

# DANS NOS VILLES.FR



Actu :  
*Votre maison est classée E ?  
Attention à l'audit !*

Mon Accompagnateur Renov',  
*un partenaire  
au long cours.*

Les éléments  
*du dossier de location.*

# 6 MOIS DE GESTION LOCATIVE OFFERTS



Propriétaires, soyez sereins,  
on s'occupe de tout !



-  Gestion administrative
-  Gestion technique
-  Gestion comptable
-  Gestion juridique

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

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



02 47 60 22 15

02 47 70 12 70

02 47 31 16 16

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



# PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic | citya.com | f | t | i | in |



**116 000 €** Réf TAPP935158

## JOUÉ-LÈS-TOURS

À VENDRE - Charmant appartement T2 vendu loué ! Ce bien lumineux se compose d'une entrée accueillante, d'une pièce de vie avec une cuisine ouverte aménagée et équipée, d'une chambre avec placard et d'une salle d'eau moderne. La copropriété comporte 39 lots, Charges : 1331 euros/an, Classe énergie C



**105 000 €** Réf TAPP930481

## TOURS

À VENDRE : Charmant studio au cœur de Tours, dans un secteur prisé. Ce bien rare, idéal pour un investissement locatif ou pour un premier achat, vous séduira par son ambiance chaleureuse et son agencement optimisé. La copropriété comporte 33 lots, Charges : 695,23 euros/an, Classe énergie D



**142 000 €** Réf TAPP931879

## LA VILLE-AUX-DAMES

À VENDRE : Appartement classique T2 à La Ville-aux-Dames ! Situé au rez-de-chaussée, cet appartement de 50 m<sup>2</sup> vous séduira par son agencement optimisé et sa luminosité. Dès l'entrée, vous serez accueilli par un espace de vie chaleureux, où la cuisine américaine s'intègre parfaitement au salon, L'appartement dispose de deux pièces bien agencées, dont une chambre spacieuse, ainsi qu'une salle de bain fonctionnelle. La copropriété comporte 98 lots, Charges : 723.06 euros/an, Classe énergie D.



**153 000 €** Réf TAPP928373

## TOURS

À VENDRE : Appartement T3 situé à Tours. Ce bien d'une superficie de 54 m<sup>2</sup>, se compose de trois pièces, dont deux chambres. La cuisine ouverte et aménagée s'ouvre sur un séjour lumineux, créant un espace de vie convivial. La copropriété comporte 20 lots, Charges : 360,00 euros/an. Classe énergie E



**162 000 €** Réf TAPP935402

## TOURS

Appartement comprenant une entrée, cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau et une place de parking en sous-sol. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 56 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 710,00 euros/an. Classe Energie C

## AMBOISE

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



**199 000 €** Réf TMA1139068



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



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



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



## TOURS

À VENDRE : Exclusivité CITYA Béranger : Découvrez cette belle maison 6 pièces située à Tours Nord. Avec une superficie habitable de 158 m<sup>2</sup>, cette maison offre un espace de vie généreux et lumineux, idéale pour une famille en quête de confort. Classe énergie C

Réf TMAI149181

**410 000 €**

## TOURS

Appartement T3 composé d'un salon, 2 chambres, cuisine, salle de bain, deux patios et un emplacement de parking. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 34 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 100,00 euros/an. Classe Energie C



Réf TAPP444065

**236 000 €**



Aménagement proposé par une IA - Photo non contractuelle

## VERNOU-SUR-BRENNE

Maison T4 82 m<sup>2</sup> à Vernou-sur-Brenne avec garage cuisine séparée aménagée 82 m<sup>2</sup> quatre pièces trois chambres salle de bain les toilettes sont séparés La maison est orientée sud-ouest, ce qui permet de profiter d'une belle luminosité tout au long de la journée. À l'extérieur, vous bénéficierez d'un terrain de 313 m<sup>2</sup>, Un garage. Classe énergie E

Réf TMAI149106

**189 000 €**

RETROUVEZ-NOUS SUR [citya.com](https://www.citya.com) | [f](https://www.facebook.com) | [t](https://www.twitter.com) | [i](https://www.instagram.com) | [in](https://www.linkedin.com) |

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

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



**114 500 €** Réf TAPP934860

## TOURS

Grand studio en rez-de-jardin avec une terrasse au calme et sécurisée. comprenant une vaste entrée avec placard desservant une grande pièce de vie accueillante équipée d'une cuisine. Il dispose également d'une salle d'eau avec douche et WC. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 50 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 616,60 euros/an. Classe Energie C



**161 000 €** Réf TAPP931169

## TOURS

Appartement comprenant une entrée, salon avec balcon, une cuisine séparée, une chambre, une salle de bain. WC séparé. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 50 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 800,00 euros/an. Classe Energie E



**94 000 €** Réf TAPP928590

## TOURS

T2 56 m<sup>2</sup> à Tours séjour une chambre une salle d'eau une cuisine aménagée deux balcons deux caves, la copropriété comporte 265 lots. Classe énergie E

## TOURS

T2 de 2017 à Tours, au dernier étage avec terrasse situé dans un quartier calme, construit en 2017. Avec une chambre et une salle d'eau. La cuisine américaine aménagée est un véritable atout, offrant un espace convivial pour cuisiner et recevoir vos amis. Classe énergie C



**154 000 €** Réf TAPP934787



**110 000 €** Réf TAPP933462

## TOURS

SANS TRAVAUX studio, idéal pour un investissement, est situé face à l'université des Deux Lions et dynamique. Baignée de lumière, la pièce principale offre un cadre agréable. Vous y trouverez également une cuisine aménagée et une salle d'eau pratique et fonctionnelle. Classe énergie C



**94 000 €** Réf TAPP931903A

## TOURS

T2 duplex au dernier étage de 37 m<sup>2</sup> Au rez-de-chaussée une entrée un grand séjour une cuisine ouverte une salle eau des toilettes indépendantes à l'étage une chambre, une place de parking privative, cave. La copropriété comporte 71 lots, la quote-part budget est de 636,00 euros/an. Classe énergie C

**Location** **Gestion** **Vente** **Syndic**

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

# SOM

# MAI

# RE

**08 MON ACCOMPAGNATEUR RENOV',**  
un partenaire au long cours.

**14 PUBLI-REPORTAGE**  
Val Touraine Habitat

**16 PAROLE DE NOTAIRES**  
Adopter l'enfant de son conjoint

**18 DOSSIER**  
de location

**24 ACTU**  
Votre maison est classée E ?  
Attention à l'audit !

Magazine gratuit des annonces de professionnels édité à 10 000 exemplaires.

Editeur de la publication :  
NR COMMUNICATION  
SA à Conseil d'Administration  
Siège social : 26, rue Alfred de Musset  
37000 TOURS - 02 47 31 72 81

Directeur de publication :  
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Vanessa RIBAUD

Chef de Publicité :  
Franck CARPENTIER - Rémy CHARRON

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES **VAL DE LOIRE**  
n°238 du 04 Mars au 31 Mars 2025

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



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



## Le printemps de l'immo

De nombreux professionnels de l'immobilier ont les yeux fixés vers le printemps qui s'annonce. Les beaux jours marquent souvent, en effet, le début d'une saison propice à l'activité immobilière. Mais dans la période compliquée que traverse le secteur, ce printemps-là, plus que beaucoup d'autres, aura valeur de test.

Des éléments de déblocage sont présents depuis plusieurs mois déjà. Des taux d'intérêt en baisse, des prix plus sages, des banques plus prêtes... Et pourtant, le rebond est encore timide. Tous espèrent que le printemps apportera le déclic qui manquait au marché.

Un nuage, au moins, s'est dissipé dans le ciel de l'immobilier, comme de l'activité économique en général. La France a désormais un budget. Investisseurs comme primo-accédants savent à quelle sauce ils vont être mangés. Un peu de sucre avec l'élargissement du Prêt à taux zéro, le maintien de MaPrimeRénov' et l'exonération d'impôt sur les donations familiales destinées à financer un projet immobilier. Un peu d'amertume aussi, avec la hausse des frais de notaire.

Au final, et c'est sans doute la plus grande source de satisfaction, il n'y a plus de raison d'attendre pour réaliser son projet immobilier.

Professionnels comme particuliers ont les cartes en mains. A nous de profiter au mieux de nos atouts.

# É DI TO



# Agence SIMON

depuis  
1972

## AMBOISE

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

## VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République  
02 47 52 67 28

## ST-CYR/LOIRE

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

## BLÉRÉ

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### AMBOISE

560 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,87 % TTC  
534 000 € hors honoraires



Maison 18<sup>ème</sup> parfaitement restaurée avec des matériaux anciens et de qualité. Hall d'entrée avec cheminée, salon/sam, cuisine A/E, sam, 2<sup>ème</sup> cuisine, chambre avec SDE. Au 1<sup>er</sup> : mezzanine, 2 chambres, SDB. Jardin de 700 m<sup>2</sup> paysager en partie clos de murs avec puits et maisonnette. Possibilité de scinder la maison en 2 parties. DPE D. Réf 1044. Tel : 02 47 30 51 56

### NOIZAY

233 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,91% TTC  
220 000 € hors honoraires



Dans une charmante vallée au calme Belle Maison ancienne comprenant entrée salon salle à manger avec cheminée insert cuisine en partie troglodytique wc à l'étage 3 chambres sde wc bureau terrasse - garage - caves puits et jardin. DPE E. Réf 1216. Tel : 02 47 52 67 28

### TOURS proche Tranchée

712 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,94 % TTC  
685 000 € hors honoraires



Maison ancienne parfaitement rénovée 160 m<sup>2</sup> habitables, implantée sur plus de 1000 m<sup>2</sup>, 2 garages accès indépendant. Belle pièce à vivre 56 m<sup>2</sup> avec cuisine A/E, ouverte et poêle à bois, véranda 20 m<sup>2</sup>, AC, suite parentale avec dressing et SDE. A l'étage : 2 chambres, SDE et SDB. DPE C. Réf 2290. Tel : 02 47 46 24 80

### AMBOISE

160 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,67 % TTC  
150 000 € hors honoraires



Appartement rdc comprenant : entrée, dégagement, salle d'attente, cuisine, salle d'eau, WC, 2 pièces communicantes, terrasse, cave et parking en sous sol, idéal profession libérale. Charges courantes annuelles copropriété : 1500 €. Copropriété de A préciser lots. Charges annuelles : 1 500 €. DPE D. Réf 1237. Tel : 02 47 30 51 56

### ROCHECORBON

316 500 €

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



Cette maison semi-troglodytique vous séduira par ses volumes et son ambiance chaleureuse : cuisine A/E, salle à manger, salon avec cheminée, bureau, SDE, chambre, dégagement. A l'étage : chambre mansardée avec lave-mains et WC. Cave. Jardin d'env. 100m<sup>2</sup> dont 40m<sup>2</sup> de terrasse sud-ouest. 1 place de parking. DPE E. Réf 1389. Tel : 02 47 52 67 28

### SAINT CYR SUR LOIRE

834 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,99 % TTC  
802 000 € hors honoraires



Belle et atypique maison de 2005 env 200 m<sup>2</sup> sur terrain paysagé clos de 1000 m<sup>2</sup> avec piscine. Entrée, vaste pièce de vie avec cheminée, cuisine équipée et suite parentale en RDC. A l'étage, mezzanine desservant 1 suite (chambre et SDB WC), 2 autres chambres, SDB. Sous-sol total. DPE C. Tel : 02 47 46 24 80

### 15 min d'AMBOISE

429 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,63 % TTC  
410 000 € hors honoraires



Jolie longère parfaitement restaurée à la décoration soignée. En rdc, cuisine avec sam, grand salon cathédrale, 2 chambres avec sdb, bureau. Au 1<sup>er</sup> étage, mezzanine, bureau, 3 chambres... Dépendances dont préau 3 voitures, maison d'amis à restaurer, hangar, puits. Jardin paysager, calme absolu. DPE C. Réf 2172. Tel : 02 47 30 51 56

### ROCHECORBON

630 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC  
600 000 € hors honoraires



Belle maison de 2004 comprenant : entrée sur un vaste séjour de 80 m<sup>2</sup> avec cheminée centrale cuisine A/E cellier 3 chambres dont 1 avec SDE dressing, SDE. A l'étage : chambre, SDE-WC, greniers. Hangar de 144m<sup>2</sup> et garage 2 voitures avec grenier au dessus. Le tout sur 1,8 hectare de terrain. DPE EN COURS. Réf 1404. Tel : 02 47 52 67 28

### TOURS Cathédrale

679 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,60 % TTC  
650 000 € hors honoraires



Magnifique duplex entièrement rénové de 146 m<sup>2</sup> habitables. Hall d'entrée, belle pièce de vie de 50 m<sup>2</sup> avec cuisine A/E neuve, belle hauteur sous plafond, parquet chevron .. salle de jeux, chambre, SDE. En duplex palier, 2 chambres dont 1 avec SDB. Charges courantes copropriété : 2444 €/an. DPE D. Réf 2230. Tel : 02 47 46 24 80

### AMBOISE

180 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,88 % TTC  
170 000 € hors honoraires



Adorable petite maison ancienne située à Amboise dans un environnement bucolique proche de la Loire à vélo. En RDC, séjour traversant avec cheminée insert, petite cuisine, sdb avec wc, chambre. Au 1<sup>er</sup> étage mansardé : palier et 2 chambres en enfilades. Cour arborée et close de murs. Jardinnet plein sud sur l'arrière. DPE F. Réf 2290. Tel : 02 47 30 51 56

### Entre AMBOISE et VOUVRAY

456 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC  
435 000 € hors honoraires



Charme et authenticité pour cette maison vigneronne vous découvrirez une entrée sur salon-SAM, cuisine spacieuse A/E, buanderie, SDB, wc, chaufferie. A l'étage, un palier couloir desservant 3 chambres, SDE, wc. Le tout sur un magnifique jardin fleuri clos de murs. Dépendances : granges, atelier, cave. DPE EN COURS. Réf 1416. Tel : 02 47 52 67 28

### NOTRE DAME D'OE

432 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,37 % TTC  
410 000 € hors honoraires



Maison des années 2000 dans un quartier calme et résidentiel offrant en Rdc : entrée, pièce à vivre spacieuse avec cuisine A/E, salon, Lingerie/buanderie, 1 chambre avec SDE privative, A l'étage : palier, 4 chambres dont une avec salle d'eau privative, 1 SDE/wc. L'ensemble sur un jardin clos, terrasse et piscine. Réf 2285. Tel : 02 47 52 67 28

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



# DEVENIR PROPRIETAIRE



## Maisons neuves

3 Types 3  
14 Types 4  
1 Type 5



**ROCHECORBON**  
Nord-Est de TOURS



A 10 min de TOURS



**AVANT PREMIERE**

**immobilier neuf**

*Prochainement à Rochecorbon,  
commune inscrite au Patrimoine mondial de L'UNESCO  
située entre Loire et Vignes, à proximité de Tours,  
découvrez 18 maisons neuves de type 3, 4 et 5.*

*Ces logements, conçus selon les normes RE 2012, vous  
offriront un confort de vie optimal tout en favorisant des  
économies d'énergie. Un projet pensé pour s'intégrer  
harmonieusement dans un hameau à taille humaine, à la  
fois proche de la nature et des commodités locales.*



**Devenez propriétaire d'une MAISON**

en douceur et en bénéficiant de nombreux avantages  
**grâce au Prêt Social Location-Accession\***

\* Vente en location-accession (PSLA), voir conditions. Vente soumise à plafonds de ressources.

**Aucun frais d'agence,  
ni de dossier**



**Prix de vente  
préférentiel**



**Un accompagnement  
personnalisé jusqu'à la  
remise des clés.**



## Typologies

- 1 Types 5
- 14 Types 4
- 1 Types 5



**Surfaces**  
(moyennes) :

- T3 : 67 m<sup>2</sup>
- T4 : 85 m<sup>2</sup>
- T5 : 95 m<sup>2</sup>



**Stationnement :**  
2 places de stationnement  
+ aire de retournement



Radiateurs dans les pièces sèches



**Menuiseries extérieures aluminium**

- Volets roulants motorisés : séjour et cuisine
- Volets manuels : SDB + chambres
- Double vitrage



Jardins : entre 210 et 350 m<sup>2</sup>  
Terrasse de 12m<sup>2</sup>



**Performance environnementale :**



## À ROCHECORBON

*Offrez-vous un cadre  
de vie unique  
entre nature et lieux  
de caractère*

18 maisons individuelles mitoyennes



## Points forts PSLA

Prêt Social Location-Accession

TVA réduite  
5.5%

Frais de notaire  
réduits

Exonération  
de taxe foncière  
pendant 15 ans

Cumul  
des prêts  
possibles



# Mon Accompagnateur Renov'

## UN PARTENAIRE AU LONG COURS

Mon Accompagnateur Renov' a été conçu pour aider les ménages à mener à bien leurs projets de rénovation énergétique. Mais ce mécanisme est lui-même un peu complexe. Reprenons tout depuis le début...



### C'est quoi Mon Accompagnateur Renov' ?

Tout le monde est d'accord : mener une rénovation énergétique d'ampleur dans son logement n'est pas un parcours de santé. Entre les pièces à fournir pour obtenir les aides, les devis à demander, le chantier à préparer et à coordonner, les risques de se faire arnaquer à chaque étape, les changements dans la législation, on en passe et des meilleurs, les embûches ne manquent pas.

Et pourtant, la rénovation globale des logements est un enjeu majeur pour l'État. C'est, en effet, un des moyens les plus efficaces pour faire baisser l'impact environnemental du logement dans les années à venir. C'est d'ailleurs le type de rénovation qui est le plus aidé.

C'est la raison pour laquelle l'État a mis en place le dispositif Mon Accompagnateur Renov'. Il s'agit, pour résumer, d'un expert de confiance, indépendant des entreprises auxquelles vous allez faire appel, qui va vous suivre et vous aider tout au long de votre parcours de rénovation. Une sorte de facilitateur pour rendre plus fluide le (long) parcours d'une rénovation d'ampleur.

### Un accompagnement obligatoire

Depuis le 1er janvier 2024, si vous souhaitez obtenir une aide MaPrimeRénov', la présence d'un Accompagnateur Renov' est obligatoire dans tout projet de rénovation globale de votre logement. C'est ce que l'on appelle « MaPrimeRénov' Parcours accompagné ». Pour rappel, une rénovation globale, c'est un projet qui comprend au moins deux gestes de rénovation distincts (changement de système de chauffage, isolation thermique, changement des fenêtres...), réalisés au même moment et qui permettent de gagner au moins deux classes en DPE. Pour les rénovations simples, ou mono-geste, il est possible de se faire accompagner par un Accompagnateur Renov', mais cela n'est pas obligatoire.

Au tout début de votre projet, il est conseillé de consulter un conseiller France Renov', dans un des espaces dédiés, dans votre ville. Il pourra vous aider à préciser votre projet et, le cas échéant, il vous orientera vers un Accompagnateur Renov' financé - ou pas - par votre collectivité locale. Vous pouvez aussi en trouver la liste sur le site de France Renov'.



# 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 en Centre-Val de Loire



À Saint-Cyr-sur-Loire, une demeure des 18e et 19e s. fidèlement restaurée, ses dépendances et son parc  
Ref 947055 - DPE D/D

2 370 000 €

En vente proche d'Amboise



Une propriété vouée aux réceptions, ses deux habitations, ses deux salles et sa grange à transformer, sur près de 2,5 ha avec plans d'eau  
Ref 666794 - DPE D/D

895 000 €

En vente en Touraine



Dans un village authentique du Sud Touraine, une maison de village rénovée, avec une maison d'amis et un jardin fleuri et arboré  
Ref 961580 - DPE E/E

450 000 €

En vente en Touraine



En Touraine, un hôtel particulier du 18ème siècle, avec cour intérieure et jardin en terrasse  
Ref 762384 - DPE D/E

900 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

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

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



Mon Accompagnateur Renov'

**UN PARTENAIRE  
AU LONG COURS**

## Un Accompagnateur Renov', combien ça coûte ?

On peut y voir un paradoxe. Le dispositif Mon Accompagnateur Renov' est obligatoire pour les rénovations globales mais il est également payant. Car, bien évidemment, l'Accompagnateur Renov' est un professionnel privé et sa prestation génère un coût. On peut donc se dire que la loi ajoute une



nouvelle dépense pour les ménages dans leur parcours de rénovation énergétique. Une démarche un peu contradictoire avec l'ambition de faciliter ce type de projets.

D'autant que l'addition n'est pas négligeable. Il faut en effet compter entre 3 000 et 5 000 € pour l'ensemble de la prestation. Précisons tout de même que ce tarif inclut la réalisation de l'audit énergétique, obligatoire pour obtenir l'aide de MaPrimeRénov'. Le législateur a donc décidé de mettre en place des aides pour limiter l'impact de cette nouvelle dépense. Dans le cadre de MaPrimeRénov', l'intervention de l'accompagnateur peut être financée à 100 % pour les foyers les plus modestes, mais à hauteur de 2 000 € seulement. Le plafond est le même pour les autres catégories de foyers, mais le montant de l'aide passe à 80 % pour les ménages modestes, 40 % pour les ménages intermédiaires et seulement 20 % pour les ménages les plus aisés.

## Quelles sont ses missions concrètes ?

Votre Accompagnateur Renov' vous apporte d'abord une aide technique. Cela passe en premier lieu par la réalisation de l'audit énergétique obligatoire. C'est ce document de référence qui justifie les travaux à mener et qui indique comment votre logement va passer, grâce à ces travaux, d'une classe à une autre. Fort de ce document, l'Accompagnateur Renov' est également en mesure de vous aider à prioriser les travaux à effectuer.

Mais si l'accompagnateur vous assiste, il ne fait pas les choses à votre place. Ce n'est pas lui qui demande les devis ni qui assure les rendez-vous sur site avec les entreprises pressenties. En revanche, il est là pour vous conseiller sur le choix des devis. Il appartient également à l'Accompagnateur Renov' de vérifier la conformité entre les devis et les scénarios exposés par l'audit énergétique. A la fin

du chantier, il doit revenir sur les lieux pour valider la conformité des travaux. L'Accompagnateur Renov' vous assiste également sur le plan financier. Il réalise le plan de financement de votre projet en compilant les diverses possibilités d'aides nationales ou régionales.

Enfin, il apporte un soutien administratif en vérifiant la conformité des différentes pièces que vous devrez apporter pour votre demande d'aide. Un apport particulièrement précieux tant l'administration peut se montrer pointilleuse, par exemple sur le contenu des devis.

Précisons que l'Accompagnateur Renov' n'a pas à déposer lui-même la demande d'aide. Si vous souhaitez qu'il le fasse, vous devrez le désigner comme mandataire.



# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



## BARNES CENTRE VOUS PRÉSENTE SES PLUS BEAUX BIENS EN RÉGION VAL DE LOIRE :

- Une propriété entre Touraine et Brenne sur 34 ha, avec environ 10 ha d'eau,
- Un joli manoir aux confins de la Touraine sur 33 ha,
- Une belle demeure du 18e siècle au cœur du Val de Loire, sur un parc arboré de 14 ha, calme et boisé,
- Un château du 19e siècle et son parc clos de 9 ha,
- Un très bel hôtel particulier à Saint-Aignan, avec une vue imprenable sur le Cher,
- Un manoir du 19e siècle et ses dépendances, à proximité de Vendôme,
- Un bel ensemble immobilier dans le quartier historique de Vineuil, préservé de toutes nuisances,
- Une jolie maison à proximité de la forêt domaniale de Blois, avec un agréable parc paysagé.

### BARNES CENTRE

"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris

+33 (0)7 52 04 22 73 | [centre@barnes-international.com](mailto:centre@barnes-international.com)

[BARNES-INTERNATIONAL.COM](http://BARNES-INTERNATIONAL.COM)



## Qui sont les Accompagnateurs Renov' ?

Pour devenir Accompagnateur Renov', il faut obtenir un agrément de l'Anah. Cette démarche est ouverte aux opérateurs historiques de la rénovation énergétique, comme les Espaces Conseil France Renov' ou les collectivités territoriales, par exemple. Les architectes sont également éligibles, tout comme les auditeurs énergétiques qualifiés et les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les sociétés de tiers financement. Les entreprises qui réalisent des travaux ne peuvent pas être Accompagnateurs Renov'.

L'agrément est accordé, sur dossier, après vérification de l'indépendance du professionnel vis-à-vis des entreprises qui réalisent des travaux. Il ne doit pas être en mesure d'effectuer lui-même les travaux et il est tenu à la neutralité dans le choix des entreprises, à qualité égale. Il est à noter que la sous-traitance des prestations de Mon Accompagnateur Renov' est très encadrée. Pour simplifier, elle n'est possible que pour l'audit énergétique.

En mars 2024 (derniers chiffres disponibles), il y avait environ 3 000 accompagnateurs Renov' en activité en France, auxquels il fallait ajouter 440 structures agréées. Plus de 600 dossiers étaient, par ailleurs, en cours d'instruction.



## Quel contrat ?

On l'a dit, le recours à Mon Accompagnateur Renov' est obligatoire pour bénéficier des aides liées à MaPrimeRénov' en rénovation globale. Il est également obligatoire d'officialiser cette collaboration par un contrat établi entre le professionnel et le ménage concerné.

Ce contrat reprend les différentes actions obligatoires que doit mener l'Accompagnateur Renov'. Il liste également les éventuelles prestations optionnelles. Naturellement, le contrat stipule le coût complet de la prestation ainsi que son mode de règlement. Il peut également être utile d'ajouter des clauses de délai de réalisation, pour éviter que votre projet ne s'enlise faute de réactivité de votre accompagnateur.



## Comment choisir Mon Accompagnateur Rénov' ?



Sur le site France Renov', on trouve un annuaire exhaustif des structures agréées. La recherche peut se faire par localisation (code postal) ou par la raison sociale. Mais pour aller plus loin, il est indispensable d'effectuer quelques recherches sur internet. En quelques clics, il est facile de savoir quelle est la nature de chaque entité citée. Vous pourrez ainsi choisir, en toute connaissance de cause, une entreprise de l'immobilier social, un diagnostiqueur ou un cabinet d'architecte. Sur internet toujours, il est utile de consulter les avis clients. Ensuite, pour les trois ou quatre structures qui auront retenu votre attention, vous pourrez demander par téléphone les formations et l'expérience des personnes en charge de l'accompagnement et si un référent unique vous sera attribué. Le prix a son importance mais cela ne doit pas constituer votre unique critère. Un Accompagnateur Renov', cela doit avant tout être un véritable partenaire dans un chemin qui sera long et complexe.



**EXCLUSIVITÉ**



**CHAMBRAY-LÈS-TOURS**

**599 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.28% TTC (Prix 580 000 € hors honoraires)  
Proche Hippodrome de Chambray maison sur un parc de 6800 m<sup>2</sup> boisé comprenant : une pièce à vivre, cinq chambres, deux salles d'eau, un grand sous-sol. Environnement boisé exceptionnel proche des grands axes. Ecoreuils compris :-)  
Classe énergie : E Réf 24

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT-CYR-SUR-LOIRE**

**399 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.14% TTC (Prix 384 000 € hors honoraires)  
Saint-Cyr-sur-Loire. Belle maison traditionnelle de 130 m<sup>2</sup>, nichée sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup>, offrant une vue imprenable sur la verdure. Cette demeure vous propose 7 pièces dont 4 chambres. Sous-sol complet de 80 m<sup>2</sup>. Environnement exceptionnel.  
Classe énergie : D Réf 51

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

**COUP DE COEUR**



**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**361 905 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.90% TTC (Prix 345 000 € hors honoraires)  
Maison contemporaine de 140 m<sup>2</sup> de 2011 et rénovée en 2024, elle offre un cadre de vie exceptionnel. Le séjour de 40 m<sup>2</sup>, lumineux, est idéal pour recevoir. 4 chambres dont 2 en RDC. Excellent DPE  
Classe énergie : A Réf 60

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

**PRÉBENDES**



**TOURS**

**521 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.38% TTC (Prix 500 000 € hors honoraires)  
PrébenDES. Maison de charme de 6 pièces dont 4 chambres. Un jardin, une cave et un grand garage complètent ce bien. Entre le parc et l'avenue de Grammont. Proche de tout. Travaux de rénovation à prévoir.  
Classe énergie : E Réf VM475-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

**COUP DE COEUR**



**SAINT-CYR-SUR-LOIRE**

**369 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.53% TTC (Prix 353 000 € hors honoraires)  
St CYR. Maison Traditionnelle de 125 m<sup>2</sup> habitables, proche Tram et de toutes commodités. Espace de vie généreux et fonctionnel de 40 m<sup>2</sup>, baigné de lumière. 5 chambres et jardin de plus de 700 m<sup>2</sup>. Faites-vite  
Classe énergie : D Réf 62

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

**EXCLUSIVITÉ**



**LUYNES**

**232 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.45% TTC (Prix 220 000 € hors honoraires)  
Un art de vivre pour cette maison troglodyte offrant un séjour salon, 3 chambres, une cuisine, une salle de bains, un jardin, une terrasse au fond d'un chemin. Un habitat idéal pour un retour aux sources.  
Classe énergie : E Réf 43

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

**À SAISIR**



**LUYNES**

**395 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.95% TTC (Prix 380 000 € hors honoraires)  
Coup de cœur pour cette habitation semi troglodyte, offrant des volumes, une exposition plein sud sur un jardin arboré et la campagne à l'horizon. 3 belles chambres et possibilité de gîtes. Cadre exceptionnel.  
Classe énergie : E Réf 59

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

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

Val Touraine Habitat

## FACILITE L'ACCESSION à la propriété

**Chaque année, le bailleur social Val Touraine Habitat met à la vente plusieurs dizaines de logements de son parc et des terrains à bâtir. Une occasion que tout le monde, occupants d'un logement social ou pas, peut saisir pour accéder à la propriété.**

Auprès du grand public, Val Touraine Habitat est connu et reconnu comme un acteur incontournable de la location sociale. S'appuyant sur sa devise : « Le logement est un droit. Notre devoir, le rendre accessible. », le premier bailleur social du département a choisi de rendre une partie de son parc accessible également aux acquéreurs. Et autant dire qu'avec les prix de l'immobilier actuel, l'occasion est bonne à saisir, d'autant que l'offre est large comprenant aussi bien des pavillons que des appartements et des terrains à bâtir, répartis sur l'ensemble du département. « C'est une activité qui se renforce d'année en année, explique le bailleur. Aujourd'hui, nous réalisons près de 100 ventes (appartements, maisons, terrains à bâtir) par an ».

Si la législation impose à l'entreprise de respecter certains critères, toutes les personnes physiques peuvent prétendre à l'achat d'un bien, y compris des investisseurs qui souhaiteraient ensuite le proposer à la location. « Les locataires sociaux restent prioritaires et vont bénéficier d'une garantie de rachat du bien, durant dix ans, sous certaines conditions. Et dans le cadre de la vente d'un logement occupé, les ascendants et descendants des locataires peuvent aussi se porter acquéreurs », signalent les responsables.

### Val Touraine Habitat en chiffres :

**Création : 1949**

**24 000 logements locatifs gérés.**

**43 500 personnes logées sur le département.**

**1 000 logements et terrains à bâtir en vente**



FLASHÉZ-MOI



7, rue de la Milletière  
37080 Tours Cedex 2



02 47 87 14 91 / 02 47 87 14 96



[www.valtourainehabitat-vente.fr](http://www.valtourainehabitat-vente.fr)



[service.ventes@valtourainehabitat.fr](mailto:service.ventes@valtourainehabitat.fr)



Logements collectifs à Bourgueil

### Des logements de qualité

Même si l'on parle de logements anciens, les potentiels acheteurs ne doivent pas être inquiets. En effet, la loi interdit aux bailleurs sociaux de vendre des logements affichant une étiquette énergétique inférieure à « E ». « La réglementation impose que nos biens répondent à des normes minimales d'habitabilité et de performance énergétique. Après, c'est comme pour une transaction classique, il y a des visites organisées, des diagnostics fournis... », précise le bailleur.

En plus de cet aspect, ce type de ventes présente des avantages financiers non négligeables. En effet, malgré cette activité de transaction, Val Touraine Habitat n'est pas une agence immobilière et par conséquent, les acquéreurs ne paient pas de frais de dossier, ce qui peut représenter une économie comprise entre 3 et 10 % du prix final. De même, l'acheteur bénéficie de frais de notaire réduits : « Nos prix de vente sont compétitifs puisque nous nous situons en moyenne à 10 % en deçà du marché. Nos terrains à bâtir, quant à eux, sont libres de constructeurs. Nous proposons un accompagnement complet grâce à une équipe dédiée aux transactions et nous sommes présents aux côtés de l'acquéreur de la prise de contact à la signature chez le notaire », concluent les responsables de Val Touraine Habitat.



## PARCAY-MESLAY

**389 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.27% TTC**

(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 12358

**Classe énergie : C**

Maison 7 pièces environ 144m<sup>2</sup> habitable au rez-de-chaussée entrée avec placard, pièce de vie avec cheminée, cuisine, dégagement desservant 2 chambres, salle de bains (douche + baignoire), WC. Buanderie et garage. A l'étage, 2 chambres, 1 chambre/bureau, mezzanine, salle d'eau avec WC. Terrasse et jardin. Tél 02 47 70 15 15

## SAINT-AVERTIN

**250 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.38% TTC**

(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 8588

**Classe énergie : C**

Secteur idéal, superbe appartement de type 4 situé au 2<sup>ème</sup> et dernier étage d'une résidence sécurisée avec ascenseur. Il se compose d'un grand salon/séjour avec cuisine ouvert donnant sur une terrasse avec vue dégagée, 3 chambres dont une avec balcon et une autre avec salle d'eau, salle de bains, WC. 2 places de parking en sous-sol. Tél 02 47 73 73 73

## TOURS

**182 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.53% TTC**

(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 534

**Classe énergie : F**

Appartement trois pièces traversant et lumineux entre dans le quartier des Prébendes et le quartier Rabelais, proche des commodités. Il offre une entrée au rez de chaussée donnant accès sur un premier étage avec cuisine, séjour, deux chambres, salle d'eau et WC. Bien idéal pour une première acquisition avec travaux. Tél. 02 47 61 54 54

## CHÂTEAU-RENAULT

**179 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.43% TTC**

(Prix 167 000 € hors honoraires)

Réf 189-076047-164

**Classe énergie : E**

Longère de 4 pièces de 120 m<sup>2</sup> et de 314 m<sup>2</sup> de terrain : entrée, salle à manger, 3 chambres, cuisine A/E, SDE, deux toilettes, un atelier, un appenti et une cave. Espace extérieur pour gagner en confort avec un jardin. Maison mitoyenne construite en 1890. La maison est en bon état. Un garage est prévu pour stationner votre véhicule. Tél. 02 47 74 00 05

## AUZOUER-EN-TOURAINES

**221 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.76% TTC**

(Prix 207 000 € hors honoraires)

Réf 297

**Classe énergie : C**

Maison moderne de 106 m<sup>2</sup> – 4 chambres construite en 2012, située dans un quartier calme et recherché d'Auzouer-en-Touraine. En parfait état, elle offre des prestations modernes et conformes aux normes Bâtiment Basse Consommation (BBC 2012), garantissant confort et économies d'énergie. Tél. 02 47 74 00 05

## MONTLOUIS-SUR-LOIRE

**291 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.15% TTC**

(Prix 275 000 € hors honoraires)

Réf 12321

**Classe énergie : C**

Maison de 2013 type 6,113m<sup>2</sup> comprenant : Entrée, séjour et salle à manger + cuisine américaine ouvrant de plain pied sur jardin, grand wc pouvant permettre l'installation d'une douche, chambre de 12m<sup>2</sup>. A l'étage : 3 belles chambres dont l'une ouvrant sur terrasse de 20m<sup>2</sup>, salle de bains, wc, buanderie. Garage. Tél 02 47 70 15 15

## JOUÉ-LÈS-TOURS

**146 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.15% TTC**

(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 8580

**Classe énergie : D**

Charmant appartement de 73,53 m<sup>2</sup> situé en hypercentre de Joué-lès-Tours. Proche de toutes les commodités et du tramway. Construit en 1976 et en très bon état, cet appartement offre deux chambres confortables et un salon spacieux, un garage et une cave. Idéal pour une vie urbaine dynamique. Tél 02 47 73 73 73

## LA RICHE

**128 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.67% TTC**

(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 529

**Classe énergie : B**

LA RICHE JARDIN BOTANIQUE, Spacieux T1bis, dans copropriété récente, offrant entrée avec placard, séjour lumineux, cuisine ouverte non aménagée, grande terrasse avec vue dégagée, salle d'eau avec wc. Place de parking privative. Chauffage individuel gaz VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE, LOYER MENSUEL DE 449 € + 42 € de charges. Tél. 02 47 61 54 54

# ADOPTER L'ENFANT DE SON CONJOINT

Aujourd'hui, la plupart des adoptions ont lieu au sein des familles recomposées : cet acte juridique vient consacrer les liens d'affection que le beau-parent a tissés avec l'enfant de son conjoint, avant ou après sa majorité.

## Pourquoi l'adoption simple est-elle privilégiée dans le cadre des familles recomposées ?

Il existe deux types d'adoption, simple ou plénière. Dans la majorité des cas, l'adoption simple correspond au projet du beau-père ou de la belle-mère qui souhaite établir un lien de filiation avec l'enfant dont il partage la vie au quotidien. En effet, ce type d'adoption ne rompt pas le lien avec le parent d'origine. L'enfant ne change pas de nom mais peut ajouter celui de son parent adoptif à son nom d'origine.

## Le couple doit-il être marié ?

En pratique, si l'enfant est mineur, l'adoption simple ne sera possible que si le beau-parent est marié avec le père ou la mère d'origine de l'enfant, car dans le cas contraire, il recueillerait seul les droits de l'autorité parentale. Après la majorité de l'enfant, l'adoption par le concubin ou le partenaire de pacs ne pose pas de difficulté.

## Une adoption simple est-elle révocable ?

Oui, mais seulement pour des motifs très graves. Le nouveau lien de filiation perdurera après une éventuelle séparation du couple. Il s'agit donc d'un engagement très fort.

## Quelles sont les conséquences de l'adoption pour l'héritage ?

L'adopté est héritier de son parent adoptif. En cas d'adoption simple, il conserve aussi ses droits dans la succession de ses deux parents d'origine. Côté fiscal, il bénéficie des abattements et du tarif en ligne directe si ses parents sont mariés.

## L'adoption crée-t-elle des devoirs ?

En effet, elle crée une obligation alimentaire réciproque : chacun sera tenu d'aider financièrement l'autre s'il se trouve dans le besoin.

## Quel est le rôle du notaire dans l'adoption de l'enfant du conjoint ?

Le premier rôle du notaire sera de vous conseiller sur ce projet familial et de vous en expliquer les implications juridiques. Il recueillera les consentements nécessaires : celui des parents d'origine d'un enfant mineur, du conjoint pour un majeur, et celui de l'adopté à partir de 13 ans. Il vous donnera également toutes les explications sur la procédure, qui se poursuivra devant le tribunal judiciaire

**OPPORTUNITÉ****LANGEAIS****60 000 €**

À vendre : fonds de commerce de 90 m<sup>2</sup> à Langeais, idéalement situé. Composé d'un espace de accueil / vente, cuisine professionnelle, salle de restaurant de 47 m<sup>2</sup>, Linéaire devanture = 3,93 m, terrasse de 20 couverts. Loyer mensuel de 700€. Belle opportunité !

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9.09% TTC** (Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 128412  
 Classe énergie : NC

**INVESTISSEUR****TOURS****212 000 €**

À Tours Nord, Christ Roi, appartement T3 de 63,58 m<sup>2</sup>, résidence sécurisée de 2017, se compose d'un séjour avec balcon, cuisine équipée, deux chambres, stationnement privé. Locataires en place. Copropriété de 134 lots - Charges annuelles : 1178,66 €.

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC** (Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 128407  
 Classe énergie : A

**BAISSE DE PRIX****TOURS****129 600 €**

A Tours Nord - Quartier de l'Europe, T2 de 49,39 m<sup>2</sup>, résidence récente sécurisée. Entrée, séjour avec cuisine ouverte, chambre de 14,15 m<sup>2</sup>, salle de bains. Parking privatif. Copropriété de 65 lots. Charges annuelles : 752 €. Améliorations déco à prévoir.

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8% TTC** (Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 5  
 Classe énergie : C

**COUP DE COEUR****TOURS****149 800 €**

TOURS, charmant T3 de 63,01 m<sup>2</sup> avec vue agréable, situé dans le quartier prisé des Belles Filles. RDC surélevé, 2 chambres, salon lumineux, cuisine équipée indépendante, cave, stationnement privatif. Charges annuelles : 1 904 €. Copropriété de 229 lots.

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

Réf 128411  
 Classe énergie : D

**A LOUER****LA VILLE-AUX-DAMES****1 080 €**

À louer Maison à La Ville aux Dames T4 de 81,69 m<sup>2</sup> avec jardin de 499 m<sup>2</sup>, garage. Séjour 20,80 m<sup>2</sup> avec balcon, cuisine séparée, 3 chambres, salle de bains, grand garage. Maison climatisée et volets électriques - Quartier paisible proche des commodités.

Loyer 1080€ CC - Dépôt Garantie 1030€  
 VDB 490,14€ EDL 245,07€

Réf 9209  
 Classe énergie : C

**A LOUER****CINQ-MARS-LA-PILE****2 600 €**

Découvrez ce bâtiment rénové et confortable de 450 m<sup>2</sup>, adapté aux normes PMR, sur un terrain de 2400 m<sup>2</sup>. Espace moderne avec 10 places de parking, point de charge pour voitures électriques. Zone Économique en plein expansion, accès rapide à la RD 34 et A85.

Loyer 2600 € HC - Dépôt Garantie 5200 €  
 Honoraires location et négociation 25% TTC du loyer annuel

Réf 9208  
 Classe énergie : NS

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

**Avec Laëticia BROSSARD**

Profitez de 21 ans d'excellence immobilière :  
**Qualité, transparence et satisfaction client**

**TRANSACTION / LOCATION / GESTION LOCATIVE**

**CONFIEZ-NOUS  
 VOTRE PROJET  
 IMMOBILIER**

**06 61 13 75 73**  
**lbrossard@hblimmobilier.fr**  
**www.hblimmobilier.com**



# Dossier de location

## ATTENTION AUX PIÈCES INTERDITES !

Le marché de la location est de plus en plus tendu. Les bailleurs peuvent être tentés de demander plus de documents pour « mieux » choisir leurs locataires, lesquels sont souvent prêts à tout accepter pour décrocher un logement. Mais attention, la loi veille...



### Des pièces autorisées

Un bon dossier de location c'est, bien évidemment, un dossier qui comprend toutes les pièces demandées par le bailleur pour effectuer sa sélection. Sachez d'abord que le propriétaire n'est pas libre de déterminer tout seul les pièces qu'il souhaite voir figurer dans les dossiers. La liste des documents qu'il est possible de demander est limitative et clairement établie par la loi Alur de 2014. Les documents demandés doivent attester de l'identité d'un candidat et de sa solvabilité. Et rien d'autre.

Le dossier comprend donc, bien sûr, la copie d'une pièce d'identité (passeport, carte nationale d'identité ou titre de séjour). Il intègre également les trois derniers bulletins de salaires ainsi, éventuellement, que le contrat de travail signé, avec mention du salaire. On y ajoutera le dernier avis d'imposition et les trois dernières quittances de loyer du logement précédent. On fournira ces documents pour le candidat lui-même et pour chacun des garants. Naturellement, cette liste s'adapte à la situation de chacun. Pour les étudiants, on fournira, par exemple, la carte d'étudiant et les avis d'attribution de bourses éventuelles.

### Soignez la forme !

Ça y est : vous avez réuni tous les documents demandés. Votre dossier n'est pas terminé pour autant. Parmi la masse des dossiers que va recevoir le bailleur de votre logement de rêve, il faut que le vôtre sorte du lot. Pour cela, une arme simple et infaillible : qu'il soit propre et bien présenté. Commencez par ajouter une page où vous vous allez vous présenter (nom, prénom, date de naissance et situation professionnelle). Ensuite, glissez une page de sommaire où vous allez indiquer à quelle page se trouvent les documents demandés et n'oubliez pas de numéroter toutes les pages. Ainsi, quand le bailleur aura un point à vérifier, il pourra le faire très rapidement, sans se perdre dans tout le dossier. Enfin, attention à la qualité des documents que vous présentez. Vos photocopies doivent être de bonne qualité, nettes et bien lisibles, d'un format adapté à celui de la page. Évitez les ratures, les ombres et les images de travers.

Et puis (mais nous y reviendrons plus loin), prévoyez deux versions de votre dossier : une en papier et une en format numérique.





NOUVEAUTÉ



Réf 37815

**SAVONNIÈRES**

**332 000 €**

Honoraires charge vendeur

Maison de 111m<sup>2</sup> à Savonnières, située dans une rue calme. Construite en 2005, elle offre 4 chambres, un grand jardin de 1050m<sup>2</sup> et une vue dégagée sur la campagne. Salon lumineux, cuisine, 2 salles de bains, cellier et garage. Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



Réf 37835

**BALLAN-MIRÉ**

**340 000 €**

Honoraires charge vendeur

Maison Ballan-Miré de 125m<sup>2</sup> avec 4 chambres, sous-sol complet et jardin de 730m<sup>2</sup>. Vue sur le lac des Bretonnières, séjour/cuisine traversant de 41m<sup>2</sup>, 2 chambres au RDC avec SDE et WC puis 2 chambres à l'étage avec SDB et WC. Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



Réf 37831

**VALLÈRES**

**330 000 €**

Honoraires charge vendeur

Maison de 128m<sup>2</sup> à Vallères, proche écoles avec garage. Une vie de plain-pied avec jardin de 960m<sup>2</sup> et un cabanon. RDC : cuisine ouverte, salon-séjour, 1 chambre, salle d'eau et WC. 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres, salle de bains et WC. Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



Réf 37756

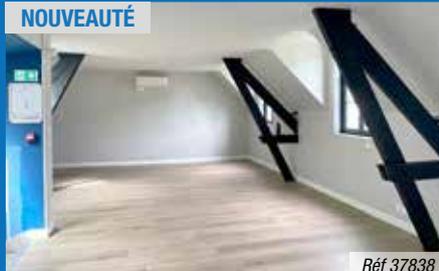
**BALLAN-MIRÉ**

**315 000 €**

Honoraires charge vendeur

Maison à Ballan-Miré avec garage sur une parcelle de 365 m<sup>2</sup>. Proche du centre-ville, cette maison de 2006, bien entretenue et économe en énergie, offre un salon lumineux, cuisine équipée, 4 chambres et 2 parkings extérieurs. Classe énergie : C

NOUVEAUTÉ



Réf 37838

**TOURS CENTRE**

**920 000 €**

Honoraires charge vendeur

Immeuble professionnel surface totale 510m<sup>2</sup> (355m<sup>2</sup> hab), entièrement rénové. 4 niveaux : RDC 118m<sup>2</sup>, possible bar-restaurant avec licence IV, 1<sup>er</sup> étage open space et cuisine, 2<sup>ème</sup> étage 4 bureaux, 3<sup>ème</sup> étage open space et cuisine. Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



Réf 85630712

**BALLAN-MIRÉ**

**420 000 €**

Honoraires charge vendeur

À deux pas du centre de Ballan, maison de 1963 mêlant charme ancien & confort moderne. 147m<sup>2</sup> sur 870m<sup>2</sup> de terrain, 5 ch, salon lumineux, cuisine A, sdb balnéo/sauna.... Pompe à chaleur, cheminée... Proche écoles & commodités. Classe énergie : B

NOUVEAUTÉ



Réf 37826

**FONDETTES**

**650 000 €**

Honoraires charge vendeur

Maison d'architecte de 212 m<sup>2</sup> à Fondettes, comprenant un appartement T2 indépendant de 42 m<sup>2</sup> (loué 575€/mois). Terrain de 1600 m<sup>2</sup> avec piscine chauffée, jardin arboré, et grande terrasse. RDC avec salon/salle à manger, cuisine, chambre, SDE. À l'étage, 4 chambres et SDB. Sous-sol complet. Emplacement idéal proche des commodités. Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



Réf 37837

**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**315 000 €**

Honoraires charge vendeur

Maison familiale de 125 m<sup>2</sup>, située près du lac des Bretonnières, vous offre un cadre paisible. 4 chambres, 2 salles d'eau, un salon lumineux, une cuisine équipée, un jardin avec arbres fruitiers et un garage avec mezzanine. Classe énergie : C

## Dossier de location **ATTENTION AUX PIÈCES INTERDITES !**

### Lettre de motivation : c'est interdit !

Depuis quelques années, on voit se développer la tendance des lettres de motivations jointes aux dossiers de location. Une conséquence directe de la tension sur le marché locatif. Les candidats entendent ainsi se démarquer et les propriétaires tentent de se rassurer. On trouve un



peu partout sur internet, des modèles de lettres et des conseils pour bien rédiger cette précieuse missive.

Il convient toutefois de préciser que le fait de demander une lettre de motivation est totalement illégal de la part d'un propriétaire ou d'une agence immobilière. La loi Alur est parfaitement claire : seuls les documents explicitement cités sont admis dans les dossiers (voir le paragraphe « Des pièces autorisées »). Et la lettre de motivation n'en fait pas partie. Et cela pour une raison simple. Par la qualité de la rédaction, la précision de l'orthographe et les éléments donnés dans la lettre, le propriétaire est en mesure de faire son choix sur des éléments liés au niveau d'instruction, au milieu social ou professionnel de la personne. Or, cela est rigoureusement interdit par la loi. Il s'agit, purement et simplement de discrimination.



### Des pièces interdites

Si la loi est claire dans les documents qu'elle autorise dans les dossiers de location, elle l'est en effet plus encore dans ceux qu'elle interdit. Pas question, par exemple, pour le propriétaire de demander une photo d'identité. On comprend bien que l'image fournie peut constituer une source de discrimination négative ou positive. On ne peut pas vous demander non plus vos relevés de comptes bancaires, pas plus qu'une attestation de bonne tenue de compte. Il s'agit de documents trop personnels qui n'ont pas à être portés à la connaissance de votre bailleur potentiel. Contrairement à ce que l'on croit souvent, l'attestation d'absence de crédit est également interdite. Le RIB, c'est également non. Quant à vos données personnelles (dossier médical, carte vitale...), elles sont également confidentielles et doivent le

rester. Idem pour votre contrat de mariage, votre Pacs ou votre casier judiciaire, qui ne peuvent pas vous être demandés.

Sachez en outre qu'il est formellement interdit d'exiger une somme d'argent, sous quelque forme que ce soit au moment de la constitution du dossier. Si on vous demande un chèque de réservation ou une autorisation de prélèvement pour « assurer » la location, c'est sans doute que vous avez affaire à une arnaque. Le dépôt de la caution ne peut intervenir qu'au moment de la signature du bail, pas avant.

Et la loi ne plaisante pas avec ces restrictions. Toute demande de document ne figurant pas sur la liste prévue par le législateur expose le bailleur à une amende pouvant aller jusqu'à 3 000 € pour un particulier et jusqu'à 15 000 € pour une personne morale (une agence immobilière, une SCI,...).



# JLB

IMMOBILIER  
PROMOTEUR - CONCEPTEUR

## VillaCity

**LIVRAISON 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2026**



Architecte : Philippe MONTANDON

## **PROCHAINEMENT RÉSIDENCE DE GRAND STANDING**

**PLEIN CENTRE DE TOURS - QUARTIER FEBVOTTE**

**10 LOGEMENTS DU T2 AU T4**

**Parkings • Terrasses • Celliers**

Commercialisation Promoteur JLB Immobilier

**02 47 67 10 33 - 06 60 38 43 50** [jlb.immobilier@gmail.com](mailto:jlb.immobilier@gmail.com) [jlb-immobilier.com](http://jlb-immobilier.com)

Dossier de location  
**ATTENTION AUX PIÈCES  
INTERDITES !**



## Présentez vos garanties

Votre dossier de location doit vous présenter vous, bien sûr, mais il doit aussi donner au bailleur toutes les garanties concernant vos éventuelles cautions. Le bailleur a, en effet, le droit de demander une garantie sur le paiement des loyers. Cela peut être soit une caution solidaire soit une assurance contre les risques d'impayés. Mais c'est l'un ou l'autre. La loi interdit de cumuler les deux systèmes.

Si vous optez pour une caution solidaire, vous devrez présenter pour elle les éléments qui attestent de son identité et de sa solvabilité, comme vous l'avez fait pour vous-même. Il faudra donc intégrer à votre dossier une pièce d'identité valide, un justificatif de domicile, les trois derniers bulletins de salaires (ou documents assimilés) et le dernier avis d'imposition. Si vous présentez plusieurs cautions, vous devez présenter les justificatifs pour chacune de ces cautions.

Si vous optez pour une assurance, il faut joindre la copie du contrat. Idem pour les garanties publiques (Crous, Solidarité logement, Action Logement) qui peuvent garantir le paiement des loyers pour, par exemple, les étudiants ou les personnes à revenus modestes.



## Vivez à l'heure du numérique

Le bon vieux dossier de location à la papa, en version papier et bien relié sous feuille plastique, c'est bien. Vous vous devez d'en avoir toujours un exemplaire sur vous lors de vos recherches pour le présenter rapidement à une agence, par exemple.

Mais, dans les faits, quasiment tous les dossiers sont consultés par les bailleurs sous forme numérique et, le plus souvent, sur un téléphone portable. Donc, il vous faut produire une version en Pdf de votre dossier. Et attention, une version en un seul Pdf. Veillez à ce que ce fichier ne soit pas trop lourd, pas plus de 8 à 10 mégaoctets. Sinon, il sera difficile à transmettre par mail et plus difficile encore à ouvrir en mobilité.



## Traquez la discrimination



Toutes les restrictions appliquées aux dossiers de location tournent, en fait, autour de la notion de discrimination. Le bailleur est supposé ne faire son choix que sur des critères objectifs de solvabilité. Écartier un candidat pour un motif interdit par la loi, c'est s'exposer à une condamnation qui peut aller jusqu'à trois ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende, auxquels peut s'ajouter une indemnité au titre du préjudice subi.

Naturellement, dans un contexte de tension du marché locatif, il est plus difficile de trouver un logement. Des candidats à la location peuvent ainsi être tentés de « gonfler » leur dossier en ajoutant des pièces destinées à les faire sortir du lot. En théorie, donc, ni les bailleurs ni les agences ne doivent s'appuyer sur ce type d'éléments pour choisir un candidat. Beaucoup préfèrent miser sur l'ordre d'arrivée des dossiers et choisir le premier candidat éligible. Donc, en plus de constituer un beau dossier et bien complet, veillez à le faire... rapidement.

# CETTE ANNÉE, DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DANS LE NEUF !

nexity

## TOURS (37) / ÉVIDENCE



Quartier **SAINTE-RADEGONDE**  
Appartements du 2 au 3 pièces

## SAUMUR (49) / LES REFLETS



RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS **edenéa**  
Appartements à vendre pour investir

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37) / LE DOMAINE DES LYS

NOUVEAUTÉ

**ABSCISSE**



Confort et qualité  
Appartements du studio au 4 pièces

→ [nexity.fr](https://www.nexity.fr)

**0 800 718 711**

Service et appel gratuits



## Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

### Votre maison est classée E ? Attention à l'audit !

#### Un audit obligatoire

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), on connaît. Il est obligatoire pour toute vente de bien et pour toute location.

Ce que l'on sait un peu moins, c'est que la loi oblige, dans certains cas, à compléter le DPE par un audit énergétique. L'audit va beaucoup plus loin que le DPE dans l'analyse du bâtiment et dans les solutions proposées pour améliorer sa performance énergétique. Jusqu'à présent, il n'était obligatoire que pour les biens classés en F et en G. Depuis le 1er janvier 2025, les biens classés en E sont également concernés.

#### Un quart des logements concernés

En Indre-et-Loire, 15 % des logements sont classés E (source, Ademe). C'est nettement plus pour les maisons individuelles (22 %) et un peu moins pour les appartements (12 %). Si l'on ajoute les classes F et G, 24 % des biens sont concernés par l'obligation d'un audit énergétique dans le département. Mais on arrive à 38 % pour les maisons individuelles !

La situation est à peine meilleure si on ne regarde que la ville de Tours. 21 % des biens sont concernés, mais 40 % des maisons individuelles. Ce taux tombe à 27 % pour les maisons à Amboise, par exemple, où se sont les classes D qui dominent (31 %). On est à 36 % des maisons en E, F ou G à Chinon et 39 % à Loches.

#### Des conséquences sur le marché

L'audit énergétique représente un coût, entre 1 000 et 1 500 €, à la charge du propriétaire. Mais, surtout, il décrit des scénarios qui permettent d'améliorer la note de DPE d'au moins deux classes ou de sortir de la catégorie « passoire énergétique ». Le problème, c'est qu'actuellement, les établissements bancaires demandent très souvent à ce que les travaux indiqués dans l'audit soient effectivement réalisés au moment de l'acquisition. Cela pour maintenir la valeur du bien. Leur coût doit donc être intégré dans le financement ou, plus souvent encore, les acquéreurs doivent disposer de la somme en épargne.

Il n'est pas rare que cela bloque des transactions en cours.



M. Pays / Agence Projectil

## BAISSE DES TAUX

## Préparez vos projets immobiliers



10 Av. de la République - 37170 Chambray-lès-Tours  
02 47 22 49 12

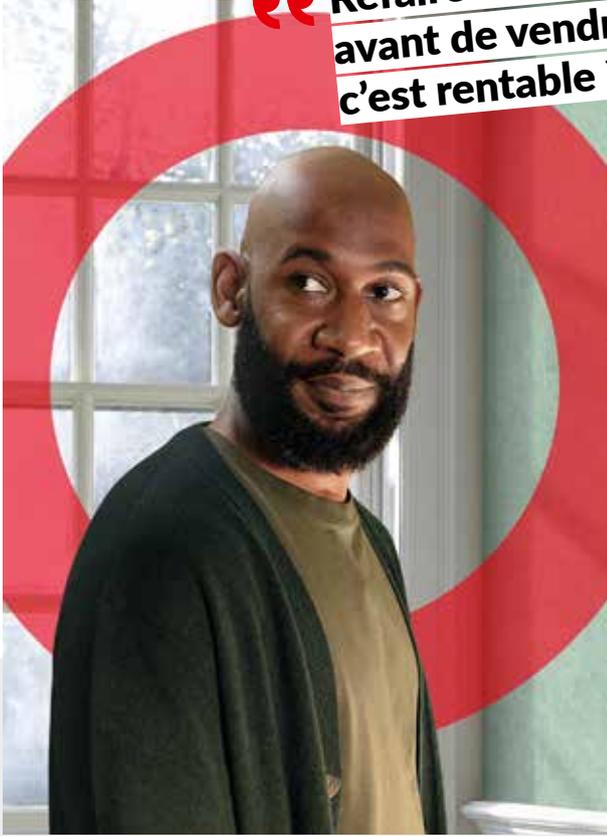
# meilleurtaux

# Orpi

L'esprit coopératif,  
ça change l'immobilier.

## 4 agences à votre service en Indre-et-Loire

☹️ **Refaire l'isolation  
avant de vendre,  
c'est rentable ?** ☹️



☹️ **Ma mère dit que c'est trop  
cher, ma soeur pas assez.  
C'est quoi le vrai prix de mon  
appart ?** ☹️



☹️ **Diagnostics, bail, travaux...  
Acheter un studio pour le louer,  
c'est une galère, non ?** ☹️



### La Centrale Immobilière

15 Av. de Grammont  
Tours  
02 47 70 15 15  
[www.orpi.com/lcitours](http://www.orpi.com/lcitours)

### BP Immo

7 Rue Charles Gille  
Tours  
02 47 61 54 54  
[www.orpi.com/bpimmo](http://www.orpi.com/bpimmo)

### Cabinet Jocondien

31-33 Rue Gamard  
Joué-lès-Tours  
02 47 73 73 73  
[www.orpi.com/cabinetjocondien](http://www.orpi.com/cabinetjocondien)

### Agence de la Place

21 Pl. Jean Jaurès  
Château-Renault  
02 47 74 00 05  
[www.orpi.com/agencedelaplace](http://www.orpi.com/agencedelaplace)

# Vendre ou acheter, mais à quel prix ?



**Estimez la valeur d'un bien immobilier  
en quelques clics sur dansnosvilles.fr.**

Une estimation gratuite, immédiate  
et personnalisée basée  
sur des transactions récentes  
pour vous proposer  
le prix le plus juste !



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

LE SITE D'ANNONCES IMMOBILIÈRES 100% LOCAL

Un site édité par La Nouvelle République



# VF FINANCEMENT



## EVOLUTION DU PTZ 2025 - ÊTES VOUS ÉLÉGIBLE PARLONS EN !



**CONTACTEZ-NOUS !**



ACCOMPAGNEMENT  
SUR MESURE



OFFRES BANCAIRES &  
IMMOBILIÈRES  
EXCLUSIVES



IMMOBILIER NEUF  
Résidence Principale,  
Locatif, Défisicalisation

06 24 49 06 00 - [contact@vf-financement.fr](mailto:contact@vf-financement.fr) - <https://vf-financement.fr/>  
51 rue Auguste Comte, 37000 Tours

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset



**Spécialiste de l'Immobilier de Prestige**



## TOURS HALLES

Exceptionnel Hôtel Particulier ~ 300 m<sup>2</sup> avec jardin et garage double. Majestueuse entrée, vaste salon avec cheminée, salle à manger, petit salon, cuisine A/E. Aux étages : 9 chambres, 2 bains, 2 douches, bureau. Caves voûtées. Classe énergie D. Classe climat D. **1 872 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 800 000 € hors honoraires) Réf T3091



## TOURS PREBENDES NORD

EXCLUSIVITE Ravissante maison de famille ~ 130 m<sup>2</sup> avec jardin SUD et accès vélos. Entrée, salon, salle à manger, cuisine aménagée avec coin repas, cellier. Aux étages : 4 chambres, bureau, bains, douches. Cave voûtée. Classe énergie D. Classe climat D. **613 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 590 000 € hors honoraires) Réf T3096



## TOURS PREBENDES

Superbe appartement de 148 m<sup>2</sup> (LC) dans résidence de standing (50 lots) avec asc, cave, garage et parking. Entrée, vaste séjour (balcons), cuisine A/E, 3 chambres, bureau, bains, deux douches. Charges 9 900 €/an avec chauffage. Classe énergie D. Classe climat D. **624 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 600 000 € hors honoraires) Réf T3092



## TOURS RABELAIS

Jolie Maison Particulière ~138 m<sup>2</sup> avec jardin et piscine hors sol. Entrée, séjour, cuisine aménagée et équipée avec coin repas. Aux étages : 4 chambres, deux salles de douches. Cave. Classe énergie C. Classe climat C. **639 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 615 000 € hors honoraires) Réf T3094



## SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

Belle Maison d'architecte ~ 200 m<sup>2</sup> éditée sur un terrain de 1 400 m<sup>2</sup>. Rez de chaussée : entrée, réception, cuisine A/E, office, 2 chambres, douches. A l'étage : 3 chambres, bains, dressing. Vaste sous sol avec garage. Classe énergie C. Classe climat A. **599 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.99% TTC (Prix 576 000 € hors honoraires) Réf T3095



## TOURS HYPERCENTRE

Exceptionnel Hôtel Particulier ~ 310 m<sup>2</sup> avec jardin de 790m<sup>2</sup>. Enfilade de réception, cuisine A/E. Aux étages : 5 chambres, 2 douches, bains, bureau, salle de jeux. Cave. Dépendance avec spa. Un terrain attenant avec maisonnette et accès véhicules. Classe énergie D. Classe climat D. **1 710 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.64% TTC (Prix 1 650 000 € hors honoraires) Réf T3093

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

**Location - Gestion Locative**



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

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



SIREN 45272004