

# DANS NOS VILLES.FR



Les enjeux de l'immobilier  
en 2025

Nouvelle loi  
« Anti Airbnb »

Où en sont les prix  
de l'immobilier à Tours ?

# 2025

notre histoire  
continue

Les agences de Tours  
vous souhaitent une très belle année !

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

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



02 47 31 16 16

02 47 60 22 15

02 47 70 12 70

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

[citya.com](https://citya.com)



# PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic | [citya.com](http://citya.com) | f | t | i | in



**715 000 €** Réf TMAI116913

## SAINT CYR SUR LOIRE

À VENDRE - Découvrez cette magnifique maison située à Saint Cyr sur Loire, un emplacement privilégié qui allie tranquillité et accessibilité. Avec une superficie habitable de 215 m<sup>2</sup>, cette propriété rare et recherchée saura séduire les familles en quête d'espace et de confort. ENERGIE D.



**138 000 €** Réf TAPP933040

## TOURS

À VENDRE dans votre Agence Citya Béranger, bel appartement T2 de 48m<sup>2</sup> avec terrasse et parking au cœur de Tours ! Découvrez ce charmant appartement situé au deuxième étage d'une résidence sécurisée, idéalement placé dans le centre-ville de Tours. 41Lots, Charges Copro 1011/an. ENERGIE C.



**73 000 €** Réf TAPP927654

## SAINT-PIERRE-DES-CORPS

À VENDRE - Charmant appartement T2 à Saint-Pierre-des-Corps ! Ce bel appartement est doté d'une chambre, d'une salle de douche moderne et d'une cuisine séparée entièrement aménagée. Sa proximité avec de nombreux commerces ainsi que des écoles en fait un emplacement idéal pour une vie quotidienne pratique et agréable. Ne manquez pas cette opportunité d'acquies un appartement T2 confortable dans un quartier dynamique et bien desservi de Saint-Pierre-des-Corps. 357Lots, Charges Copro 1646.81/an. ENERGIE D.



**230 000 €** Réf TMAI148025

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

EXCLUSIVITE CITYA BERANGER - À VENDRE : Charmante maison d'environ 73m<sup>2</sup> à Saint-Cyr-sur-Loire. Cette belle maison vous séduira par son ambiance chaleureuse et son agencement optimisé agrémenté d'une charmante cour où vous pourrez vous détendre ou organiser des barbecues entre amis. ENERGIE E.



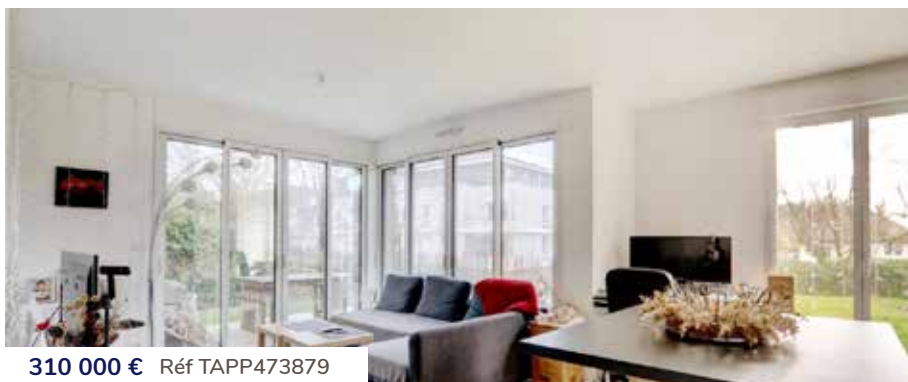
**115 000 €** Réf TAPP54745

## TOURS

Appartement T2 comprenant 1 chambre, séjour avec coin kitchenette, salle de douche. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 377,00 euros/an. Classe Energie D.

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T3 de 67 m<sup>2</sup> et de 110 m<sup>2</sup> de terrain. Cet appartement est organisé comme suit : beau séjour de 29 m<sup>2</sup>, 2 chambres, cuisine équipée, salle d'eau, WC. Deux places de parking. Le bien est actuellement loué 8900€/an. Copro 20 lots, charge : 965,00 euros/an. Classe Energie C.



**310 000 €** Réf TAPP473879



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-CYR-SUR-LOIRE

EXCLUSIVITE CITYA BERANGER - À VENDRE: Appartement T3 à Saint-Cyr-sur-Loire. Découvrez ce magnifique appartement de 3 pièces comprenant, un salon spacieux, une cuisine ouverte, deux chambres offrant un espace confortable pour toute la famille et une salle de bain qui répondra à tous vos besoins quotidiens. 36Lots, Charges Copro 787.63/an. ENERGIE C.

Réf TAPP926509

**230 000 €**

## TOURS

A vendre, Charmante maison de plain-pied de Type 4 située à Tours Nord. Dès votre entrée, vous serez séduit par le salon-séjour, une cuisine séparée aménagée, 2 chambres, grande salle d'eau, WC séparé, une cave sous la maison et un grenier de 20 m<sup>2</sup>. Honoraires à la charge du vendeur. Classe Energie D.



Réf TMAI148203

**259 999 €**



## AMBOISE

Appartement T4 de 93m<sup>2</sup> à Amboise. Avec 3 chambres, une cuisine ouverte équipée, un jardin sans vis à vis, un chauffage collectif. Idéal investissement. Loué actuellement 440€. Copropriété qui comporte 32 lots, charges 2 543,79 euros/an. CLASSE ENERGIE D.

Réf TAPP517574

**149 000 €**

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)

\*Very Important Propriétaire

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



430 000 € Réf TAPP930084

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement 4 pièces comprenant une entrée, une pièce de vie avec une cuisine ouverte aménagée et équipée, un grand balcon, deux chambres et une salle de bain. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 31 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2 560,00 euros/an. Classe Energie C.



241 000 € Réf TAPP927377

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

T3 avec balcon, cave et 2 parkings, comprenant : entrée, une pièce de vie, deux chambres, 1 salle de bains et un WC. 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.



130 000 € Réf TAPP507411

## LA RICHE

Appartement T4 de 75m<sup>2</sup> à La Riche. Loué 481,28 euros hors charges. Deux chambres, une cuisine aménagée et une salle de bains. Le chauffage de la résidence est collectif alimenté au gaz. Une place de parking. Copropriété de 150 lots, charges 3781 euros/an. CLASSE ENERGIE E.

## TOURS

Appartement T2 de 32m<sup>2</sup> à Tours. Idéal investissement locatif. Avec une entrée lumineuse, un grand séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau fonctionnelle et de toilettes indépendantes. Pour compléter le tout, une place de parking privative et une cave sont inclus. Copropriété de 71 lots, charges 700,00 euros/an. CLASSE ENERGIE C.



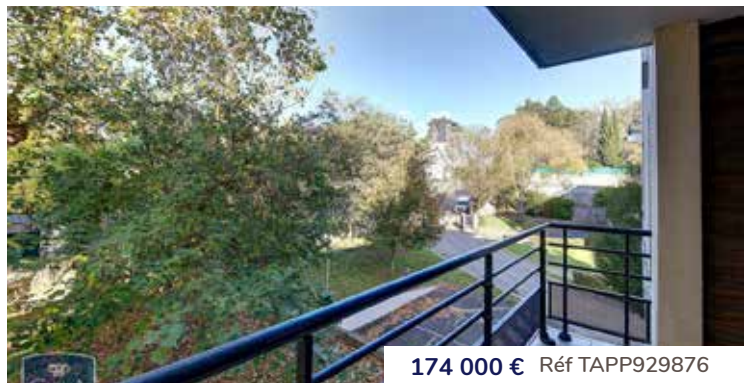
121 000 € Réf TAPP933212



143 000 € Réf TAPP925256A

## TOURS

Appartement T2 de 40 m<sup>2</sup> à Tours. Un séjour lumineux, cuisine ouverte et équipée, donnant sur un grand balcon de 6m<sup>2</sup> couvert et exposé plein sud. La salle d'eau est attenante à la chambre. Place de parking privative en sous-sol. Copropriété de 77 lots, charges 1 338,00 euros/an. CLASSE ENERGIE B.



174 000 € 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.

Location Gestion Vente Syndic

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

# SOM

# MAI

# RE

## 08 LES ENJEUX DE L'IMMOBILIER EN 2025

Quel budget, quelles mesures pour initier le rebond ?

## 18 NOUVELLE LOI « ANTI AIRBNB »

Coup de froid sur la location touristique

## 16 PAROLE DE NOTAIRES

Léguer à une association, comment cela fonctionne ?

## 24 ACTU DU MOIS

Où en sont les prix de l'immobilier à Tours ?

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°236 du 07 Janvier au 04 Février 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.



## NR COM Immobilier

### Faites vos vœux !

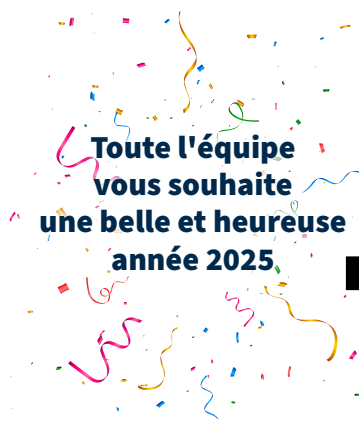
Que peut-on se souhaiter quand on a un projet immobilier pour 2025 ? Bien sûr, des taux d'intérêt qui continuent à baisser. De l'argent un peu moins cher, c'est la chambre en plus dans notre future maison, c'est davantage de possibilités d'achat. Pour le premier semestre de 2025, au moins, nous pouvons être à peu près rassurés sur ce point.

On peut espérer, aussi, que les banques continuent à se montrer prêtes, comme elles le sont, de nouveau, depuis quelques mois. Là encore, sauf catastrophe économique, cela devrait être le cas. Bien sûr, quand on est acheteur, on peut espérer des prix de

vente en baisse. Mais là, il ne faut sans doute pas trop rêver. Dans bien des endroits, les biens qui correspondent à la demande ne sont pas si nombreux sur le marché et ils restent souvent chers.

Mais, au-delà de tout ça, le vœux le plus important pour cette nouvelle année, c'est qu'elle nous donne à tous, les possibilités de concrétiser nos projets. Un peu de stabilité dans les normes et les cadres juridiques, un peu de visibilité sur la fiscalité, pas trop de dogmatisme dans les décisions politiques. Car pour le reste, les éléments pour faire de 2025 une belle année sur le front de l'immobilier commencent à

revenir. L'envie de se lancer est là, pour beaucoup d'entre nous. Il ne manque plus que le déclic.



# É

# DI

# TO

# B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère  
Immobilier parisien



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

En vente près de Tours



À l'ouest de Tours, un manoir des 15<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> s.  
et son hameau sur plus de 2 ha de terres  
Ref 354124 - DPE C/B

1 250 000 €

En vente en Centre-Val de Loire



Entre Touraine et Berry, sur 10 ha de terres,  
un manoir avec dépendances et chapelle du 15<sup>e</sup> s. inscrite MH  
Ref 181775 - DPE E/D

1 220 000 €

En vente près de Tours



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

695 000 €

En vente en Touraine



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

450 000 €

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)





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

*Les Agences Simon vous souhaitent  
une très belle et heureuse  
année 2025 !*







# Agence SIMON

depuis  
1972

## AMBOISE

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

## VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République  
02 47 52 67 28

## ST-CYR/LOIRE

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

## BLÉRÉ

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### 10mn d'Amboise 275 000 €

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



Cœur sd'un village avec commerces et école. Beaucoup de charme pour cette jolie maison ancienne début 19<sup>ème</sup> : cuisine aménagée/équipée avec coin repas, salon avec poêle à granulés, salle de bains, wc. Etage : vaste mezzanine desservant 4 chbres, salle d'eau, wc. Garage, buanderie et 2 pièces à finir d'aménager. Chauffage électrique, poêle à granulés Classe énergie D. Réf : 1291A

### Bourg de Vouvray 233 000 €

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



**RARE**  
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

### Proche JEAN JAURES 699 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,33 % TTC  
670 000 € hors honoraires



**BIEN EXCEPTIONNEL**  
Hyper centre de tours se décomposant en 2 lots : bureaux pouvant accueillir activité commerciale ou indép en RDC et très beaux triplex avec terrasse au dessus. Charme et authenticité. Bel espace de réception plus de 60 m<sup>2</sup> cuisine équipée, 2 chbres et sdb. Au dernier étage 2 chbres bureau, sde. Cave et parking en location. DPE E. Réf 2585. Tél : 02 47 46 24 80

### 10 mn d'Amboise 504 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC  
480,000 € hors honoraires



Agréable maison contemporaine offrant de beaux volumes et des pièces lumineuses Entrée avec placards, cuisine aménagée équipée, arrière cuisine, cellier, Séjour double avec plafond cathédrale, 2 suite parentales, 2 chambres dont une avec salle d'eau, wc , véranda avec jacuzzi. Caves, ateliers, beau Parc clos et arboré de 4900 m<sup>2</sup>. Classe énergie D. Réf : 1351

### Noizay 233 000 €

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



Dans une charmante vallée Maison ancienne comprenant entrée salon salle à manger avec cheminée insert cuisine AC wc à l'étage 3 chambres sde wc bureau terrasse - garage - caves puits et jardin. DPE : E Réf : 1216

### Saint-Cyr-Sur-Loire 624 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,00 % TTC  
600 000 € hors honoraires



**SECTEUR RECHERCHÉ**  
Maison d'architecte offrant env 213 m<sup>2</sup> répartis comme suit: Entrée, Salon-séjour avec poêle, Cuisine A/E donnant sur terrasse, Cellier, 4 Chambres dont une en RDC, SDE, SDB, 2 ateliers dont 1 bureau-atelier d'artiste baigné de lumière. Terrain clos et arboré d'env 520m<sup>2</sup>. DPE D. Réf 1356. Tél : 02 47 46 24 80

### Amboise 10 mn 336 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC  
320,000 € hors honoraires



**IDÉAL INVESTISSEMENT**  
Locatif ou résidence principale Ensemble de 2 maisons de construction traditionnelle : 1<sup>ère</sup> Maison T5 : grande pièce de vie traversante et lumineuse, cuisine, 4 chbres plain pied, salle de bains WC, terrasse Grenier aménageable, gd garage 2<sup>ème</sup> maison T2 : pièce de vie avec cuisine ouverte, wc. A l'étage : Chambre, salle d'eau Terrasse, grand jardin arboré 2185 m<sup>2</sup> Classe énergie D. Réf : 1347

### LUSSAULT SUR LOIRE 179 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,15 % TTC  
171,000 € hors honoraires



Charmante maison ancienne avec pièce de vie poêle à bois cuisine aménagée équipée ouverte -wc à l'étage 3 chambres parquetées - sdb -wc - cour et cave -place de parking et petit terrain en face - DPE : E. Réf : 1292

### TOURS proche Tranchée 735 000 €

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



**RARE**  
Implantée sur plus de 1000 m<sup>2</sup> sans-vis-à-vis. Proche tramway au calme. Maison de charme années 30 agrandissement en 2012. 2 garages. Entrée, pièce à vivre 56 m<sup>2</sup> cuisine E ouverte, véranda avec vue sur jardin, suite parentale, 2<sup>ème</sup> chbre, wc. Étage : 2 ch dont 1 avec douche et l'autre avec sdb priv. DPE C. Réf 2195. Tél : 02 47 46 24 80

### Amboise 368 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,14 % TTC  
350,000 € hors honoraires



Agréable maison de plain pied offrant volumes et fort potentiel d'extension Vaste entrée desservant un grand séjour traversant avec cheminée, cuisine aménagée équipée ouvrant sur terrasse extérieure, salle de bains, 3 chambres, lingerie/salle d'eau garage double, grenier aménageable avec dalle béton, jardin clos de 2200 m<sup>2</sup> commerces et écoles à proximité. classe énergie : n/a. Réf : 1370

### 10 min d'Amboise 199 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,21 % TTC  
190,000 € hors honoraires



Maison ancienne comprenant un salon avec poêle carreaux de ciment, une cuisine A/E, une salle d'eau avec WC chambre. A l'étage : un palier desservant 3 chambres ( 2 en enfilade) dont une avec salle d'eau, WC. Cour avec 2 caves et petite dépendance avec cheminée. Vue imprenable sur la Loire. DPE : D. Réf : 1357

### TOURS Cathédrale 679 900 €

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



**EXCEPTIONNEL**  
Dans une demeure du XV<sup>ème</sup> et XVII<sup>ème</sup> siècle divisée en appartements, Magnifique duplex entièrement rénové 146 m<sup>2</sup> habitables. Hall d'entrée, belle pièce de vie 50m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte A/E, salle de jeux, chbre, sde, En duplex palier, 2 chbres dont 1 avec sdb priv. Charges copro : 2444 €/an. DPE D. Réf 2230. Tél : 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)

# Les enjeux de l'immobilier en 2025

## QUEL BUDGET, QUELLES MESURES POUR INITIER LE REBOND ?

Les sujets immobiliers ont beaucoup occupé l'actualité avant la censure du gouvernement Barnier. Le projet de budget comprenait plusieurs mesures très attendues par le secteur et d'autres, assez redoutées. Où en sont-elles ? Tour d'horizon.



### La hausse des frais de notaire

On a beaucoup parlé, avant la censure du gouvernement Barnier, d'une éventuelle hausse des frais de notaires. Cette augmentation, qui devait s'élever à 0,5 %, était destinée à donner un peu d'air aux finances des collectivités locales et notamment des départements. En effet, ce sont les conseils départementaux qui touchent la plus grosse part du gâteau (3,80 % ou 4,5 % du prix de vente, selon les départements). Avec la baisse du nombre des transactions en 2023 et 2024, cette ressource a fortement diminué et les Départements ont parfois du mal à financer leurs actions, notamment dans le secteur social. Moins élevée (1,2 %), la taxe communale pèse tout de même dans les finances des municipalités, dont on sait qu'elles sont particulièrement fragiles. Naturellement, les professionnels de l'immobilier, comme les acquéreurs potentiels voient cette augmentation des « frais de notaire » d'un très mauvais œil. A l'heure où le secteur commence tout juste à relever la tête, le message n'est pas le bienvenu. Cette mesure est donc désormais suspendue au bon vouloir du nouveau gouvernement et de la future discussion budgétaire.

### Le Prêt à Taux Zéro

C'était un vrai motif de satisfactions des professionnels de l'immobilier neuf dans le projet de budget présenté par feu le gouvernement Barnier. L'ancienne ministre du logement, Valérie Létard avait annoncé le retour de ce que l'on appelle le « Prêt à taux zéro universel ». Depuis l'été 2024, les maisons individuelles neuves étaient totalement exclues du champ d'application du PTZ. De même, dans le collectif neuf, on ne pouvait demander un PTZ que dans les zones où l'immobilier est tendu. Ces restrictions avaient largement amplifié la crise du secteur. Pour rappel, moins de 250 000 logements neufs collectifs ont été construits en 2024. C'est le plus bas niveau depuis plusieurs dizaines d'années. Le nombre de constructions de maisons individuelles a, lui, été divisé par deux en trois ans. Le budget 2025 présenté par l'ancien gouvernement prévoyait le retour du PTZ pour les maisons neuves en primo-accession et partout en France dans le collectif. La réapparition de la mesure dans le futur budget est, bien sûr, très attendue par les professionnels.



# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



## VINEUIL - PROPRIÉTÉ DANS QUARTIER HISTORIQUE

Propriété située dans le quartier historique de Vineuil, bénéficiant d'un environnement sans aucune nuisance sonore ni visuelle. L'ensemble bâti se compose d'une maison bourgeoise du XIX<sup>e</sup> siècle de 285 m<sup>2</sup>, d'une cave voûtée de 50 m<sup>2</sup>, d'un garage de 65 m<sup>2</sup> et d'une longère de 100 m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain entièrement clos de murs de 2 440 m<sup>2</sup>. De nombreux éléments d'architecture de l'époque ont été conservés : moulures, parquets, cheminées et tomettes. La maison est en très bon état général et ne nécessite aucun travail de gros œuvre. Un préau, une piscine couverte et chauffée de 12 x 5 m, un ancien corps de ferme abritant un studio pour un hébergement meublé touristique, une grange, un espace buanderie, un local vélo et une pièce de stockage complètent ce bien. DPE : C/C

Prix HAI : 850 000 € (Prix net vendeur : 810 000 € - 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 enjeux de l'immobilier 2025 QUEL BUDGET, QUELLES MESURES POUR INITIER LE REBOND ?

### Le maintien de MaPrimRénov'

Les dispositions concernant MaPrimRénov pour 2025 ont été adoptées juste avant la censure du gouvernement Barnier. Et cela va tout changer. Ce que l'on appelle les « mono-gestes » resteront finalement éligibles au dispositif, alors qu'ils auraient dû en être exclus, comme la loi initiale le prévoyait. La logique était de favoriser les rénovations

### La location des passoires thermiques

C'est un peu le chiffon rouge de ces derniers mois dans le domaine de l'immobilier. A partir du 1er janvier 2025, les logements classés en DPE G étaient supposés être interdits à la location. Ceux classés F doivent suivre très vite, au 1er janvier 2028. Problème : l'application brutale de cette mesure prévue par la loi « Climat et Résilience » de 2021 entraînerait la sortie du marché de près d'un logement locatif sur cinq (chiffres Ademe, 2022) en trois ans seulement. Dans un contexte plus que tendu sur le marché locatif, la mesure semble assez irréaliste.

Début décembre, les députés ont examiné une proposition de loi pour tenter d'adoucir l'impact de cette mesure. L'idée n'est pas de modifier le calendrier mais plutôt d'instaurer des exemptions. La principale

concerne les logements collectifs. Si la copropriété s'est engagée dans des travaux de rénovation, les logements classés G pourront continuer à être loués au-delà du 1er janvier 2025. De même, l'interdiction ne concernera plus que les nouveaux baux et les tacites reconductions. Les baux en cours ne pourront pas être remis en cause pour ce motif.

Pour les autres logements en revanche, à partir du 1er janvier, les locataires seront en droit de demander l'exécution des travaux de mise aux normes ou, en cas d'impossibilité, une réduction du loyer. Le changement de gouvernement ne devrait pas perturber le parcours de cette loi qui n'a pas d'implications budgétaires et qui semble réunir la majorité des parlementaires.

globales, qui sont plus efficaces en termes de performance énergétique. Seulement voilà, de nombreux propriétaires n'ont ni les moyens ni l'énergie de se lancer dans de vastes travaux. Grâce au texte adopté sur le fil, ils pourront toujours bénéficier de l'aide de l'État, même s'ils se contentent de changer quelques fenêtres ou d'isoler des combles.

A noter tout de même quelques diminutions dans les aides accordées. Cela concerne, par exemple, les équipements de chauffage au bois ou les chaudières biomasses. Quant à la dotation globale du budget de MaPrimeRénov, le projet de budget la prévoyait en baisse de près d'un milliard d'euros. Pour savoir ce qu'il en sera réellement, il faut attendre le débat sur le budget présenté par le nouveau gouvernement Bayrou.



VOUS SOUHAITE UNE  
**BONNE ANNEE 2025**

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - ESTIMATION

- Commercialisation de vos biens immobiliers, organisation des visites et sélection rigoureuse des locataires,
- Rédaction des baux et réalisation des états des lieux,
- Gestion comptable et administrative complète,
- Reversement des loyers et compte-rendu de gestion tous les mois,
- Suivi des travaux,

**... Et bien plus encore !**

## **LOUER ET FAIRE GERER** SON BIEN IMMOBILIER **SEREINEMENT**

Notre agence à taille humaine vous certifiera **une gestion simple et efficace** de vos biens immobiliers, **un confort et une tranquillité d'esprit** pour vous et **une véritable relation de confiance et de proximité.**

**Une équipe sera présente à vos côtés** pour vous aider à vous acquitter de toutes vos obligations de bailleur.



*N'attendez plus, **contactez-nous !***

40 rue de Bordeaux 37000 TOURS  
**02 47 05 09 69 - [www.afico.fr](http://www.afico.fr) - [contact@afico.fr](mailto:contact@afico.fr)**



## Le coup de pouce sur les donations

Cette mesure, reprise par le gouvernement Barnier, enthousiasmait les professionnels de l'immobilier neuf. Le projet de budget avorté avait toutes les chances d'inclure, en effet, un geste très important sur les donations destinées à l'achat d'un logement neuf en résidence principale. Concrètement, une personne qui aurait donné de l'argent à un de ses enfants pour qu'il achète un logement neuf en 2025 se serait vu dispensé de fiscalité sur cette somme, à hauteur de 150 000 € par donataire (donc 300 000 € pour un couple de donateurs).

Cela aurait constitué un coup de pouce très puissant pour la promotion immobilière et la construction de maisons individuelles qui, ont le sait, traversent une crise très grave actuellement. De plus, cela aurait permis à des primo-accédants de revenir sur le marché du neuf et d'accéder à la propriété. Cette mesure avait déjà été mise en place avec succès sous le gouvernement Balladur en 1994. Les professionnels espèrent qu'elle sera reprise par le nouveau gouvernement dans son projet de budget.



## La fin du Pinel

Il ne reste plus qu'une petite incertitude dans le dossier du dispositif Pinel et elle concerne la date de sa disparition. En théorie, tout aurait dû être plié au 31 décembre 2024. Mais les députés semblent d'accord sur la nécessité de faire courir son application jusqu'au 31 mars 2025. Mais attention, ce sursis ne concerne que les biens dont les contrats de vente avec le promoteur ont été effectivement signés avant le 31 décembre 2024. La fin de cette incitation fiscale est d'autant plus préjudiciable pour le secteur que, pour le moment, aucune mesure de remplacement n'est dans les tuyaux.



## Baisse des taux d'intérêt



La baisse des taux d'intérêt est le principal moteur de la reprise, timide mais réelle, du marché de l'immobilier. Des crédits moins chers, c'est plus d'argent pour les acheteurs. Dans la situation d'instabilité politique actuelle, certains peuvent être inquiets. La baisse des taux va-t-elle se confirmer ? Faut-il, au contraire, craindre une nouvelle flambée.

En l'état des choses, rien n'indique un inversement de la tendance. Le 12 décembre dernier, la Banque Centrale Européenne a, pour la troisième fois, diminué ses taux de base de 0,25 point. Même si la banque européenne reste prudente et attentive à la situation économique et politique en Europe, elle constate que l'inflation est globalement maîtrisée dans la zone euro. Comme on le dit depuis plusieurs mois donc, les taux devraient continuer à baisser, descendre même un peu sous la barre des 3 % sur 20 ans. Mais il est illusoire d'espérer un retour à l'argent quasi gratuit de la période précédente.



**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT-CYR-SUR-LOIRE**

**439 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.77% TTC (Prix 423 900 € hors honoraires)

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

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

**EXCLUSIVITÉ**



**FONDETTES**

**540 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.77% TTC (Prix 530 000 € hors honoraires)

Maison de 155 m<sup>2</sup> sur 2 200 m<sup>2</sup> de terrain avec jardin. Une pièce à vivre, 3 chambres, une cuisine aménagée équipée. Elle propose aussi une cave, 8 places de parking et terrasse de 50 m<sup>2</sup>. Terrain Piscinable. Classe énergie : D Réf 21

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

**GARE VINCI**



**TOURS**

**274 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.73% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires)

Hyper centre de Tours, proche Gare coté Heurteloup, duplex T3/4 de plus de 120 m<sup>2</sup> au sol soit 92.10 m<sup>2</sup> Carrez. Vue dégagée et cadre de vie idéal pour les amoureux de la ville. Immeuble de caractère. Classe énergie : E Réf 44

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

**PRÉBENDES**



**TOURS**

**524 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.90% TTC (Prix 500 000 € hors honoraires)

Maison de charme aux PrébenDES offrant 120 m<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

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT-LAURENT-EN-GÂTINES**

**339 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.94% TTC (Prix 320 000 € hors honoraires)

Le charme d'une longère en parfait état de 145 m<sup>2</sup>, avec un gîte de 50 m<sup>2</sup> (revenus locatifs), sur un terrain arboré et sa vue sur la campagne sans être isolée (mitoyenne sans vis à vis), avec une piscine hors sol. A 20 minutes de Tours. Classe énergie : NC Réf 52

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

**EXCLUSIVITÉ**



**CHAMBRAY-LÈS-TOURS**

**613 010 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.90% TTC (Prix 590 000 € 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)

*Toute l'équipe vous souhaite  
une belle et heureuse année 2025 !  
Merci pour votre confiance !*



**2025**



IMMOBILIER

02 47 31 72 81 • [immobilier@nr-communication.fr](mailto:immobilier@nr-communication.fr)



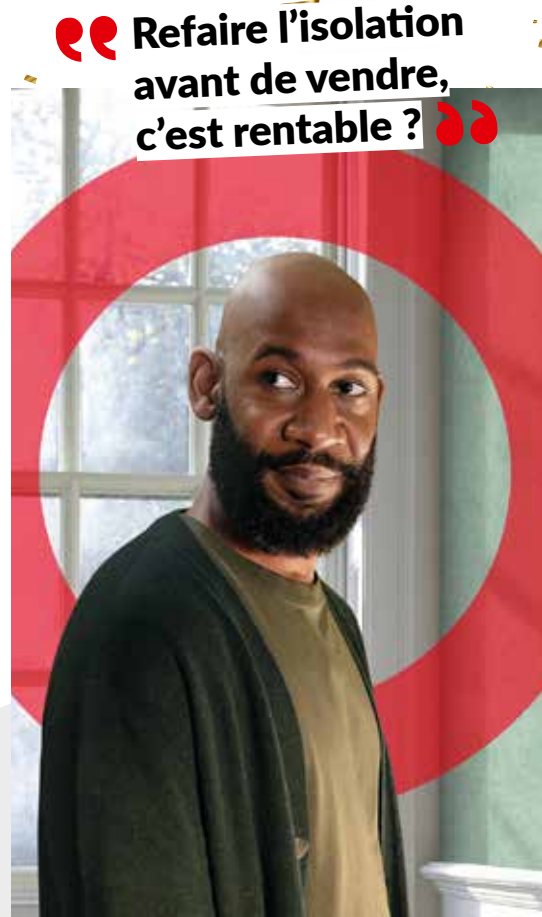
# Orpi

L'esprit coopératif,  
ça change l'immobilier.

*Nos 4 agences Orpi vous souhaitent  
leurs meilleurs vœux pour 2025*



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



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



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

### **La Centrale Immobilière**

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

### **BP Immo**

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

### **Cabinet Jocondien**

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

### **Agence de la Place**

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



# Léguer à une association, comment cela fonctionne ?

**Vous êtes libre de léguer tout ou une partie de vos biens à une association par testament. Attention : en présence d'héritiers réservataires, ils pourront exiger du légataire (bénéficiaire du testament) qu'il leur verse leur part en valeur (indemnité de réduction).**

**Toutefois, seules certaines associations ont la faculté de recevoir des legs.**

### Comment faire un legs à une association ?

Les legs sont des libéralités comprises dans un testament. Ils ne prennent effet qu'au décès du testateur.

Une association habilitée à recevoir des legs peut les accepter librement. Toutefois, le notaire chargé de la succession doit les déclarer au préfet du département du siège social de l'association.

Le préfet peut s'opposer à ce que l'association reçoive le legs, s'il constate qu'elle « ne satisfait pas aux conditions légales exigées pour avoir la capacité juridique à recevoir des libéralités ou [qu'elle] n'est pas apte à utiliser la libéralité conformément à son objet statutaire » (article 910 du Code civil).

### Quels sont les biens pouvant être légués à une association ?

Tous les biens peuvent être légués à une association : des immeubles, du mobilier, des voitures, des titres, des bijoux, une somme d'argent, etc.

### À quelles associations est-il possible de faire un legs ?

Toutes les associations ne peuvent pas être bénéficiaires de legs. Il faut qu'elles aient la capacité à recevoir des libéralités (donations et legs). C'est notamment le cas des associations suivantes :

- les associations d'intérêt général déclarées depuis plus de trois ans dont l'activité répond aux conditions de l'article 200, 1-b du CGI ;
- les associations reconnues d'utilité publique ;
- les associations culturelles ;
- les unions agréées d'associations familiales ;
- les associations soumises au droit local d'Alsace-Moselle.

Certains legs sont exonérés de tout droit, s'ils bénéficient à des :

- associations reconnues d'utilité publique répondant aux caractéristiques mentionnées à l'article 200, 1-b et f bis du CGI

Leurs fonds doivent être destinés à :

- des activités à caractère philanthropique, éducatif, scientifique, sociale, humanitaire, sportive, familiale ou culturelle ;
- la mise en valeur du patrimoine artistique ;
- la défense de l'environnement ou la protection des animaux ;
- la diffusion de la culture, de la langue ou des connaissances scientifiques françaises ;
- des œuvres d'assistance ou de bienfaisance (ainsi que les associations déclarées ayant le même objet) ;
- des actions en faveur du pluralisme de la presse ;
- associations d'enseignement supérieur reconnues d'utilité publique (CGI art. 795, 5°) ;
- associations culturelles ;
- associations déclarées à caractère désintéressé dont les ressources sont exclusivement affectées à la recherche médicale ou scientifique

### Pourquoi consulter un notaire ?

**Fort de son expertise juridique, le notaire peut vous accompagner dans la rédaction de votre testament. Il vous conseillera sur la faisabilité de votre projet et vous informera de toutes les conséquences civiles et fiscales de celui-ci.**



Exclusivité



### TOURS

212 000 €

À Tours Nord, Christ Roi, appartement T3 de 63,58 m<sup>2</sup>, résidence sécurisée de 2017, offre un cadre moderne. Séjour avec balcon, cuisine équipée, deux chambres, stationnement intérieur. Copropriété de 134 lots - Charges annuelles : 1 178,66 €.

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC (Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 128407

Classe énergie : A



### TOURS

135 040 €

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

Honoraires inclus charge acquéreur

8% TTC (Prix 125 040 € hors honoraires)

Réf 5

Classe énergie : C



Studio RDC

### TOURS

124 200 €

À Tours, quartier Giraudeau. Deux studios à vendre ensemble, actuellement loués. RDC : 21,79 m<sup>2</sup> RDJ : 20,73 m<sup>2</sup> + cour. Copropriété de 9 lots. Charges annuelles : 1 144 €. Classe énergie G, opportunité d'amélioration et de déficit foncier.

Honoraires inclus charge acquéreur

8% TTC (Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 128402

Classe énergie : G



COUP DE COEUR

### SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

233 200 €

Charmante maison ancienne rénovée à St-Antoine-du-Rocher, 96,06 m<sup>2</sup> habitables, jardin 95 m<sup>2</sup> + cour intérieure. Entrée, salon, cuisine équipée, 3 chambres, bureau, salle d'eau. Grange. Village paisible, proche écoles et commodités.

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC (Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 128408

Classe énergie : E

NOUVEAUTÉ



### JOUÉ-LÈS-TOURS

135 000 €

Opportunité d'investissement : Joué-lès-Tours. Résidence avec services (cafétéria, laverie). Studio neuf 23,26 m<sup>2</sup>, Calme, vue jardin, entrée, salle d'eau, séjour avec coin kitchenette. Tramway au pied. Frais de notaire réduits.

Honoraires inclus charge acquéreur

8% TTC (Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 128410

Classe énergie : VI



### MONTS

129 600 €

Terrain à bâtir à Monts, à 5 minutes du centre bourg. Superficie : 682 m<sup>2</sup> Viabilisation à prévoir, libre choix du constructeur. Ne manquez pas cette opportunité !

Honoraires inclus charge acquéreur

8% TTC (Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 128405

Classe énergie : NC

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



## Avec Laëticia BROSSARD

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

TRANSACTION / LOCATION / GESTION LOCATIVE

CONFIEZ-NOUS  
VOTRE PROJET  
IMMOBILIER

06 61 13 75 73

lbrossard@hblimmobilier.fr

www.hblimmobilier.com



# Nouvelle loi « Anti Airbnb »

## COUP DE FROID SUR LA LOCATION TOURISTIQUE

Depuis plusieurs années, la fiscalité sur les locations saisonnières était dans le viseur des parlementaires. La loi qui entre en vigueur en ce début d'année rogne une bonne partie des avantages liés à la location de meublés touristiques.



### Une loi transpartisane

Le 7 novembre dernier, les députés ont adopté une loi visant à limiter les avantages liés à la location de logements touristiques meublés. Cette loi, dite « anti-Airbnb » était ce que l'on appelle une loi transpartisane, puisqu'elle était portée par deux députés n'appartenant pas à la même famille politique. Elle avait été présentée par Annaïg Le Meur (Ensemble pour la République) et son collègue Inaki Echaniz (Socialistes) et elle était, selon la formule consacrée, pleinement soutenue par la ministre du logement Valérie Létard.

Votée en première lecture en janvier 2024 à l'Assemblée, puis en mai par le Sénat, elle avait fait l'objet d'une version définitive discutée en commission mixte paritaire et présentée le 5 novembre au sénat et le 7, donc, à l'Assemblée nationale. Adoptée par les deux chambres avant la censure du gouvernement Barnier, la loi s'applique bien depuis le 1er janvier. Les décrets d'application sont d'ailleurs parus au Journal officiel.

### La fin d'une niche fiscale

La mesure la plus emblématique de cette nouvelle loi concerne la fiscalité qui s'applique sur les logements de type Airbnb. La loi porte un coup très important à la niche fiscale qui rendait ce type de location particulièrement attractif. Dans la situation précédente, l'abattement fiscal était de 50 % avec un plafond de 77 000 €. La nouvelle loi porte le taux d'abattement à 30 % pour les meublés de tourisme non-classés. C'est-à-dire au même niveau que l'abattement consenti pour les locations de longues durées. Quant au plafond de revenus au-delà duquel l'abattement ne s'applique plus, il est désormais de 15 000 € de loyer par an. Le différentiel qui existait au détriment des locations de longues durées est donc réduit à néant.

Pour les logements classés, c'est-à-dire ceux qui répondent à un cahier des charges plus contraignant, l'abattement passe de 71 à 50 % avec un plafond de loyer ramené à 77 700 € par an au lieu de 188 700 € auparavant. Ces logements sont donc toujours un peu mieux lotis que les locations longues durées.





NOUVEAUTÉ

Réf 37810

**TOURS**

Honoraires inclus charge acquéreur

**169 400 €**

5.88% TTC

(Prix 160 000 € hors honoraires)

Fonds de commerce bar/restaurant de 250m<sup>2</sup> avec terrasse. Le local dispose d'une salle de restauration de 156m<sup>2</sup> pouvant accueillir 80 couverts, un bar de 22m<sup>2</sup>, une cuisine de 24m<sup>2</sup> avec chambre froide, une réserve et des WC.



NOUVEAUTÉ

Réf 85521269

**TOURS**

Honoraires inclus charge acquéreur

**75 000 €**

7.14% TTC

(Prix 70 000 € hors honoraires)

Cession de droit au bail, hyper centre de Tours, 35m<sup>2</sup>, 3 espaces, mezzanine, WC. Réserve et cave. Terrasse d'avril à octobre. Loyer 1 100€ HC. Licence IV. Toutes activités possibles sauf restauration demandant une hotte.



NOUVEAUTÉ

Réf 37802

**CINQ-MARS-LA-PILE**

Honoraires charge vendeur

**190 000 €**

Maison troglodyte à Cinq-Mars-la-Pile, 110m<sup>2</sup> avec vue sur la Loire composée de 3 chambres, un salon avec poêle à bois, une cuisine, 2 SDE, bureau. Jardin de 200m<sup>2</sup> non attenant à la parcelle, cave. Terrasse avec accès direct.



NOUVEAUTÉ

Réf 37809

**BALLAN-MIRÉ**

Honoraires charge vendeur

**345 000 €**

Maison rénovée à Ballan-Miré : un séjour, une cuisine, 2 suites, une dépendance avec chambre et SDB, jardin de 320m<sup>2</sup> et une cave. Proximité des services du centre-ville, cadre agréable et sécurisé, idéal pour famille ou gîte.



NOUVEAUTÉ

Réf 37813

**TOURS**

Honoraires inclus charge acquéreur

**277 000 €**

2.59% TTC

(Prix 270 000 € hors honoraires)

Hôtel\*\* à vendre en hyper centre de Tours, emplacement N°1, à proximité de la gare et des commerces. 251 m<sup>2</sup>, 12 chambres avec SDE/WC, sous-sol avec stockage, 2 chambres pour veilleur, 2 box fermés. Pas de travaux à prévoir.



NOUVEAUTÉ

Réf 37801

**MONTS**

Honoraires inclus charge acquéreur

**40 000 €**

(Prix 35 000 € hors honoraires)

Restaurant à Monts situé sur un axe fréquenté. Terrasse, salle de 85m<sup>2</sup> avec bar, cuisine, WC, cellier, cave et terrain de 2000m<sup>2</sup>. Bail jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2029. Parking proche, 40 places intérieures et 30 en terrasse.



NOUVEAUTÉ

Réf 37808

**FONDETTES**

Honoraires charge vendeur

**450 000 €**

Maison au calme et sans vis-à-vis de 155m<sup>2</sup> construite sur terrain de 1230m<sup>2</sup>, avec garage, carport, piscine, terrasse et pergola. Au RDC : un salon avec cheminée, 1 chambre, une buanderie, une SDE, WC, et une cuisine d'été. Au 1<sup>er</sup> étage : un salon lumineux, une cuisine, 2 chambres, une SDB, WC. Le 2<sup>e</sup> étage est aménageable en 4<sup>e</sup> chambre.



COUP DE COEUR

Réf 37804

**JOUÉ-LÈS-TOURS**

Honoraires charge vendeur

**410 000 €**

Au sud de Joué-lès-Tours, cette maison de 170m<sup>2</sup> construite en 1979, sur terrain de 1590m<sup>2</sup>, offre 4 chambres et aucun travaux à prévoir. Au RDC : une pièce à vivre de 45m<sup>2</sup> avec poêle à granulés, une cuisine d'été, un cellier, 2 chambres, SDB, WC. À l'étage : un salon, une cuisine, 2 chambres, SDE, WC. Extérieur : pergola avec spa, carport.

Nouvelle loi « Anti Airbnb »  
**COUP DE FROID SUR  
LA LOCATION TOURISTIQUE**

## Un DPE pour les locations de tourisme

L'autre grande nouveauté introduite par la loi Le Meur, c'est la mise en place d'un calendrier pour l'interdiction de location des passoires énergétiques louées en meublé de tourisme. Jusqu'à présent, les logements proposés sur des plateformes type Airbnb n'étaient pas concernés par



les interdictions de location qui se mettent en place dans le cadre de la loi « Climat et résilience ». Pour rappel, les logements classés G sont interdits à la location depuis le 1er janvier, sauf exceptions prévues par la loi.

Concrètement, si vous souhaitez mettre un nouveau logement en location touristique meublée, il doit être au moins classé E. Si ce n'est pas le cas, vous devez effectuer les travaux nécessaires avant de le proposer à la location. A partir de 2034, tous les logements proposés devront être classés au moins en D. Les propriétaires ont donc dix ans pour réaliser un DPE de leur logement et pour le mettre aux normes énergétiques. Là encore, c'est un coup majeur porté aux avantages de la location meublée touristique.

## Les maires ont leur boîte à outils

Les maires des villes concernées par la sur-location saisonnière demandaient depuis longtemps davantage de latitude pour pouvoir lutter contre ce phénomène. La nouvelle loi met à leur disposition la « Boîte à outils » qu'ils réclamaient.

La loi prévoit que tous les logements de tourisme devront désormais obtenir un numéro d'enregistrement auprès de la mairie. Auparavant, une simple déclaration suffisait. Ainsi, les municipalités auront une vue précise et actualisée du parc de logements touristiques sur leur territoire. Elles seront également en mesure de procéder à des contrôles et de mettre en place, si besoin, des politiques de restriction de location. Cette obligation d'enregistrement doit être effective au plus tard le 20 mai 2026. En cas de défaut d'enregistrement, les

maires pourront appliquer une amende de 10 000 € maximum. Une amende portée à 20 000 € en cas de fausse déclaration.

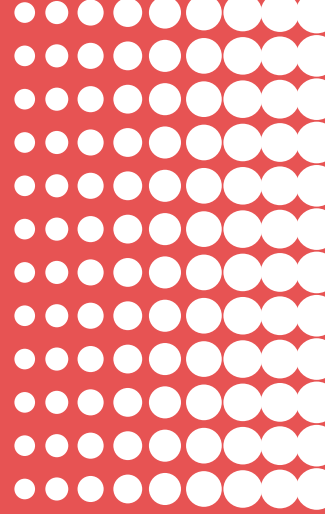
Un des outils les plus efficaces mis à la disposition des maires, c'est la possibilité pour toutes les communes, de baisser le nombre de jours maximal de location pour un logement de 120 à 90 jours. En cas de dépassement du nombre de jours de location autorisé sur la commune, le propriétaire encourra une amende civile de 15 000 euros.

Dans les communes situées dans des zones tendues (celle où s'applique aussi la Taxe sur les logements vacants) ou qui comprennent plus de 20 % de résidences secondaires, il sera possible de définir, dans le PLU, des quotas d'autorisation de meublés de tourisme.





UNE AGENCE PROCHE DE VOUS



**NOUVELLE  
ANNÉE**

**NOUVELLE  
AGENCE**

**AGENCE 100%**

**DIGITAL ET HUMAIN**

**Partenaires de confiance**

**Connaissance du marché et du secteur**

**Transparence**

**Interlocuteur unique**

**Proximité et écoute active**

**Angélique - 06 25 05 19 96**

**Aurélie - 06 25 05 44 08**



## Nouvelle loi « Anti Airbnb » COUP DE FROID SUR LA LOCATION TOURISTIQUE



### De nouvelles règles en copropriété

Il sera désormais possible d'interdire la location touristique de logements dans une copropriété à ce que l'on appelle la majorité simple, c'est-à-dire les deux tiers des copropriétaires. Auparavant, il fallait l'unanimité. Cela, de fait, empêchait bien souvent de mettre en place une interdiction. Le propriétaire qui louait son logement n'avait qu'à s'opposer au vote pour faire tomber l'interdiction.

Petit bémol tout de même, cette possibilité n'est offerte que pour les copropriétés qui disposent d'une clause dite « d'habitation bourgeoise », qui autorise les activités libérales dans la copropriété, mais interdit les commerces en dehors des lots qui peuvent lui être dédiés (rez-de-chaussé, en général).

La loi prévoit que tout nouveau règlement de copropriété devra se prononcer sur la possibilité ou non de proposer un logement en location touristique.

La loi, par ailleurs, lève l'anonymat du loueur. Les propriétaires concernés devront informer le syndic des transformations effectuées dans leur logement meublé et un point d'information devra être prévu à l'Assemblée générale de copropriété.



### Et demain, la TVA ?

Une autre mesure pourrait, elle aussi, changer beaucoup de choses sur le marché des locations meublées. Actuellement, les loyers des locations de tourisme ne sont pas soumis à la TVA. Cela pourrait changer. Il s'agit d'une demande forte et ancienne de la part des hôteliers, qui considèrent qu'il y avait là une situation de concurrence déloyale. La TVA appliquée serait la même que pour les hôtels, soit 10 %. Si elle est adoptée, cette TVA devra apparaître sur la facture et cela pourrait entraîner mécaniquement une hausse du prix des nuitées. Autre conséquence à ne pas négliger : une augmentation de la part administrative pour les propriétaires. La TVA, il faut la déclarer et la payer aux impôts, ce qui implique des actes un peu contraignants. La fin de l'exemption de TVA pour les meublés de tourisme était prévue dans un amendement au budget 2025 qui, comme on le sait, n'a pas été voté. Mais la mesure semble faire consensus et elle pourrait bien revenir très vite dans le nouveau projet de budget.



### Favoriser la location longue durée



« En quelques années, peut-on lire sur le site gouvernemental [viepublique.fr](http://viepublique.fr), près d'un million de meublés de tourisme ont pris la place de logements classiques destinés à l'habitat permanent. »

L'objectif de la loi Le Meur est donc de favoriser la location de longue durée, dans des secteurs où il est devenu difficile de se loger. Présentant leur texte, les députés Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz ont expliqué que « le logement est devenu un outil d'optimisation fiscale et de rendement permettant une exonération exagérée de l'impôt. » Les rapporteurs de la loi pointent par exemple le fait que, dans les secteurs touristiques, 12 % de jeunes sont contraints de renoncer à une formation, faute de pouvoir trouver un logement.



# Cuisines Avenue

*Cuisines · Bains · Rangements*



## 10 ans de passion et d'expertise à Montlouis-sur-Loire

Depuis **10 ans**,

Cuisines Avenue accompagne ses clients dans la conception et la réalisation de cuisines et rangements sur mesure, adaptés à leur mode de vie.

Une **expertise** complète

L'équipe vous guide à chaque étape, de la conception à l'installation, assurée par un poseur qualifié. Chaque détail est soigné pour un résultat esthétique, ergonomique et fonctionnel.

Venez découvrir leur **Showroom**

Visitez leur espace à Montlouis-sur-Loire pour explorer les modèles et échanger avec des professionnels passionnés, prêts à donner vie à vos idées.

Des solutions sur mesure pour une cuisine qui vous ressemble.

## Cuisines Avenue

*Cuisines · Bains · Rangements*



## Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

### Où en sont les prix de l'immobilier à Tours ?

#### *Des prix toujours élevés*

En moyenne, les prix de l'immobilier à Tours se situent toujours autour des 3 000 €/m<sup>2</sup>. Les appartements se placent plutôt sous cette barre, tandis que les maisons peuvent monter bien au-dessus (3 256 €/m<sup>2</sup> en moyenne selon le baromètre de la Fnaim en novembre).

#### *Une tendance à la baisse*

Pour autant, les prix sont plutôt orientés légèrement à la baisse à Tours. Depuis un an, la Fnaim enregistre un repli de 2,7 %. Cette baisse est un peu plus nette sur les maisons, dont les prix sont souvent plus élevés. Une érosion qu'il faut toutefois relativiser. En effet, sur une période plus longue, cinq ans, les prix ont très nettement progressé (+17,2 %, selon la Fnaim).

#### *Pas de changement dans la hiérarchie des quartiers*

Les secteurs de centre-ville, les Halles, Cathédrale, les Boulevards, les Prébendes, mais aussi des quartiers plus discrets, comme Blanqui ou Rabelais conservent des prix plus élevés. Dans ces secteurs, on se situe

facilement entre 3 500 et 4 000 €/m<sup>2</sup>. Les Rives-du-Cher et les Fontaines ne dépassent pas la barre des 2 500 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Entre les deux, Velpeau ou Febvotte demeurent très prisés de la clientèle familiale. Les maisons de trois chambres avec un petit jardin s'y vendent très bien, souvent autour des 300 000 €.

#### *Le nord poursuit son développement*

Les prix de l'immobilier au nord de la ville se situent dans la moyenne, juste en dessous des 3 000 €/m<sup>2</sup>. Mais c'est un secteur très dynamique car on y trouve beaucoup d'appartements, dans des résidences souvent récentes. C'est là, d'ailleurs, que se situent la plupart des (rares) programmes immobiliers neufs actuellement en construction.

#### *Le réveil des Deux-Lions*

Ce quartier a enfin pris son envol en termes d'immobilier. Relié par le tram, pourvu d'une école et de nombreux commerces (mais peu de commerces de proximité), il offre une alternative intéressante pour les personnes qui ne parviennent pas à acheter en centre-ville. Les prix moyens dépassent les 3 000 €/m<sup>2</sup>.



M. Pays / Agence Projectil

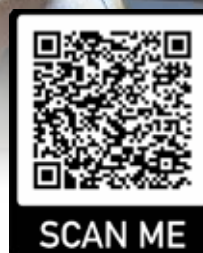
EN **2025** TROUVEZ LE MEILLEUR PRÊT IMMOBILIER POUR VOS PROJETS AVEC L'EXPERTISE MEILLEURTAUX



**meilleurtaux**

10 Av. de la République, 37170 Chambray-lès-Tours

02 47 22 49 12



SCAN ME

# 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

# ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine  
imprimé en  
France  
à Limoges (87)



Papier certifié  
PEFC  
et FSC



Imprimerie  
certifiée  
Imprim'Vert  
et ISO 14001



Magazines restants  
dans les dépôts  
récupérés et  
recyclés



Optimisation  
des quantités  
distribuées dans  
les points de dépôt



**Imprimerie Certifiée ISO 14001** de management de l'environnement et **Certifiée Imprim'Vert** : elle s'engage notamment à éliminer tout déchet de fabrication nuisant à l'environnement, ne pas utiliser de produits toxiques, suivre attentivement ses consommations énergétiques...



PEFC™



FSC

**Papiers Certifiés PEFC et FSC** : c'est la garantie que les papiers imprimés sont fabriqués à partir de fibres certifiées et issues de forêts gérées de façon responsable, sociale et économique.

**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)

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



## BALLAN MIRE

Superbe Villa Contemporaine de 155 m<sup>2</sup> édifée sur un terrain ~ 990 m<sup>2</sup>. Entrée, vaste réception avec cuisine A/E donnant sur terrasse, cellier, chambre, lingerie, douche. A l'étage : deux chambres, salle de bains/douche, dressing, wc. Garage et carport. Jardin paysagé. DPE ancienne version. Classe énergie A. **676 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 650 000 € hors honoraires) Réf T3077



## SAINT CYR SUR LOIRE

Agréable maison récente ~ 200 m<sup>2</sup> édifée sur un jardin ~ 600 m<sup>2</sup>. Entrée, séjour avec mezzanine, cuisine aménagée, cellier, 4 chambres, dressing, douches, bains. Deux vastes pièces à aménager. 2 parkings attachés à la maison. Classe énergie D. Classe climat B. **624 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 600 000 € hors honoraires) Réf T3085



## 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 véhicule. Atelier. Classe énergie D. Classe climat D. **655 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.97% TTC (Prix 630 000 € hors honoraires) Réf T3086



## TOURS NORD - COTY

Bel appartement type 5 de 128,25 m<sup>2</sup> (loi carrez) dans résidence récente avec asc en dernier étage et avec terrasse et garage. Entrée, séjour de 38m<sup>2</sup> donnant sur terrasse avec vue panoramique, cuisine A/E, cellier, un bureau ou chambre, deux chambres (terrasse), salle de bains, salle de douche. Charges annuelles ~ : 2 900 euros. Chauffage individuel. Classe énergie C. Classe climat C. **575 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.98% TTC (Prix 553 000 € hors honoraires) Réf T3073



## 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



## AUX PORTES DE TOURS

Demeure d'exception ~ 300 m<sup>2</sup> édifée 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

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

Location - Gestion Locative



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

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



SCAN ME

SIREN 45272004