

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION VAL-DE-LOIRE - N°220 - SEPTEMBRE 2023



Transition  
énergétique  
*La solution de  
la construction  
neuve.*

Coup de froid sur  
l'immobilier  
*Les banques  
en première ligne !*

Parole d'expert  
*par Grégory  
LACOUX*



# C'est la rentrée !

LES DEVOIRS AVEC LES ENFANTS, C'EST VOUS.  
LES PROJETS IMMOBILIERS, *c'est nous !*



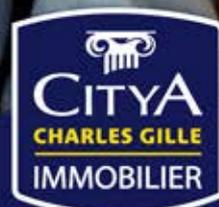
**BIEN  
CHEZ  
SOI**



02 47 70 12 70



02 47 31 16 16



02 47 60 22 15

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

[citya.com](http://citya.com)



143 000 € Réf TAPP509274

## TOURS

COUP DE COEUR - découvrez ce beau 2 pièces de 46,85 m<sup>2</sup> avec terrasse et jardin. Cet appartement comprend une belle pièce de vie avec cuisine ouverte donnant sur le jardin ainsi qu'une chambre avec salle d'eau attenante et sa terrasse. Place de parking. 4 lots. DPE D. Charges 430 euros/an.



70 000 € Réf TAPP493842

## TOURS

EXCLUSIVITÉ - BEAU STUDIO VENDU LOUÉ AVEC PLACE DE PARKING ET CAVE PROCHE PLACE DE LA LIBERTÉ. Il se compose comme suit : une pièce de vie, une kitchenette et une salle de bains. DPE E - Charges 1116.66 €/an - Lots 49.



424 000 € Réf TAPP492010

## TOURS

COUP DE COEUR - APPARTEMENT 5 PIÈCES LUMINEUX AVEC DEUX TERRASSES. Il se situe au 3<sup>e</sup> et dernier étage d'une petite résidence semi-récente avec ascenseur. Il est à vendre avec un garage et deux places de parking DPE D - Charges 2600 €/an - Lots 24.



189 000 € Réf TAPP496583

## TOURS

IDÉAL PREMIER ACHAT - BEL APPARTEMENT EN HYPER CENTRE Une vaste entrée, d'une belle pièce de vie, cuisine, une chambre, SDE - Lots 6 Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1687 et 2283 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021.



153 000 € Réf TAPP504259

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Bel appartement T2, vendu loué 6240€ HC/an. Il propose une entrée avec un placard, un beau séjour ouvert sur une cuisine A/E, donnant sur une terrasse et sur un jardin privatifs, une chambre, une salle de bains, un WC. Une place de parking privée en sous-sol. 58 lots. Classe Energie C. Réf.177

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Belle maison idéalement située. Cette maison se compose : Au rdc : une entrée donnant sur une pièce principale, une cuisine A/E, 3 chambres, une salle de bain, un WC Accès direct au sous-sol est possible du rez-de-chaussée. Au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres, une salle d'eau et WC. Sous-sol complet. Pour profiter des beaux jours, la maison comporte un jardin. Côté Est et Ouest, il y a deux surfaces gazonnées, tandis qu'au Nord et au Sud, vous aurez deux terrasses. Classe Energie D. Réf 218.



389 000 € Réf TMAI137561



8 bis rue du Docteur Herpin  
**02 47 31 16 16**  
sgti.contact@citya.com



40 boulevard Béranger  
**02 47 70 12 70**  
beranger.contact@citya.com



32 rue Charles Gille  
**02 47 60 22 15**  
charlesgille.contact@citya.com



## TOURS

COUP DE COEUR - APPARTEMENT LUMINEUX AVEC DEUX TERRASSES  
Composé une entrée, une cuisine, une grande pièce de vie, 4 chambres SDE et SDB. Une buanderie un garage deux places de parking. DPE D - Lots 24. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 220 et 340 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021.

Réf TAPP505302

**169 000 €**

## AZAY-LE-RIDEAU

Agréable longère au calme, aménagée comme suit : un beau salon et séjour, une cuisine A/E, 4 chambres dont une de plain-pied, un bureau, un palier avec un espace bureau, une salle d'eau, une salle de bains de plain pied, et deux WC. Jardin. Classe Energie E. Réf 295.



Réf TMAI133704

**268 000 €**



## JOUÉ-LÈS-TOURS

Appartement T3 de 56m<sup>2</sup>. Dès que vous franchirez la porte d'entrée, vous serez charmé par l'atmosphère chaleureuse et accueillante. La cuisine indépendante est équipée. La salle de bains, est fonctionnelle . De plus, il dispose d'un balcon où vous pourrez profiter d'une vue dégagée. Copropriété de 157 lots, charges 1900€/an, Classe Energie D-245.

Réf TAPP507537

**110 000 €**

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



**131 000 €** Réf TAPP503720

## TOURS

Charmant T4 idéalement situé, vous offrant un agréable séjour de 20m<sup>2</sup> lumineux, avec cuisine simple, 3 chambres spacieuses, une salle d'eau et WC. L'appartement est vendu avec un garage. Le chauffage de l'immeuble est collectif alimenté au gaz. 9 lots. Classe Energie E. Réf.293



**270 000 €** Réf TMAI137794

## TOURS

Maison de ville avec garage et emplacement de parking. Au rez-de-chaussée deux belles pièces salon séjour, une cuisine et un WC. Au 1<sup>er</sup> étage vous pourrez trouver les deux chambres principales avec une salle de bains. Une grande cave, une cour attenante à la maison. Classe Energie E. Réf. 297



**89 000 €** Réf TAPP503399

## CHAMBRAY-LÈS-TOURS

Appartement 1 pièce de 29 m<sup>2</sup>. Il offre une atmosphère lumineuse et agréable. Il comprend une kitchenette fonctionnelle et une salle de bains. L'un des atouts majeurs de cet appartement est sa terrasse de 2,5 m<sup>2</sup>. Vendu loué. Copropriété de 345 lots, charges 1179€/an. Classe Energie D-193.

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Appartement T2 de 43m<sup>2</sup>, il offre des prestations de qualité et un style moderne. Une pièce de vie spacieuse et lumineuse avec balcon, une cuisine aménagée et équipée, une chambre, et une salle de bains. Le plus : une place de parking. Copropriété de 44 lots, charges 828€/an. Classe Energie C-79.



**149 000 €** Réf TAPP491844



**99 000 €** Réf TAPP502616

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Appartement T2, d'une surface de 44 m<sup>2</sup>. En entrant, vous serez immédiatement séduit par une belle pièce de vie, agrémentée d'une cuisine ouverte aménagée. Du côté nuit, vous trouverez une chambre avec placard, et une SDE. Copropriété de 159 lots, charges 4016€/an. Classe Energie : E-260.



**144 000 €** Réf TAPP502607

## TOURS

Situé dans le magnifique quartier Blanqui Mirabeau à Tours, cet appartement T2 de 40 m<sup>2</sup>, idéalement situé au quatrième étage, est une opportunité à ne pas manquer. Cet appartement est vendu avec une place de parking privative. Copropriété de 60 lots, charges 1000€/an. Classe Energie: E-301.

# sommaire

SEPTEMBRE 2023

## Ancien

### Coup de froid sur l'immobilier

Les banques en première ligne !



## À consulter

### les annonces

des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

18 Le fichier AMEPI

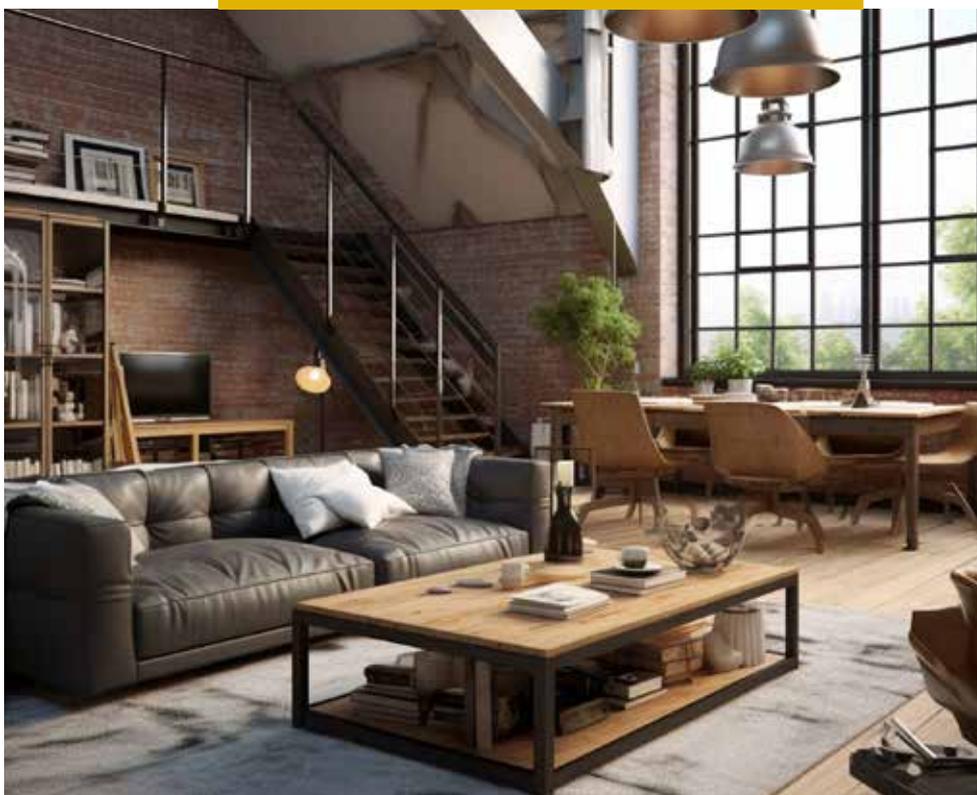
23 Loir-et-Cher

## Parole d'expert

12 par Grégory LACOUX

## Parole de Notaire

14 La donation entre époux pour protéger son conjoint



## Neuf

### Transition énergétique

La solution de la construction neuve.



Magazine gratuit des annonces de professionnels édité à 30 000 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  
Commerciaux : Vanessa RIBAUD, Rémy CHARRON

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers  
DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE  
n°220 du 05 Septembre au 02 Octobre 2023

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



Ne pas jeter sur la voie publique, gardons notre ville propre. Reproduction même partielle interdite. L'éditeur n'est pas responsable des éventuelles erreurs d'impression ou de photographie.



# Agence SIMON

depuis  
1972

## AMBOISE

13-15, rue J.J. Rousseau  
02 47 30 51 56

## VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République  
02 47 52 67 28

## ST-CYR/LOIRE

60, av. de la République  
02 47 46 24 80

## BLÉRÉ

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### Vouvray

367 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
350 000 € hors honoraires

**EXCEPTIONNEL**



Maison lumineuse de plain pied de 115 m<sup>2</sup> comprenant entrée séjour avec cheminée cuisine A/E véranda SDE 3 chambres et pièce à aménager. Terrasse. Dépendance. Garage. Le tout sur un terrain paysager clos de 1453 m<sup>2</sup> dont une partie en pente. A VOIR ABSOLUMENT. DPE : E. Réf : 777. Tél : 02 47 52 67 28

### Vernou

73 150 €

Honoraires inclus charge acquéreur 10,00 % TTC  
66 500 € hors honoraires

**AU CALME**



Au Calme, en campagne de Vernou, avec vue sur vignes, joli terrain à bâtir de 665m<sup>2</sup> avec une façade de 18m. Zone UBa du PLU de Vernou sur Brenne. Réf 800. Tél : 02 47 52 67 28

### Rochecorbon

598 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,91 % TTC  
570 000 € hors honoraires



Cette Maison de 1989 vous offre une entrée, salon avec cheminée ouverte, salle à manger, cuisine aménagée et équipée - 1 bureau - 1 chambre - sde - wc - à l'étage 5 chambres et un bureau - sdb - sde - wc le tout sur un parc de 6000m<sup>2</sup> clos et arboré. Piscine. DPE EN COURS. Réf 4179v. Tél : 02 47 52 67 28

### Amboise Proche

470 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,44 % TTC  
450 000 € hors honoraires



Belles prestations pour cette maison d'architecte offrant volume et luminosité. Pièce de vie de 63 m<sup>2</sup> comprenant cuisine et séjour double avec plafond cathédrale, suite parentale ouvrant sur terrasse, bureau. Au 1<sup>er</sup> : grande mezzanine, 2 chambres, sdb. Garage double, grenier aménageable. Basse consommation. Jardin de 1940 m<sup>2</sup>. DPE : A. Réf 863A. Tél : 02 47 30 51 56

### Entre Blois et Amboise

590 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,98 % TTC  
562 000 € hors honoraires

**VUE PANORAMIQUE**



Magnifique maison offrant une vue imprenable sur la vallée de la Loire. Entrée avec placards, vaste séjour lumineux de 74 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte, bureau, 4 chambres, sdb et sde. A l'étage : grande mezzanine, 2 chambres spacieuses. S-Sol complet avec triple garage... Beau parc paysager clos de 5810 m<sup>2</sup>. DPE : D. Réf 881. Tél : 02 47 30 51 56

### Tours - Ste-Radegonde

437 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,30 % TTC  
415 000 € hors honoraires



Maison année 30. Entrée, grande pièce de vie avec bow window, parquet et cheminée, cuisine, bureau, 2 grandes chambres, sdb, belle terrasse couverte avec pergola. Au 1<sup>er</sup> étage : mezzanine pouvant être fermée en chambre, chambre avec sdb/wc. S-sol complet en RdJ avec garage, buanderie, pièce. Joli jardin en espalier paysager - DPE EN COURS. Réf 882A. Tél : 02 47 30 51 56

### Montlouis centre

444 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,50 % TTC  
429 000 € hors honoraires



Toutes commodités à pied : Belle maison d'architecte d'environ 145m<sup>2</sup> habitables ouverte sur un joli jardin paysagé clos et arboré de plus de 400m<sup>2</sup>. Grande pièce à vivre de plus de 50m<sup>2</sup> avec baies vitrées ouvertes sur le jardin. 4 Chambres dont 2 en RDC. Commerces et école à pied. DPE : B. Réf 861. Tél : 02 47 23 29 14

### Bléré

316 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,50 % TTC  
300 000 € hors honoraires

**RARE**



Rare en Vallée du Cher. BLERE : Belle Propriété du 19<sup>ème</sup> à rénover, offrant un fort potentiel. Environnement de qualité, proche commodités. Longère 85m<sup>2</sup> avec combles aménageables, Maisonnette 45m<sup>2</sup> rénovée, 2 granges attenantes, et une superbe grange de 200m<sup>2</sup>. Beau potentiel. Secteur touristique. DPE : E. Réf 801. Tél : 02 47 23 29 14

### A quelques minutes d'Amboise

195 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7,14 % TTC  
182 000 € hors honoraires



A quelques minutes d'Amboise, à découvrir sans tarder, jolie maison de village du 19<sup>ème</sup> avec dépendances et jardinet. La maison offre 90m<sup>2</sup> habitables : pièce à vivre, 2 chambres dont 1 en RDC. garage, grenier, cave, cour, jardinet, dépendance. Prévoir travaux. Proche Amboise & commodités. Au calme. DPE : F. Réf 802. Tél : 02 47 23 29 14

### Saint-Cyr-sur-Loire

449 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC  
428 000 € hors honoraires

**HYPER CENTRE**



Environnement privilégié pour cette maison proche commerces. Offrant : Entrée, Salon-séjour traversant avec cheminée, Cuisine A/E, 3 Chambres, Sde, Sdb. A l'étage : Palier mezzanine/bureau, 2 Chambres, Cabinet de toilette, Grenier. S-sol total : Grand garage, Lingerie, Chaufferie-atelier, cave... sur terrain clos et arboré. DPE : D. Réf 716. Tél : 02 47 46 24 80

### Saché

494 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,00 % TTC  
475 000 € hors honoraires



Superbe maison contemporaine sans vis à vis, en parfait état avec un espace de vie total de plain pied : Entrée, Salon-séjour donnant sur terrasse, Cuisine A/E, Cellier, 4 Chambres, 2 Sde, 2 Wc, Véranda, Piscine couverte et chauffée. Combles et S-sol complet d'env 140m<sup>2</sup>. Le tout sur une parcelle d'env 8000m<sup>2</sup> arboré avec terrain de pétanque. Réf 837. Tél : 02 47 46 24 80

### Proche Saint-Cyr-sur-Loire

759 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,00 % TTC  
730 000 € hors honoraires



Maison de charme d'env 210 m<sup>2</sup> hab, terrain paysager de 1340 m<sup>2</sup> clos et arboré avec piscine. Climatisée, elle se compose au rdc : Entrée, grand Salon Séjour, Cuisine A/E, Buanderie, 1 Chambre parentale avec Sde. A l'étage : jolie mezzanine, couloir, dressing, 4 belles Chambres dont une avec mezzanine, Sdb-douche. Dépendances. DPE : D. Réf 870. Tél : 02 47 46 24 80



# Coup de froid sur l'immobilier, Les banques en première ligne !



**Après deux années folles sur le marché de l'immobilier, la tendance est nettement en train de s'inverser. Le nombre de ventes diminue et les prix stagnent et commencent même à baisser. Au cœur du problème, l'accès au crédit immobilier et le coût de l'emprunt.**

## Le blocage

Un chiffre suffit pour comprendre la crise dans laquelle s'enfonce progressivement le marché de l'immobilier, dans nos régions comme dans le reste de la France. 1 % de taux d'intérêt en plus sur un prêt de 20 ans, c'est presque 10 % de pouvoir d'achat en moins. Depuis un an, les taux ont progressé d'au moins 3 %. Pas besoin d'avoir suivi une prépa scientifique pour faire le calcul : les acquéreurs ont perdu près d'un tiers de leur capacité d'achat.

Et, en face, les prix de l'immobilier, même s'ils ont cessé de progresser, ne baissent pas réellement. C'est le blocage. A cela s'ajoute, dans un contexte inflationniste, des banques qui imposent des critères plus stricts pour accorder leurs prêts. Ce qui contribue à limiter la demande. Les normes environnementales, et notamment tout ce qui concerne les DPE, ont également une influence. Pour rappel, plus de 17 % des logements sont classés F ou G en France.



## Les prix doivent s'ajuster

*Tous les professionnels s'accordent pour le dire : la régulation du marché immobilier se fera par les prix. Pour le moment, le mouvement est timide, mais il a commencé. En juin 2023, sur un an, les prix s'affichent encore en hausse de 2,9 % sur l'ensemble de la France. Mais, si on ne regarde que les trois derniers mois, on enregistre une baisse de 1 %, plus marquée à Paris (-1,7 %) que dans les villes moyennes (-0,5 %).*

La première manifestation de cette crise, c'est évidemment la baisse du nombre de transactions que tous les professionnels constatent avec plus ou moins de sévérité. Selon les projections de la Fnaim, le nombre de ventes en France pour 2023 ne devrait pas dépasser les 950 000 unités. C'est une valeur inférieure à celle enregistrée en juillet 2020, au cœur de la crise du Covid. Cela représente une chute de 15 % sur un an, soit 150 000 ventes en moins, la deuxième plus forte baisse depuis 1990.



## 150 000 ventes en moins en 2023

La dernière crise qui continue à faire référence dans l'immobilier, c'est celle de 2008. Elle s'était traduite par des années de baisse du nombre des transactions : -17 % en 2008 et -12 % en 2009, avant un rebond spectaculaire (+30 %) en 2010. Mais depuis presque dix ans, si l'on excepte les années plombées par le Covid, le marché se tenait bien. L'année 2021 a été marquée, elle, par une hausse importante du nombre des transactions (+15 %). Mais cette progression s'est accompagnée d'une envolée des prix d'environ 25 % en valeur moyenne sur la France en trois ans. Pour être clair, une maison qui valait 200 000 € en 2020 en valait 250 000 en 2023. C'est, sans doute, le contrecoup de cet emballement post-crise qui rend le mouvement actuel si brutal.

Les Français, d'ailleurs, ne s'y trompent pas. En mai, ils n'étaient plus que 22 % à estimer que la conjoncture était favorable à un achat immobilier (contre 58 % en 2020) et 31 % à dire qu'elle était favorable à la vente d'un bien. L'indice synthétique de confiance des Français pour l'immobilier est tombé à 46 %, une valeur inconnue depuis 2014.



## Coup de froid sur l'immobilier, Les banques en première ligne !



### Crédit immobilier, où en est-on ?

**Au cœur de la crise actuelle du logement en France, il y a la difficulté d'accès au crédit immobilier et la hausse des coûts de l'emprunt. Voici quelques réponses aux questions que vous vous posez.**

#### Où en sont les taux d'intérêt ?

Les taux d'intérêt ont dépassé la barre des 3 % au printemps dernier. Ils continuent de progresser et, selon les prévisions, la barre des 4 % devrait être franchie en 2024. Ensuite, on peut espérer une stabilisation, puis un reflux. Il faut rappeler que les taux plafonnaient à 1 % jusqu'en février 2022. Ils ont donc plus que triplé en moins de 18 mois. C'est la hausse la plus rapide que l'on ait jamais enregistrée.

#### Peut-on chiffrer la baisse du nombre de prêts accordés ?

Oui, il existe un indice : la production de crédit à l'habitat. En mai 2022, un peu plus de 26 milliards de crédits immobiliers avaient été produits. Ce chiffre est tombé à moins de 15 milliards en avril 2023. La production de crédits est aujourd'hui inférieure à celle de 2018.

#### Quelle est l'ampleur de la baisse du pouvoir d'achat immobilier des Français ?

Le pouvoir d'achat immobilier dépend de plusieurs facteurs. Des prix de l'immobilier, bien sûr, mais aussi des taux d'intérêt et de l'évolution du revenu des ménages. Pour diverses raisons, il est en baisse tendancielle depuis 2018. Sur une base 100 en 2014, il était monté à 117 en 2018 et il est depuis retombé à 99, soit une baisse de plus de 15 points. A titre d'illustration, avec une mensualité de 1 000 € sur 20 ans, on avait une capacité d'achat de 216 000 €. Aujourd'hui, on ne peut plus emprunter que 176 000 €. 40 000 € en moins qu'on ne peut pas récupérer sur le prix.

#### Quels sont les critères des banques pour accorder un prêt aujourd'hui ?

Dans une situation où le prêt immobilier n'est pas très rentable pour elles, les banques entendent limiter le risque au maximum. Donc, elles vont privilégier les dossiers où les revenus sont fixes, assurés et confortables. On estime généralement qu'il faut un reste à vivre d'au moins 1 500 € auquel on ajoute 500 € par enfant à charge. Le taux d'effort (part du remboursement par rapport aux revenus) ne doit pas dépasser 35 %. Mais elles vont également demander un apport conséquent, de l'ordre de 20 à 30 % actuellement. Ainsi, si l'acheteur doit revendre son bien de façon anticipée, le montant de l'apport pourra compenser la perte de valeur. Enfin, l'état du bien, sa performance énergétique notamment, sera scrutée à la loupe. Tout comme le prix de vente qui se doit d'être conforme au prix de marché, de façon à ne pas risquer de décote en cas de revente durant la durée de vie du prêt.

# B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,  
Immobilier parisien

Dans le Val de Loire 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 dans le Val-de-Loire



Dans la Vallée du Cher, en position dominante,  
une maison de maître de 1900 et son parc de 6000 m<sup>2</sup>  
Ref 191072 - DPE F/F

535 000 €

## En vente près de Tours



Aux portes de Tours, face à la Loire,  
une demeure du 18<sup>ème</sup> siècle et ses dépendances  
Ref 584683 - DPE C/D

Vente en exclusivité - 980 000 €

## En vente dans la vallée du Loir



Du côté de Vendôme, une maison de maître de 1820,  
dans un parc de 1,4 hectare  
Ref 789521 - DPE F/F

706 000 €

## En vente à Tours



Au centre de Tours, dans une cour fleurie,  
un hôtel particulier et une maison à restaurer  
Ref 992851

1 227 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

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



# Coup de froid sur l'immobilier, Les banques en première ligne !

## Pourquoi pas en LOA ?

Un téléphone, une voiture, un ordinateur... Aujourd'hui on peut (presque) tout acheter en location avec option d'achat (LOA). Et, c'est encore peu connu, c'est également possible pour l'immobilier.

Le principe est simple. Pendant une durée déterminée entre le vendeur et l'acheteur, l'acquéreur paye tous les mois une somme forfaitaire qui comprend à la fois un loyer et une part d'épargne. A la fin de la période il peut acheter le bien au prix déterminé au départ et l'épargne réalisée vient en déduction du prix de vente.

S'il décide finalement de ne pas acheter le bien, il récupère son épargne. A noter que le vendeur (qui reste propriétaire du bien jusqu'à la vente effective) ne peut pas lever de lui-même l'option d'achat. Il s'engage également à ne pas vendre le bien à quelqu'un d'autre durant la période de location, en échange du versement d'un séquestre qui ne peut pas excéder 5 % du prix de vente et qui sera restitué si la vente ne se fait pas.

L'avantage évidemment, c'est de pouvoir acheter un bien, sans disposer des fonds nécessaires ou sans contracter de prêt au moment de l'entrée dans les lieux. Cela permet aussi de vivre dans le logement avant de l'acheter pour de vrai. Une bonne façon d'éviter les déconvenues !



## Retour à la normale

En dépit des crises, qui sont cycliques dans l'immobilier, l'investissement dans la pierre reste sain. Le marché repose sur des biens qui possèdent une valeur réelle et qui répondent à un besoin essentiel. Pour la plupart des professionnels que nous avons interrogés, la zone de turbulences que nous traversons correspond surtout au retour à un marché « normal », tant en prix qu'en volumes.

Une réalité que les vendeurs doivent désormais intégrer.

## Un courtier peut vous aider...

En 2022, les banques ont refusé une demande de prêt sur deux. Et, selon les constatations des professionnels, cette tendance s'est encore aggravée en 2023. Pour mettre toutes les chances de son côté et s'économiser un peu de stress, il peut être tentant de faire appel à un courtier en prêts immobiliers. Ils sont 34 000 en France et selon leur organisation professionnelle, l'APIC, entre 35 et 40 % des prêts passent entre leurs mains.

Le métier du courtier, c'est de détecter les meilleures conditions de prêts sur le marché et de négocier auprès de plusieurs banques pour obtenir des avantages qu'un acquéreur particulier ne pourrait pas avoir seul. Car il ne suffit pas de regarder le taux initial pour choisir son prêt. Les conditions de remboursement anticipé, le prix de l'assurance ou les frais de dossier, sont également très importants. Autant de sujets techniques qu'il n'est pas forcément facile de démêler par soi-même.

## Un coach pour votre emprunt

Dans un contexte de taux bas et de crédit facile, toutes les banques se tiennent dans un mouchoir, mais dans la situation actuelle de taux qui montent et de conditions

qui se durcissent, son action trouve tout son intérêt. Actuellement, le taux effectif global (TEG) peut varier de presque un point entre deux établissements et les exigences des banques peuvent être bien différentes.

Et, puisque les banques sont de plus en plus regardantes, autant bien préparer son dossier. Un courtier connaît les exigences des unes et des autres et les profils qui les intéressent. Il sait comment monter son dossier pour les rassurer. Par exemple, il vous aidera à mettre vos comptes personnels en ordre, vous incitera à solder vos crédits à la consommation ou à gommer ses incidents de paiement en attendant trois mois.

Alors, bien sûr, les courtiers ne travaillent pas gratuitement. En général, leur rémunération s'élève à 1 % du montant total du prêt. Pour un emprunt de 150 000 €, il vous en coûtera donc 1 500 €. C'est une somme, mais le courtier peut aussi vous faire économiser plusieurs milliers d'euros en vous donnant accès à un taux d'intérêt plus avantageux ou en vous faisant économiser sur des frais annexes. Et puis, ce professionnel ne sera payé que s'il parvient à vous trouver un financement. Ce qui, dans le contexte actuel, vaut bien un petit effort...

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**VOUS LOUEZ  
UN LOGEMENT  
DEVENU  
"NON-DÉCENT",  
QUE FAUT-IL  
FAIRE ?**

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY

BARNES Centre vous accompagne en Val de Loire, dans vos projets de vente, recherche et estimation d'appartements, hôtels particuliers, propriétés et châteaux.



## PROPRIÉTÉ DU XVIIIÈME SIÈCLE AU COEUR DU VAL DE LOIRE

Située à 2h de Paris, cette charmante propriété dont les origines se situeraient aux XVII et XVIIIème siècles, se compose d'un logis principal d'environ 300 m<sup>2</sup> habitables recevant 8 chambres et de nombreuses pièces de réception. L'ensemble propose également une annexe d'environ 60 m<sup>2</sup> habitables avec deux chambres et salles de bains. Une seconde maison d'environ 450 m<sup>2</sup> organisée autour d'un vaste patio, offre une atmosphère et une qualité de réception exceptionnelle. La bibliothèque indépendante et la remarquable grange au style architectural roman, complètent ce bien unique. Les bâtiments parfaitement intégrés dans un environnement boisé et calme d'environ 14 hectares, se destinent à de nombreux projets privés ou touristiques. Piscine et cour d'eau. *DPE : F/C "Logement à consommation énergétique excessive."*

Prix FAI : 1 650 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

Bien présenté en exclusivité par Bertrand LHOMME - +33(0)6 22 65 28 12 - b.lhomme@barnes-international.com

**VOUS AVEZ UNE RECHERCHE, NOUS AVONS UN LIEU**



BARNES Centre

ZA «Les champs de Salbris» | 41300 Salbris  
+33 (0)7 52 04 22 73 | centre@barnes-international.com  
www.barnes-proprietes-chateaux.com

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



## PAROLE D'EXPERT

par Grégory LACOUX

# Le marché immobilier dans la vallée du Cher

### *Comment se manifeste le ralentissement du marché sur le secteur de la vallée du Cher ?*

Nous constatons une baisse des demandes, liée aux prix de vente qui ont plus de mal à entrer dans les budgets actuels. Les trois points de taux d'intérêt en plus dans l'année ont impacté le pouvoir d'achat des acquéreurs. Après le Covid, nous avons vu passer beaucoup d'acheteurs qui disposaient d'une grosse capacité d'autofinancement. Les achats au comptant, sans recours à l'emprunt n'étaient pas rares. Cette clientèle est logée maintenant. Elle n'est plus sur le marché. On revient donc sur un marché plus traditionnel, plus en conformité avec la réalité.

### *Y a-t-il des secteurs qui souffrent plus que d'autres ?*

Non, pas vraiment. Nous avons des demandes sur tous les secteurs. Mais c'est vrai que quand nous en avions dix il y a un an, nous n'en avons plus que trois aujourd'hui. La recherche la plus fréquente, cela reste la maison de famille pour un couple avec deux enfants. Il faut au moins trois chambres et un peu de terrain, mais pas trop non plus. J'ai le même ressenti sur les appartements que nous avons à la vente sur Tours Nord. Le marché est moins euphorique, mais il y a des visites et il y a des ventes. Auparavant, on pouvait vendre un bien en deux semaines. Aujourd'hui, il faut deux ou trois mois, ce qui correspond à la réalité du marché.

### *Et qu'en est-il des prix ? Ont-ils baissé de 10 % comme on le dit souvent ?*

Cette baisse de 10 %, il ne faut pas la prendre pour argent comptant. Elle n'a rien d'automatique. Ce n'est d'ailleurs pas toujours une question de prix, mais plutôt de projet.



Si les biens sont correctement évalués et proposés au bon prix, il n'y a pas de raison d'essayer de les faire baisser. On a des acheteurs qui anticipent la baisse et qui se disent qu'ils vont forcément négocier le prix. En fait, il n'y a pas d'indication claire de baisse des prix. Il y a simplement une demande qui est revenue à la normale.

### *Quelle est la fourchette de prix pour une maison dans votre secteur ?*

Pour une maison de famille, de 100 à 110 m<sup>2</sup>, il faut compter entre 260 et 300 000 euros. Par exemple, nous avons actuellement une maison de 150 m<sup>2</sup> à la vente au prix de 230 000 € (un prix très actif), mais elle nécessite beaucoup de travaux pour être remise en état. La même sans aucun travaux se vendrait 310 ou 315 000 €. Il est très important d'estimer correctement les travaux et de les prévoir dans le budget des acquéreurs. Il n'y a rien de pire que de vendre une maison à des personnes qui n'auront pas, ensuite, le budget pour la remettre en état.

## Eloignement

**Sur Azay-sur-Cher, nous avons des personnes qui travaillent à Tours et qui acceptent de s'éloigner un peu. Cela leur permet d'obtenir une maison qui correspond à leur besoin, de 10 à 15 % moins cher qu'à Saint-Avertin, par exemple. Ils peuvent également avoir plus de terrain. Athée-sur-Cher est encore un peu moins cher pour cinq ou six minutes de voiture en plus.**



# Op' Immo

24 bis, rue Victor Hugo Tours  
02 47 05 59 98

15 Mail René Cassin St-Avertin  
02 47 96 60 54

1, rue principale Athée-s-Cher  
02 47 96 63 53



EXCLUSIVITÉ

THILOUZE

**352 760 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% TTC (Prix 335 000 € hors honoraires)

Au cœur de la vallée de l'Indre si chère à Balzac superbe maison avec matériaux de qualité, offrant un vaste séjour, une chambre en rdc, 4 chambres à l'étage, un vaste sous-sol le tout sur un terrain de 1100 m<sup>2</sup> à proximité du village.

Classe énergie : D Réf 9

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61



EXCLUSIVITÉ

TOURS

**576 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3% TTC (Prix 560 000 € hors honoraires)

Quartier Velpeau, venez découvrir cette maison, à proximité de la gare. La maison comprend 5 chambres spacieuses et deux bureaux. Jardin de 120m<sup>2</sup>. Chauffage au gaz. Une studette indépendante vous permettra d'accueillir invités ou adolescents.

Classe énergie : D Réf VM366-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75



EXCLUSIVITÉ

AMBILLOU

**161 880 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6.50% TTC (Prix 152 000 € hors honoraires)

Pavillon non mitoyen de plain pied, en bon état de 88 m<sup>2</sup>, comprenant un salon séjour, 2 chambres actuellement (initialement 3) ainsi qu'une belle surface sous combles. Garage. Sur une parcelle de + de 600 m<sup>2</sup>.

Classe énergie : E Réf VM374-ALUCHON

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64



COUP DE COEUR

TOURS

**211 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.80% TTC (Prix 200 000 € hors honoraires)

Boulevard Béranger. Appartement lumineux de 58 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage. Il comprend une entrée avec placard, un séjour, une cuisine séparée, une chambre, une salle d'eau, une cave et un grenier. Très proche Halles.

Classe énergie : E Réf VA1932-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75



EXCLUSIVITÉ

RIVARENNES

**372 395 €** Honoraires charge vendeur

Proche Azay le Rideau, maison ancienne, partie d'un ancien Prieuré. Rdc : Cuisine, séjour, chambre. 1<sup>er</sup> : bureau, 2 chambres. Suite parentale avec salle d'eau. Parfait pour les amoureux du patrimoine local.

Classe énergie : D Réf 5

Hakim ABBES ☎ 07 60 10 34 34



NOUVEAUTÉ

VALLÈRES

**294 000 €** Honoraires charge vendeur

VALLERES à 5 minutes d'Azay le Rideau, maison de 126m<sup>2</sup> au calme avec 4 chambres. Grand Jardin clos, plat et arboré. Double garage. Terrain de 2052m<sup>2</sup>.

Proche école et commerces, quartier calme, cars scolaires. Contactez Hakim Abbes

Classe énergie : D Réf 19

Hakim ABBES ☎ 07 60 10 34 34



EXCLUSIVITÉ

JOUÉ-LÈS-TOURS

**346 400 €** Honoraires charge vendeur

Lac - L'Epan, quartier calme de Joué les Tours, maison avec étage, disposant de nombreux atouts. Jardin végétalisé bien orienté ainsi que sa terrasse. Belle pièce de vie, 3 chambres, garage. A l'étage bureau, suite parentale. Charme indéniable.

Classe énergie : C Réf 8

Hakim ABBES ☎ 07 60 10 34 34



## La donation entre époux pour protéger son conjoint

**Pour les couples mariés, c'est une voie royale pour avantager son conjoint dans la succession.**



### Qu'est-ce qu'une donation entre époux ?

Réservée aux couples mariés, la donation entre époux ou donation « au dernier vivant » permet d'accroître la part de son conjoint dans sa succession. A la différence des autres donations, d'effet immédiat, elle prend effet au premier décès dans le couple. Elle porte sur les « biens à venir », ceux que détiendra le donateur au jour de son décès. Inutile, donc, de réviser ses dispositions à chaque fois que la composition du patrimoine est modifiée par un achat, une vente, un héritage... Autre particularité, la donation entre époux est généralement consentie de manière réciproque : chacun des conjoints consent à l'autre une donation, dans deux actes notariés séparés. Le passage chez le notaire permet d'être bien conseillé et d'assurer la rédaction parfaite de l'acte. De plus, le notaire enregistrera les actes au FCDDV, le fichier des dernières volontés.

### Que se passe-t-il au décès de l'un des conjoints ?

Voyons d'abord ce qui se passerait en l'absence de donation entre époux, pour un couple avec enfant. Si tous les enfants sont communs, le veuf ou la veuve a deux possibilités ; il peut exercer une « option » entre le quart de la succession en pleine propriété ou la totalité en usufruit. Si le défunt avait un ou plusieurs enfants d'une autre union, le survivant n'a pas le choix : il reçoit le quart en propriété.

La donation entre époux permet de laisser trois possibilités au survivant. Il peut choisir de recevoir soit le quart (1/4) en pleine propriété et trois quarts (3/4) en usufruit, soit la totalité en usufruit, soit la quotité disponible ordinaire (la moitié, le tiers ou le quart de la succession, selon le nombre d'enfants). Le notaire lui donnera les conseils nécessaires pour choisir l'option la mieux adaptée, généralement en concertation avec les enfants.

**Important**, si vous n'avez pas d'enfant, mais si vous avez encore vos père ou mère, ou des frères et sœurs, la donation entre époux permet aussi, dans certains cas, d'avantager votre conjoint. C'est donc un sujet à aborder avec votre notaire lorsque vous préparerez la transmission de vos biens.

### La donation entre époux offre un avantage supplémentaire car elle permet le cantonnement. De quoi s'agit-il ?

C'est la possibilité pour le conjoint survivant de réduire volontairement sa part dans la succession. Par exemple, il peut opter pour l'usufruit sur toute la succession, mais en exclure un bien immobilier, qui de ce fait revient immédiatement aux enfants. Cette opération n'est pas considérée comme une donation qu'il consent aux enfants, ni sur le plan civil, ni sur le plan fiscal.

### Peut-on revenir sur une donation entre époux ?

**Oui, comme toutes les dispositions de dernières volontés, les donations entre époux sont révocables. En cas de divorce, elles sont révoquées automatiquement, à moins que le donateur n'en décide autrement.**



## TOURS

**88 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.32% TTC**

(Prix 82 000 € hors honoraires)

Réf B-E2NQXG  
Classe énergie : E



IDEAL INVESTISSEUR. Orpi Val de France vous propose de découvrir ce studio de 31m<sup>2</sup> au RDC situé quartier Febvotte, proche de toute commodité, incluant : pièce principale avec cuisine aménagée et salle d'eau. Chauffage collectif. L'intérieur nécessite d'être rafraîchi.. Côté transports, 6 lignes de bus et ligne de Tram A. Vendu avec locataire en place.



## EXCLUSIVITÉ

## SAINT PIERRE DES CORPS

**259 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.96% TTC**

(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf B-E2Q6SB  
Classe énergie : F



Votre agence Orpi Val de France vous propose de découvrir cette charmante maison de 110 m<sup>2</sup> des années 70 dans un quartier idéalement situé. Cette dernière se compose, au RDC d'une entrée, 2 chambres, garage. Au 1<sup>er</sup> étage : un palier desservant beau salon/ séjour de 26m<sup>2</sup>, 2 chambres, salle d'eau cuisine. Un jardin vient compléter l'ensemble.

## EXCLUSIVITÉ



## SAINT PIERRE DES CORPS

**139 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.98% TTC**

(Prix 132 000 € hors honoraires)

Réf B-E0RYX1  
Classe énergie : D



Orpi Val de France vous propose de découvrir ce charmant T3 au 2<sup>ème</sup> étage d'une résidence rénovée et calme. Ce dernier est composé d'une entrée avec rangements, cuisine aménagée/équipée, salle de séjour avec balcon, 2 chambres dont une avec balcon, et salle de bains. Une cave et un garage viennent compléter l'ensemble.



## LA VILLE AUX DAMES

**295 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.36% TTC**

(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf B-E2MV6Z  
Classe énergie : E



Orpi Val de France vous invite à découvrir cette charmante maison située à 5 min des commerces et école. Elle se compose au RDC d'une buanderie, pièce de 12m<sup>2</sup>, cave, atelier, partie chaufferie et grand garage de plus de 30m<sup>2</sup>. Au premier niveau : grand salon séjour avec cheminée, grande cuisine, 3 chambres, salle de bains. Vous trouverez également un garage de 20 m<sup>2</sup>.

## EXCLUSIVITÉ



## SAINT PIERRE DES CORPS

**339 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3% TTC**

(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf B-E09BIL  
Classe énergie : E



CACHET ET COUP DE CŒUR ASSURÉ dans le quartier du Vieux Saint-Pierre. Beau particulier des années 30 composé au RDC d'une entrée sur véranda à usage de salon, belle cuisine aménagée/équipée avec salle à manger donnant sur jardin, arrière cuisine et cellier. A l'étage, 3 chambres et une salle d'eau. Un jardin, une terrasse et garage viennent compléter l'ensemble.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**229 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 2093  
Classe énergie : D



Quartier Cathédrale-Mirabeau dans belle résidence proche toutes commodités, venez découvrir ce bel appartement de 73 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage sans ascenseur avec une cuisine a/e, belle pièce de vie de 29 m<sup>2</sup> avec balcon orientée sud, deux chambres possibilité 3<sup>ème</sup> Placards. Charges incluant l'entretien des parties communes et les espaces verts, chauffage, eau chaude/froide.

**BAISSE DE PRIX**



**TOURS**

**127 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.25% TTC**  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 2092  
Classe énergie : E



Secteur la Chevallerie proche TRAMWAY au 1<sup>er</sup> étage. Appartement 4 pièces de 69m<sup>2</sup> qui se compose d'une pièce de vie de 20 m<sup>2</sup>, cuisine semi équipée, trois chambres, salle d'eau. Une cave complète ce bien. Parking collectif. Chauffage collectif. Prévoir quelques travaux de rafraichissement et double vitrage.



**TOURS**

**139 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.99% TTC**  
(Prix 133 500 € hors honoraires)

Réf 2098  
Classe énergie : E



Quartier du Maine. Appartement d'environ 75m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage sans ascenseur. Situé dans un secteur calme et résidentiel proche de toutes commodités. Il se compose : d'une entrée, une cuisine a/e avec un balcon, un cellier, un salon, un séjour avec un balcon, une salle d'eau, WC séparé, 2 chambres et un dressing Chauffage individuel au gaz de ville. Double vitrage PVC.



**TOURS**

**229 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 2100  
Classe énergie : E



Secteur Saint Symphorien, maison de plain-pied mitoyenne d'un côté de 68 m<sup>2</sup> accompagnée d'une véranda de 15 m<sup>2</sup> avec son jardin fleuri entièrement clos. Elle se compose d'une salle à manger avec son salon, 2 chambres, sde et une belle véranda. 2 garages. Fenêtres PVC double vitrage, chaudière à condensation... Terrain d'env 402 m<sup>2</sup>. Proche de toutes commodités.



**Vente en Viager,  
la solution maîtrisée**

**INCERTITUDES DU LENDEMAIN :  
maîtrisez votre autonomie financière  
par la mise en vente de votre bien en viager.**

**Préparons votre avenir sereinement  
en toute confiance ! Appelez-nous !**

**EXCLUSIVITÉ**



**VILLEDIEU LE CHATEAU**

**138 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.15% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 7294

Classe énergie : E



Cette maison de plain-pied se compose de 3 chambres, une pièce à vivre avec cheminée insert, une cuisine, une salle d'eau avec un wc séparé, ainsi qu'un double garage et une petite véranda à l'entrée de la maison. Elle offre également un hangar indépendant constituant un espace de stockage très appréciable. Vous serez séduit par le cadre bucolique.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**265 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 7273

Classe énergie : E



Magnifique restauration pour cet appartement de 60 m<sup>2</sup>, offrant une belle pièce de vie très lumineuse, une cuisine dinatoire de 9 m<sup>2</sup>, une grande chambre, une mezzanine qui peut faire office de bureau, chauffage au gaz, cave. Au calme, situé à 5 mn des halles, du tramway et des promenades de bord de Loire. Chauffage individuel au gaz.

**COUP DE COEUR**



**TOURS**

**1 105 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.17% TTC**  
(Prix 1 060 800 € hors honoraires)

Réf 7307

Classe énergie : C



Découvrez cette jolie propriété située entre Chambray-Lès-Tours et Veigné, implantée sur un parc arboré d'un hectare, une pièce d'eau, piscine, garages et cave. Cette maison entièrement rénovée a conservée tout son charme et bénéficie maintenant d'un confort moderne et des prestations de qualités. Laissez vous charmer par cette propriété à 20 min de Tours.

**RARE**



**LA RICHE**

**714 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 680 000 € hors honoraires)

Réf 7310

Classe énergie : C



Maison de 159 m<sup>2</sup> + garages de 320 m<sup>2</sup>, 4 chambres, Découvrez cet ensemble immobilier extrêmement rare qui comprend environ 190 m<sup>2</sup> d'habitation dont un appartement de 30 m<sup>2</sup> et 320 m<sup>2</sup> de hangar / garages ayant un accès indépendant. Parfaitement bien située à 2 min d'un accès à la rocade et à 10 min des halles de Tours, cette maison est idéale pour les passionnés de véhicules, les entrepreneurs ayant besoin d'espace de stockage ou pour tout autres projets nécessitant de la surface. Rénovée en 2017.

**EXCLUSIVITÉ**



**CANGÉY**

**139 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 7247

Classe énergie : F



Située dans le bourg de Cangey, à 12 minutes de la petite ville d'Amboise sur la route des châteaux d'Indre et Loire, La maison de ville avec un grand potentiel comprend, deux chambres, une salle de bains, Salon, cuisine ouverte grande cave, cellier, petite cour et garage ! Possibilité d'aménager les combles pour en faire Trois Logements. studio indépendant !

**COUP DE COEUR**



**AMBOISE**

**389 900 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 7234

Classe énergie : C



A Saint Ouen les vignes, maison très lumineuse vous offrant de belles prestations, jardin paysagé. Au rez-de-chaussée, entrée, salon, séjours donnant sur véranda, avec son SPA enterré, cuisine, arrière cuisine, chambre, salle d'eau et un toilette indépendant. A l'étage, trois chambres et salle de bains. A l'extérieur, une superbe terrasse avec piscine à l'abri de tout regards.



### BLERE

**214 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 13565

Classe énergie : G



Charmante Maison de ville d'environ 105 m<sup>2</sup>, dans l'hyper centre de BLÉRÉ avec jolie cour, composée au rez-de-chaussée : séjour-salle à manger d'environ 42 m<sup>2</sup> et cuisine donnant sur la cour. A l'étage dégagement desservant 3 chambres et une salle d'eau avec WC. Grenier aménageable. Deux caves. Bien plein de charme.

Afico - 02 47 05 09 69



### CHAMBRAY LES TOURS

**1 144 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 1 100 000 € hors honoraires)

Réf 3167

Classe énergie : C



Au cœur d'un superbe parc clos de presque 1 hectare et demi, vous pourrez découvrir dans son intimité, cette magnifique demeure de + de 400 m<sup>2</sup>. Vous serez charmé aussi bien par son cadre enchanteur que ses intérieurs élégants. Ce bien respire la tranquillité et la douceur de vivre, un véritable havre de paix.

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



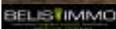
### BALLAN MIRE

**573 375 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.25% TTC**  
(Prix 550 000 € hors honoraires)

Réf 11194L

Classe énergie : E



A pieds du centre bourg de BALLAN-MIRE, grande MAISON de +/-175m<sup>2</sup> avec au RDC : entrée, pièce de vie, cuisine, couloir desservant 2 chambres, 1 SDB et 1 bureau. A l'étage : grand pallier offrant 3 chambres et 1 SDB. Au sous-sol : pièce aménagée, 1 bureau, double garage, rangements, douche et WC. Beau Terrain de 2515m<sup>2</sup> verdoyant et paisible.

Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



### TOURS

**229 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 2093

Classe énergie : D



Quartier Cathédrale-Mirabeau dans belle résidence proche toutes commodités, Bel appartement 73 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage sans ascenseur avec une cuisine a/e, belle pièce de vie de 29 m<sup>2</sup> avec balcon orientée sud, deux chambres possibilité 3ème. Placards. Charges incluant l'entretien des parties communes et les espaces verts, chauffage, eau chaude/froide.

C2SI - 02 47 42 90 14



### SAINT AVERTIN

**286 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf TTER320CSO

Classe énergie : NC



Proche de Tours, des accès rapides, ce terrain de 1571m<sup>2</sup> est idéal pour accueillir votre maison neuve ou votre espace professionnel. Belle façade de 28m et belle orientation E/O. Libre de constructeur. Permis d'aménager. Non viabilisé. Réseaux à proximité directe. Non soumis au DPE. Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



### JOUE LES TOURS

**127 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.17% TTC**  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf B-E2T6BZ

Classe énergie : E



Charmant appartement de type 4 de 74m<sup>2</sup>, idéal investisseurs ou primo-accédants, situé à 5 min des commerces, transports en commun, et de la gare de JOUE-LES-TOURS ! Il se situe au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de 4 étages, dans lequel vous pourrez y découvrir une belle pièce de vie lumineuse d'environ 19m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée et équipée, 3 belles chambres et une salle de bains.

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



### TOURS

**93 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9.88% TTC**  
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf B-E2SVAS

Classe énergie : F



TOURS VELPEAU EST- Bel F3 de 59 m<sup>2</sup> avec chauffage individuel gaz et huisseries pvc comprenant : entrée, séjour sud ouvrant sur balcon, cuisine indépendante aménagée, 2 chambres, salle de bains avec fenêtre, wc. Grenier et parking privé. Vendu avec locataire en place.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



### SAINT-BRANCHS

**294 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 23053499

Classe énergie : D



Entre ESVRES et SAINT BRANCHS, dans un petit hameau paisible, maison d'architecte offrant séjour-salon 39m<sup>2</sup> avec baies ouvertes sur terrasse et jardin, cuisine A/E ouverte sur terrasse, trois chambres, mezzanine-bureau, SdB. Sous-sol complet avec garage et espace atelier. Terrain arboré, puits. Idéal pour une vie paisible proche de la nature.

Topaze Immobilier - 02 47 53 79 93



### MONNAIE

**276 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.15% TTC**  
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf B-E2COUF  
Classe énergie : D



### MAZIERES DE TOURAINNE

**267 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.71% TTC**  
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf B-E2RFEV  
Classe énergie : D

MAISON 6 PIÈCES AVEC TERRASSE. Venez découvrir cette maison de 6 pièces de 112 m<sup>2</sup> et de 804 m<sup>2</sup> de terrain à MONNAIE (37380). Elle s'agence comme suit : un salon, cinq chambres, une cuisine aménagée et équipée. Elle est également composée d'une salle d'eau, d'une salle de bains et de deux WC, une entrée, une mezzanine, et un garage...

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05

PROCHE DE TOURS - découvrez à MAZIERES DE TOURAINNE (37130) cette maison de 5 pièces de 131 m<sup>2</sup> et de 1 306 m<sup>2</sup> de terrain... Cette maison inclut une entrée/séjour lumineuse, trois chambres, cuisine ouverte, aménagée et équipée, une salle d'eau, une salle de bains, deux toilettes, buanderie et d' un garage...

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



### TOURS

**177 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.52% TTC**  
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf B-E1PHOJ  
Classe énergie : D



### TOURS

**266 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.40% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf B-E2GIPE  
Classe énergie : D

Bel appartement type 3 de 64.18 m<sup>2</sup> dans une résidence récente avec ascenseur, vous offrant une entrée avec placard, un beau séjour lumineux exposé OUEST avec une cuisine ouverte aménagée et équipée, deux chambres avec placards, une salle de bains et un wc.. Le plus: un garage sécurisé en sous sol.. Ce bien est vendu avec locataire en place.

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54

CENTRE A 2 MINUTES DES HALLES ET DE LA FACULTE DES TANNEURS. Dans une résidence sécurisée avec gardien.. Venez découvrir ce spacieux 4 pièces, traversant, beaux espaces, cuisine avec coin repas et accès terrasse au calme, cellier, deux chambres, nombreux rangements.. Huisseries PVC double vitrage.. Charges collectives env 235 E par mois.

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54



### JOUE LES TOURS

**276 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.31% TTC**  
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf B-E2PNNJ  
Classe énergie : E



### LA RICHE

**266 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.40% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf B-E2PLJ4  
Classe énergie : E

Proche Leclerc, plain pied de 100 m<sup>2</sup>, 4 chambres, sous-sol complet, grand séjour, à deux pas de la boulangerie, et des écoles, jardin,

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73

La Riche place Saint Anne! Idéal collocation appartement de 101 m<sup>2</sup>. Quatre chambres, salles d'eau, grande cuisine aménagée équipée, pièce de vie, cave, entièrement rénové, proche de l'hôpital Bretonneau. possible louer 3 chambres à 450 euros et une à 500 euros. Profitez de notre visite virtuelle.. <https://envisite.net/vtour/fr/ncij9y/frame>

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



### TOURS

**177 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.52% TTC**  
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf B-E1VJIE  
Classe énergie : C



### TOURS

**140 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.08% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf B-E2RS6G  
Classe énergie : D

TOURS Maginot Appartement de type 3 situé au premier étage d'une résidence de 2012 avec ascenseur. Belle entrée desservant pièce de vie avec cuisine ouverte. 2 chambres avec placards, salle de bains et WC indépendants. Grande terrasse de 10 m<sup>2</sup> 2 places de parking numérotées Résidence principale ou investissement locatif (DPE : C). Accès PMR.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

TOURS 'SUD': appartement à rénover composé de 4 pièces, 84 m<sup>2</sup> habitable : entrée avec placard, grande cuisine, cellier, salon, salle à manger, dégagement desservant un grand cellier (ou futur dressing), 2 chambres dont 1 avec placard, salle de bains, WC séparé. Un grand balcon de plus de 20 m<sup>2</sup> exposé plein Sud.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

### COUP DE COEUR



### SAINT-CYR-SUR-LOIRE

**415 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10170  
Classe énergie : D



### IDÉAL 1<sup>ER</sup> ACHAT



### TOURS

**161 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10163  
Classe énergie : C



Idéalement située, quartier prisé de Cottage Park, venez découvrir cette charmante maison des années 50 entièrement rénovée avec goût. Vous découvrirez une grande pièce de vie lumineuse, une cuisine spacieuse, une chambre, une sde et WC indépendant. A l'étage, 2 chambres dont une suite parentale avec sde et dressing, un bureau. Pour parfaire l'ensemble un sous-sol complet !

Venez découvrir cet appartement T2 idéalement situé au dernier étage et à proximité des transports en commun, des commerces et des écoles. Il dispose d'une très grande pièce de vie avec cuisine ouverte, d'une belle chambre avec placard, d'une entrée, une salle d'eau ! Balcon et place de parking Copropriété de 99 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 860.00€

### INVESTISSEMENT



### TOURS

**95 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10168  
Classe énergie : E



### SECTEUR PRISÉ



### TOURS

**776 250 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10095  
Classe énergie : D



Dans le quartier de la Cathédrale, ce studio comprend un espace cuisine (plaques vitro, réfrigérateur) ouvert sur la pièce de vie, une salle de bains et un wc indépendant, rangement, une cave, un petit extérieur (possibilité de mettre un vélo). Copropriété de 5 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 836.00 euros.

Au cœur du quartier des Prébendes, beau particulier avec au rdc, une cuisine et une belle pièce de vie, une gde baie vitrée donnant accès au jardin arboré. Un bel escalier dessert un palier, 2 chbres, un bureau et une sde. Le dernier niveau accueille une suite parentale avec sa terrasse. Le jardin donne accès à un gge et à une chbre avec sa sde.

# GUY HOQUET

**AGENCE GUY HOQUET**  
L'IMMOBILIER DE SAINT CYR SUR LOIRE / TOURS NORD

51bd, Charles de Gaulle  
37540 SAINT CYR SUR LOIRE  
02 47 85 55 77  
saintcyr@guyhoquet.com

## GESTION LOCATIVE, DÉTENDEZ-VOUS ON S'OCCUPE DE TOUT



- Vente
- Achat
- Location
- Gestion
- Conseil

17 bis, place du Château - **CHAMPIGNY-SUR-VEUDE**

**02 47 95 20 04**

www.stlouisimmobilier.fr



SIRET 51850401

**À SAISIR**



**A 10 MIN DE RICHELIEU**

**132 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 2131  
Classe énergie : E



Dans un hameau au calme, pavillon de bonne construction vous offre sur 94 m<sup>2</sup> env. Au même niveau, un hall d'entrée, une pièce à vivre de 29 m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée, 3 chambres, une salle d'eau et wc. Son entresol, vous propose une pièce aménagée à usage de chambre, un double garage, un atelier et une chaufferie. Indépendant un garage en pierre.

**NOUVEAUTÉ**



**A 11 MN DE RICHELIEU**

**143 100 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 2155  
Classe énergie : E



Entre Richelieu et Châtelleraut, maison de village de 125 m<sup>2</sup> environ sur 2 niveaux : 2 pièces de vie totalisant 43 m<sup>2</sup> environ avec cheminée centrale, une cuisine, 3 chambres, un espace bureau et une salle de bains (douche et baignoire) et de nombreux rangements - Une cour et un jardin ainsi qu' une grange de 45 m<sup>2</sup> en outre un terrain en zone constructible attenant.

**BAISSE DE PRIX**



**A 15 MIN DE CHINON**

**350 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.48% TTC**  
(Prix 335 000 € hors honoraires)

Réf 2002  
Classe énergie : D



A 15 mn de Chinon et 10 mn de Richelieu, dans un parc arboré de 6000 m<sup>2</sup> clos, propriété indépendante offrant sur 400 m<sup>2</sup>, 3 pièces de vie et de réception, une cuisine, 4 chambres dont une de plain pied, un atelier (possibilité chambre supplémentaire), 3 salles d'eau. Attenante, une pièce de 100 m<sup>2</sup> abritant une piscine - dépendances.

**COUP DE COEUR**



**RICHELIEU**

**283 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 2048  
Classe énergie : D



Ensemble de 3 maisons offrant 255 m<sup>2</sup> habitables. Une maison est composée d'un hall, d'un séjour, d'une cuisine / salle à manger, d'un salon, d'une suite parentale. Une seconde propose : une chambre, une salle d'eau de plain pied et une double chambre, une cuisine et une chambre, salle d'eau/wc. La troisième maison propose : un séjour avec cuisine, un séjour, une chambre et salle d'eau/wc.

**NOUVEAUTÉ**



**RICHELIEU**

**582 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 560 000 € hors honoraires)

Réf 2150  
Classe énergie : NC



Hôtel particulier du XVII<sup>ème</sup> siècle de 360 m<sup>2</sup> rénovés, le hall d'entrée avec sa volute d'escalier dessert de part et d'autre des pièces de réception, une cuisine, et aux étages 6 chambres et 4 salles de bains et d'eau. En sus, une maison d'invités et une chambre d'appoint de plain pied indépendantes.



**MONTS**

**730 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 37643

Classe énergie : E



Dans cette propriété, histoire et architecture se mêlent au milieu d'un écrin de verdure composé de prés, d'un verger, d'un très joli jardin clos par une magnifique grange à la charpente exceptionnelle ainsi qu'une bergerie.



**CHAMBRAY-LÈS-TOURS**

**374 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.89% TTC**

(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 37646

Classe énergie : E



Longère 160 m<sup>2</sup> dans un charmant hameau de Chambray-Lès-Tours, au calme, à proximité directe des commerces, du périphérique et de l'autoroute A10.



**ARTANNES-SUR-INDRE**

**450 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.70% TTC**

(Prix 430 000 € hors honoraires)

Réf 37648

Classe énergie : D



Charmante maison familiale de 278m<sup>2</sup> à 5 minutes du bourg. 5 chambres 278m<sup>2</sup>. A rafraîchir. Espace médical attenant pouvant changer de destination.



**LIGUEIL**

**170 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 37645

Classe énergie : D



Belle bâtisse restaurée dans le bourg de Ligueil de près de 210 m<sup>2</sup>, 5 chambres. Situé dans une impasse privative, entouré d'un petit ruisseau, cet ensemble de bâtiments a été en grande partie rénové et présente aujourd'hui de grands espaces de vie, de nombreuses dépendances et un diagnostic énergétique optimum.



**BERTHENAY**

**299 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 37633

Classe énergie : C



A 15 minutes de Tours, maison de 5 pièces 109m<sup>2</sup> sur 2000m<sup>2</sup> de terrain env. Dotée récemment d'un système de chauffage centrale PAC Air/Eau, assainissement autonome récent et conforme. Adoucisseur d'eau. Double vitrage, VMC. Reprise électrique intégrale. Ecole maternelle/primaire à 650 mètres ! Vie associative dynamique !



**VILLAINES-LÈS-ROCHERS**

**239 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.55% TTC**

(Prix 226 440 € hors honoraires)

Réf 37588

Classe énergie : E



Belle maison d'habitation à Villaines les Rochers à 5 min d'Azay le Rideau. Sur le terrain de +/- 3 381 m<sup>2</sup>, se trouve une dépendance d'environ 40 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un chalet/garage de 20 m<sup>2</sup>.



**VÉZETZ**

**990 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 37629

Classe énergie : B



Maison de caractère 7 pièces 393m<sup>2</sup>, implantée au centre de son parc de 3200m<sup>2</sup>, dans un quartier résidentiel très calme, à la lisière d'une charmante petite ville au bord du Cher. Venez découvrir cette maison familiale à l'architecture soignée. A Vézetz, à proximité des écoles et des commerces, vous serez séduits par cette demeure.



**TOURS**

**895 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 37613

Classe énergie : NC



Magnifique appartement ancien de 188m<sup>2</sup> hyper centre Tours bien qu'à l'abri de toutes nuisances, à 5 minutes à pied de la gare. Magnifiques parquets, boiseries, cheminées, le tout décoré avec un goût raffiné, font de cet appartement en parfait état un lieu de vie familiale et amicale hors du commun.



15, Mail René Cassin  
**SAINT-AVERTIN**  
**02 47 96 60 54**

1, rue principale  
**ATHÉE SUR CHER**  
**02 47 96 63 53**

[www.op-immo.fr](http://www.op-immo.fr)



SIREN 844445486

**COUP DE COEUR**



**JOUE LES TOURS**

**478 400 €**

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

Réf 189  
 Classe énergie : D



Nous vous proposons en exclusivité cette belle maison sur le secteur de Joué-lès-Tours, dans un quartier résidentiel à seulement 5 minutes des 2 Lions : 6 grandes chambres, 1 salle de bains, 2 salles d'eau, salon/séjour d'environ 50m<sup>2</sup>, cuisine équipée, garage avec mezzanine, grand sous sol, cave sur une parcelle de 780m<sup>2</sup>. A visiter !

**NOUVEAUTÉ**



**JOUE LES TOURS**

**137 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
 (Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 2\_VAP230002742  
 Classe énergie : D



Vous recherchez un grand appartement au cœur de Joué-lès-Tours ? Proche de tous les commerces et toutes les commodités ? Avec au moins deux chambres ? Venez découvrir ce lumineux appartement de 83 m<sup>2</sup> dans le centre ville !

**RARE**



**ST AVERTIN**

**1 550 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
 (Prix 1 490 384 € hors honoraires)

Réf 001  
 Classe énergie : C



C'est à Saint Avertin que se niche, au calme, cette propriété, au carrefour des Châteaux et du Vignoble de la Vallée de la Loire. Construite sur une parcelle soigneusement paysagée et clôturée, vous serez conquis par ses volumes et ses prestations « haut de gamme ».



24, rue Porte Côte - **BLOIS**

**02 54 70 93 87**

[www.remax.fr/homa](http://www.remax.fr/homa)

SIREN 91038703400010



**VILLETRUN**

**525 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 750411004-1  
 Classe énergie : C



A découvrir cette propriété qui est composée d'un séjour avec accès à une terrasse et piscine, une cuisine équipée, de trois chambres et d'un garage. L'étage est composé d'une salle d'eau et de deux chambres.



**BLOIS**

**212 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 750411002-23  
 Classe énergie : Vierge



A découvrir cette propriété qui est composée d'un séjour avec accès à une terrasse et une piscine, une cuisine équipée, de trois chambres et d'un garage. L'étage est composé d'une salle d'eau et de deux chambres.



**SAINT-DYÉ-SUR-LOIRE**

**144 840 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 750411005-1  
 Classe énergie : F



Cette maison offre un espace de vie lumineux, une cuisine semi-ouverte, un salon séjour avec un accès sur le balcon et de deux chambres. Le sous-sol est composé d'un espace buanderie, un atelier et d'un garage.



## BLOIS

**128 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.25% TTC**

(Prix 122 000 € hors honoraires)

Réf 7992

Classe énergie : D



## SUD DE BLOIS

**365 700 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**6% TTC**

(Prix 345 000 € hors honoraires)

Réf 8004

Classe énergie : E



BLOIS CENTRE. Idéalement situé dans le centre ville de Blois vue dégagée sur le parc et le château, appartement T2 très lumineux en résidence sécurisée avec ascenseur de 40,35 m<sup>2</sup> : entrée, séjour, cuisine équipée séparée, chambre, salle de bains et wc indépendant. Cave et parking en sous-sol. Très bon état, parquet, menuiserie double vitrage, orientation sud.

POUR INVESTISSEUR. Ensemble immobilier d'env. 203 m<sup>2</sup> au total composé de 4 appartements en duplex tous loués actuellement en location nue : 3 appartements T3 de 63 m<sup>2</sup> - 54,5 m<sup>2</sup> - 51 m<sup>2</sup> et 1 appartement T2 de 54,5 m<sup>2</sup>. Place de stationnement et cave pour chaque appartement. Jardin privatif pour un appartement et cour privative pour un autre. Le tout sur une parcelle de 384 m<sup>2</sup>. Revenus annuels actuels de 23 760 euros mais pouvant être dynamisés par de la location meublée voir de courte durée / touristique.



## BLOIS

**543 325 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.50% TTC**

(Prix 515 000 € hors honoraires)

Réf 8019

Classe énergie : B



Proche des bords de Loire et des commerces, ensemble immobilier composé d'une maison ancienne d'env. 218 m<sup>2</sup> proposant au rdc : entrée, séjour, cuisine A/E, buanderie ; au 1<sup>er</sup> étage, palier desservant 3 grandes chambres, sdb + sde en cours ; au 2<sup>ème</sup> étage, 2 chambres, sde, wc et grenier de 45 m<sup>2</sup>. En rez de jardin, un T2 d'env. 30 m<sup>2</sup>. Dépendances. 2 garages, remise et jardinet. En complément un T3 de 70 m<sup>2</sup> indépendant loué en meublé.

**EXCLUSIVITÉ**



**BLOIS**

**497 000 €**  
Honoraires charge vendeur

Réf L02-563  
Classe énergie : D



BLOIS - maison bourgeoise d'env 240 m<sup>2</sup>, ayant conservé des prestations authentiques et bénéficiant d'une localisation la préservant de toute nuisance tout en lui permettant un accès à pied aux écoles et commerces. Sur 3 niveaux, elle offre une vaste pièce de séjour dans le prolongement de la cuisine, 5 chambres et un bureau.

**EXCLUSIVITÉ**



**MOLINEUF**

**365 000 €**  
Honoraires charge vendeur

Réf L02-590  
Classe énergie : E



10 mn BLOIS, éditée sur env 1800 m<sup>2</sup>, maison d'env 175 m<sup>2</sup> avec dépendances ayant fait l'objet d'une rénovation de qualité préservant les matériaux d'origine avec une touche actuelle. Ce bien offre 3 chambres à l'étage dont 1 suite parentale. Un bureau avec douche peut permettre l'aménagement d'une chambre.



**BLOIS**

**328 000 €**  
Honoraires charge vendeur

Réf L02-583  
Classe énergie : C



Quartier historique, appartement de plain pied, d'env 143 m<sup>2</sup>, ayant fait l'objet de travaux de restauration et d'aménagement de qualité. Disposant d'une imposante pièce de séjour d'env 70m<sup>2</sup>, d'une cuisine intégralement équipée et d'une suite parentale offrant dressing et salle d'eau privative, ce bien de caractère jouit d'un emplacement de 1<sup>er</sup> ordre.

**EXCLUSIVITÉ**



**BLOIS**

**450 000 €**  
Honoraires charge vendeur

Réf L02-600  
Classe énergie : D



Quartier résidentiel de BLOIS, proche de la forêt domaniale, maison contemporaine récente de plain-pied, éditée sur un terrain d'env 2000 m<sup>2</sup> clos avec piscine. Cette maison fonctionnelle offre un vaste séjour ouvert sur l'extérieur, une cuisine ouverte et 4 chambres dont 1 avec dressing privatif et espace bureau en mezzanine.

**EXCLUSIVITÉ**



**CHEVERNY**

**850 000 €**  
Honoraires charge vendeur

Réf L02-609  
Classe énergie : NC



Au sud de BLOIS, propriété sur env 3Ha. Composée d'une demeure principale d'env 250 m<sup>2</sup>, d'une maison d'amis d'env 100m<sup>2</sup> et d'une dépendance abritant 2 studios, cette propriété de campagne est bien adaptée à l'accueil touristique. Composée de 4 chambres (dont une de plain pied), majoritairement autonomes en termes de sanitaires pour la partie principale, elle offre 2 chambres pour la maison annexe et 1 chambre pour chaque studio.



# Transition énergétique :

## La solution de la construction neuve



**La course à la performance énergétique des logements français est engagée, tous azimuts. Dans ce combat, dont personne ne réfute la nécessité, le neuf a, semble-t-il, plus qu'une carte à jouer.**

### Sur tous les fronts

En France, le secteur du logement représente 44 % de la consommation d'énergie et près de 25 % des émissions de CO<sub>2</sub>. Une énergie qui sert à chauffer l'habitat, bien sûr, mais aussi à produire de l'eau chaude, à éclairer, à faire fonctionner tous les appareils ménagers ou encore à climatiser l'espace. Dans le cadre des accords de Paris, par lesquels la France s'est engagée à atteindre la neutralité carbone en 2050, c'est donc un enjeu primordial.

L'État agit sur deux leviers pour améliorer l'impact environnemental du logement. Le premier, c'est la rénovation massive des logements existants. C'est tout le sens des DPE et du dispositif MaPrimeRenov'. Le second, c'est la mise en place de normes environnementales très strictes pour toutes les nouvelles constructions. Des normes qui sont si contraignantes que le constat s'impose : jamais un logement rénové n'atteindra la performance d'un logement neuf.



## Des prix à la hausse

*Bien sûr, l'application de la RE 2020 n'est pas sans effet sur les prix de vente. A cela s'ajoutent des matières premières et une énergie plus chère qui augmentent mécaniquement les coûts de construction. Au final, selon les données du Laboratoire de l'immobilier, un organisme indépendant, le prix de vente du neuf a encore fortement augmenté au cours des derniers mois. En mai 2023, le prix moyen du mètre carré en collectif neuf, en France, était de 5 592 €, en hausse de 6,6 % sur un an. Par comparaison, il est de 3 906 € dans l'ancien, soit +2,7 % en un an (source Fnaim). Précisons cependant qu'une rénovation énergétique complète d'un logement ancien peut coûter entre 800 et 1 200 €/m<sup>2</sup>... Pour des résultats généralement moins probants.*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, c'est la RE 2020 qui s'impose dans le secteur de la construction neuve. Une réglementation qui succède à la RT2012, entrée en vigueur en 2013 qui remplaçait elle-même la RT 2005. Avec, à chaque fois, un niveau d'exigences nettement relevé.

Naturellement, la diminution de la consommation énergétique des bâtiments a toujours été le principal objectif des réglementations successives. Et c'est encore le cas de la RE 2020, avec une ambition encore plus marquée. Les seuils fixés sont, en effet, de 15 à 20 % plus contraignants que ceux de la RT 2012.

Mais la RE 2020 va plus loin. Elle intègre, pour la première fois, des exigences concernant les émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie du bâtiment. Le but, c'est d'inciter fortement les constructeurs à utiliser les énergies renouvelables et les matériaux biosourcés. La réglementation incite, par ailleurs, les constructeurs à utiliser des solutions de production d'énergie hybrides ou à installer, par exemple, des pompes à chaleur.

## Construction et démolition : des phases cruciales

Les études ont montré que 60 à 90 % des émissions de gaz à effet de serre d'un bâtiment sont liées à sa construction et, dans une moindre mesure, à sa démolition. La loi oblige donc les constructeurs à réduire l'impact lors de ces phases cruciales. Enfin, la RE2020 introduit la notion de « confort d'été ». Il s'agit, dans un contexte de réchauffement climatique, de garantir la fraîcheur des bâtiments lors des épisodes de forte chaleur. L'idée étant d'éviter le recours systématique à la climatisation, grâce à une conception adéquate.

Naturellement, tous ces éléments pèsent fortement sur le secteur de la construction qui doit, non seulement adapter ses méthodes et ses matériaux, mais qui est également obligé de mesurer de façon systématique l'impact environnemental de toutes les étapes et de tous les éléments qui concourent à la construction.



# Transition énergétique :

## La solution de la construction neuve



### Le Bbio

Le Bbio (pour besoin bioclimatique) mesure la performance thermique du logement, l'efficacité énergétique du bâtiment, en fonction de son environnement. Exprimé en points, il évalue le besoin de chauffage, de refroidissement et d'éclairage pour rester à une température de confort. Et cela, indépendamment des systèmes de chauffage ou de climatisation mis en place. Il dépend donc de l'orientation des ouvertures, de l'accès à l'éclairage naturel, de la circulation de l'air, mais aussi de la qualité de l'isolation de l'étanchéité à l'air et de l'inertie thermique des matériaux.

Des seuils sont fixés pour les logements individuels et collectifs, qui correspondent à une amélioration des performances de 20 à 30 % par rapport à la RT 2012.

### Le CEP

Le Coefficient d'énergie primaire comptabilise la quantité d'énergie que l'on va faire venir dans le bâtiment pour assurer son fonctionnement et le bien-être de ses occupants. L'objectif étant d'inciter à l'auto-production d'énergie.

Il est complété par le CEP, NR qui en reprend le principe mais pour les énergies non renouvelables. Ce nouvel indicateur vise évidemment à inciter le remplacement des énergies fossiles par des énergies renouvelables. Les valeurs de cet indicateur imposées par la RE 2020 correspondent à un effort supplémentaire de 15 à 20 % par rapport à la RT 2012.

### IC énergies

Cet indicateur mesure l'impact des consommations d'énergie du bâtiment sur le changement climatique à un horizon de 50 ans. Son calcul est des plus techniques mais on peut en retenir les objectifs très ambitieux : 4 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an dès 2022 pour les maisons individuelles et 14 kg Co<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an pour les logements collectifs, avec un atterrissage à 6,5 dès 2028.

### IC Construction

C'est l'indicateur qui mesure l'impact environnemental de la construction du bâtiment, sur l'ensemble de son cycle de vie. Il fluctue en fonction de nombreux facteurs, comme le secteur géographique ou la surface du logement. Mais, dans tous les cas, en collectif comme en individuel, l'impact environnemental de la construction devra baisser d'environ 35 % d'ici à 2031.

### Degré-Heure

Cet indicateur mesure le nombre d'heures sur une année durant lesquelles le logement sera considéré comme « inconfortable » durant les périodes de fortes chaleurs et l'intensité de cet inconfort. Dans le cadre de la RE 2020, un seuil maximal d'heures ne doit pas être dépassé.



LIVRAISON 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

**À CHAMBRAY-LÈS-TOURS,**  
Esprit centre

- ◆ **Dernier appartement de 3 pièces avec espace extérieur et parking**
- ◆ **À proximité immédiate du centre-ville**, de l'avenue du Grand Sud et des parcs
- ◆ Arrêt de bus **à proximité immédiate** et arrivée prévue de la 2<sup>ème</sup> ligne du tramway



**À TOURS,**  
Nature'L



TRAVAUX EN COURS

- ◆ Des appartements **du 2 au 4 pièces** avec de belles expositions et des jardins potagers indépendants
- ◆ Des appartements de 4 pièces **avec cellier**
- ◆ Services et commerces à 300 m\* et tramway à proximité immédiate

**À SAINT-CYR-SUR-LOIRE,**  
La Saint-Cyrienne



OUVERT À LA VENTE

- ◆ Des appartements **du 2 au 5 pièces** aux lignes épurées et raffinées
- ◆ De beaux prolongements extérieurs : **balcons, terrasses ou grands jardins privatifs**
- ◆ **Services et commerces à proximité** : boulangerie et supermarchés dans un rayon d'1,5km\*

**ESPACE  
DE VENTE**

30 BOULEVARD HEURTELOUP  
À TOURS

**09 71 05 15 15**  
marignan.immo

# Transition énergétique : La solution de la construction neuve

## Des économies à la clé

Bien évidemment, toutes ces normes et ces obligations ont un effet direct sur les futures factures d'énergie des occupants. « On produit aujourd'hui des logements neufs consommant trois à cinq fois moins que la moyenne du parc de logements existants mais surtout huit à dix fois moins que les logements de classes F et G », écrit Caroline Delgado-Rodoz, Vice-Présidente de la Fédération des Promoteurs Immobilier, sur le site de la fédération. Elle ajoute : « Acheter un logement neuf, c'est avoir la certitude de voir sa facture d'électricité divisée par quatre par rapport à l'achat de l'ancien. »

De fait, un logement neuf a l'obligation d'afficher un DPE A ou B qui, à elles deux, représentent moins de 10 % des logements en France.

Un appartement de 65 m<sup>2</sup>, de classe D (la plus répandue en France) chauffé à l'électricité coûte 1 606 € par an en énergie, soit 134 € par mois. C'est un peu moins (865 €/an) avec du gaz. Le même appartement en classe A, chauffé à l'électricité, ne coûte plus que 254 € par an, soit 21 € par mois. On passe à 634 € avec un DPE de classe B, ce qui représente toujours environ 1 000 € d'économie par an.



### Illusion

On le sait, le secteur de la construction neuve est aujourd'hui en crise. Le nombre de chantiers commencés ne cesse de diminuer. Dans la perspective d'une amélioration globale des performances environnementales du logement en France, ce n'est clairement pas une bonne nouvelle. En effet, les logements neufs offrent des performances énergétiques et un confort de vie impossibles à égaler pour des logements anciens rénovés. Pour le dire simplement, s'imaginer que la réhabilitation massive de tous les logements français existants est l'unique voie écologique, est sans doute une cruelle illusion.

Pour la production d'énergie, les solutions vertes sont privilégiées, qu'il s'agisse de pompes à chaleur, de géothermie, de poêle à bois ou de panneaux photovoltaïques. Tandis que les ressources naturelles disponibles (la lumière extérieure, l'ombre naturelle...) sont exploitées au maximum.



### Modernité et confort

Au-delà même de ce que les diverses normes leur imposent, les promoteurs immobiliers sont engagés depuis de nombreuses années sur la voie de l'innovation, tant sur le plan des méthodes de construction qu'en ce qui concerne les matériaux et les équipements.

« C'est notre devoir, notre obligation que de bâtir des maisons toujours plus confortables, toujours plus économes à l'usage et toujours plus responsables », déclarait Grégory Monod, président du Pôle Habitat de la Fédération française du bâtiment, en 2022.

Le bois, la paille, l'argile ou les fibres de cellulose et tous les matériaux biosourcés font désormais partie de l'arsenal de construction. On l'a vu, ils sont clairement favorisés par la R2020. Mais les matériaux plus traditionnels, comme le béton, la brique ou le polyuréthane, par exemple, ont su se réinventer. Grâce au travail des bureaux d'études spécialisés, ils émettent aujourd'hui nettement moins de CO<sub>2</sub> qu'auparavant.

### La technologie au service de l'occupant

Les promoteurs travaillent également sur le confort global des habitations. Cela passe, bien sûr, par des équipements au top de la technologie qui facilitent la vie au quotidien. Par exemple, des solutions de domotique qui permettent de piloter le chauffage ou l'éclairage d'un simple clic et même à distance. A la clé, de véritables économies, là encore, au niveau de la consommation d'eau ou d'énergie. Ou encore des systèmes de sécurité, visiophones ou autres à la fois simples d'utilisation et très efficaces. Enfin, au chapitre de la facilité de vie, n'oublions pas que les logements neufs ont obligation de respecter les normes handicapées, tant au niveau des espaces (largeur des portes, dégagement...) que de l'accessibilité. Au-delà même du confort, la santé est une priorité des nouvelles constructions. Grâce à des ventilations hyper efficaces, des VMC intelligentes et même des cloisons ou des plafonds dépolluants, mais aussi par l'utilisation de matériaux qui émettent moins de substances nocives, les occupants respirent un air plus sain.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**VOUS LOUEZ  
UN LOGEMENT  
DEvenu "NON-  
DÉCENT",  
QUE FAUT-IL  
FAIRE ?**

AMBOISE

DÉCOUVREZ  
VOTRE NOUVELLE  
RÉSIDENTE

Villa  
David

Votre logement neuf du T2 au T5

LIVRAISON fin 2024

Découvrez cette résidence privilégiée  
au cœur de la ville d'Amboise

- une résidence calme et intimiste de 16 appartements au 7bis Rue de Ville David
- De beaux volumes, des matériaux de belle qualité et des prestations soignées
- De beaux prolongements extérieurs : balcons ou larges terrasses
- À proximité du centre-ville, des services et des commerces

Stationnement privé

Pour y habiter  
ou investir



Contactez-nous !  
02 47 30 30 54  
axomimmobilier.fr



AXOM  
IMMOBILIER

ESPACE DE VENTE

70 rue du Château d'Eau  
ZI La Boitardière - Amboise

Documents et visuels non contractuels. Images commerciales à caractère d'ambiance. Les appartements, terrasses et balcons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés.



ÉLIGIBLES AU LABEL  
**MA MAISON VIVANTE**



# FOUR À CHAUX

---

UN CADRE DE VIE ENTRE **VILLE ET CAMPAGNE**

# PROCHAINEMENT À SORIGNY

## UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

A proximité de la Métropole de Tours, la ZAC du Four à Chaux est un site d'environ 11,8 hectares qui s'inscrit dans un écrin paysager et boisé, en bordure de la commune de Sorigny. Il permet de profiter des avantages de la ville tout en vivant dans un cadre champêtre.

## UNE COHÉRENCE ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE

Les constructions et les aménagements extérieurs seront exclusivement réalisés par **Maisons Ericlor**, constructeur de maisons sur-mesure.

## 4 MODÈLES DE MAISON AU CHOIX

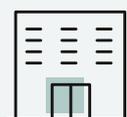
Isabella, Sicile, Bougainville ou Flores ? Parmi ces quatre modèles de maison individuelle, choisissez celui qui vous ressemble le plus. Les 27 maisons individuelles de plain-pied ou à étage se composent de trois chambres. Vous aurez la possibilité d'ajouter en option un carport ou un garage adjacent.

## DES MAISONS DISTINGUÉES PAR LEUR QUALITÉ ÉCOLOGIQUE

Les maisons et leurs terrains seront éligibles au **label « Ma Maison Vivante »**, délivré par l'Association Maisons de Qualité. C'est pour vous la garantie d'une maison durable et respectueuse de l'environnement.



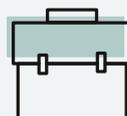
## À 15 MINUTES SEULEMENT DE TOURS MÉTROPOLE



**70**  
entreprises



**2 500**  
habitants



**15**  
classes



**1500**  
emplois



commerces **à 300 m**

## 27 TERRAINS À BÂTIR DE 358 M<sup>2</sup> À 665 M<sup>2</sup>



CONTACTEZ-NOUS

**02 47 22 20 30**

[www.maisons-ericlor.fr](http://www.maisons-ericlor.fr)



**DEMEURES  
DE LOIRE**

GRUPE AXOM

SIGNE DES DEMEURES DIGNES DE NOTRE RÉGION  
AMBOISE - BLOIS - TOURS

CONSTRUCTEUR DE MAISONS SUR-MESURE  
Contactez-nous au **02 47 30 30 42**

ZI la Boitardière Amboise - 70 rue du Château d'eau - 37530 Chargé  
contact@demeuresdeloire.fr  
www.demeuresdeloire.fr  

Votre **MENSUEL**

**DANS NOS VILLES.FR**

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**

**COUPON** à retourner à

**NR Communication  
Magazines Immobilier**  
26 rue Alfred de Musset  
37000 Tours

ou

commandez-le  
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code  
pour commander  
votre prochain  
magazine



**Je désire recevoir le prochain magazine**

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Magazine :  Val de Loire  Poitou  Anjou

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

**ADOPTEZ-MOI !**



# ECI PROMOTION

Hall Parc

En AVANT-PREMIERE

à Saint-Cyr-sur-Loire

**Bureaux et cabinets médicaux**



Photos non contractuelles

Avec plus de  
**150 places de parking**

02 47 66 65 54

Pour toute pré-réservation, n'hésitez pas à contacter :  
**Catherine Royer**  
contact@eci-promotion.fr

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



## TOURS PREBENDES NORD

Ravissante maison particulière ~ 162m<sup>2</sup>. Entrée, salon / salle à manger avec cheminée et parquet, cuisine A/E familiale donnant sur patio. Aux étages : quatre chambres, deux douches. Cave. Jardin exposé Sud avec jacuzzi et accès vélos. Parking en location. Classe énergie D. Classe climat D. **932 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.60% TTC (Prix 900 000 € hors honoraires). Réf T3014



## TOURS CENTRE

Agréable maison bourgeoise de 200m<sup>2</sup> éditée jardin ~ 540m<sup>2</sup>. Enfilade de salon/salle à manger, cuisine, bureau. Aux étages : 7 chambres, bureau, douche, bains. Grenier. Garage. Cave. Superbe jardin arboré avec accès véhicules. Pas de mitoyenneté. DPE ancienne version. Classe énergie D. **798 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.99% TTC (Prix 767 400 € hors honoraires). Réf T3017



## TOURS GARE

Bel appartement Type 4 de 84,82m<sup>2</sup> dans résidence (100 lots) de standing avec ascenseur et parking double. Entrée, séjour ~ 27m<sup>2</sup>, cuisine, trois chambres, salle d'eau. Charges annuelles ~ 2 400 euros avec chauffage. DPE ancienne version. Classe énergie A. **383 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 365 000 € hors honoraires). Réf T3007



## TOURS CENTRE

Aptt/Maison de 232,43m<sup>2</sup> (LC), terrasse ~ 100 m<sup>2</sup>, résidence de standing (100 lots) avec asc. Entrée, réception ~ 65m<sup>2</sup> et cuisine A/E. Salon d'été ~ 47m<sup>2</sup> (spa). Suite parentale, bureau, chambres, douches. 4 parkings. Charges annuelles ~ 7 000 euros. Procédure en cours. Classe énergie A. Classe climat A. **1 300 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 250 000 € hors honoraires). Réf T2978



## TOURS MAIRIE

Appartement Haussmannien 135,7m<sup>2</sup> (LC) dans immeuble (20 lots), asc, cave, garage double. Entrée, réceptions, cuisine A/E, 3 chambres, dressing, douche. Cave. Chambre indépendante. Charges annuelles ~ 6 400 euros. Classe énergie D. Classe climat D. **790 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 760 000 € hors honoraires). Réf T2985



## TOURS PREBENDES

Maison Particulière ~ 140 m<sup>2</sup> avec jardin Sud et garage. Entrée, séjour donnant sur jardin, cuisine aménagée familiale. Aux étages : quatre chambres, deux salles de bains. Cave. Dépendance avec studio. Accès vélos. Classe énergie D. Classe climat D. **776 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.50% TTC (Prix 750 000 € hors honoraires). Réf T3002

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

