

# DANS NOS VILLES.FR



Parole d'expert :  
*La gestion locative.*

2024,  
*l'année de l'atterrissage.*

Immobilier neuf :  
*Le sursaut en 2025.*

# JOYEUSES FÊTES



DÉCOUVREZ SUR NOS RÉSEAUX SOCIAUX NOTRE  
**CALENDRIER DE L'AVENT**

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



02 47 31 16 16

02 47 60 22 15

02 47 70 12 70

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

**citya.com**



**116 000 €** 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 ENRGIE D.



**200 000 €** Réf TAPP930311

## TOURS

À VENDRE en exclusivité dans votre agence Citya Béranger : Magnifique appartement T3 situé à Tours. Avec ses 70 m<sup>2</sup> de surface habitable, cet appartement vous séduira par son agencement optimisé et ses prestations de qualité. La copropriété comporte 40 lots , Charges 901,00 euros/an, CLASSE ENERGIE C



**272 000 €** Réf TAPP927790

## TOURS

A VENDRE en exclusivité - Cabinet Citya Béranger : Magnifique Duplex en plein cœur de Tours. Dès l'entrée, vous serez charmé par l'agencement de cet appartement comprenant un double salon séjour lumineux avec un balconnet et une cuisine semi-ouverte. La copropriété comporte 4 lots, Charges : 100,00 euros/an. CLASSE ENERGIE E



**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 ENERGIE E



**136 000 €** Réf TAPP479356

## TOURS

Appartement comprenant une entrée, un séjour, un salon, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un WC et une cave. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 33 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2 289,28 euros/an. Classe Energie E.

## TOURS

Maison T4 avec un étage et une cave, aménagée comme suit : un 1<sup>er</sup> grand séjour, un bureau, une cuisine ouverte sur un 2<sup>nd</sup> séjour. Cette partie dessert l'escalier qui mène aux 2 chambres. Elle compte aussi 1 salle d'eau à l'étage et 1 salle de bains au RDC. 2 WC. Une annexe, vous emmène sur une troisième chambre. Complétée par une terrasse pavée à l'avant et un petit extérieur à l'arrière. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 800,00 euros/an. Classe Energie C.



**419 000 €** Réf TMAI138343



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

A VENDRE : Appartement T2 avec balcon à Tours. Le bien est composé comme suit : une entrée avec placard, une pièce de vie avec coin cuisine donnant sur un balcon, une chambre, salle de bain et WC séparé. Une place de parking en sous sol complète le bien. La copropriété comporte 59 Lots, CHARGES :1 268,91 euros/an CLASSE ENERGIE C.

Réf TAPP931029

**132 000 €**

## TOURS

TOURS - maison de type 4 de 95m<sup>2</sup>, 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.



Réf TMAI145986

**359 000 €**



## LA RICHE

La Riche Appartement T4 de 75m<sup>2</sup>, vendu loué (481,28 euros hors charges). Composé de deux chambres, d'une cuisine aménagée et d'une salle de bains. Le chauffage de la résidence est collectif alimenté au gaz. Il est à vendre avec une place de parking. Copropriété de 150 lots, charges 3781 euros/an. CLASSE ENERGIE E.

Réf TAPP507411

**130 000 €**

RETROUVEZ-NOUS SUR [citya.com](http://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](http://www.georisques.gouv.fr)

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



**241 000 €** Réf TAPP927377

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Grand T3 de 70m<sup>2</sup> avec balcon, cave et 2 parkings, comprenant : entrée avec placard, une vaste pièce de vie, deux chambres avec placards, 1 salle de bains et un WC séparé. L'appartement est vendu loué. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 67 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 021,16 euros/an. Classe Energie C.



**214 000 €** Réf TAPP525376

## FONDETTES

Appartement T3 comprenant 3 pièces dont 2 chambres, une salle de bain, une cuisine séparée et deux parkings. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 23 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 128,00 euros/an. Classe Energie C.



**105 000 €** Réf TAPP529186

## SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Saint-Pierre-des-Corps appartement T2 de 43 m<sup>2</sup>. Il se compose d'un séjour de 23 m<sup>2</sup> donnant sur une terrasse exposée plein sud, une chambre, une cuisine et une salle de bains. et dernier étage. place de parking. copropriété de 2 lots, charges 726,00 euros/an. CLASSE ENERGIE D.

## TOURS

Tours Appartement T2 de 38m<sup>2</sup>. Une chambre, une salle de douche, et un salon ouvert sur cuisine ouverte équipée. Cave et parking. Il est en parfait état, ne nécessitant aucun travaux. la copropriété de 78 lots, charges 720,00 euros/an. CLASSE ENERGIE C.



**164 000 €** Réf TAPP931046



**185 000 €** Réf TAPP929876

## TOURS

Tours Appartement T1 de 43 m<sup>2</sup>. Une grande chambre, un séjour, une salle de bain, une cuisine ouverte aménagée et équipée et une grande terrasse sans vis-à-vis donnant directement sur le parc. une place de parking en sous-sol. Copropriété de 146 lots, charges 700,00 euros/an. CLASSE ENERGIE C.



**154 000 €** Réf TAPP508852

## TOURS

Tours Appartement T4 pièces de 69 m<sup>2</sup>. Avec trois chambres, une cuisine aménagée, une salle de bains, une cave, une place de parking. Copropriété de 31 lots, charges 1 266,00 euros/an. CLASSE ENERGIE D.

■ 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)

# sommaire

DÉCEMBRE 2024

Ancien

2024,  
l'année de l'atterrissage.



Neuf

Immobilier neuf :  
Le sursaut en 2025 ?



À consulter

**les annonces**  
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

18 Le fichier AMEPI

Parole d'expert

12 par Laëtitia BROSSARD

Parole de Notaire

14 Noël, don d'usage  
ou don manuel ?

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 :  
Frank CARPENTIER - Rémy CHARRON

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE  
n°235 du 03 décembre  
au 06 janvier 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.



# 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

## BLÉRE

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### Amboise 398 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
4,19 % TTC 382 000 € hors honoraires

**PROCHE CENTRE**



Charmante maison de caractère offrant lumière et décoration soignée : entrée, séjour double avec cheminée, grande cuisine A/E, buanderie/arrière cuisine. Au 1<sup>er</sup>, 2 chambres dont une de 24 m<sup>2</sup> avec dressing, wc, sdb. Au 2<sup>ème</sup>, palier, chambre, sde, cave voûtée, terrasse, adorable jardin paysager et clos de 750m<sup>2</sup>. DPE: D. Réf 1279. Tel : 02 47 30 51 56

### Vouvray 233 000 €

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

**RARE**



Bourg de Vouvray - Dans une résidence au calme - Vous découvrirez un très bel appartement en duplex avec cuisine A/E ouverte sur salle à manger, chambre avec dressing, bureau, salle d'eau, WC. Et la partie troglodyte comprend un salon avec une cheminée insert et une deuxième chambre Cave. 1 place de parking. DPE : E. Réf 1282. Tel : 02 47 52 67 28

### Saint-Cyr-sur-Loire 499 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
4,15 % TTC 480 000 € hors honoraires

**EXCLUSIVITÉ**



Maison de charme avec vue exceptionnelle. Elle se compose en rdc d'une pièce en L avec salon cuisine ouverte sur la salle à manger véranda, SDE, wc et chambre. A l'étage, palier desservant une chambre avec SDE et une belle chambre avec SDB, wc et dressing. Charmant jardin clos, cabanon et cave voûtée. Réf 2146. Tel : 02 47 46 24 80

### Amboise Cité scolaire 149 000 €

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



Maison de 55 m<sup>2</sup> mitoyenne par un côté composée d'une entrée, séjour/salon s'ouvrant sur une cuisine aménagée et équipée, wc. A l'étage : un palier desservant 2 chambres et une salle de bains/wc. jardinet avec cabanon de jardin. DPE: D. Réf 1307. Tel : 02 47 30 51 56

### Monnaie 233 000 €

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



Dans un environnement calme, maison de 1997 entièrement de plain pied comprenant entrée sur séjour avec coin cuisine 3 chambres une SDB et un Garage. Le tout sur une parcelle de 1000 m<sup>2</sup> de terrain clos et paysager. DPE : D. Réf 1309. Tel : 02 47 52 67 28

### Notre Dame-d'Oé 404 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
4,94 % TTC 385 000 € hors honoraires



Superbe maison familiale de 2014 sur un terrain clos de 536 m<sup>2</sup>, cette maison moderne offre une belle pièce de vie de 49m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte, suite parentale, buanderie au RDC. A l'étage, 4 chambres spacieuses, SDB. Garage pouvant être aménagé. Une maison idéale pour toute la famille, à découvrir sans tarder ! DPE C. Réf 2183. Tel : 02 47 46 24 80

### Proche Amboise 275 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
5,77 % TTC 260 000 € hors honoraires



Au coeur d'un village avec commerces et école - Beaucoup de charme pour cette jolie maison ancienne début 19<sup>ème</sup> comprenant cuisine A/E avec coin repas, salon avec poêle à granulés, SDB. A l'étage : vaste mezzanine desservant 4 chambres, SDE. Garage, buanderie et 2 pièces à finir d'aménager. DPE: D. Réf 1291. Tel : 02 47 30 51 56

### Tours Nord 136 500 €

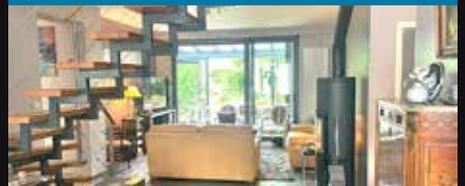
Honoraires inclus charge acquéreur  
5,00 % TTC 130 000 € hors honoraires



Appartement T2 de 45 m<sup>2</sup> avec balcon d'env 11 m<sup>2</sup> - entrée avec placard - salle d'eau lingerie - pièce de vie avec coin cuisine A/E - chambre donnant sur Balcon. DPE EN COURS. Réf 1315. Tel : 02 47 52 67 28

### Tours proche Tranchée 735 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
5,00 % TTC 700 000 € hors honoraires



Le charme des années 30 implanté sur plus de 1000 m<sup>2</sup>, 2 garages. La maison se compose d'une entrée, pièce à vivre 56 m<sup>2</sup> avec cuisine équipée ouverte, véranda avec vue sur le jardin, suite parentale, 2<sup>ème</sup> chambre. A l'étage, 2 chambres dont une avec douche et l'autre avec SDB privative. Magnifique jardin ! DPE C. Réf 2195. Tel : 02 47 46 24 80

### Amboise 480 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
4,35 % TTC 460 000 € hors honoraires



Maison contemporaine de plain pied en parfait état comprenant entrée, vaste salon/séjour avec poêle à bois, cuisine ouverte A/E, cellier, bureau, dégagement, 4 chambres chacune avec SDE/wc ou SDB. Sous-sol avec garage, atelier. Jardin clos et arboré avec terrasse, abri de jardin, piscine chauffée. DPE: C. Réf 1308. Tel : 02 47 30 51 56

### A 10 min de Vouvray 840 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
5,00 % TTC 800 000 € hors honoraires

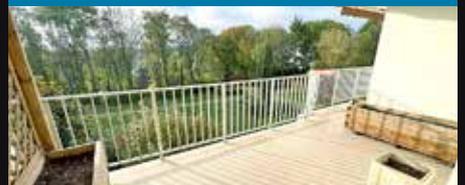
**AUTHENTIQUE**



Vous découvrirez une entrée séjour cheminée monumentale, cuisine salle à manger A/E, sde, WC. Demi-étage, chambre mansardée. 1<sup>er</sup> étage, 2 chambres sdb-WC. Au 2<sup>ème</sup>, 2 chambres dressing. Rez-de-jardin, bibliothèque, chambre, sde, WC, salle de billard. Caves. Cour pavée, joli jardin arboré sur plusieurs niveaux. DPE : E. Réf 1254. Tel : 02 47 52 67 28

### Tours 329 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
6,13 % TTC 310 000 € hors honoraires



Charmant appartement type 5 de 106 m<sup>2</sup> avec terrasse, parking et cave dans une copropriété de 110 lots avec ascenseur. Entrée avec placards. belle pièce à vivre ouvrant sur une terrasse orientée Ouest, cuisine A/E séparée, 3 chambres et de 2 SDE. Charges annuelles de 5012 € incluant le chauffage et l'eau chaude. DPE D. Réf 2215. Tel : 02 47 46 24 80

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)



2024,

# l'année de l'atterrissage



**L'activité est restée en berne en 2024. Mais cette année a vu l'apparition d'un signe encourageant : la baisse des taux d'intérêt. Les prix, eux, sont globalement restés à leur niveau élevé. Le point en France et dans la région.**

## Les taux d'intérêt repassent au vert

L'année 2024 ne se termine pas comme elle avait commencé. La hausse des taux d'intérêt avait été particulièrement brutale en 2022 et 2023. Pour rappel, pour un prêt sur 20 ans, ils étaient passés, en moins de deux ans, de 1 % par an à plus de 4,5 %. L'année 2024 a clairement marqué le début d'une inversion de tendance. En cette fin d'année, en effet, les taux sont retombés aux alentours de 3,5 % et la barre des 3 % ne semble pas hors de portée. C'est un élément évidemment majeur pour analyser l'état actuel du marché de l'immobilier. Le premier effet de cette retombée des taux, c'est de redonner du pouvoir d'achat aux candidats à l'accession. Un crédit moins cher, c'est une possibilité d'endettement supérieur et c'est le retour sur le marché d'une clientèle qui en a été écartée pendant plusieurs mois.



## Les prix de l'immobilier

*Le prix moyen au mètre carré s'élève à 2 937 € sur l'ensemble de la France. On est à 5 557 € en île-de-France (dont 9 398 €/m<sup>2</sup> à Paris) et à 2 382 €/m<sup>2</sup> en province. Dans le top 10 des villes de province, le mètre carré se négocie en moyenne à 3 721 €, contre 2 280 € sur l'ensemble des villes moyennes. Les communes rurales sont nettement plus abordables, à 1 533 €/m<sup>2</sup>.*

Les professionnels ne cessent de répéter que la sortie de la crise du marché immobilier ne pourra passer que par une baisse des prix de vente. Le recul des taux d'intérêt, à lui-seul, n'y suffira pas. L'année 2024 a bien vu un tassement de ce côté, mais le mouvement reste globalement très limité.

Dans son étude de septembre 2024, la Fnaim note « que les prix ont baissé d'environ 5 % entre mi-2023 et février 2024. » Mais la fédération des professionnels tempère en indiquant que, depuis le printemps, la tendance est clairement à la stabilisation. En effet, dans de nombreux territoires, c'est bien la pénurie de logements qui domine et qui empêche les prix de se réajuster réellement.

Les professionnels notent une décote plus importante, de l'ordre de 15 à 20 % sur les logements mal classés en DPE ou nécessitant d'importants travaux, mais sur le reste du marché, les prix se maintiennent à des niveaux élevés. « Sur un an, précise encore la Fnaim, la stabilisation récente limite la baisse des prix à -2,2 % ». Une baisse qui, cependant, concerne l'ensemble du territoire, y compris les stations balnéaires et les stations de ski, jusqu'alors épargnées. Globalement, ce sont les secteurs où les prix sont les plus hauts qui subissent les baisses les plus nettes. La région parisienne par exemple, accuse un recul de 6,7 % sur l'année.

## Baisse des prix insuffisante

L'inflexion sur les prix de l'immobilier, quoi qu'il en soit, n'a pas été suffisante pour réellement redonner du pouvoir d'achat aux acquéreurs et le nombre de transactions est resté faible tout au long de l'année.

Dans sa livraison d'automne, la Fnaim précise que, là encore, on assiste à une stabilisation au cours du second semestre de 2024, mais à des niveaux de ventes qui restent faibles.

Paradoxalement, la nouvelle baisse des taux d'intérêt que l'on constate depuis quelques mois pourrait ne pas avoir que des effets favorables, notamment sur le niveau des prix. En redonnant du pouvoir d'achat aux acquéreurs, elle contribue à soutenir la demande, et donc à maintenir les prix à leur niveau élevé.





2024,  
l'année de l'atterrissage



## Statu quo en région Centre

En Indre-et-Loire, les prix se sont globalement maintenus en 2024. Selon la base de données Immodata, qui se nourrit des dernières ventes réalisées, ils affichent une très légère hausse sur les douze derniers mois, de +0,7 % pour les appartements et +0,2 % pour les maisons (chiffres octobre 2024). Les appartements se vendent, en moyenne, à 2 741 €/m<sup>2</sup> et les maisons à 2 242 €/m<sup>2</sup>.

Naturellement, cette moyenne départementale ne doit pas être appliquée de façon uniforme. Les situations sont bien différentes selon les secteurs géographiques et les types de biens. Particularité départementale, les deux villes les plus peuplées du département, Tours et Joué-lès-Tours, sont mitoyennes. On note un écart de prix très important entre la métropole tourangelle et le reste du département. C'est Tours, naturellement, qui affiche les tarifs les plus élevés. Selon le baromètre mensuel de la Fnaim, le prix moyen au mètre carré se situait à 3 208 €/m<sup>2</sup> en septembre 2024. Des prix en hausse de 1,6 % sur les douze derniers mois et de 4,7 % sur les seuls trois derniers mois. Difficile d'entrevoir une réelle baisse des prix dans ce contexte.

Sur le reste de l'agglomération, les prix peuvent être un peu en dessous à Joué-lès-Tours ou Chambray-lès-Tours ou équivalent aux quartiers tourangeaux les plus prisés, à Saint-Cyr-sur-Loire ou Saint-Avertin, par exemple.

Ailleurs dans le département, les tarifs sont nettement plus doux. On est, par exemple, à 1 800 €/m<sup>2</sup>, en moyenne, à Chinon.

## Des prix plus doux dans le Loir-et-Cher

Les tarifs sont nettement plus homogènes en Loir-et-Cher et ils se situent clairement un cran en dessous. Mais, là non plus, pas de réelle baisse des prix à noter en 2024. On est à 1 807 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et à 1 546 €/m<sup>2</sup> pour les maisons, respectivement en hausse sur un an, de 0,9 et 0,7 %.

La ville de Blois se situe naturellement un peu au dessus, mais sans excès puisque, selon les données de Immodata, le prix moyen au mètre carré se situe aux alentours des 1 900 €. Et, là encore, pas de baisse des prix globale à noter sur le front des prix.

On est au même niveau à Vendôme, ville boostée par la présence d'une gare TGV qui met Paris à moins d'une heure. Les secteurs plus ruraux, eux, plafonnent sous la barre des 1 500 €/m<sup>2</sup>.

# B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère  
Immobilier parisien



Dans le Val de Loire comme à Paris et partout en France, nous proposons à la vente hôtels particuliers, immeubles, maisons de villes, appartements, pied-à-terre, ainsi que tout édifice de caractère.

En vente près de Tours

En vente près de Tours



✿ Au cœur d'un village à 25 min de Tours, une élégante demeure du 19e s., ses dépendances et son jardin clos  
Ref 104904 - DPE D/D

Vente en exclusivité - 695 000 €



✿ Dans la campagne tourangelle, avec son jardin intimiste et ses caves troglodytiques, une maison en tuffeau et ses dépendances  
Ref 670264 - DPE E/E

338 000 €

En vente en Centre-Val de Loire

En vente en Indre-et-Loire



✿ A 30 min de Tours, un moulin du 18e s. restauré, ses dépendances et son parc de 2,5 ha  
Ref 560727 - DPE C/B

853 000 €



✿ 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 €

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)



## Stabilité dans la Vienne

La Fnaim évalue à 1 515 € le prix moyen au mètre carré dans le département. A noter une surcote pour les appartements, moins nombreux, qui se vendent en moyenne, selon la base de donnée Immodata, au-delà de la barre des 2 000 €/m<sup>2</sup>. En juin 2024, ces valeurs s'affichaient, selon la Fnaim, en baisse de 3,8 % sur un an. Mais les trois derniers mois, eux, semblaient déjà montrer un inversement de tendance, avec des valeurs en hausse de 0,8 %.

A Poitiers, bien sûr, les prix sont plus élevés et dépassent les 2 100 €/m<sup>2</sup>. C'est sans doute la raison pour laquelle le mouvement à la baisse est un peu plus net ici. Le baromètre de la Fnaim l'évalue à 6,1 % sur un an en septembre.

Ailleurs dans le département, on se situe assez généralement en dessous des 1 500 €/m<sup>2</sup>. C'est un peu moins à Châtelleraut, aux environs des 1 300 €/m<sup>2</sup> et un peu plus du côté de Chauvigny. Mais dans ces secteurs plus ruraux, pas de réelle baisse des prix à noter. Les valeurs sont assez comparables à celles que l'on observait à la fin de l'année dernière.

Dernier élément, très clair celui-ci : en douze mois, le nombre des transactions a baissé de presque 20 % sur le département, le signe d'un marché qui peine à reprendre de la vigueur.



## Stabilisation à Angers

Angers fait partie des villes de France qui ont le plus progressé à la suite de la crise du Covid. Au plus fort de l'emballlement, les professionnels estimaient la hausse à près de 60 %. Dans cette ville emblématique de l'essor de la façade ouest, les prix ont donc semblé marquer un vrai coup d'arrêt en début d'année. En juin, le baromètre de la Fnaim les affichait en baisse de 4,1 % sur douze mois. Mais ça n'a pas duré. Les données de la Fnaim en septembre font apparaître, au contraire, une hausse des prix de 1,8 % sur les 3 derniers mois et la baisse sur l'année est ramenée à -0,8 %. Autant parler de stabilisation des prix. Aujourd'hui, pour acheter un logement à Angers, c'est environ 3 250 €/m<sup>2</sup> (Source Immodata), un peu moins pour les appartements et un peu plus pour les maisons.



## Prix plus doux à Cholet et Saumur

Dans le reste du département, les niveaux de prix sont plus modestes. Selon les sources, le prix départemental moyen se situe entre 2 100 et 2 300 €/m<sup>2</sup>. On est à 2 141 €/m<sup>2</sup> à Cholet (source Fnaim, septembre 2024) et aux alentours des 2 000 €/m<sup>2</sup> à Saumur. Ces deux villes, en particulier la première, ont été impactées par l'effet d'entraînement d'Angers et ont joué leur rôle de marché de recours pour des investisseurs qui ne parvenaient plus à se porter acquéreurs à Angers. Là comme ailleurs dans le département, les prix affichent une réelle stabilité depuis de l'année 2024. La hausse semble stoppée, mais il n'y a pas de net reflux en vue.

Ce qui est certain, en revanche, c'est que le marché n'a pas retrouvé sa vigueur passée cette année. Selon la Fnaim, le nombre de transactions étaient en baisse, sur douze mois, de 19,5 %. En septembre 2023, la Fnaim recensait 2 626 ventes sur les douze derniers mois. Ce chiffre est tombé à 2 184 en septembre 2024. Si les prix se maintiennent à leur niveau actuel, il est peu probable que l'activité reparte de façon significative dans les mois qui viennent.

## Sortie de crise

Pour la première fois depuis de longs mois, les premiers éléments apparaissent qui peuvent laisser espérer une sortie de la crise immobilière. Les taux d'intérêt, en repassant nettement sous la barre des 4 % ont redonné une bouffée d'air aux acquéreurs. Mais le mouvement en avant ne se fera pas réellement sentir tant que les prix de vente n'auront pas intégré la nouvelle donne du marché. La parenthèse folle du post-covid doit, bel et bien, se refermer pour tout le monde.

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



## PONTLEVOY - MAISON DE VILLAGE RÉNOVÉE

Cette charmante maison du XVIII<sup>e</sup> siècle se situe au cœur du village historique de Pontlevoy. Elle offre une surface habitable de 174 m<sup>2</sup> avec en rez-de-chaussée, un vaste séjour-salon ouvert sur la cuisine, ainsi qu'une chambre avec salle d'eau privative. Malgré la rénovation, la demeure a su conserver ses attributs d'antan : pierres de tuffeau, tomettes, poutres et cheminées. Le premier étage dessert 3 chambres, une salle de bains, et le second niveau offre une vaste pièce mansardée de 30 m<sup>2</sup>, permettant de laisser libre cours à l'imagination. Un agréable jardin intérieur verdoyant, clos de murs, complète l'ensemble immobilier. DPE : D/C

Prix HAI : 399 000 € (Prix net vendeur : 380 000 € - Honoraires agence de 5 % à la charge de l'acquéreur)

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

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](http://www.georisques.gouv.fr)



# La gestion locative

### *Quelles sont les raisons qui poussent un propriétaire à confier son logement en gestion locative ?*

Les raisons sont multiples, un propriétaire peut nous confier son bien parce qu'il n'a plus le temps de s'en occuper ou parce qu'il a rencontré des difficultés comme des loyers impayés, un dégât des eaux ou des travaux qu'il n'arrive pas à mener à bien. Le principe de la gestion locative, c'est justement de s'occuper de tout pour que le client puisse bénéficier des fruits de son investissement, sans les soucis qui vont avec.

### *Votre travail commence avec la sélection des locataires...*

Oui, et ce n'est pas le plus simple dans les périodes où, comme en ce moment, il y a beaucoup plus de demandes que d'offres de location. Les propriétaires qui publient une annonce par eux-mêmes reçoivent énormément de candidatures et pas forcément de très bonne qualité. Les réponses qui parviennent aux agences immobilières sont souvent plus solides. A nous, ensuite, de choisir le bon locataire, en fonction des critères factuels de solvabilité qu'il y ait une assurance « loyer impayé » ou non et, aussi, en tenant compte de l'ordre d'arrivée des candidatures pour plus de justesse.

### *Mais la gestion locative, c'est bien plus que cela.*

Oui, nous sommes là pour les aléas du quotidien et aussi pour les problèmes plus sérieux. Parfois, nous sommes aussi amenés à orienter les locataires dans leurs démarches, avec leur assurance habitation lors d'un dégât des eaux par exemple. Nous avons



également un rôle dans la préservation du patrimoine du propriétaire. Nous sommes là pour lui conseiller les travaux à réaliser entre deux locataires ou en cours de bail. C'est très important pour continuer à le louer correctement ou, éventuellement, pour le vendre dans de bonnes conditions.

### *Quel est le plus difficile pour un particulier qui tient à gérer son bien par lui-même ?*

Pour un particulier, il est souvent très difficile d'être dans les clous de la législation. Cela se voit dès l'annonce de location. Très souvent, il manque des éléments obligatoires, comme l'information du Géorisques ou du DPE, le montant du dépôt de garantie... Mais on le constate aussi dans la rédaction du bail. Les propriétaires bailleurs prennent des modèles parfois trouvés sur internet ou auprès d'un ami bienveillant mais ils ne remplissent pas tout ou il n'est pas à jour de la législation ou encore ils n'annexent pas forcément les pièces demandées. Gérer un bien, c'est vraiment devenu un métier.

## Confiance

**Le lien entre le gestionnaire et le propriétaire est très important. C'est un métier où l'humain compte beaucoup et la gestion doit se faire main dans la main. Ainsi, le propriétaire est serein car il sait que les loyers seront versés sur son compte régulièrement et que s'il devait y avoir un problème, il serait traité de façon professionnelle, rapide et efficace.**

# HBL IMMOBILIER

8 Rue de Balzac  
à Tours

06 61 13 75 73

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



**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT-CYR-SUR-LOIRE**

**439 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.22% TTC (Prix 445 000 € hors honoraires)

Saint-Cyr-sur-Loire. Belle maison traditionnelle de 130m<sup>2</sup>, nichée sur un terrain de 1500m<sup>2</sup>, offrant une vue imprenable sur la verdure. Cette demeure vous propose 7 pièces dont 4 chambres. Sous-sol complet de 80m<sup>2</sup>. Environnement exceptionnel. Classe énergie : D Réf 51

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

**EXCLUSIVITÉ**



**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 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

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**174 735 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.90% TTC (Prix 165 000 € hors honoraires)

Secteur Tranchée à Tours, cet appartement T2 vous offre un cadre de vie idéal. L'appartement dispose d'une chambre, d'une salle d'eau, d'un jardin privatif et d'un garage fermé. Conforme aux normes PMR. DPE C. Classe énergie : C Réf VA2057-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

**PRÉBENDES**



**TOURS**

**555 970 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.90% TTC (Prix 530 000 € hors honoraires)

Maison de charme aux PrébenDES offrant 120m<sup>2</sup> habitables, présentant 6 pièces dont 4 chambres. Un jardin, une cave et un garage complètent ce bien. Située entre le parc et l'avenue de Grammont. Proche tout. Classe énergie : E Réf VM475-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

**COUP DE COEUR**



**TOURS**

**978 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3% TTC (Prix 950 000 € hors honoraires)

Maison contemporaine de Standing à Tours de 260 m<sup>2</sup> construite en 1980, alliant charme et modernité. Beaux volumes. Jardin arboré et piscine. La vue sur Tours, la Loire et la cathédrale est un bonheur. Classe énergie : C Réf VM477-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

**EXCLUSIVITÉ**



**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**420 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 400 000 € hors honoraires)

Maison traditionnelle de 158 m<sup>2</sup> rénovée en 2020 comptant 5 chambres, une terrasse de 30 m<sup>2</sup> et un jardin arboré de 1500 m<sup>2</sup>. Piscine, 4 places de stationnement intérieur et 10 extérieures. Idéal pour famille.

Classe énergie : D Réf 49

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

**EXCLUSIVITÉ**



**CHAMBRAY-LÈS-TOURS**

**644 180 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.90% TTC (Prix 620 000 € 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 vraiment exceptionnel proche des axes

Classe énergie : E Réf 24

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

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)



# A Noël, don d'usage ou don manuel ?

**Nombreux sont les Français qui profitent de l'occasion des fêtes de fin d'année pour gâter leurs proches : enfants, petits-enfants ou encore amis. Un cadeau très conséquent fait à l'occasion d'un événement peut être considéré comme un don d'usage. Mais, il peut sous certaines conditions être qualifié de don manuel. Cette requalification peut avoir des conséquences...**



### Qu'est-ce que le don d'usage ?

Le don d'usage est un cadeau donné à un proche à l'occasion de certains événements. Il doit respecter quatre conditions :

- être fondé sur une tradition et être remis de la main à la main,
- ne porter que sur des biens meubles (mobilier, voiture, espèces, etc.),

- être réalisé à l'occasion d'un événement particulier (Noël, anniversaire, fiançailles, mariage, naissance, etc.),
- ne pas excéder une certaine valeur qui doit être appréciée en fonction de l'état de fortune du donateur.

Le don d'usage ne donne lieu ni au paiement des droits de mutation ni à une déclaration. Il ne donne pas lieu au rapport à la succession. Si les conditions ne sont pas respectées, le don d'usage peut être requalifié en don manuel.

### Qu'est-ce que le don manuel ?

Lorsqu'une personne transmet un bien matériel (un meuble) ou non (liquidités) à une autre personne « de la main à la main », il s'agit d'un don manuel. Il porte donc sur des objets, des actions ou des sommes d'argent. La personne qui reçoit le don doit en principe déclarer le don manuel au service des impôts à l'aide du formulaire cerfa 2735 ou 2734 selon le mode de paiement des droits de mutation ou via un formulaire en ligne disponible sur [impot.gouv.fr](http://impot.gouv.fr).

La déclaration permet d'obtenir une date certaine pour le don et de justifier de sa provenance.

Fiscalement, le don manuel fera l'objet de certains abattements intéressants.

Sauf précision contraire dans un acte notarié, le don est effectué en avance sur la part d'héritage. Il réduit donc la part de l'héritier au jour de la succession. Cependant, il est toujours possible de déroger au fait que le don est une avance sur la part successorale en précisant qu'il est hors part successorale. Mais cela doit être appréhendé avec prudence...

### Conseils des notaires

Faites le point sur vos projets, en famille ! Profitez des fêtes pour aborder toutes les questions de donation, partage et succession avec vos proches, afin de garantir entre eux une harmonie future.

## Pourquoi consulter un notaire ?

**Il est préférable de recourir à un notaire pour effectuer une donation. Le notaire conseille ses clients sur une éventuelle stratégie de transmission du patrimoine. Il s'assure que les règles juridiques qui encadrent la succession à venir (quotité disponible et la réserve héréditaire) sont respectées afin d'éviter toute remise en cause ultérieure .**

## SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER



**NOUVEAUTÉ**

Charmante maison de 145 m<sup>2</sup> qui dispose au RDC d'un séjour, d'une superbe cuisine A/E avec son cellier, de trois chambres pour une vie de plain pied, d'une douche à l'italienne. A l'étage, une mezzanine pouvant servir de bureau, 2 chambres et une sde. Pour parfaire cet ensemble, vous bénéficiez d'un jardin paysagé et arboré sans vis à vis, d'une superbe piscine et d'un garage.

**484 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10490  
Classe énergie : D

## TOURS



**RARE À TOURS**

Appartement d'exception de 182 m<sup>2</sup> situé entre les Halles et la rue Marceau. avec séjour double baigné de lumière donnant sur sa magnifique terrasse, une agréable cuisine, de 4 grandes chambres et de deux pièces d'eau. Un garage, une cour et une belle cave voutée. Au sein d'un petite copro de 5 lots avec de faibles charges. copro de 12 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 900€.

**673 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 640 000 € hors honoraires)

Réf 10488  
Classe énergie : E

## TOURS

Superbe maison de ville de 264 m<sup>2</sup> composée d'une superbe réception avec cheminée, d'une gde salle à manger avec vue incomparable sur la vieille ville, cuisine A/E. Profitez de ses 4 belles chambres dont une charmante suite parentale, une sde et une sdb. Un patio lumineux vous permet de profiter d'une terrasse couverte. Enfin, un grenier aménageable, une cave et un grand garage complète le bien.



**EXCLUSIVITÉ**

**800 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10474  
Classe énergie : D

## NOTRE-DAME-D'OIE



**NOUVEAUTÉ**

Maison de plain pied de 97.44 m<sup>2</sup> offrant une grande pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte et arrière cuisine, le tout donnant directement sur une belle terrasse. Deux chambres, une sdb, et un cellier. Possibilité de créer une 3<sup>ème</sup> chambre en étage. Un garage et un beau cabanon pour le stockage. Anne-Sophie HENAUT (EI) Agent Commercial - Numéro RSAC : 845082890 - TOURS.

**419 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10489  
Classe énergie : C

## TOURS



**EXCLUSIVITÉ**

Appartement au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur de 109.82 m<sup>2</sup>, 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. Copro de 81 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 3 088€.

**198 500 €**  
7.30% TTC

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

Réf 10401  
Classe énergie : E

## TOURS

Dans une résidence récente, venez découvrir cet appartement clair, calme et fonctionnel de 47.01 m<sup>2</sup> proposant une entrée, une cuisine A/E ouverte sur le séjour donnant sur le parc de l'immeuble, une chambre avec placard, une gde sdb avec wc. Vous bénéficiez d'une place de parking privative. Proche des commerces et des transp. Copropriété de 58 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 790€.



**EXCLUSIVITÉ**

**161 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10409  
Classe énergie : D

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Pavillon familial de 93 m<sup>2</sup> entretenu avec soin. Il se compose d'un salon-séjour ouvert sur une petite terrasse, d'une cuisine, de 3 chambres et d'une sdb. Au ss (complet) vous trouverez un atelier, une buanderie et une belle pièce pour accueillir vos plus belles fêtes (cheminée et bar). Un gge et un jardin complètent ce bien. Anne-Sophie HENAUT (EI) Agent Commercial - N°RSAC : 845082890-TOURS.



**EXCLUSIVITÉ**

**286 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10461  
Classe énergie : F

## TOURS



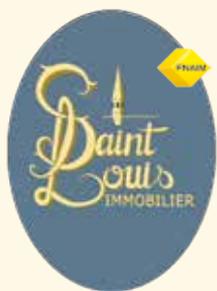
**EXCLUSIVITÉ**

Venez découvrir ce charmant appartement de 98.44 m<sup>2</sup> idéalement situé à proximité des transp. en commun, des écoles (campus de Grandmont), et des commerces. Au 2<sup>ème</sup> étage avec ascenseur, il dispose d'une grande entrée, d'une cuisine séparée, d'une belle pièce de vie, de 3 chambres, d'une sde. Pour parfaire l'ensemble, un balcon et une cave. Richard Carlier (EI) Agent Com.-N° RSAC : 832123640-TOURS.

**145 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10434  
Classe énergie : D



# 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

## BAISSE DE PRIX



**169 600 €**

6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 160 000 € hors honoraires)

## LOUDUN

Au centre ville, bel immeuble de 150 m<sup>2</sup> composé au rez-de-chaussée, d'un espace commercial, une pièce et wc. Au premier et second étage, un appartement duplex entièrement rénové avec séjour / cuisine et 3 chambres, salle d'eau et wc, une cour avec possibilité de stationner un véhicule et une terrasse. Cet immeuble peut être à usage d'habitation voire 2 habitations ou usage mixte (commercial / habitation).

Réf 2219  
Classe énergie : NC

## NOUVEAUTÉ



**127 200 €**

6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

## NEUIL-SOUS-FAYE

En sortie de village, au calme, maison ancienne de 90 m<sup>2</sup> environ à 7 min de Richelieu et 20 min de Loudun composée : d'une cuisine, 2 chambres (dont une avec placard), un salon / séjour, une buanderie, une salle de bains (baignoire et douche) et un w. Greniers aménageables nombreuses dépendances (cellier, grand atelier, chenil). Ensemble dans une cour fermée. Possibilité de 5000 m<sup>2</sup> de terrain en supplément.

Réf 2240  
Classe énergie : F

## RICHELIEU

RICHELIEU Intra-muros, nous vous proposons un grand garage dans un ancien pressoir de 56 m<sup>2</sup> grenier au dessus - Sol chape - Bâtiment sain - Pas d'électricité, ni eau mais accessible au réseau.

Réf 2237  
Classe énergie : NS

## NOUVEAUTÉ



**18 000 €**

Honoraires charge vendeur

## JAULNAY

Entre Richelieu et Châtelleraut, maison de village de 125 m<sup>2</sup> env sur 2 niveaux : 2 pièces de vie totalisant 43 m<sup>2</sup> env avec cheminée centrale, une cuisine, 3 chambres, un espace bureau et une salle de bains (douche et baignoire) et de nombreux rangements. Une cour et un jardin ainsi qu' une grange de 45 m<sup>2</sup> en outre un terrain en zone constructible attenant.

Réf 2155  
Classe énergie : E

## BAISSE DE PRIX



**127 200 €**

6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

## NOUVEAUTÉ



**127 200 €**

6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

## CHAMPIGNY-SUR-VEUDE

A 2 mn d'un bourg avec commerces et écoles, nous vous proposons ce pavillon sur sous-sol au cœur de son parc de 7600 m<sup>2</sup> clos il vous propose sur 94 m<sup>2</sup> habit un séjour, une cuisine, 3 chambres, une salle de bains et un sous-sol complet repartit en espaces garage, buanderie, cellier et atelier ce que l'on aime, sa luminosité, ses vues, ses différentes terrasses, son grand parc qui vous assure la tranquillité.

Réf 2233  
Classe énergie : E

## AU CALME



**240 000 €**

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 228 500 € hors honoraires)

## A 10 MN DE RICHELIEU

A 10 min de Richelieu, Longère de 200 m<sup>2</sup> habit env comprenant une pièce à vivre, cuisine et arrière-cuisine, 4 chambres dont 1 de plain-pied, salle de bains et salle d'eau, bureau, lingerie / buanderie attenant, une maisonnette comprenant une pièce avec grenier aménageable - cour - garage ouvert - jardin clos et puits, panneaux photovoltaïques.

Réf 2163  
Classe énergie : D

## RICHELIEU

Pavillon sur sous-sol de 140 m<sup>2</sup> env, sur 2 niveaux, comprenant une pièce à vivre donnant sur balcon, une cuisine, 6 chambres dont 2 de plain-pied, 2 salles d'eau et wc - une cuisine d'été - un cellier, un atelier et un garage - A l'extérieur : dépendances (atelier, cave, etc.) cour sur le devant et jardin clos à l'arrière.

Réf 2102  
Classe énergie : D

## POUR FAMILLE



**159 000 €**

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

## RICHELIEU

Rare ! Maison ancienne de 290 m<sup>2</sup> env dans un lieu intime autour de petits, mais ravissants espaces verts, cet ensemble en U et communicant : un hall d'entrée desservant un salon, une cuisine, 3 suites avec chacune salle d'eau, une suite de plain-pied possible (salle d'eau à créer) - un grenier. Indépendant, une chambre avec salle de bains ou possibilité d'un atelier ou activité professionnelle.

Réf 2221  
Classe énergie : D

## COUP DE COEUR



**250 000 €**

4.17% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 240 000 € hors honoraires)



NOUVEAUTÉ

**LA CROIX-EN-TOURAINÉ**

**228 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5.61% TTC (Prix 215 880 € hors honoraires)

Maison à rénover à La Croix-en-Touraine de 1958 sur un terrain de 1500m<sup>2</sup>. Cette maison de plain-pied offrant 3 grandes chambres, 2 salles d'eau, un WC, une grande cuisine et un salon-séjour, donnant sur une véranda exposée plein Sud. A l'extérieur, plusieurs dépendances : une grande pièce chauffée, un garage de 24m<sup>2</sup>, une cave de 10m<sup>2</sup>, une cuisine d'été d'environ 28m<sup>2</sup>, un hangar et une serre à remettre en état.

Classe énergie : G

Réf 37789



NOUVEAUTÉ

**LIGNIÈRES-DE-TOURAINÉ**

**77 000 €**

Honoraires charge vendeur

Découvrez ce magnifique terrain constructible de 702 m<sup>2</sup> situé à Lignières-de-Touraine. Entièrement viabilisé, il dispose de l'électricité, de l'assainissement collectif et est déjà borné, prêt à accueillir votre projet de construction. Situé dans une charmante zone pavillonnaire, ce terrain offre un cadre de vie paisible tout en étant à proximité de l'autoroute. Idéal pour réaliser la maison de vos rêves !

Classe énergie : NC

Réf 37792



COUP DE COEUR

**TOURS**

**57 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 9.62% TTC (Prix 52 000 € hors honoraires)

Fonds de commerce d'une pizzeria à fort potentiel de développement : Située au cœur d'une commune agréable et dynamique au Nord de Tours. Une affaire saine, excellente renommée, bonne visibilité sur un axe passant. Affaire idéale pour un passionné de la cuisine ou un investisseur. Horaires d'ouverture : du mardi au vendredi midi et soir. Le samedi et dimanche uniquement le soir. Chiffres clés : CA 105Keuros HT.

Classe énergie : NC

Réf 37748



NOUVEAUTÉ

**BRÉHÉMONT**

**295 000 €**

Honoraires charge vendeur

Idéal investisseur/marchand de bien/ professionnel cherchant un local pour exercer son activité avec un logement à Bréhémont. Venez découvrir ce bel immeuble ancien en pierre de Tuffeau, d'une surface de 350m<sup>2</sup> pouvant avoir plusieurs destinations et comprenant un local commercial d'une surface de 135m<sup>2</sup> en RDC avec un appartement T2, 5 Studios avec SDE et WC chacun et une dépendance T2 d'une surface habitable de 73m<sup>2</sup>.

Classe énergie : NC

Réf 37803



NOUVEAUTÉ

**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**440 000 €**

Honoraires charge vendeur

Au sud de Joué-lès-Tours, dans un secteur attractif, cette belle maison de 170m<sup>2</sup>, sur une parcelle de 1590m<sup>2</sup> offre au RDC une spacieuse pièce à vivre d'environ 45m<sup>2</sup> entièrement vitrée et donnant sur le jardin, une cuisine d'été, un cellier, une salle de bains, 2 chambres, un WC, une chaufferie et un atelier. Au 1<sup>er</sup> étage, une cuisine aménagée, un salon séjour lumineux, 2 chambres, une salle d'eau et un WC.

Classe énergie : C

Réf 37804



NOUVEAUTÉ

**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**555 000 €**

Honoraires charge vendeur

Maison de 2004, agrandie en 2014, située dans un quartier au sud de Joué-lès-Tours. Elle offre un salon avec véranda de 38m<sup>2</sup>, une cuisine, 1 chambre, une salle d'eau, un cellier et WC au rez-de-chaussée, ainsi que deux bureaux avec entrée indépendante. À l'étage, 4 chambres, une salle de bain et un espace de 25 m<sup>2</sup> aménageable en suite. un terrain de 930 m<sup>2</sup>, clos et sans vis-à-vis, avec un double garage.

Classe énergie : C

Réf 37798



### LUYNES

**388 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 13697

Classe énergie : C



Maison de bourg totalement rénovée qui se compose d'une belle entrée traversante, un salon de 31 m<sup>2</sup> avec cuisine dinatoire A/E, une salle à manger et une salle d'eau. Au 1<sup>er</sup>, chambre parentale de 34 m<sup>2</sup>, bureau (ou chambre) et salle d'eau. Au 2<sup>nd</sup>, grande chambre avec de nombreux rangements et point d'eau. Petit jardin cosy et intimiste. Cave.

Afico - 02 47 05 09 69



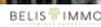
### TOURS

**217 350 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 207 000 € hors honoraires)

Réf 3361

Classe énergie : D



Quartier Giraudeau, tous commerces et transports au pied de l'immeuble. Bel appartement de 85 m<sup>2</sup> au 6<sup>ème</sup> étage d'une résidence calme et sécurisée. Entrée menant sur un salon/séjour avec balcon, une cuisine et son cellier. Partie nuit composée 3 belles chambres, une sdb et wc. Une cave privative en sous-sol. Aucun travaux à prévoir !

Agence Belisimmo - 02 47 55 54 12



### SAINT-MARTIN-LE- BEAU

**225 750 €**

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

Réf 3373

Classe énergie : D



A 5 min de Montlouis, cette maison sur sous sol de 1977 vous ravira par son potentiel sur un terrain clos et paysagé de 640 m<sup>2</sup>. Au RDC : entrée, cuisine d'été, sde et wc, une chambre, cellier, garage. A l'étage : 2 chambres, bureau, cuisine, wc, sde et une pièce de vie de 35 m<sup>2</sup>. Grande dépendance de 28 m<sup>2</sup> idéale pour garage ou atelier.

Agence Belisimmo - 02 47 55 54 12



### TOURS

**135 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.65% TTC**  
(Prix 129 000 € hors honoraires)

Réf Apt2152

Classe énergie : F



TOURS- NORD- SAINTE RADEGONDE Appartement de 87 m<sup>2</sup> 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble avec ascenseur. Entrée, salon/séjour, balcon, cuisine équipée et aménagée 3 chambres dont deux avec petits balcons, salle d'eau, WC placards chauffage collectif au gaz, garage et cave. Prévoir travaux de rénovations fenêtre simple vitrage.

C2SI - 02 47 42 90 14



### SAINT-PIERRE-DES- CORPS

**399 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3% TTC**  
(Prix 385 000 € hors honoraires)

Réf 5209

Classe énergie : C



A deux pas de Tours, au cœur du Vieux Saint-Pierre, venez découvrir cette charmante et spacieuse maison familiale proposant une belle pièce de vie aux très bons volumes avec accès à sa terrasse et son jardin, cuisine ouverte équipée, 4 chambres, garage, combles. Ne laissez pas passer votre future maison avec sa vie de plain-pied, contactez-nous pour la visiter ! proche toutes commodités.

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



### CHAMBRAY-LES- TOURS

**146 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.15% TTC**  
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 12268

Classe énergie : E



CHAMBRAY-LES-TOURS "HORIZON VERT" Venez découvrir cet appartement 2 pièces confortable 62 m<sup>2</sup> comprenant : entrée, cellier, cuisine semi-ouverte sur séjour, salle de bains, WC séparé, grande chambre de 18 m<sup>2</sup>. 2 loggias. Au sous-sol, un emplacement de parking privatif et une cave complètent le tout. Référence agence : 12268

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



### PARCAY-MESLAY

**400 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 12358

Classe énergie : C



PARCAY MESLAY Maison 7 pièces environ 144 m<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. Réf. : 12358

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00





### VILLEDOMER

**177 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.51% TTC**  
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 289

Classe énergie : E

Orpi

Maison individuelle à vendre, située à Villedômer, Indre-et-Loire, proche d'une école. Construite en 1980, cette propriété de 100 m<sup>2</sup> offre un potentiel incroyable. Avec 5 chambres, un salon spacieux, un sous-sol, un jardin et un parking intérieur, elle est idéale pour les familles. Prix demandé : 177 400 EUR.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



### MONTHODON

**151 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.86% TTC**  
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 290

Classe énergie : D

Orpi

Découvrez cette charmante maison de plain pieds à vendre à Monthodon, Indre-et-Loire. Construite en 2003, cette propriété de 90 m<sup>2</sup> offre un espace de vie confortable avec 3 chambres et un salon spacieux. En bon état, elle dispose également d'un parking intérieur. À un prix attractif de 151 000 EUR, c'est une opportunité à ne pas manquer.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



### TOURS

**99 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**10% TTC**  
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 517

Classe énergie : E

Orpi

HYPER CENTRE TOURS dans une petite copropriété, ravissant studio de 35 m<sup>2</sup> au sol et 26,12 carrez, grande pièce, cuisine ouverte aménagée, coin mezzanine, salle d'eau avec wc, rangement. Chauffage individuel électrique à deux minutes de l'accès TRAM. BIEN VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE, Loyer mensuel 498 € + 15 € de charges Référence agence : 517

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



### SAINT-CYR-SUR-LOIRE

**255 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.33% TTC**  
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 520

Classe énergie : D

Orpi

Appartement traversant et spacieux situé dans une résidence agréable et calme à ST CYR SUR LOIRE. Il comprend une entrée, un salon séjour très lumineux avec balcon, cuisine aménagée, cellier, 3 chambres, salle de bains WC, cave. Facilité de parking en bas de la résidence. Quelques travaux à prévoir. Référence agence : 520

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



### JOUE LES TOURS

**151 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.21% TTC**  
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 8397

Classe énergie : NC

Orpi

a VENDRE : DUPLEX situé dans un quartier prisé de Joué-lès-Tours. cet appartement spacieux offre une superficie de 63,17 m<sup>2</sup>. Excellent état, l'appartement comprend également d'une agréable terrasse, et d'un garage. Deux chambres lumineuses, cet proche des commerces, des écoles et des transports en commun. Référence agence : 8397

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



### JOUE LES TOURS

**161 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.67% TTC**  
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 8539

Classe énergie : B

Orpi

Appartement à vendre de 77 m<sup>2</sup> en plein cœur de Joué-lès-Tours, idéalement situé au pied des commerces et du tramway. Deux chambres, un salon spacieux et lumineux avec cuisine ouverte, une terrasse, ascenseur et un parking en sous-sol. Ne manquez pas cette opportunité unique! Contactez-nous pour plus d'informations. Référence agence : 8539

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



### TOURS

**312 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.87% TTC**  
(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf 12331

Classe énergie : D

Orpi

TOURS "Saint Eloi" CALME - LUMINEUX. Dans résidence à l'écart de la rue, et bien sécurisée, appartement en rez-de-chaussée (exposition sud + est) type 5 d'environ 106 m<sup>2</sup> : entrée, salon-séjour, cuisine aménagée-équipée, 2 grandes chambres, bureau (8.26 m<sup>2</sup>), salle d'eau, toilettes, lingerie, placards. CAVE, PARKING. Référence agence : 12331

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



### TOURS

**193 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.33% TTC**  
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 12366

Classe énergie : D

Orpi

TOURS "STE RADEGONDE" résidence récente faibles charges, appartement type 3 de 64 m<sup>2</sup> comprenant entrée, séjour de 20 m<sup>2</sup> + cuisine américaine ouvrant sur terrasse ouest, dégagement, 2 chambres ouvrant sur balcon est, salle de bains avec fenêtre. wc. Cave et parking avec ascenseur.. Référence agence : 12366

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

**HBL**  
IMMOBILIER



VOTRE  
NOUVELLE  
AGENCE  
IMMOBILIÈRE  
TOURANGELLE  
QUI VOUS  
RESSEMBLE

Transaction / Location  
Gestion locative



## « LE MOT DE LAËTITIA

Forte de plus de 20 ans d'expérience dans l'immobilier Tourangeau, passionnée, j'ai construit mon agence immobilière selon mes valeurs, en mettant un point d'honneur à vous offrir un accompagnement personnalisé, transparent et de qualité.

Votre satisfaction est ma priorité, et je m'engage à bâtir avec vous une relation de confiance. Chaque projet est unique, tout comme chacun de mes clients.

Ensemble, nous donnerons vie à votre projet immobilier, en veillant à ce que chaque étape soit une expérience agréable et enrichissante.

Mon approche se distingue par l'écoute attentive de vos besoins, le sens du détail, et la création de solutions sur mesure.

Chaque interaction sera l'occasion de transformer vos projets en réalité.



**Contactez nous :**



**06 61 13 75 73**



**lbrossard@hblimmobilier.fr**



**www.hblimmobilier.fr**

# Conforama

DU 03 DÉCEMBRE AU 25 DÉCEMBRE 2024

**TOP DÉPART**

Un **Noël**  
à prix  
**CADEAUX**



Suspension Alara  
Ø.60,5 cm



Canapé d'angle  
convertible  
réversible Beverly

SEULEMENT  
**2000**  
PIÈCES

Moulinex

CAPACITÉ  
**3,5**  
L



Airfryer

VOS ACHATS SUR  
[Conforama.fr](https://www.conforama.fr)

RETRAIT EN MAGASIN

**EN 1H**

JUSQU'À  
**-50%** SUR LA  
DÉCORATION  
DE NOËL<sup>(1)</sup>



AVEC NOTRE  
PARTENAIRE **cetelem**

PAYEZ EN

**10x<sup>(2)</sup>**

à partir de d'achats  
du 03/12/2024 au 25/12/2024

\* La réduction ne s'applique pas au montant de l'éco-participation. Nos luminaires sont vendus sans ampoule, sauf indication contraire.

(1) Produits signalés en magasin par étiquettes spéciales. La réduction ne s'applique pas au montant de l'éco-participation.

(2) UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.

**Ouverture les dimanches 08, 15 et 22 décembre de 10h à 18h**

**37, avenue Grand Sud**

**37170 CHAMBRAY-LES-TOURS**

Magasin ouvert en continu du lundi au vendredi de 10h à 19h et le samedi de 09h30 à 19h30



# Immobilier neuf

## Le sursaut en 2025 ?



**2023 a été une année noire pour la construction de logements neufs en France. 2024 a été celle de la stabilisation à des niveaux très bas. Quelques signes encourageants peuvent laisser espérer une inversion de tendance en 2025.**

### Comme un frémissement...

On ne va pas se mentir ni se cacher derrière notre petit doigt : la situation est compliquée pour le secteur de l'immobilier neuf, en individuel comme en collectif. Au niveau des ventes comme des mises en chantier, l'année 2024 s'est clairement inscrite dans le prolongement de 2023. Et pourtant, il semble que quelques éléments plus positifs commencent à apparaître.

Les derniers résultats annoncés par Nexity, un des acteurs majeurs du secteur, en sont l'illustration. Certes, l'activité est en baisse sur les neuf premiers mois de l'année 2024, mais le dernier trimestre montre un rebond de 11 % des réservations. Un signe encourageant.

Il en va de même pour Icade, filiale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations qui affiche des réservations en hausse de 9,6 % sur un an, à fin septembre.



## Quel prix pour un T3 ?

271 000 €, c'est le prix médian d'un appartement neuf de trois pièces à Tours actuellement. On est à 290 000 € à Angers et à 210 000 € à Poitiers. Le prix médian correspond au prix de l'appartement se situant au milieu des offres disponibles. Les prix médians au mètre carré pour ce type de logement sont de 3 330 € à Poitiers, 4 600 € à Angers et 4 280 € à Tours.

La reprise des réservations est rendue possible par le retour, encore timide, de la clientèle des particuliers sur le marché de l'immobilier neuf. Cela est dû, bien sûr, à la baisse des taux d'intérêt qui sont repassés en dessous de la barre des 4 %. Les chiffres d'Icade, montrent par exemple, que les réservations par des individuels progressent de 9,8% sur les neuf premiers mois de l'année 2024. Elles étaient en recul de 6 % au premier semestre et de 37 % en 2023.



## Vers le retour du PTZ pour tous

A cet effet presque mécanique de la baisse des taux, qui redonne du pouvoir d'achat aux ménages, s'ajoute une légère baisse des prix de vente dans le neuf en 2024. Selon les données de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), elle est de 1,1 % en moyenne sur le territoire national. Mais, en plus de ce modeste recul, il faut considérer les offres promotionnelles que les promoteurs mettent en place pour boucler leur commercialisation et qui peuvent aller jusqu'à plusieurs milliers d'euros par pièce.

Au chapitre des signaux positifs, il faut ajouter la perspective du retour à une Prêt à Taux Zéro pour le neuf sur l'ensemble du territoire, qui semble se dessiner. Lors de sa déclaration de politique générale devant l'Assemblée nationale, le nouveau Premier ministre Michel Barnier a pris acte de la crise actuelle du logement et il a estimé nécessaire de prendre des « mesures rapides pour relancer l'investissement locatif et l'accession à la propriété ». Il s'est, en particulier, déclaré « favorable à l'extension du prêt à taux zéro (PTZ) sur tout le territoire ». Une mesure que la FPI estime indispensable pour « pour relancer la primo-accession, là où s'expriment les besoins de nos concitoyens ».





## Immobilier neuf Le sursaut en 2025 ?



### *Adieu le Pinel*

C'est l'un des grands enjeux des mois qui viennent pour la construction neuve. Que va devenir le dispositif Pinel et, le cas échéant, par quoi sera-t-il remplacé ? A la première question, la réponse est de plus en plus claire. Sa prolongation pour un ou trois ans a définitivement été rejetée par les députés, lors d'un vote, le 24 octobre. La mort annoncée du Pinel est donc actée. Reste à savoir quand elle aura lieu. En théorie, le dispositif devait s'éteindre le 31 décembre 2024. Mais le député Horizons François Jolivet a réussi à faire adopter par la commission des finances de l'Assemblée nationale, un amendement pour prolonger le Pinel jusqu'au 31 mars 2025. Cet ultime sursis est conçu pour permettre aux promoteurs de commercialiser les derniers lots de leurs programmes Pinel. Le texte précise que si la vente effective pourra se conclure jusqu'au 31 mars 2025, le contrat avec le promoteur devra, lui, avoir été signé avant la fin de l'année 2024.

### *Pas de remplaçant en vue...*

Le Pinel, donc, c'est fini. Par quoi sera-t-il remplacé ? A date, aucun nouveau dispositif n'a été évoqué pour venir remplacer la mesure qui soutient l'investissement locatif dans le neuf depuis dix ans. Pour rappel, ce dispositif a été mis en place en 2014 et il porte le nom de la ministre du logement de l'époque. Il permettait à des investisseurs de déduire une partie de leur achat de leurs impôts. Ces derniers devaient, en échange, s'engager à louer le logement à un loyer plafonné pendant une période déterminée.

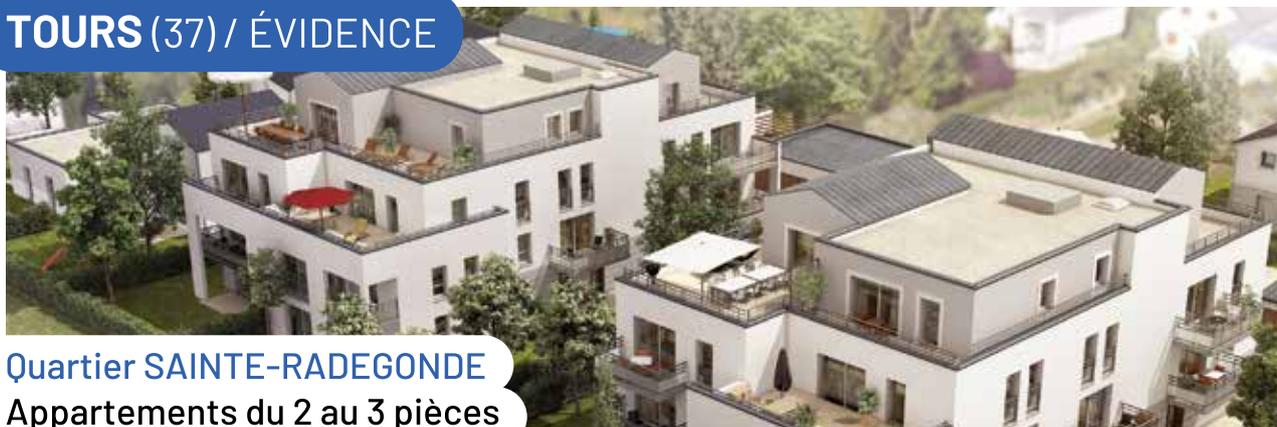
Dressant le bilan de la mesure, la Cour des comptes écrivait dans un avis daté de septembre 2024 que « le dispositif permet à des ménages plutôt modestes de se loger en zones tendues dans des logements confortables, qualitatifs et économes en énergie. » Mais elle en pointait le coût selon elle excessif et les résultats difficilement quantifiables. La Cour des comptes estimait que la défiscalisation a fait perdre 7,3 milliards d'euros aux finances publiques entre 2014 et 2023. Un montant qui devrait continuer à grimper, jusqu'à la fin des périodes d'engagement locatif, en 2038.

A partir de 2025, donc, pour la première fois depuis 1986, il n'y aura plus de mécanisme incitatif pour soutenir l'investissement locatif en France. Le choix de l'exécutif a clairement été fait d'aider en priorité la rénovation des logements existants.

# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE EN CETTE FIN D'ANNÉE !

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

# 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)

# ECI PROMOTION

Hall Parc

Démarrage  
des travaux

à Saint-Cyr-sur-Loire

Bureaux  
et cabinets  
médicaux

*Un environnement  
de travail  
écoresponsable,  
pour des idées  
durables !*



02 47 66 65 54

Pour toute réservation, n'hésitez pas à contacter :  
**Catherine Royer**  
[contact@eci-promotion.fr](mailto:contact@eci-promotion.fr)

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



COUP DE

## JOUE LES TOURS

Propriété 18 siècle ~265m<sup>2</sup> avec dépendance ~200m<sup>2</sup> éditée sur un parc ~ 3 800m<sup>2</sup>. La demeure est composée d'une entrée, salon, salle à manger, cuisine familiale, 4 chambres, bureau, bains. Longère pouvant être aménagée en gîte. Logement à consommation énergétique excessive : classe F. Classe énergie F. Classe climat F. **790 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 760 000 € hors honoraires) Réf T3087



## LUYNES

Superbe longère ~282 m<sup>2</sup> éditée sur un terrain de 26 000 m<sup>2</sup>. Entrée, beau séjour, cuisine A/E, bureau, salle de billard, douche, cellier, atelier. A l'étage : 3 chambres, bains, bureau, douche. Une vaste grange ~ 160 m<sup>2</sup>. Classe énergie E. Classe climat E. **717 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 690 000 € hors honoraires) Réf T3049



## TOURS PREBENDES NORD

Ravissante Maison Particulière de 1930 ~ 144 m<sup>2</sup> avec jardin. Entrée, belle espace salon//salle à manger donnant sur terrasse avec superbe verrière, cuisine A/E, douches. A l'étage : 4 chambres, bains, douches. Jardin avec accès véhiculé. Atelier. Classe énergie D. Classe climat D. **655 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.97% TTC (Prix 630 000 € hors honoraires) Réf T3086



## TOURS LES 2 LIONS

Charmant Appartement/Maison de 88m<sup>2</sup> dans résidence 200 lots avec terrasse 25m<sup>2</sup> et jardin privatif 40m<sup>2</sup>. Entrée, séjour, cuisine A, 2 chambres, bains. 2 parkings extérieurs. Charges annuelles ~ 2 200 €. Classe énergie C. Classe climat B. **273 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires) Réf T3047



## AUX PORTES DE TOURS

Demeure d'exception ~ 300 m<sup>2</sup> éditée sur un terrain d'1,5 hectare. Belle entrée, enfilade de réception, cuisine A/E familiale, bureau, buanderie, suite parentale, salle de sport et dressing, bains. A l'étage : 4 chambres, bains, 2 douches. Piscine avec poolhouse. Belles caves. Classe énergie C. Classe climat B. **1 279 200 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 230 000 € hors honoraires) Réf T3069



## TOURS PREBENDES NORD

Magnifique Hôtel particulier ~270 m<sup>2</sup> avec jardin et dépendance aménagée ~ 65 m<sup>2</sup>. Entrée, espace de réception, cuisine A/E. Aux étages : suite parentale avec dressing, bains, 4 autres chambres, dressing, douches. Grenier aménageable. Parking privé à proximité. Classe énergie D. Classe climat D. **1 455 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.93% TTC (Prix 1 400 000 € hors honoraires) Réf T3075

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)



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



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