

# NEWS LETTER



CABINET SIBOUT  
Immobilier

DEPUIS 1964

40 rue des Lices  
49100 ANGERS

contact@cabinetsibout.com  
02 41 87 46 28

www.cabinetsibout.com

AVRIL 2026

Bulletin Numéro 60- Edition 2026 - 2ème trimestre

## Premier achat immobilier : les points de vigilance à passer en revue

**Devenir propriétaire est un projet de vie majeur. Anticiper le choix du bien, son environnement, ses finances et ses besoins futurs permet d'éviter quelques surprises et écueils.**

### Le choix du bien, entre coup de cœur et coup de marteau



Il convient d'abord de distinguer l'approche selon sa situation précédente : avoir été locataire ou hébergé à titre gratuit ne prépare pas de la même manière à un premier achat immobilier.

Le locataire est déjà habitué à gérer des charges liées à son logement : loyer, énergie, télécommunications, assurance, eau, dépenses d'équipement.

À l'inverse, la personne qui prend son indépendance sous-estime souvent le poids réel de ces dépenses.

De cette mise en garde découlent plusieurs points à valider avant tout achat de résidence principale

### En appartement : copropriété et travaux en vigilance

S'il s'agit d'un appartement, il faut s'interroger sur :

- Le niveau des charges de copropriété
- L'existence de travaux votés ou en discussion
- La consultation des procès-verbaux des trois dernières assemblées générales

Même lorsque des travaux ne sont qu'au stade des échanges, ils peuvent annoncer des dépenses futures significatives.

La conformité des parties communes constitue également un point clé : ascenseurs, performance énergétique, sécurisation des accès, entretien des espaces verts...

Enfin, tous les travaux envisagés ne seront pas nécessairement autorisés : percement d'un mur porteur, modification des revêtements de sol, etc.

### En maison individuelle : travaux et règles d'urbanisme

Dans le cas d'une maison, l'ancienneté du ravalement, de la toiture ou du système de chauffage doit être anticipée.

Mais d'autres sujets méritent une attention particulière :

- La possibilité d'extensions
- Les aménagements (piscine, garage, dépendances)
- Les contraintes du PLU et des arrêtés municipaux

Sans oublier les nuisances potentielles liées à l'environnement quotidien.

### Anticiper l'environnement et les évolutions futures

Un premier achat immobilier impose également de se projeter. Le cadre actuel peut évoluer : nouvelles constructions, modification des axes de circulation, évolution des transports en commun... Autant d'éléments susceptibles d'impacter la valeur du bien.

La situation financière de la commune ou du département mérite aussi attention. L'évolution récente des taxes foncières et des contributions liées à la résidence montre que la fiscalité locale peut fortement progresser.

L'usage futur du bien doit également être envisagé. Une mise en location ultérieure peut être contrainte par :

- Des règles de décence plus strictes
- Des obligations énergétiques
- Une fiscalité plus lourde qu'anticipée

La composition du foyer constitue un autre paramètre déterminant : scolarisation, commerces, services publics et médicaux. Des paramètres qui sont à prendre en compte, la liste n'étant pas exhaustive.

## VOUS SONGEZ À VENDRE :

Votre logement ne correspond plus à votre style de vie, vous souhaitez plus grand, ...

1- DISPOSEZ DE NOTRE PORTEFEUILLE CLIENTS ACQUEREURS ACTIFS

2- UNE CAMPAGNE DE COMMUNICATION EXCLUSIVE

3- UNE FORCE DE VENTE DE 12 AGENCES PARTENAIRES

4- UNE EXPERTISE DE PLUS DE 60 ANS

5- 380€ OFFERTS POUR LA MISE EN VENTE DE VOTRE BIEN POUR UN MANDAT EXCLUSIF\*

CABINET SIBOUT  
Immobilier

DEPUIS 1964

40 rue des Lices  
49100 ANGERS

contact@cabinetsibout.com  
www.cabinetsibout.com  
02 41 87 46 28



Suivez-nous sur les réseaux

## TRUCS ET ASTUCES

### COMMENT DÉBOUCHER SON ÉVIER

#### Nettoyage écologique des canalisations

Le nettoyage préventif évite les bouchons qui peuvent abîmer vos canalisations. Nous privilégions des méthodes naturelles qui respectent vos tuyaux.

#### Mélange efficace au vinaigre blanc :

1. Versez 200 ml de vinaigre blanc dans l'évacuation.
2. Ajoutez 100 g de bicarbonate de soude.
3. Laissez agir 30 minutes.
4. Rincez à l'eau chaude.

Ce mélange élimine les résidus de savon, les graisses et les mauvaises odeurs. Réalisez ce nettoyage une fois par mois dans chaque évacuation.

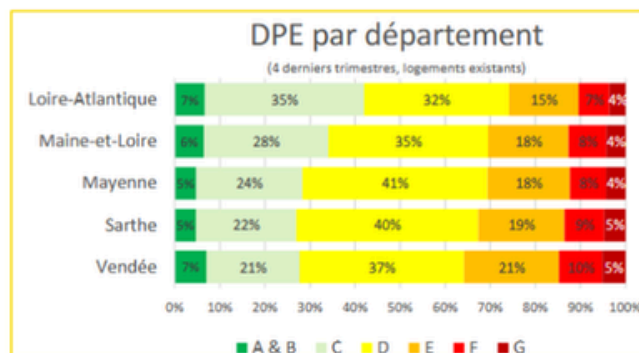
Les canalisations de cuisine nécessitent une attention particulière à cause des graisses. Évitez les produits chimiques agressifs qui peuvent corroder vos tuyaux.

Le vinaigre blanc et le bicarbonate de soude nettoient efficacement sans abîmer vos installations.

## BAROMÈTRE DES PRIX MARS 2026

Département	Niveau des prix (€/m <sup>2</sup> ) 1er mars 2026	Évolution				
		3 mois	1 an	2 ans	5 ans	10 ans
Loire-Atlantique	3 033	-0,7%	-1,3%	-2,0%	+0,8%	+32,1%
Maine-et-Loire	2 123	-2,4%	-0,5%	-1,1%	+7,5%	+36,9%
Mayenne	1 503	-2,6%	-0,7%	+1,4%	+11,7%	+28,7%
Sarthe	1 592	-0,6%	+0,1%	+1,2%	+12,4%	+29,0%
Vendée	2 448	-1,5%	-1,9%	-2,2%	+9,5%	+34,9%

## REPARTITION DES DPE SUR LA REGION



## QU'EST CE QUE LE DAAF ?

### LE SAVIEZ-VOUS



À quoi sert le détecteur de fumée (Daaf) ? Le détecteur avertisseur autonome de fumée (Daaf) est un appareil qui détecte les fumées dès le début d'un incendie et émet immédiatement un signal sonore suffisamment fort pour réveiller une personne endormie.