

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

Maison individuelle : le choix de l'éco-construction

ÉDITION VAL-DE-LOIRE - N°231 AOÛT 2024

Achat avec
travaux
*Vrai bon plan
ou fausse
bonne idée ?*

Parole d'expert
*par Jennifer
AOUN*



Profitez

...

...
**nous,
on gère**

Bon été à tous !

Bénéficiez de notre offre d'été

6 MOIS DE GESTION LOCATIVE
*SANS ENGAGEMENT **OFFERTS***



**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



210 000 € Réf TAPP923529

TOURS

VENDRE - COUP DE COEUR charmant appartement T3 de 58m² avec une cave voutée de 55m². Laissez vous séduire par ce magnifique appartement situé dans le quartier Cathédrale de Tours. Ce bien unique saura vous charmer avec son style rustique et son cachet de l'ancien. Classe Energie : F.



495 000 € Réf TMAI145932

TOURS

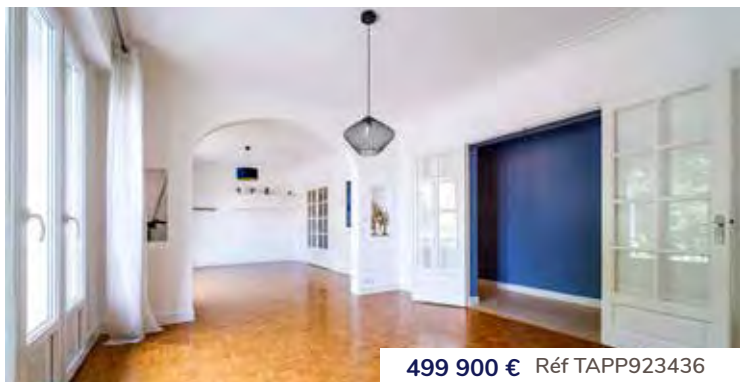
A VENDRE : Magnifique Particulier Tourangeau de 212m². Dotée de beaux volumes, elle offre un charme authentique avec son carrelage, parquet d'époque et belle hauteur sous plafond. Une terrasse avec petit jardin complètent le bien. Classe Energie : F.



350 000 € Réf TAPP524045

TOURS

Grand appartement familial en hypercentre ! - A VENDRE : CITYA BERANGER vous propose, en exclusivité : Rue Marceau, un bel appartement familial au deuxième étage d'une petite copropriété. Copro : 6 Lots. Charges Copro : 3000€/an. Classe énergie : D.



499 900 € Réf TAPP923436

TOURS

A VENDRE - Magnifique appartement, situé Boulevard Béranger, se distingue par ses volumes et son raffinement. Doté d'une superficie de 144 m², il offre un espace de vie spacieux et lumineux, comprenant un salon/séjour de 34.67 m². Classe Energie : D.



370 000 € Réf TMAI145986

TOURS

TOURS - maison de type 4 de 95m², séjour, cuisine aménagée et équipée donnant sur la terrasse et le jardin. Une chambre, 2 salles de bains, WC, deux chambres et deux grandes terrasses. Un garage. Classe Energie : C.

TOURS

Maison du 17ème siècle comprenant une entrée indépendante avec placards, une chambre, une salle d'eau avec WC. Au premier étage, une cuisine, un séjour et une chambre. une cave. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 36 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 814,00 euros/an. Classe Energie : E.



285 000 € Réf TMAI145609



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



SAINT-ÉTIENNE-DE-CHIGNY

A VENDRE Magnifique demeure de 459 m² sur un terrain de 14 017 m². idéale pour famille ou projet de gîte. Profitez d'un cadre paisible, d'un jardin arboré et de nombreuses possibilités d'aménagement. 9 chambres, 3 salles de bains, une grande pièce de vie et un sous-sol complet avec atelier et garage. Classe Energie : D.

Réf TMAI141721

945 000 €

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement composé d'une cuisine, aménagée, 3 chambres, une salle de bain et d'une salle d'eau. Une terrasse, deux parkings. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 24 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 720,00 euros/an. Classe Energie : C.



Réf TAPP523203A

309 000 €



TOURS

TOURS- Appartement T3 de 69m² avec balcon et deux places de parking. Construit en 2013, ce bien se compose d'un salon de 29,6 m², d'une cuisine ouverte équipée, de deux chambres, d'une salle de bain et d'un patio L'appartement est équipé d'un chauffage collectif au gaz. Vendu loué. Charges 2533,32 euros/an. Copropriété de 97 lots. CLASSE ENERGIE B.

Réf TAPP497578

194 000 €

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

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

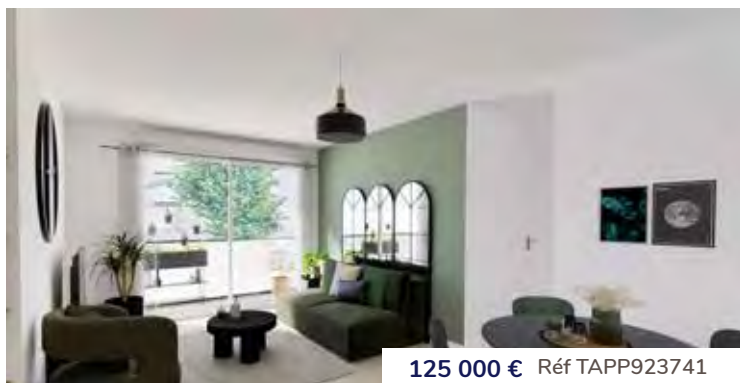
DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



307 000 € Réf TAPP525240

TOURS

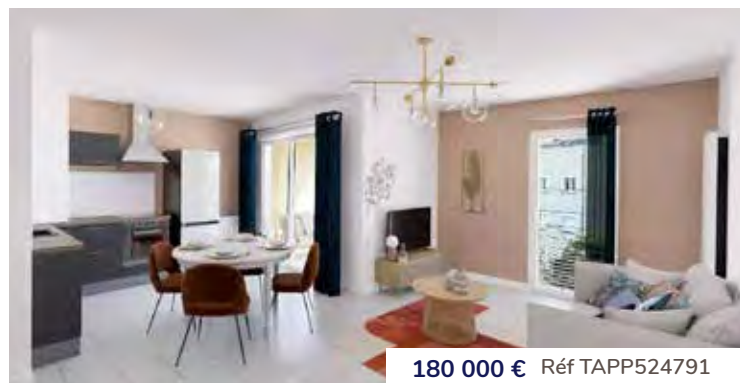
Appartement de 3 pièces, composé d'une entrée avec placards, une cuisine aménagée et équipée, une grande terrasse, un salon et séjour avec cheminée, un bureau, deux chambres, une salle de bains, un WC, une pièce de rangement. Une cave et un garage. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 6 lots. La quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de ++++ Classe énergie : D.



125 000 € Réf TAPP923741

LA RICHE

Appartement comprenant un palier une pièce de vie, une cuisine, une chambre une salle de bain, un WC, une place de parking. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 22 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 870,00 euros/an. Classe Energie : D.



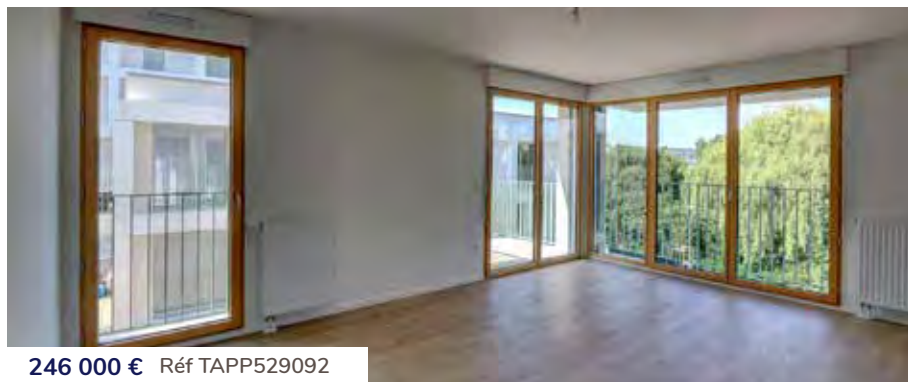
180 000 € Réf TAPP524791

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

SAINT-CYR-SUR-LOIRE- Appartement T2 de 74m². Avec ses 2 pièces, cuisine ouverte aménagée, une chambre lumineuse, une salle de douche moderne et un agréable patio. De plus, une cave et une place de parking. Charges 1 828,66 euros/an. CLASSE ENERGIE C.

TOURS

TOURS- Appartement T3 neuf de 61m² qui offre un cadre de vie contemporain et confortable. L'appartement se compose de deux chambres lumineuses, d'une cuisine ouverte et équipée, ainsi que d'une salle de bains moderne. Les chambres sont orientées vers l'est, vous permettant de profiter d'une luminosité naturelle dès le matin, avec un balcon exposé plein sud . Au deuxième étage livré en avril 2024, place de parking. Copropriété de 50 lots. CLASSE ENERGIE B.



246 000 € Réf TAPP529092



838 000 € Réf TMAI145761

LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE

LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE-Maison de 240 m² avec un jardin de 10 000m² avec piscine, belles finitions, matériaux nobles et vue dégagée. Spacieux et lumineux, 6 chambres, dont une belle suite parentale, double vitrage, cheminée. Bien rare sur le marché. CLASSE ENERGIE A.



146 000 € Réf TAPP504414

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

SAINT-PIERRE-DES-CORPS Appartement T3 de 62 m². Vendu loué. Petite résidence sécurisée de quatre étages. Deux grandes chambres, une cuisine ouverte aménagée et une salle de bain. Parking privative. Copropriété de 162 lots, charges de 1 500,00 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

sommaire

AOÛT 2024

Ancien

Achat avec travaux
Vrai bon plan ou fausse
bonne idée ?



6

À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

20 Le fichier AMEPI

Parole d'expert

12 par Jennifer AOUN

Parole de Notaire

14 Achat immobilier :
compromis ou promesse
de vente ?



**Premiers logements
en BRS à Tours**

16

Neuf

Maison individuelle :
Le choix de l'éco-construction



24

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°231 du 06 Août au 02 septembre 2024

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.

Et si cette année,
votre prochaine destination
c'était une **nouvelle maison** ?



Agence SIMON

Ventes - Locations - Immobilier de prestige
5 agences à votre service



Agence SAINT-CYR

60 avenue de la République
02 47 46 24 80
immo.saintcyr@agencesimon.fr

Agence VOUVRAY /
ROCHECORBON

7 rue de la République - 49 quai de la Loire
02 47 52 67 28
immo.vouvray@agencesimon.fr



Agence AMBOISE

13-15 rue Jean Jacques ROUSSEAU
02 47 30 51 56
immo.amboise@agencesimon.fr



Agence BLÉRÉ

33 rue du Pont
02 47 23 29 14
Immo.blere@outlook.fr





Achat avec travaux

Vrai bon plan ou fausse bonne idée ?



Tous les agents immobiliers vous le diront : les biens qui nécessitent des travaux sont nettement plus compliqués à vendre que les autres actuellement. Et pourtant, ils peuvent devenir de bonnes affaires, pour les acheteurs comme pour les vendeurs.

Chacun vend ce qu'il veut...

Contrairement à une location, aucun seuil de « décence » ou d'équipement minimal n'est obligatoire dans le cas d'une transaction. Vendre une passoire thermique ou une maison sans électricité, c'est tout à fait possible. Néanmoins, le vendeur est tenu par quelques obligations légales. En premier lieu, il a celle de fournir les diagnostics techniques obligatoires et en particulier le DPE. Lequel est désormais complété par un diagnostic énergétique, une analyse plus poussée et qui chiffre les travaux à réaliser pour améliorer les performances, pour les biens classés F et G. L'autre impératif, c'est l'information complète et sincère de l'acheteur. Si ce dernier constate un vice caché après son entrée dans les lieux, il peut faire annuler la vente et demander des dommages et intérêts.



Un Crédit pour travaux

Il est tout à fait possible de souscrire un crédit spécifique pour financer les travaux lors de l'acquisition d'un bien. Il peut être indépendant du crédit immobilier ou y être intégré. Cet emprunt est conditionné, naturellement, à la présentation des devis et des qualifications des professionnels. Les fonds peuvent être versés en une seule fois ou à mesure de l'avancée des travaux.

Pour vendre un bien qui nécessite des travaux, plusieurs options sont possibles

La première, c'est de mettre le logement en vente tel quel. Cette solution est évidemment la plus simple, puisqu'elle épargne au propriétaire les soucis et les frais liés aux travaux. Elle s'impose parfois, en particulier quand le vendeur n'est pas sur place ou pas en mesure d'assumer les travaux. Cela arrive fréquemment dans le cas d'une succession, par exemple.

Quel impact cela peut-il avoir sur la vente ? Tout dépend évidemment de la nature et de l'importance des travaux. S'il s'agit de choses lourdes, comme un système électrique ou de chauffage à refaire ou encore une toiture à changer, cela risque de rebuter de très nombreux acheteurs. La grande majorité des acquéreurs préfère en effet renoncer, de peur de ne pouvoir maîtriser ni les délais ni le coût de tels travaux.

Plus difficile à vendre, mais pas impossible

La vente sera donc plus difficile et sans doute plus longue à se faire, mais elle n'est pas impossible pour autant. Pour mettre toutes les chances de son côté, il faut jouer la carte de la transparence. Dans l'annonce, il convient d'indiquer clairement les travaux à prévoir. Sur les photos comme lors de la visite, il est inutile et même contre-productif d'essayer de les dissimuler.

Il est capital, également, de rassurer les acquéreurs. Pour cela, le mieux est de demander plusieurs devis à des artisans sérieux qui pourront être présentés aux personnes intéressées. Si le vendeur n'est pas en capacité de le faire, une agence immobilière doit pouvoir s'en occuper pour lui. Ensuite, naturellement, il faut intégrer le prix des travaux dans la fixation du prix de vente. Pour estimer le prix du bien, on prend alors la valeur d'un logement équivalent, situé au même endroit, mais sans travaux et on déduit le montant des travaux. C'est une méthode un peu radicale mais elle donne une idée du niveau de prix auquel on a une chance de trouver un acheteur. Enfin, beaucoup de professionnels sont aujourd'hui en mesure de présenter des projections de ce que pourrait devenir le bien une fois les travaux effectués. Cela peut aider les acquéreurs à se projeter.



Achat avec travaux

Vrai bon plan ou fausse bonne idée ?



Faut-il réaliser les travaux avant de vendre ?

La deuxième option qui s'offre au vendeur d'un bien immobilier avec travaux, c'est de les réaliser tout ou partie avant la mise en vente. La solution qui consiste à se lancer dans l'intégralité des travaux pour vendre un produit « clé en main » n'est sans doute pas la plus recommandée. C'est une technique qui est plus souvent utilisée par les investisseurs professionnels et, en général, dans le cadre d'un projet d'investissement locatif. Mais il y a clairement des travaux utiles dans le cadre d'une vente et à envisager en priorité. N'hésitez pas, par exemple, à mettre aux normes le système électrique, à assurer le raccordement au tout-à-l'égout ou à améliorer la ventilation du bâtiment. Ce type de travaux, lourds et assez coûteux, rebute vraiment les acheteurs.

Attention aux travaux énergétiques

En revanche, pour ce qui concerne les travaux liés à la performance énergétique, il faut se montrer prudent. D'abord, rappelons qu'en tant que vendeur, vous n'avez aucune obligation de les réaliser. Pire même, ils risquent de vous coûter très cher sans que vous n'ayez la moindre assurance de retrouver vos billes au moment de la vente.

Si votre bien est classé en F ou en G, vous avez l'obligation de réaliser un audit énergétique avant la vente. Ce document décrit plusieurs scénarios de travaux pour gagner une ou deux classes énergétiques. Si vous en réalisez une partie vous-même, vous risquez de priver vos acheteurs d'aides éventuelles. En effet, MaPrimeRénov', dans sa nouvelle version en vigueur depuis le mois de mai 2024, est bien plus intéressante quand on réalise plusieurs types de travaux et que l'on gagne au moins deux notes au DPE. Selon les ressources du ménage, les aides peuvent alors couvrir plus de la moitié du montant des travaux. Mais, pour cela, il faut tout faire tout faire d'un coup. Forts de l'audit énergétique, les acheteurs auront toutes les cartes en main pour décider de réaliser les travaux, ou pas, et quand ils le souhaiteront.

Reste le cas des menus travaux, ceux qui ne changent rien mais qui changent tout, comme le dit la chanson. Remplacer une porte d'entrée pour un modèle plus sécuritaire ou une porte de garage un peu abîmée, c'est une bonne idée. Idem pour les travaux extérieurs, aménagement du jardin, installation d'une terrasse, ils valorisent clairement le bien pour un coût qui reste modéré. En revanche, refaire une salle de bain ou une cuisine est déconseillé. Les nouveaux propriétaires préféreront sans doute le faire par eux-mêmes, en fonction de leurs goûts et de leurs besoins.

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



PROPRIÉTÉ DE CAMPAGNE - MOULIN DU XVIII^e

Ce charmant moulin du XVIII^e siècle et sa dépendance, sur un domaine d'un hectare, sont un véritable havre de paix, niché dans un écrin de verdure, en bordure de la Cisse. Le logis principal, de plus de 330 m², offre d'agréables pièces de vie, une cuisine, 9 chambres et 4 salles de bains. La seconde bâtisse, de 140 m², offre une cuisine équipée, un séjour avec une cheminée ainsi que 3 chambres et 2 salles de douche. À l'extérieur, la cour pavée mène à un jardin d'agrément soigneusement entretenu, jouxtant des prairies paisibles, un lieu idéal pour se ressourcer. La propriété a bénéficié de travaux de restauration récents, lui permettant une efficacité énergétique optimale. DPE : D/B

Prix HAI : 850 000 € (Prix net vendeur : 802 000 € - Honoraires de 6 % à la charge de l'acquéreur)

Bien présenté par Cédric COCHETON (EI) : +33 (0)6 56 67 57 49 - c.cocheton@barnes-international.com.

BARNES CENTRE

"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris

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

BARNES-INTERNATIONAL.COM

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Achat avec travaux

Vrai bon plan ou fausse bonne idée ?

Acheter un bien avec des travaux, un bon plan...

Évidemment, acheter un bien avec des travaux permet d'acheter moins cher. A titre d'exemple, les logements classés F et G affichent souvent des décotes de l'ordre de 15 à 20 % par rapport au prix du marché. Pour des primo-accédants avec des budgets un peu courts, surtout depuis la remontée des taux d'intérêt, c'est évidemment une aubaine. Se positionner sur ce type de biens, c'est aller là où la majorité des acquéreurs ne vont pas et c'est donc, logiquement, se trouver en position de force.

L'autre avantage de ce type d'opération, c'est de pouvoir imprimer réellement sa patte sur le bien que l'on achète. Selon les matériaux que l'on choisit, les choix que l'on fait, on obtient un logement qui nous ressemble vraiment. Cela n'est pas toujours aussi facile quand on s'installe dans un logement « clé en main ».

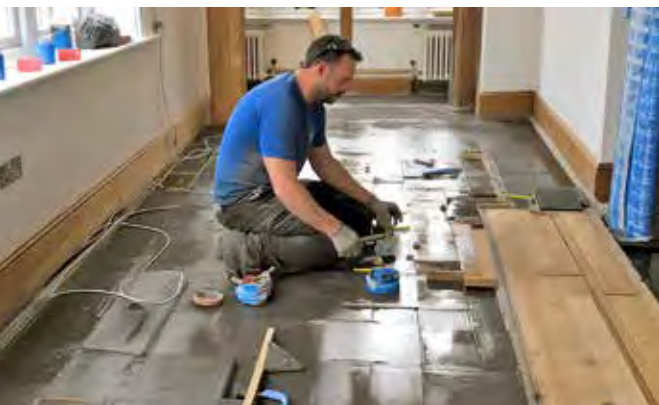
Et puis, bien sûr, les travaux vont augmenter la valeur du bien que l'on a acheté. On ne retrouvera sans doute pas l'intégralité de la mise de départ lors de la revente, mais on pourra tout de même en récupérer une bonne partie en réalisant une belle plus-value. S'il s'agit d'une résidence principale, cette plus-value ne sera pas imposable.



MaPrimeRénov' reboostée

Les nouvelles modalités du dispositif MaPrimeRénov' redonnent de l'intérêt à l'achat d'un bien avec travaux. Dans le cadre d'une « rénovation accompagnée », qui implique plusieurs types de travaux, les remboursements peuvent aller jusqu'à 78 % des sommes engagées, sous conditions de ressources.

...A condition d'être prudent.



Nul doute que les banquiers seront particulièrement regardants sur le prix d'achat du bien et sur la qualité des travaux que vous prévoyez. Ils sont, en effet, la garantie de la pérennité de l'investissement.

Faire des travaux dans un bien que l'on achète pose aussi quelques difficultés matérielles. Si vous avez besoin de rester dans votre logement précédent pendant quelques mois, le temps que votre acquisition soit habitable, il faut aussi le prévoir dans votre financement. Et, là encore, il ne faut pas oublier de partir avec une bonne marge de sécurité car les aléas ne sont pas rares sur ce type de chantier.

Il vous faudra donc planifier vos travaux avec précision et donc, les hiérarchiser. Que voulez-vous faire en premier ? Quel est le plus important pour vous ? Tout en sachant qu'il vous faudra sans doute être patient car il risque de se passer pas mal de temps entre le moment où vous signerez l'acte de vente et celui où vous mettrez le mot « fin » sur les travaux.

Enfin, vous allez clairement devoir compenser l'avantage financier du prix d'achat par un investissement personnel très important en termes d'implication et de temps passé. Par exemple, se renseigner sur les aides auxquelles vous pouvez avoir droit et remplir les dossiers peut s'avérer très chronophage et un peu décourageant. Sans parler des déclarations préalables de travaux qu'il vous faudra déposer en mairie avant le début du chantier.

Dans votre prochain magazine :

NOUVELLE MAJORITÉ : QU'EST-CE QUI VA (OU PEUT) CHANGER ?



NOUVEAUTÉ

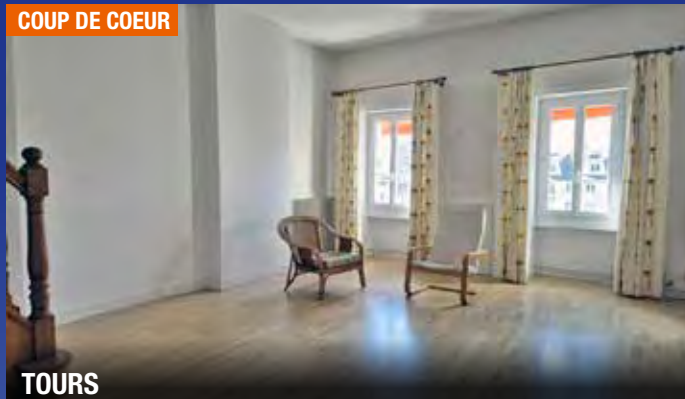


SAINT-CYR-SUR-LOIRE

312 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 300 000 € hors honoraires)
Appartement au dernier étage de 77,53 m² comprenant 2 chambres, une salle de bains, une cuisine aménagée et équipée, un WC indépendant et une terrasse de 40 m². Résidence de Grand standing à proximité des commodités du centre de St Cyr.
Classe énergie : D Réf 45

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

COUP DE COEUR



TOURS

297 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.87% TTC (Prix 281 000 € hors honoraires)
Hyper centre de Tours. Duplex T3/4 de plus de 120 m² au sol soit 92.10 m² Carrez offrant une vue dégagée et un cadre de vie idéal pour les amoureux de la ville. Situé dans un immeuble de caractère.
Classe énergie : E Réf 44

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

COUP DE COEUR



CHAMBRAY-LÈS-TOURS

184 937 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.90% TTC (Prix 173 000 € hors honoraires)
Duplex de 3 pièces 67 m² avec vue dégagée à Chambray-lès-Tours, quartier de la Papoterie. Il se situe au 3^{ème} et dernier étage et comprend 2 chambres, une cuisine, une cave, un garage et 2 places de parking.
Classe énergie : D Réf VA2020-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 0661107575



FONDETTES

338 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.63% TTC (Prix 320 000 € hors honoraires)
Maison 5 pièces de 128 m² sur 502 m² de terrain. Comprend 3 chambres, une cuisine aménagée équipée, une salle de bains et une salle d'eau. Intérieur en bon état. Proche commerces et marché rue de l'Aubrière.
Classe énergie : E Réf 35

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

EXCLUSIVITÉ



TOURS

138 970 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.90% TTC (Prix 130 000 € hors honoraires)
Appartement T2 de 51,66 m² déjà loué pour investisseur. Il est situé au 1^{er} étage avec ascenseur, dans le quartier prisé du haut de la Tranchée, rue Ernest Huard, tout proche du Tramway. Placement sûr.
Classe énergie : F Réf 47

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

EXCLUSIVITÉ



CHAMBRAY-LÈS-TOURS

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

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

RARE



LUYNES

248 865 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.90% TTC (Prix 235 000 € hors honoraires)
Un art de vivre pour cette maison troglodyte offrant un séjour salon, 3 chambres, une cuisine, une salle de bains, un dressing, un jardin, une terrasse au fond d'un chemin. C'est l'habitat résolument du XXI^{ème} siècle avec un retour aux sources.
Classe énergie : E Réf 43

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61



PAROLE D'EXPERT

par Jennifer AOUN

Fonds de commerce : un début d'année encourageant

Quelle a été l'évolution des ventes de fonds de commerce depuis la crise du Covid ?

Pendant le Covid, évidemment, toute l'activité de cession de fonds de commerce s'est mise à l'arrêt, puisque les commerces étaient fermés. En 2021, nous avons enregistré une très légère reprise des cessions, mais cela restait bien en-deçà de la période d'avant covid. L'année 2022, en revanche, a été très bonne, en partie grâce à un effet de rattrapage. Les banques accompagnaient de nouveaux les investisseurs, même si elles leur demandaient beaucoup de garanties. En 2023, nous avons eu encore une progression mais moins rapide qu'en 2022. Ensuite est venue la crise de l'énergie et des matières premières qui a affecté très fortement certains commerces, comme les boulangeries, par exemple. Le pouvoir d'achat des consommateurs a, lui aussi, diminué. Signe encourageant, le premier trimestre de 2024 est en progression par rapport à 2023, mais c'est une moyenne qui cache des différences en fonction des commerces.

Quels sont ceux qui s'en sortent le mieux et ceux qui souffrent le plus ?

Les enseignes de restauration rapide, les débits de boissons, les tabacs, mais aussi les boulangeries ou les coiffures continuent à se vendre à de bons niveaux. Sans parler des pharmacies, des supermarchés et supérettes. La restauration reste le secteur où il y a le plus de transactions, mais le prix des fonds a tout de même globalement baissé depuis la crise du covid. Ce qui sauve la Touraine, c'est que



beaucoup de zones rurales sont soutenues par la présence de châteaux ou de monuments touristiques, qui apportent un vrai dynamisme. Mais dans les secteurs où il n'y en a pas, la vente des fonds est plus compliquée.

Quel est le profil des investisseurs dans les fonds de commerce ?

Ils sont très multiples. Il y a, bien sûr, une clientèle locale qui souhaite investir sur place. Mais nous avons aussi des investisseurs qui viennent d'ailleurs, de région parisienne par exemple. Les fonds de commerce qui les intéressent sont devenus inaccessibles à Paris, alors ils s'éloignent un peu, dans des villes comme Tours, qui offrent de belles rentabilités. Cela fait que le nombre de transactions se maintient dans notre région. En 2023, il y en a eu 993 en région Centre-Val de Loire, et aux alentours de 31 000 au niveau national.

Fonds de commerce

Le fonds de commerce est constitué de deux composantes. Les éléments incorporels, qui comprennent le bail, l'enseigne ou encore la clientèle et les éléments corporels, qui regroupent tout le matériel nécessaire à l'exploitation du commerce, le four pour une boulangerie, par exemple, ou les tables d'un restaurant. L'évaluation du prix d'un fonds de commerce dépend de plusieurs facteurs comme sa rentabilité, sa capacité de développement, son emplacement, le type du commerce, sa clientèle, etc.



CIMM IMMOBILIER

30 Rue de Général Leclerc
à Ballan-Miré

02 47 56 59 61

ballan-mire.cimm.com

SAINT ANTOINE DU ROCHER



BAISSE DE PRIX

Idéalement située à proximité du golf d'Ardrée, charmante maison avec au rdc une pièce de vie lumineuse, une cuisine A/E, 2 chbres, un espace bureau, une sdb avec baignoire et douche, une sde, une pièce supp. A l'étage, un palier dessert une chbre, une pièce supp, une sde. Pour parfaire cet ensemble, un jardin, une piscine et une cave ! Richard Carlier (El) Agent Co. N° RSAC : 832123640 - TOURS.

583 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10386
Classe énergie : D

FONDETTES



COUP DE COEUR

Venez découvrir cette charmante maison rénovée, vous proposant une vie de plain pied, proche du centre ville avec ses commerces, ses écoles et ses transp. Vous bénéficierez d'un gd séjour lumineux donnant sur le jardin, d'une superbe cuisine A/E, de 2 vastes chbres, d'un bureau et d'une sde avec douche à l'italienne. Un grenier sur tout le premier étage, un gge et un jardin finiront de vous séduire.

328 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10385
Classe énergie : D

SAINT CYR SUR LOIRE

Appartement entièrement rénové comprenant un grand séjour, une cuisine équipée, 2 belles chbres possibilité trois, une terrasse, un parking et un cellier. Faibles charges avec chauffage individuel. Idéalement placé proches des commerces et des transp. Idéal premier achat ou investisseur. Copropriété de 110 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 890.00€.



EXCLUSIVITÉ

207 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10399
Classe énergie : E

TOURS



À SAISIR

A saisir ! Maison de plain pied, idéalement située, proche des commerces et des transports. Une entrée dessert un séjour, une cuisine indépendante, 3 chambres et une salle d'eau. Très beau potentiel pour cette maison lumineuse. Un garage, un atelier et un beau jardin complètent l'ensemble. Anne-Sophie HENAUT (El) Agent Commercial - Numéro RSAC : 845082890 - TOURS.

213 500 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10391
Classe énergie : E

TOURS



EXCLUSIVITÉ

Bien rare ! Appartement récent situé à deux pas du Tram. Il se compose d'une entrée avec placard, d'un séjour lumineux de 48 m² avec un accès sur l'extérieur aux 2 terrasses dont une de plus de 24 m², d'une cuisine A/E, de 3 chambres dont une suite parentale, d'une seconde sde. Box fermé en sous-sol sécurisé. Copropriété de 43 lots (Procédure en cours). Charges annuelles : 2 650€.

495 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10356
Classe énergie : C

JOUE LES TOURS



BAISSE DE PRIX

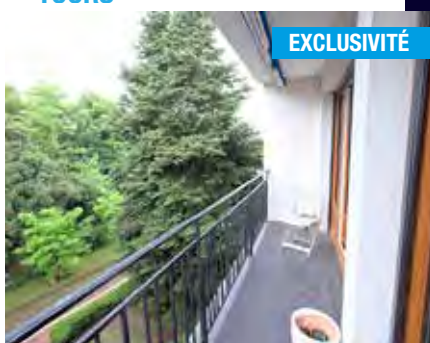
Bel Appartement de Type 2 avec terrasse, au calme dans résidence de standing avec de faibles charges. Il comprend : une entrée, une cuisine aménagée/équipée ouverte sur séjour, une chambre avec placard, une salle d'eau, un wc et une place de parking sécurisée en sous-sol. Calme et lumineux, il n'attend plus que vous! Copro de 174 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1 068€.

133 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10406
Classe énergie : D

TOURS

Appartement au 3^{ème} étage avec ascenseur composé d'un séjour et d'un balcon avec vue dégagée sans vis à vis, d'une cuisine A/E de 3 chbres, d'une sde. De plus, il vous est proposé une cave et un parking aérien privatif, les charges comprennent : l'eau chaude, le chauffage, l'ascenseur et le gardien. Rafraîchissement à prévoir. Copro de 81 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 3 088€.



EXCLUSIVITÉ

198 500 €
7.30% TTC

Honoraires inclus charge acquéreur | Réf 10401
(Prix 185 000 € hors honoraires) Classe énergie : E

SAINT CYR SUR LOIRE



BAISSE DE PRIX

Charmant appartement à proximité des commerces, des transports en commun et des écoles. Il se situe au deuxième étage avec ascenseur. Il dispose d'une belle pièce de vie lumineuse, une cuisine A/E, 3 chambres, une salle de bains et de nombreux rangements. Copropriété de 129 lots (Pas de procédure en cours). Charges : 3600€/an. Richard Carlier (El) Agent Commercial - Numéro RSAC : 832123640 - TOURS.

178 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10408
Classe énergie : D



Achat immobilier : compromis ou promesse de vente ?

L'achat d'un bien immobilier se déroule en deux étapes : la conclusion d'un avant-contrat, puis la signature de l'acte de vente définitif chez le notaire. Quelles différences entre les deux formes d'avant-contrat, appelés « promesse de vente » ou « compromis de vente » ?

Qu'est-ce qu'une promesse de vente ?

La promesse de vente (ou promesse unilatérale de vente) engage le vendeur à vendre son bien à l'acquéreur à un prix déterminé. Le vendeur ne peut plus proposer son bien à un autre acquéreur ou renoncer à la vente pendant une période déterminée (généralement deux à trois mois). Pendant cette même durée, l'acquéreur dispose d'une option : acheter ou non le bien, il n'est pas engagé à acheter mais en contrepartie, il verse une indemnité d'immobilisation au vendeur, en général 10 % du prix de vente. Celle-ci reste acquise au propriétaire en cas de renoncement. Elle est restituée à l'acquéreur en cas de rétractation dans les 10 jours ou de condition suspensive non réalisée (refus de prêt, découverte d'une servitude rédhimatoire, hypothèque en cours non remboursable, etc). Lorsque la vente se réalise, le montant de l'indemnité s'impute sur le prix de vente. La promesse de vente doit être enregistrée auprès de la recette des impôts.

Habituellement la promesse de vente est établie sous la forme d'un acte authentique, notarié, ce qui assure un consentement valable grâce aux conseils de votre notaire et une force probante et exécutoire de haut niveau à votre avant-contrat.

Qu'est-ce qu'un compromis de vente ?

Le compromis de vente (ou promesse synallagmatique de vente) engage le vendeur et l'acquéreur à conclure la vente à un prix

déterminé. Il vaut vente. Comme la promesse, le compromis s'accompagne du versement d'un éventuel dépôt de garantie (entre 5 et 10% du prix de vente), de conditions suspensives et d'un délai de rétractation de dix jours pour l'acquéreur.

Lorsqu'une partie renonce à la vente, l'autre peut la contraindre par la voie judiciaire et exiger des dommages-intérêts.

Il est possible de prévoir une clause de dédit permettant à une partie de renoncer sans motif à la vente en contrepartie d'une certaine somme. Une clause pénale peut aussi prévoir le paiement d'une certaine somme en cas de non-respect des engagements de l'une des parties.

Quels sont les avantages et inconvénients de la promesse de vente ?

La promesse de vente est plus souple :

-pour l'acquéreur, puisqu'elle n'engage que le vendeur, sous réserve bien entendu de ce que le renoncement entraîne un dédommagement au profit du vendeur,

-pour le vendeur, puisque si l'acquéreur ne se manifeste pas pour acquérir dans le délai prévu à l'acte le vendeur peut reprendre sa liberté sans attendre et sans autorisation judiciaire et remettre son bien en vente.

Quels sont les avantages et inconvénients du compromis de vente ?

Le compromis de vente sécurise la vente puisqu'elle devient ferme et définitive dès sa signature et ne nécessite pas d'enregistrement (125€). Il offre la possibilité de demander l'exécution forcée en justice et des dommages-intérêts. L'inconvénient majeur est que le seul moyen de se désengager est la clause de dédit. De plus, il peut être long et coûteux d'engager une procédure pour obliger l'acquéreur à acquérir le bien, surtout s'il est insolvable. Or, le bien ne pourra pas être remis en vente avant la fin du procès.

Pourquoi consulter un notaire?

Il est recommandé de confier la rédaction de l'avant-contrat à un notaire afin de profiter de ses conseils lors de la rédaction des clauses et d'authentifier l'acte en lui donnant une force juridique de haut niveau. Le notaire apporte une véritable sécurité juridique et attire l'attention sur les différents points sensibles.

N'oubliez pas : mon notaire rend mes projets plus sûrs !



Chambre Interdépartementale
des Notaires du Val de Loire
32 Rue Richelieu - Tours

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr



NOUVEAUTÉ



JOUÉ-LÈS-TOURS

200 000 €

Honoraires charge vendeur

Secteur SAINT GATIEN – A VIABILISER Terrain constructible de 1100m² avec 28 mètres de façade en arrière-lot. Proche du lycée Saint Gathien et du E. Leclerc. Libre de tout constructeurs. Hors lotissement. Terrain plat, clôturé, à viabiliser. L'emprise au sol est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

Classe énergie : NC

Réf 37768

NOUVEAUTÉ



BALLAN-MIRÉ

368 000 €

Honoraires charge vendeur

Jolie maison familiale de 2006 de 4 chambres située quartier « La Pasqueraie » dans un environnement très calme proche du centre ville. Bien entretenue et décorée avec goût, il vous suffira simplement de déposer vos valises. Parcelle de 365m² environ, garage. 2 emplacements de parking extérieur Chaudière gaz condensation Double vitrage Volets roulants manuels VMC simple flux.

Classe énergie : C

Réf 37756

NOUVEAUTÉ



JOUÉ-LÈS-TOURS

275 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison 3 ch, 115m² dans un quartier calme et convivial. A 10 minutes à pied du TRAM Pont-volant. Proche de l'heure tranquille et gloriette. Vie de plain-pied et un étage. Sous-sol de 78m² entièrement carrelé comprenant une partie garage, une cave, et 2 pièces chauffées. Jardin arboré et aménagé de 430m². A rafraichir.

Classe énergie : D

Réf 85081340

NOUVEAUTÉ



MONTS

648 000 €

Honoraires charge vendeur

Superbe maison contemporaine, environnement calme, à 10 mn à pied de la gare et du centre-ville, de plain-pied offre environ 250 m² pour une vie familiale où chacun peut profiter de vastes espaces. Chaque pièce de la maison s'ouvre sur le jardin d'environ 2200 m², joliment agencé avec une grande terrasse, piscine chauffée et une cuisine d'été Garage situé sur la cour d'entrée fermée par un portail électrique.

Classe énergie : A

Réf 37761

NOUVEAUTÉ



SAVONNIÈRES

504 900 €

Honoraires charge vendeur

Maison 7p 152m² 5ch. Secteur calme et sans aucun vis-à-vis. sous-sol, belle cave d'env 70m² et jardin arboré avec goût, sur une parcelle d'env 1480m². Piscine enterrée au sel, avec pompe à chaleur, agrémenter avec goût. Cabanons et rangements extérieurs complètent le bien. 5km de Tours, proche des écoles et des commodités. Tout à l'égout - Chaudière gaz de ville - Plancher chauffant au RDC et au 1^{er} étage

Classe énergie : C

Réf 37760

NOUVEAUTÉ



BALLAN-MIRÉ

47 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 11.90% TTC (Prix 42 000 € hors honoraires)

Fonds de commerce. Installée au cœur de la ville, cette cave à vins se trouve sur la place principale, animée par 2 jours de marché hebdo. Approche conviviale centrée sur la relation client (Afterwork mensuel,...) et dynamique collective (animation de soirée sur la place). La terrasse offre la possibilité de déguster vins et produits locaux. Vente inclut une LICENCE III, extension des horaires et augmentation du CA.

Classe énergie : NC

Réf 37754



Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

Premiers logements en BRS à Tours

Le hangar Col est une structure de plus de 3 300 m² construite durant la première Guerre mondiale, dans le quartier Febvotte, à Tours. En très mauvais état, elle va céder la place à un programme immobilier innovant, mené par le groupe les Australes. Une quarantaine de logements, du T2 au T5 seront construits et un espace vert commun de 850 m² sera aménagé avec des tables, des potagers partagés et un récupérateur d'eau de pluie. Une salle de quartier d'une centaine de mètres carrés sera également ouverte.

Mais l'innovation ne s'arrête pas là. Pour la première fois à Tours, neuf appartements ont été mis en vente grâce au principe du Bail Réel et Solidaire (BRS). L'acquéreur n'achète que le bien en lui-même et pas le terrain qui va avec. Le foncier reste la propriété de la ville qui ne demande qu'une modique redevance annuelle. Bilan des opérations : une décote de l'ordre

de 30 % par rapport au prix du marché. Un T2 neuf était donc proposé à 145 000 €, alors qu'il aurait dû coûter au moins 180 000 €. Autre avantage, le contrat stipule qu'en cas de problème, Valloire Habitat, qui commercialise ces appartements se doit de racheter le bien et de reloger ses occupants. Une opération dont le modèle devrait se répandre. Valloire Habitat table sur une cinquantaine de logements vendus en BRS en Indre-et-Loire dans les années qui viennent.

ACTU SUR **POITIERS**

Les Fonderies bientôt rasées

Les Fonderies du Poitou, fleuron de l'industrie dans la Vienne basé à Ingrandes, près de Châtellerault, ont été liquidées en 2022. L'année suivante, un consortium français, composé des entreprises Lhyfe et TSE, acteurs de l'hydrogène vert et des énergies renouvelables, s'est porté acquéreur du foncier et des bâtiments. Le projet est d'installer sur le site de 43 hectares, comprenant 40 000 m² de bâtiments, un parc industriel tourné vers les énergies vertes, la photovoltaïque et l'hydrogène.

On a longtemps pensé qu'une partie des bâtiments serait conservée. Finalement, il n'en sera rien. Les permis de démolir déposés par le mandataire liquidateur du site et validés par la ville d'Ingrandes indiquent que la quasi-totalité des bâtiments seront rasés. Cela concerne les deux immenses bâtiments de production, de 400 mètres de long ainsi que plusieurs

bâtiments annexes plus modestes.

Le processus de démolition risque cependant de prendre du temps. L'acte de vente définitif n'est pas encore signé. Il le sera au terme de l'opération de démantèlement. Il y aura ensuite une période d'évaluation et, éventuellement, de dépollution du sol. Le site ne devrait donc pas retrouver d'activité opérationnelle avant 2028, dans le meilleur des cas.

ACTU SUR **ANGERS**

Le point sur l'immobilier d'entreprise

La CCI de Maine-et-Loire et le Club Immobilier Anjou ont mis en place, en 2009, un Observatoire de l'immobilier d'entreprise. La présentation 2024, qui s'appuie sur les chiffres de 2023, avait lieu le 25 juin, à Angers.

Le premier enseignement, qui n'est guère surprenant, c'est que le marché de l'immobilier de bureau s'est globalement contracté. 26 500 m² ont été vendus en 2023, soit environ 20 000 m² de moins qu'en 2022. Mais cette baisse n'est pas inquiétante en soi, puisqu'elle signe le retour à des valeurs assez classiques sur ce marché, qui avait connu des envolées importantes à la suite de la crise du Covid. L'attractivité de la ville d'Angers, elle, ne se dément pas.

Le marché des locaux d'activité et des entrepôts reste très actif, avec 137 000 m² commercialisés, une valeur

proche de celle de 2022. Dans le détail, la métropole d'Angers progresse de 5 % environ, mais le secteur de Cholet connaît une baisse de 15 %, tandis que le Saumurois se maintient.

Pour le secteur du commerce de détail, le marché semble en attente avec une activité modérée et des tendances de fond qui s'affirment : succès de l'alimentaire, perte de vitesse de l'équipement de la personne... L'indicateur de la vacance commerciale affiche un taux toujours faible à Angers, et en stabilité à Cholet et Saumur.





SAINT LOUIS IMMOBILIER

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

www.stlouisimmobilier.fr

02 47 95 20 04



Vente - Achat - Location - Gestion - Conseil

NOUVEAUTÉ



210 940 €

6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 199 000 € hors honoraires)

L'ÎLE BOUCHARD

Au centre ville, proche de toutes les commodités et commerces, cette charmante maison de ville avec son petit jardin bien exposé et clos de murs. Elle offre sur 129 m², un séjour, une cuisine aménagée avec salle à manger donnant sur terrasse, 3 chambres, dont une suite parentale avec salle de bains / wc et dressing, une salle d'eau / wc - Dans son jardin, 2 petites dépendances, stationnement facile et gratuit !

Réf 2213

Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



283 500 €

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 240 000 € hors honoraires)

CHINON

À 11 mn de la centrale et 8 mn de la zone commerciale nord, cette maison en pierre de 150 m² rénovée offre sur 3 niveaux, une pièce de vie lumineuse, une cuisine, 3 chambres et possibilité d'une quatrième, une salle de bains, une salle d'eau et un cabinet de toilettes. Peu de dépendance, mais un préau pouvant abriter 2 véhicules et un entre-sol complet de 80 m², pouvant être aménagés. Un petit jardin clos.

Réf 2209

Classe énergie : C

BEAUMONT EN VÉRON

NOUVEAUTÉ

À 10 mn de Chinon et 3 mn d'Avoine, proche de toutes les commodités, demeure de 200 m² rénovée composée d'une maison principale avec une pièce à vivre et cuisine donnant, 4 chambres dont 2 de plain-pied, une salle de bains - Un gîte avec une cuisine et une salle d'eau / wc - Un bureau indépendant de la maison - Un garage, un atelier et un cellier - Une cour, terrasses - Piscine et pool house - prairie.



457 600 €

Réf 2212
Classe énergie : D

4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 440 000 € hors honoraires)

RICHELIEU

NOUVEAUTÉ

Maison de ville de 140 m² offrant, un beau séjour, une cuisine séparée, trois belles chambres, un bureau ou dressing, une salle de bains et une salle d'eau quelques dépendances non négligeables lui assure des avantages, tels qu'un garage de 24 m² et un autre avec une partie atelier de 75 m² env cet ensemble vous propose en outre, une cour et un jardin clos de murs visite virtuelle disponible sur demande.



148 400 €

Réf 2202
Classe énergie : G

6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 140 000 € hors honoraires)

BAISSE DE PRIX



822 825 €

3.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 795 000 € hors honoraires)

2 MN DE L'ÎLE BOUCHARD

Au cœur d'un parc de 4 hectares, château du début du XIX^{ème} siècle, aux volumes et proportions symétriques avec ses 3 lieux de réception, ses 15 chambres avec sanitaires, et un atelier d'artiste ses 700 m² bien répartis où vous trouverez des tomettes, poutres. Et son magnifique escalier. Infos risques sur le site géorisques : www.georisques.gouv.fr.

Réf 2211

Classe énergie : NS

BAISSE DE PRIX



478 400 €

4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 475 000 € hors honoraires)

15 MN DE CHINON

Entre Saumur, Chinon et Loudun, dans un parc de 3000 m², demeure de charme de 265 m² rénovée, elle vous propose une vaste pièce à vivre, une cuisine, un salon de loisirs et 5 chambres dont une de plain-pied, 2 salles d'eau - Outre son bel espace à vivre de plain-pied et des équipements adaptés à l'handicap, dont un ascenseur - Une terrasse, des dépendances complètent cet ensemble, (grange, garages, atelier).

Réf 2182

Classe énergie : C

RICHELIEU

BAISSE DE PRIX

À 2 pas du centre ville, nous vous proposons cette maison de ville de 100 m² env. Composée d'un salon, d'une cuisine, de quatre chambres, une salle de bains et wc et d'autres possibilités d'aménagement garage attenant et grand cellier - Loggia sur le muable petit jardin non attenant.



85 600 €

Réf 2175
Classe énergie : NS

7% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 80 000 € hors honoraires)

THENEUIL

BAISSE DE PRIX

À 5 mn de l'Île Bouchard, maison ancienne du 17^{ème} de 159 m² env composée d'une première partie habitable avec cuisine, séjour, une chambre, salle d'eau et wc et une seconde partie à rénover offrant deux pièces, une chambre et un grenier aménageable ! Dépendances - cave - jardin - un très beau projet de rénovation dans un secteur prisé !



69 550 €

Réf 2128
Classe énergie : F

7% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 65 000 € hors honoraires)

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



Patrice Besse



*Nous recherchons actuellement plusieurs conseillers immobiliers
en Val de Loire et ses environs*

*Les secteurs
sur lesquels
nous recherchons
des conseillers
sont matérialisés par*  *sur la carte.*



Vous êtes un amateur d'architecture, appréciez les édifices singuliers et il ne vous déplairait pas de participer à leur transmission. Mais vous manquez d'expérience commerciale et ne connaissez pas le droit immobilier.

Pour vous encadrer, nous avons créé une école de formation dont les deux pivots sont Culture et Commerce.

Toutes les thématiques de notre conception du métier sont abordées, architecture, pathologie des bâtiments, commerce, juridique, finance, fiscalité des monuments historiques, gestion de soi, compréhension de l'autre, organisation du travail.




Nous formons sans déformer, mettons en valeur les talents, mais plus que tout, respectons la singularité de chacun.

Faire de la diversité une valeur commune réunie sous une même bannière. Voilà l'ambition que nous souhaitons partager avec tous nos collaborateurs spécialisés dans la transaction du patrimoine immobilier singulier.

Rejoignez-nous !



patrice-besse.com/nous-rejoindre/

   · +33 (0)1 42 84 80 85





TOURS

170 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.56% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 13632

Classe énergie : D

Afico

TOURS GRAMMONT, Au sein d'une petite copropriété de 3 logements, cet appartement de 79.7 m² exposé sud avec balcon filant comprend une belle entrée, une cuisine pouvant être ouverte sur le séjour, 2 chambres, une grande salle de bains avec douche, une buanderie et un WC. Cave. Proche commerces et transport. Chauffage et eau chaude collective.
Afico - 02 47 05 09 69



TAUXIGNY SAINT BAULD

204 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 3317

Classe énergie : D

BELISIMMO

Maison de plain-pied sur une parcelle de plus de 1200 m² garantissant votre tranquillité ! Pièce de vie avec cheminée, belle terrasse bien exposée, cuisine A/E indépendante et véranda offrant un beau panorama sur le jardin. La partie nuit offre 2 chambres, un bureau (ou petite chambre), sde et Wc. Garage avec grenier pour le rangement.
Agence Belisimmo - 02 47 55 54 12



ATHEE SUR CHER

225 750 €

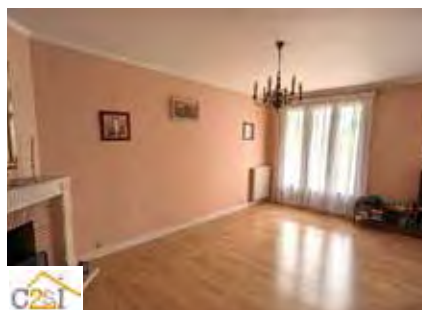
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 3329

Classe énergie : D

BELISIMMO

Idéale 1^{er} achat - Maison de 2013 à seulement 20 min de TOURS, au calme, elle propose un salon/séjour de +25m², une cuisine ouverte aménagée et équipée de 12m², une chambre de plain pied, salle de bains avec douche et baignoire, un wc. A l'étage : deux chambres avec rangements. Jardin clos de 500m² avec terrasse. Rare ! Pas de travaux
Agence Belisimmo - 02 47 55 54 12



ST CYR SUR LOIRE

194 990 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.40% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 2132

Classe énergie : D

C2SI

Appartement spacieux et lumineux de 74m² situé dans un quartier calme et résidentiel de Saint-Cyr-sur-Loire. Il comprend : Une entrée, un salon avec une cheminée et un balcon, un séjour avec balcon, une cuisine, un cellier, une salle d'eau, 2 chambres. Une cave complète ce bien. Fenêtre Doubles Vitrage, Chauffage collectif.
C2SI - 02 47 42 90 14



TOURS

117 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf TAPP397CSO

Classe énergie : D

Eci Immobilier

Idéal investisseurs ! 4e étage avec ascenseur : entrée avec placard, grande pièce de vie avec cuisine ouverte A/E, chambre avec placard, une SDE, grand balcon. Cave et droit au stationnement. Loué 528€ + 122€ de charges. Copropriété de 105 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1955.92 euros.
Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



TOURS

85 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.05% TTC
(Prix 81 000 € hors honoraires)

Réf 5195

Classe énergie : E

Orpi

Idéal Investisseur ou pied à terre pour ce charmant studio en retrait de rue et au calme, secteur prébendes Sud proche Tram et Facultés, au sein d'une copropriété à taille humaine, vous serez séduit par sa pièce de vie, son espace cuisine séparé avec kitchenette, salle d'eau/WC. Ne manquez pas cette opportunité! Référence agence : 5195
Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



TOURS

98 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.33% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 12097

Classe énergie : E

Orpi

TOURS "CHRIST ROI" bel appartement de type 2 à rénover d'environ 50m² comprenant : entrée, séjour, cuisine indépendante, chambre, salle de bains, wc, cave. Chauffage individuel gaz. Vendu avec locataire en place et loyer de 475€ hors charges mensuel et bail non meublé du 01.04.2008. Référence agence : 12097
Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



SAINT CYR SUR LOIRE

473 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.27% TTC
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 12117

Classe énergie : C

Orpi

SAINT-CYR-SUR-LOIRE "Ménardière" maison traditionnelle construite en 1990, 5 belles chambres dont 3 en rez-de-chaussée, salon-séjour volumineux (ouverture possible sur la cuisine). 2 SDB douche, 3 toilettes. Sous-sol complet pratique pour les rangements avec grand garage, cave, lingerie. belle terrasse. Jardin clos. Référence agence : 12117
Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



CHÂTEAU-RENAULT

56 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.75% TTC
(Prix 48 200 € hors honoraires)

Réf 237

Classe énergie : E



Maison à Rénover en Hyper Centre de Château-Renault . Cette maison de 95 m². Bénéficiant d'un emplacement privilégié, elle offre un cadre de vie pratique et agréable, à proximité de toutes les commodités. La propriété comprend : Trois chambres spacieuses. Un salon accueillant. Un grenier offrant un potentiel d'aménagement supplémentaire.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



MONTHODON

90 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.80% TTC
(Prix 82 000 € hors honoraires)

Réf 239

Classe énergie : G



A vendre à MONTHODON ! Cette maison de 71 m², centre bourg, comprend 2 chambres, salon, cuisine, véranda, atelier, buanderie et cellier donnant sur cour à l'arrière. Le tout complété par un garage . Possibilité de garer plusieurs véhicules sur l 'arrière du jardin. Aménagement du grenier réalisable. Travaux à prévoir. Prix demandé : 90400 EUR.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



TOURS

198 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.13% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 363

Classe énergie : D



TOURS CENTRE - beau 3 pièces lumineux à proximité immédiate du Botanique et de l'Hôpital Bretonneau. Il dispose d'un séjour avec petite cuisine ouverte, rangements, 2 chambres, salle de bains et WC, d'une grande terrasse exposée plein sud et d'un parking sous sol. A visiter pour investissement locatif ou résidence principale.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



TOURS

245 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.60% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 462

Classe énergie : D



Tours hyper centre dans bel immeuble ancien, venez découvrir cet appartement de 75 m² Situé au 4ème et dernier étage il offre un séjour, cuisine indépendante, chambre, salle d'eau wc, rangements avec création possible d' une deuxième chambre. Possibilité d'acquérir en sus un parking à proximité Référence agence : 462

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



VEIGNE

156 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.93% TTC
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 8428

Classe énergie : NC



VEIGNE terrain constructible non viabilisé de 959 m², situé dans un quartier paisible. Proche de toutes commodités et des écoles, Chemin d'accès 176 m, façade 21 m. Le terrain est spacieux et offre de nombreuses possibilités pour réaliser votre projet immobilier selon vos besoins et vos envies. Réf agence : 8428

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



TOURS

185 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.32% TTC
(Prix 174 000 € hors honoraires)

Réf 8470

Classe énergie : C



Appartement de 57.77 m² à Tours, résidence moderne, une perle rare! En parfait état, deux chambres, cuisine aménagée ouverte sur un salon lumineux donnant sur un jardin privé, salle de bains, toilette séparé. Place de parking en sous-sol. Chauffage individuel au gaz. Idéalement situé proche de toutes commodités. Référence agence : 8470

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



TOURS

139 000 €

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

Réf 11973

Classe énergie : D



TOURS "PROCHE LIBERTÉ" A 250m du tram et des bus, appartement 4 pièces 74 m² comprenant : entrée, séjour lumineux avec BALCON exposé Ouest, cuisine indépendante, 3 chambres dont une avec placard, salle d'eau et toilette séparé. CAVE et un EMPLACEMENT DE PARKING PRIVATIF. Travaux à prévoir. Bon DPE, classe énergie "D". Référence agence : 11973

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

150 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.14% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 12052

Classe énergie : C



TOURS SUD Appartement 4 pièces 97 m² comprenant vaste entrée avec grand rangement, cuisine indépendante avec cellier, séjour double de 33 m², dégagement avec placards, 2 chambres, salle d'eau, WC, buanderie et 2 beaux balcons. Au 9ème étage avec ascenseur dans résidence fraîchement ravalée proches écoles, commerces, bus. Référence agence : 12052

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

Chambre, cuisine, salon...

Tous les secrets du Feng Shui



Soignez votre entrée

C'est la première pièce que les invités découvrent de votre maison, mais c'est aussi par là que le Chi entre chez vous. C'est donc une pièce à soigner absolument. Un miroir sera le bienvenu, mais il ne devra pas être placé face à la porte, sous peine de faire ressortir le Chi. Une plante apportera de la chaleur, un tapis moelleux donnera de la texture. Des objets arrondis enverront un signal de bienvenue aux visiteurs. Naturellement, épure et désencombrement sont les maîtres mots de cet espace.

Un salon Feng Shui

C'est la pièce publique de la maison. Pour qu'il soit directement nourri par le Chi venu de l'entrée, le mieux est qu'il n'en soit pas trop éloigné. C'est aussi la pièce où la famille se réunit. Il est très important que le Chi y circule de façon particulièrement harmonieuse. D'abord, dans une vision Feng Shui, on veillera à éliminer le désordre, qui déstabilise les énergies. D'autre part, on évitera les éléments trop saillants (y compris dans le choix des plantes) ou alors, on les compensera par d'autres éléments plus doux. Si la pièce est vaste, on n'oubliera pas de la diviser en plusieurs espaces grâce à des paravents ou des plantes. Si elle est de taille modeste, on y installera des meubles bas et on évitera les couleurs vives. On privilégiera les objets de forme arrondie, notamment pour ce qui concerne la table basse et les fauteuils. Le canapé sera adossé à un mur. On pourra jouer avec la lumière, vive pour les conversations importantes et plus tamisées pour les conversations intimes. Pour la décoration, ce qui va compter, c'est l'harmonie. On pourra donc jouer avec les textures pour les rideaux et les coussins par exemple. Pour les teintes, les couleurs tendres (jaune, ocre...) sont les plus conseillées, mais pas forcément exclusives. Si vous choisissez de placer un miroir, attention à ce qu'il va renvoyer dans votre salon : des visions de l'entrée, de la cuisine ou des toilettes ne sont pas du tout à conseiller.



Où installer le bureau ?

Le mieux est de l'installer dans un endroit ouvert et d'éviter de placer la table de travail face à une fenêtre qui fait fuir le Chi ou face à un mur qui, au contraire, le bloque. On favorisera la concentration en limitant les interactions et les gadgets. Le Feng Shui va préférer des rangements fermés pour le matériel de bureau, de façon à ce qu'il ne prenne pas trop d'importance dans l'espace.

UN APPARTEMENT MEUBLÉ, SANS VIDER VOTRE PORTE MONNAIE

Conforama

Du 30 juillet
au 26 août 2024

VOTRE RENTRÉE

À PRIX COÛTANT



Lit Artley
140x200 cm



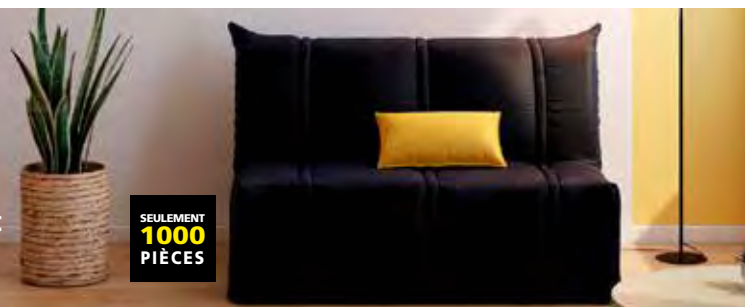
SEULEMENT
2000
PIÈCES

Bureau
Kylian



Banquette-lit
BZ Campus

SEULEMENT
1000
PIÈCES



Fauteuil
de bureau
Lucy

SEULEMENT
2016
PIÈCES



FABRIQUÉ EN
FRANCE

SEULEMENT
2500
PIÈCES

Bureau
Alpin 2

Pour plus d'infos en magasin

37, avenue Grand Sud

37170 CHAMBRAY-LES-TOURS

Du lundi au vendredi 10h00 - 12h30 et 14h00 - 19h00
et le samedi de 9h30 à 19h30



Maison individuelle : le choix de l'éco-construction



Contre la chaleur d'été, contre l'énergie perdue en hiver, pour faire du bien à la planète, pour une maison responsable et autonome, une seule réponse : l'éco-construction. Quels en sont les principes, les outils, le coût ? On vous dit tout !

Les quatre piliers de l'éco-construction

Eco-construction. Le mot est sur toutes les lèvres et souvent présenté comme l'avenir de la construction immobilière. De quoi parle-t-on ? L'éco-construction, c'est le fait de produire des bâtiments qui auront le moins d'impact possible sur leur environnement, de leur construction à leur destruction en passant bien sûr par leur phase d'exploitation. Cette notion peut se décliner en quatre thématiques. Le choix des matériaux, d'abord. C'est un élément primordial pour limiter l'impact environnemental et assurer la meilleure performance énergétique. La maîtrise de la consommation d'énergie est d'ailleurs le deuxième pilier de l'éco-construction. Le troisième, c'est la façon dont on produit cette énergie, qui se doit d'être la plus verte possible. Enfin, c'est un élément capital de l'éco-construction, le confort et la santé des habitants doivent être au cœur de la conception du bâtiment.



Combien ça coûte ?

Cequami, qui est l'organisme en charge de la norme HQE pour les maisons individuelles, évalue que le surcoût lié à une maison labellisée est compris entre 2 et 8 %. Mais cela dépend beaucoup du projet et les constructeurs, eux, estiment le surcoût entre 10 et 15 % par rapport à une maison traditionnelle..

Le choix du matériau dans lequel la maison sera construite est déterminant dans une démarche d'éco-construction. Il y a trois critères principaux pour définir un éco-matériau. Le premier, c'est qu'il ne nuise pas à la santé en émettant des particules, par exemple. Le deuxième, c'est que son bilan énergétique soit bon au moment de son extraction, de sa transformation et de son recyclage. Pour faire simple, il doit s'agir d'une ressource renouvelable, disponible au niveau local et facile à transformer. Le dernier, c'est qu'il contribue à réduire l'impact environnemental du bâtiment et permette des économies d'énergie. A cela, bien évidemment, s'ajoutent les critères habituels d'un matériau de construction comme la résistance au feu, au bruit ou la durabilité.

Brique, bois, paille, chanvre...

Force est de constater que les matériaux dits « traditionnels », ceux qui restent encore les plus utilisés en France, ne sont pas écologiquement les plus vertueux. Pour obtenir du béton ou fabriquer des parpaings, il faut chauffer les matières premières à près de 1 500°. Cela, évidemment, nécessite d'énormes quantités d'énergie. Ils sont, de plus, de grands consommateurs d'eau. Mais leur faible coût à l'achat et leurs bonnes performances techniques leur permettent de rester dominant sur le marché.

La brique en terre cuite est, après le parpaing, l'autre matériau couramment utilisé pour la construction. Elle est résistante, durable et elle provient d'une matière naturelle, mais pour la produire, il faut tout de même la chauffer entre 700 et 1 000°C. Et une isolation complémentaire est indispensable du fait de sa faible résistance thermique.

Un projet en éco-construction va privilégier les matériaux dits bio-sourcés. Cela désigne ceux qui sont issus de la biomasse végétale ou animale. Parmi eux, citons les panneaux en fibres végétales, le béton de chanvre, de lin, la ouate de cellulose, la paille ou le bois. Ces matériaux, en particulier le bois ou les bétons naturels, peuvent être utilisés en ossature. Ils peuvent également servir d'isolants ou de liants, sous forme de mortier.



La confort et la santé dans la maison

Une maison éco-construite se doit, en plus d'être économe et respectueuse de l'environnement, de préserver la santé de ses habitants. Cela passe, en particulier, par une attention tout particulière portée à la qualité de l'air ambiant. Les études commencent à se multiplier sur les effets de la pollution intérieure sur la santé. Contrairement à ce que l'on croit en général, l'air que nous respirons dans nos maisons est souvent plus pollué que celui de l'extérieur. On y trouve, en particulier, du monoxyde de carbone, du dioxyde d'azote, du formaldéhyde et des composés organiques volatils. Ils sont issus de l'activité humaine, du chauffage, mais aussi des matériaux utilisés pour la construction.

Les matériaux biosourcés ont, en plus du reste, comme avantage, de ne pas dégager de composés chimiques dans l'atmosphère, contrairement à beaucoup de matériaux « traditionnels ». Naturellement, tout cela doit être complété par une excellente ventilation, de type VMC. Et, bien sûr, il ne faut pas oublier d'ouvrir régulièrement les fenêtres pour assainir l'air.

La santé, c'est aussi le confort acoustique. Les matériaux biosourcés, en particulier ceux qui sont constitués de fibres, sont bien plus efficaces que les parpaings ou la brique pour absorber les sons.



RT2020

La nouvelle norme RT2020, désormais en vigueur pour toutes les nouvelles constructions, amène les constructeurs et les promoteurs à intégrer, de façon rapide, les principes de l'éco-construction. Pour répondre aux exigences de ce cadre très contraignant, tout évolue : les matériaux utilisés, l'architecture des bâtiments ou, bien sûr, la production d'énergie.

HQE, la norme de la maison verte



La norme HQE est déposée depuis 2004. Elle se décline en une certification spéciale pour les bâtiments « NF ouvrages - Démarche HQE », mise en place par l'Afnor. C'est le label qui est le plus proche de ce que l'on peut demander à un bâtiment éco-construit. Cette norme s'applique aux constructions neuves comme aux rénovations. Elle est attribuée aux réalisations qui répondent à trois critères essentiels. Tout d'abord, elles doivent avoir un faible impact sur l'environnement, tant au moment de leur construction que pendant leur exploitation. Ensuite, elles se doivent d'être autosuffisantes en énergie. Enfin, elles doivent offrir un environnement confortable et sain à leurs habitants. Une définition, on le voit, très proche de celle de l'éco-construction.

Ces critères généraux sont divisés en 14 « cibles » à atteindre. Elles sont elles-mêmes réparties en quatre catégories : l'éco-construction (ce qui concerne les matériaux), l'éco-gestion (la maîtrise de l'énergie, de l'eau ou des déchets), le confort (visuel acoustique, olfactif...) et la santé (un air ou de l'eau sains).

Il n'est pas indispensable de cocher toutes les cases pour obtenir le label. Si une construction remplit trois cibles, elle obtient le niveau « de base », Avec quatre cibles, elle passe au niveau « performant ». Au-delà de sept cibles, elle est considérée comme « Très performante ». La certification « NF Ouvrage Démarche HQE® » est accordée par un organisme agréé par le Comité français d'accréditation (Cofrac).

Pour autant, le label HQE n'est pas le seul qui puisse attester de la qualité d'une éco-construction. Le label Bâtiment Basse Consommation est attribué aux logements dont la consommation annuelle d'énergie primaire ne dépasse pas 50 kWh EP/m².

Le label THPE (Très Haute Performance Énergétique) justifie d'une maison bioclimatique. Il s'agit d'une maison éco-construite qui, en plus, s'adapte à son environnement et utilise les ressources présentes pour fonctionner.

Le label PassivHaus est attribué aux maisons autosuffisantes en énergie. Quant au label BEPOS, il concerne les bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment, l'étape ultime de la maison verte.

Dans
votre prochain
magazine :
**LES NOUVELLES
PISTES DE
L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER**

ECI PROMOTION

Hall Parc

PROCHAINEMENT
Démarrage
des travaux

à Saint-Cyr-sur-Loire

Bureaux
et cabinets
médicaux

ECI Promotion,
une histoire de famille
et de proximité
depuis 2007 !!



02 47 66 65 54

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

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset



Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



AUX PORTES DE TOURS

Demeure d'exception ~ 300 m² édifiée sur un terrain d'1,5 hectare. Belle entrée, enfilade de réception avec vaste salon, salle à manger, cuisine A/E familiale, bureau, buanderie, suite parentale avec chambre, salle de sport, dressing, bains. A l'étage : 4 chambres, bains, 2 douches. Espace piscine avec poolhouse. Très belle cave. Classe énergie C. Classe climat B. **1 279 200 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 230 000 € hors honoraires) Réf T3069



SAINT CYR SUR LOIRE

Agréable villa de 241 m² édifiée sur un parc ~ 4 890 m². Entrée, vaste salon/salle à manger avec cheminée, bureau, cuisine A/E, spacieuse chambre parentale, salle de bains. A l'étage : 4 chambres, bains, douche. Cave. Dépendance avec garage. Préau. Box à chevaux. Jardin avec piscine. Classe énergie B. Classe climat A. **685 000 €** honoraires inclus charge de acquéreur 3,94% TTC. (659 000 € hors honoraires). Réf T3044



TOURS PREBENDES NORD

Bel appartement de 113 m² (LC) dans petite résidence de standing (31 lots) avec asc, cave et garage. Entrée, séjour ~ 28 m², cuisine, 2 chambres, douche. A l'étage : mezzanine / bureau, chambre, bains. Charges annuelles ~ 2 500 €. Chauffage ind au gaz. Classe énergie C. Classe climat C. Classe énergie : NC. **468 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur. 4% TTC (Prix 450 000 € hors honoraires) Réf T3052



TOURS PREBENDES

Bel Hôtel Particulier ~ 230 m² avec jardin et parking. Entrée, enfilade de réception (parquet, cheminées), cuisine avec salle à manger familiale. Aux étages : 6 chambres, 2 bureaux, dressing, bains, 3 douches. Grenier. Cave. Joli jardin avec accès véhicule. Classe énergie D. Classe climat D. **854 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3% TTC (Prix 830 000 € hors honoraires) Réf T3067



TOURS PREBENDES

Bel appartement type 6 de 141 m² (LC) dans résidence de standing (50 lots) avec asc, cave, garage. Entrée, séjour (~43m²) avec balcon, cuisine aménagée, bureau, 3 chambres avec balcon, douche, bains. Charges annuelles ~ 6 000euros avec chauffage. Classe énergie D. Classe climat D. **520 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 500 000 € hors honoraires) Réf T3063



TOURS MAIRIE

Exceptionnel appartement Haussmannien de 135,7m² dans immeuble de caractère (20 lots), avec asc, cave, garage double. Entrée, enfilade de réception, cuisine A/E, 3 chambres, dressing, douche. Chambre indépendante. Charges annuelles ~ 2 300 euros. Classe énergie D. Classe climat D. **676 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 650 000 € hors honoraires) Réf T3059

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



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



www.lucilia-b-immobilier.fr