

## LA TENDANCE DU MARCHÉ

Euréka ! ... Le gouvernement a trouvé la solution pour transformer 140 000 passoires énergétiques en logements « louables » le 1er janvier 2025 ! ... Attention cette annonce est bien évidemment sarcastique, mais dans les faits, c'est ce qui va se passer. En effet, la méthode de calcul du DPE (Diagnostic des Performances Énergétiques) va être corrigée pour « rendre les résultats plus équitables » pour les logements de moins de 40 m<sup>2</sup> (source : <https://www.gouvernement.fr/actualite>).

Même s'il était évident que tous ces logements n'auraient pas pu être rénovés thermiquement en si peu de temps, le signal que cela envoie aux locataires de ces logements n'est pas encourageant, surtout avec les hausses des prix des énergies déjà enregistrées et à venir. Gageons que de leur côté, les bailleurs voient là un « sursis » salvateur pour organiser leurs travaux de rénovation. Car, nous le constatons aussi bien évidemment, sur les transactions de vente, les dépenses énergétiques sont en train de devenir un paramètre fondamental des charges d'un foyer. L'isolation et la production d'énergie verte sont devenues très tendance !



c'est l'évolution du nombre de logements mis en chantier en 2023 par rapport à la moyenne des dix dernières années en Loire-Atlantique, ... une pénurie irrattrapable !  
(source : Observatoire Département44)

## LE CONSEIL DU MOIS

Souriez ! Le printemps arrive ce mois-ci... Espérons que les pluies diluviennes de ces derniers mois ne laisseront pas la place aux giboulées de mars, et que le soleil saura faire éclore toutes les fleurs printanières qui vont nous redonner du baume au cœur ! Allez hop ! Tous à vos plantations, les joyeuses couleurs des primevères, des jonquilles, des pensées et autres tulipes, sont autant de ressources vitaminées qui vont vous donner du peps ... pour relancer votre projet immobilier ?!

## LES ACTUALITÉS HESTIA

Fin février, nous avons été invités à la présentation du nouveau PLH (Plan Local de l'Habitat) de la COMPA (communauté de COMMunes du Pays d'Ancenis). Cette présentation a été particulièrement instructive sur les orientations et perspectives que ces 20 communes ont décidé de mettre en œuvre sur les 6 prochaines années.

Les élus ont affiché une ambition forte et claire de développement de l'habitat grâce à la construction neuve, mais aussi grâce à la réhabilitation de l'ancien. Les aides financières qui vont être proposées aux porteurs de projets sont significatives. Nous allons pouvoir accompagner concrètement nos clients pour aller chercher ces compléments de financement qui peuvent être décisifs pour faire aboutir certains projets.

Ces échanges, auxquels nous avons participé, nous ont également conforté dans notre démarche du Pack Partenaire, que nous avons détaillé dans le HESTIA INFOS de février 2024. En effet, l'une des principales motivations affichées par les communes a été le « développement de l'habitat » pour soutenir le « développement économique » du bassin d'emploi d'Ancenis.



Ne pas jeter sur la voie publique - SARL U A GENCE ERDRE ET GESVRES



## SERVICES : PACK PATRIMOINE, PLUS QU'UN SERVICE, UN SOULAGEMENT !

Le Pack Patrimoine, à quoi ça sert ? ... Nous avons créé le Pack Patrimoine à destination des familles qui disposent d'un bien immobilier dont elles ignorent la valeur réelle, ou qui craignent de s'engager dans des démarches complexes et coûteuses.

Une succession, une séparation, ou tout simplement un besoin de changement pour anticiper une éventuelle perte d'autonomie, ... ce sont quelques-unes des situations dans lesquelles le Pack Patrimoine va vous apporter une aide considérable.

Avec cet outil, nous allons en effet déployer nos compétences afin d'élaborer l'ensemble des hypothèses de valorisation de vos biens immobiliers, puis, nous allons mobiliser nos ressources pour maitre en œuvre l'ensemble des démarches et études nécessaires à l'accomplissement de votre projet.

En résumé, nous étudions, vous choisissez, nous réalisons et ... vous profitez !

## INVESTISSEMENT : ACHETER UN LOCATIF, EST-CE ENCORE RENTABLE ?

Contrairement aux placements financiers, l'investissement immobilier locatif est une valeur réputée plus sécuritaire et durable. Il permet, en effet, de faire fructifier un patrimoine bâti qui, au fil des années, continue à prendre de la valeur. Sa rentabilité reste réelle, mais comme elle fluctue au gré de nombreux paramètres, son intérêt peut, ponctuellement, devenir moins attractif que d'autres formes d'investissement. Ainsi, les taux d'emprunts sont passés de 0,80% à près de 4,50% en deux ans, et, ce surcoût financier n'a été compensé ni par la baisse des prix d'achat du foncier, ni par la hausse pourtant substantielle des loyers sur la même période. Par ailleurs, il est nécessaire d'apporter une vigilance toute particulière aux évolutions programmées des lois concernant la rénovation énergétique des bâtiments. Ces dispositions vont rendre incontournables des travaux parfois conséquents pour simplement maintenir un bien en location. Ces charges, si elles n'ont pas été anticipées, viendront, elles aussi, entamer la rentabilité de l'investissement locatif. La seule certitude que nous avons aujourd'hui c'est que le développement économique de la Loire-Atlantique pousse le besoin en logements à la hausse, à l'achat comme à la location. N'hésitez donc pas à nous consulter régulièrement, nous avons toujours des opportunités intéressantes, dans le neuf comme dans l'ancien, qui vous permettront de faire fructifier votre patrimoine.



## NOS AGENCES



02.51.14.30.62  
MÉSANGER



06.61.79.89.43  
SAINT MARS DU DÉSERT



07.67.34.83.11  
LA CHAPELLE SUR ERDRE



# NOS COUPS DE COEUR

## CASSON

En plein Bourg, 4 terrains nus viabilisés disponibles allant de 268 m<sup>2</sup> à 299 m<sup>2</sup> environ, à proximité directe des services, des commodités et des écoles.

Terrain Viabilisé Libre de constructeur.



**A PARTIR DE 88 790 €**

## CASSON

Maison d'environ 180m<sup>2</sup> habitable rénovée en 2021 (Isolation, Huisserie, Cuisine, Électricité, Poêle à granulés) situé à 2 km du Bourg. Maison composée au RDC : d'une entrée, une pièce de vie avec poêle à granulés, une cuisine A&E, 3 chambres dont une avec point d'eau, une salle de bains, WC. Au premier étage : un palier distribuant 3 chambres dont une avec un grand dressing avec potentiel d'ajouter un point d'eau, une salle d'eau avec WC. Sous-sol : Un cellier, une cave, une buanderie, un double garage. L'extérieur : Une grande terrasse au Sud. Jardin Clos et boisé de 4550m<sup>2</sup> avec portail électrique.



**386 250 €**



Contacteur: Mme DONNE Céline au 06-13-76-47-08

## LA CHAPELLE SUR ERDRE

A proximité immédiate des transports et commerces, venez découvrir cette maison traditionnelle de plain-pied avec son potentiel évolutif. Elle se compose d'une entrée avec placard, une cuisine séparée, un salon séjour, deux chambres (15,64m<sup>2</sup>, 10,99m<sup>2</sup>), d'une salle de bains (baignoire et douche), un wc. Greniers aménageables (46m<sup>2</sup> plancher). Un garage attenant (30m<sup>2</sup>), un puits ainsi que deux dépendances (25m<sup>2</sup> et 10m<sup>2</sup>) dont une avec cave. Ce bel ensemble sur son terrain de 490m<sup>2</sup>. Travaux à prévoir.



**289 500 €**



Contacteur: M. VERGER Samuel au 06-25-53-83-80

## CARQUEFOU

Appartement de 2007 d'environ 81 m<sup>2</sup> habitable, proche des commerces, bâtiment avec digicode et ascenseur. Appartement situé au 2ème étage très lumineux avec de beaux volumes, composé d'une entrée avec une penderie, une grande pièce de vie donnant sur un balcon orienté Sud, une cuisine A&E avec un accès terrasse, un dégagement desservant un WC, une salle d'eau, deux chambres. Un box fermé au sous-sol, une place de parking extérieur complète ce logement.



**319 500 €**



Contacteur: Mme DONNE Céline au 06-13-76-47-08

## LA CHAPELLE SUR ERDRE

Emplacement privilégié au cœur du bourg de la Chapelle-sur-Erdre. Dans une résidence à taille humaine de haut standing, sécurisée, conforme aux normes RT 2012 et adaptée aux personnes à mobilité réduite. HESTIA IMMO Erdre et Gesvres vous propose ce très bel appartement T2, d'une surface totale de 44 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée de la résidence. Il se compose d'une pièce de vie lumineuse avec coin cuisine aménagé et équipé (un évier, 1 réfrigérateur TOP, une hotte, 2 feux et meubles de rangements) donnant sur une belle terrasse de 11 m<sup>2</sup> exposée Sud/Est. L'appartement étant situé à l'arrière de la résidence, la terrasse vous offre une vue dégagée et boisée. Une belle chambre de 11 m<sup>2</sup> vient compléter ce bien, ainsi qu'une salle d'eau et un WC séparé.



**245 000 €**

## NOS HONORAIRES

A la charge de l'acquéreur

Jusqu'à 54 999€	→	<b>10 %*</b>	À partir de 180 000 €	→	<b>8 500 €</b>
À partir de 55 000 €	→	<b>5 500 €</b>	À partir de 240 000 €	→	<b>9 500 €</b>
À partir de 100 000 €	→	<b>6 500 €</b>	À partir de 300 000 €	→	<b>10 500 €</b>
À partir de 140 000 €	→	<b>7 500 €</b>	À partir de 350 000 €	→	<b>3,5%*</b>

Pack Patrimoine : + 3 000 € sur les frais d'honoraires de base

\*Pourcentage du prix net vendeur

## NOS SERVICES

- 1 Estimation gratuite
- 2 Conseil de valorisation de votre bien
- 3 Rédaction du compromis
- 4 Accompagnement jusqu'à la signature chez le notaire