

# Dans nos villes

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

N°200 JANVIER 2022 - GRATUIT

Le dispositif Cossé,  
une avancée  
pour les propriétaires ?

Investir dans le  
neuf en 2022 :  
bonne idée ou  
pas ?

En 2022 :  
les résolutions  
déco pour  
la maison.



**BONNE**

**ANNÉE**

**2022**

*Citya Immobilier vous présente ses meilleurs vœux !*

RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES SUR **CITYA.COM**

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

# PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS.

## 3 AGENCES À TOURS



247 000 € REF: TMAI124481

### LUSSAULT-SUR-LOIRE

Maison de 134 m<sup>2</sup> avec jardin clos et arboré sans vis-à-vis. Elle offre un salon-séjour ouvert sur une cuisine aménagée, de quatre chambres dont une en rez-de-chaussée, une salle de bains et une salle d'eau. Pour l'extérieur, une grande terrasse sur un jardin de plus de 1200m<sup>2</sup> et un double garage et une cave en sous-sol sont des atouts incontestables Classe Énergie D



174 000 € REF: TAPP464422

### TOURS

Appartement de 3 pièces principales au dernier étage avec ascenseur. Vendu loué 6977.76€ HC/an, idéal pour faire un placement. Il est composé d'une entrée, d'un séjour donnant sur une terrasse, d'une cuisine indépendante, de deux chambres parquetées avec placard et d'une salle de bains. Cave et garage/box fermé en sous-sol. Classe Énergie E



115 000 € REF: TAPP429584

### TOURS

Joli 2 pièces au dernier étage d'une petite copropriété, l'appartement est composé d'une grande pièce principale, d'une cuisine aménagée et d'une salle de bains. Vendu loué, cet appartement est un parfait produit d'investissement. pour un revenu annuel de 4700€.  
Classe Énergie E



106 000 € REF: TAPP455565

**TOURS** Joli studio hyper centre ville composé d'un séjour avec kichenette et salle d'eau. Chauffage individuel électrique. Actuellement loué 4596 € HC/an ce bien représente un bon investissement ! Classe Énergie E



67 000 € REF: TAPP456440

### SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Venez découvrir cet appartement de 3 pièces de 67 m<sup>2</sup>. Il offre un beau salon séjour de 24 m<sup>2</sup>, deux chambres, un dressing et une cuisine aménagée avec cellier. Il dispose également d'une salle d'eau. Une cave complète les 3 pièces de cet appartement. Il nécessite d'être rafraîchi. Ce bien est vendu avec une place de parking. Classe Énergie D - Réf 186

### SAINT-AVERTIN

Cette maison de 63 m<sup>2</sup> est composée au rez-de-chaussée d'une entrée, d'un séjour de 21 m<sup>2</sup>, d'une cuisine ouverte et d'un W.C. A l'étage, deux chambres et une salle de bain. Un chauffage fonctionnant à l'électricité est mis en place. Ce bien bénéficie d'un jardin. Un garage et une place de parking sont prévus pour stationner vos véhicules. Classe Énergie C.  
Réf 178



224 000 € REF: TMAI123458



## MONTLOUIS-SUR-LOIRE

Grand appartement de 4 pièces d'environ 80 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> et dernier étage dans une résidence calme et sécurisée avec ascenseur, il se compose d'une entrée, d'un salon-séjour, de deux chambres et d'une salle de bains. Terrasse de 32 m<sup>2</sup> exposée au Sud/Ouest et cave complètent le bien.

REF : TAPP464439 - Classe énergie : C

**273 000 €**

## TOURS HYPER-CENTRE

Découvrez cet appartement de 2 pièces de 30,06 m<sup>2</sup>. Il dispose d'une chambre, d'une pièce de vie avec cuisine kitchenette, et d'une salle d'eau. Chauffage individuel électrique. Cet appartement comporte deux balcons.



REF : TAPP457808 - Classe énergie : VI

**126 000 €**



## NOTRE DAME D'OE

Charmante maison sur sous-sol de 5 pièces érigée sur une parcelle de 546 m<sup>2</sup>. Vous profiterez d'une agréable pièce de vie avec cuisine américaine. L'espace nuit est desservi par un couloir vous donnant accès à 3 chambres et une salle d'eau. Au sous-sol, une quatrième chambre ainsi qu'un grand espace avec coin d'eau.

REF : TMA1124590 - Classe énergie : D - 240.0

**235 000 €**

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



**250 000 € REF: TAPP461810**

## TOURS NORD

Découvrez ce bel appartement de 88 m<sup>2</sup>. Au premier étage d'une résidence de 2015, cet appartement se compose d'une pièce de vie avec cuisine ouverte, donnant sur une terrasse. Côté nuit, trois chambres et une salle de bains complètent l'ensemble. Vous profiterez également d'un emplacement de parking privatif. Classe énergie B.  
Réf 55



**261 000 € REF: TMAI124322**

**TOURS** Venez découvrir cette maison T3 de 65 m<sup>2</sup>. Elle offre un salon, une cuisine aménagée et deux chambres munies, chacune, d'une salle d'eau. De la cuisine vous aurez accès à un sympathique jardin de plus 60 m<sup>2</sup> et à une cave de plus de 35 m<sup>2</sup>. Sur le palier, un accès aux les combles qui peuvent être aménagés en chambre. Classe énergie E - Réf 306



**285 000 € REF: TAPP465604**

**TOURS** En hyper centre de Tours, à proximité immédiate de la gare, découvrez cette maison 3 pièces en copropriété. Elle offre une agréable pièce de vie avec cuisine. Un palier avec buanderie et wc vous emmène à l'étage dans lequel vous profiterez de deux belles chambres dont une avec un grand espace de rangement et une salle de bains. Copropriété de 18 lots, charges 1080€/an; CLASSE ENERGIE: D - 210.0

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement de 3 pièces au calme de 60 m<sup>2</sup>. Cet appartement comporte une entrée, une belle pièce de vie, une cuisine séparée et équipée, deux chambres et la salle de bains. CLASSE ENERGIE : E - 252.0; Copropriété de 42 lots, charges 1441€/an.



**126 000 € REF: TAPP450945**



**215 000 € REF: TAPP464563**

**SAINT-CYR-SUR-LOIRE** Appartement T3 au calme de 62 m<sup>2</sup>. L'appartement comprend une entrée, une pièce de vie donnant accès sur une terrasse avec petit jardin, une cuisine séparée, deux chambres dont une avec terrasse et une salle de bains. Copropriété de 67 lots; charges 747€/an CLASSE ENERGIE: D - 195.0



**169 000 € REF: TAPP457907A**

**TOURS** Appartement T2 de 50m<sup>2</sup>. Il offre une pièce de vie qui donne un accès sur une terrasse. En continuité, vous vous dirigez vers la cuisine. Dans le côté nuit, une chambre et une SDB. CLASSE ENERGIE : A - 48.0; Copropriété de 43 lots, charges 995€/an

# sommaire

JANVIER 2022



6 Ancien  
**Le dispositif Cosse :**  
une avancée pour les  
propriétaires ?

À consulter

**Les annonces**  
des agences immobilières

11 Indre-et-Loire

32 Loire-et-Cher

12 Parole d'expert  
**Par Pascal Gunst**



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.



En 2022 :  
les résolutions déco  
pour la maison

38

48 Publi-reportage  
**Exeo**  
**Promotion**  
à Tours

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 : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE  
n°200 du 04 Janvier au 31 Janvier 2022

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



42

Neuf  
**Investir dans**  
**le neuf en 2022 :**  
bonne idée ou pas ?

ESPACES  
ATYPIQUES

# Le banal est l'ennemi du bien

Maison raffinée et contemporaine  
avec jardin, en vente sur  
[espaces-atypiques.com](https://espaces-atypiques.com)

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

ESPACES ATYPIQUES TOURS

21 Rue de Châteauneuf, 37000 Tours – Tel 02 52 35 27 27 – [espaces-atypiques.com](https://espaces-atypiques.com)

# Le dispositif Cosse nouvelle version : une avancée pour les propriétaires ?



**Souvent mal connu, le dispositif Cosse « louer abordable » est prolongé jusqu'à fin 2024 sous une forme amendée. Quels avantages ? Pour quels publics ? On fait le point. Sans oublier l'option Denormandie, dispositif plus connu et qui séduit de nombreux propriétaires.**

## Conditions de ressources

Outre le type de convention et la zone où se situe le bien, la question des ressources du locataire est prise en compte dans le cadre du dispositif Cosse. Le locataire ne doit pas dépasser un certain plafond annuel de ressources. Ce seuil varie en fonction de plusieurs critères : la composition du foyer, le type de convention signée avec l'Anah et enfin la zone du logement loué. Pour cette dernière donnée, la France est séparée en trois : « Paris et communes limitrophes », « Île-de-France hors Paris et communes limitrophes » et « autres régions ». Par exemple, pour un appartement situé à Blois faisant l'objet d'une convention en secteur social, le bailleur ne pourra pas louer le logement à une personne seule dont les ressources annuelles dépassent 20 966 €. Pour un couple avec deux enfants, le plafond est fixé à 40 648 €.





## Abattement de 85 %

*L'argument fort en faveur du dispositif Cosse première version est l'abattement de 85 % des revenus bruts qu'il offre aux investisseurs ayant recours à l'intermédiation locative. Cela signifie que le propriétaire doit confier son bien en location ou en mandat de gestion à un tiers, comme une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé. Une démarche qui offre plusieurs avantages, selon Chrystelle Loridon, directrice de l'agence immobilière sociale Soliha dans la Vienne : « les bailleurs bénéficient d'un accompagnement personnalisé, d'une garantie des loyers gratuite et d'une aide à la compréhension du dispositif. » À partir de janvier 2022, plusieurs primes relatives au recours à l'intermédiation locative seront par ailleurs mises en place.*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le dispositif Cosse, appelé aussi « louer abordable », permet de bénéficier d'une déduction fiscale sur les revenus locatifs à condition de s'engager à louer un logement à un niveau de loyer abordable à un ménage modeste. En 2021, 111 000 bailleurs l'utilisaient, contre 154 000 au moment du lancement. La version initiale du dispositif devrait rester en vigueur jusqu'à la fin du mois de février, avant l'arrivée d'une nouvelle mouture se revendiquant plus attractive mais dont les contours n'ont pas été entièrement précisés à ce jour. En l'état, le principe du dispositif Cosse est le suivant :

## Plusieurs paramètres

Les conditions sont diverses. En premier lieu, il faut avoir signé une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Trois types de contrats existent : intermédiaire, social et très social. Le montant du loyer pouvant être pratiqué par le propriétaire dépend de ces catégories. Il est également assujéti à la zone dans laquelle se situe le logement. À titre d'exemple, Niort ou Châteauroux sont en zone B2. Pour un bail conclu ou renouvelé en 2021, le plafond de loyer, charges non comprises, est fixé à 7,8 € le mètre carré pour une convention en secteur social, et 6,06 € le mètre carré pour une convention en secteur très social. C'est 9,13 € pour la classification intermédiaire. Sur le marché niortais, à l'heure actuelle, le prix moyen d'une location s'élève à 10 € le mètre carré. À Châteauroux, c'est environ 8 €.

## Des avantages gradués

Le taux de l'avantage fiscal pour le propriétaire est inversement proportionnel à ces montants : en zone B2, la déduction fiscale s'élève à 15 % des revenus bruts pour un logement encadré par une convention à loyer intermédiaire. Un loyer social ou très social permet de son côté une déduction fiscale de 50 % des revenus bruts. Dans les zones dites « tendues » (A bis, A, B1, avec des communes comme Amboise, Angers, Vernou-sur-Brenne ou Tours), où l'écart est important entre l'offre et la demande, les taux sont de 30 % pour la classe intermédiaire et de 70 % pour le social et très social. À Angers, où le prix moyen du mètre carré en location est de 13 €, le plafond de loyer pour une convention intermédiaire ne permettra pas au propriétaire de dépasser 10,51 € le mètre carré. Ce sera 8,13 € maximum pour un loyer social, et 6,33 € pour du très social. En zone C, dans les secteurs les plus « détendus », seuls les types social et très social peuvent être conclus, et donnent droit à une déduction fiscale de 50 % des revenus bruts, sous condition de réalisation de travaux d'amélioration. >>>





## Le dispositif Cosse nouvelle version : une avancée pour les propriétaires ?



### *Tout dépend du marché locatif*

Stéphane Lothion, conseiller en gestion de patrimoine chez Sirius Patrimoine à Tours, estime que le dispositif Cosse « peut être pertinent dans les endroits où le plafond de loyer au mètre carré est comparable au prix moyen du marché. Plutôt en campagne, donc. Dans une ville comme Vendôme, en zone C, un propriétaire pourra louer jusqu'à 7,25 € le mètre carré dans le cadre d'une convention à loyer social sur un territoire où le prix moyen du mètre carré tourne autour de 9 €. À Tours, le différentiel est plus important. Il est à mon avis peu pertinent de recourir au dispositif Cosse pour un bien dans cette ville. » Le prix moyen de la location y est de 12 € le mètre carré, et le plafond pour un contrat à loyer social s'élève à 8,13 €.

### *Conventionnement avantageux*

L'intérêt du dispositif est difficilement évaluable a priori. Les paramètres entrant en ligne de compte étant multiples, il convient de se lancer dans une simulation pour déterminer si « Louer abordable » serait judicieux dans telle ou telle situation. C'est ce que l'agence immobilière sociale Soliha peut proposer aux propriétaires qui la sollicitent. Dans la Vienne, la directrice Chrystelle Loridon donne un exemple : « prenons un logement situé en zone C relevant d'une convention loyer social et dont le loyer mensuel coûte 410 €. Le propriétaire fait appel à nous, ce qui constitue une intermédiation locative. Il a donc droit à une déduction fiscale à hauteur de 85 % de ses revenus locatifs bruts. Sur l'année, le loyer perçu s'élève à 4 920 €. Le montant de son abattement sera de 4 182 €. Au bout du compte, la personne fera un gain de 904 € sur l'année et de 5 424 € sur six ans, soit la durée de la convention. » Et de souligner : « les dispositifs de conventionnement sont avantageux. »

### *Du changement en mars 2022*

Le dispositif Cosse actuel est certainement avantageux dans les zones dites « détendues ». C'est précisément son manque d'attractivité dans les zones « tendues » qui a poussé l'exécutif à apporter les modifications qui interviendront à partir du 1<sup>er</sup> mars 2022. Parmi les changements qui devraient avoir lieu : la disparition des zones A, B et C. Les plafonds pour les loyers seront fixés à l'échelle communale. L'abattement fiscal sera quant à lui remplacé par une réduction d'impôt identique dans toute la France. Elle devrait correspondre à 15 % des loyers pour les logements conventionnés en secteur intermédiaire, et à 35 % pour le secteur social. En cas d'intermédiation locative, le taux de réduction d'impôt s'élèvera à 20 % pour le parc intermédiaire, 40 % pour le parc social et jusqu'à 65 % pour le parc très social. La sortie du dispositif à l'issue de la période de conventionnement devrait également être facilitée.



Agence SIMON

## AMBOISE

## VOUVRAY / ROCHECORBON

## ST-CYR/LOIRE

### Amboise 299 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,91% TTC  
(285 000 € hors honoraires)  
Réf : 252 Classe énergie : D



QUARTIER RÉSIDENTIEL

Maison offrant de beaux volumes et de belles prestations: entrée - séjour double avec cheminée - cuisine équipée/aménagée - 3 chbres - SdE et SdB - buanderie - atelier - garage double - terrasse - jardin clos et paysager de 1500 m proche commerces et écoles. Tél : 02 47 30 51 56

### 10 mn de Vouvray 139 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7,08% TTC  
(130 000 € hors honoraires)  
Réf : 150 Classe énergie : G



RARE

Au coeur d'un village avec tous commerces, jolie maison de bourg en pierre de taille à restaurer entièrement comprenant entrée sur cuisine séjour emplacement SDB. A l'étage : palier 2 chambres dont une avec SDE. Cave voutée. Jardin et Garage. Tél : 02 47 52 67 28

### Saint-Cyr-sur-Loire 342 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,23% TTC  
(325 000 € hors honoraires)  
Réf : 229 Classe énergie : D



À VISITER RAPIDEMENT

Maison au calme dans quartier recherché. Entrée, Salon-séjour avec cuisine A/E ouverte, Arrière cuisine, un 2<sup>ème</sup> salon de 24m<sup>2</sup>, 2 Chambres, Salle d'eau, Lingerie, Wc, Garage. Le tout sur une parcelle d'env. 330m<sup>2</sup> clos. Tél : 02 47 46 24 80

### Amboise 270 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,88% TTC  
(255 000 € hors honoraires)  
Réf : 265A Classe énergie : D



QUARTIER RÉSIDENTIEL

Pavillon contemporain comprenant en RdC : Salon/ séjour - Cuisine aménagée - une chambre avec placard - salle d'eau - WC/lave mains - A l'étage : 2 chambres - 1 salle de bains avec douche et WC - Garage - Jardin clos de 765 m<sup>2</sup>. Tél : 02 47 30 51 56

### Vouvray 294 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(280 000 € hors honoraires)  
Réf : 268 Classe énergie : E



EXCEPTIONNEL

Belle construction pour cette maison des années 80 sur Sous-sol en partie enterré comprenant entrée séjour avec cheminée cuisine SdB 3 chbres dégagement WC. Sous-sol total. Beau jardin arboré d'env. 1400m<sup>2</sup>. Maison très entretenue. A VOIR ABSOLUMENT. Tél : 02 47 52 67 28

### Fondettes 656 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,96% TTC  
(625 000 € hors honoraires)  
Réf : 225 Classe énergie : A



EXCEPTIONNEL

Au calme, maison neuve, prestations haut de gamme. 220m<sup>2</sup> hab. Entrée/placards, pièce à vivre avec cuisine ouverte équipée, et son arrière cuisine. 5 chambres dont 1 suite parentale en RDC avec dressing et SdB complète. Etage : 4 chbres, SdB, SdE. Garage double, grenier. Plancher chauffant sur les 2 niveaux (PAC). Terrain 1450 m<sup>2</sup>. Tél : 02 47 46 24 80

### Amboise 349 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,49% TTC  
(334 000 € hors honoraires)  
Réf : 170A Classe énergie : B



EXCLUSIVITÉ

Joli pavillon contemporain de 2016 comprenant belle pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée/équipée, cellier, dégagement, 3 chbres de plain pied dont 1 avec dressing et SdE/wc, SdB, wc - Au 1<sup>er</sup> : vaste palier, 2 chbres, wc, SdE à terminer - Garage - Jardin de 485 m<sup>2</sup> clos - Chauffage poêle à granulés Tél : 02 47 30 51 56

### Bourg Bléré 294 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,76% TTC  
(278 000 € hors honoraires)  
Réf : 273 Classe énergie : n/a



VUE SUR CHER

Résidence de 2008 avec ascenseur - Proximité commerces et écoles - Idéalement situé cet appartement vous séduira par sa rénovation de qualité, sa luminosité : beau séjour avec cuisine ouverte A/E 2 chambres SDB WC. Belle terrasse. Garage, cave et place de parking. Tél : 02 47 52 67 28

### Amboise 472 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,89% TTC  
(450 000 € hors honoraires)  
Réf : 98 Classe énergie : F



DU CHARME

Maison ancienne rénovée d'env 170 m<sup>2</sup> hab. sur 1500 m<sup>2</sup> clos arborés paysagés avec piscine, sauna. RDC : entrée, bureau, salon cosy, cuisine équipée sur terrasse Sud aménagée avec pergola, SdM, chambre en rdc avec dressing et sde. Etage : suite avec palier bureau, chambre avec baignoire balnéo. 2<sup>ème</sup> chbre avec SdE privative. Dépendances. Chauffage PAC et pièces climatisées. Tél : 02 47 46 24 80

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

7, rue de la République  
**VOUVRAY / ROCHECORBON**  
02 47 52 67 28

60, av. de la République  
**ST-CYR/LOIRE**  
02 47 46 24 80

# Le dispositif Cosse nouvelle version : une avancée pour les propriétaires ?

## En attente des textes

D'ores et déjà, la perspective de ces changements « nous a fait perdre des gens », constate Chrystelle Loridon, directrice de l'agence immobilière sociale Soliha de la Vienne. C'est principalement l'incertitude qui pèse sur la confiance des investisseurs potentiels. Aucun texte n'est encore paru. « En attendant les informations précises sur la nouvelle loi de finances, on explique qu'on pense que les contours seront ceux-là. On s'est vu répondre "non, je ne m'embarque pas avec ce dispositif, c'est déjà compliqué" ». Du côté de Soliha Indre-et-Loire, la directrice Amélie Desgourdes reconnaît que « c'est un peu le flou en ce moment ». Et les pistes évoquées par le gouvernement ne sont pas faites pour rassurer. « Tel quel, le dispositif peut inciter à la revitalisation des centres bourgs de villes moyennes comme Chinon ou Loches. Demain, ce ne sont plus ces territoires qui seront favorisés ». Son homologue à l'agence de la Vienne, Chrystelle Loridon, confirme : « le petit propriétaire d'un bien en zone rurale ne sera pas avantagé, contrairement à l'investisseur sur le marché tendu ».

Une autre interrogation que soulève l'arrivée du nouveau dispositif dans les prochains mois et la question de sa complexité. D'après Stéphane Lothion, de Sirius Patrimoine, le dispositif Cosse actuel « a un fonctionnement très compliqué à comprendre pour le grand public, et pour nous aussi, professionnels. À mon sens, le cahier des charges est trop lourd. » La refonte esquissée semble proposer une version un peu allégée en termes de paramètres variables. Seul le texte officiel sera en mesure de le confirmer.



### Défisicaliser en investissant dans l'ancien : l'option Denormandie

Lancé en 2019, le dispositif Denormandie est une extension du dispositif Pinel à destination de l'investissement locatif dans l'ancien avec travaux. Il vise à encourager la rénovation de logements dans les villes moyennes qui comptent un grand nombre de logements vacants et/ou vétustes. Dans la région, la liste des communes éligibles comprend notamment Issoudun, Châteauroux, Chinon, Blois, Romorantin-Lanthenay, Saumur ou encore Bressuire.

## Jusqu'à 21 % de réduction d'impôt



Le dispositif Denormandie permet de bénéficier d'une réduction d'impôts de 12 % du prix global de l'opération si le bien est mis en location pendant six ans ; de 18 % s'il est loué neuf ans et de 21 % s'il est loué douze ans. Le montant des travaux doit représenter au moins 25 % du coût total du projet. En terme de nature des travaux, au moins l'une des améliorations suivantes doit être apportée : perfectionnement de la performance énergétique de 20 % minimum (ou 30 % pour un logement individuel) ; isolation des fenêtres, des murs, des combles, changement de chaudière ou changement de production d'eau chaude ; création de surface habitable nouvelle. Les travaux doivent être achevés au 31 décembre de la deuxième année suivant l'achat, au plus tard.

## Investissement maximum de 300 000 €

Le logement doit être non meublé et occupé comme résidence principale. La location doit, en outre, respecter un plafond de loyer. Les ressources annuelles du locataire sont elles aussi soumises à un plafond réglementaire. À titre d'exemple, en zone C (Saumur, Issoudun...), le seuil est fixé à 28 152 € par an pour une personne seule. C'est 54 579 € pour un couple avec deux enfants.

Dans le cadre du dispositif Denormandie, la réduction d'impôt s'applique aux investissements d'un montant maximum de 300 000 € (et 5 500 m<sup>2</sup> de surface habitable). Au-delà, le fragment dépassant 300 000 € n'entre pas dans la base de calcul de l'avantage fiscal.

Dans votre prochain  
magazine :  
**DPE ET LOI  
CLIMAT.  
A QUOI FAUT-  
IL S'ATTENDRE  
ET COMMENT  
ANTICIPER ?**



# 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 25km de Tours, dans la vallée de l'Indre et près de la Loire, un manoir des 15ème et 17ème siècles avec dépendances et parc boisé  
Ref 621154 1 250 000 €

### En vente en Centre Val-de-Loire



En Centre Val-de-Loire, entre Blois et Amboise, une maison de village et son jardin délicatement agencé  
Ref 219833 550 000 €

### En vente en Touraine



Au cœur d'un village de Touraine, derrière des remparts du 16ème siècle, une propriété singulière et son jardin à l'abri des regards  
Ref 465070 595 000 €

### En vente à Tours



À Tours, à dix minutes à pied de la gare, une maison comme à la campagne  
Ref 259875 510 000 €



## PAROLE D'EXPERT

par Pascal Gunst

# L'estimation du prix

*Pascal Gunst est agent immobilier à Château-Renault depuis plus de 15 ans. Ses estimations de biens, il les réalise à partir de sa connaissance du marché. Il nous éclaire sur l'importance d'une estimation correctement menée.*

Pour estimer correctement un bien, il faut avoir une connaissance fine du marché sur lequel il se situe. Moi, qui suis sur le secteur de Château-Renault depuis plus de quinze ans, j'ai une vision globale du marché. Ce que je vends 170 000 euros à Château-Renault, je sais que je peux le vendre 210 000 ou 220 000 € à Monnaie qui est à quelques kilomètres. J'ai aussi le recul dans le temps qui me permet d'évaluer les évolutions sur le secteur et de relativiser les soubresauts passagers ou les emballements des vendeurs.

Par ailleurs, une estimation de prix d'un bien est toujours un mix entre un grand nombre de critères. Naturellement, en premier lieu, il y a le type de bien. S'agit-il d'une maison ou d'un appartement ? De quelle surface et offrant quelles prestations ? Mais il ne faut pas oublier les autres critères qui peuvent influencer fortement sur le prix : l'année de construction, le niveau d'isolation, les travaux à réaliser, les matériaux utilisés... Une estimation, ce n'est donc pas uniquement une surface multipliée par un prix moyen au mètre carré.

Bien souvent, les vendeurs ont tendance à choisir le professionnel qui a donné l'estimation de leur bien la plus élevée, sans se demander d'où vient la différence. Ils sont très logiquement attirés par la promesse d'un gain plus important mais, généralement, c'est un pari qui n'est pas gagnant. En effet, un bien qui n'est pas au prix du marché va susciter moins de visites et va souvent rester très longtemps en catalogue. Aujourd'hui, un

### Le danger,

**quand on ne dispose pas de l'expertise sur un marché, c'est de fixer son prix sur des critères qui ne sont pas objectifs. Les particuliers, par exemple, ajoutent souvent à leur prix le montant estimé des frais d'agence qu'ils n'auront pas à payer. Ils prévoient une marge de négociation et parfois une petite enveloppe en plus. Finalement, dans la très grande majorité des cas, les biens vendus de particulier à particulier le sont bien au-dessus du prix du marché. Sur le coup, tout le monde a l'impression de faire une bonne affaire mais c'est au moment de la revente que l'acquéreur se rend compte de son erreur.**



bien correctement estimé se vend généralement en moins d'un mois. Quand ce n'est pas le cas, c'est presque toujours qu'il y a un problème de prix. Confier son mandat à la personne qui promet le prix de vente le plus élevé, sans chercher à comprendre d'où vient le montant de l'estimation, est donc un choix dangereux. Dans ce type de situation, le mieux est de revenir vers le professionnel qui a réalisé une estimation plus basse et de lui demander sur quoi elle est fondée. L'agent immobilier pourra alors évoquer les points propres au bien et les points de comparaison qui fondent le caractère objectif de son estimation.



# TS IMMO

150 Rue de la République  
Château-Renault  
**02 46 65 58 80**  
www.ts-immo.fr

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

## BROSSET IMMOBILIER

L'IMMOBILIER MADE IN TOURAINE



RÉF.: TAPP464738

**TOURS** Au 6<sup>e</sup> et dernier étage avec ascenseur, studio de 33,69 m<sup>2</sup> avec balcon offrant vue dégagée, séjour de 24 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée et salle d'eau. Cave. Copro de 125 lots. Charges : 1 716 €/an. Classe énergie : E.

**49 500 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 333 333**



RÉF.: TAPP464897

**FONDETTES** T3 de 56 m<sup>2</sup> en parfait état offrant cuisine ouverte équipée, salon, 2 chambres, salle d'eau, terrasse et balcons. Place de parking et garage boxé. Copropriété de 80 lots. Charges : 545 €/an. Classe énergie : A.

**197 600 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 333 333**



RÉF.: TAPP465860

**TOURS** Face à la bibliothèque, T4 offrant séjour/salon parqueté avec vue, cuisine, 2 chambres, baignoire, possibilité duplex avec un grenier. Chauffage ind. gaz. Copropriété de 6 lots. Charges : 550 €/an. Classe énergie : D.

**295 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 333 333**



RÉF.: TMAI125164

**JOUÉ-LÈS-TOURS** Belle maison avec terrain de 600 m<sup>2</sup> en coteaux, offrant pièce de vie lumineuse avec cheminée donnant sur terrasse, cuisine aménagée, suite parentale, salle d'eau et chambre sup en rdc. Classe énergie : vierge.

**348 800 €** dont honos 5,7 % (330 000 € hors honos\*)

**02 47 333 333**



RÉF.: TMAI124690

**SEMBLANÇAY** Maison T6 de 185 m<sup>2</sup> offrant séjour de 41 m<sup>2</sup>, cuisine indépendante, 4 chambres, salle de bains, salle d'eau et belle terrasse. Sur terrain de 1 225 m<sup>2</sup> avec dépendance, 2 caves et cour d'eau. Classe énergie : E.

**404 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 333 333**



RÉF.: TMAI124866

**TOURS/CATHÉDRALE** Particulier T6 de 140 m<sup>2</sup>, offrant belles pièces de réception, cuisine A&E avec véranda/salle à manger, 4 chambres, 2 baignoires et sous-sol complet avec buanderie. Jardin, cave et parking. Classe énergie : D.

**655 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 333 333**

**EXCLUSIVITÉ**



RÉF.: TAPP464833

**LA RICHE** Lot de 2 studios avec extérieur. Le premier de 14,89 m<sup>2</sup> avec terrasse, le second de 21,91 m<sup>2</sup> avec jardin. Chauffage individuel. Copropriété de 11 lots. Charges : 395 €/an. Classe énergie : E.

**166 300 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 717 717**



RÉF.: TAPP459988

**TOURS/VELPEAU** Dans immeuble avec ascenseur, T3 de 63,75 m<sup>2</sup> offrant séjour de 17 m<sup>2</sup>, cuisine indépendante, 2 chambres et 2 salles de bains. Parking. Copropriété de 68 lots. Charges : 1 600 €/an. Classe énergie : C.

**230 050 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 717 717**

**EXCLUSIVITÉ**



RÉF.: TMAI124782

**VEIGNÉ** Maison de 150 m<sup>2</sup>, rénovée et isolée, éditée sur 2 niveaux, aux belles finitions, offrant 3 chambres. Chauffage fuel. Terrasse exposée sud et garage. Sur terrain d'env. 1 590 m<sup>2</sup>. Classe énergie : D.

**339 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 717 717**

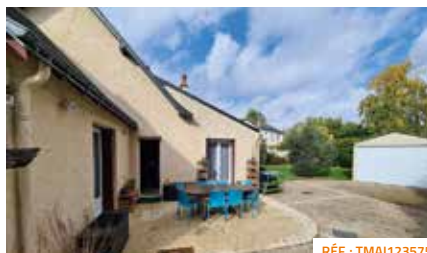


RÉF.: TMAI125302

**SAINTE-RADEGONDE** Maison rénovée offrant séjour de 40 m<sup>2</sup>, chambre (ou bureau), cuisine aménagée et équipée, suite parentale avec salle d'eau. Au 1<sup>er</sup> étage, 2 chambres et salle d'eau. Cave et jardin. Classe énergie : A.

**377 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 717 717**



RÉF.: TMAI123575

**TOURS** Maison 6 pièces de 126 m<sup>2</sup> exposée sud-ouest, offrant séjour de 23 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée, 4 chambres et 2 salles de bains. Garage. Sur terrain d'env. 380 m<sup>2</sup>. Classe énergie : D.

**450 500 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 717 717**



RÉF.: TMAI124608

**SAINTE-RADEGONDE** Maison d'env. 150 m<sup>2</sup> sur un terrain d'env. 1 500 m<sup>2</sup>, offrant beau séjour de 40 m<sup>2</sup> avec cheminée, 4 chambres, cuisine séparée, 2 salles d'eau et véranda. Garage et cave. Classe énergie : E.

**630 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 717 717**

**À SAISIR**



**LES ORMES**

**136 500 €**

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

Réf 1832  
Classe énergie : D



À 15 mn au Sud de Sainte de Touraine, maison de ville début XX<sup>ème</sup> 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'agrement clos - Possibilité de vendre en supplément 3 garages dont un avec jardin avec accès sur la Vienne.

**NOUVEAUTÉ**



**BRASLOU**

**111 300 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf 1993  
Classe énergie : F



À 10 mn de Richelieu, maison de village offrant 89 m<sup>2</sup> : séjour, cuisine 3 chambres dont 2 de plain-pied, salle d'eau le tout donnant sur petit jardin clos de murs - Un garage - Cellier et cave complètent l'ensemble - Chauffage central et tout à l'égout.

**BAISSE DE PRIX**



**RICHELIEU**

**120 750 €**

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

Réf 1907  
Classe énergie : F



Rare ! Richelieu intra-muros, pavillon sur entre-sol proposant entrée/vestibule, séjour avec cheminée insert donnant sur loggia, 4 chambres dont 1 au rdc, salle d'eau avec douche italienne / possibilité de créer une seconde salle d'eau - Entresol avec atelier, buanderie et cellier - Jardin clos arboré - Une maison agréable à deux pas des commerces.

**EXCLUSIVITÉ**



**GEAUX EN LOUDUN**

**33 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**10% TTC**  
(Prix 30 000 € hors honoraires)

Réf 1989  
Classe énergie : NC



À 15 mn au Sud de Chinon, non isolé, hangar structure bois 215 m<sup>2</sup> au sol chappe chemin d'accès privée - Petite parcelle de terrain attenante idéal pour stockage, stationnement camping car.

**À SAISIR**



**RICHELIEU**

**141 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 1972  
Classe énergie : F



À 5 mn à pieds du centre ville, ancienne grange en partie rénovée de 55 m<sup>2</sup> en étage avec séjour, cuisine américaine, chambre avec salle d'eau et wc possibilité d'aménager 55 m<sup>2</sup> de plain-pied actuellement en garage avec point d'eau, cellier, douche et wc - Diverses dépendances - Jardin clos de murs, petite prairie - Puits - Le tout en zone constructible.

**EXCLUSIVITÉ**



**GEAUX EN LOUDUN**

**126 000 €**

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

Réf 1988  
Classe énergie : NC



Entre Chinon et Richelieu, dans hameau calme, longère offrant sur 95 m<sup>2</sup> environ, un séjour avec cheminée, une cuisine, 2 chambres en enfilade, salle de bains et wc - Longère habitable de suite, avec un potentiel d'agrandissement - Plusieurs dépendances dont un atelier indépendant - Cour fermée et jardin arboré - Idéal pour un premier achat !

**COUP DE COEUR**



**MAULAY**

**334 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 1990  
Classe énergie : NC



À 10 mn de Richelieu et 25 mn de Chinon, demeure de charme de 240 m<sup>2</sup> environ sur 2 niveaux : salon bibliothèque avec cheminée, salle à manger, cuisine aménagée et 5 chambres, dont une de plain pied - Jardin arboré et clos avec piscine chauffée - Attenant terrain de 6000 m<sup>2</sup> en prairie - Diverses dépendances - Cave à aménager - À visiter sans modération !

**À SAISIR**



**CHAMPIGNY SUR VEUDE**

**115 500 €**

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

Réf 1991  
Classe énergie : NC



À 15 mn de Chinon - Au cœur du village de Champigny sur Veude (village avec commodités) maison ancienne de 90 m<sup>2</sup> habitable en cours de finition, offrant : salon, cuisine avec coin repas donnant sur une terrasse agréable, 2 chambres avec possibilité d'une chambre et d'une salle d'eau au rdc - Dépendance - Jardin au bord d'un petit cours d'eau.



Sophie Meunier vous présente  
ses meilleurs vœux pour l'année 2022



L'expérience de l'immobilier de caractère

Une Demeure en Touraine

Agence Immobilière indépendante

Sophie Meunier

02 47 61 97 41

[www.unedemeureentouraine.fr](http://www.unedemeureentouraine.fr)

**À SAISIR**



**SAINT CYR SUR LOIRE**

**139 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9792

Classe énergie : E



Bel appartement refait à neuf proche de la Tranchée. Il comprend un séjour lumineux donnant sur son balcon, une cuisine A/E, une chbre, un WC indépendant, une sdb et une cave. Au sein d'une résidence calme, sécurisée avec ascenseur et bénéficiant de faibles charges et de la fibre. Copro de 30 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 700€.

**MAISON FAMILIALE**



**MONTS**

**369 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9789

Classe énergie : E



Idéalement située, proche du centre, de ses commerces et d'une école primaire. Belle maison familiale comprenant 4 chbres, un beau séjour traversant sur une cuisine moderne. Le sous-sol complet offre la possibilité d'une 5<sup>ème</sup> chbre. Venez découvrir le jardin piscinable, arboré et sa dépendance.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**133 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9781

Classe énergie : E



Appartement comprenant un beau séjour lumineux avec balcon, une cuisine aménagée, 2 chbres, une sde et une grande cave en ss, dans une résidence calme et sécurisée, nichée au sein d'un magnifique parc arboré. Vous bénéficiez également d'une place de parking privative. Copro de 29 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 2 400.00€

**TERRAIN A BATIR**



**VILLEDOMER**

**48 800 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9768

Classe énergie : NC



Entre Monnaie et Château-Renault, à 20 mn de Tours, venez découvrir ce terrain arboré de 704 m<sup>2</sup> hors lotissement et libre constructeur. Viabilisation sur rue à faire. Possibilité d'acquérir le terrain juxtaposé de 716m<sup>2</sup>. Il n'attend plus que la maison dont vous rêvez pour installer votre famille !

**BAISSE DE PRIX**



Maison familiale comprenant en rdc : un gd salon lumineux, une cuisine A/E, une sdb et 2 chbres. Elle dispose à l'étage : de 4 chbres, d'une sde, d'une mezzanine, d'une salle de jeux. De plus, 2 ateliers, une cave et un gge double vous donnent de nbreuses possibilités de stockage. Beau jardin arboré piscinable donnant sur un bois.

**LA VILLE AUX DAMES**

**368 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9794

Classe énergie : C



**SAVONNIERES**

**676 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9793

Classe énergie : C



A 20 mn du centre de Tours, très belle longère rénovée avec son jardin bucolique et une prairie se compose de 4 chbres, d'un bureau, d'une cuisine, d'un salon avec cheminée et d'une salle à manger. Le jardin d'hiver et sa mezzanine accueilleront vos moments de repos. La configuration permet de créer une activité libérale ou de location saisonnière.

**CHARME DE L'ANCIEN**



**COUP DE COEUR**



**CINQ MARS LA PILE**

**485 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 49

Classe énergie : B



Maison contemporaine de 238 m<sup>2</sup> habitable à seulement 2 km des commerces et écoles et à 22 minutes du centre de Tours. Elle dispose d'une pièce de vie de 68 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée et équipée en toit cathédrale et deux suites parentales. L'étage se compose d'une salle de cinéma. Vous serez séduits par sa piscine intérieure, ainsi qu'un double garage.

**EXCLUSIVITÉ**



**ATHEE SUR CHER**

**252 690 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 58

Classe énergie : B



Située dans un environnement calme dans le bourg d'Athée-sur-Cher, au pied des commerces. Cette maison de 107 m<sup>2</sup> au sol est composée au rdc d'une pièce de vie avec sa cuisine équipée et aménagée, une chambre, un wc et un garage. À l'étage, 2 chambres et une salle de bains avec wc. Une visite virtuelle immersive est disponible.

**EXCLUSIVITÉ**



**CIVRAY DE TOURAINE**

**189 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 44

Classe énergie : E



Vous serez séduits par l'environnement calme et arboré de ce corps de ferme situé à Civray de Touraine. Cette maison est composée d'un salon/séjour d'environ 34 m<sup>2</sup> et d'une cuisine ouverte, ainsi qu'une salle d'eau avec toilettes. A l'étage, 3 chambres dont une avec une salle de bains. Une visite virtuelle immersive est disponible.

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT PIERRE DES CORPS**

**144 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 45

Classe énergie : C



Bel appartement de 3 pièces de situé à seulement 1 km de la gare TGV. Dans une résidence récente et sécurisée, il est composé d'un séjour avec cuisine ouverte, de 2 belles chambres et d'une salle de bains. Vous serez séduits par son balcon ainsi que par son box. Copropriété de 162 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1001.80 euros.

**EXCLUSIVITÉ**



**JOUE LES TOURS**

**337 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 52

Classe énergie : E



Maison familiale située dans un quartier calme et résidentiel. Vous serez séduits par sa proximité des commerces et à 3 minutes en voiture du centre commercial de L'Heure Tranquille. Cette maison est composée d'un salon/séjour, d'une cuisine, de 4 chambres, d'une salle d'eau, d'une salle de bains, d'un bureau et d'un garage en sous-sol.

**EXCLUSIVITÉ**



**MONTLOUIS SUR LOIRE**

**298 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37

Classe énergie : NC



Maison familiale à 10 min de marche de l'école élémentaire et primaire ainsi que du collège de Montlouis-sur-Loire. Elle est composée d'une cuisine aménagée et équipée, un salon, une salle d'eau, un wc séparé ainsi que 3 chambres. Le sous-sol semi enterré comprend un garage, une cave, une salle d'eau, une cuisine ainsi qu'un bureau.



**VOUVRAY**

**454 000 €**

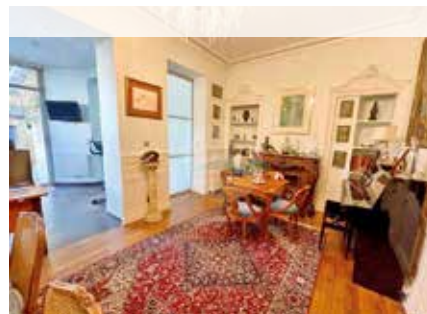
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 41

Classe énergie : C



Maison tourangelle à 1,5km du centre ville de Vouvray. Elle est composée d'un double garage, une buanderie, un cellier, une réserve et une cave. Au rdc, une entrée, une cuisine, une chambre, une salle de bains et un wc. À l'étage, vous bénéficiez de 4 chambres ainsi qu'un bureau, une salle de bains et un wc. Le tout sur un terrain d'environ 1 266 m<sup>2</sup>.



**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. Superbe demeure sur quatre niveaux, 13 pièces et 8 chambres. Un sous-sol est entièrement aménagé. Une dépendance d'environ 45 m<sup>2</sup> actuellement aménagé en appartement type 2 complète ce bien d'exception vous permettra de profiter d'un cadre magnifique en plein centre ville.

**RARE**



**SAINT-AVERTIN**

**233 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 145

Classe énergie : E



**IDÉAL PREMIER ACHAT**



**AMBOISE**

**137 800 €**

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

Réf 146

Classe énergie : C



Superbe appart de 86 m<sup>2</sup> avec Balcon, belle pièce de vie de 32 m<sup>2</sup>, 2 grandes chambres.... De plus un garage individuel fermé et une cave viennent compléter ce bien sans travaux ! Et Op' on visite ?

Vous hésitez entre un appartement ou une maison ? Nous avons le compromis parfait ! Situé sur Amboise ce bel appartement sans travaux vous séduira, il se compose d'une grande chambre, une salle de bains, un coin cuisine et un beau salon... Son plus, un véritable extérieur de plus de 100 m<sup>2</sup> privatif. Et op' on visite ?

**PROCHE COMMODITÉ**



**TOURS**

**299 250 €**

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

Réf 135

Classe énergie : B



Besoin de 4 chambres dont une suite parentale au rez de chaussée ? Un jardin dont vous pouvez profiter en toute intimité ? Des transports et les grands axe à proximité ? Vous cherchez une maison idéalement située. Dans laquelle il n'y a aucun travaux à effectuer, plus que les valises et les meubles à poser ? Ne cherchez plus nous avons les clés ! Et Op' on visite ?


# Une NOUVELLE année au T'op ?



Toujours  
les mêmes  
résolutions :  
Votre satisfaction  
op'timale

# O'Immo

Alors restez Op'timiste  
pour votre projet de vente

Consultez NOS avis  
et venez NOUS  
rencontrer autour  
d'un 

15 Mail René Cassin  
37550 SAINT-AVERTIN  
02 47 96 60 54  
1 Rue Principale  
37270 ATHÉE-SUR-CHER  
02 47 96 63 53

Scannez  
et découvrez !



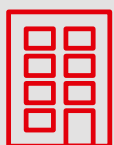
Vous pouvez télécharger l'application  
à l'adresse ci-dessous.



# Ensemble pour la réussite de votre projet



Locaux d'activités



Bureaux



Entrepôts

**VENTE**

**LOCATION**

**INVESTISSEMENT**



**ADVENIS**  
Real Estate Solutions



**02 47 803 803**

Toutes nos offres sur [advenis-res.com](https://advenis-res.com)

# Avec la Garantie Revente Vousfinancer, achetez en toute sérénité.



## **Vous souhaitez sécuriser votre achat immobilier ?**

Faites confiance à Vousfinancer pour vous proposer la meilleure solution de garantie revente. Vousfinancer négocie pour vous l'offre la plus adaptée à vos besoins afin de pouvoir acheter et revendre en toute sérénité en cas d'accident de la vie, mutation ou naissance multiple\*.



**Achat de votre  
résidence principale**



**Revente  
prématurée**



**Deux types de garanties  
(3 ou 5 ans)**

\*Mutation professionnelle à plus de 50 km de la résidence principale, naissance multiple, licenciement économique (hors faute, hors rupture conventionnelle), divorce, dissolution de PACS, non-paiement de la prestation compensatoire, invalidité permanente totale, décès.

Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Vousfinancer est une marque de Réponse Financement, courtage en prêts immobiliers et en assurances. Siège social : 36 E rue des vingt Toises 38950 Saint-Martin-LeVinoux. Tél. 04 76 19 05 37. [www.vousfinancer.com](http://www.vousfinancer.com). SAS au capital de 400 000 €. RCS Grenoble 480 188 176, N° Orias 08044114. Responsabilité Civile Professionnelle conforme aux articles L.512-6 du Code des assurances et L519-3-4 du Code monétaire et financier. Membre de l'Association professionnelle des intermédiaires en crédits (APIC). Vous bénéficiez d'un délai légal de réflexion de 10 jours. Lorsque la vente est subordonnée à l'obtention d'un prêt et si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées par l'acquéreur. Retrouvez tous nos partenaires bancaires sur [www.vousfinancer.com](http://www.vousfinancer.com)

 **vousfinancer**  
LA RÉFÉRENCE DES COURTIERS EN CRÉDIT

**Donnons du crédit à vos projets**

**58 Av. Georges Pompidou  
Saint-Pierre-des-Corps**

**02 34 74 43 41**

Toute l'équipe  
de TRANSACOM  
vous présente ses  
meilleurs vœux pour  
la nouvelle  
année.



TRANSACOM

Deux agences à votre service à TOURS

Pour tout ce qui est administratif : 8, place des Halles  
Pour rencontrer votre contact commercial : 5, rue Jules Favre

02 47 70 23 20 | [www.transacom.com](http://www.transacom.com)



[ AGIR POUR LE LOGEMENT ]



**AFICO**  
immobilier

VOUS SOUHAITE UNE  
**BONNE ANNEE**

**2022**

Jean-Etienne  
GUILLON  
Conseiller Immobilier

Laurent  
BLATEAU  
Gérant

Maïly  
BRIERE  
Assistante Commerciale

Eric  
BINET  
Associé

*Notre équipe  
de spécialistes  
de l'immobilier tourangeau  
se tient à votre disposition !*

**VENTE - LOCATION - GESTION LOCATIVE - ESTIMATION**

40 rue de Bordeaux - Tours  
**02 47 05 09 69**

[www.afico.fr](http://www.afico.fr)  
[contact@afico.fr](mailto:contact@afico.fr)

## **ÉLUE AGENCE DE L'ANNÉE** AU PALMARÈS DE L'IMMOBILIER 2021 !



UN PROJET DE VENTE ?  
**RENCONTRONS-NOUS !**



**AU 18 BOULEVARD BÉRANGER À TOURS**  
**NOUVELLE AGENCE DÉDIÉE TRANSACTION**

NOS SERVICES **LOCATION • GESTION • SYNDIC**  
& **IMMOBILIER D'ENTREPRISE**  
VOUS ACCUEILLEN T O U J O U R S  
**AU 73 RUE MARCEAU À TOURS**

**OUVERTURE PROCHAINE D'UN SERVICE  
DE VENTE DE PROGRAMMES NEUFS**



*Marie-Cécile Chereau-Martin, Benjamin Adriaenssens, Sophie Delestre,  
Mathieu Bourdon et leurs équipes, vous souhaitent une belle et heureuse  
année 2022.*

*Qu'elle vous soit riche de projets personnels et professionnels,  
de joie et d'échanges.*

*2022 sera synonyme de fête pour l'agence IM Valoris qui soufflera ses 10 bougies,  
et ce, grâce à vous.*

*Après toutes ces années d'investissement et d'accompagnement à vos côtés, nous  
souhaitons remercier tous nos clients et nos partenaires  
de nous avoir fait confiance.*

**TRÈS BELLE ANNÉE 2022 À TOUS !**



**TRANSACTION • LOCATION-GESTION • EXPERTISE  
IMMOBILIER D'ENTREPRISE • SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**



**SAVONNIÈRES**

**325 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37514  
Classe énergie : E



Dans un quartier calme à deux pas du centre village, cette maison récente de type 5 d'environ 124 m<sup>2</sup> de surface habitable. En RDC un grand séjour traversant, une cuisine ouverte aménagée avec son arrière cuisine, une grande chambre, WC et garage. A l'étage, 3 chambres de bonnes dimensions dont une avec dressing...



**EXCLUSIVITÉ**

**BALLAN-MIRÉ**

**146 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37523  
Classe énergie : B



En RDC surélevé, il bénéficie d'une surface de 42.30m<sup>2</sup> composée d'un séjour de 23 m<sup>2</sup> avec un coin de cuisine aménagée prolongé par une terrasse de 3.66 m<sup>2</sup>. Vous disposez d'une chambre de 13.5 m<sup>2</sup> env. avec son dressing aménagé, d'une salle de bain avec WC de 5.71 m<sup>2</sup>. Associé à la vente de ce lot, vous bénéficiez d'une place de parking en souterrain.



**EXCLUSIVITÉ**

**AVON-LES-ROCHES**

**365 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37521  
Classe énergie : D



Charmante maison de 1970. La maison se compose au rdc d'une entrée, cuisine, un séjour/salle à manger lumineux et spacieux avec cheminée, donnant sur une véranda vue dégagée sur les vignes. Le couloir du rdc dessert une salle de bain avec douche et baignoire, un WC indépendant, une pièce bureau/dressing, ainsi qu'une chambre.



**VISITE VIRTUELLE**

**TOURS**

**399 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37492  
Classe énergie : A



Appartement récent au dernier étage avec terrasse. 4 pièces, dont 3 chambres et une grande terrasse de 58 m<sup>2</sup>. L'appartement dispose d'une entrée, d'un salon/SAM lumineux ouvert sur une cuisine américaine de 39 m<sup>2</sup>, une terrasse attenante au salon/cuisine de 58 m<sup>2</sup>, un couloir desservant 1 SDB, un WC séparé, 3 chambres dont 1 suite parentale.



**2021, une année riche en développement.  
Et c'est grâce à vous !**

**2022, envolez-vous  
vers des projets immobiliers avec nous !**

**Achat - Vente - Immobilier haut de gamme - Gestion - Location**

**30 rue du Général Leclerc - 37510 Ballan-Miré - 02 47 56 59 61**

# Vous êtes un négociateur confirmé ?

Rejoignez l'équipe de  
l'immothèque



## Vos qualités

Ecoute des clients  
Bienveillance  
Respect, Empathie  
Rigueur



## Notre offre

Excellente rémunération dès la  
première vente  
Annonces illimitées sur + de 100  
sites d'annonces dont Se loger,  
Bien'ici, Le bon coin, Fnaim etc.  
Messagerie professionnelle  
Accès inclus à + de 250 lots de  
biens neufs sur le 37  
Formation interne initiale  
Formation réseaux sociaux



Contactez

Louis Aluchon 06-61-10-75-75  
ou [contact@limmotheque.fr](mailto:contact@limmotheque.fr)

**Discrétion assurée**





Venez  
découvrir  
notre espace  
de co-working  
et de formation  
continue !

Prenez votre carrière en mains  
Rejoignez-nous !

**AGENTYS**  
RÉSEAU IMMOBILIER INTERACTIF .COM<sup>®</sup>

**AGENTYS TOURS** - 13 rue Valentin Haüy - 06 64 62 92 55



*Les équipes de vos agences Belisimmo  
vous présente tous leurs vœux pour*



**BELISIMMO**  
CABINET CONSEIL  
L'IMMOBILIER AUTREMENT

**MONTLOUIS-SUR-LOIRE**

9 rue du Marechal Foch

**02 47 55 54 12**

[contact@belisimmo.fr](mailto:contact@belisimmo.fr)

[www.belisimmo.fr](http://www.belisimmo.fr)

**BALLAN MIRE**

2 Place du 11 Novembre

**02 47 54 52 36**

[contact-ballan@belisimmo.fr](mailto:contact-ballan@belisimmo.fr)

Une sélection des  
meilleurs programmes  
en Touraine

**À PRIX PROMOTEUR**

× × Le libre choix  
× ✓ immobilier



**LA CENTRALE  
DU NEUF**

Le libre choix immobilier

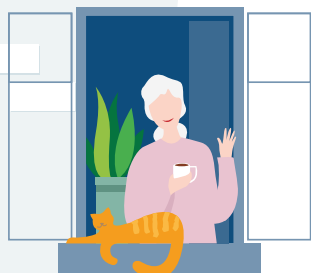
**02 47 64 04 21**

59, avenue de Grammont - 37000 TOURS

[www.centraleduneuf.com](http://www.centraleduneuf.com)

 **TANTIÈME**  
SYNDIC ENGAGÉ

**NOUVEAU À TOURS**



Des engagements forts et  
un professionnalisme reconnu  
pour une gestion intelligente  
de votre copropriété :

- **Proximité & réactivité**  
Pour une relation privilégiée avec votre gestionnaire
- **Performance énergétique**  
Pour vous aider à franchir les contraintes  
de performance énergétique en maîtrisant  
votre budget
- **Lien social**  
Pour mieux vivre en copropriété
- **Professionalisme & rigueur**  
Pour nous confier votre copropriété en toute confiance

[www.tantieme.fr](http://www.tantieme.fr)

62, avenue de Grammont - 37000 Tours

**02 34 74 10 11**



# Bienvenue

chez



## ADN immobilier

La meilleure adresse pour gérer la vôtre

Dirigé par Ambroise de Noray, **spécialiste de l'immobilier depuis 15 ans en Indre-et-Loire**, le réseau ADN Immobilier est présent sur **Tours, Montbazon, Amboise et Beaumont-Louestault**.

Ses équipes d'experts sont à votre écoute, qu'il s'agisse de vendre votre bien, d'en acquérir ou d'en louer un, ou encore de gérer votre patrimoine locatif.

Transparence, disponibilité, écoute, conseil et fine analyse de vos attentes, avec ADN Immobilier vous bénéficiez d'un accompagnement sur mesure et de prestations novatrices et de qualité.



ESTIMATION  
OFFERTE



VISITE  
VIRTUELLE



PHOTO DE  
PROFESSIONNELLE



VIDEO DE  
PRÉSENTATION

Amboise **02 47 230 240** Montbazon **02 47 80 97 97** Tours et Beaumont-Louestault **02 47 20 20 75**



Réf. 6845 Maison à Veigné :



Réf.3706 Maison à Montbazon :



Ref 4418 Maison à Pocé-sur-Cisse :

[adn-immobilier-touraine.com](http://adn-immobilier-touraine.com)



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 79359214



### CHATEAU RENAULT

**59 560 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.29% TTC**  
(Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 1871  
Classe énergie : G



### LES HERMITES

**592 955 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.95% TTC**  
(Prix 565 000 € hors honoraires)

Réf 1915  
Classe énergie : D



A proximité des commerces et écoles. Maison à restaurer et agrandir par le grenier. Comprenant entrée par véranda, pièce de vie, 1 chambre, salle d'eau et wc, grenier aménageable sur le dessus. Un atelier indépendant. sur 197 m<sup>2</sup> de terrain. Pas de photos de l'intérieur en cours de déménagement.

Je vous propose cinq chambres, un dortoir, bureau, deux salons, dont un avec une cheminée, 2 cuisines une pièce de vie. Environnement remarquable avec son étang de 8000 m<sup>2</sup> poissonneux, + grand garage aménagé. L'ensemble est entièrement clos et arboré. Belles prestations.



### SAINT PATERNE RACAN

**123 300 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.22% TTC**  
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 1912  
Classe énergie : NC



Mur Local commercial en activité. 80 m<sup>2</sup> de surface professionnelle, réserve, chambre froide, cave, terrasse ombragée. Logement type 4 avec trois chambres et un studio. Nous contacter pour plus de renseignements...



### MONTROUVEAU

**102 225 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.61% TTC**  
(Prix 94 996 € hors honoraires)

Réf 1891  
Classe énergie : NC



Ferme de plain pied en partie rénovée comprenant "salle à manger cuisine" avec poêle à bois un petit salon avec insert 2 chambres une salle d'eau et des WC. Grenier aménageable. Une grande dépendance, une petite, un garage un hangar une cave sur un terrain clos de 2726 m<sup>2</sup> avec portail motorisé. Fosse toutes eaux aux normes.

Les agences



vous présentent  
**leurs meilleurs vœux**

**2022**  
HAPPY NEW YEAR !

Retrouvez-nous dans  
l'une de nos 3 agences  
autour d'un café



Ou flashez directement ce QR  
pour découvrir nos agences

**3 agences à votre service pour la vente & achat de votre bien immobilier**

Zone artisanale Nongrenieres  
Centre commercial de l'hippodrome  
**37360 Neuillé-Pont-Pierre**

2, Rue Saint-Denis  
**41800 Montoire-sur-le-Loir**

150, Rue de la République,  
**37110 Château-Renault**



37, Faubourg Chartrain  
**VENDÔME**  
**02 54 23 89 03**

16, Grande rue  
**OUCQUES**  
**02 54 72 20 40**  
www.agencecbi.com

1, Place de l'Eglise  
**BEAUCE-LA-ROMAINE**  
**02 54 23 76 54**

SIRET 8019873350002

**EXCLUSIVITÉ**



**VENDÔME**

**315 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 2361  
Classe énergie : D



Belle demeure se caractérisant par ses grands volumes et sa luminosité. Comprendent : entrée avec placard, cuisine A/E ouverte sur salon/séjour d'environ 55m<sup>2</sup> avec cheminée, chambre, salle de bains, WC. Escalier desservant un palier mezzanine, une grande chambre avec dressing, 2 chambres, salle d'eau avec douche. Le tout sur un terrain de 923 m<sup>2</sup>.



**VENDÔME**

**162 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 2362  
Classe énergie : F



Superbe secteur à la campagne, 15 min gare TGV Ouest Vendôme pour cette longère implantée sur un terrain d'environ 2900 m<sup>2</sup> avec la possibilité d'acquérir en sus 1,5 hectares environ. Elle se compose : entrée, cuisine, salon/séjour avec cheminée insert, chambre avec poêle à bois, salle d'eau, WC. Étage : 2 chambres, placard dressing. Garage.



**ENTRE BLOIS ET  
VENDÔME**

**383 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 364 762 € hors honoraires)

Réf 2099  
Classe énergie : D



Demeure de charme, d'env 209 m<sup>2</sup>. 1ère partie : habitation au RC: entrée, cellier, WC, SDB, bureau, Cuisine A/E, chambre, cellier, salon/séjour, véranda. A l'étage : 4 chambres, WC, SDE. A l'aile Nord EST: SPA, chaufferie. Extension RC de 70 m<sup>2</sup> à l'étage; chambre, séjour, SDE avec WC. Grenier, Cave, 2 garages. Jardin clos Sur un terrain de 2394 m<sup>2</sup>.



**RARE**

**PERCHE VENDOMOIS**

**461 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 439 048 € hors honoraires)

Réf 2341  
Classe énergie : D



Longère idéal chevaux, implantée sur son magnifique parc sur 7ha et d'un étang de 1 ha environ. elle comprend : hall d'entrée, chambre, salle de bain, WC, salon, salle à manger avec cheminée, cuisine A/E, salle d'eau avec WC, cave, chaufferie. Etage : chambre, couloir, 2 chambres, salle de bains balnéo WC. Jardin. Grange, 4 box chevaux.



**VENDÔME**

**279 300 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 266 000 € hors honoraires)

Réf 2332  
Classe énergie : NC



Maison de 1999, avec une jolie vue sur la campagne se compose: entrée, cuisine aménagée équipée ouverte sur la véranda, salon avec poêle à bois, chambre, bureau, salle de bains, buanderie cellier, WC. Etage: mezzanine, 4 chambres, grenier, salle d'eau, WC. Le tout sur un terrain de 768m<sup>2</sup>. Garage et cave.



**PROCHE COMMODITÉS**

**18KM DE VENDÔME**

**366 975 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 349 500 € hors honoraires)

Réf 2306  
Classe énergie : C



Belle propriété comprenant au RDC : salle à manger avec cheminée, cuisine équipée avec cellier, salon et bureau. Chambre avec salle de bains et WC. 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres, salle d'eau et SDB, WC. L'une à un accès direct à une pièce qui comprend un jacuzzi avec sauna et douche balnéo. Jardin de 3043 m<sup>2</sup>. 2<sup>ème</sup> étage : chambre, salle de bain et WC.



**RARE**

**VENDÔME**

**441 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 2289  
Classe énergie : D



Maison sur 1 terrain d'environ 2000 m<sup>2</sup>, deux garages et un abris de jardin. Elle comprend: cuisine A/E ouverte sur salon/séjour, chambre, dressing, salle de bains avec baignoire balnéo, bureau, cellier, WC. Pallier : 2 chambres, bureau, salle d'eau, WC et grenier aménageable.



**VUE EXCEPTIONNELLE - TERRAIN À BÂTIR**

**VENDÔME**

**246 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 2349  
Classe énergie : NC



Vue exceptionnelle pour ce terrain constructible d'environ 2899 m<sup>2</sup> non viabilisé se situant sur Vendôme à proximité du centre ville Compteur eau sur le terrain, électricité gaz tout à l'égout en bordure.



**stéphaneplaza**  
immobilier

16, rue Poterie - **VENDÔME**

**02 54 23 62 24**

www.vendome.stephaneplazaimmobilier.com

SIREN 84028747800019

**PROCHE TGV**



**VENDÔME**

**297 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.21% TTC**  
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf 1112

Classe énergie : D



Longère restaurée se situant dans un village à 5 mn de Vendôme. La longère se compose d'une vaste pièce de vie très lumineuse d'environ 50 m<sup>2</sup> avec cuisine A/E, salle à manger salon avec double insert central très chaleureux, baie coulissante donnant sur une belle terrasse de 60m<sup>2</sup> exposés plein sud, une chambre en RDC, une salle d'eau, une buanderie, toilette.

**RARE**



**VENDOME**

**149 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1113

Classe énergie : NC



Pavillon habitable de suite d'environ 70 m<sup>2</sup> avec sous sol complet comprenant entrée sur véranda, cuisine, séjour, 3 chambres, salle de bains et wc séparés. Sous sol complet comprenant garage et partie atelier, buanderie chauffée. Le tout sur un terrain de 505m<sup>2</sup>. Isolation extérieure, cour pavé, à visiter sans tarder !



**SAINT HILAIRE LA GRAVELLE**

**278 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.91% TTC**  
(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf 1076

Classe énergie : C



La maison vous offre sur 200 mètres une belle pièce de vie de 43 m<sup>2</sup> avec insert et portes fenêtres accès extérieurs et terrasse, suivie d'une salle à manger, une cuisine A/E, arrière cuisine avec tous les équipements, couloir desservant une chambre en plain pied, une SDB, toilettes, dégagement avec dressing, une belle cave, salle d'eau + WC.

**RARE**



**VENDÔME**

**399 500 €**

Réf 2330

Classe énergie : NC



Elle se compose au rdc d'une grande pièce de vie de 49 m<sup>2</sup>, une cuisine indépendante A/E, une chambre avec dressing, une salle d'eau et un WC. A l'étage, vous serez charmé par 3 chambres équipées de placards réalisés sur mesure, dont une de près de 27 m<sup>2</sup>, une grande salle de bains et un WC, sans oublier un grenier aménageable d'environ 40 m<sup>2</sup>.

**Découvrez pleins d'autres annonces sur notre site**

**Elus 2 fois de suite  
Marque Préférée des Français  
et Agence Immobilière de l'Année.**



16 Rue Poterie  
41100 VENDÔME  
**02 54 23 62 24**

**stéphaneplaza**  
immobilier

**EXCLUSIVITÉ**



**BLOIS**

**NOUS CONSULTER**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1461

Classe énergie : D



Rare - Proche centre-ville, immeuble de rapport comprenant 1 appart. T4 (Entrée, salon, SàM, 2 Chbs, cuisine, une SdB/wc), 1 plateau de 100m<sup>2</sup> à aménager, 2 apparts. T2, 1 petite location saisonnière et 1 dépendance. De plus : Une cour intérieure ainsi qu'une grande dépendance d'environ 70 m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**SECTEUR MONTRICHARD**

**248 600 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1471

Classe énergie : D



Maison vigneronne type 4 comprenant : 2 grandes PàV associant cheminée, pierres et poutres apparentes (toit cathédral pour le salon), cuisine entièrement A/E, SdE et WC indép. A l'étage : 2 belles Chbs dont une suite parentale avec sa SdB. Le tout sur un terrain bucolique d'env. 1000 m<sup>2</sup> avec ses 2 terrasses et 5 magnifiques caves troglodytes.

**EXCLUSIVITÉ**



**BLOIS**

**54 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 1435

Classe énergie : B



Idéalement situé proche de la gare et du centre-ville, appart. T4 offrant : Entrée/couloir, salon/SàM, cuisine séparée, 3 Chbs, SdE et WC indép. Chauff. collectif au gaz de ville. De plus : Cave privative et parking au pied de l'immeuble. Le tout proche des commodités : Transports et commerces. Nombre de lots : 89. Charges : 1930€/an chauff. inclus.



**Nos résolutions ne changeront jamais :  
Ecouter, Renseigner, Accomplir, et vous ?**



**Bonne  
ET HEUREUSE  
Année  
2022**



8 rue Saint Lubin - 41000 BLOIS - www.era-ap41.com

# INVESTIM

MAISONS - APPARTEMENTS - PROPRIÉTÉS

60, rue Denis Papin - BLOIS

02 54 78 46 20

www.immobilier-investim.com

SIREN 488 040 914



## FONTAINES EN SOLOGNE

**399 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5% TTC**

(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 7885

Classe énergie : C



Dans un cadre très agréable de 18 500 m<sup>2</sup> avec étangs, propriété d'env. 270 m<sup>2</sup> composée d'une grande habitation composée de belles pièces de vie avec cheminée, 6 chambres, cuisine équipée, salle d'eau et salle de bains. Possibilité de séparation pour activité touristique. Grandes dépendances permettant une activité artisanale ou autre.



## VINEUIL

**129 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**8% TTC**

(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 7895

Classe énergie : D



VINEUIL CENTRE - Dans une petite résidence, bel appartement T2 de 61m<sup>2</sup> proposant une entrée desservant, un séjour/salon avec balconnet et sa cuisine ouverte, 1 grande chambre avec dressing, buanderie, salle d'eau et WC séparés. 2 emplacements de parking privatifs et proximité des commerces.

## TERRAIN



## PRAY

**28 000 €**

Réf 7897

Classe énergie : NC



Entre BLOIS et VENDOME, joli terrain constructible de 1316 m<sup>2</sup>. Libre de constructeur

# INVESTIM

➔ Depuis près de 35 ans à vos côtés, pour tous vos projets immobiliers.

**Merci à nos clients, vendeurs & acquéreurs, de nous avoir fait confiance en 2021.**

**Pour 2022, notre vœu est de concrétiser le vôtre.**

**ACHAT, VENTE ET LOCATION** Maisons, propriétés, appartements et terrains.

60 Rue Denis Papin - 41000 Blois **02 54 78 46 20**

Vous cherchez à vendre, prenez rendez-vous avec votre agence  
<https://www.immobilier-investim.com/>

DÉCOUVREZ TOUS NOS BIENS À VENDRE

Quelques souvenirs de 2021

Scannez et découvrez !



**OUEST DE BLOIS**

**318 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-481

Classe énergie : D



Entre Loire et vallée de la Cisse, proche de Blois et aux abords d'un village tous commerces, charmante meulière début XX<sup>ème</sup> d'environ 160 m<sup>2</sup> disposant de belles pièces de vie lumineuses et de 4 chambres. En parfait état, cette maison familiale, implantée sur un agréable terrain clos et arboré d'environ 2900 m<sup>2</sup>, bénéficie de caves et d'un garage.



**SUD DE BLOIS**

**585 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-482

Classe énergie : E



Au calme d'une campagne sans nuisance et à deux pas d'un village touristique disposant de commerces, longère édifiée sur un terrain clos d'env 1200 m<sup>2</sup>. Disposant d'un séjour avec cheminée ouvert sur la cuisine et donnant directement sur le jardin, cette maison bénéficie également de 3 chambres en RDC dont 2 avec salle d'eau privative. Un préau avec coin atelier complète cette propriété.



**ENTRE BLOIS ET  
VENDÔME**

**380 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-006

Classe énergie : B



Longère d'env 270 m<sup>2</sup> ayant fait l'objet d'une restauration de qualité et ne nécessitant aucun travaux. La maison offre de belles pièces de vie lumineuses et 4 chambres dont une de plain-pied. Implanté sur un terrain d'environ 4000 m<sup>2</sup> et disposant également d'une dépendance, ce bien bénéficie d'un environnement calme.





**Loire & Charme**  
IMMOBILIER

**Le Cabinet LOIRE & CHARME,**  
heureux de vous avoir accompagnés en 2021  
Vous souhaite une excellente année

**2022**

 loireetcharme  Loire & Charme Immobilier  www.loireetcharme.com

# En 2022, les résolutions déco pour la maison



**Comme chaque début d'année,  
l'envie d'insuffler de la  
nouveau chez soi est bien là  
mais une question demeure :  
comment procéder ?  
Pièce par pièce, quelques idées  
pour s'inspirer.**

Avant de se lancer  
dans le réaménagement,

la première étape consiste à faire de la place en se débarrassant des objets cassés ou ébréchés, ainsi que des éléments de décoration qui ne plaisent plus. Et s'il est difficile de jeter, « on met le tout dans un grand carton qu'on garde pendant six mois, le temps de voir si ces choses nous manquent », conseille Véronique Robaglia, cofondatrice de l'agence de conseil en architecture et décoration d'intérieur angevine « L'étoffe du lieu ».





## Oser la couleur

*Le tri est fait. Maintenant, quelle esthétique choisir ? Les catalogues et émissions de télévision regorgent d'images séduisantes, mais prudence : « j'ai vu beaucoup de gens qui avaient appliqué chez eux des décors vus ici ou là, et qui ont fini par être frustrés parce que ça ne leur correspond pas », met en garde la professionnelle, qui travaille notamment à partir des principes du Feng Shui occidental.*

*Avant de craquer pour une teinte murale audacieuse, pourquoi ne pas déjà acquérir quelques textiles et objets de cette couleur : « des coussins, un plaid ou des rideaux qui permettront de s'habituer », propose Isabelle Mourcely, décoratrice à Chinon et dans la Vienne. « En ce moment, il y a une forte demande de teintes très naturelles, du vert, du kaki, du moutarde ou du grenat notamment. L'envie de nature est une conséquence de la pandémie ». Et Véronique Robaglia de compléter : « la tendance en 2022 c'est l'humain, c'est la reconnexion à sa propre identité ».*

## Chercher la sérénité

Pour commencer l'année, cette dernière préconise de se consacrer à un espace qui a parfois tendance à être négligé : l'entrée. « Certains intérieurs en ont deux, analyse l'experte. Celle que l'on emprunte au quotidien, qui peut être la porte du garage ou d'un atelier, et la "vraie" porte d'entrée, celle qu'utilisent les visiteurs. Dans ce cas, aucune ne doit être oubliée. Pour être bien chez soi, c'est important de ne pas se prendre un mur de bric-à-brac quand on rentre à la maison par le garage par exemple. » Attention également à avoir un éclairage suffisant dans ce lieu de passage entre l'extérieur et le foyer : « la lumière, c'est bon pour le moral ».

Dans les logements où la porte d'entrée ouvre directement sur une pièce à vivre, l'installation de claustra peut être envisagée pour un effet plus « cocooning », souligne Véronique Robaglia, qui note une tendance en ce sens actuellement. Reste à ajouter un tableau ou un objet que l'on aime, et le tour est joué dans l'entrée.

## Écouter les saisons

Au salon, le renouveau peut s'afficher sur le mur avec la pose d'un lé de papier peint à motifs : il s'agit d'une unique bande vertical d'environ 50 centimètres de large (les dimensions peuvent varier) qui saura égayer une pièce unie. Pourquoi pas derrière un canapé. « Et si on a un bel espace, recommande Isabelle Mourcely, il ne faut pas avoir peur de mettre un luminaire XXL, majestueux, pour regarder un peu en l'air ». Côté textures, tant qu'il fait froid dehors, il convient de privilégier celles qui amènent de la chaleur : « le velours, la fourrure, les coussins en tricot..., suggère l'experte. Et en été, on les troque pour des matières plus légères comme le lin ou le coton, en gardant les teintes qu'on a choisies pour la déco. » Elle propose souvent à ses clients un agencement pour l'hiver et un autre pour la belle saison.



## En 2022, les résolutions déco pour la maison.



Pour agrémenter la pièce à vivre, Véronique Robaglia invite quant à elle à laisser parler sa créativité : « vous pouvez, par exemple, composer un décor de votre choix sous une jolie cloche en verre qui sera mise en valeur sur un meuble ». L'ajout d'une nouvelle plante dans le salon permet

aussi de renouveler très simplement son horizon. Au rayon mobilier, « en 2022, on a envie de rondeur, de douceur, c'est un peu un retour des années 1970 ». Ce qui n'empêche pas la cohabitation avec les meubles de famille, customisés ou non ! Les murs aussi pourront être enclins à se parer de délicatesse, avec des gammes de roses poudrés et de beiges rosés à l'honneur. De manière générale, le choix du blanc, bien qu'extrêmement répandu, n'est pas nécessairement le meilleur, et ce, quelle que soit la pièce : « à la longue, le blanc nous fatigue, et puis il devient gris, analyse la décoratrice. Choisissez plutôt du beige ou du blanc cassé ».

### *Miser sur les détails*

Dans la cuisine comme pour les autres pièces, si l'envie de transformation est forte mais le budget limité, il est possible de faire de petits ajustements qui suffiront à revisiter la physionomie du domicile. Parmi les pistes : changer les portes des meubles, la robinetterie – le coloris noir reste dans l'air du temps mais attention à l'eau calcaire dans nos régions, voire, le plan de travail. « On peut aussi s'aménager un petit jardin intérieur de plantes aromatiques », ajoute Véronique Robaglia. En termes de couleurs, on opte pour du orangé ou du terracotta, deux teintes « qui ouvrent l'appétit » selon la spécialiste. « Le vert aussi est une super couleur en cuisine, poursuit-elle. En revanche le bleu est à éviter ».

Selon la configuration, l'installation d'une verrière d'atelier, toujours en vogue, peut s'avérer pertinente pour les amateurs de décoration contemporaine. Dans le même esprit, « il y a la possibilité de passer à des encadrements de fenêtres noirs dans toute la maison, selon Isabelle Mourcely. Ça modernise immédiatement l'intérieur ».

Son conseil pour les chambres : « la simplicité ». Une belle applique au mur, un tapis, une table de nuit, bref : pas trop chargé. « Évitez d'avoir un bureau et un dressing dans la pièce quand c'est possible, car c'est important de bien délimiter l'espace nuit. » À défaut, un paravent, un claustra ou même une plante peuvent suffire à isoler visuellement les espaces. Pour bien dormir, et, tout au long de l'année, se sentir bien chez soi.

## 2022, l'esprit salle de bain

En ces temps où la maison est devenue le cocon dans lequel nous aimons à nous réfugier, la salle de bain a pris une importance toute particulière. Il n'est évidemment pas question d'en négliger l'aspect fonctionnel, mais elle doit aussi - surtout ? - offrir à la famille un havre de paix et de confort. Voici nos 5 inspirations pour 2022.



## Une déco aux lignes graphiques

Une ambiance zen, épurée et classe, c'est une des grandes tendances de 2022. Les aménagements seront placés sous le signe de la sobriété, avec des designs aux contours francs. Pour ce qui est des couleurs, on jouera résolument sur le contraste. Sur un ensemble aux teintes douces, avec un choix de tons neutres (crème, taupe clair...), on mettra sur des lignes dans des notes sombres, noires, bleu soutenu ou anthracite. Mais attention, dans l'ambiance graphique, rien n'est jamais fait au hasard et les lignes devront souligner un espace existant, une forme de carrelage ou la place d'un équipement. Pour ce qui est des accessoires, justement, on privilégie clairement les esthétiques sobres et épurées. Le graphisme ne peut aller qu'avec la modernité. Les formes asymétriques pour un miroir ou un tapis de bain par exemple, très tendance également, peuvent renforcer cet esprit graphique.

## Un espace dédié à la douche



Pour toutes sortes de raisons (consommation d'eau, écologie...), la baignoire n'a plus le vent en poupe. Depuis plusieurs années, la tendance est à la douche à l'italienne. Mais pour 2022, il ne s'agit plus simplement de s'équiper de cette fameuse douche et de l'installer dans un coin de la salle de bain. Non, il s'agit bien de repenser entièrement la pièce à partir de cet équipement. Tout tourne autour d'elle, tout y conduit et elle devient le coin nature préservé de notre intérieur. Elle sera donc de dimensions XXL et équipée d'une paroi tout en transparence. L'idée est de gommer au maximum les frontières. La salle de bain, c'est la douche !

## Du high-tech partout

Le numérique et sa kyrielle d'innovations ont déjà envahi le salon, la cuisine, le bureau et même la chambre. Les voici qui débarquent dans la salle de bain. Un capteur qui permet de déclencher les robinets quand vous approchez vos mains, un lavabo qui se nettoie automatiquement après votre passage, un robinet qui distribue de l'eau et du savon sans aucun contact, le bluetooth intégré aux meubles, des éclairages qui semblent sortis des meubles, des WC totalement escamotable ou qui lancent un programme de désinfection automatique après utilisation, un miroir connecté à internet... Le champ des possibles est sans limite ! Tout cela sera associé, bien sûr, avec des teintes modernes et des lignes pures, pour faire encore mieux que la salle de bain de la station spatiale internationale !

## Un coin de nature

Nous avons tous tellement besoin de nature, que nous avons besoin de la sentir toujours auprès de nous, même au moment de la toilette. Les éléments naturels s'imposent donc dans la salle de bain. Cela passe, d'abord, par les matières utilisées. En 2022, le bois s'impose. Surtout dans sa version non lissée. Il peut être à sa place partout, du sol au plafond. Mais on peut aussi opter pour des pierres rugueuses ou même un papier peint aux motifs naturels aux murs. Au sol, un carrelage creusé ou de grandes dalles seront du plus bel effet. La nature vivante ne doit pas être négligée : plantes ou arbustes en pot sont les bienvenus. Dans ce type de décor, on pourra très facilement intégrer des accessoires au design un peu vintage et des meubles de récupération.

Dans votre prochain magazine :

**TÉLÉTRAVAIL :**  
**FAIRE ENTRER**  
**LE TRAVAIL A**  
**LA MAISON**



# Investir dans le neuf en 2022 : bonne idée ou pas ?



**2021 s'est achevée, et pour la deuxième année consécutive, la pandémie a eu une incidence sur le marché de l'immobilier. Et notamment sur le neuf : « on a ressenti chez les acquéreurs une espèce d'urgence à vouloir changer, explique Sébastien Boissay, Vice-président de la Chambre Interdépartementale des Notaires du Val de Loire.**

Ils souhaitent un projet qui puisse être bouclé rapidement et n'avaient pas envie de gérer des travaux dont le montant et la durée sont incertains en achetant de l'ancien. Le neuf, ça rassure ». Pour autant, investir dans le neuf à l'heure actuelle est-il nécessairement une bonne idée ? En un an, les prix ont augmenté de 7 %.



## Systemes de chauffage vertueux

*Dès 2022, les maisons individuelles sortant de terre sont soumises à un plafond d'émissions de gaz à effet de serre de 4kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an. En d'autres termes, le gaz est interdit, au profit de systèmes comme celui du chauffage par granulés bois. Pour les logements collectifs, dont les trois quarts sont chauffés au gaz, le plafond est fixé à 14kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an cette année, et sera abaissé dès 2024. La RE 2020 vise à favoriser le solaire, les pompes à chaleur ou encore les solutions hybrides.*

*Côté matériaux, cette nouvelle réglementation encourage la diminution de l'usage du béton et de l'acier et incite à recourir à des éléments biosourcés tels que le bois, le liège, la cellulose ou le chanvre. Un calcul du cycle de vie des matériaux, mesuré en kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de surface de logement, va être créé.*

## Des biens plus adaptés

Malgré la hausse, Bruno Payre, directeur d'agence Centre-Val de Loire chez Marignan, promoteur immobilier, répond oui sans hésitation : « premièrement, les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas. Ensuite, en 2023, les logements anciens avec une forte consommation d'énergie, les passoires thermiques, seront interdits à la location. Et beaucoup de propriétaires n'auront pas les moyens de faire des travaux de mise en conformité. Or la demande d'habitations performantes grimpera et il sera plus facile de trouver un locataire pour les investisseurs. En achetant neuf, vous avez aussi la garantie décennale, et puis on construit aujourd'hui de manière plus aérée, les normes ont évolué et les attentes aussi. On fait davantage de fenêtres par exemple. Et les bâtiments sont plus adaptés aux handicaps ».

Parmi les clients de son agence située à Tours, Bruno Payre compte « beaucoup de seniors qui revendent un pavillon pour un logement plus central, sans sous-sol ni étage ». Mais la majorité des acheteurs sont des investisseurs qui profitent du dispositif Pinel : en louant leur bien acquis neuf, ils bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu. Et le promoteur de l'agence Marignan de préciser : « à Tours, la rentabilité entre le prix d'achat et le loyer est meilleure qu'à Bordeaux ou à Nantes ». Actuellement, le neuf se vend aux alentours de 4 000 euros le mètre carré à Tours. En comparaison, l'ancien coûte environ 1 000 euros de moins. « Même si vous avez acheté votre appartement un peu cher, le petit gain fiscal réduit le coût d'achat global », fait valoir Sébastien Boissay, notaire. À terme, le risque de perdre de l'argent est faible, mais attention malgré tout d'éviter une configuration où tous les propriétaires au sein d'un même ensemble pourraient se retrouver à revendre en même temps, à l'issue de la défiscalisation.



## Investir dans le neuf en 2022 : bonne idée ou pas ?



### *En zone tendue, un investissement à faible risque*

En Touraine, hors maisons individuelles, le marché du neuf est porté à 70 % par l'investissement locatif. Une conséquence de la classification en zone dite « tendue », où la demande locative est supérieure à l'offre. Ce n'est pas le cas de la plupart des communes de la région, ce qui fait dire à Bruno Payre qu'il y a en réalité « deux marchés du neuf ». Or d'après lui, là où il n'est pas possible de défiscaliser grâce au dispositif Pinel, « il ne se passe pratiquement rien ».

Pour Sébastien Boissay, Vice-président de la Chambre Interdépartementale des Notaires du Val de Loire, le tableau est un peu plus nuancé : le volume de logements neufs est certes incomparable, mais « dans des villes comme Romorantin-Lanthenay ou Vendôme par exemple, dans le Loir-et-Cher, ça marche assez fort. Il y a même une petite pénurie. Les biens se louent tout de suite. »

### *Diminution des stocks*

De pénurie, il en est aussi question dans les zones tendues, et ce, partout dans le pays. Mi-décembre, David Ambrosiano, président du Conseil supérieur du notariat, soulignait sur franceinfo « le manque cruel de production de logements neufs en France » ayant pour conséquence de faire monter les prix de tout le marché immobilier. Une des raisons du nombre trop faible de mises en chantier tient d'après lui aux politiques publiques locales. Vincent Briand, Président Délégué d'Indre-et-Loire de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) et gérant de plusieurs agences ERA, pointe de son côté la « complexité » globale de la construction. « On ne construit pas assez, ni assez vite. Dans le département, il n'y a pas grand-chose à vendre comparé à la demande. C'est un marché plutôt en faveur des vendeurs. Un marché de pénurie, mais quand même moins marqué qu'il y a six mois. » L'Ocelor, observatoire du logement neuf Centre Loire notait en effet en novembre dernier un « essoufflement au troisième trimestre 2021 », jugé « préoccupant pour la suite ». « En ce moment, le marché du neuf en Touraine est caractérisé par une diminution des stocks », confirme de son côté Bruno Payre, promoteur Marignan.

### *Des économies d'énergie*

Outre les difficultés administratives, le secteur est affecté par la flambée du coût des matériaux. Les réserves de bois et d'acier notamment sont basses, et la concurrence avec la Chine ou les États-Unis est rude à l'heure actuelle. Une conjoncture qui interroge Sébastien Boissay quant à l'opportunité d'investir dans le neuf en 2022 : « est-ce que

# BONNE RÉOLUTION N°1 : ACHETER DANS LE NEUF EN 2022 !



**1** MAISONS 3 CHAMBRES  
à partir de **268 000 €\***

**2** DU 2 AU 4 PIÈCES  
à partir de **166 000 €\***

**3** DU STUDIO AU 3 PIÈCES  
à partir de **300 000 €\***

**4** DU 2 AU 5 PIÈCES  
à partir de **186 000 €\***

**5** 3 ET 4 PIÈCES  
à partir de **227 000 €\***

**6** DU 2 AU 4 PIÈCES  
à partir de **147 000 €\***

tours.nexity.fr

**0 800 718 711**

Service et appel gratuits



**La vie ensemble**

# Investir dans le neuf en 2022 : bonne idée ou pas ?

c'est maintenant qu'il faut le faire ? Je ne sais pas. Peut-être faut-il attendre que le coût des matériaux redevienne normal. » Janvier 2022 marque, par ailleurs, l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation environnementale, la RE 2020. Des normes qui devraient impliquer un surcoût de départ de 5 à 10 %, mais qui permettront de diminuer les dépenses en matière de consommation d'énergie. Si la « visibilité » n'est « pas encore complète » quant à la RE 2020, comme le dit Bruno Payre, chez Marignan, les nouvelles règles ont, en tout cas, été pensées pour être bénéfiques à la planète et au porte-monnaie.

Autre inconnue au moment de se lancer dans l'achat d'un bien neuf : la charge mentale de la démarche. L'acquisition immobilière n'est jamais anodine, mais passer par l'étape de la construction s'avère parfois être « un petit parcours » à ne pas sous-estimer, conseille Sébastien Boissay. « L'expérience peut générer des tensions au sein d'un couple par exemple. C'est un projet lourd, il faut bien choisir ses entreprises et prendre toutes les garanties nécessaires. » Une fois le logement livré, en revanche, avoir fait le choix du neuf est l'assurance d'avoir « l'esprit tranquille », rappelle Ludovic Dagois, Président de la FNAIM du Centre et gérant de l'agence Adressimmo à Châteauroux. « Hormis de la peinture, vous savez que vous n'aurez rien à refaire avant vingt ans. Et puis vous avez un bien personnalisé. »



## Zoom sur la RE 2020

Cette nouvelle réglementation environnementale entre en vigueur en janvier 2022. Elle remplace la norme précédente appelée réglementation thermique (RT) 2012, qui avait été instaurée à la suite du Grenelle de l'Environnement. Plus ambitieuse dans la recherche de performance énergétique des bâtiments, la RE 2020 impose une production d'énergie supérieure à la consommation. Un principe qui relève du nouveau standard BEPOS : bâtiment à énergie positive. Là où, auparavant, la RT 2012 autorisait une consommation maximale de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, ce seuil est désormais fixé à 12 kWh/m<sup>2</sup>/an pour les constructions neuves. L'objectif est notamment la réduction de l'impact de la production de chauffage.

## Un bon placement

D'après lui, cependant, le coût de cette sérénité peut sembler élevé : « pour une résidence principale, le neuf reviendra toujours plus cher que l'ancien. Particulièrement à l'heure actuelle où les prix du foncier et de la construction explosent. Le prix du neuf est en train de s'envoler ». Reste que les deux options sont difficilement comparables. Le choix le plus pertinent pour un acquéreur ne sera pas forcément le meilleur pour son voisin. Et puis la courbe ascendante des prix du neuf est certes un problème en matière d'accès à la propriété, mais pas nécessairement une mauvaise affaire, comme le pense Bruno Payre : « dans les années 1980-1990, on entendait déjà que les prix de l'immobilier étaient tellement hauts que ça ne pourrait pas continuer comme ça, or ça continue, et ça reste un placement intéressant ».

il faudra être attentif aux coûts de construction pour être certain de faire une bonne opération sur le long terme », considère Sébastien Boissay. Il se veut tout de même rassurant : « l'immobilier reste un investissement intéressant sur la durée. Sur vingt ans, les prix ne font qu'augmenter ».

## Favoriser la fraîcheur en été

Avec le réchauffement climatique, la question du besoin de rafraîchissement dans les constructions apparaît également dans les orientations de la RE 2020. Un nouvel indicateur va voir le jour, relatif au nombre d'heures d'inconfort estival. Il sera exprimé en degré par heure (DH). Calculé au moment de la conception du bâtiment, il ne devra pas dépasser 350 DH. Au-delà, le projet devra être modifié afin d'inclure un moyen de rafraîchissement supplémentaire.

## Économies

L'application des nouvelles normes devrait augmenter le coût de la construction du neuf de 5 à 10 %, mais les économies réalisées en termes de dépenses d'énergie compenseront la hausse.

## Trouver le lieu propice

Pour que le placement soit intéressant, il faut surtout que l'emplacement le soit, estime Vincent Briand : « la bonne question à se poser avant d'acheter n'est pas "neuf ou ancien ?", mais "à quel endroit ?" C'est ça le vrai sujet ». Bruno Payre abonde : « un bon emplacement, c'est un bon investissement ». Une ville moyenne bien desservie par les transports, avec la fibre, des équipements de santé et scolaires assure un investissement peu risqué. « Si votre choix se porte en revanche sur une maison à la campagne,

Dans votre prochain magazine :  
**LABELS,  
CERTIFICATION,  
RÉGLEMENTATION,  
COMMENT S'Y  
RETROUVER ?**





# EVOLVE

CONSTRUCTION

## 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**

# Votre agence **Exeo** **Promotion** à Chambray-lès-Tours

**Un aménageur local ancré dans son territoire. Promoteur régional, Exeo livre les terrains à bâtir de l'opération Les Jardins de Bléré, un projet que l'entreprise mène avec ténacité.**



## Renseignements :

02 38 62 47 48

[www.exeo-promotion.com](http://www.exeo-promotion.com)

[immobilier@exeo-promotion.fr](mailto:immobilier@exeo-promotion.fr)

**EXEO**  
promotion

## *Rappelez-nous comment s'organisent les Jardins de Bléré ?*

Il s'agit d'une zone d'habitation d'environ 5 ha sur laquelle nous avons aménagé 52 terrains à bâtir, libres de constructeur, complétés par 87 logements sociaux pour le compte d'un partenariat Axiom/Valloire. Nous avons imaginé et aménagé un cadre paysager important avec la plantation de plus d'une centaine d'arbres, 405 mètres de vignes et 7 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts. Aujourd'hui, la plupart des terrains sont vendus, il nous reste juste six parcelles, signe de la réussite de ce lotissement.

## *C'est un long dossier qui s'achève ?*

Effectivement puisque la mairie nous a confié ce projet d'aménagement en 2014, aujourd'hui la livraison des terrains est imminente...

Il faut dire qu'il a fallu rassembler et convaincre les 26 propriétaires qui possédaient le foncier. Ensuite, nous avons dû patienter durant la période des fouilles archéologiques... Mais, nous avons toujours été soutenus par les équipes municipales conduites par Daniel Labaronne ; Lionel Chanteloup et actuellement Fabien Nebel.

## *Être un acteur local est une force dans ce type de dossier ?*

Oui je pense. Nous travaillons uniquement sur les agglomérations que nous maîtrisons Chartres, Orléans et Tours. Nos collaborateurs connaissent parfaitement leur secteur et ses exigences. Par ailleurs, nous sommes une équipe de 18 personnes ce qui nous confère une grande agilité et une rapidité dans la prise de décision.

## *Quelles sont les qualités d'Exeo ?*

Avant tout, la satisfaction client.

Benoît Aiglon, le dirigeant de l'entreprise s'appuie sur une équipe rigoureuse, compétente qui traduit les valeurs fondamentales de la société. Cette structure interne est le vecteur d'une image de qualité de nos réalisations et de notre savoir-faire. D'ailleurs, nos clients savent qu'ils peuvent nous faire confiance. Nous avons de nombreuses références à notre actif dont une opération similaire à celle de Bléré sur Saint-Martin-le-Beau, 46 terrains à bâtir, que l'on vient également de réaliser mais également une opération à Saint-Avertin de 13 terrains à bâtir.

*Arnaud Villemaine,  
Directeur commercial du groupe Exeo.*

DERNIÈRES DISPONIBILITÉS :  
SPACIEUX T4 AU DERNIER ÉTAGE !

## TOURS VIVALDI Rue des Bordiers

- GRANDS T4 avec balcon ou terrasse
- 2 parkings sous-sol et cuisine équipée
- Dernier étage
- Situation privilégiée entre Tours Nord la Loire et Saint-Cyr-sur-Loire
- Proximité du tramway

*Ataraxia et Eci Promotion  
vous présentent leurs  
meilleurs vœux pour 2022*

Renseignements et vente :

**ECI PROMOTION**

134 avenue de Grammont - 37000 Tours  
catherine.royer@eci-promotion.fr

**02 47 66 65 54**



**ATARAXIA**

17, Boulevard Béranger - 37000 Tours

**02 47 21 85 02**

**ECI PROMOTION**

En co-promotion avec :

**ataraxia**

**PROMOTION IMMOBILIÈRE**



Maisons du  
**Blaisois**

Constructions de Style

**Nouvelle année ?  
Nouveau projet ?**

**Alors votre projet est unique ?  
Nos maisons aussi !**



**Retrouvez nous directement sur notre site  
en flashant ce code**



**ou directement à notre pavillon témoin :**

**02 54 78 02 61**

**114 A, Route Nationale  
41260 La Chaussée St Victor**

Toute l'équipe  
de **NEGOCIM**  
vous souhaite  
une très belle  
année...

**DÉCOUVREZ**

votre futur terrain à bâtir viabilisé



Sainte-Maure-de-Touraine  
Cheillé  
Villaines-les-Rochers  
Montbazon

Libre choix de constructeur



52, bd Heurteloup  
TOURS  
02 47 05 78 68  
[www.negocim.fr](http://www.negocim.fr)

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



## Meilleurs Vœux !

En 2022  
Vendre et Acheter  
avec  
Lucilia B.



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



[www.lucilia-b-immobilier.fr](http://www.lucilia-b-immobilier.fr)