

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION VAL-DE-LOIRE - N°224 JANVIER 2024

Prêt à taux Zéro
*Des nouvelles
règles en 2024*

2024

Copropriété,
*le casse-tête
des travaux
de rénovation
énergétique.*

Parole d'expert
*par Catherine
ROYER*

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE



Vos agences de Tours
vous souhaitent une
belle année
2024



RCS Charles Gille 348 662 255 - RCS SGT 353 440 456 - RCS Béranger 498 661 099 - © AdobeStock - R

**BIEN
CHEZ
SOI**



02 47 70 12 70



02 47 60 22 15



02 47 31 16 16

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



126 000 € Réf TAPP513467A

TOURS

HYPER-CENTRE - Duplex de 27m² avec garage - Rabelais - COUP DE COEUR EN HYPER CENTRE - BEAU DUPLEX DE 27M² RENOVÉ AVEC GARAGE - PAS DE COPROPRIETE En vente : découvrez à Tours (37000) cet appartement en duplex de 27m² vendu meublé. Idéalement situé en retrait de rue. DPE E.



237 000 € Réf TAPP515224

TOURS

Grand T3 hypercentre de Tours avec garage - A VENDRE, Exclusivité CITYA BERANGER : A proximité immédiate de l'Hôpital Bretonneau et de la place Rabelais, nous vous proposons ce spacieux trois pièces situé au 5ème étage avec ascenseur. DPE D. 25 lots.



190 000 € Réf TAPP489907

TOURS

Grand appartement familial à prix mini ! - A VENDRE, une exclusivité de votre Cabinet CITYA BERANGER : A deux pas de la place VELPEAU à Tours : Bel appartement traversant de 100m² au cinquième étage avec ascenseur. Il se compose d'une entrée desservant un vaste salon/séjour de 28m² donnant sur un agréable balcon également accessible depuis la cuisine attenante. Côté nuit, trois belles chambres parquetées et un dressing, vous profiterez également d'une salle de bain et d'une salle d'eau. DPE D - 97 lots.



178 000 € Réf TAPP517191

TOURS

Appartement F3 (66 m²) à Tours - CENTRE VILLE - BEL APPARTEMENT 3 PIÈCES LUMINEUX ENTIEREMENT RENOVÉ AVEC TERRASSE ET PARKING En exclusivité dans votre cabinet Citya Béanger : dans Tours (37100), en centre-ville, venez découvrir cet appartement de 3 pièces 66,47 m² entièrement rénové. DPE C - 47 lots.



77 000 € Réf TAPP515865

JOUÉ-LÈS-TOURS

Grand studio est idéal pour un investissement locatif. L'appartement très bien conçu, se compose d'une entrée, une pièce principale, un balcon, un coin cuisine et une salle de bains/WC. Cave et place de parking. Copro 99 lots, charges : 1353€/an. Classe Energie D. Réf.245

LUYNES

COUP DE CŒUR ! Une ferme datant de 1871, s'étendant sur une superficie généreuse de 282 m². Nichée au cœur d'un vaste terrain de 26 000m², la tranquillité et l'espace règnent en maîtres. Cette demeure se compose de 9 pièces dont 6 chambres spacieuses, 2 salles d'eau et une salle de bains, offrant un cadre idéal pour un gîte ou une grande maison familiale. Une grange de 160 m², pouvant être aménagée ou utilisée pour divers projets, complète ce tableau bucolique. Classe Energie E. Réf. 250



787 000 € Réf TMAI140415



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

VENTE : appartement T1 (29 m²) à Tours - EXCLUSIVITÉ CITYA Béranger - BEAU STUDIO DE 29M² AVEC PLACE DE PARKING En vente : Venez découvrir ce grand studio, vendu libre de toute occupation de 28.96 m² à Tours (37000). Il profite d'une vue dégagée et est orienté plein sud. DPE E.

Réf TAPP516131

105 000 €

JOUÉ-LÈS-TOURS

Maison T4 de 80 m². Séjour de 20 m², 3 chambres, une cuisine indépendante et A/E et une salle de bains. Un jardin. Une place de parking et d'un garage. Copro 175 lots. Charge : 511,00 euros/an. Classe Energie D. Réf.229



Réf TMAI140356

235 000 €



TOURS

Tours - Appartement 1 pièce de 20,5 m² à Tours (37000) comprenant un séjour lumineux de 14 m², une kitchenette équipée et une salle d'eau. La copropriété comporte 105 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 583,65 euros/an. Classe énergie D.

Réf TAPP505657

65 000 €

RETROUVEZ-NOUS SUR citya.com | [f](#) | [t](#) | [@](#) | [in](#)

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



159 000 € Réf TAPP498452A

JOUÉ-LÈS-TOURS

Magnifique appartement 3 pièces de 56m², alliant confort moderne et élégance contemporaine. Une entrée avec placard, vaste espace de vie de plus de 20m², cuisine A/E, grande terrasse, 2 chambres. Une place de parking. Copro 40 lots, charge 1500€/an. Classe Energie C. Réf. 143.



214 000 € Réf TMA139068

AMBOISE

Belle maison de 6 pièces. Une entrée, une cuisine indépendante A/E, un salon-séjour, deux chambres, une salle d'eau, un WC. A l'étage, un grenier de rangement, un bureau, qui donne accès à deux petites chambres. Petit plus: une buanderie avec la chaufferie, et une cave. Classe Energie F. Réf 331.



165 000 € Réf TAPP510282

LA VILLE-AUX-DAMES

La Ville-aux-Dames, Appartement de 2 pièces d'une superficie de 66,57 m² au sol (51,82 m² Loi Carrez). Une chambre spacieuse, une cuisine équipée et une salle d'eau. Chauffage individuel électrique. Terrasse 7 m², place de parking. Copropriété de 15 lots. Charges 852,66 euros/an. Classe énergie D.

LA RICHE

Appartement F3 (65 m²) à La Riche - vous découvrirez une pièce à vivre spacieuse et lumineuse, une cuisine séparée entièrement aménagée et équipée, une arrière cuisine pratique, deux chambres confortables, une salle d'eau moderne, un WC séparé, et une entrée accueillante. la copropriété comporte 120 lots, Charges 1 320,00 euros/an. Classe énergie D.



182 000 € Réf TAPP515679



200 000 € Réf TAPP511649

TOURS

Appartement 3 pièces de 62m² à TOURS. Moderne, bien entretenu. Deux chambres spacieuses. Cuisine ouverte équipée. Les charges de copropriété incluent le chauffage, l'eau froide et l'eau chaude. Classe énergie C. Aucun travaux à prévoir. Copropriété de 77 lots, charges de 2600€/an. Classe énergie C.



314 000 € Réf TAPP516456

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T3 d'une superficie de 70 m² offrant un séjour lumineux de 24 m² ainsi qu'une cuisine indépendante entièrement équipée. Terrasse 8 m² orientée Est. Deux belles chambres, Salle de bains. DPE C. 74 lots.

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

sommaire

JANVIER 2024

Ancien

Copropriété,
le casse-tête des travaux
de rénovation



À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

20 Le fichier AMEPI

Parole d'expert

12 par Catherine ROYER



Parole de Notaire

14 Plus-value immobilière :
calcul et exonérations

Neuf

Prêt à taux Zéro
Des nouvelles règles en 2024

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 : Vanessa RIBAUD
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER
Commercial : Rémy CHARRON
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers
DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE
n°224 du 02 Janvier au 05 Février 2024

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



 PEFC 10-31-3162



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



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

Amboise proche 398 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,74 % TTC
380 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITÉ !



Située au coeur d'un village avec commerces offrant de beaux volumes. Maison principale composée d'une grande pièce de vie de 56 m² avec cheminée, 3 chambres, salle d'eau. Au 1^{er} : grand bureau, chambre, Sbains. Maison avec accès indépendant : entrée, bureau, grande suite parentale avec sauna et Sd'eau. Caves, cour et adorable jardin clos de murs. Idéal maison de famille ou activité touristique DPE: indice énergie D. Réf 959A. Tél : 02 47 30 51 56

A 10 mn d'Amboise 389 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,14 % TTC
370 000 € hors honoraires



Maison contemporaine de construction traditionnelle très lumineuse comprenant : Entrée avec placards, vaste pièce de vie de 78 m² incluant une cuisine ouverte a/e et une grande véranda chauffée avec Spa, ouvrant sur le jardin paysager et la piscine. Chambre en rdc et Sd'eau avec douche à l'italienne. A l'étage, palier avec placards, 3 chambres, S bain. Garage, grande terrasse, abri de jardin. DPE: indice énergie C. Réf 976. Tél : 02 47 30 51 56

Proche Amboise 181 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,47 % TTC
170 000 € hors honoraires



Jolie maison vigneronne de charme comprenant : entrée, salon, cuisine aménagée équipée, salle d'eau. A l'étage : grande mezzanine, chambre. Cour exposée plein sud, garage, caves, bois et terrain avec coup de pêche. Classe énergie en cours. Réf 988. Tél : 02 47 30 51 56

Rochecorbon 353 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,49 % TTC
335 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITÉ !



RARE dans le Bourg de Rochecorbon cette maison des années 60 entièrement de plain pied vous séduira par sa rénovation et son environnement. Elle comprend une entrée séjour avec poêle cuisine aménagée 3 chambres salle d'eau et WC. Bureau indépendant. Le tout sur un charmant jardin arboré sur 2 niveau d'env. 1000m². DPE : E. Réf 898. Tél : 02 47 52 67 28

Proche d'Amboise 296 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,71 % TTC
280 000 € hors honoraires



Proche bourg -Spacieuse maison de 2002 comprenant entrée, séjour, cuisine séparée avec bloc évier, arrière cuisine, chambre salle d'eau, à l'étage : palier 3 chambres salle de bains, WC, petit dressing. Caves voutées. Carport Le tout sur 387m² de terrain. DPE : D. Réf 961. Tél : 02 47 52 67 28

Chançay 144 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,67 % TTC
135 000 € hors honoraires



Idéal Investisseurs - Ensemble immobilier comprenant :
- 1^{er} logement : séjour, dégagement, salle de bains, chambre, WC. Greniers aménagables. Grange.
- 2^{ème} logement à restaurer : entrée, cuisine, salon, WC, salle de bains, 2 chambres. Terrain de 542m².
DPE EN COURS. Réf 986. Tél : 02 47 52 67 28

Saint-Cyr-sur-Loire 673 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,54 % TTC
650 000 € hors honoraires



Jolie maison année 30 comprenant: Entrée, Salon-séjour avec cheminée, Cuisine A/Equippée, 4 Chambres dont 2 avec douche privative, 1 Salle de bains, Véranda, Grand Salon TV, Atelier, Cave, Chaufferie, Garage sur un jardin clos et arboré d'env 624m². DPE : E. Réf 974. Tél : 02 47 46 24 80

Saint-Cyr-sur-Loire 179 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,29 % TTC
175 000 € hors honoraires



Appartement T3 de 61,84 m² comprenant: Entrée avec placard, Salon-séjour avec grand balcon, Cuisine Aménagée, Cellier, 2 Chambres, SDE, Wc. 1 place de parking privatif et 1 local à vélos. Plus qu'à poser vos valises...à visiter rapidement. Charges annuelles : 1012 € DPE : E. Réf 980. Tél : 02 47 46 24 80

St-Antoine-du-Rocher 296 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,71 % TTC
280 000 € hors honoraires



Jolie maison de type tourangelle d'environ 100 m² hab et ses dépendances. Elle se compose d'une lumineuse pièce à vivre, d'une cuisine et Arr-Cuisine. A l'étage : 3 ch, dont une avec SDE privative, SdB. Garage et appentis sur 800m² clos - DPE : E. Réf 1850. Tél : 02 47 46 24 80

Proche Bléré, direction Tours 439 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,52 % TTC
420 000 € hors honoraires

MAISONS ANCIENNES



Bel ensemble du 19^{ème}: 2 maisons anciennes, avec dépendances et caves. Sur +/- 2500m² de terrain, environnement privilégié. Maison de maître de 150m² habitables sur 2 niveaux, 3 Chambres. Longère 19^{ème}, 90m² de plain-pied, 3 Chambres. Dépendances, caves. Au calme. DPE : D. Réf. 868. Tél : 02 47 23 29 14

Amboise 355 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,41 % TTC
340 000 € hors honoraires



belle maison des années 90 d'environ 130m² avec garage, sur un joli jardin clos et arboré de 585m². Pièce à vivre lumineuse avec cuisine ouverte, Chambre et salle de bain en RDC. A l'étage, 2 chambres spacieuses, salle d'eau. Garage, Grenier aménageable. DPE : D. Réf. 936. Tél : 02 47 23 29 14

Vallée du Cher, Proche Bléré 149 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,43 % TTC
140 000 € hors honoraires



En coeur de village, tous commerces à pied : maison de caractère 75m² sur 3 niveaux. Cuisine aménagée, salon, chambre et bureau au dernier étage. Jardinnet clos non attenant /-50m² sans vis-à-vis. Toutes commodités à pied. 20min de Tours et gare TGV. DPE : D. Réf. 958. Tél : 02 47 23 29 14

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



Copropriété

Le casse-tête des travaux de rénovation énergétique



Dans un appartement, bien souvent, la rénovation énergétique et le passage dans une classe de DPE supérieure ne dépendent pas que des travaux que l'on peut faire chez soi. Les parties communes sont aussi concernées. Et c'est là que les problèmes commencent...

Les copropriétés au cœur du sujet

L'enjeu est de taille. Les copropriétés représentent environ 28 % des bâtiments à usage d'habitation dans notre pays. Autant dire que la transition énergétique du parc immobilier français passera forcément par elles, à un moment ou à un autre.

Or, le constat est implacable : sur les dix millions de logements en copropriété en France, un million sont considérés comme des passoires énergétiques (classés F ou G en DPE). Et, parmi eux, à peine plus de 40 000 ont fait l'objet de travaux de rénovation en 2022 (source : Anah). Un chiffre qui donne une idée de l'ampleur de la tâche à accomplir et, aussi, de la puissance des freins qui ralentissent le mouvement.



En chiffres

Selon un sondage publié par la Fnaim, 44 % des 5,2 millions de biens considérés comme des passoires thermiques n'avaient pas fait l'objet de travaux de rénovation énergétique en juin 2023. Et, toujours selon la Fédération, 10,4 % des DPE effectués dans les appartements se soldent par une étiquette F ou G. C'est 17,9 % pour les maisons. L'étiquette DPE dépend aussi très directement de l'année de construction. On est à moins de 1 % de DPE F ou G pour les biens construits depuis 2006 et 1,3 % depuis 2000. C'est 12,7 % entre 1948 et 1974 et plus de 27 % pour les biens construits avant 1948.

Pourquoi, donc, les travaux de rénovation énergétique ne vont-ils pas aussi vite qu'on pourrait l'espérer dans les bâtiments en copropriété ? La première raison tient à la lourdeur du processus de décision. Pour pouvoir démarrer, les travaux de rénovation énergétique doivent être inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée générale de copropriété. C'est d'ailleurs le cas pour tous les travaux considérés comme non-urgents. Cette réunion doit se tenir au moins une fois par an, mais le syndic peut la convoquer à chaque fois qu'il l'estime nécessaire. Cependant, c'est tout de même un processus un peu lourd, qui nécessite une convocation 21 jours en amont et la présence d'un maximum de copropriétaires. Ensuite, pour être adoptés, les travaux doivent être votés à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou absents.



Pas de majorité : pas de travaux

Pourquoi, donc, les travaux de rénovation énergétique ne vont-ils pas aussi vite qu'on pourrait l'espérer dans les bâtiments en copropriété ? La première raison tient à la lourdeur du processus de décision. Pour pouvoir démarrer, les travaux de rénovation énergétique doivent être inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée générale de copropriété. C'est d'ailleurs le cas pour tous les travaux considérés comme non-urgents. Cette réunion doit se tenir au moins une fois par an, mais le syndic peut la convoquer à chaque fois qu'il l'estime nécessaire. Cependant, c'est tout de même un processus un peu lourd, qui nécessite une convocation 21 jours en amont et la présence d'un maximum de copropriétaires. Ensuite, pour être adoptés, les travaux doivent être votés à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou absents.





Le casse-tête des travaux de rénovation énergétique



Quelles aides pour les copropriétés ?

MaPrime Rénov' Copropriété reprend, depuis 2021, le principe de l'aide attribuée aux particuliers à destination des logements collectifs. Pour en bénéficier, la copropriété doit concerner un bâtiment construit il y a plus de quinze ans et comporter au moins 75 % de lots à destination d'habitation principale. Petit détail qui n'en est pas un, puisque les logements destinés à la location meublée saisonnière sont donc exclus de ce calcul.

Pour être éligibles, les travaux doivent permettre un gain de performance énergétique d'au moins 35 % et la copropriété doit obligatoirement être accompagnée par un maître d'œuvre. A noter que cette dépense peut être financée par l'Anah, à hauteur de 30 % du montant de la prestation et dans la limite de 180 HT par logement.

C'est le syndicat des copropriétaires (à ne pas confondre avec le syndic) qui doit déposer la demande sur le site officiel (monprojet.anah.gouv.fr). Et l'aide qui est versée est bien collective, en aucun cas divisible pour être reversée aux copropriétaires.

L'aide s'élève à 25 % des travaux maximum, dans la limite de 15 000 € par logement. Sur le principe de ce qui existe pour les particuliers, il y a un bonus de 500 € par logement quand les travaux permettent de une « sortie de passoire énergétique ». Un autre bonus, du même montant, est prévu pour les travaux permettant au bâtiment de passer en « Bâtiment basse consommation ».

L'apport du PTZ collectivité

Enfin, à cela s'ajoute un coup de pouce liés aux revenus des propriétaires. La copropriété obtient 1 500 € supplémentaire pour chaque logement occupé par des propriétaires aux revenus très modestes et 750 € pour les revenus modestes.

Au chapitre du financement, les copropriétés ont accès, tout comme les particuliers, au prêt à taux zéro. Pour elles, il peut atteindre à 30 000 € par logement si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser trois actions de travaux ou d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

Évidemment, un seul PTZ peut être sollicité pour une même copropriété. Mais, en revanche, les copropriétaires qui le souhaitent peuvent demander un prêt à titre personnel pour financer des travaux de rénovation dans leurs parties privées. Lui aussi, plafonné à 30 000 €.



Patrice Besse

—
Châteaux, demeures, tout édifice de caractère
Immobilier parisien



2024

À l'aube de ses 100 ans, le Groupe Patrice Besse
vous présente ses meilleurs vœux

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



Le DPE devient collectif

Depuis l'adoption de la loi Climat et Résilience de 2021, les copropriétés sont soumises à de nouvelles obligations en matière de travaux énergétiques. La première concerne le DPE collectif qui va, progressivement, devenir obligatoire pour toutes les copropriétés. Auparavant, il ne concernait que les copropriétés de moins de 50 lots qui étaient équipées de systèmes d'eau chaude sanitaire, de chauffage et/ou de climatisation collectifs.

Cela commence par les très grandes copropriétés, celles de plus de 200 lots, dès le 1^{er} janvier 2024.

Mais ces grands ensembles sont très minoritaires dans le parc immobilier. Dès l'année suivante, les copropriétés comprenant de 50 à 100 lots seront concernées. Et, dès le 1^{er} janvier 2026, les petites copropriétés, majoritaires dans le pays, seront elles-aussi soumises à l'obligation du DPE collectif. De plus, contrairement au DPE des particuliers, le DPE collectif devra être renouvelé tous les dix ans.

Comme dans sa version privée, le DPE collectif est une photographie de l'état énergétique d'un bâtiment. Il attribue une étiquette et délivre des recommandations de travaux. Pour le réaliser, le diagnostiqueur se réfère à un échantillon de logements et visite un appartement de chaque catégorie pour évaluer les performances de l'ensemble.



Le Diagnostic technique global (DTG)

Au contraire du DPE, le DTG est réservé aux copropriétés. Il ne se contente pas de donner une estimation des performances énergétiques du bâtiment, il délivre un état précis de son état général. Il détaille également les travaux indispensables pour le conserver en bon état sanitaire et sécuritaire. Pour autant, pour le moment, ce diagnostic n'est obligatoire que dans deux cas : si une nouvelle copropriété est créée dans un immeuble de plus de dix ans et si le bâtiment est insalubre ou s'il menace de tomber en ruine.

Un plan pour les travaux



La loi Climat et Résilience remet également en vigueur le fameux Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) pour les copropriétés. Ce document détermine les travaux qui seront nécessaires dans les dix années qui viennent et il en évalue les coûts. Le but est, bien sûr, d'inciter à la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique mais aussi d'aider à les planifier. Il s'agit également d'éviter que le bâtiment ne se dégrade d'année en année. Attention, ce plan doit être réalisé par un professionnel. Il comprend une liste des travaux prioritaires à réaliser pour préserver la sécurité et la salubrité du bâtiment ou pour progresser en termes de performances énergétiques. On y trouve également une estimation des gains de performance énergétique que les travaux vont permettre, ainsi que leur coût prévisionnel. Mais le PPT intègre aussi un ordre de priorité des travaux et un échéancier de réalisations sur dix ans.

Pour ce qui est de la mise en place de cette nouvelle mesure, le calendrier est d'ores et déjà entamé. Depuis

le 1^{er} janvier 2023, les copropriétés de plus de 200 lots doivent mettre en place un PPT. C'est

aussi le cas depuis le 1^{er} janvier 2024 pour toutes les copropriétés de 51 à 200 lots. Toutes les autres, celles de moins de 50 lots, seront concernées dès 2025.

Selon le même calendrier, les copropriétés concernées doivent mettre en place un fonds de travaux, une réserve financière, pour financer les travaux inscrits dans le PPT. Ce fonds finance également les travaux urgents, qui ne sont pas votés en AG et les travaux de préservation de l'immeuble.

Timing

Dans une copropriété, entre le moment où des travaux de rénovation énergétique sont évoqués et celui où ils sont votés, il se passe entre quatre et cinq ans. Il faut ensuite ajouter plusieurs mois pour leur réalisation. La force d'inertie est donc très forte. C'est un constat que partagent tous les intervenants du domaine. Le problème, c'est que la course contre la montre a commencé. Dès le 1^{er} janvier 2025 (dans un an pile, donc) les logements classés G seront exclus du parc locatif. Et ceux de la classe F suivront dès 2028.

Dans
votre prochain
magazine :

**LOCATION DE
MEUBLÉS DE
TOURISME
(AIRBNB) :
EST-CE
LA FIN DE
L'ELDORADO**

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



A 15 MIN DE BLOIS - PROPRIÉTÉ DE CAMPAGNE

Cette jolie propriété, dont les origines remontent au début du 19^{ème} siècle, abrite deux corps de bâtiments accueillant deux maisons d'habitation (130 m² et 124 m²), une grange, un pigeonnier et une cave voûtée. L'ensemble des bâtiments a bénéficié d'importants travaux de rénovation tout en préservant les beaux éléments d'architecture. La propriété de 10.5 hectares est composée d'un verger, d'un bois de chênes d'1,3 hectares, d'un étang, d'un potager, d'un champ en ferme bio de 6,6 hectares. Quiétude, calme et charme assuré pour cette propriété offrant une vue dégagée et un environnement préservé.. DPE : E/B.

Prix HAI : 680 000€ Euros - Prix net vendeur : 644 550 € (Honoraires de 5.5% à la charge de l'acquéreur)

Bien Présenté par Cédric COCHETON (EI) - +33 (0)6.56.67.57.49 - c.cocheton@barnes-international.com

VOUS AVEZ UNE RECHERCHE, NOUS AVONS UN LIEU



BARNES Centre

«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



PAROLE D'EXPERT

par Catherine ROYER

Promotion immobilière

Un constat et des solutions

Quel constat peut-on faire, aujourd'hui, dans le domaine de la promotion immobilière ?

Malgré un besoin estimé à environ 450 000 logements neufs par an au niveau national, on constate une chute des mises en vente d'environ 40 % en 2023. Il y a une baisse alarmante du nombre de permis de construire accordés. Dans certaines communes, on est même dans une vraie situation de blocage. Cela est dû à des politiques publiques qui imposent parfois des contraintes bien supérieures à ce qui est demandé par les PLU et qui rendent les opérations impossibles à rentabiliser. On observe également une chute des ventes qui est liée au durcissement des capacités d'emprunt des ménages et à la baisse de leur pouvoir d'achat. Il faut savoir qu'aujourd'hui encore, trois prêts sur quatre sont refusés. Tout cela dans un contexte de hausse des prix de vente dans le neuf, conséquence des augmentations du coût de construction, de 20 à 30 %, depuis le covid et la guerre en Ukraine.

Quelles sont les conséquences de tout cela ?

La première c'est la baisse des mises en chantier, dont le niveau au dernier trimestre 2023 est le plus bas depuis 15 ans. Derrière, cela implique des pertes d'emplois. La FFB, vient d'annoncer que plus de 100 000 postes seront supprimés dans le bâtiment entre 2024 et 2025. La baisse du nombre de transactions provoque également une diminution conséquente du budget des communes et des départements. En effet, une partie de ce que l'on appelle les frais de notaires leur est reversée. Cela entraîne aussi un engorgement du système locatif qui ne pourra



pas se résoudre avant, au moins, deux à trois ans, le temps que la machine de la construction redémarre.

Existe-t-il des solutions pour sortir de ce mauvais pas ?

Oui, et elles sont partagées par l'ensemble du secteur. Il faut restaurer un climat de confiance auprès des investisseurs et des particuliers. Pour cela, il faut assouplir les critères d'emprunt et redonner de l'air aux acquéreurs. Naturellement, il faut maintenir les dispositifs fiscaux. Je rappelle que le Pinel, qui s'arrête fin 2024, rapporte plus à l'État qu'il ne lui coûte. Il faut stabiliser les taux d'emprunt. C'est d'ailleurs ce qui est en train de se passer actuellement. Enfin, il est important de restaurer un vrai partenariat avec les collectivités pour un développement urbain réfléchi et adapté au développement économique, environnemental, résidentiel et locatif. Mais tout cela passe par une réelle volonté politique, que nous avons du mal à percevoir pour le moment.

En chiffres

Nous sommes, en 2023, à -30,6 % de vente de logements neufs en moins par rapport à l'année dernière à la même période, et -46,6 % de réservations nettes au détail. C'est encore plus grave en ce qui concerne les ventes aux investisseurs (-58,6 %) et aux propriétaires occupants (-36,5 %). Ce sont des chiffres massifs qui devraient faire réagir les pouvoirs publics. Et la vente des stocks aux investisseurs institutionnels, comme cela a été envisagé, ne peut pas être la solution unique.



ECI PROMOTION

134 Av. de Grammont,
37000 Tours

02 47 66 65 18

www.eci-promotion.fr/



EXCLUSIVITÉ



CHAMBRAY-LÈS-TOURS

644 180 € Honoraires inclus charge acquéreur 3.90% TTC (Prix 620 000 € hors honoraires)
Proche Hippodrome maison 7 pièces avec parc de 6800 m² boisé. Elle comprend : une pièce à vivre, cinq chambres, une cuisine indépendante, deux salles d'eau. Environnement vraiment exceptionnel proche des axes, en plein cœur de la métropole.
Classe énergie : E Réf 24

Louis ALUCHON ☎ 0661107575

EXCLUSIVITÉ



FONDETTES

595 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.39% TTC (Prix 570 000 € hors honoraires)
Maison de 6 pièces de 155 m² et de 2 200 m² de terrain avec jardin. Elle comprend une pièce à vivre, trois chambres et une cuisine aménagée équipée. Elle propose aussi une cave, huit places de parking et une terrasse d' environ 50 m².
Classe énergie : E Réf 21

Xavier CUVIER ☎ 0668301261

COUP DE COEUR



TOURS

147 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.64% TTC (Prix 140 000 € hors honoraires)
Appartement lumineux T3 traversant avec balcon à proximité immédiate du tramway. Belle cuisine aménagée et équipée (valeur à neuf de 11000 euros), 2 chambres, dressing. Charges modérées (204 euros par mois).
Classe énergie : D Réf VA2012

Eric GUIAVARCH ☎ 0625060864

À SAISIR



FONDETTES

275 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.77% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires)
Maison familiale à rafraîchir comprenant 3 chambres. Possibilité d'un studio en rez-de-jardin. Grand Jardin arboré piscinable. Puit, atelier et cave. Belle opportunité. A visiter sans tarder.
Classe énergie : E Réf 25

Xavier CUVIER ☎ 0668301261

EXCLUSIVITÉ



JOUÉ-LÈS-TOURS

139 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.39% TTC (Prix 131 500 € hors honoraires)
Découvrez à Joué-lès-Tours cet appartement de 3 pièces de 62 m². Il bénéficie d'une exposition sud-ouest et d'un balcon. Ascenseur et place de parking. Etat impeccable. Rénovation de qualité faite il y a 2 ans.
Classe énergie : E Réf VA1984

Eric GUIAVARCH ☎ 0625060864

EXCLUSIVITÉ



MONTLOUIS-SUR-LOIRE

245 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.90% TTC (Prix 231 350 € hors honoraires)
Longère rénovée avec piscine, sur une parcelle de 1000 m². Belle pièce de vie de plus de 50 m² avec une cuisine équipée et aménagée. Une grande dépendance en bon état de 60 m² jouxte la maison. Rafraîchissement à prévoir.
Classe énergie : E Réf VM414

Eric GUIAVARCH ☎ 0625060864

EXCLUSIVITÉ



TOURS

273 780 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires)
Maison située dans le quartier Velpeau de 4 pièces avec jardin et grand garage comprenant une pièce à vivre, deux chambres et une cuisine. Possibilité d'aménager les combles. A remettre au goût du jour mais pas de gros travaux.
Classe énergie : E Réf VM300

Louis ALUCHON ☎ 0661107575

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



Plus-value immobilière :

calcul et exonérations

La plus-value immobilière réalisée à l'occasion d'une vente immobilière est imposable à l'impôt sur le revenu (IR) et aux prélèvements sociaux. Cependant, de nombreuses exonérations existent.

Comment se calcule une plus-value immobilière ?

La plus-value immobilière est imposable lorsqu'elle provient d'une cession à titre onéreux : vente d'un bien immobilier ou des droits attachés, échange, apport en société, etc.

La plus-value brute est la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Le prix de vente est le prix mentionné dans l'acte de vente majoré des charges et indemnités réglées par l'acheteur (ex : une indemnité d'éviction) et diminué sur justificatifs des frais supportés par le vendeur (ex : le coût des diagnostics immobiliers).

Quant au prix d'acquisition, il correspond au prix d'achat ou à la valeur qui figure dans la déclaration de succession ou dans l'acte de donation. Il est majoré :

- Des frais d'acquisition d'un montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'achat ou aux frais réels sur justificatifs ;
- Des travaux pour un montant forfaitaire de 15 % du prix d'achat pour un bien détenu depuis plus de cinq ans ou aux frais réels sur justificatifs.

À cette plus-value brute s'appliquent des abattements pour durée de détention, à partir de la 6^e année ; la plus-value est exonérée au-delà de la 22^e année de l'impôt sur le revenu (IR) et de la 30^e année des prélèvements sociaux. Par exemple, pour un bien détenu

depuis 15 ans révolus, le vendeur profite d'un abattement de 60 % pour l'IR et de 16,5 % pour les prélèvements sociaux.

Quel est le taux de taxation des plus-values ?

Après abattement, la plus-value est imposée à l'IR au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Une taxe complémentaire est due pour les plus-values supérieures à 50 000 € après abattement. Elle est de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value.

Quelles sont les exonérations ?

Il existe de nombreuses exonérations concernant la plus-value immobilière, chacune obéissant à des conditions particulières. Ainsi, les ventes de résidences principales, celles dont le prix est inférieur à 15 000 € ou les ventes au profit d'organismes chargés du logement social.

La plus-value est également exonérée lorsque le vendeur n'est pas propriétaire de sa résidence principale et qu'il utilise l'argent du prix de vente pour en acquérir une ou lorsqu'un non-résident cède un logement situé en France.

Par ailleurs, les retraités et les personnes qui résident dans des établissements sociaux, médico-sociaux, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés peuvent bénéficier d'une exonération sous conditions de revenus.

Pourquoi consulter un notaire ?



Le notaire se charge de calculer le montant de la taxation sur la plus-value et d'effectuer le paiement auprès des services de la publicité foncière. Par ailleurs, avant toute opération, il conseille ses clients sur les choix à faire entre les montants forfaitaires et les frais réels pour la détermination du prix et les informe sur les exonérations existantes.



Chambre Interdépartementale
des Notaires du Val de Loire

32 Rue Richelieu - Tours

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valde Loire.notaires.fr



SAINT LOUIS IMMOBILIER

17 Bis Pl. du Château - 37120 Champigny-sur-Veude

www.stlouisimmobilier.fr

02 47 95 20 04



Vente - Achat - Location - Gestion - Conseil

BIEN SITUÉE



RICHELIEU

À deux pas du centre ville, cette maison de ville de 90 m² environ idéalement expose vous propose un séjour, une cuisine / salle à manger, 3 chambres dont 1 de plain-pied quelques petites dépendances, s'articule autour d'une cour et d'un beau jardin clos. Un bon emplacement et un environnement agréable vous séduiront !

153 700 €
6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 2134
Classe énergie : E

COUP DE COEUR



CHAMPIGNY SUR VEUDE

A 15 mn de chinon, demeure tourangelle atypique sur plus de 400 m² habit. : une pièce à vivre donnant sur un jardin d'hiver, une cuisine, une salle à manger et une cave, 3 chambres avec salle de bains/salles d'eau, dont une de plain-pied et un bureau. Une chambre indépendante avec salle d'eau - Terrasse couverte, un garage de 70 m², un parc arboré.

550 000 €
4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 528 846 € hors honoraires)

Réf 2115
Classe énergie : C

CHINON

Rare ! Dans une résidence, appartement de charme en duplex de type 4 avec terrasse sud-ouest sur ses 107 m² bien repartis et baignés de lumière, un hall d'entrée, un séjour avec cheminée insert donnant sur terrasse, une cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, un dressing, une salle de bains et une salle d'eau, une buanderie - un emplacement de parking extérieur privatif.



NOUVEAUTÉ

278 250 €
5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf 2167
Classe énergie : C

RICHELIEU

Située à Richelieu, maison ancienne d'habitation de 96 m² composée en rez de chaussée : une cuisine, un séjour, un wc et une buanderie. A l'étage, 3 chambres et une salle d'eau / wc non attenant. Un jardin donnant sur le mable avec abris je jardin. Travaux à prévoir.



NOUVEAUTÉ

59 400 €
8% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 2169
Classe énergie : NC

À SAISIR



2 PAS DE RICHELIEU

À deux pas de tous commerces, cette maison idéalement située, vous propose sur 87 m² environ un séjour, une cuisine, 2 chambres, une salle d'eau et de nombreuses possibilités d'aménagement et d'agrandissement. Son ancien séchoir à tabac vous offre de beaux espaces de stockage, atelier, garages, etc. Facile d'entretien, ses espaces extérieurs vous offre de quoi en profitez.

99 000 €
6.72% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 93 000 € hors honoraires)

Réf 2162
Classe énergie : F

IDÉAL FAMILLE



7 MIN DE RICHELIEU

Spacieuse longère offrant sur 175 m² env une belle pièce à vivre de 65 m² env, 4 chambres, salle d'eau, wc séparés et un espace buanderie / lingerie. Pour profiter de repas entre amis à la belle saison une grande terrasse et un petit jardin clos vous attendent peu de dépendances, mais utiles : un garage et un atelier et un espace de stationnement.

159 000 €
6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 2168
Classe énergie : D

10 MIN DE RICHELIEU

A 10 min de Richelieu, ensemble proposant : une maison d'habitation de 98 m² environ composée actuellement d'un salon, d'une cuisine, de 3 chambres, salle d'eau et wc et des possibilités d'extension - Jolies dépendances en pierre (four à pain, pressoir, etc...), dont une grange de 70 m² au sol - Verger avec puits et parcelle agricole d'environ 4500 m².



À SAISIR

115 500 €
5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 2076
Classe énergie : E

15 MIN DE CHINON

Et de Loudun, dans un hameau calme, longère de 180 m² environ offrant une belle pièce de vie avec cuisine aménagée de 60 m² env, quatre chambres, une salle de jeux, une pièce aménagée en plain-pied, idéal pour une suite parentale, une salle de bains et une salle d'eau petites dépendances et jardin clos de 1200 m² env.



NOUVEAUTÉ

178 500 €
6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 168 300 € hors honoraires)

Réf 2164
Classe énergie : D

Cette année 2023 fut remplie de projets concrétisés...

72 ACQUÉREURS ET VENDEURS
NOUS ONT FAIT CONFIANCE.

322 LOCATAIRES
ONT TROUVÉ LEUR LOGEMENT.

12 NOUVEAUX IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ
NOUS ONT CONFIE LEUR GESTION.

41 COMMERÇANTS ET ENTREPRISES
ONT ÉTÉ ACCOMPAGNÉS
POUR TROUVER LEURS LOCAUX.

Alors **MERCI**
pour votre confiance !

Toute l'équipe d'IM Valoris vous souhaite
une belle année 2024.

SAINT ANTOINE DU ROCHER



Idéalement située cette charmante maison dispose au rdc d'une pièce de vie, une cuisine A/E, de 2 chbres, d'un espace bureau, d'une sdb avec baignoire et douche, d'une sde, d'une pièce supp. pour recevoir vos convives. A l'étage, un palier dessert une chbre, une pièce d'environ 70m², une sde. Pour parfaire cet ensemble, un jardin, une piscine et une cave!

660 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10239
Classe énergie : D

SAINT CYR SUR LOIRE



Idéalement situé dans le quartier prisé de Cottage Park, venez découvrir cette charmante maison des années 50 entièrement rénovée, composée d'une grande pièce de vie lumineuse, d'une cuisine, d'une chbre, d'une sde et d'un wc. A l'étage, 2 chambres dont une suite parentale avec sde et dressing, et un bureau ! Pour parfaire l'ensemble un ss complet !

399 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10185
Classe énergie : D

PARCAY MESLAY

Belle maison à 4 mn à pied des commerces et de l'arrêt du bus. Implantée sur un beau terrain piscinable, cette maison se compose au rdc d'une belle pièce de vie, d'une cuisine, de 2 chbres et d'une sde. A l'étage vous trouverez 2 chbres dont une avec bureau ou dressing, une sde. Un ss complet avec gge et un 2^{ème} gge indépendant complètent ce bien.



423 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10213
Classe énergie : D

AMBOISE



A 8 mn du Château ! Venez découvrir ce pavillon qui vous permet une vie de plain-pied avec une belle pièce de vie donnant un accès direct au jardin, une cuisine ouverte, une sdb et 2 chbres. A l'étage, un grand palier dessert 2 chbres, un bureau et une sde. Un gge pour la voiture et un beau jardin pour les loisirs.

254 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10240
Classe énergie : D

SAINT CYR SUR LOIRE



Venez découvrir ce charmant T3 idéalement situé à proximité des commerces, des écoles et des transports. Il dispose d'une grande pièce de vie lumineuse, de 2 chbres, d'une cuisine, d'une sdb et d'un wc. Pour parfaire l'ensemble, un balcon et une cave. Idéal investisseur, vendu loué. Copro. de 80 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 2644€.

135 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10221
Classe énergie : D

TOURS



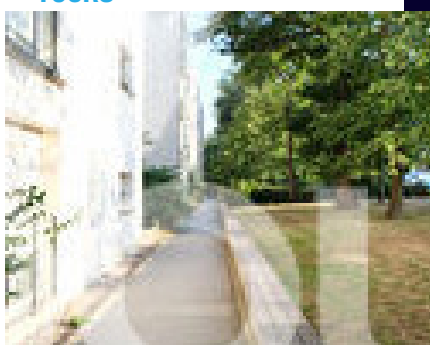
Venez découvrir cet appart lumineux avec vue panoramique sur Tours et sur le Cher. Il comprend un gd séjour avec une cuisine équipée, une chbre, une sde avec baignoire, un wc, une cave et une place de parking. Vendu loué, idéal investisseur avec une rentabilité de plus de 6 %. Copro de 120 lots (Procédure en cours). Charges/an : 2200€.

99 900 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10189
Classe énergie : D

TOURS

Proche des universités, idéal investisseur, appartement récent vous offrant séjour lumineux avec espace cuisine, salle de bains, wc indépendant. Faibles charges, au sein d'une résidence sécurisée. Le plus, une place de parking en sous-sol. Bus et commerces à proximité. Copropriété de 60 lots (Procédure en cours). Charges annuelles : 862.21€.



108 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10202
Classe énergie : C

SONZAY



Maison comprenant en rdc : un grand séjour, une cuisine A/E, une suite parentale avec sa sde. Au 1^{er} : 3 chbres, une sdb. Au sd : un grenier peut également être aménagé. Vous bénéficiez en plus d'une grange servant de terrasse couverte ou de gge, d'une dépendance en duplex et d'une grande cave. Beau jardin clos et sans vis à vis.

389 500 €

Honoraires charge vendeur | Classe énergie : C
Réf 10238



NOUVEAUTÉ

VILLANDRY

299 000 €

Honoraires charge vendeur

A proximité des commerces, école et A85. 4 chambres 130 m². Maison sur sous-sol compartimenté : garage, cave, buanderie... Le tout sur un terrain d'environ 2 086 m², clôturé. Chauffage : individuel électrique : radiateur. Assainissement : Collectif.

Classe énergie : E

Réf 37675



NOUVEAUTÉ

JOUÉ-LÈS-TOURS

108 000 €

Honoraires charge vendeur

* Rare dans le secteur * Placé, en centre ville de Joué-les-Tours. Au deuxième étage, sur quatre, avec ascenseur et gardien. Type 2 d'environ 60 m². Un séjour avec balcon, cuisine aménagée équipée avec cellier, chambre et salle d'eau. Ce bien est en excellent état. Exposition : Est.

Classe énergie : E

Réf 37667



NOUVEAUTÉ

LANGAIS

160 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison 3 pièces 60 m² et dépendances. Cuisine, salle à manger d'environ 22 m². Mezzanine desservant une salle d'eau avec WC, ainsi que 2 chambres (environ 14.50 m² et 11 m²). A l'extérieur, vous trouverez 2 dépendances, une d'environ 15 m² et une d'environ 33 m². Un garage d'environ 22 m². Deux coins 'jardin', avec une belle vue dégagée sur la Loire !

Classe énergie : G

Réf 83721146



COUP DE CŒUR

LIGUEIL

170 000 €

Honoraires charge vendeur

Bâtiment ancien restauré. Bâtisse de près de 210 m², 5 chambres, située au cœur de Ligueil dans une impasse privative, de grands espaces de vie, de nombreuses dépendances. Grenier de 15 m². cour fermée avec cave semi-enterrée de 14m², garage extérieur de 17 m², atelier de 22 m² avec son grenier de 20 m² - 3 places de parking - Espace loisir de 246 m² au bord du ruisseau.

Classe énergie : D

Réf 37645



RARE

MONTS

730 000 €

Honoraires charge vendeur

Propriété ancienne formant un ravissant domaine bucolique, à l'abri de toutes nuisances à 2 pas du centre bourg et aux portes de Tours. Grande maison d'habitation 220 m², dépendances avec multiples possibilités d'aménagement, grande piscine, seconde maison d'habitation d'environ 110 m² complètement indépendante. Ecrin de verdure composé de prés, d'un verger, d'un joli jardin clos, magnifique grange.

Classe énergie : E

Réf 37643



EXCLUSIVITÉ

THILOUZE

65 000 €

Honoraires charge vendeur

Hangar de +/- 145 m², à Thilouze. Avec un chalet de +/- 20 m², alimenté en eau et électricité. Composé d'un salon, une cuisine et un toilette séparé. Une grande cour, un terrain de boule et un grand potager complète ce bien. Situé en zone A (agricole) Le tout sur un terrain d'environ 1 236 m². Idéal pour stockage, ou activité professionnelle.

Classe énergie : NC

Réf 37664



2024

NOTRE AGENCE
VOUS SOUHAITE UNE

Bonne *Année*

DANS TOUT L'INDRE ET LOIRE

POUR TOUS VOS PROJETS IMMO

Cimm tient un agent* à votre disposition

*UN AGENT chez Cimm Immobilier, est un conseiller régulièrement formé à toutes les méthodes qualitatives ; qui connaît parfaitement votre secteur pour y habiter ; qui est complètement investi dans son métier qu'il fait avec passion ; qui sait lire les évolutions du marché grâce à son équipe 🧑🏻🧑🏻🧑🏻 et son intégration dans le tissu économique et social. Il travaille méthodiquement pour l'intérêt de ses clients qu'il conseille sans compter.



cimm
immobilier



BLERE

197 950 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 13565

Classe énergie : G

Charmante Maison de ville d'environ 105 m², dans l'hyper centre de BLÉRÉ avec jolie cour, composée au rez-de-chaussée : séjour-salle à manger d'environ 42 m² 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



MONTLOUIS SUR LOIRE

299 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf 3211

Classe énergie : D

A 2min du centre, belle maison fonctionnelle et familiale de 107m² proposant de belles pièces de vie lumineuses et deux chambres de plain-pied. A l'étage, deux autres chambres et leur salle de bains seront parfaites pour les enfants. Pour le stockage et le rangement : sous-sol complet avec garage et buanderie. Grand jardin clos exposé sud.

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



BALLAN MIRE

346 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 11228

Classe énergie : C

Maison de +/-110m² avec une belle rénovation en 2019, offrant ainsi un intérieur rafraîchi et accueillant. La disposition des pièces est idéale pour une vie familiale, avec 3 CH. La pièce de vie lumineuse d'environ 30m² est le cœur de la maison, créant un espace convivial.

Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



TOURS

306 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf 2106

Classe énergie : D

Située à Tours Nord, proche commerces, écoles, transports. Sur une parcelle de 585m², maison d'environ 100m² de plain pied. Elle est composée : D'une entrée, un salon, un séjour, une cuisine aménagée et équipée, dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC séparé, 4 chambres. Un garage, un atelier et un abri de jardin complètent le bien.

C2SI - 02 47 42 90 14



TOURS

149 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 367

Classe énergie : D

TOURS NORD - appartement T2, 1^{er} étage, comprend entrée, séjour, cuisine A/E, 1 chambre, SDB, WC, balcon, parking. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur : www.georisques.gouv.fr. (7.00 % d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur). Copro de 48 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 719€

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



TOURS

137 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.70% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 5137

Classe énergie : E

Beau studio de 35m², au cœur du centre ville se compose d'une partie pièce de vie, une partie pouvant faire office de chambre, une cuisine et une salle d'eau avec wc. Vous disposerez également d'une cour privative de 7m² ainsi que d'une cave. N'attendez pas plus longtemps, contactez-nous pour organiser une visite.

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



SAINT CYR SUR LOIRE

199 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.08% TTC
(Prix 186 500 € hors honoraires)

Réf 11749

Classe énergie : NC

SAINT CYR 'RESIDENTIEL'. Résidence le PARC DE FLORE, bel appartement de type 3 de 66m² habitable + terrasse de 11m² et comprenant : entrée, séjour ouvrant sur terrasse sur espace vert au calme, cuisine indépendante pouvant être ouverte à l'américaine, 2 chambres, salle de bains, wc, 2 parkings privatifs en sous-sol. Proche accès et commodités.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

140 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.07% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 11848

Classe énergie : D

Appartement 2 pièces d'environ 43 m² situé au 1^{er} étage avec ascenseur et comprenant : séjour avec placard, cuisine ouverte aménagée et équipée, dégagement, 1 chambre avec placard, salle de bains, WC séparé. Balcon de 6 m². Une place de parking en sous-sol est également vendue avec l'appartement. Légers travaux de rafraîchissements à prévoir.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



LE BOULAY

135 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.75% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 188-076047-529
Classe énergie : E

Maison à vendre avec jardin de 400 m², dépendances et terrasse. Construite en 1940, d'une superficie de 75m², en état correct dernière rénovation 2012/2013. Située au Le Boulay, à proximité de toutes commodités. 3 chambres, 1 salon.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



TOURS

130 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.69% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 4f411e84-5a3c-4336
Classe énergie : D

Appartement à vendre avec balcon, parking extérieur et ascenseur. Construit en 1970, de 64,09m² en bon état. Situé au 237 Rue Édouard Vaillant, Tours Indre-et-Loire. Prix demandé: 130 000 EUR. 2 chambres. Proche toutes commodités, transports, commerces etc.... Copropriété de 83 lots Charges annuelles : 2 700 €

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



LA RICHE

99 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.79% TTC
(Prix 91 000 € hors honoraires)

Réf 303
Classe énergie : E

Tours Botanique, à deux pas de la fac de médecine, Spacieux deux pièces à 99 000 € en rez de chaussée surélevé à rafraichir de 53 m². Cet appartement très lumineux bénéficie d'une expo SUD et OUEST. IDEAL premier achat ou investissement locatif. Il est aussi possible d'acquérir en bas de l'immeuble un garage fermé en sus. Charges 2 592 €/an.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



TOURS

130 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.33% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 312
Classe énergie : E

Dans une résidence récente et sécurisée, appartement T2, 48.48m² en Rdc offrant un séjour avec terrasse, cuisine ouverte, une chambre, Sd'eau. Un garage individuel en S-sol. Chauffage individuel électrique. Vendu avec locataire en place, LOYER ANNUEL HC DE 5875 euros... Copropriété de 96 lots. Charges 702 €/an. Pas de procédure en cours.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



JOUE LES TOURS

76 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.85% TTC
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 8249-076037-720
Classe énergie : F

Au pied d'un arrêt de tramway, appartement de type 3 situé au rez de chaussée surélevé composé d'une entrée, belle pièce de vie de 20 m², cuisine aménagée, deux chambres, salle de bains, wc. Une cave. Chauffage collectif. Loyer de 605€ CC soit 504€ HC + 101€ de charges.

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



JOUE LES TOURS

198 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.03% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 8356-076037-817
Classe énergie : C

Rare, dans résidence sécurisée avec ascenseur et box, au pied du bus et à deux pas des deux lions, appartement type 4 de 81.4 avec 3 chambres, belle cuisine ouverte sur salon, l'ensemble de 30.19 m², salle d'eau, eux balcons, proche de toutes commodités et à côté du lycée Grammont et du futur tramway...

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



TOURS

125 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.60% TTC
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 11815
Classe énergie : A

TOURS "Febvotte" Appartement T2 dans petite résidence de 2000 comprenant entrée avec placards, salon-séjour avec kitchenette, loggia (6 m²), chambre, salle de bains et toilettes. Place de parking. Charges individuelles avec chauffage électriques. Investissement locatif : l'appartement est louable en l'état ou premier achat !

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

161 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.66% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 11828
Classe énergie : D

Appartement 3 pièces de 63 m² comprenant : une entrée avec placard, un séjour parqueté 18 m², une cuisine indépendante, 2 belles chambres parquetées de plus de 12 m², une salle de bains et toilette séparée. Vous profiterez également de 2 balcons filants. Le bien se trouve au 3^{ème} étage avec ascenseur d'une copropriété très bien entretenue.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



Prêt à taux zéro : de nouvelles règles en 2024



Le Prêt à taux zéro, qui soutient le secteur de l'immobilier depuis 1995, est prolongé jusqu'en 2027. Plus de foyers pourront en bénéficier, mais dans un cadre plus restrictif. Revue de détail du nouveau dispositif.

Soutenir les emprunteurs

Au 31 décembre 2023, le prêt à taux zéro aurait dû tomber aux oubliettes. Mais cette suppression tombait plus que mal dans un contexte de crise globale du secteur du logement. Ajouter un boulet au pied des emprunteurs ? Le moment était mal choisi. A la mi-octobre, donc, au micro de RTL, le ministre de l'économie, Bruno Le Maire a lui-même annoncé la marche arrière du gouvernement. « Le PTZ devait être supprimé et nous avons décidé de le prolonger. Parce qu'aujourd'hui, il y a un effondrement des crédits immobiliers et qu'il est devenu très difficile d'emprunter, suite à l'augmentation des taux. Il y avait auparavant, environ 20 milliards de crédits mensuels. On est passé à environ 10 milliards. ». Le PTZ est donc prolongé pour l'année 2024 et jusqu'en 2027, mais avec des modalités et des conditions différentes.



Coup de pouce pour le social

Les locataires d'un logement social qui souhaitent acheter leur appartement bénéficient d'un coup de pouce supplémentaire. Ils voient, en effet, la part du Prêt à taux zéro doubler dans leur financement. Elle passe de 10 % à 20 % de l'enveloppe globale. Mais cela ne concerne que peu de dossiers, seulement 4 % des PTZ accordés en 2022.

« Aujourd'hui, les personnes seules gagnant plus de 3 100 euros par mois en zones tendues et 2 000 euros en zones détendues sont exclues de ce dispositif », a expliqué le ministre de l'économie. « À partir du 1^{er} janvier 2024, elles seront éligibles respectivement jusqu'à 4 100 euros en zones tendues et 2 400 euros en zones détendues. » Selon les estimations de Bercy, ce sont donc six millions de foyers fiscaux supplémentaires qui pourront prétendre à un PTZ l'an prochain.



6 millions de bénéficiaires en plus

Les plafonds des deux premières tranches, celles qui offrent les meilleures conditions de prêt, sont nettement relevés. Dès 25 000 € de revenus annuels en zone A et 15 000 € en zone C, il sera possible de solliciter un PTZ à taux plein. De plus, une nouvelle tranche est créée pour les revenus compris entre 37 000 € et 49 000 € en zone A (24 000 € et 28 500 € en zone C), pour élargir encore l'assiette des bénéficiaires. Au total, ce sont 29 millions de foyers fiscaux qui sont potentiellement éligibles, contre 23 millions dans l'ancienne version, soit 73 % de la population contre 60 %.

L'objectif de cet élargissement, c'est de créer un effet de levier. Plus de bénéficiaires du PTZ, c'est plus de financements qui pourront finalement se réaliser et, donc, un coup de boost sur le marché de l'immobilier.

Les montants qu'il sera possible de mobiliser avec le PTZ augmentent également. La somme maximale empruntable passe de 80 000 à 100 000 €. Idem pour ce qui concerne la part maximale du financement allouée au PTZ. Elle était, dans l'ancienne version, de 40 %. Elle sera désormais de 50 % pour la première tranche de revenus. Elle ira en diminuant à mesure que les revenus progressent. La dernière tranche, créée avec cette réforme, ouvre à un financement potentiel de 20 % du projet. Selon les services de l'État, l'aide sera comprise entre 5 000 et 40 000 € par achat immobilier et permettra de ramener le taux d'intérêt moyen d'une opération de 4,4 % à 3 %. Le tout pour un coût total de 800 millions d'euros.





Prêt à taux zéro De nouvelles règles en 2024



Un PTZ plus ciblé

Attention, si davantage de foyers peuvent solliciter un Prêt à taux zéro, le spectre des projets finançables, lui, devient plus restrictif. Le territoire national est divisé en plusieurs zones, selon l'état du marché de l'immobilier. Les zones A et B1 sont considérées comme tendues.

C'est-à-dire que la demande de logements est structurellement et de façon importante supérieure à l'offre. Il y est donc très difficile de se loger. Cela concerne essentiellement les littoraux, la région parisienne, les très grandes villes et les zones touristiques. Les zones B2 et C sont dites « détendues ».

Même si le marché immobilier peut connaître des tensions conjoncturelles, elles bénéficient d'une situation assez équilibrée.

Il s'agit de villes moyennes et des secteurs ruraux.

Le nouveau PTZ resserre les conditions de financement en fonction de ces zones. Auparavant, il était possible de financer un projet dans le neuf, en collectif ou en maison individuelle, n'importe où en France. L'aide du PTZ était simplement plus importante en zone tendue.

Neuf : uniquement en collectif et en zone tendue

Désormais, pour un projet dans le neuf, le PTZ sera mobilisable uniquement dans les zones tendues (A et B1) et uniquement pour un projet dans un habitat collectif. Impossible donc de financer du neuf en zone détendue avec le PTZ.

Dans l'ancienne version du PTZ, on pouvait financer un projet dans l'ancien partout en France, à condition qu'il comprenne au moins 25 % de dépenses liées à de la rénovation énergétique. La règle ne change pas, mais elle ne s'applique plus que dans les zones détendues (B2 et C).

Le gouvernement justifie ces restrictions par la cohérence avec ses objectifs prioritaires en termes de lutte contre le réchauffement climatique. Il s'agit de continuer à lutter contre l'artificialisation des sols, d'où les restrictions concernant le neuf en zone détendue et de favoriser la rénovation de l'immobilier existant, d'où les aides dans l'ancien en zone détendue.

Pour contrebalancer les effets de ces restrictions, l'État a décidé de faire passer un peu plus de 200 villes supplémentaires dans la catégorie des zones tendues. Cela concerne de nouveaux secteurs du littoral atlantique notamment et plusieurs villes moyennes, comme Troyes, Cholet ou Le Mans. Mais, dans nos régions du Centre-Val de Loire et du Poitou, la quasi-totalité du territoire reste en zone détendue.

NOTRE NOUVELLE ADRESSE À LA VILLE-AUX-DAMES



Une adresse au calme, proche de tout !

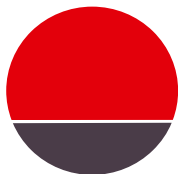
Découvrez Louise de Bourbon, une nouvelle résidence composée de 17 appartements du studio au 4 pièces, ouverts sur de beaux espaces extérieurs (terrasse avec jardin pour les logements du rez-de-chaussée, balcon dans les étages).

Au cœur d'un quartier résidentiel de la commune de La Ville-aux-Dames, avenue Jeanne d'Arc, vous profitez d'une vie au calme face à un espace boisé, à moins de 10 minutes à pied des écoles et des commerces du bourg*, et à proximité d'une zone commerciale dynamique.

louisedebourbon.fr

06 03 00 15 15

Renseignements & vente



AETHICA
CENTRE VAL DE LOIRE



Le non-respect des engagements de location entraîne la perte de bénéfice des incitations fiscales.

* Source Google Maps. SCCV PERRIAND, Société civile immobilière de construction - vente au capital de 1 600 € dont le siège social est sis à NANTES (44200), 32 rue La Noue Bras de Fer, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 914 928 858. Visuel non contractuels. Investir dans l'immobilier comporte des risques. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr

Maison individuelle : la grande perdante

On l'a vu, la maison individuelle est désormais totalement exclue du PTZ. Or, les projets concernant les maisons individuelles représentaient presque la moitié des attributions de PTZ ancienne formule. En 2022, sur 63 647 PTZ délivrés, 31 749 l'étaient pour une maison individuelle. C'est donc bien un changement majeur.

Evidemment, la nouvelle n'est pas passée inaperçue. En effet, ce secteur compte parmi les plus touchés par les difficultés actuelles sur le front du logement. Selon la Fédération Française du Bâtiment, sur l'année 2023, on est à plus de 45 % de baisse du nombre de maisons individuelles construites en France. Grégory Monod, président du Pôle Habitat de la FFB estime que ce chiffre pourrait même tomber à 50 000 unités en 2024. On était à plus de 120 000 maisons construites chaque année entre 2007 et 2022. Or, toujours selon le syndicat professionnel, le rêve d'une maison individuelle concerne près de 80 % de la population française.

Les causes sont bien connues : hausse des coûts de construction, augmentation des prix du foncier... Mais il y a aussi la politique de Zéro artificialisation nette (ZAN), qui a pour but d'empêcher de bétonner des parcelles qui ne le sont pas actuellement. Pour rappel, chaque année, la France perd entre 20 000 et 30 000 hectares d'espaces naturels.



un **bon**
signe

Pour tout un secteur, le prolongement du Prêt à taux zéro est évidemment une bonne nouvelle et un vrai soulagement. L'élargissement des conditions pour en bénéficier va, en plus, permettre à davantage d'acquéreurs potentiels de concrétiser leur projet. A condition toutefois que leurs envies correspondent aux types de projets éligibles en fonction des zones concernées.

Pour un retour à l'ancien PTZ ?

Et même dans l'ancien, le nouveau spectre du PTZ va poser des difficultés. Un projet dans l'existant n'est finançable par le PTZ que dans les zones tendues. Ainsi, il est désormais impossible de mobiliser un prêt à taux zéro à Quimper ou au Mans par exemple, pour un achat dans l'ancien. Et cela même si le projet comporte un volet rénovation. Cela va donc rendre le financement de ces projets beaucoup plus difficile. C'est un coup dur pour le marché immobilier dont on sait qu'il est déjà compliqué sur l'ensemble de la France. C'est aussi un signal négatif à destination des acquéreurs qui pourraient faire le choix d'acheter un bien immobilier à rénover pour l'habiter eux-même ou pour le mettre en location. Pour toutes ces raisons, de nombreuses voix se sont élevées pour demander le retour du Prêt à taux zéro dans sa forme précédente. La commission des finances à l'Assemblée nationale a voté dans ce sens, avec le soutien de près de 300 députés, du Sénat et de l'association des Maires de France. Olivier Salleron, président de la FFB, salue le vote des parlementaires : « L'écrasante majorité des députés, des sénateurs et des élus locaux ne comprennent pas l'entêtement du gouvernement sur le PTZ alors que la situation actuelle plaide clairement pour son maintien avec l'effondrement des chiffres de la construction, les difficultés des Français à se loger, le tassement des chiffres de l'emploi et le sentiment de relégation sociale des Français vivant hors des zones urbaines ».

Dans
votre prochain
magazine :

**ET SI
L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER
REDEVENAIT
INTÉRESSANT ?**

Des professionnels sceptiques

Les professionnels du logement, promoteurs, agents immobiliers, constructeurs, présentent depuis plusieurs mois, un front uni face aux difficultés qui touchent le secteur. Et cette union n'a pas été du tout convaincue par les évolutions du prêt à taux zéro applicables depuis le début de l'année 2024.

Le communiqué de presse met l'accent sur le fait que malgré le passage de 204 communes en zone tendue, le nouveau prêt à taux zéro exclut 93 % du territoire national de toute aide dans la construction neuve. Et cela, dans un contexte où les taux d'intérêts restent très élevés et où le secteur est globalement fragilisé.

ECI PROMOTION

Hall Parc

à Saint-Cyr-sur-Loire

Bureaux et cabinets médicaux

Avec plus de
150 places de parking

*ECI PROMOTION
vous présente
ses meilleurs vœux
pour 2024*

Photos non contractuelles

02 47 66 65 18

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



JOUE LES TOURS

Exceptionnelle propriété 18 siècle édifée sur un parc ~ 3 800m². Vaste entrée, salon, salle à manger, cuisine familiale, quatre chambres, bureau, boudoir, salle de bains, trois cabinets de toilette. Une longère ~200m². Logement à consommation énergétique excessive : classe F. Classe climat F. **927 680 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 892 000 € hors honoraires). Réf T3000



TOURS MAIRIE

Appartement Haussmannien 135,7m² (LC) dans immeuble (20 lots), asc, cave, garage double. Entrée, réception, cuisine A et E, 3 chambres, dressing, salle de douche. Cave. Chambre indépendante. Charges annuelles ~ 2 200 €. Classe énergie D. Classe climat D. **738 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 710 000 € hors honoraires). Réf T2985



TOURS

Bel appartement 135,66m² (LC) dans résidence (110lots) avec asc, cave et deux parkings. Entrée, salon/ séjour avec terrasse de 18m² bénéficiant d'une vue panoramique sur la ville de TOURS, cuisine, quatre chambres, douche, bains. Charges annuelles ~ 4 500 €. Classe énergie D. Classe climat D. **483 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 465 000 € hors honoraires). Réf T3037



TOURS PREBENDES NORD

EXCLUSIVITE : Superbe appartement type 5 de 106,42m² (LC) dans résidence (50 lots), avec asc, parking. Entrée, séjour Sud avec (balcon), cuisine A et E, 3 chambres, bains, douche. Chambre indépendante 16,13m² (lc). Charges annuelles ~ 4 000€/ an. DPE ancienne version. Classe énergie C. **540 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 520 000 € hors honoraires). Réf T3022

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Bonne Année 2024

Un projet pour cette nouvelle année ?

N'hésitez pas à nous contacter

20 et 21 rue d'Entraigues
37000 TOURS - 02 47 66 05 66



www.lucilia-b-immobilier.fr

0891 4327264