacun reste dans son univers. Ensuite, attention à ne pas graver dans le dur des installations qui ne seront utilisées que quelques années. Le bac à sable, pourquoi pas mais, à moins de changer en terrain de boules, il risque vite de se transformer en lieu d'aisance pour les animaux. Les jeux pour les jeunes enfants seront donc plutôt choisis dans des structures amovibles et faciles d'entretien. Dans cette catégorie, le choix est vaste, du trampoline au toboggan, en passant par le panier de basket ou le but de foot. Mais d'autres installations de jeu peuvent avoir un aspect décoratif et donner du charme au jardin. Une belle balançoire, ou balancelle en bois, par exemple, apportera un vrai cachet, tout en réjouissant même les grands enfants. Idem pour la tyrolienne ou la cabane en bois, qui apportent une note nature à l'espace. Pensez aussi à une table de pique-nique indépendante pour les goûter ou un coin enfant lors de vos repas en extérieur.



Transformer son jardin en véritable havre de paix, cela change tout quand arrivent les beaux jours et cela ne vous coûtera pas forcément une fortune. Si l'on excepte l'installation d'une piscine, les achats à prévoir ne sont pas ruineux. Quelques plantes bien choisies, un peu de mobilier, de la récup' pour la décoration et l'on peut redécouvrir le charme du farniente et des soirées d'été. A vous de jouer !

Un salon au jardin

Tout est prêt, votre jardin est aménagé et vous l'avez mis à votre image. Reste maintenant à vous équiper pour achever l'opération « Havre de paix ». La pièce indispensable, la seule s'il ne devait y en avoir qu'une, c'est évidemment le salon de jardin. Pour le choisir, la première question à se poser est celle de son usage. Combien serez-vous autour de la table et pour y faire quoi ? Apéritif et goûter ou grand barbecue entre amis : on passe de la petite table basse à la grande tablée. Naturellement, il faut adapter la taille du salon à celle du jardin et privilégier les chaises empilables et les tables à rallonge si on ne dispose que d'un petite espace. Pour le choix du matériaux, il dépend de vos goûts, bien sûr, mais aussi du temps que vous acceptez de consacrer à l'entretien. Le bois, c'est beau, mais il faut s'en occuper tous les ans. Attention au plastique, qui peut perdre ses couleurs. Des matières comme le métal ou la résine tressée offrent souvent de bon compromis. En plus du salon de jardin, un vrai coin détente, à base de canapés à couvert ou quelques transat faciles à rentrer le soir, autour d'une table basse est un élément majeur d'un jardin détente.

moment de choisir entre le traditionnel barbecue et la très tendance plancha. Deux modes de cuisson différents pour des goûts et des recettes variées, mais qui offrent le même agrément. Les gammes de prix sont très larges, mais dans leurs versions haut de gamme vous pourrez trouver de bons modèles aux alentours de 500 €. Ne négligez pas l'esthétique dans votre choix car cet objet de cuisson risque de devenir rapidement un élément important de votre jardin.

Le charme de l'accessoire

Ils ne sont pas indispensables, mais ils peuvent apporter beaucoup. Il existe, par exemple, des braseros de jardin qui apportent le charme du jeu de camp sans les inconvénients. Se regrouper autour d'une flamme vivante, c'est magique. Pensez aussi à la pergola en toile ou à la cimaise que vous accrochez au-dessus de vous. C'est plus original et plus élégant que le traditionnel parasol. Regardez aussi du côté des hamacs. Ils attireront à la fois le regard et un moment de sieste. Côté éclairage, des lampes solaires portables existent dans des design vraiment étonnant. La seule limite étant celle de votre imagination.

Dans votre prochain magazine :
DÉCO, ISOLATION, EAU, PLANTES... COMMENT PRÉSERVER LE FRAIS DANS LA MAISON ?

Un barbecue ou une plancha

Eh oui, le jardin, c'est aussi le plaisir des repas tout simples, partagés en famille ou entre amis. Et c'est le

**RELAQUER
DES MENUISERIES
ALU/PVC
sur PLACE,
C'EST POSSIBLE !**



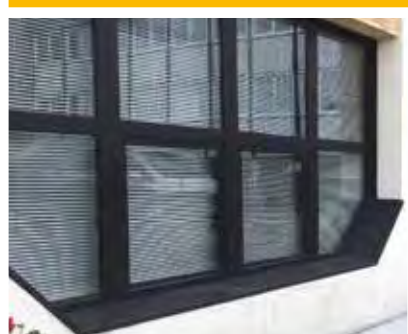
**UNE SOLUTION
INNOVANTE**

**Mon Peintre Expert
arrive sur Angers**

DEVIS GRATUIT

Offre promotionnelle CODE : DNV

Particuliers | Professionnels



Prestations sur : Portes d'entrée | Baies vitrées | Fenêtres | Portes de garage | Portails | Vérandas



Réseau d'experts en relaquage ALU/PVC

Mon Peintre Expert | Cécile GUIOILLIER | 06 25 80 85 51

<https://angers.monpeintreexpert.com/>

Achat sur plan

Tout ce qu'il faut savoir avant de se lancer



Comme des milliers de Français, vous êtes tentés par l'achat d'un logement sur plan ? C'est une très bonne idée et une belle aventure. A condition, bien sûr, de s'entourer de quelques précautions et, aussi, de savoir ne pas se précipiter. Petite revue de détail des choses à savoir avant de se lancer...

Avant de se lancer

Un bien immobilier acheté sur plan est, avant tout... un bien immobilier. Avant de s'engager, il faut donc bien vérifier quelques fondamentaux. A quoi ressemble le quartier dans lequel il est situé, comment a-t-il évolué ces dernières années et va-t-il évoluer dans le futur ? Comment est-il desservi ? Y a-t-il des écoles, des commerces, des associations ? Beaucoup trop de candidats à l'achat sur plan négligent ces aspects qui sont pourtant essentiels pour la valeur de revente du bien.

Mais pour l'achat sur plan, s'ajoute aussi une vigilance particulière concernant le promoteur qui porte le projet. Il convient de bien vérifier ses antécédents, les projets qu'il a menés afin d'éviter les mauvaises surprises.



Des versements échelonnés

Le paiement de votre bien s'échelonne au fil de l'avancement du projet :

Entre 2 et 5 % du prix total du bien lors de la signature du contrat de réservation (dépôt de garantie)

35 % à l'achèvement des fondations.

50 % à l'achèvement du plancher du rez-de-chaussée

65 % à l'achèvement du plancher haut

70 % à la mise hors d'eau

80 % à la mise hors d'air

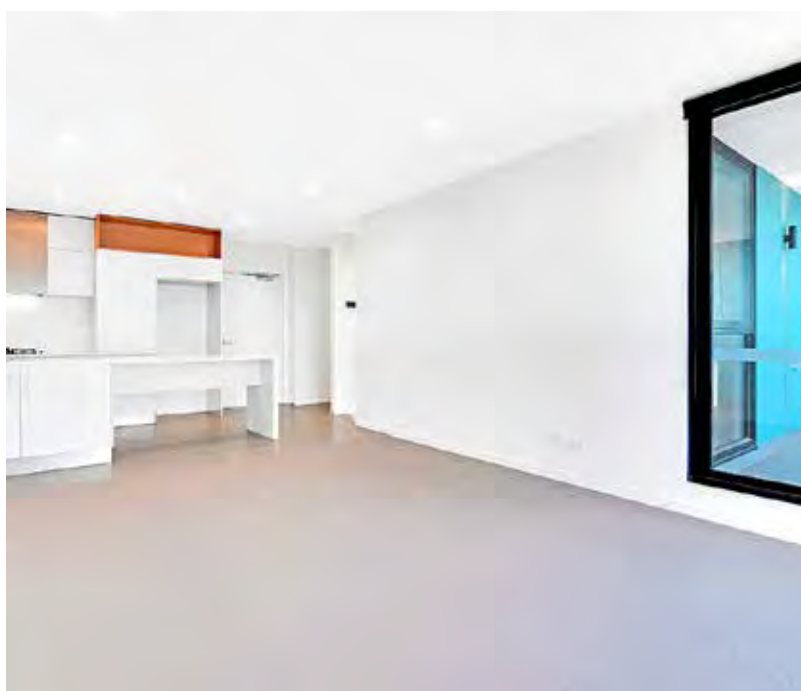
95 % à l'achèvement des travaux

100 % à la livraison

C'est souvent l'objectif des acquéreurs : si au moment de la revente vous cédez votre bien, l'aventure de l'achat sur plan commence avec le contrat de réservation. C'est un document essentiel. En effet, à la différence de l'achat d'un bien existant, il est évidemment impossible de visiter le logement que vous allez acheter. Votre décision, vous la prenez sur la base d'une plaquette de présentation et, le plus souvent, de la visite d'un appartement témoin. Mais ni l'un ni l'autre n'ont de valeur juridique. C'est le contrat de réservation qui va acter et garantir les caractéristiques principales de votre acquisition. Vous y trouverez la surface habitable en mètres carrés, le nombre de pièces, la nature et la qualité des matériaux utilisés, la situation du logement dans l'immeuble ou dans le lotissement ainsi que la liste détaillée des équipements collectifs qui seront à votre disposition. C'est également ce contrat préliminaire qui fixe le prix prévisionnel de vente et les éléments qui pourraient éventuellement conduire à une modification du prix. Il entérine le délai de livraison. C'est aussi ce premier contrat qui fixe les modalités de suspension de l'opération. Cela peut arriver si des modifications importantes apparaissent lors de la signature du contrat de vente (prix plus élevé, équipements manquants, logement non conforme...). En tant qu'acheteur, vous avez tout intérêt à intégrer dans le contrat de réservation une clause suspensive liée à l'obtention de votre financement qui n'est pas systématiquement prévue.

Du contrat préliminaire au contrat de vente

Si tout se passe bien et que toutes les conditions sont remplies, vous aurez donc à signer un contrat de vente. Si le contrat de réservation peut se signer sous seing privé, ce dernier doit être paraphé devant notaire. Dans la plupart des cas, il s'agit d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Vous devenez donc, immédiatement, propriétaire du sol et de la construction en devenir.





Nos 5 conseils pour que tout se passe bien...



1. Attention aux immeubles d'investisseur

Pour de nombreux acquéreurs, l'achat d'un bien neuf sur plan est avant tout une opération financière. Il s'agit de réaliser de la défiscalisation en investissant dans le neuf. Le but est, ensuite, de louer le bien pour en financer l'acquisition. Ils ont raison : c'est souvent une très bonne opération. Oui, mais si vous, vous achetez dans l'immeuble pour y habiter, sachez que vos voisins seront, pour beaucoup, locataires et qu'ils changeront souvent. Cela peut avoir un impact sur la vie de l'immeuble. Attention aussi à la destination des lots. Y aura-t-il des professionnels, des commerces, des restaurants ou des bars dans l'immeuble ? Autant de questions auxquelles il faut vraiment avoir des réponses.

2. Anticipez les retards

On ne va pas se mentir : les retards de livraison sont fréquents et, compte tenu de la crise actuelle des matériaux, cela ne devrait pas s'arranger. Si vous avez à effectuer la vente de votre bien précédant ou un contrat de location à résilier, cela peut occasionner des frais imprévus. Veillez à ce que la clause d'indemnisation des retards soit bien prévue dans le contrat. Si elle n'y est pas, vous pourrez quand même vous faire indemniser, mais il faudra passer par la case justice.

3. Lisez la note !

On le redit : les documents publicitaires qui servent à commercialiser les biens, ne sont pas contractuels. Il faut donc lire et même éplucher la notice technique de votre logement. Elle détaille les matériaux qui seront utilisés et les divers équipements qui seront installés. Si vous tenez à quelque chose en particulier, il faut le faire ajouter. Plus vous serez familier avec ce document plus vous serez efficace dans le suivi du chantier et au moment de la livraison.

4. Vérifiez (aussi) les parties communes

Vous achetez un logement particulier, mais vous investissez aussi dans un immeuble ou un lotissement en communauté. Où en est le local à poubelles ? Les boîtes aux lettres sont-elles installées ? Y a-t-il de la lumière dans les caves ? Le digicode fonctionne-t-il ? Ce n'est pas chez vous, mais ça peut vraiment compliquer la vie, ce genre de choses...

5. N'ayez pas peur !

Lors de la livraison, si vraiment vous constatez des problèmes importants, n'hésitez pas à refuser la remise des clés. Mettez-vous d'accord sur les problèmes à résoudre et fixez un délai avec le promoteur. Si les choses sont vraiment graves, faites les constater par un huissier. Son procès-verbal vous sera utile si la suite devait se passer devant un tribunal.



maisons
BERNARD
JAMBERT

imaginons votre nouvel horizon

GROUPE Hexaôm

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

Remise des clés : moment crucial...

Vous êtes évidemment ému et excité à l'idée de prendre possession de votre tout nouveau logement. Oui, mais attention, la remise de clé, autrement appelée la livraison, est un moment capital de l'opération. C'est le moment où l'acquéreur doit, ou non, prendre acte de la bonne exécution des travaux selon les modalités prévues au contrat. Et c'est aussi le jour à partir duquel courent toutes les garanties. C'est donc tout, sauf une formalité.

Il vous revient de visiter votre logement avec la plus grande attention. Munissez-vous de tous les documents en votre possession : plans, nuanciers, descriptifs des matériaux et faites le tour de toutes les pièces. Assurez-vous de la conformité des installations avec ce qui était prévu. Vérifiez le fonctionnement de tous les appareils et de tous les équipements (fenêtres, portes, ventilation, chauffage, robinetterie, chasse d'eau...) Si quelque chose ne fonctionne pas ou mal, consignez-le dans le procès-verbal détaillé que toutes les parties signeront en plusieurs exemplaires. Si vous avez des réserves, vous pouvez consigner les 5 % restant à payer chez le notaire, en attendant leur résolution. Dans le mois qui suit la livraison, vous pouvez encore signaler des anomalies par lettre recommandée.



Bien des acheteurs redoutent que l'achat sur plan leur interdise de personnaliser le bien qu'ils achètent. Mais, dans la plupart des cas, il est tout à fait possible de modifier des éléments. Les revêtements de sol et, plus généralement, tout ce qui relève de la décoration est, le plus souvent, modifiable. On peut aussi, supprimer ou ajouter des cloisons ou un couloir. En revanche, vous ne pourrez évidemment pas toucher à la structure du bien ni aux murs porteurs.

Les garanties qui vous couvrent



La loi impose un cadre strict qui protège l'acquéreur d'un bien vendu en l'état futur d'achèvement. Voici un petit tour des garanties essentielles.

La garantie de parfait achèvement

Tout ne se joue pas au moment de la livraison. Cette garantie oblige le promoteur à réparer les anomalies signalées par l'acquéreur durant l'année qui suit la livraison. Et ce quelle que soit l'importance ou la nature du problème.

La garantie biennale

Comme son nom l'indique, elle court pendant deux ans et concerne le bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien : les volets, les robinets, les équipements ménagers...

La garantie décennale

Là, on est dans le lourd. Cette garantie couvre pendant

dix ans les dommages concernant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables qui rendent le logement inhabitable. Une fuite d'eau liée à un défaut de fabrication, un plancher qui flanche... Tout cela est pris en charge par le vendeur. Et cette garantie est liée au bien : elle se transmet à un éventuel nouveau propriétaire.

La garantie extrinsèque

Elle ne concerne pas le logement, mais le promoteur qui va le construire. La loi lui impose de souscrire une garantie d'achèvement des travaux avant le début du chantier. Histoire de s'assurer que le chantier ne restera pas en plan s'il lui arrivait de mettre la clé sous la porte. Mais attention car seule la garantie « extrinsèque » est réellement protectrice. Ce mot assez barbare signifie qu'en cas de défaillance, c'est un organisme extérieur (une banque ou un assureur) qui prendra en charge la fin des travaux. Si cette garantie est intrinsèque, le promoteur est son propre garant et paiera la fin des travaux, s'il le peut, en puisant dans ses réserves.

Assurances

Il peut être prudent de s'assurer que le constructeur de votre logement dispose bien des assurances obligatoires, en cours de validité. L'assurance dommage-ouvrage est capitale, car elle couvre les problèmes qui relèvent de la garantie décennale dont les éventuelles malfaçons ou vices cachés importants.

Dans
votre prochain
magazine :
**L'IMMOBILIER
DE TOURISME
A-T-IL
SURVECU À
LA CRISE**

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

Construisez votre maison avec tous les avantages du Pavillon Angevin



VOS AVANTAGES

- 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



Gérer une copropriété dans le neuf

Par Emilie Mendonca



Quand on achète un appartement neuf, on fait bien souvent le pari de l'achat sur plan. On fait aussi celui de la copropriété. Alors, comment gérer une copropriété dans le neuf ? La question se pose vite.

Les règles essentielles sont les mêmes que pour un immeuble existant. Mais la naissance de la copropriété implique un calendrier et des démarches spécifiques qu'il vaut mieux maîtriser avant de se lancer.

La règle du jeu

Il n'existe pas de différence fondamentale entre une copropriété dans un immeuble neuf et dans un immeuble existant. Le principe est simple : chaque copropriétaire dispose de la jouissance exclusive d'une partie privative (un logement, une cave, un parking...). Il partage la propriété des parties communes avec les autres copropriétaires. La quote-part que chacun possède est proportionnelle à la superficie relative de son bien par rapport à l'ensemble de la copropriété et s'exprime en tantième. Plus on dispose de tantième, plus on a de poids dans le vote des décisions et, donc plus on doit contribuer aux dépenses (charges et travaux).

Dans le cas d'un immeuble neuf, la livraison du deuxième lot marque la naissance de la copropriété. A ce moment, on choisit un syndic de copropriété provisoire. Il peut s'agir d'un ou plusieurs copropriétaires bénévoles, ou d'un professionnel. Mais, dans les faits, c'est le promoteur qui désigne le premier syndic, presque toujours un professionnel, dans le cadre du règlement de

copropriété. Ce document, très important, détaille la répartition des lots et les quote-part qui y sont associés. Il précise aussi la bonne utilisation des parties communes et privatives ou la destination de l'immeuble.

Le rôle du syndic provisoire

Une des premières tâches du syndic provisoire est d'établir un premier budget prévisionnel, dans lequel seront intégrées les premières dépenses de la copropriété qui donneront lieu au versement des premières charges. Les honoraires du syndic font partie de ces premières charges courantes. Se pose naturellement la question de la part des charges correspondant aux lots qui ne sont pas encore vendus. C'est, fort logiquement, au promoteur de les prendre en charge. Le syndic provisoire a aussi pour mission de veiller au bon achèvement des travaux, à la livraison des parties communes, à la finition des installations qui restent à livrer. Il est également en charge de la surveillance des malfaçons et des éventuels défauts de conformité. Le mandat de ce syndic provisoire est d'un an maximum.

Le cas particulier des programmes livrés par tranches

La situation est un peu plus complexe pour les programmes livrés par tranches. Si un des immeubles de l'ensemble est achevé et

habitable alors que les autres sont toujours en chantier, le syndic de copropriété et le règlement sont mis en vigueur, sans attendre la fin des travaux. Ainsi, les propriétaires installés dans l'immeuble achevé ne sont pas mis en insécurité. Les propriétaires des immeubles non-achevés sont membres du syndicat de copropriété, participent aux assemblées générales et payent les charges en fonction de leur quote-part. On parle, alors, de « lot provisoire ».

Syndic et Conseil syndical : ne pas confondre !

Pour gérer une copropriété, il ne faut pas confondre le syndic et le conseil syndical. Le syndic est une personne physique ou morale en charge de la gestion de la copropriété. Il en est le représentant légal, gère les contrats et applique les décisions. Il peut être professionnel ou bénévole.

Le conseil syndical, c'est un groupe de quelques copropriétaires (ou leurs représentants) élus en assemblée générale pour parler et agir au nom de tous. Ils font l'interface avec le syndic. C'est un rôle bénévole et dépourvu de tout pouvoir décisionnaire.

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE D'UNE MAISON ÉCOLOGIQUE



**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



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

Quartiers en Cours de Commercialisation



NOUVEAUX TERRAINS À VENIR

Terrasses de la Prée, **Baugé-en-Anjou**

Le quartier des Terrasses de la Prée se situe dans une commune en pleine expansion et à la vocation touristique affirmée. Sur les hauteurs de la ville de Baugé-en-Anjou, venez faire construire la maison de votre choix.

Renseignements :
Agence de Saumur 02 41 40 04 12



Terrains à bâtir libres de constructeur
Parcelles de 398 à 612 m²
À partir de 27 064 €



NOUVEAU QUARTIER

Vaulanglais-Noirettes, **Saumur**

Futur quartier sur les hauteurs de la ville, Vaulanglais-Noirettes offre une opportunité rare pour construire sa maison neuve à Saumur. Situé en entrée de ville, dans un environnement remarquable, le secteur vous invite à vivre à proximité des services, commerces, transport... tout en pouvant vous évader dans un cadre naturel aux portes de la campagne environnante.

Renseignements :
Agence de Saumur 02 41 40 04 12



Inscription sur liste d'attente (nous contacter)

Villetalour, **Erdre-en-Anjou (la Pouëze)**



Situé en frange du lotissement des Rochers, le quartier Villetalour s'inscrit sur un site marqué par du relief. Le projet s'attache donc à faire profiter les futurs habitants de ces vues dégagées sur le vallon du Brionneau et à favoriser une transition douce entre ville et campagne.

Renseignements :
Agence de Segré 02 41 92 11 68



Elle comprend 24 lots libres de constructeur, entre 356 et 568 m², à partir de 33 227 € et disponibles.
Les travaux de viabilisation sont en cours et s'achèveront en juin.

Quartier Gare, **Segré**

Lancé en 2012, le quartier gare, délaissé suite à l'arrêt de l'exploitation ferroviaire en 1973, poursuit son renouveau. Un nouveau secteur d'une surface de 6 880 m² va être aménagé avec des lots libres, des commerces et des espaces publics.

L'ILOT

Ensemble immobilier de **990 m²**

Rez-de-chaussée commercial de **300 m²**

12 appartements

La construction sera réalisée par le promoteur Atlas

LOT 9
Implantation d'une MAM (Maison d'Assistant.e.s Maternel.le.s) en cours d'étude

LOT 10
Implantation d'un cabinet dentaire en cours d'étude



Renseignements :
Agence de Segré 02 41 92 11 68

LOTS 1 À 8

Vente de terrains à bâtir de 384 à 537 m² à partir de 105 € ttc/m²

LÉGENDE



Commerces



Universités



Écoles



TGV



Pistes cyclables



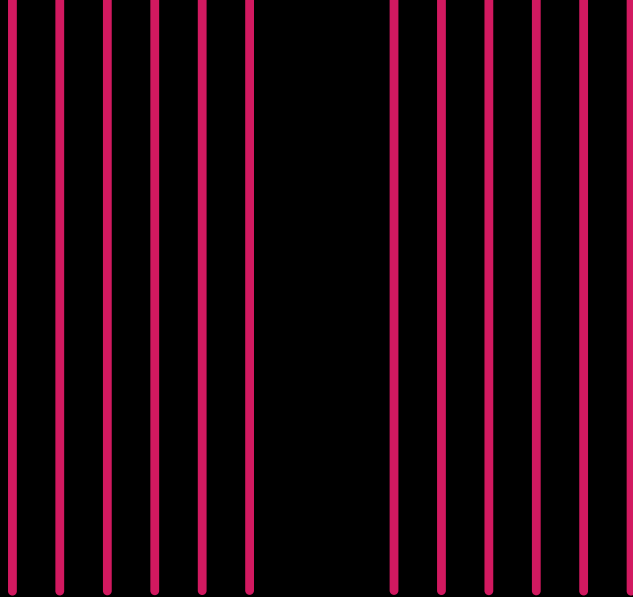
Autoroute



Aires de jeu

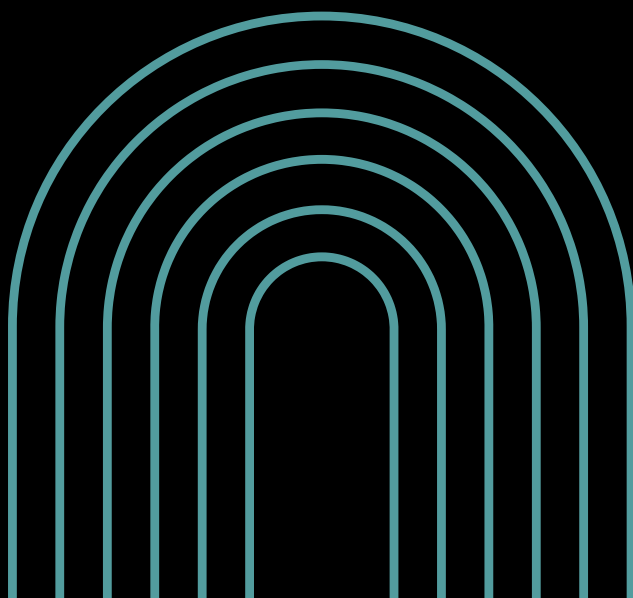


Parcs



MOMENTO TRAVAUX

WWW.MOMENTO-TRAVAUX.FR



MOBILIER,
LUMINAIRES,
TAPIS, PAPIERS
PEINTS, OBJETS
DECO, STORES,
DRESSING

LUXE ANGERS.
MOBILIER

Redéfinissons les horizons du design

LAM - 11 rue d'Anjou ANGERS
www.lam-angers.com
09 81 24 20 99 - info@lam-angers.com



Imaginez votre nouveau logement,
où vous vous sentiriez bien
à tout moment.

OASIS

MON APPARTEMENT À ANGERS



Le confort d'une vie
à proximité !



- ✓ Appartements de 1 à 3 chambres.
- ✓ A 5mn du centre d'Angers.
- ✓ Proche d'un grand centre commercial.

A partir de 178 000 €

LE BON PASTEUR

MA MAISON À ANGERS



Laissez vous porter
par vos projets !



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

A partir de 279 000 €

LES TERRASSES DE GABRIEL

MON LOGEMENT À TRÉLAZÉ



Avec les copains, c'est tous
les jours l'aventure dans le salon !



- ✓ Appartements de 1 à 3 chambres
- ✓ Proche d'Angers et de tous commerces.
- ✓ Terrasse, loggia ou balcon.

A partir de 172 500 €

ALLUMIÈRE

MON APPARTEMENT À TRÉLAZÉ



Se sentir bien chez soi,
tout simplement...



- ✓ Proche de tous commerces et équipements.
- ✓ Appartements de 1 à 2 chambres.
- ✓ Terrasse, balcon.

A partir de 124 000 €