

Dans nos villes

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

N°206 JUILLET 2022 - GRATUIT

**Déco, isolation,
eau, plantes...**
Comment préserver
le frais dans la maison ?

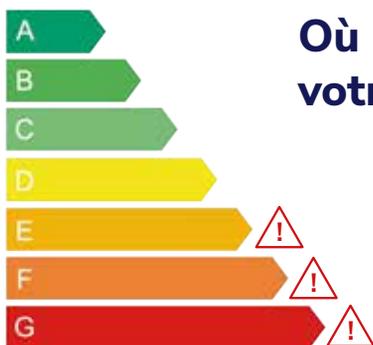
Logements neufs.
*Pénurie et hausse
des prix pèsent sur
le marché*

*Airbnb, location
saisonnnière, échanges
de maison :
les nouveaux
revenus de
l'immobilier.*



LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

POURREZ-VOUS ENCORE VENDRE OU LOUER VOTRE APPARTEMENT DEMAIN ?



Où se situe votre bien ?

Nous sommes présents pour vous accompagner sur ces évolutions, répondre à vos interrogations et trouver, ensemble, les solutions à vos besoins. Contactez-nous vite !

Votre équipe
Citya Charles Gille

25 AOÛT
2022

Interdiction d'augmenter le loyer
des logements DPE F et G



1^{ER} SEPT.
2022

Audit énergétique obligatoire :
les dépenses théoriques d'énergie doivent figurer sur les annonces



1^{ER} JANVIER
2023-25

Requalification des logements « indécents »
Droit du locataire de faire des travaux

1^{ER} JANVIER
2028

Travaux de rénovation obligatoire
pour les logements « énergivores » (F et G)
et **interdiction de louer** un logement de classe F et G



1^{ER} JANVIER
2034

Interdiction de louer un logement
« énergivore » classé D, E, F et G



BIEN
CHEZ
SOI



02 47 60 22 15

02 47 31 16 16

02 47 70 12 70

Location Gestion Vente Syndic

citya.com | f | t | i | in

PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS.

3 AGENCES À TOURS



239.000 € RÉF : TMA129646

JOUE LES TOURS - Maison T5 de 92 m² avec 70 m² de terrain, Elle inclut un séjour de 25 m², 4 chbres, une cuisine indépendante, une salle de bains. La maison bénéficie d'un chauffage électrique. Cette maison T5 est en bon état et vous offre également une terrasse, une place de parking ainsi qu'un garage pour stationner les véhicules.



400.000 € RÉF : TAPP477147

CHAMBRAY LES TOURS - Appartement type 4 de 110 m² situé dans un très bel immeuble de 1994. Ce dernier est équipé d'un ascenseur avec de belles prestations au sein de la copropriété. Il est composé d'un beau séjour de 40 m², d'une cuisine équipée et aménagée, de 3 chambres dont 1 parentale, de deux salles d'eau et d'un dressing. Une terrasse de 10 m² permet de profiter des beaux jours. Cave et garage



215.000 € RÉF : TAPP473134

TOURS

Type 3 en duplex situé au dernier étage d'un petit immeuble bourgeois, en très bon état, calme et profitant d'une vue dégagée. Il vous offre : entrée, cuisine indépendante aménagée et équipée, séjour avec un placard, salle d'eau, l'étage a été aménagé en deux pièces de nuit mansardées



141.000 € RÉF : TAPP470635

TOURS - Proche du quartier des Deux Lions, appartement 4 pièces de 75 m². Lumineux et traversant, profitant d'une vue dégagée, il propose un séjour, une cuisine équipée, 3 chbres, une SDE, nombreux placards et un cellier. Cet appartement dispose d'un balcon plein Sud. Une cave complète également le logement.



150.000 € RÉF : TAPP478505

TOURS - A proximité de la faculté des tanneurs, du tram, en plein centre ville: T2 avec pièce principale parquetée et cuisine ouverte. A l'opposée de l'entrée qui dessert également la SDE avec WC, une belle chbre au calme ainsi qu'une immense cave. L'espace est parfaitement optimisé dans cet appartement traversant. Classe énergie G

JOUE LES TOURS

Appartement T2 de 51 m² situé dans une résidence récente avec ascenseur. Composé d'une entrée avec placard, d'un salon séjour de 20 m² donnant sur un grand balcon, une cuisine aménagée, d'une chambre et une salle de bains. L'appartement est mis en vente avec deux places de parking. Classe énergie C.



132.000 € RÉF : TAPP438773



CHAMBRAY LES TOURS

Quartier résidentiel très calme, belle maison de type 4 de 87 m² vendue louée 10,440 €/an, composée comme suit : au rez-de-chaussée, lumineux salon-séjour ouvert sur terrasse et grand jardin, cuisine séparée, arrière cuisine, wc, garage. A l'étage, 3 chambres dont 2 avec placards, salle de bains, wc, rangement.

RÉF : TMAI117012

215.000 €

TOURS

Grand appartement de 120 m² avec parking exposition Sud-Nord. Il est composé d'un salon, d'un séjour, d'une cuisine séparée aménagée, de quatre chambres et d'une salle d'eau. A proximité immédiate des transports, écoles, commerces et restaurants. DPE D



RÉF : TAPP478566

371.000 €



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T3 de 85m². Cet appartement offre un beau séjour, une terrasse de 37m², deux chambres et une cuisine indépendante et équipée. Copropriété de 74 lots, charges 1785€/an, CLASSE ENERGIE : C - 133.0

RÉF : TAPP479056

395.000 €

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



142.000 € RÉF : TAPP477474

TOURS

Dans une résidence de 2013, à proximité immédiate du quartier des Deux Lions, T2 au dernière étage, composé d'une pièce à vivre agréable et lumineuse, une chambre avec un vrai dressing menant à une vaste salle d'eau avec WC. Place de parking privative au sous-sol. Classe énergie D



120.000 € RÉF : TAPP478592

SAINT CYR SUR LOIRE - Appartement T2 au calme de 51 m². Il comprend une entrée, une belle pièce de vie, une cuisine aménagée et équipée, une chambre avec balcon, et une salle de bains. Un cellier complète le bien. Vendu loué, il est en bon état général. Classe énergie G.



194.000 € RÉF : TMAI129514

TOURS

Maison T3 de 73m². Elle offre un salon séjour, une cuisine, deux chambres et une salle de bains. CLASSE ENERGIE : D - 212.0

La Ville-aux-Dames

Maison T7 de 200 m². Elle est disposée comme suit : une belle entrée qui vous dessert un espace de vie exceptionnel de 37m² avec une cheminée insert, une cuisine séparée et aménagée donnant sur la belle terrasse couverte, deux chambres de plain pied avec une salle de bains et garage. A l'étage, quatre chambres, un bureau et une salle d'eau. CLASSE ENERGIE : C - 126.0



469.000 € RÉF TMAI125367



144 000 € RÉF TAPP479494

SAINT-CYR-SUR-LOIRE - IDEAL INVESTISSEUR Appartement T2 de 48 m². Cet appartement offre une pièce de vie avec un accès sur le beau balcon qui est exposé plein sud, une chambre et une salle de bains. VENDU LOUÉ; Copropriété de 74 lots, charges 841€/an; CLASSE ENERGIE : E - 231.0



169.000 € RÉF : TAPP479900

Tours

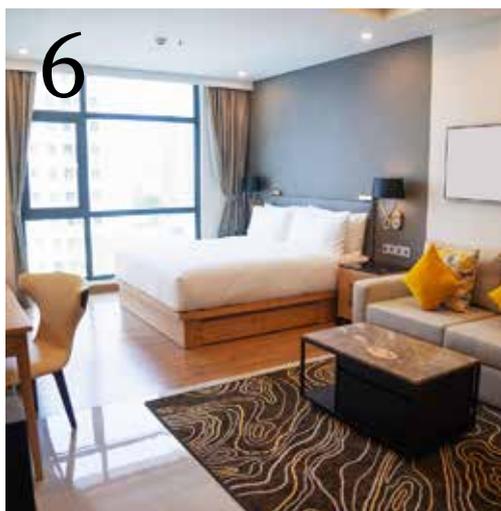
Appartement T2 de 47 m². Il inclut une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Copropriété de 202 lots, charges 1733€/an, CLASSE ENERGIE : D - 213

sommaire

JUILLET 2022

Ancien

Airbnb, location saisonnière, échanges de maison : les nouveaux revenus de l'immobilier.



6

À consulter

les annonces des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

Paroles d'expert

12 Maître d'œuvre : le chef d'orchestre du chantier par Jérémy Baudoin

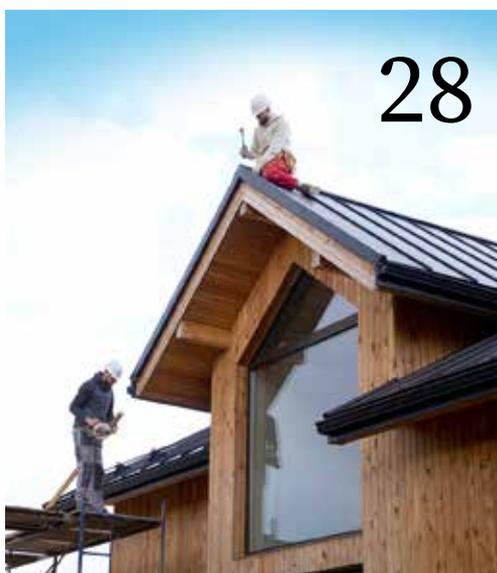


Déco, isolation, eau, plantes... Comment préserver le frais dans la maison ?

24

Neuf

Logements neufs. Pénurie et hausse des prix pèsent sur le marché



28

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°206 du 05 juillet au 1^{er} août 2022

Impression : Imprimerie Centre Impression
11, rue Marthe Duthéil
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.

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 près de Tours



À 15 min au sud de Tours, dans un parc de 7 ha,
un manoir, une longère et des dépendances
Ref 104928

1 370 000 €

En vente à Tours



À Tours, dans le quartier des Prébendes, entre parc et jardin
un Particulier du 19ème siècle et ses dépendances
Ref 719499

1 050 000 €

En vente près de Tours



Dans une cité historique aux portes de Tours,
une maison de maître et son jardin
Ref 691538

798 000 €

En vente près de Tours



En Touraine, un hôtel particulier du 18ème siècle,
avec cour intérieure et jardin en terrasse
Ref 235468

899 000 €

Location, échange...

Comment gagner de l'argent avec sa maison ?



Un logement, que ce soit une résidence principale ou une maison de vacances, cela coûte cher. Pour financer l'entretien, mais aussi la décoration ou les améliorations sur un bien, on peut être tenté d'en tirer de l'argent. Location saisonnière, échange... Plusieurs voies sont possibles, mais il faut les emprunter en connaissance de cause.

Echanger sa maison : économies en vue

C'est un modèle qui se développe de plus en plus. Il ne s'agit pas, ici, de gagner de l'argent, mais plutôt d'en économiser sur ses dépenses de vacances. Le principe est simple : vous vous inscrivez sur une plateforme spécialisée (il en existe plusieurs), vous décrivez votre logement en ajoutant des photos et les moments de l'année où il sera disponible. En échange, vous avez accès au catalogue des logements mis à disposition par les autres membres. Naturellement, plus vous habitez dans un endroit touristique et plus votre logement est attractif, plus il aura de succès. Cela vous permet de partir en vacances sans payer d'hébergement et en limitant fortement les frais de bouche, tout en bénéficiant du confort d'un logement particulier.



Quelques chiffres

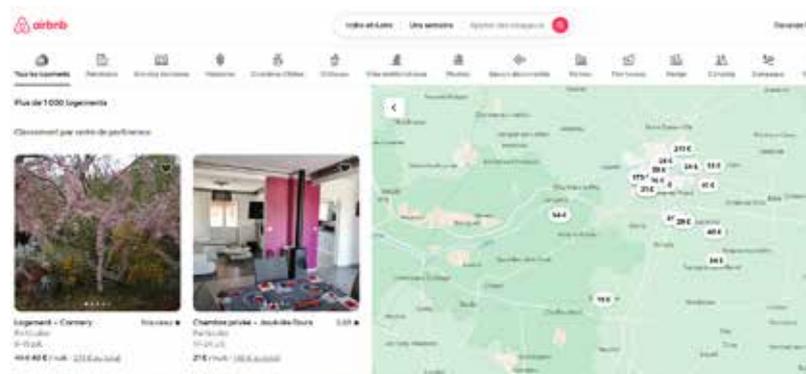
En 2019 (année de référence pré-Covid), on comptait près de 5 000 logements en location via Airbnb en Indre-et-Loire. Une offre qui se concentre à Tours, mais qui concerne aussi les villes sous-préfectures (Chinon, Loches et Amboise) qui comptent chacune aux alentours de 300 adresses. Le secteur rural est également concerné. A noter que la vallée de la Loire est une des régions où le nombre d'adresses Airbnb a le plus progressé en France depuis la crise sanitaire.

Angers comme Poitiers ou Blois comptent plus d'un millier d'adresses. C'est 800 pour Niort et 300 pour Châteauroux.

Mettre en location tout ou partie de son logement est évidemment une tentation qui peut être assez forte quand on a la chance de vivre dans un endroit touristique. Le leader sur ce secteur, c'est la plateforme Airbnb, qui propose des logements dans le monde entier (3 millions d'adresses, sur 190 pays) pour un total de plus de 300 millions de nuités annuelles. La location de courte durée de logements chez l'habitant était, à l'origine, la vocation principale de ce site. Mais, au fil du temps, sont apparus sur la plateforme de très nombreux logements spécialement conçus et aménagés pour elle. Des appartements à disposition, attractifs et bien équipés, uniquement destinés à accueillir la clientèle de passage. Dans les secteurs touristiques, cette option de location saisonnière s'est même développée au détriment de la location longue durée classique. Dans certaines villes, de véritables opérations financières se mènent sur ce modèle, jusqu'à représenter une part importante du parc immobilier. Rien d'étonnant à cela : selon les études et les localisations, on estime qu'une location saisonnière via Airbnb est de 2,5 à 3 fois plus rentable qu'une location à l'année.

Louer via une plateforme : des coûts et du temps

Sans se lancer dans une grande opération financière, proposer simplement son logement ou une partie de son logement, sur une telle plateforme pour une période donnée (par exemple quand on part en vacances ou lors de week-ends) est évidemment possible. Il ne faut pas, cependant, sous-estimer le temps et l'implication que cela demande pour gérer l'annonce sur le site, les contacts, les arrivées, les problèmes lors des locations, les litiges... Vous pouvez, bien sûr, faire appel à une entreprise de conciergerie pour prendre en charge les relations avec les locataires, mais cela a un coût, de l'ordre de 15 à 20 % du prix de la location. Cela s'ajoute aux frais de service de la plateforme, autour de 3 % dans la plupart des cas. Enfin, de façon plus générale, il faut savoir que ce type de plateforme fonctionne sur le principe du partage. Il faut en connaître les codes et les usages. Par exemple, sachez que les avis laissés par les voyageurs sont absolument déterminants dans le succès de votre annonce.





Location, échange... Comment gagner de l'argent avec sa maison ?



A lire avant de louer

Voici nos 6 conseils pour louer son logement sur une plateforme, en tirer le profit attendu et satisfaire vos clients.

1. Préférez une décoration neutre

Sans totalement dépersonnaliser votre intérieur, il est préférable de proposer à vos hôtes un endroit où ils pourront se sentir bien et trouver leur place. Pour cela, n'hésitez pas, si vous louez de façon temporaire, à retirer des éléments de déco trop marqués ou trop personnels.

2. Délimitez les espaces

Même si vous louez le logement entier, vous pouvez condamner une pièce pour y entreposer les objets que vous ne souhaitez pas partager ou vos objets de valeur. Si vous louez une partie seulement du logement, cadrez bien l'utilisation des parties communes et des pièces utilitaires.

3. Aidez vos hôtes

Les personnes que vous accueillez sont là pour les vacances ou, parfois, pour le travail. Dans tous les cas, elles ne connaissent pas la ville. Prévoyez un plan, un guide de la ville ou rédigez vous-même un petit résumé de ce qu'il faut savoir pour bien profiter de son séjour. Si vous pouvez l'expliquer, en plus, de vive-voix, c'est évidemment mieux. Notez en évidence le code Wi-Fi.

4. Prévenez vos voisins

Si vous ne louez que de façon occasionnelle, anticipez auprès de vos voisins. Ainsi, ils ne seront pas surpris de voir quelqu'un d'autre entrer chez vous. Il se peut, aussi, que vos hôtes soient plus bruyants que vous. Autant que tout le monde soit prévenu. Et, attention, un logement loué en Airbnb de façon permanente peut vraiment être une nuisance pour le voisinage. Arrivées et départs incessants, hôtes indécents... Les cas de conflits portés devant la justice ne sont pas rares.

5. Fixez les règles

Vous n'avez pas envie que votre intérieur prenne une odeur de tabac qu'il sera difficile de faire disparaître ? Vous êtes allergiques aux poils de chats ? Le logement n'est pas adapté pour les personnes en situation de handicap ? Il faut le dire très clairement dès le départ. Surtout ne pas faire « comme si » pour ne pas rater une location.

6. Vérifiez qui va venir

Les avis des locataires sont déterminants pour le choix des locations. Mais les propriétaires laissent aussi des commentaires sur les personnes qui ont loué leur logement. Ainsi, quand vous avez une demande de location, vous pouvez vérifier les « antécédents » de la personne qui veut venir chez vous.



Agence SIMON

15, rue J. Jacques Rousseau - AMBOISE : 02 47 30 51 56

50 ans de l'Agence SIMON

7, rue de la République - VOUVRAY : 02 47 52 67 28

60, av de la République - ST-CYR-SUR LOIRE : 02 47 46 24 80

1972
2022

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 5 mn

685 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,38%TTC
650 000 € hors honoraires
Réf : 437 Classe énergie : C



Propriété de caractère, beaux volumes, environnement privilégié - cuisine A/E 30 m² - arrière cuisine, buanderie, séjour avec poêle et jardin d'hiver - 2 chbres - SDB - wc - à l'étage 3 chbres, bureau, salle de jeux, 2 SDE, 2 dressing, wc, grenier - dépendances dont 1 maison avec cheminée idéal receptions - garage double - mare - piscine avec terrasse et abri sur parc d'1 hectare paysagé et boisé. Tél : 02 47 30 51 56

Amboise Centre

948 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,33%TTC
900 000 € hors honoraires
Réf : 399A Classe énergie : n/a



EXCLUSIVITE
Situation et environnement exceptionnel, propriété contemporaine à l'architecture raffinée. Entrée, vaste et lumineuse pièce de vie disposant d'une cheminée et d'un jardin intérieur, cuisine A/E, arrière cuisine, espace bureau, suite parentale SDB/wc, dressing, piscine intérieure chauffée / douche. 1^{er} : 3 chambres, sde. Ss sol avec garage. Vaste terrasse donnant sur Jardin paysager entièrement clos avec loge de vigne. Tél : 02 47 30 51 56

Amboise Centre

499 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,96%TTC
480 000 € hors honoraires
Réf : 413 Classe énergie : C



Proche gare et commerces maison ancienne restaurée avec soin, entrée avec placards, buanderie, très belle pièce de vie avec hauteur sous plafond, petit salon, pièce de repos, bureau, au 1^{er} : 2 chambres dont une avec salle d'eau, tres belle suite parentale, au 2^{ème} : 2 chambres, cave. Adorable cour paysagée avec grande terrasse. Tél : 02 47 30 51 56

Rochecorbon

436 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4%TTC
420 000 € hors honoraires
Réf : 330 Classe énergie : C



RARE
Proche du Centre de Rochecorbon, Maison de 130m² comprenant entrée vaste séjour avec cheminée cuisine A/E, à l'étage : palier, 4 chambres, SDB, WC, WC. Garage. Véranda. Jardin d'env. 400m². Tél : 02 47 52 67 28

Vouvray

291 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,98%TTC
280 000 € hors honoraires
Réf : 268 Classe énergie : E



A VOIR ABSOLUMENT
Belle construction pour cette maison des années 80 très bien entretenue, sur sous-sol en partie enterrée, comprenant entrée séjour avec cheminée cuisine salle de bains 3 chambres dégagement WC. Beau jardin arboré d'env. 1400m². Tél : 02 47 52 67 28

Cœur de Rochecorbon

246 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5%TTC
235 000 € hors honoraires
Réf : 333 Classe énergie : n/a



Proche commodités et écoles - Beaucoup de potentiel et de charme pour cette maison ancienne à restaurer entièrement. Elle comprend : Au RDC: pièce de vie avec cheminée cuisine pièce à la suite et WC. A l'étage : palier un chambre mansardée. Cellier et cave. Une grange. Pièce indépendante. Petit jardin devant la maison. Tél : 02 47 52 67 28

Tours Velpeau

399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5%TTC
380 000 € hors honoraires
Réf : 389 Classe énergie : n/A



Quartier Velpeau jolie maison de ville avec son jardin. Elle propose une entrée avec placard et Wc, un salon parqueté, Cuisine A/E et son coin repas, A l'étage: 2 Chambres, 1 salle d'eau, le wc est séparé. Le sous-sol accueille une buanderie et cave donnant accès au jardin. Tél : 02 47 46 24 80

Tours

218 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,34%TTC
205 000 € hors honoraires
Réf : 402 Classe énergie : C



EXCLUSIVITE
Vue imprenable pour ce Bel appartement de près de 92 m² avec terrasse. entrée, grande pièce à vivre avec cuisine ouverte A/E, AC, 3 Chambres, 1 SDE et 1 SDB wc. Stationnement privatif en sous sol et cave Copropriété de 249 lots principaux - 246 E / mois chauffage compris. Tél : 02 47 46 24 80

St Cyr Centre

546 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4%TTC
525 000 € hors honoraires
Réf : 425 Classe énergie : D



RARE
Exceptionnel, au dernier étage d'une résidence avec ascenseur, lumineux duplex 177 m² avec balcon, garage, parking et 2 caves ... Hall d'entrée, pièce de réception 61 m² exposée sud et ouest avec cheminée, 5 chambres, 2 salles d'eau / bains et bureau. Nombre de lots copro : 18 Charges courantes annuelles : 2120 €. Tél : 02 47 46 24 80

Chenonceaux

429 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,13%TTC
412 000 € hors honoraires
Réf : 1239 Classe énergie : E



Maison ancienne de charme comprenant en rdc : entrée, 2 salons avec parquet et belles cheminées, salle à manger, cuisine aménagée équipée, chambre, salle d'eau, 2wc. Au 1^{er} : 3 chambres dont 2 avec salle d'eau et une avec terrasse, bureau, salle de bains, wc, grenier. Belle cave voutée sous la maison. Dépendances dont garage. Très beau jardin de 4300 m² en partie clos de murs anciens avec verger et bois. Tél : 02 47 23 29 14

Proche Montrichard

350 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,48%TTC
335 000 € hors honoraires
Réf : 443 Classe énergie : n/a



Secteur touristique : Belle maison individuelle d'environ 160 m², située au calme et entourée de verdure. Lumineuse pièce à vivre, Cuisine spacieuse, 4 chambres dont 1 en RDC, Garage, cave, dépendance et atelier. Jardin clos et joliment arboré de 2200m², Proche toutes commodités. Tél : 02 47 23 29 14

Proche Saint Aignan

460 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,55%TTC
440 000 € hors honoraires
Réf : 446 Classe énergie :



Proximité Montrichard et Zoo de Beaulieu : Très belle maison de maître du 19^{ème}, en cœur de village, commerces à pied. Le charme de l'ancien avec le confort du moderne sur 240m², 6 grandes chambres avec salles d'eau, Rénovation de qualité, décoration soignée. Secteur calme. Tél : 02 47 23 29 14

Comment déclarer les revenus d'une location saisonnière ?

Contrairement à une idée reçue, les revenus issus d'une location saisonnière, même très épisodique, doivent être déclarés. Et ce, dès le premier euro et quel que soit votre statut. Désormais, les choses sont claires : tous les revenus issus de la location meublée d'un logement (occasionnelle ou habituelle) relèvent du régime BIC (bénéfices industriels et commerciaux).

En-dessous de 23 000 € annuels, ce qui est le cas le plus courant pour des personnes qui louent leur logement de façon occasionnelle, vous serez considéré comme un Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP). C'est également le cas si les revenus que vous tirez de vos locations est inférieur au montant total de vos autres activités. Vous n'aurez, alors, pas de cotisations sociales à payer mais les recettes provenant de la location seront soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 % comme les autres revenus du patrimoine et les revenus seront soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Au-delà des 23 000 €, les revenus sont considérés comme professionnels et vous aurez donc des cotisations sociales à verser. Il faudra alors se déclarer en tant que micro-entreprise et obtenir un numéro de Siret.



Votre maison joue les stars

On n'y pense pas souvent mais, quand on est l'heureux propriétaire d'un beau logement un peu spacieux et offrant des possibilités de stationnement, il est possible d'arrondir ses fins de mois en accueillant le tournage d'un film, par exemple. Des agences spécialisées sont à la recherche de ce type de lieux. L'équipe s'occupe d'aménager l'espace et de tout remettre en place ensuite. Compter entre 1 500 et 3 000 € pour une journée de location.

Location : attention à la loi



Il est évidemment possible de mettre en location sa résidence principale ou sa résidence secondaire, mais il existe tout de même un certain nombre de conditions à remplir et de règles à respecter.

S'il s'agit de votre résidence principale, le principe est que sa mise en location saisonnière n'est pas soumise à déclaration auprès de la mairie. Mais cela peut quand même être le cas, comme à Tours, par exemple. Il convient donc de se renseigner auprès de sa mairie pour connaître les obligations en la matière.

Contrainte aussi concernant l'amplitude des locations. Vous ne pouvez pas louer votre résidence principale plus de 120 jours par an. Et, si votre logement fait partie d'une copropriété, vous devez vous assurer que le règlement de copropriété vous autorise à mettre votre lot en location saisonnière.

Le cas d'une résidence secondaire

Pour une résidence secondaire, la mise en location implique de la déclarer en « meublé de tourisme » auprès de votre mairie et ce, quel que soit la durée totale des locations au cours de l'année. Dans la majorité des cas, ce n'est qu'une simple déclaration, mais dans certaines communes où le marché locatif est tendu, des restrictions sont possibles. Attention, le défaut de déclaration est passible d'une amende de 450 €.

Dans tous les cas, qu'il s'agisse de votre résidence principale ou secondaire, le locataire doit en avoir la jouissance exclusive lors de la location (vous ne pouvez donc pas rester dans les lieux), il doit y rester pour une courte période (en tout état de cause, 90 jours au maximum) et donc, ne pas en faire son domicile principal.

Vous devez également vous assurer un confort minimal à votre locataire qui, pour résumer, ne doit plus avoir qu'à « poser ses valises ». Il doit donc disposer d'une literie, d'un frigo, d'une cuisine équipée et de toutes les commodités usuelles.

Dans votre prochain magazine : **LA RÉSIDENCE SECONDAIRE A-T-ELLE DIT SON DERNIER MOT ?**

POUR ACHETER VOTRE LOGEMENT EN TOURAINÉ, CONTACTEZ L'AGENCE QUI LES VEND !

BROSSET

IMMOBILIER

L'IMMOBILIER MADE IN TOURAINÉ



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP469065

LA RICHE Appartement T2 de 37 m² à deux pas du Jardin Botanique et de la fac de médecine. Il offre une pièce de vie avec coin cuisine, chambre et salle d'eau. Copropriété de 10 lots. Charges : 530 €/an. Classe énergie : D.

125 700 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP469736AA

TOURS Appartement T3 de 62 m² à rafraîchir offrant salon, cuisine et deux chambres. Chauff. indiv. électrique. Cave. Loué au même locataire depuis 1996. Copropriété de 5 lots. Charges : 720 €/an. Classe énergie : F.

130 000 € (Dont 8,3% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP454964

TOURS-GARE Appartement T2 de 46 m² dans résidence récente offrant : entrée, séjour, cuisine ouverte, chambre, salle de bains et WC. Parking boxable. Copropriété de 48 lots. Charges : 984 €/an. Classe énergie : C.

150 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TMAI127470

TOURS Quartier Beaujardin, maison T4 de 90 m² offrant entrée, séjour, cuisine neuve équipée, à l'étage deux chambres avec salle de bains. Jardin clos de 150 m² avec atelier. Cave en sous-sol. Classe énergie : E.

328 600 € (Dont 6% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TMAI129851

SEMBLANÇAY Maison T6 de 185 m² offrant grand séjour de 41 m², quatre chambres, cuisine indépendante, salle de bains et salle d'eau. 2 caves, garage. Terrain de 1 225 m² avec dépendance aménagée. Classe énergie : E.

370 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



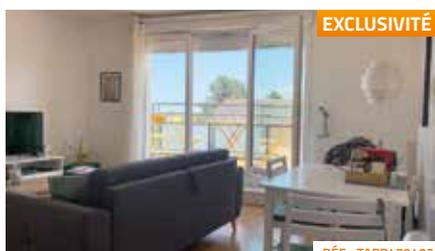
EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP473224

ST-CYR/LOIRE Appartement bourgeois T5 de 130 m², pièces de réception de 70 m², cuisine ouverte, 2 chambres, 2 bains et 2 parking. Copropriété de 60 lots. Charges : 1 500 €/an. Classe énergie : C.

609 000 € (Dont 5% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP479402

JOUÉ-LÈS-TOURS Appartement T2 de 39 m² au 3^{ème} et dernier étage avec vue très dégagée. Chaudière individuelle. Résidence récente (2012) BBC. Copropriété de 40 lots. Charges : 737 €/an. Classe énergie : C.

114 900 € (Dont 8,91% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP479552

TOURS Appartement T2 de 41 m² en rez de jardin. Il offre une cuisine aménagée ouverte sur le séjour, une chambre de 12 m² et salle d'eau. Parking. Copropriété de 20 lots. Charges : 760 €/an. Classe énergie : D.

151 900 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



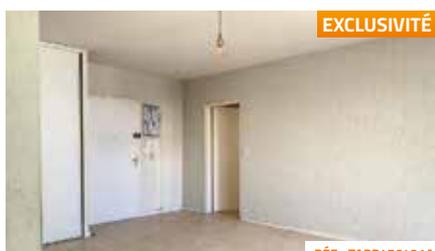
EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP473229AA

ST-CYR/LOIRE Appartement T3 de 79 m² offrant séjour de 24 m², deux chambres, cuisine indépendante et salle de bains. Cave et parking. Chauff. collectif gaz. Copropriété de 118 lots. Charges : 3 100 €/an. Classe énergie : F.

152 200 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP476421A

TOURS HALLES Appartement T2 de 47 m² à rafraîchir proposant séjour de 23 m², chambre, cuisine aménagée et salle de bains. Chauffage collectif. Copropriété de 189 lots. Charges : 1 060 €/an. Classe énergie : D.

167 400 € (Dont 8% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP480231

TOURS Appartement T3 de 75 m² offrant vaste entrée, séjour de 25 m² avec terrasse de 11 m², cuisine, deux chambres et une salle de bains. Parking. Copropriété de 20 lots. Charges : 1 200 €/an. Classe énergie : C.

235 400 € (Dont 7% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TMAI129186

CHAMBRAY Maison 11 pièces de 280 m² offrant double séjour de 45 m², huit chambres, salle à manger, cuisine, deux salles de bains et deux salles d'eau. Jardin clos de 1 000 m² avec piscine 10x5. Classe énergie : E.

945 000 € (Dont 5% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



PAROLE D'EXPERT

par Jérémie Baudoin

Maître d'œuvre : le chef d'orchestre du chantier

Jérémie Baudoin est gérant des sociétés Evolve et Bolt, à Tours, maître d'œuvre en maison traditionnelle et en maison à ossature métallique. Il détaille les avantages de faire appel à un maître d'œuvre.

Quel est l'intérêt de faire appel à un maître d'œuvre pour la construction de sa maison ?

Le principal avantage, c'est la flexibilité. Toutes nos maisons sont construites sur mesure, en tenant compte des goûts, des attentes, des contraintes et du budget de chaque client. Nous sélectionnons soigneusement chaque artisan et nous proposons des finitions et des équipements adaptés à sa demande et à l'envergure de son projet. Nous avons également un niveau d'exigence très élevé dans le suivi de chantier. Chez nous, par exemple, il y a deux conducteurs de travaux pour une trentaine de maisons par an. Chaque projet est donc suivi de très près.

Est-ce que cela veut dire qu'une maison de maître d'œuvre est forcément chère ?

Non, pas du tout. Le corollaire de la flexibilité, c'est le rapport qualité / prix. Les artisans avec qui nous travaillons sont avant tout des partenaires avec qui nous avons des engagements dans la durée. Nous échangeons de façon constante avec eux, sur les aspects techniques, mais aussi sur les questions de budget. Ils savent qu'avec nous, le chantier sera fluide et qu'ils ne perdront pas de temps. Donc, ils acceptent souvent de faire de petits efforts sur leurs devis. En maîtrise d'œuvre, rien n'est forfaitaire et cela implique une obligation de transparence et d'adaptabilité. Le client a accès à l'ensemble des devis des artisans. Il ne peut donc pas y avoir de « coûts cachés ».



Comment

se déroule un projet, quand on fait appel à un maître d'œuvre ?

La première étape, c'est celle du dessin du projet, avec un de nos dessinateurs partenaires. En fonction du terrain, des contraintes liées au PLU ou autres et, surtout, de la demande du client, nous imaginons la maison la plus adaptée. Une fois que tout le monde est d'accord, nous sélectionnons soigneusement les artisans en accord avec les contraintes techniques afin d'ouvrir le chantier dans des conditions optimales.

Est-il possible, pour le client, de faire intervenir les artisans de son choix ?

Oui, bien sûr, mais seulement après s'être assuré qu'il sera en mesure de respecter le planning mais aussi que sa qualité de travail correspond au projet. Dans ce cas, nous les intégrons au chantier, sans problème. Il arrive aussi que nous travaillions à partir de plans élaborés par un architecte. Nous pouvons nous adapter à toutes les situations. Nous sommes là pour dégager le client de tout ce qui est technique, administratif ou chronophage dans un projet de construction. Nous leur demandons simplement de valider leur choix de carrelage, de sanitaires et de finition électriques avec nos entreprises partenaires. Le maître d'œuvre est, à la fois, le chef d'orchestre du chantier et le garant technique de l'ensemble. Et cela garantit un niveau de finition très soigné mais surtout une sérénité pour nos clients.

Evolve Construction et Maisons Bolt

26 Rue Arthur Rimbaud, Tours

02 47 86 37 09

<https://maisons-evolve.fr/>

www.maisons-bolt.fr/



EXCLUSIVITÉ

VILLAINES-LES-ROCHERS

169 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37549

Classe énergie : F



MAISON ANCIENNE de +/- 75m à potentiel. Actuellement composé en RDC d'une cuisine, une pièce à vivre une chambre et une salle de bains avec toilettes. A l'étage une chambre et 2 greniers aménageables pour une surface d'environ 50 m². Une magnifique grange avec écurie et grenier pour une surface totale d'env. 180 m². Avec des accès caves également.



EXCLUSIVITÉ

AZAY-LE-RIDEAU

311 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37553

Classe énergie : D



Magnifique maison Tourangelle de 2009 offrant des prestations remarquables. Elle est composée au RDC d'une entrée, salon/salle à manger, une cuisine A/E donnant sur une grande terrasse. Un couloir avec dressing, desservant une chambre, une salle de douche et toilettes séparés. La mezzanine de l'étage répartie trois chambres, une SDB et un wc.



EXCLUSIVITÉ

FONDETTES

439 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37550

Classe énergie : E



Longère de charme de 150 m² habitables, 5 pièces, 3 chambres. Une maison d'hab. de 110 m² & une grange attenante de 40 m². La maison d'hab. 110 m², 4 pièces : Au RDC, une entrée, un salon avec cheminée, une SAM pouvant servir de chambre au RDC si besoin, une véranda donnant sur une terrasse, une cuisine et une salle d'eau avec WC.



EXCLUSIVITÉ

CHINON

235 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37555

Classe énergie : NC



Appartement de charme de 93 m², 2 ch + salon, salle à manger+ échoppe et cave. Pour une résidence principale ou un pied-à-terre secondaire. Petite entrée (avec WC lave main) donnant sur la salle à manger de 23 m² puis une cuisine entièrement équipée dotée d'un cellier/buanderie. Dans leur prolongement, un salon de 20 m² avec poêle à bois.



EXCLUSIVITÉ

COURCELLES-DE-TOURAINES

45 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37556

Classe énergie : NC



Terrain constructible à saisir une belle opportunité de terrain plat, constructible, viabilisé, hors lotissement, dans une impasse au calme, tout en étant proche des commodités. Tout à l'égoût. Eau et électricité prévus. Surface du terrain 1428 m².



EXCLUSIVITÉ

DRUYE

430 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37551

Classe énergie : E



Maison de caractère 3/4 chambres en plein centre bourg avec piscine, cuisine d'été, grande suite parentale. Prestations intérieures : Cuisine A/E, cellier/buanderie, séjour cathédrale avec insert, salle de bain indépendante, WC. Grande suite parentale avec bureau, dressing, SDB et douche. La chambre s'ouvre sur une terrasse en travertin avec piscine.



EXCLUSIVITÉ

PONT-DE-RUAN

255 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf 5258445

Classe énergie : C



5 minutes de Ballan-Miré, Pont de Ruan centre, maison de 115 m², 3 chambres, alliant le charme de l'ancien aux prestations contemporaines ! A 5 minutes de Ballan-Miré, en plein centre ville de Pont de Ruan, Jolie maison ancienne rénovée avec goût. Surface habitable de 115 m² environ plus dépendances sur une parcelle de 2800 m².



EXCLUSIVITÉ

JOUÉ-LÈS-TOURS

410 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.75% TTC

(Prix 391 400 € hors honoraires)

Réf 7145911

Classe énergie : C



3 CHAMBRES 1 BUREAU 155 M² ENVIRON jardin de 750 m² Proche de l'école primaire/maternelle "Jean de la Fontaine" et du collège "Arche du lude" de Joué les Tours (1km et 2km), cette maison bénéficie également de l'environnement calme et naturel de la campagne des étangs de Narbonne.



LA VILLE AUX DAMES

299 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.91% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf 1973
Classe énergie : D



Maison familiale, spacieuse et lumineuse dans le centre ville. Elle vous accueille avec son grand séjour avec cheminée, une cuisine, 3 chambres, 1 bureau, un cabinet de toilette et la SDB. Grande terrasse, du jardin courant autour de la maison, le garage spacieux, cave ainsi qu'une cuisine d'été et la buanderie. Bureau avec accès indépendant.



EXCLUSIVITÉ

TOURS

367 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.86% TTC
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 1977
Classe énergie : D



Venez visiter cette maison de ville avec jardin. Elle vous accueille par une entrée desservant 1 Salon, 1 Salle à manger, 1 cuisine, 1 SDB/D, 1 WC. A l'étage, 3 chambres dont une en enfilade pouvant servir de bureau ou de grand dressing, 1 SDD avec WC. Sous-sol avec lingerie. Quartier Rabelais / Strasbourg.

NOUVEAUTÉ



BLERE

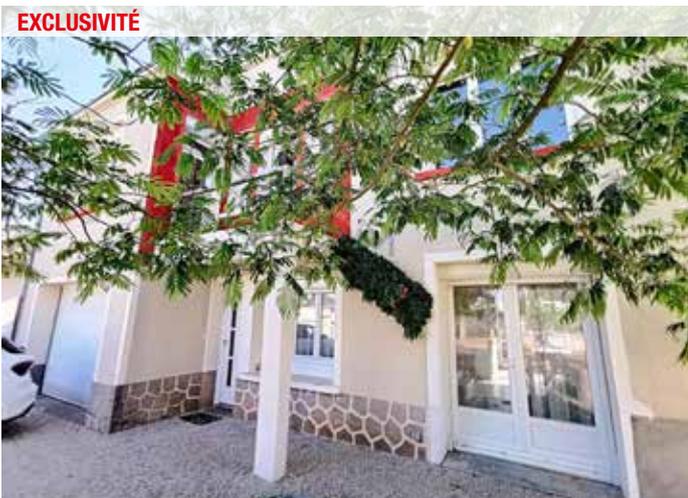
199 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 319
Classe énergie : E



Emplacement privilégié pour cette maison de ville du 19^e édifiée sur trois niveaux avec patio couvert. Elle se compose au RDC : une cuisine, une boutique de 25 m², un wc et patio. Au 1^{er} étage : un palier dessert un séjour, une chambre, 1 SDD, wc. Au second : un palier donnant sur 2 chambres, un wc. Cave.



EXCLUSIVITÉ

MONTLOUIS SUR LOIRE

385 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.05% TTC
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 318
Classe énergie : D



Maison récemment rénovée. Elle propose une entrée ouvrant sur un séjour/salle à manger d'env. 30 m² avec accès sur le jardin/terrasse, une cuisine d'appoint. Au 1^{er} étage : un espace bureau dessert 3 grandes chambres, 1 pièce dressing/ chambre, 1 SDB et WC. Grenier : 60 m² sont prêts. Son jardin de 470 m² avec terrasse et piscine.



CORMERY

406 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.10% TTC
(Prix 390 000 € hors honoraires)

Réf 1986
Classe énergie : D



Cette propriété immobilière, datée du 18^{ème} et 19^{ème} siècle, empreinte d'une histoire locale monastique, est composée d'une maison d'habitation, de deux belles granges, et de diverses dépendances le tout sur plus de 14 000 m², dont 10 000 m² en terres agricoles.



TRUYES

390 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 375 000 € hors honoraires)

Réf 312
Classe énergie : NC



A 10 min de Chambray Les Tours, local commercial d'une construction récente. Il se compose d'un accueil, d'un espace bureau, d'un vestiaire, sanitaires et d'un atelier de 330 m². Actuellement loué 3195 TTC/mois. Places de parkings privatives. L'ensemble complètement clos et sécurisé.

Saisonnier, Jeune actif

**Vous cherchez
un logement
temporaire ?**



**Une nouvelle résidence
l'Escale à Saint-Aignan (41)
82 logements meublés T1, T1 bis et T2**

**Pour découvrir toutes nos offres de logements,
contactez-nous !**

**Ayez le réflexe
Action Logement !**

actionlogement.fr

Agence de BLOIS - 02 36 23 70 85
Maison des entreprises, 16 rue de la Vallée Maillard
Agence de TOURS - 02 47 05 67 66
15 place Michelet

ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

NOUVEAUTÉ



CHAMPIGNY SUR VEUDE

231 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 2044

Classe énergie : C



A 3 mn de Richelieu, pavillon de 1995 offrant sur 130 m² un séjour avec cheminée insert, une cuisine aménagée le tout donnant sur terrasses biens exposées, 3 chambres dont 1 de plain-pied, salle de bains et bureau appréciez ces prestations, car port et abri de jardin, grand jardin clos arboré avec forage - piscine neuve (en cours de mise en eau)

NOUVEAUTÉ



RICHELIEU

126 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 2041

Classe énergie : E



A 5 mn à pieds du centre ville, cette maison de ville de 120 m² env ravira une petite famille par ses volumes elle propose une pièce à vivre avec cuisine ouverte, un salon ou une chambre de plain-pied, trois chambres, salle de bains et salle d'eau à finir d'aménager grande terrasse donnant sur jardin clos petite dépendance.

NOUVEAUTÉ



CHAMPIGNY SUR VEUDE

152 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 2042

Classe énergie : E



A 5 min de Richelieu et 15 mn de Chinon, entouré d'un jardin arboré de 3000 m², pavillon de 1980 sur entresol composé sur 92 m² env d'un séjour, d'une cuisine, de 4 chambres, d'une salle de bains. Un espace en rez de jardin accueillant un garage, plus un garage séparé, proximité de petits commerces, écoles maternelle et primaire et ramassage scolaire.

À SAISIR



BRAYE SOUS FAYE

106 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 1918

Classe énergie : D



A 5 mn de Richelieu, en campagne avec vue dégagée et bien exposé, pavillon de 90 m² env. de plain-pieds, entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle d'eau (douche italienne) une cabane de jardin grande terrasse - terrain de 2400 m² en partie clos.

IDEAL FAMILLE



LES ORMES

136 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 1832

Classe énergie : D



A 15 mn au sud de Sainte de Touraine, maison de ville début XX^e offrant salon, salle à manger tous deux avec cheminées, cuisine aménagée, 3 chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains à l'étage - cave voutée - cour et jardin d'agrément clos - Possibilité de vendre en supplément 3 garages dont un avec jardin avec accès sur la Vienne.

IDEAL VACANCES



LERNE

249 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.75% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 2015

Classe énergie : G



A 15 mn de Chinon, au cœur d'un parc de 5000 m² demeure atypique adossée à son rocher et ses caves trogloditiques vous propose un séjour avec cheminée, une cuisine indépendante ouvert sur une terrasse, 2 chambres et une salle de bains, une chambre d'amis avec cheminée, petites dépendances et nombreuses caves troglodytes - une cave à vins - piscine.

COUP DE COEUR



NUEIL SOUS FAYE

147 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 2036

Classe énergie : F



Entre Richelieu et Loudun, maison nichée dans un écoin de verdure clos et sans vis à vis ; elle propose une cuisine avec cheminée ouvert sur un salon, 3 chambres et une salle d'eau un double garage, un serre bois et un cellier complètent ce charmant petit ensemble pas assez de place, un terrain en zone constructible détaché mais au pied de la maison.

BEAU POTENTIEL



FAYE LA VINEUSE

220 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 2028

Classe énergie : E



Entre Richelieu et Châtelleraut, sur une parcelle de 3200 m², ancien corps de ferme avec vue dominante composée d'une longère bien exposée de 175 m² env : une pièce à vivre avec cheminée et exposition traversante, une cuisine aménagée, 4 chambres, dont 1 de plain-pied, salle d'eau et salle de bains de nombreux bâtiments - grande cour et jardin.

EXCLUSIVITÉ



Venez découvrir cette charmante maison idéalement située dans un quartier calme sur la commune de Mettray ! Au rdc une pièce de vie conviviale avec insert mais aussi une belle cuisine donnant accès à une véranda. A l'étage, le palier dessert 5 chbres, une sdb, une sde et un bureau. Pour parfaire cet ensemble, un jardin joliment arboré et un gge.

METTRAY

420 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9903

Classe énergie : D



FONDETTES

157 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9875

Classe énergie : A



Proche des commerces et des transports, appartement lumineux, comprenant une pièce de vie avec cuisine ouverte, une chbre, une sdb, le tout donnant sur un beau jardin avec terrasse. 2 places de parking. A visiter sans tarder ! Copro de 52 lots. Chges/an : 344.00€

A VISITER !



BAISSE DE PRIX



Bel appartement refait à neuf, proche des commerces et à 5 min à pied du tram comprenant une belle pièce de vie lumineuse donnant sur un balcon et de la verdure, 3 chbres, une sde et une cuisine indépendante. Une cave et une place de parking sécurisée complètent ce bien. A visiter sans tarder ! Copro de 350 lots. Chges/an : 1800.00€.

TOURS

168 200 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9905

Classe énergie : D



TOURS

139 750 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9912

Classe énergie : B



Idéalement situé à proximité des transports en commun, des commerces et des écoles, cet appartement se trouve dans une résidence récente et sécurisée. Vous trouverez une cuisine aménagée ouverte sur le séjour avec terrasse, une chbre, une sde avec WC et pour parfaire l'ensemble une place de parking privative. Copro de 100 lots. Chges/an : 449.00€

NOUVEAUTÉ



COUP DE CŒUR



LA VILLE AUX DAMES

299 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.28% TTC
(Prix 284 000 € hors honoraires)

Réf 87

Classe énergie : D



EXCLUSIVITÉ



MONTLOUIS SUR
LOIRE

199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.85% TTC
(Prix 188 000 € hors honoraires)

Réf 68

Classe énergie : D



Maison familiale de 132 m² habitable proche des transports en communs. Elle est composée d'une entrée, une cuisine aménagée et équipée, un salon-séjour, une salle de bains et un wc. À l'étage, un palier dessert trois chambres ainsi qu'un wc. Au rdc, un bureau, une chaufferie, une cave à vins, un garage de 35 m² et une buanderie avec coin cuisine.

Idéal pour les amoureux de l'ancien cette charmante maison de ville de 151 m² est en plein cœur de Montlouis-sur-Loire. Idéalement située et proche des commerces et écoles, elle est composée d'une entrée spacieuse, d'une salle d'eau et de cinq chambres. En extérieur bénéficier d'une terrasse de 7 m².

COUP DE CŒUR



AMBOISE

245 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 85

Classe énergie : A



EXCLUSIVITÉ



CIVRAY DE TOURAIN

189 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 44

Classe énergie : G



Maison d'habitation de plain-pied RT 2012 de janvier 2022 d'environ 87 m² qui comprend une entrée, un salon, une cuisine à aménager, un cellier, un wc, trois chambres et une salle de bains. Profitez d'une terrasse, d'un jardin privatif et d'un atelier. À saisir rapidement !

Vous serez séduits par ce corps de ferme situé à Civray de Touraine. Cette maison d'une surface habitable de 91 m² est composée d'un salon/séjour, d'une cuisine ouverte, ainsi qu'une salle d'eau avec wc. À l'étage, trois chambres dont une avec une salle de bains. Le tout sur un jardin de 500 m².

NOUVEAUTÉ



LA VILLE AUX DAMES

459 800 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 92

Classe énergie : C



Maison d'habitation de 200 m² comprenant une entrée, un salon, une cuisine aménagée et équipée, deux salles de bains, deux toilettes, six chambres, un bureau et un garage. Profitez d'un jardin de 765 m². Idéalement situé, proche des écoles et commerces.

À SAISIR



JOUE LES TOURS

299 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 93

Classe énergie : D



Maison de 117 m² dans le quartier du pont volant composée au rdc d'un garage, une chambre, un bureau, un dressing, une salle de bains, une buanderie, un wc et au premier niveau vous y trouverez une véranda, une entrée, un salon, une cuisine aménagée et équipée, une salle d'eau, un wc et trois chambres. Le tout sur une parcelle d'environ 500 m².

EXCLUSIVITÉ



TOURS

169 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 95

Classe énergie : C



Appartement T3 de 55 m² vendu avec un locataire en place dans une résidence récente et sécurisée de 2012 avec parking privé en souterrain. Le logement est composé d'une entrée avec placard, un salon/cuisine aménagée et équipée, de 2 chambres, une salle de bains et un WC. Une terrasse privative de 7 m². Belle rentabilité locative, proche deux lions.

EXCLUSIVITÉ



SAINT PIERRE DES
CORPS

191 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 94

Classe énergie : B



Appartement de standing situé à seulement 10 minutes à pied de la gare SNCF de Saint-Pierre-des-Corps. Cet appartement est composé d'une entrée avec placards, un séjour, une cuisine aménagée et équipée, trois chambres, une salle de bains, un wc et une terrasse. Vous disposez d'une place de parking extérieur et d'un box de 15 m².

EXCLUSIVITÉ



SONZAY

439 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 74

Classe énergie : NC



Immeuble d'environ 243 m² composé de deux studios, le premier étage dispose de deux appartements T3 en duplex. Dans la cour, un second immeuble comprend deux appartements T2 dont un en duplex. Une grange complète cet ensemble. Ensemble vendu avec 6 locataires en place. Belle rentabilité locative avec potentiel encore existant.

COUP DE CŒUR



TOURS

1 290 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 53

Classe énergie : D



Exceptionnel hôtel particulier à deux pas de la place Jean Jaurès à Tours. Il est composé d'un salon, une cuisine aménagée et équipée, un séjour, aux étages, 8 chambres, 2 salles de bains, 2 salles d'eau, un dressing, un bureau, des toilettes sur chaque niveau. Une dépendance de 45 m² aménagée en appartement T2. Une cour extérieur d'environ 54 m².

20 rue de Clocheville - **TOURS**
07 71 85 35 92 - Ambroise de Noray
www.domaines-châteaux-immobilier.com

Domaines & Châteaux
D&C



Dans un cadre idyllique, cette belle demeure de 350 m² sur un parc de 4400 m² paysagé à été entièrement redécorée avec goût. Elle offre de très beaux volumes et dispose de 6 Chambres dont 4 suites indépendantes.
DPE : D 196. GES : E51 Réf : 7048.



1 029 600 € Honoraires à la charge du vendeur.

Domaines & Châteaux
D&C

*« Nous recherchons activement
des propriétés
sur Tours et jusqu'à 30 km autour »*

Contact : 07 71 85 35 92

EXCLUSIVITÉ



METTRAY
693 000 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7045
Classe énergie : B



Située au cœur d'une résidence privée à Mettray, à proximité des commerces, venez vous installer dans cette maison familiale de 2015. Cette maison dispose de 4 belles chambres, dont une suite parentale au rez-de-chaussée, salon lumineux ouvert sur cuisine. Grand garage, jardin entretenu et arboré avec partie boisée, matériaux de qualité.

EXCLUSIVITÉ



AMBOISE
78 000 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6895
Classe énergie : E



Pour investisseur ! Avec ascenseur, appartement avec entrée placards, pièce de vie lumineuse avec balcon, cuisine, salle de bains + wc. Cave. Place de parking privative. LOCATAIRE EN PLACE. Loyer mensuel 350 € + charges 50 € (communs, eau et chauffage). Copropriété de 240 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 720.00 euros.

EXCLUSIVITÉ



CHAMBRAY-LÈS-TOURS
440 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
6.02% TTC
(Prix 415 000 € hors honoraires)

Réf 7049MDNA
Classe énergie : NC



Idéalement située au fond d'une impasse privative commodités et écoles à pied. Maison de 140 m² rénovée composée de 4 chambres, 3 salles de bains, dont une très belle suite parentale avec son dressing et salle d'eau privative. Possibilité 5 chambres. Terrasse de 60 m² terrain de 655 m² parfaitement entretenu avec robot tondeuse.

EXCLUSIVITÉ



VILLEBOURG
138 000 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7040
Classe énergie : NC



Au rez-de-chaussée une entrée, cuisine ouverte sur la salle à manger, 1 salon, 2 chambres, une salle de bain. A l'étage, grande pièce de 35 m² et une autre chambre également. Côté extérieur, une véranda, jardin doté d'une terrasse. Grand terrain d'environ 4000 m², de 2 garages et d'un puit. Des travaux de rénovation et de finitions sont à prévoir.

EXCLUSIVITÉ



AMBOISE
308 500 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7043
Classe énergie : NC



Pour investisseur ! A 10 min d'Amboise, en plein cœur du bourg de Limeray, ensemble immobilier vide composé de 3 appartements : un T2, un T3 et un T4 avec accès indépendants, chaudières gaz et compteurs indépendants pour chaque appartement. Très bon état général, sans nécessité de travaux. Bon rapport locatif à 6% de rentabilité. DPE en cours.

EXCLUSIVITÉ



SAINT CYR SUR LOIRE
369 000 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7014
Classe énergie : D



Magnifique maison de fin XIX^{ème} à St cyr sur Loire, complètement rénovée avec goût et matériaux de qualités, aucun travaux à prévoir. Elle offre 3 grandes chambres et un bureau, une cuisine neuve belle pièce de vie, deux très grandes caves dont une voûtée, magnifique vue Loire, bus et piste cyclable au pied de la maison, 5 mn des Halles de Tours.

EXCLUSIVITÉ



CHARGE
99 900 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7015
Classe énergie : NC



Idéal premier achat Beaucoup de charme pour cette maison de village à 5 minutes d'Amboise. Elle vous propose une entrée, une salle, une cuisine, une arrière-cuisine avec accès aux combles aménageables, deux chambres, salle d'eau, wc, une cave et jardinnet.

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Vous avez un projet immobilier ?

Avec dansnosvilles.fr, le site immobilier 100% local, votre projet devient réalité !

UN SITE ÉDITÉ PAR
la Nouvelle République
VousNousEnsemble



Dans nos villes.fr
Mieux s'informer pour bien s'installer



2, rue Saint-Denis - **MONTOIRE-SUR-LE-LOIR** - 02 54 72 18 28
150, rue de la République - **CHÂTEAU-RENAULT** - 02 46 65 58 80
CCAL de l'Hippodrome - **NEUILLÉ-PONT-PIERRE** - 02 46 65 58 90
www.ts-immo.fr

SIREN 79358214



LAVARDIN

18 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
20% TTC
(Prix 15 000 € hors honoraires)

Réf M2032
Classe énergie : NC



LAVARDIN, face au château, dans un écrin de verdure cette jolie cave avec tomme et cheminée vous attend pour des moments de détente, sur le côté une autre d'environ 115 m² avec caveau, et plus encore. Pas de vis à vis et calme assuré 5 minutes de MONTOIRE & 17 minutes de la Gare TGV de VENDOME dont 20.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



SAINT NICOLAS DES MOTETS

265 450 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.18% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf CR1957
Classe énergie : NC



Ferme rénovée sur une parcelle de terrain clos de 10 192 m². Au rez-de-chaussée, pièce à vivre de 40 m² avec cuisine équipée, salon avec poêle à bois, chambre de plain pied. A l'étage, trois chambres, bureau. Le tout est chauffé par une pompe à chaleur et un poêle à bois. Un garage de 32 m² et une dépendance de 22 m² attenant à la maison.



PONT DE BRAYE

139 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.31% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 1940
Classe énergie : E



Pavillon des années 70 de plain pied dans un secteur calme et sans vis à vis comprenant un salon salle à manger avec insert une cuisine une salle d'eau 2 chambres et une buanderie. Une chambre à l'étage. Un double garage de 33 m² avec auvent un chalet et un abris bois de 26 m² le tout sur un terrain clos et bien arboré de 1020 m².



SAINT LAURENT EN GATINES

338 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.63% TTC
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 2012
Classe énergie : F



Très belle maison de bourg comprenant au rez de chaussé une belle pièce vie de 65 m² et une suite parentale, un bureau, une salle de sport avec douche, et cellier. A l'étage un salon de 40 m², une cuisine avec sa terrasse et 2 chambres. Un très joli terrain arboré et clos de 1805 m² avec garages et sans oublier la piscine couverte.



SAINT AMAND LONGPRE

255 050 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.27% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 2029
Classe énergie : D



Beau corps de ferme comprenant diverses dépendances de qualités et sa maison d'habitation de 300 m² habitables, beaux volumes. Terrain arboré de 1 hectare.



MONTOIRE SUR LE LOIR

192 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.08% TTC
(Prix 181 000 € hors honoraires)

Réf 2031
Classe énergie : NC



Quartier calme, maison entièrement rénovée offrant au rez-de-chaussée: une vaste et lumineuse pièce de vie ouverte sur la cuisine aménagée et équipée, chambre, salle d'eau/wc. Au rez-de-jardin : trois chambres, wc, laverie. Grenier aménageable, cave, garage/atelier, abri de jardin, local technique pour piscine. Terrain clos et arboré de 2314 m².



LES HERMITES

155 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.90% TTC
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 2023
Classe énergie : E



Dans un hameau, cette jolie maison de pays style ferme vous propose trois chambres dont une de plain pied et une belle pièce de vie ouvrant sur le terrain, sans aucun vis à vis avec son seul voisin. Belle dépendance de 75 m² + une écurie. Vue sur la campagne. Village tous commerces.



SAINT CHRISTOPHE SUR LE NAIS

295 €

Réf 1951
Classe énergie : G



Appartement entièrement rénové avec petite terrasse privative, comprenant entrée sur cuisine aménagée, un dégagement distribuant la pièce de vie, la salle d'eau, et un wc indépendant. Pièce de vie lumineuse avec grands placards.

Une maison bien fraîche, Les bienfaits de la climatisation naturelle



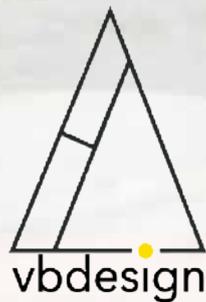
On le sait, les étés sous nos latitudes seront de plus en plus chauds et précoces. La probabilité de canicule devenant de plus en plus importante. Dès lors, assurer la fraîcheur de son logement, autrement que par l'installation d'une climatisation, devient un enjeu important.

La première chose à faire,

naturellement, pour éviter que son intérieur se transforme en four quand arrivent les jours chauds de l'été, c'est de renforcer l'isolation. En attendant de réaliser les travaux de rénovation thermique qui seront sans doute nécessaires, il existe des solutions temporaires qui peuvent nettement améliorer les choses.

Une grande partie de la chaleur pénètre dans votre logement par l'intermédiaire des espaces vitrés, surtout ceux qui sont directement exposés aux rayons du soleil. Installer des films sur vos fenêtres et vos baies vitrées peut réduire cette source de chaleur. C'est une solution très économique puisque les films de protection ne vous coûteront que quelques dizaines d'euros. C'est aussi une solution très facile à mettre en place, puisque la pose de ces filtres ne demande aucune compétence particulière. Attention tout de même à la qualité du film que vous allez poser. Les modèles à micro-bulles d'air sont très efficaces et permettent d'éviter les phénomènes de condensation que l'on observe parfois avec ce type d'équipement.

CONSTRUISONS ENSEMBLE DIFFÉREMMENT



vbdesign

www.vb-design.fr
10 rue du Clos Marchand
3d.vbdesign@gmail.com
09 87 01 22 91



[vb_design_archi](https://www.instagram.com/vb_design_archi)

CONSTRUCTION

EXTENSION

RÉNOVATION

VB Design



DÉCORATION

Une maison bien fraîche

Les bienfaits de la climatisation naturelle



Les plantes à votre secours

Comme dans bien des domaines, la nature et singulièrement les plantes, peuvent apporter une grande partie de la solution à nos problèmes de chaleur en intérieur. Et pas que dans les maisons, d'ailleurs, puisqu'une étude de la Nasa a récemment montré que les plantes, par l'effet de la photosynthèse, étaient capables de réguler la température terrestre. En effet, pour se rafraîchir quand ils ont trop chaud, les végétaux libèrent de l'humidité dans l'air par l'intermédiaire de leurs feuilles.

En ville, on commence à prendre conscience que la végétalisation est indispensable pour assurer une atmosphère vivable. Il en va de même dans nos maisons. Et, dans ce domaine, certaines espèces sont plus efficaces que d'autres et seront vos petites climatisations naturelles en été.

Les grandes feuilles sont vos amies !

Les variétés à grandes feuilles sont celles qui libèrent le plus d'humidité dans l'atmosphère et, donc, qui assurent la meilleure climatisation naturelle.

On peut citer le caoutchouc, qui aime la lumière mais pas le plein soleil. Encore plus facile d'entretien, l'aglaonème possède, en plus, des vertus purificatrices. La langue de Belle-Mère et ses longues feuilles en forme de lames vivra très bien devant une fenêtre exposée au soleil et saura rafraîchir l'air comme personne. En plus, elle pourra filtrer les toxines et dégager de l'oxygène. Toute la famille des palmiers peut également être utilisée



comme climatiseur de salon ainsi, par exemple, que le très populaire ficus benjamina, qui est un de ses seuls arbres à pouvoir se plaire en intérieur.

Tout cela, c'est pour votre logement en lui-même, mais n'oubliez pas non plus ses abords. Si votre façade est très exposée au soleil, vous pouvez la couvrir d'une plante grimpante. Cela constituera un rempart naturel de première efficacité. De même, des plantes en pot sur votre balcon ou des arbres dans votre jardin permettront de créer une bulle de fraîcheur autour de votre maison.

Une clim' artisanale

Un ventilateur, c'est bien, mais cela ne fait, finalement, que brasser de l'air chaud, sans le refroidir. Pour le transformer en un petit climatiseur improvisé, il suffit de placer devant lui une bouteille d'eau glacée. En fondant, elle va libérer ses gouttelettes d'eau froide et rafraîchir l'air ambiant. Pratique, économique et, sans danger pour la planète !



Dans votre prochain magazine :

UN BUREAU DANS LA CHAMBRE, UNE SALLE DE BAIN QUI DEVIENT CUISINE... ET SI ON CHANGEAIT TOUT ?

SOLDES

Du 22 juin au 19 juillet



HOME DESIGN
MEUBLES CONTEMPORAINS

210 AVENUE DU GRAND SUD
(à côté de MacDonald)

CHAMBRAY-LÈS-TOURS

02 19 03 51 98

Logements neufs

Pénurie et hausse des prix présent sur le marché



Océlor, l'Observatoire du logement neuf en région Centre-Val de Loire présentait, le 23 mai, le bilan 2021 pour la vente de lots aménagés et l'état de la promotion immobilière au premier trimestre 2022. Un baromètre essentiel pour comprendre les enjeux de l'immobilier neuf, en région Centre comme ailleurs, car les problématiques sont clairement nationales.

Un baromètre pour le marché du neuf

Océlor est un organisme créé en 2008 par la Fédération des promoteurs immobiliers et l'Union des aménageurs (professionnels qui réalisent des lotissements). L'observatoire couvre donc les secteurs de la maison individuelle et du logement collectif. Son rôle est de piloter le marché du logement professionnel privé, en apportant des éléments de contexte à tous ses membres, des informations régulières et chiffrées. L'ensemble des marques de promoteurs et d'aménageurs sont adhérentes, ainsi que les métropoles de Tours, Orléans et Chartres et de très nombreux partenaires qui gravitent autour du monde de l'immobilier. L'étude dont il est question ici, est réalisée à partir des données recueillies auprès des membres tout au long de l'année et elle inclut l'ensemble des programmes réalisés par les membres d'Océlor.



Quels terrains en Région Centre ?

Un constat s'impose : plus on s'éloigne des centres-villes, plus les parcelles sont grandes, moins les prix sont élevés et plus on a de chance de trouver un terrain.

En zone B1 (villes principales), la surface moyenne des terrains vendus est de 519 m² et le prix moyen, de 95 217 € (soit 183 €/m²).

En zone B2 éligible à la loi Pinel, la surface moyenne des terrains vendus est de 560 m² et le prix moyen, de 61 477 € (soit 110 €/m²).

En zone B2 non-éligible à la loi Pinel, la surface moyenne des terrains vendus est de 554 m² et le prix moyen, de 65 208 € (soit 118 €/m²).

En zone B3, la surface moyenne des terrains vendus est de 544 m² et le prix moyen, de 67 068 € (soit 123 €/m²).

En zone C (70 % de l'offre, 38 % des ventes), la surface moyenne des terrains vendus est de 687 m² et le prix moyen de 48 238 € (soit 70 €/m²).

Le nombre des logements autorisés et celui des logements commencés sont des indicateurs essentiels. Sur l'ensemble du territoire national, la reprise de la construction neuve après la crise du covid, s'est traduite par une hausse spectaculaire du nombre des logements autorisés dès le mois de mars 2021. Une augmentation continue jusqu'au premier trimestre 2022 qui voit le nombre des autorisations revenir à ses plus hauts historiques (autour de 500 000). Le mouvement commence selon la même tendance pour les logements commencés, mais la courbe se tasse à partir du début de l'année 2022. Indéniablement, il faut voir là un effet de la mise en application de la norme RE 2020, qui impose des normes augmentant le coût de la construction, au premier janvier 2022.

Les pénuries de matières premières freinent les mises en chantier

La région Centre-Val de Loire est parmi celles qui profitent le plus de cette augmentation des autorisations (+53 % en un an). Une hausse en grande partie due aux logements collectifs et en résidence, qui explosent littéralement (+91 %). Une tendance que l'on retrouve au niveau des logements commencés, mais à un niveau plus faible (+22 %). Les pénuries de matières premières et les coûts de construction ont freiné les mises en chantier.

Pour alimenter le marché de l'immobilier neuf, bien sûr, il faut des terrains. Sur ce secteur, la situation est assez critique. Les ventes de terrains sont réparties en 2021 dans la région Centre-Val de Loire (+12 %). Le problème, c'est que le nombre de lots mis en vente, lui, n'a pas suivi. Du coup, on se retrouve avec un stock de terrains disponibles qui ne correspond même pas à une année de vente théorique. L'offre commerciale de lot à chuté de près de 30 % en un an pour atteindre son plus bas historique. Sans surprise, le rapport indique que l'essentiel de l'offre de terrains se situe en zone C (les zones les moins tendues) et que les prix des parcelles varient du simple au double entre les zones B1 (villes préfectorales) et C (secteur rural).





Logements neufs

Pénurie et hausse des prix pèsent sur le marché



Un marché de pénurie

Depuis le troisième trimestre 2021, les mises en vente dans la région sont inférieures au nombre de ventes réalisées. Conséquence : une constante diminution de l'offre de biens disponibles. Un mouvement qui s'est même très nettement accentué depuis six mois. Entre le troisième trimestre 2020 et le premier trimestre 2021, le nombre de biens mis en vente a chuté de 13 % tandis que les ventes ont augmenté dans les mêmes proportions. Au 4e trimestre 2020, le stocks de biens neufs disponibles correspondait à 13,5 mois de ventes théoriques. Nous sommes à 7 mois au 1^{er} trimestre 2022, soit 1 517 logements disponibles (-29 % par rapport à 2021 et -37 % par rapport à 2020).

Pour ce qui est de la demande, elle émane toujours très majoritairement des investisseurs, qui représentent 68 % des ventes. Les ventes à des occupants, elles, peinent à dépasser les 200 unités trimestrielles.



Les prix s'envolent

Autre tendance forte, l'augmentation des prix de ventes. Plus de 40 % des transactions s'effectuent au-delà de 4 200 € / m², contre moins de 20 % il y a un an. Les biens mis en vente en-dessous de 3 000 € / m² sont devenus très rares (moins de 10 % de l'offre). Cela est dû à la fois à une montée en gamme des logements proposés, mais aussi à une hausse générale des prix de l'immobilier neuf.

Concernant la typologie des biens proposés, on observe une surabondance des T3 et une nette augmentation du nombre des T4, au détriment des plus petites surfaces. Les T1 sont, ainsi, presque absents des ventes.

Le prix moyen sur la zone s'établit à 4 106 € / m² (parking compris). Mais, naturellement, cette moyenne cache une grande diversité. C'est l'agglomération tourangelle qui reste le marché le plus cher de la région, avec 4 372 € / m² et qui connaît une progression de 10 % en un an. Sur Tours ville, on culmine même à 4 422 €/m². Il s'agit d'une moyenne et donc, des transactions sur des biens particulièrement haut de gamme ou bien situés peuvent se vendre bien plus cher. Les immeubles neufs dans le centre de Tours se valorisent au-delà de 6 000 €/m². Sur les communes périphériques, on enregistre des valorisations comprises entre 3 600 €/m² et 4 600 €/m², stationnement inclus.

Par comparaison l'agglomération d'Orléans s'affiche à 3 872 € / m² (+5 %), mais on est à 4 322 € sur la ville d'Orléans (+7 %).

TROUVEZ VOTRE BIEN NEUF SUR LA CÔTE ATLANTIQUE

ROYAN

AVANT-PREMIÈRE



PRÉ-RÉSERVEZ DÈS MAINTENANT !

APPARTEMENTS ET MAISONS À 10 MIN DE LA PLAGE À VÉLO

LA TREMBLADE

DERNIÈRES CHANCES



LES HAUBANS

APPARTEMENTS 4 PIÈCES
SUR LE PORT

NIEUL-SUR-MER

ÉLIGIBLE LOI PINEL*



LE DOMAINE DE MAILLEZAIS

PROCHE DU CENTRE-VILLE
ET À 10 MIN DE LA ROCHELLE

DÉCOUVREZ NOS OFFRES SUR TOUTE LA FRANCE

larochelle.nexity.fr

 @nexitycharentemaritime

0 800 718 711

Service et appel gratuits



La vie ensemble

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.
NEXITY VAL DE LOIRE - SAS au capital de 37 200 euros - RCS Paris 326 625 332 - A.P.E 4110A - Siret : 326 625 332 00050. Siège social 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08. Document et illustrations non contractuels. ROYAN : Photographie Pixabay. LES HAUBANS : Illustration EPSILON 3D / Architecte ATELIER REYNALD EUGENE. LE DOMAINE DE MAILLEZAIS : Illustration EPSILON 3D / Architecte Ivars & Ballet. Dans la limite des stocks disponibles. * Voir conditions sur nexity.fr. Juin 2022.

Zoom sur Poitiers

L'étude du groupement Océlor fait état d'une situation de pénurie assez importante sur le secteur de Grand Poitiers. Aucun programme n'a été lancé au cours du premier trimestre 2022, alors que 21 ventes ont été réalisées sur la même période. Résultat, le stock de biens disponibles a fondu pour atteindre un plancher historique, à peine suffisant pour satisfaire deux mois de ventes théoriques. L'offre commerciale a fondu de moitié sur le secteur en un an seulement. Depuis plus de six mois, les mises en chantier sont inférieures aux ventes, ce qui annonce une nouvelle diminution de l'offre de biens disponibles.

Pour ce qui est du prix moyen de l'immobilier neuf sur l'agglomération, il semble se stabiliser autour de 3 500 €/m². Nous étions sous la barre des 3 000 € à la même époque l'année dernière. Sur ce secteur spécifique, ce sont les acquéreurs occupants qui sont majoritaires sur le premier trimestre 2022 (61 %), mais il ne s'agit pas là d'une tendance pérenne, puisque sur les deux derniers trimestres de 2021, elle était exactement inverse.



Une demande aux pouvoirs publics

« Au niveau régional, ce que nous demandons c'est de nous laisser construire des logements en essayant de moins nous contraindre. Il y a actuellement, chez les politiques, une volonté de limiter l'étalement urbain mais, dans le même temps, on s'interdit de densifier l'habitat. On ne peut pas s'étaler et on ne peut pas monter non plus. Il y a là une contradiction qui limite fortement la production de logements et qui pèse sur l'activité. »

Olivier Henry, Président d'Océlor.

Olivier Henry est président de l'observatoire du logement neuf en Centre-Val de Loire. Il nous livre sa lecture de l'étude.

Quel est l'enseignement principal à retenir de l'étude que vous publiez ?

Il y a deux éléments importants que l'on peut observer également au niveau national. Le premier, c'est le stock de logements qui diminue de façon drastique. Nous avons entre six et huit mois de stocks sur nos trois marchés et à 7,2 mois au niveau national. Il faut savoir que pour que le marché soit équilibré, il faut disposer d'un stock compris entre 10 et 12 mois. On est donc clairement sur un marché de pénurie et c'est une tendance que l'on observe depuis plus de neuf mois. Le gros problème que l'on constate actuellement, ce sont les mises en chantier. Les opérations sont bloquées par la hausse des prix et les pénuries sur les matières premières. A cela s'ajoute l'augmentation des prix qui crée un effet ciseaux. On est aujourd'hui aux alentours, voire au-dessus des 4 000 € du mètre carré, en moyenne.

Cette pénurie concerne-t-elle tous

les types de biens neufs ?

Le stock est actuellement principalement composé de T3. Les métropoles, dans les PLU, ont souhaité diminuer de façon drastique les petites surfaces. On est donc en train de créer une pénurie sur les petites surfaces et, peut-être, de créer une sur-offre, à terme, sur les T3. Et c'est assez inquiétant car avec la hausse des prix au mètre carré, les T3 sont des logements qui sortent aux alentours de 300 000 €. Cela risque d'exclure une partie de la clientèle potentielle, notamment celle des investisseurs.

Quelles sont les perspectives sur le marché de l'immobilier neuf ?

La demande devrait continuer à être forte, puisque 2022 est la dernière année où l'on peut profiter de la loi Pinel dans sa version initiale. Mais il y a l'épée de Damoclès de l'inflation et de la remontée des taux de l'immobilier qui pèse sur le marché.

Dans votre prochain magazine :

CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ÉVOLUTIONS DES MODES DE VIE : LE NEUF EST-IL LA RÉPONSE ?

EVOLVE

CONSTRUCTION

Inspiré par **BOLT**

MAISONS CONTEMPORAINES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



Projet
sur-mesure



Accompagnement
administratif



Suivi de chantier
rigoureux



Rapport
qualité-prix



Flexibilité



DISCUTONS DE VOTRE PROJET **02 47 86 37 09**
WWW.MAISONS-EVOLVE.FR **contact@maisons-evolve.fr**



Maitre d'œuvre à **TOURS & BLOIS**

MAISONS

Concept

COMPLICE DE VOS PROJETS



Tours Sud

8 Avenue de l'Alouette
02.47.280.200

Chinon

Place Jeanne d'Arc
02.47.93.17.66

Blois

35 Avenue Gambetta
02.54.788.298

Tours Nord

224 Avenue André Maginot
02.47.29.00.57

Loches

20 Avenue des Platanes
02.47.59.10.78

"Faites construire la maison de vos rêves avec Maisons Concept"

www.maisons-concept.com



DÉCOUVREZ

**votre futur terrain
à bâtir viabilisé !**

Véretz
Sainte-Maure-de-Touraine
Cheillé
Montbazou
Château-la-Vallière
La Croix en Touraine



52, Bd Heurteloup
TOURS

02 47 05 78 68
www.negocim.fr

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



TOURS HYPER CENTRE

Cossu Hôtel Particulier ~310 m² avec jardin sud et dépendance. Entrée, salon, salle à manger, cuisine A/E, terrasse. Aux étages : 6 chambres, suite parentale avec dressing et douche, 2 autres douches. Cave. Rénovation de qualité. Classe énergie D. Classe climat D. **1 855 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.10% TTC (Prix 1 800 000 € hors honoraires) Réf T2927



TOURS PRÉBENDES

Maison Bourgeoise ~250m² avec jardin sud et garage. Entrée, séjour/salle à manger, véranda, cuisine, 2 chambres, bureau, bains. Aux étages : 7 chambres, douche, greniers. Au ss-sol : bureau, salle de jeux, buanderie, cave à vin, rangements. Classe énergie en cours. **1 237 800 € FAI** Honoraires inclus charge acquéreur 3,15% TTC (Prix 1 200 000 € hors honoraires) Réf T2943



EN EXCLUSIVITÉ

TOURS PRÉBENDES NORD

Ravissant Appartement de 71,53 m² (LC) dans copropriété de 5 lots avec terrasse ~30 m². Entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, bains. Cave. Charges annuelles ~1 210 €. Le charme des appartements anciens à 2 pas de la place Jean-Jaurès. Classe énergie E. Classe climat B. **320 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 305 000 € hors honoraires) Réf T2935



SAINT-AVERTIN

Superbe Propriété ~300 m² édifée sur un parc ~1,2 hectares. Entrée, salon, salle à manger, cuisine familiale avec coin repas, chambre, bains. À l'étage : 4 chambres, 3 douches, bains. Sous-sol complet avec salle de jeux, cave à vin, garage, atelier. Un environnement exceptionnel et calme. Idéal famille. Classe énergie E. Classe climat B. **977 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 940 000 € hors honoraires) Réf T2928



TOURS PRÉBENDES

Spacieuse Maison ~238m² avec jardin sud et garage double. Entrée, salon/salle à manger, vaste cuisine familiale. Aux étages : 7 chambres, 4 bains, terrasse. Ss-sol avec rangement, 3 pièces, cave et cave à vin. Beaux volumes. Au cœur des PrébenDES. Idéal famille. Classe énergie E. Classe énergie E. **978 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3% TTC (Prix 950 000 € hors honoraires) Réf T2940



METTRAY

Charmante Longère ~215m² édifée sur un terrain ~530m² avec accès voiture. Entrée, séjour, salle à manger, bureau, cuisine A/E avec coin repas, terrasse, bureau. À l'étage : une suite parentale avec douche et dressing, 4 chambres, bains, bureau. Cave. Proche bourg, commerces, école. Idéal famille. Classe énergie en cours. **473 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3% TTC (Prix 460 000 € hors honoraires) Réf T2950



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



www.lucilia-b-immobilier.fr