

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

Chauffage : des solutions pour demain

Faire construire
sa maison
*Les étapes d'un
projet réussi*

Perspectives 2023
*Coup de frein
sur le marché
immobilier*

Parole d'expert
par Catherine Royer





BIEN
CHEZ
SOI



*Parce qu'une Saint-Valentin
sans offrir de fleurs manquerait
de parfums et de couleurs, votre
agence Citya Immobilier offre une
rose à tous ses clients* !*

Citya Immobilier, un amour d'agence ❤️

BIEN
CHEZ
SOI



02 47 60 22 15

02 47 31 16 16

02 47 70 12 70

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

| citya.com | f | t | i | in |



PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

| citya.com | f | t | @ | in |



245.000 € Réf : TAPP465657

TOUR NORD

Grand appartement de 95 m² avec cave. Cet appartement de 4 pièces inclut un beau séjour de 30 m², trois chambres et une cuisine aménagée, une SDE. En complément, on trouve deux places de parking. Bon état général. Classe Energie F. Réf.308. LOT 81. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



109.000 € Réf : TAPP493728

TOURS NORD

Idéalement situé - Appartement de 40,48 m² avec cave. L'appartement de 2 pièces comporte un séjour de 18 m², une chbre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Bon état général. Vue dégagée. Classe Energie E. Réf.246. LOT 100. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



413.000 € Réf : TAPP487651

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

BORDS DE LOIRE AVEC VUE IMPRENABLE Exclutivité -Grand appartement de 95 m² avec terrasse. Cet appartement T3 inclut deux chambres, une cuisine équipée, une salle de bains et une salle d'eau. En annexe: un garage et une cave. Vue dégagée. Classe Energie D. Réf 212. LOT 30. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



120.000 € Réf : TAPP456117

TOURS CENTRE

CITYA CHARLES GILLE vous propose cet appartement T2 aux 38 m² bien agencés, il bénéficie d'une exposition nord. Il inclut une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Actuellement loué 4980€ /an. Classe energie F - Réf 402. LOT 6. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



205.000 € TAPP492221

TOURS

RARE - BEL APPARTEMENT LUMINEUX AVEC TERRASSE ET PARKING. Il comprend une entrée, une belle pièce de vie ainsi qu'une cuisine aménagée et équipée. Deux chbres et qu'une SDB complète le bien. Une grande terrasse. Il est vendu avec une place de parking. DPE B - Charges 1 408€/an - Lots 57

JOUE LES TOURS

IDÉAL INVESTISSEMENT - APPARTEMENT 2 PIÈCES LUMINEUX VENDU LOUE. Ce bien vous rapportera des revenus locatifs annuel de 6340€ ! L'appartement est composé d'une entrée, d'une belle pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée, d'une chambre et accès au balcon ainsi que d'une sde.Parking . DPE B- Charges 915.48€/an - Lots 39



137 000 € TAPP491622

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic



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

Idéalement située - Maison de 91m² T6, vendue louée. Un beau séjour de 27 m², deux chambres et une cuisine indépendante. Elle inclut également une salle d'eau, une salle de bains et trois toilettes. Sous-sol complet, avec garage. Classe Energie E. Réf. 492. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Réf : TMAI133290

276.000 €

SAINT CYR SUR LOIRE

COUP DE COEUR - MAISON D'ARCHITECTE DE 141 M² LUMINEUSE AVEC JARDIN ET DEPENDANCE. Idéalement situé Quai des Maison Blanches, venez découvrir ce havre de paix. Une terrasse et un jardin viennent également compléter cette maison, un gain d'espace et de confort bienvenu. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



Réf : TMAI133926

737 000 €



CHAMBRAY-LÈS-TOURS

Maison construite en 2022 et de standing. Elle s'agence comme suit : un grand séjour de 33 m², une cuisine équipée, trois chambres, une salle de bains et deux WC. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr
Classe énergie : C - 86,0

Réf : TMAI132121

458.000 €

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



73 000 € Réf : TAPP481865

TOURS

Investissement locatif à proximité immédiate de la gare de TOURS. Studio vendu avec locataire en place et bail meublé pour 5382€/an hors charges lui conférant une rentabilité brute à plus de 7,3%. Place de parking. DPE F - Charges 570€/an - Lots 167. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



68 000 € Réf : TAPP492651

CHAMBRAY LES TOURS

Copropriété à proximité de l'hôpital Trousseau studio se composant d'une entrée avec kitchenette, d'une SdB avec WC et pièce principale. Bien vendu loué pour un loyer de 4020€/an charges, lui conférant une bonne rentabilité. DPE G - Charges 535€/an - Lots 140. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



443.000 € Réf : TMAI132597

VOUVRAY

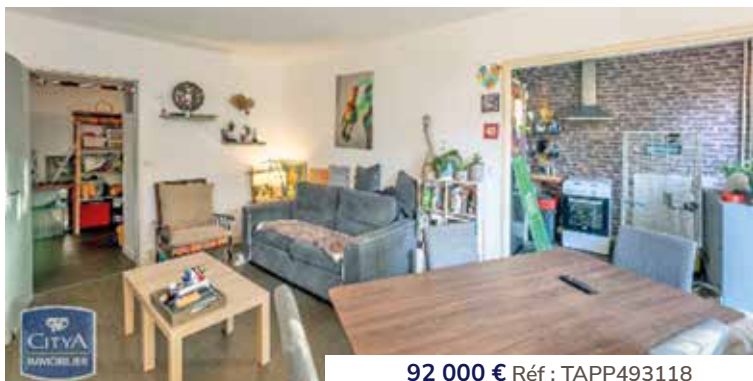
Elle offre un grand séjour de 59 m², de 4 chbres dont une au RDC, d'une cuisine américaine et équipée, une arrière cuisine, 2 SDB avec douche et baignoire à chaque niveau et deux WC. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

TOURS

Studio de 19,65m². Il comporte une pièce principale, une cuisine indépendante et équipée et une salle d'eau. Copropriété de 6 lots, charges 109€/an CLASSE ENERGIE : G - 624.0. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



78.000 € Réf : TAPP480353



92 000 € Réf : TAPP493118

JOUÉ-LÈS-TOURS

Appartement de 2 pièces de 55 m² et de 20 m² de terrasse. Il dispose d'une chambre, d'une cuisine aménagée et d'une salle d'eau. Vendu loué. Copropriété de 33 lots, charges 1600€/an, CLASSE ENERGIE : D - 234.0. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



183.000 € Réf : TAPP492437

TOURS NORD

Appartement de 2 pièces, de 43 m². Anciennement loué 615 euros hors charges, ce logement est vendu vide. Il offre un séjour de 24 m², une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Copropriété éde 53 lots, charges 700€/an, CLASSE ENERGIE : C - 105.0. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

sommaire

FÉVRIER 2023

Ancien

Perspectives 2023
Coup de frein sur le marché
immobilier



À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

20 Le fichier AMEPI

Parole d'expert

12 par Catherine Royer

Parole de Notaire

14 Le mandat de protection
future, retour sur un outil
précieux et méconnu

Chauffage : des solutions pour demain



Neuf

Faire construire
sa maison
Les étapes d'un projet réussi



Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à 30 000
exemplaires.

Editeur de la publication :
NR COMMUNICATION
SA à Conseil d'Administration

Siège social : 26, rue Alfred de Musset
37000 TOURS - 02 47 31 72 81

Directeur de publication :
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER
Commerciaux : Vanessa RIBAUD, Rémy
CHARRON

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers
DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE
n°213 du 01 au 28 février 2023

Impression :
Imprimerie Centre Impression
11, rue Marthe Duheil
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.



AMBOISE

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

VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République
02 47 52 67 28

ST-CYR/LOIRE

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

BLÉRÉ

33, rue du Pont
02 47 23 29 14

Amboise

649 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,84%TTC
625 000 € hors honoraires
Réf : 384A Classe énergie : C

BELLES PRESTATIONS



Maison d'architecte déco soignée. Entrée desservant 2 chambres avec sde, buanderie, dressing, cuisine A/E ouvrant sur terrasse disposant d'une pergola bioclimatique, séjour double cheminée plafond cathédrale. Etage : palier mezzanine avec bureau, 2chbres avec sde/wc. Piscine chauffée/terrasse, jacuzzi, garage, puits avec pompe. Beau jardin clos paysager. Tél : 02 47 30 51 56

Amboise Centre

789 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,2%TTC
750 000 € hors honoraires
Réf : 399A Classe énergie : D

ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL



Propriété contemporaine à l'architecture raffinée. Entrée, lumineuse pièce de vie cheminée et jardin intérieur, cuisine A/E, arrière cuis, bureau, suite parentale SDB/wc, dressing, piscine intérieure chauffée avec douche. Etage : palier 3 chbres, sde. Sous sol avec garage. Vaste terrasse donnant sur Jardin paysager entièrement clos avec loge de vigne. Tél : 02 47 30 51 56

Chambray les Tours

662 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,75%TTC
632 000 € hors honoraires
Réf : 600A Classe énergie : E

RARE



Propriété spacieuse de construction traditionnelle située proche du centre ville au cœur d'un parc 6500 m². Belle surface de plain pied rdc : Suite parentale avec bureau, dressing et sdb, chbre, cuisine, séjour double avec cheminée ancienne, cuisine, wc. Etage : 4 chambres, 2 sdb, wc, grenier aménageable, sous-sol complet. Tél : 02 47 30 51 56

Vouvray

442 950 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,49%TTC
428 000 € hors honoraires
Réf : 625 Classe énergie : D



Dans un très bel environnement, au calme, maison récente comprenant vaste séjour ouvert sur cuisine a/e arrière cuisine 4 chambres dont 1 au rdc 2 sdb complètes wc. jardin clos d'env. 400m² avec terrasse et abri de jardin. Tél : 02 47 52 67 28

Bourg de Vouvray

165 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,77%TTC
155 000 € hors honoraires
Réf : 498 Classe énergie : F



Au 1^{er} étage sans ascenseur - Appartement T2 en duplex entièrement restauré comprenant cuisine aménagée, à l'étage : séjour chambre sde/wc. Petite dépendance. Tél : 02 47 52 67 28

Reugny

199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,42%TTC
187 000 € hors honoraires
Réf : 518 Classe énergie : G

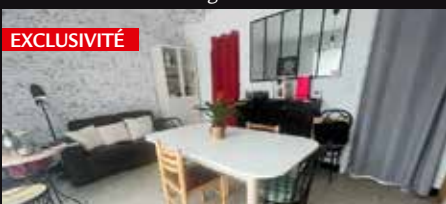


Proche commerces - Maison ancienne à rafraîchir comprenant entrée séjour cuisine AC chambre, à l'étage : palier, 2 chbres dont 1 avec dressing SDE WC. Grange garage de 43m². Jardin d'environ 300m² clos de murs. Tél : 02 47 52 67 28

Tours Nord

265 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6%TTC
250 000 € hors honoraires
Réf : 640 Classe énergie : E



Maison de ville à proximité immédiate du tramway. Entrée, Salon-séjour sur terrasse Sud, Cuisine, Wc. A l'étage : 4 Chambres parquetées, SDE et Combles aménageables. En dépendance : ancien garage avec coin buanderie. Sur un terrain d'env. 200m². Tél : 02 47 46 24 80

Saint-Cyr-sur-Loire

462 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5%TTC
440 000 € hors honoraires
Réf : 529 Classe énergie : B

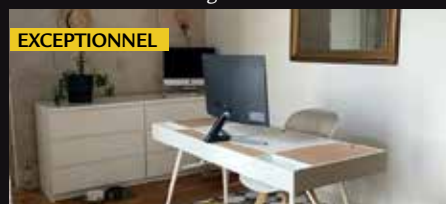


Bel appartement de 97 m² au dernier étage avec terrasse. Entrée, salon-séjour sur terrasse 44 m² exposée Sud et Est, cuisine A/E, cellier, dégagement, 2 chbres, SdE, wc. 2 Stationnements (privatifs en ssol et cave). Charges de copro : 2416 € appelées 1600 € dépenses incluant le chauffage et l'eau chaude. Tél : 02 47 46 24 80

Saint-Cyr

389 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,14%TTC
370 000 € hors honoraires
Réf : 636 Classe énergie : E



Lumineux appartement au dernier étage d'une belle demeure. Entrée, cuisine laboratoire entièrement équipée, salon séjour triple exposition et poêle à bois, 2 chbres 1 avec dressing, espace bureau, terrasse ouest 20 m² env., SdE. Garage et cave. Lots copropriété : 7 Charges annuelles : 600 €. Tél : 02 47 46 24 80

Proche Bléré

325 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,84%TTC
310 000 € hors honoraires
Réf : 543 Classe énergie : C



Entre Vallée de la Loire et Vallée du Cher, tout proche de Bléré, dans un village avec commodités, ne manquez pas cette belle maison contemporaine d'environ 140m² habitables sur un agréable jardin clos et arboré de 870m². Tél : 02 47 23 29 14

Sud Lochois

197 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,49%TTC
185 000 € hors honoraires
Réf : 499 Classe énergie : n/a



Belle maison traditionnelle en cours de construction en sortie de village au calme. Ce bien offre un beau potentiel d'aménagement sur plus de 200m² habitables. Second œuvre à prévoir. Maison d'amis d'environ 60m² à finir. 3000m² de terrain, environnement de qualité, Possibilité 1500m² de plus. Tél : 02 47 23 29 14

Proche Montrichard

200 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,26%TTC
190 000 € hors honoraires
Réf : 629 Classe énergie : D



Vallée du Cher, belle longère du 19^{ème} dans un environnement de qualité, au calme et à proximité des commodités. 110m² habitables, 3 chambres, petites dépendances et grand garage pouvant être aménagé. Le tout sur 1000m² de jardin clos. Charme. Secteur touristique. Tél : 02 47 23 29 14



Perspectives 2023

Coup de frein sur le marché immobilier



La Fnaim, qui regroupe environ un tiers des agences immobilières en France, dressait début janvier, le bilan du marché immobilier en 2022 et dessinait les perspectives pour 2023. Voici ce qu'il faut retenir de cette enquête annuelle.

Un contexte perturbé

Le premier constat que dresse la Fédération nationale de l'immobilier c'est, bien sûr, le contexte inédit dans lequel s'est terminée l'année 2022 et commence l'année 2023. Une conjoncture marquée par la hausse des taux d'intérêts, la difficulté d'accès à l'emprunt qui touche de nombreux candidats à l'accession, l'inflation qui fait son grand retour, la crise des matières premières et de l'énergie qui se conjugue à la pénurie de main d'œuvre pour beaucoup d'entreprises du secteur. Un contexte qui, selon les mots du président de la Fnaim, Loïc Cantin, « appelle à avoir un nouveau regard, une nouvelle vision et à donner une nouvelle dimension à la politique du logement ».



En chiffres

Il existe 30 000 agences immobilières ou administrateurs de bien qui ont au moins un salariés en France. Le secteur de l'immobilier emploie 200 000 personnes, dont 62 % de femmes. 62 % des transactions passent par un professionnel et les agences gèrent 35 % des locations vides du secteur privé. L'immobilier génère un chiffre d'affaires de 16,5 milliards d'euros, les deux tiers en transactions et le reste en administration de biens.

Sources : : ACOSS, INSEE, CCI, IGEDD, ANIL, DARES, FNAIM.

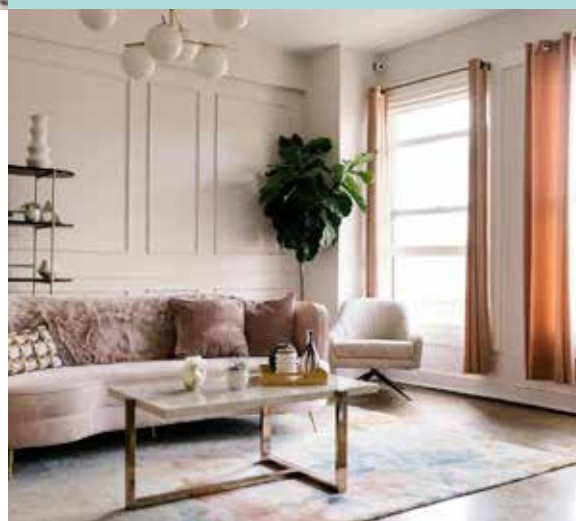
On se souvient que l'année 2021 avait été tout à fait exceptionnelle matière d'activité du marché immobilier. Avec 1,177 million de transactions réalisées, elle avait même été la meilleure année jamais enregistrée par la Fnaim. L'année 2022 est restée sur des volumes très forts, puisqu'elle devrait se solder avec 1,1 millions de ventes réalisées.

Oui, mais le nombre des ventes est tout de même en baisse et, surtout, le mouvement d'érosion est continu depuis plusieurs mois. Cela constitue un élément nouveau et important. Le niveau de l'activité n'a rien d'alarmant en soi. On est bien loin, par exemple, du grand trou de 2009, où le nombre de transactions était deux fois inférieur. Pour autant, cette donnée traduit tout de même le ralentissement net du marché que les professionnels relèvent sur le terrain.

La Fédération de l'immobilier estime que ce mouvement devrait se poursuivre au cours de l'année 2023. En effet, les causes économiques et géopolitiques qui ont conduit à cette baisse du nombre des transactions ont toutes les chances de rester d'actualité au cours de l'année qui vient. Ainsi, selon les hypothèses, la Fnaim table sur un nombre de transactions qui devrait se situer autour du million d'unités en 2023 ou même, légèrement en dessous si les taux d'intérêt devaient accélérer leur progression.

Baisse des transactions en Centre-Val de Loire et Poitou

En 2022, le nombre de transactions est en recul sur presque tous les départements français. Pour ce qui concerne nos régions, seul l'Indre parvient à conserver son niveau d'activité. Le Loir-et-Cher, la Vienne et les Deux-Sèvres affichent un repli inférieur à 5 % tandis que l'Indre-et-Loire et le Maine-et-Loire, qui avaient connu les plus fortes hausses des prix de l'immobilier, accusent un effritement plus sensible, supérieur à 10 %. Pour rappel, en 2021, tous les départements affichaient un nombre de transactions en hausse et, pour l'immense majorité, une hausse comprise entre 15 et 20 %.





Perspectives 2023 : Coup de frein sur le marché immobilier



Où en sont les prix de l'immobilier ?

Pour ce qui est des prix de l'immobilier, ils ont continué à augmenter au cours de l'année 2022, mais moins fortement qu'en 2021. Le prix moyen du mètre carré en France n'a, en soi, pas de signification réelle, tant les situations sont différentes d'un territoire à un autre. Mais c'est un indicateur intéressant pour saisir les grandes tendances du marché. Le prix moyen du mètre carré se situe, en France entière, à 3 119 €, en hausse de 6,7 %. La progression était de plus de 7 points en 2021. A noter que le prix des maisons est plus faible (2 500 €/m²) mais qu'il a plus augmenté en 2022 (+7,9 %). Pour autant, un éclairage régional est indispensable pour comprendre la réalité de la situation. Premier enseignement : pour la première fois depuis des années, le marché parisien a connu une baisse de ses tarifs (-1,5 %) en 2022. De même, les 100 villes moyennes de France progressent presque deux fois plus (+6,7 %) que les 10 plus grandes villes (+3,7 %). Et les communes rurales sont encore devant (+7,8 %). La palme de la hausse des prix en 2022 revient aux stations de ski, en dépit des problèmes liés au changement climatique et aux stations balnéaires, qui connaissent des progressions supérieures à 10 %. Notons tout de même que pour elles comme pour les villes moyennes comme le secteur rural, la progression est inférieure de moitié à ce qu'elle avait été en 2021. Au niveau national, trois villes connaissent une baisse des prix en 2022 : Paris, Lyon et Nantes. Dans nos régions, Tours affiche une progression de 4,9 % en 2022, contre 4,6 à Poitiers et 6 % à Angers.



Une tendance à la baisse

Mais, précise la Fnaim, ces données sont à corriger de l'inflation annuelle, que l'Insee vient d'arrêter à 5,9 % pour 2022. Et là, bien sûr, le tableau est bien différent. En intégrant l'inflation, on observe une baisse relative des prix de l'immobilier sur la majeure partie du territoire en 2022. Paris est alors en baisse de 7,4 %, Orléans de 2,4 % et Poitiers de 1,3 %. Angers, Tours ou Le Mans sont en situation de stabilité. Seules quelques villes, comme Pau, Toulon ou Strasbourg, qui n'avaient pas été parmi celles qui avaient le plus progressé au cours de la période précédente, affichent encore de réelles progressions. La Fnaim ne se prononce pas explicitement sur les évolutions probables des prix, mais il est clair que la baisse du nombre des transactions, dont on a parlé plus haut, marque la fin de la domination des vendeurs sur les transactions. Les prix devront s'adapter aux possibilités des acquéreurs pour que les ventes puissent se réaliser. La tendance baissière est donc plus que probable.

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 dans le Centre Val-de-Loire



✿ Au bord du Cher, une maison de village et ses dépendances sur 2600 m² de terrain
Ref 785816 645 000 €

En vente près de Tours



✿ Sur un domaine de 15 hectares, un moulin du 18ème siècle, entièrement restauré, avec son bief et ses communs
Ref 822566 Vente en exclusivité - 1 330 000 €

En vente près de Tours



✿ À 15 min au sud de Tours, dans un parc de 7 ha, une maison du 17ème siècle, une longère et des dépendances
Ref 104928 1 370 000 €

En vente à Tours



✿ À 12 minutes à pied de la gare, une maison de ville avec jardin et dépendances
Ref 907734 832 000 €

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



Un pouvoir d'achat en berne

De façon très claire, le pouvoir d'achat immobilier des Français a continué de baisser en 2022. La Fnaim estime cette baisse à 6,1 %. Mais cette année a marqué une rupture. En 2020 et 2021, les acquéreurs perdaient du pouvoir d'achat à cause de la hausse des prix de l'immobilier. Les biens étant plus chers, on devait acheter plus petit, pour le dire simplement. Depuis le deuxième semestre 2022, c'est la hausse des taux d'intérêt qui joue. On dépense plus pour emprunter de l'argent, donc on dispose d'un budget plus réduit. Selon toute vraisemblance, ce mouvement devrait se poursuivre tout au long de l'année 2023. Les professionnels ont calculé que si les taux atteignent les 3 % fin 2023 (ce qui est le scénario le plus optimiste), la baisse de pouvoir d'achat immobilier des Français sera de 13 %. Mais cela pourrait monter jusqu'à 20 % avec des taux à 4 %, ce qui n'est pas du tout à exclure. Autre effet, les études montrent que le niveau des taux d'intérêt immobilier influe directement sur le nombre de transactions. « Nous avons été déformés par des niveaux de transactions qui relevaient de l'exception au cours des années 2020 et 2021. La moyenne des années précédentes se situait plutôt autour de 850 à 900 000 ventes. Il ne faut pas voir dans ces données, une dégradation du marché, mais juste une correction. », indique Loïc Cantin.



Synthèse pour 2023

Les taux d'intérêt devraient continuer d'augmenter, au moins au cours du 1^{er} semestre. Conséquence, les volumes de ventes devraient baisser en 2023, d'environ 10 %, à 1 million de ventes. La décélération des prix est engagée et devrait se poursuivre. Concernant l'investissement locatif, la hausse des taux de crédits, la baisse des rendements, les obligations énergétiques et la hausse des taxes foncières devraient continuer à peser.

Tension sur le locatif



De façon mécanique, la baisse du nombre de transactions engendre une tension sur le marché de la location. Ce phénomène est amplifié par le fait que ce sont, en premier lieu, les primo-accédants qui souffrent des difficultés d'accès aux prêts et de la hausse des taux d'intérêt.

Pour s'en convaincre, il suffit de consulter le portrait robot du primo-accédant en 2002, dressé grâce aux chiffres communiqués par Cafpi, le leader français des courtiers en immobilier, en partenariat avec la Fnaim.

L'âge moyen de ce premier achat est de 34 ans. Les cadres représentent presque le tiers des primo-accédants (31 %) et le revenu annuel moyen du foyer est de 49 087 euros, ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale. Et, dans les trois quarts des cas, les primo-accédants sont en CDI. Plus important encore, le montant de l'apport moyen est de 60 000 euros (18,4 % du financement), pour un montant

emprunté de plus de 242 000 euros.

Ce profil s'éloigne de plus en plus de la réalité des personnes qui souhaitent acheter. « Ce qui nous gêne vraiment, c'est la situation des primo-accédants en France dont le parcours vers la propriété va devenir une question fondamentale. », confirme Loïc Cantin, président de la Fnaim.

Cela a deux conséquences. D'abord, une sorte de « panne du marché de l'immobilier », puisque toute une partie de la clientèle potentielle en est exclue. Mais cela maintient, en plus, le nombre de locataires à un niveau anormalement élevé, car les foyers qui ne peuvent pas acheter restent en location. L'installation dans la vie professionnelle et la stabilité familiale vont de pair, bien souvent, avec un achat immobilier. Cela libère des logements pour les étudiants ou les tout jeunes professionnels qui arrivent sur le marché et qui doivent se loger. Si les premiers ne peuvent plus accéder à la propriété, on observe un encombrement inévitable du marché locatif. Une situation encore aggravée par la loi Climat qui incite de nombreux propriétaires à mettre en vente des biens qu'ils ne pourront bientôt plus louer.

Par ailleurs, la Fnaim explique que tenir le calendrier imposé par la loi Climat pour la mise en conformité énergétique des logements est, tout simplement, impossible à tenir.

Dans
votre prochain
magazine :

**ACQUÉREUR /
VENDEUR :**
**COMMENT
RÉUSSIR SA
VISITE ?**

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

BARNES Centre vous accompagne en Val de Loire, dans vos projets de vente, recherche et estimation d'appartements, hôtels particuliers, propriétés et châteaux.



ÉLÉGANTE LONGÈRE AVEC JARDIN ET DÉPENDANCES

Idéalement située à trois kilomètres des halles de Tours, cette longère du XVIII^{ème} siècle offre une surface d'environ 200 m² habitables, avec une maison annexe de 40 m² entièrement restaurée. Le logis principal parfaitement aménagé, se compose de chaleureuses et lumineuses pièces de vie, dont un salon avec cheminée, une salle à manger, une cuisine aménagée ouverte sur le jardin et cinq chambres dont une suite de plain-pied, avec salle de bains. Ce rare ensemble est implanté sur un espace paysagé d'environ 1275 m², entièrement clos. Un atelier avec terrasse couverte, un double garage et une petite dépendance complètent la propriété. Environnement privilégié à proximité des commerces, du TGV et des accès autoroutiers.

DPE : D/B.

Prix : 1 150 000 € (Honoraires agence inclus à la charge du vendeur)

Bien présenté par Bertrand LHOMME - +33(0)6 22 65 28 12 - b.lhomme@barnes-international.com

VOUS AVEZ UNE RECHERCHE, NOUS AVONS UN LIEU



BARNES Centre

ZA «Les champs de Salbris» | 41300 Salbris
+33 (0)7 52 04 22 73 | centre@barnes-international.com
www.barnes-proprietes-chateaux.com

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



PAROLE D'EXPERT

par Catherine Royer

Construction neuve : un état des lieux en Touraine

Par Catherine Royer, ECI Promotion, à Tours.

Comment se porte l'immobilier neuf dans le contexte actuel ?

Depuis fin 2021, l'immobilier neuf fait face à des bouleversements qui impactent aussi bien la construction que les consommateurs. Tout d'abord, la hausse du prix des matières premières, la pénurie des matériaux, qui a engendré une augmentation presque indécente du prix de la construction. Les prix se stabilisent, mais sans baisse réelle. Peut-on parler de spéculation ? J'ose espérer que non. L'application de la nouvelle réglementation environnementale et thermique RE2020 depuis le 1^{er} janvier 2022 pour les collectifs de logements vient imposer, à juste titre, des exigences supplémentaires en termes d'isolation, de confort d'été et d'émissions en CO₂ sur les matériaux utilisés.

La loi climat et résilience modifie fortement les tendances actuelles par la limitation ou l'arrêt de l'étalement urbain pour répondre aux enjeux du ZAN (Zéro Artificialisation des sols). La hausse des taux d'intérêt et l'application du taux d'usure viennent limiter les capacités d'emprunts des clients. L'inflation à laquelle l'Europe fait face. Et puis, pour couronner le tout, la pénurie de main-d'œuvre qui touche fortement la construction.

Comment le secteur peut-il s'adapter à ces nouvelles contraintes ?

D'abord, il faut dire que la construction neuve est une part de la réponse aux enjeux environnementaux. Les immeubles que nous construisons aujourd'hui sont bien mieux isolés et donc moins énergivores que les anciennes constructions, par exemple. Limiter l'étalement urbain est une nécessité



pour laquelle la profession est d'accord. L'immobilier neuf répond en tout point aux problématiques environnementales actuelles à condition d'autoriser les projets à répondre aux exigences du PLU, notamment dans leur verticalité. Nous obtenons des situations critiques dans certaines communes où le besoin en logement reste un axe fort, faute d'offres à mettre en face.

Plutôt que détruire des bâtiments, ne vaut-il pas mieux les rénover ?

Une autre réponse consiste, en effet, à faire du neuf avec du vieux. Il faut favoriser les bâtiments réversibles avec, si possible, le réemploi de matériaux qui restent encore extrêmement coûteux. Un bâtiment tertiaire peut se transformer en logements ou l'inverse. On garde l'enveloppe et on transforme l'intérieur, en intégrant les nouveaux usages et les évolutions de l'habitat, comme des jardins collectifs et des espaces de co-living par exemple. La réhabilitation permet de diminuer de façon significative l'empreinte carbone. Il ne faut pas avoir peur également de surélever les bâtiments existants.

Les prix du neuf

Les programmes neufs sont construits dans des secteurs où il existe un potentiel universitaire et/ou un bassin d'emploi. A Tours, ils sortent entre 5 500 et 6 500 €/m². A Tours nord, on est environ 4 500 euros, 5 500 € à Saint-Cyr et entre 4 et 5 000 € à Joué-lès-Tours. Mais tout cela dépend, bien sûr, du standing de l'immeuble et du nombre de logements qu'il propose et de son emplacement.



ECI PROMOTION

134 Av.de Grammont
37000 Tours

02 47 66 65 18

<https://www.eci-promotion.fr/>

COUP DE COEUR



TOURS - BOULEVARD BÉRANGER

211 600 € Honoraires inclus charge acquéreur 5,801% TTC (Prix 200000 € hors honoraires)

Appartement T2 de 58,05 m² 3^{ème} étage avec ascenseur. Entrée avec placard, salon-séjour, cuisine séparée, chambre avec placard, salle d'eau. Grenier, cave. Très bel emplacement, proche halles. Copropriété 88 lots. Aucune procédure en cours. Montant estimé dépenses annuelles énergie : de 900 à 1260 €. Classe énergie : E. Classe climat E. Réf : VA1932. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75



VOUVRAY

252 720 € Honoraires inclus charge acquéreur 5,301% TTC (Prix 240000 € hors honoraires)

Maison vouvrillonne en tuffeau avec grande cave, caveau et four à pain ! Séjour cheminée, 3 chambres, garage. Possibilité de faire un studio ou gîte «loire à Vélo». Idéal pour famille en quête de sens. Classe énergie : E. Classe climat E. Réf : VM321. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

VUE DÉGAGÉE



TOURS - QUARTIER SANITAS

93 003 € Honoraires inclus charge acquéreur 6,901% TTC (Prix 87000 € hors honoraires)

Proche côté du tramway. Appartement 3 pièces de 62 m² exposé au sud. Pièce à vivre, 2 chambres, cuisine am/éq. SdE. Chauffage collectif gaz. Cave. Résidence années 60 - 32 lots. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. Classe énergie : F. Classe climat D. Réf : VA1965.

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

PROCHE ROCADE



LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE

253 920 € Honoraires inclus charge acquéreur 5,801% TTC (Prix 240000 € hors honoraires)

Maison 1972 vue sur rue, exposition est-ouest. Pièce à vivre, 2 chambres, cuisine am/éq. SdE + SdB. Chauffage gaz. Prévoir rafraîchissement. Terrasse, jardin 455 m². Cave. 2 parking intérieur + 1 extérieur. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. Classe énergie : D. Classe climat D. Réf : VM337

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61



BEAUMONT-LOUESTAULT

97 060 € Honoraires inclus charge acquéreur 5,501% TTC (Prix 92000 € hors honoraires)

Maison ancienne avec beaucoup de charme. Vaste séjour avec four à pain, tomettes, poutres. Etage : chambre et SdB. Peu de terrain donc peu d'entretien. 2 caves, puits. Travaux à prévoir. Possibilité de garer des véhicules devant les caves. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. Classe énergie : G. Classe climat C. Réf : VM299.

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75



PERNAY

618 205 € Honoraires inclus charge acquéreur 3,901% TTC (Prix 595000 € hors honoraires)

Immeuble d'habitation à usages multiples. Construction de qualité. Maison 356m² actuellement divisée en 2 habitations exploitée en gîtes touristiques. Possibilité maison de santé, crèche, appartements locatifs ou grande famille. Accès handicapés. 2 cuisines, 2 salles de séjour 13 chambres, 8 sde. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. Classe énergie : A. Classe climat A. Réf : VM317

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75



VIEUX SAINT-PIERRE, PROCHE VELPEAU

232 760 € Honoraires inclus charge acquéreur 5,801% TTC (Prix 220000 € hors honoraires)

Maison de 1930 - 4 pièces 65 m² terrain 437 m². Exposition nord-sud. Pièce à vivre, 2 chambres, cuisine aménagée, SdE. Chauffage gaz. Intérieur de la maison est en bon état. Parking et garage. Proche transports et écoles. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. Classe énergie : E. Classe climat E. Réf : VM328

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75



Le mandat de protection future, retour sur un outil précieux et méconnu

Le mandat de protection future permet à une personne d'organiser sa protection personnelle pour le jour où elle ne sera plus apte à s'occuper d'elle-même, et d'éviter ainsi le recours à une mesure judiciaire de curatelle ou de tutelle, plus contraignante et dont elle ne maîtrise pas le choix du tuteur.

Qu'est-ce que le mandat de protection future ? Qui sont les mandants et les mandataires ? Le mandataire a-t-il des comptes à rendre ? A quelle date prend-il effet ?...

Eviter le recours à une mesure judiciaire de curatelle ou de tutelle, de quoi s'agit-il ?

Le mandat de protection future permet d'organiser son éventuelle dépendance à venir, physique ou mentale, ou celle d'un proche grâce à une protection juridique sur-mesure. En pratique, on peut donc choisir la personne qui va s'occuper de soi (gestion des déplacements, des loisirs, des vacances, de l'accompagnement spirituel, etc.) et/ou de ses biens (protection juridique) le jour où l'on ne pourra plus le faire soi-même à cause d'une altération des facultés physiques ou mentales. **La personne sera ainsi représentée à terme par un mandataire en qui elle a toute confiance et qu'elle a choisit elle-même.**

Deux types de mandat :

- **le mandat de protection pour soi**, pour faire gérer son patrimoine ou sa personne par une ou plusieurs personnes le jour où l'on ne sera plus capable de pourvoir seul à ses intérêts. Quand il est établi **sous forme notariée, il permet de confier au mandataire des pouvoirs plus étendus.**
- **le mandat de protection pour autrui**, obligatoirement notarié, qui peut être signé par les parents d'un enfant mineur ou majeur dont ils

ont la charge matérielle et affective au moment de la signature du mandat, lequel ne **s'ouvrira qu'au décès des parents ou dès qu'ils seront incapables d'assurer leur mission.**

Qui peut-on choisir comme mandataire ?

On peut désigner toute personne physique de son entourage (enfant, compagnon, etc.) ou un mandataire professionnel inscrit sur la liste des mandataires judiciaires à la protection des majeurs. Il est possible de confier le mandat à un seul et même mandataire, voire même de séparer les missions en les attribuant à plusieurs mandataires. La pluralité de mandataires nécessite une rédaction minutieuse des pouvoirs de chacun pour éviter tout contentieux sur leur compétence respective.

Quand le mandat prend-il effet ?

Tant que le mandant conserve toutes ses facultés, le mandat ne produit aucun effet. Il peut être modifié ou révoqué par le mandant. Lorsque le mandataire constate que l'état de santé du mandant ne lui permet plus de s'occuper de lui-même, **il sollicite un médecin agréé pour qu'il établisse un certificat médical** constatant l'altération des facultés après examen. Le mandataire se rend ensuite au greffe du tribunal judiciaire du domicile du mandant. Il présente le mandat et le certificat médical. **Après vérification le greffier appose son visa** sur le mandat et le restitue au mandataire qui peut alors le mettre en œuvre en le présentant aux tiers pour agir au nom du mandant à chaque fois que cela est nécessaire.

Quelles mesures de contrôle ?

Le mandataire est soumis à des vérifications comptables, outre l'inventaire du patrimoine du mandant lors de l'ouverture du mandat, tous les ans, il doit rendre compte de sa mission à la personne chargée du contrôle de l'exécution du mandat, le notaire en cas de mandat notarié ou la personne désignée par le mandant en cas de mandat sous seing privé. Attention, la responsabilité du mandataire peut être mise en cause en cas de mauvaise exécution, d'insuffisance ou de faute dans l'exercice de sa mission.

Comment prend-il fin ?

Le mandat prend fin si le mandant retrouve ses facultés ; s'il est placé sous mesure de curatelle ou de tutelle ou décède ; ou si le mandataire lui-même est placé sous mesure de protection, se retrouve en faillite personnelle ou décède.

Vous l'aurez compris, l'établissement d'un mandat de protection future ne s'improvise pas mais une alternative précieuse aux tutelles et curatelles, respectant le choix de la personne. Il est indispensable d'être précautionneux et de vous adresser à votre notaire car il saura vous conseiller.

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



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

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr

EXCLUSIVITÉ



VILLAINES-LES-ROCHERS

254 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.46% TTC
(Prix 240 840 € hors honoraires)



Réf 37588

Classe énergie : E

Belle maison d'habitation de 4 pièces. Composée au RDC d'une vaste entrée, un grand salon-séjour avec cheminée, donnant sur la cuisine. 2 chambres, une SDB, et un wc. A l'étage, le palier dessert une grande chambre en mezzanine, ainsi qu'un grenier aménageable. Sous-Sol et Cave. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



CHINON

229 900 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 37555

Classe énergie : NC

Appartement de charme de 93 m²/2 chambres cœur de ville de Chinon. Chinon Centre Historique. 2 ch + salon, salle à manger + échoppe et cave. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



SAVONNIÈRES

399 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 6581250

Classe énergie : C

Cette maison d'habitation de 157 m² de 2007, elle s'ouvre sur une pièce de vie de plus de 70 m² comprenant une cuisine équipée, un espace salle à manger et un coin salon. Au rez-de-chaussée se trouve également un bureau, une salle d'eau, un dressing et un WC. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



VILLANDRY

660 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

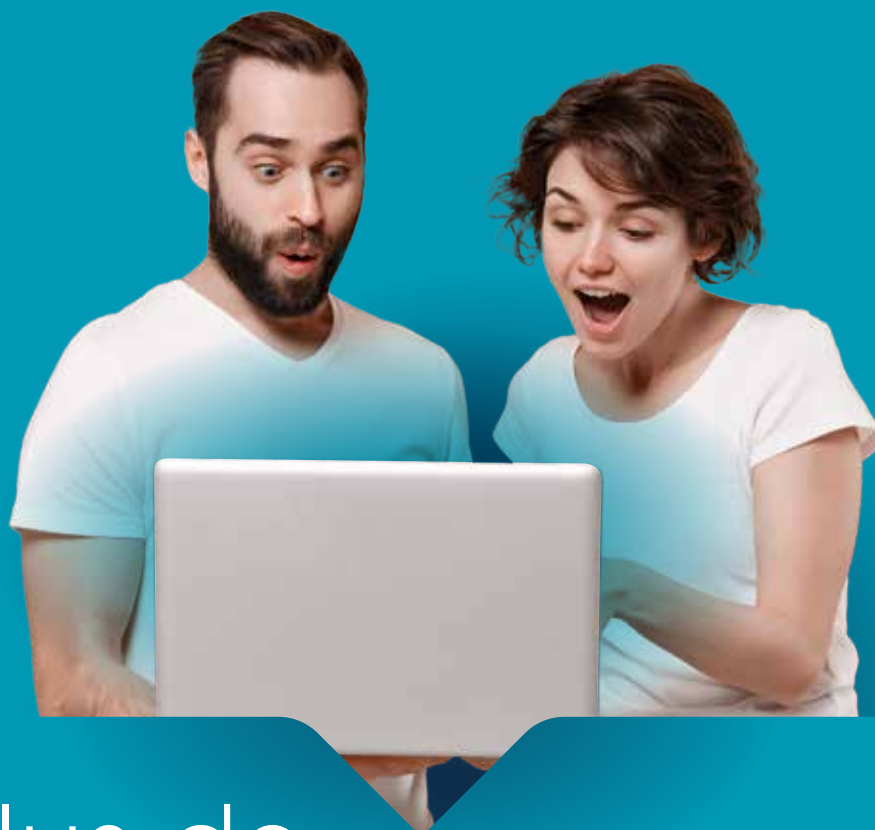


Réf 5306417

Classe énergie : E

Cette ancienne dépendance du château vous séduira par son charme et sa tranquillité. Composée d'une maison principale (200 m² env.) et d'une maison d'amis (56 m² env.), cette propriété implantée sur une parcelle de 1900 m² env possède également un garage double entrée avec une belle piscine. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Plus de
10.000
annonces immobilières
vous attendent sur



Dans nos villes.fr

Mieux s'informer pour bien s'installer



EXCLUSIVITÉ



ATHEE SUR CHER

345 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7167

Classe énergie : D



Maison de plain pied avec combles aménageables, au calme sur un jardin clos et arboré de 1500 m² (terrain constructible en partie détachable) Composée de 3 chambres, SdB. Salon séjour 44 m² avec cheminée ouvert sur une cuisine américaine a/e. Portail et porte de garage électrique. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



LA FERRIERE

285 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7166

Classe énergie : E



Elle dispose de 4 chambres un atelier/garage de 20 m², cave à vin, garage, et plusieurs cabanons pour ranger vos outils viennent compléter l'ensemble. Un potager, un puits avec pompe. Située à la Ferrière, cette jolie longère vous offrira de quoi vous ressourcer grâce à son intérieur cosy. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



NEUVY LE ROI

296 800 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7172

Classe énergie : D



Maison de bourg. Au rez de chaussée : entrée, chambre, cuisine aménagée/équipée ouverte sur la salle à manger, salon, bureau pouvant faire chambre, salle de bain et wc. A l'étage : palier, 3 chambres, salle d'eau, wc et pièce à aménager. Une véranda Terrain d'environ 1100 m². Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



SAVONNIERES

510 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7182

Classe énergie : B



Maison de 2019, 3 chambres dont une suite parentale au rdc, bureau, pièce à vivre ouverte sur cuisine et entrée, bureau, cellier, 2 SdE, arrière cuisine, cellier, garage avec comble. piscine avec PoolHouse, terrain de 2 200 m², Visite virtuelle 360° contactez Ambroise de Noray 0659543209. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



AMBOISE

550 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7164

Classe énergie : D



MAISON DE CHARME TRADITIONELLE. Dans un quartier résidentiel. En plus de la maison principales vous trouverez deux autres habitations pour recevoir vos convives ou pour exercer une activité professionnelle. 6 chambres et sous-sol complet sur 1284 m² de parcelle. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



LA RICHE

499 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.18% TTC

(Prix 479 000 € hors honoraires)

Réf 7175

Classe énergie : C



Maison familiale aux normes PMR ce composant d'un séjour avec un accès à la terrasse, une cuisine aménagée équipée, une chambre et une salle d'eau au. A l'étage : 4 chambres, salle de bain et une pièce pouvant être aménagée en dressing. parcelle d'environ 1170 m². Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

NOUVEAUTÉ
LOCATION



TOURS

1 000 €

Réf 183
 Classe énergie : E



RARE



ST AVERTIN

367 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
 (Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 180
 Classe énergie : F



BAISSE DE PRIX



CHAMBRAY LES TOURS

368 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.25% TTC

Réf 147
 Classe énergie : D



A LOUER Maison T4 82 m² Disponible immédiatement. Composée d'un salon de 15 m² ouvert sur une cuisine aménagée et équipée de 12 m², 3 chambres avec placards, une salle de bain neuve, un grand garage, une buanderie, une cave et un jardin. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Venez découvrir notre ELISABETH avec son charme d'antan. Dans sa première partie de 123 m² entièrement rénovée vous y retrouverez un bel espace de vie exposé sud, sa cuisine, ses deux chambres à l'étage de 14 m² avec point d'eau et wc et 16.5 m² et son bureau. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EMPLACEMENT AU T'OP ! Besoin d'une grande maison de 171 m² ? Un sous-sol complet ? Le tout sur une jolie parcelle de 620 m². Vous y découvrirez 5 chambres, une cuisine ouverte sur le séjour, un salon, un dressing et un bureau ! Venez poser vos valises à Chambray ! Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Votre **MENSUEL**

DANSNOSVILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**

COUPON à retourner à

NR Communication
Magazines Immobilier
 26 rue Alfred de Musset
 37000 Tours

ou

commandez-le
 sur le **WEB**

Scannez ce QR Code
 pour commander
 votre prochain
 magazine



Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Magazine : Val de Loire Poitou Anjou

Dans nos villes.fr
 Mieux s'informer pour Bien s'installer

ADOPTEZ-MOI !



COUP DE COEUR



FONDETTES

399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 138LR
Classe énergie : D



Charme assuré ! RDC grande pièce de vie, chambre et salle d'eau WC, cuisine AE. Etage : chambre et suite parentale avec salle de bains privative, WC. Terrasse. Jardin clos. Cour pavée pour stationnement véhicules. Caves dans le roc. Informations sur les risques auxquels ce bien est exposé disponibles sur www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



BALLAN MIRE

294 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 123
Classe énergie : E



Centre. Maison et studio indépendant. Maison : cuisine, salon, chambre, salle d'eau, WC. Etage : chambre, bureau salle de bains. Studio : cuisine AE, chambres, salle de bains et WC. Garage. Informations sur les risques disponibles sur Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



TOURS

178 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 137LR
Classe énergie : E



Appart de 106 m² en RDC surélevé : entrée, séjour double, cuisine, cellier, 3 chambres, sdb, sde, WC. Balcon Place de parking. Grande cave. Copropriété 261 lots. Pas de procédure en cours. Charges de copropriété : 3 952 €/an. Informations sur les risques : www.georisques.gouv.fr

VENTE INTERACTIVE



JOUE LES TOURS

720 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
2.86% TTC
(Prix 700 000 € hors honoraires)

Réf 142
Classe énergie : D



Magnifique maison de 2020 de plain pied de 250m²/grand garage/piscine intérieure/ Terrain 1195m². Vente interactive en ligne. Prix de départ FAI : 720 000 € Enchères du 10 au 12/02/2023 sur <https://www.winimmoencheres.com/enchere/maison-contemporaine/> Informations sur les risques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



TOURS

63 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 60 000 € hors honoraires)

Réf 134
Classe énergie : E



Résidence Services Séniors 'LE BEL AGE' Appartement entièrement rénové de 46 m² : entrée, séjour, cuisine AE, chambre, sde, dressing, wc. 2 balcons. Cave. Place de stationnement en s-s. Copro 220 lots (Procédure en cours). Charges annuelles : 858 €/an + 700 €/mois pour l'association sur les activités. Informations risques sur www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



TOURS

255 150 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 243 000 € hors honoraires)

Réf 131
Classe énergie : D



Appartement : entrée, cuisine AE, salon-séjour, 3 chambres, sde, WC. Grande cave. Grenier. Chambre louée. Place de parking privative. Possibilité usage habitation ou bureaux. Informations sur les risques : www.georisques.gouv.fr. Copropriété de 26 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 2629.00 euros.

EXCLUSIVITÉ



LA RICHE

993 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 955 000 € hors honoraires)

Réf 122LR
Classe énergie : C



Belle demeure de 2006, 280 m² hab. RDC: une grande pièce de vie de plus de 100 m² avec cheminée, cuisine A/E, cellier, grande suite parentale. 1^{er} : 3 chambres avec chacune sa sde privative, une pièce 28 m². Combles isolées aménageables. Garage. Jardin entièrement clos. Informations risques sur www.georisques.gouv.fr

BAISSE DE PRIX



LA RICHE

430 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 107
Classe énergie : C



Spacieuse et lumineuse maison centre LA RICHE. RDC : grande pièce de vie de 80 m² avec cuisine AE, buanderie, chambre et une salle d'eau avec wc. Au 1^{er} : 3 chambres, salle de bains avec wc. Au 2^{ème} étage : chambre sous combles. Véranda sur jardin paysager avec cabanon. Informations risques sur www.georisques.gouv.fr



TOURS - QUARTIER GRAMMONT

243 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 13499

Classe énergie : E



Un appartement de 72.61m² situé au 4^{ème} étage avec ascenseur, comprenant : entrée, séjour exposé ouest, cuisine A/E, arr-cuisine, 2 chambres, sde et balcon. Chauffage collectif. Garage et cave au sous-sol. Proche toutes commodités. Copropriété de 50 lots. Charges annuelles : 2200 €. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr
Afico - 02 47 05 09 69



SAINT-AVERTIN

286 200 €

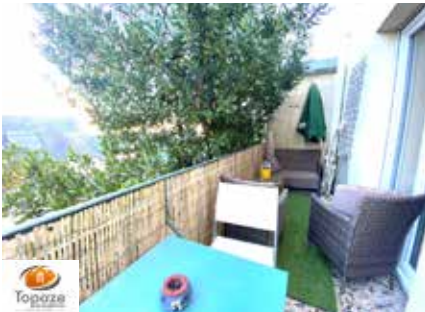
Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf TTER320CSO

Classe énergie : NC



Proche de Tours, des accès rapides, ce terrain de 1571m² est idéal pour accueillir votre maison neuve ou votre espace professionnel. Belle façade de 28m et belle orientation E/O. Libre de constructeur. Permis d'aménager. Non viabilisé. Réseaux à proximité directe. Non soumis au DPE. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr
Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



TOURS RABELAIS

286 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 3432

Classe énergie : E



Appartement de 88m² 4 pièces offrant entrée, salon-séjour de 36m² ouvert sur balcon, cuisine A/E avec loggia sans vis à vis, rangements, 2 belles chambres, salle d'eau, wc. Appartement refait à neuf, traversant et lumineux. Copro de 6 lots principaux. Charges courantes/an 1135€. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr
Topaze Immobilier - 02 47 53 79 93



LANGEAIS

99 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 92 500 € hors honoraires)

Réf 1985

Classe énergie : NC



Cette annonce vous est proposée par M. Jimmy DUPONT 07 55 64 23 92 enregistré au Greffe du tribunal de commerce de Tours. Située à 10kms de Langeais (Les Essards). Maison de 66m² comprenant : Un Salon / séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bain, WC Séparé et garage. 2^{ème} garage. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr
C2SI - 02 47 42 90 14



SAINT-PIERRE DES CORPS

114 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.05% TTC
(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf B-E2FC4K

Classe énergie : C



Bel appartement T4 lumineux avec grand balcon et vue sur Loire. Il comprend une entrée avec grands placards, une cuisine aménagée, salon (ou 3^{ème} chambre), salle de bains, 2 chambres, et une cave en sous-sol. Stationnement sécurisé dans la résidence fermée. DPE : indice énergie C. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr
Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



ESVRES

241 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 3058NSX

Classe énergie : E



Maison de 98m² / 136m² utiles, sur une belle parcelle de 1285m². Salon/séjour de 33m² avec cheminée insert, cuisine aménagée, espace nuit proposant 3 chambres SdE. Sous-sol complet et aménagé avec cuisine d'été, une pièce chauffée de 11m², grand garage d'environ 55m² et une cave. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr
Agence Belisimmo - 02 47 55 54 12



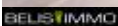
AZAY LE RIDEAU

241 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 11153

Classe énergie : E



MAISON de bourg avec vue dégagée de 72m² comprenant au rdc : salon/séjour donnant sur terrasse, cuisine, SdE. A l'étage, palier, 2 chambres. Une dépendance pouvant être louée. Cave dans la roche, atelier et buanderie viennent compléter l'ensemble. Terrain de 600m² avec terrasse. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr
Agence Belisimmo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



TOURS

146 000 €

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

Réf B-E2A1EM
Classe énergie : E

EXCLUSIVITÉ - DERNIER ÉTAGE. À vendre : à TOURS (37000) venez découvrir cet appartement de 2 pièces de 47,82 m² Carrez. Il offre un séjour, une chambre et une cuisine indépendante et aménagée. Il dispose d'une mezzanine et d'un rangement. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54



TOURS QUARTIER LAC

135 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf B-E2IE6R
Classe énergie : D

Découvrez cet appartement de 4 pièces de 77,56 m² Carrez. Il offre trois chambres, une cuisine aménagée, une salle de bains et des toilettes. L'appartement bénéficie d'un chauffage collectif... Cet appartement est situé au 3^e étage d'un immeuble des années 70. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54



JOUÉ-LES-TOURS

74 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10.15% TTC
(Prix 68 000 € hors honoraires)

Réf B-E2H9ME
Classe énergie : C

Studio d'environ 35m² composé d'une entrée, salon, dégagement, cuisine, dressing, SdB avec wc. Cave et place de parking privative. Situé au 7^e étage /11 d'une résidence des années 70 avec ascenseur. Copropriété de 381 lots. L'intérieur est en bon état. Un gardien s'occupe du bâtiment Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



TOURS

281 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.04% TTC
(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf B-E2G9YL
Classe énergie : C

Cette maison de 4 pièces, 87 m² est composée de : un grand salon/séjour de 30 m², 2 chambres, cuisine SdE, SdB et 2 Wc. Il y a aussi une entrée, un dégagement et un palier. Bon état général avec intérieur récemment rénové. Balcon, terrasse et jardin. Le terrain s'étend sur 153 m². Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



TOURS CATHEDRALE

420 000 €

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

Réf B-E29MEU
Classe énergie : D

Dans environnement d'exception, bel immeuble rénové dans cour fermée et sécurisée. Appartement T4 de 113,5m² habitable et comprenant originalité et caractère. Séjour exposition sud, cuisine aménagée, 2 chambres + bureau, sdb et sde, cave dans le roc, 2 parkings privatifs extérieurs. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS FEBVOTTE

137 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.27% TTC
(Prix 127 000 € hors honoraires)

Réf B-E06WU7
Classe énergie : D

Découvrez cet appartement de 2 pièces 46,25 m² comprenant : entrée avec placards, cuisine indépendante, séjour de 18 m², une chambre de 11 m², salle de bains, balcon, cave, parking. Chauffage collectif. Accès sécurisé par interphone et digicode. Nombreuses lignes de bus à proximité. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



EXCELLENT ÉTAT

SAINT CYR SUR LOIRE

385 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.48% TTC
(Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf B-E2FHIP
Classe énergie : C

Dernier étage. Maison 4pièces 87,51m², 1675m² de terrain. Exposition est-ouest. Maison 2 étages construite en 1830 bon standing. Séjour/salle à manger 24m², 3 chambres et cuisine. SdE. Appentis, cabanon, 2 paliers. Proche écoles transports. Copropriété 3 lots, charges annuelles : 42 €. Infos risques sur site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



MONTHODON

234 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.73% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf B-E2G850
Classe énergie : D

Maison 5 pièces avec terrasse. Bon état général. Maison 5 pièces 116m². Expo nord-sud. Etage datant de 1830. 2 pièces à vivre, arrière cuisine am/éq, 3 chbres, suite parentale. 2 sde, sdb. Atelier, dressing, chaufferie, 2 dépendances annexes. Balcon, terrasse, jardin 1100m². 2 parking. Infos risques sur site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Vous avez un projet immobilier ?

Avec dansnosvilles.fr, le site immobilier 100% local, votre projet devient réalité !

UN SITE ÉDITÉ PAR
la Nouvelle République
VousNousEnsemble



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



IDÉAL INVESTISSEURS



TOURS

161 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10041
Classe énergie : C



Cet appartement T2 est situé au 3^{ème} et dernier étage avec ascenseur. Il se compose d'un grand séjour lumineux avec cuisine ouverte A/E, une chambre et sde. Vous bénéficiez également d'un stationnement privatif sécurisé en ss. Aucun travaux à prévoir ! Copro de 29 lots Charge/an: 660€. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

NOUVEAUTÉ



MONTLOUIS SUR LOIRE

200 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10037
Classe énergie : E



Maison à proximité du centre bourg comprenant séjour, cuisine, cellier, 3 chambres et SdB. Vous bénéficiez également d'un charmant jardin et d'un sous-sol pour garer votre voiture. Dble vitrage et chaudière récente. Proche commerces, écoles et gare. Idéal premier achat ou investisseur. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

BIEN RARE



SAINT CYR SUR LOIRE

780 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10047
Classe énergie : D



Belle maison tourangelle vous offrant une cuisine A/E, un séjour de 59m², 5 chambres dont deux en rdc, un bureau, 2 sdb, 2 sde, une mezzanine, un dressing, une cave, un grand gge, grenier aménageable, le tout sur environ 2 100 m² de terrain piscinable, arboré et clos. Maison vendue louée. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCEPTIONNEL



MONTLOUIS SUR LOIRE

995 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10038
Classe énergie : D



Vous voulez changer de vie ou investir dans un ensemble immobilier exceptionnel. Idéal pour investisseurs ou activité de gites, maison d'hôtes, proche du prestigieux château de Montlouis. Appelez-nous ! Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

BAISSE DE PRIX



NOTRE DAME D OE

136 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10048
Classe énergie : NC



A 10 mn de Tours, dans un environnement calme, terrain viabilisé, arboré et clôturé. Libre constructeur. A visiter sans tarder. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

À SAISIR



SAINT CYR SUR LOIRE

265 800 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9977
Classe énergie : E



Idéalement située, charmante maison au beau potentiel, composée d'un séjour ouvert sur le jardin, d'une cuisine, de 3 chambres, d'une sde, d'un grenier à aménager, d'un gge, et d'un jardin intimiste. Cette maison offre de belles possibilités d'agrandissement. A visiter sans tarder ! Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



102, Quai Jeanne d'Arc - CHINON

02 47 98 11 21

www.immobilier-chinon.nestenn.com

SIREN 4245363700068



CHINON

217 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.90% TTC
(Prix 205 000 € hors honoraires)

Réf 46889

Classe énergie : C



Maison de 2015 sous garantie décennale comprenant : Au rdc: séjour salle à manger, cuisine aménagée équipée, cellier, 2 chambres avec placards, sde, wc. A l'étage : 2 chambres dont une avec sde privative, wc. Terrain clos 815 m², garage, terrasse et abri de jardin. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



CHAMPIGNY SUR VEUDE

499 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.76% TTC
(Prix 477 000 € hors honoraires)

Réf 46884

Classe énergie : E



Cet ancien prieuré comprend au RDC: entrée, cuisine, salon, salle à manger, bureau, WC et une lingerie. Au 1^{er} étage : palier, 3 chambres dont une avec sde, sdb et un wc. Au 2^{ème} étage : palier, 2 chambres et une sde avec wc. Piscine 12x6, avec pool house, atelier, garage. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



ANCHE

211 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.95% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 46877

Classe énergie : C



Maison ancienne offrant cuisine, salon/ salle à manger, 4 chambres, bureau, 2 salles d'eau et une buanderie/ chaufferie. Dépendances : double garage, bureau avec grenier aménageable, cellier et un appentis. Jardin clos de 898 m². Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



CHINON

404 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.96% TTC
(Prix 385 000 € hors honoraires)

Réf 46862

Classe énergie : D



Maison Bourgeoise avec cour comprenant au rdc: Entrée, salon/séjour, cuisine, une chambre avec sde et wc. A l'étage, 2 chambres avec sdb, sde et wc. Au deuxième 1 chambre avec sdb et wc. Une cour intérieure avec chambre et salle d'eau/wc. Cour devant la maison. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



ANCHE

180 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.29% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 46855

Classe énergie : E



Maison ancienne à 12 minutes de CHINON, offrant au rez-de-chaussée, cuisine, salon/ salle à manger, dégagement et une salle d'eau avec wc. Au premier étage : palier, pièce, trois chambres dont une avec dressing. Jardin clos de 874 m² avec appentis. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



RIVIERE

199 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.01% TTC
(Prix 188 000 € hors honoraires)

Réf 46835

Classe énergie : E



Cette maison ancienne comprend au RDC : entrée, cuisine, salon/ salle à manger avec poêle à bois, sdb et un wc. Au 1^{er} étage : palier / bureau, 2 chambres dont une facilement divisible pour avoir une 3^{ème} chambre, dégagement et wc. Jardin clos de 2008 m² avec abri de jardin et une cave. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



RIGNY USSE

123 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.39% TTC
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 46886

Classe énergie : NC



Maison ancienne sur la commune de RIGNY USSE comprenant : Cuisine avec cheminée, 1 chambre, salon/séjour avec cheminée, sde, un wc et 2 greniers. Dans un environnement calme, le tout sur un terrain de 1461m². Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



FAYE LA VINEUSE

378 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.08% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 46828

Classe énergie : E



Ensemble immobilier comprenant une maison et un gîte. La maison comprend au RDC ; cuisine, salon, séjour, cuisine, 1 chambre et 1 sde avec un WC. Au 1^{er} étage : 3 chambres, sdb, sde et WC. Gîte comprenant : 2 chambres, cuisine ouverte sur le séjour. Une piscine sur un terrain clos de 1811 m². Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

NOUVEAUTÉ



A 10 MN DE RICHELIEU

231 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 2097
Classe énergie : E



Dans un jardin arboré, maison ancienne offrant sur 185 m² env, un séjour, une cuisine / sam, 4 chambres dont 2 de plain-pieds, SDE et SDB. Des petites dépendances : cellier, terrasse couverte et garage. Luminosité, vue dégagée, petits commerces à 5 mn, elle a tout pour vous séduire ! Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

NOUVEAUTÉ



CHAMPIGNY SUR VEUDE

126 000 €

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

Réf 2096
Classe énergie : E



Dans un village à 20 mn de Chinon, maison de village de 82 m² env qui vous offre un séjour, une cuisine A, une SAM, 2 chambres et sde. Pour agrémenter le tout, elle dispose aussi d'une petite dépendance et des espaces extérieurs avec terrasse et jardin clos d'environ 600 m² bien exposés. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

NOUVEAUTÉ



RICHELIEU

95 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 2092
Classe énergie : NC



Une maison de ville de 77 m² offrant un séjour avec cheminée, une cuisine aménagée et salle d'eau, au premier étage une vaste chambre avec dressing - un cellier pour bricoler ou stocker de 30 m² avec grenier une maison idéale pour un pied à terre ou pour une activité saisonnière ! Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

NOUVEAUTÉ



A 12 MN DE RICHELIEU

157 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 2087
Classe énergie : D



Longère de 150 m². En rez de jardin, une entrée desservant une pièce à vivre, une SDB, ainsi qu'un salon. au premier étage, une mezzanine, une chambre ainsi qu'une pièce isolée à aménager. A l'extérieur, une pièce de réception avec coin cuisine et four à pain, un garage, jardin. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

NOUVEAUTÉ



RICHELIEU

120 750 €

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

Réf 2086
Classe énergie : NC



Maisonnée offrant entrée, salon, cuisine, une chambre, une SDE. et la possibilité d'aménager une chambre dans le grenier (accès par escalier). dans le jardin totalement clos de murs un appenti et un hangar semi fermé. Laissez vous charmer par ce petit nid douillet exposé plein sud ! Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

COUP DE COEUR



L'ILE BOUCHARD

993 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.83% TTC
(Prix 956 850 € hors honoraires)

Réf 2062
Classe énergie : NC



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

BAISSE DE PRIX



A 8 MIN DE RICHELIEU

209 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 199 047 € hors honoraires)

Réf 2071
Classe énergie : E



Maison composée en rez de chaussée d'une entrée, d'un salon, wc, une cuisine donnant sur terrasse, d'une salle à manger et d'une chambre avec dressing ainsi qu'une salle d'eau. Au 1^{er} étage : 3 chambres, un bureau, et une sde jardin arboré clos de murs avec des dépendances, garage ouvert. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

NOUVEAUTÉ



A 15 MN DE CHINON

252 000 €

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

Réf 2096
Classe énergie : E



RARE ! Ancien corps de ferme comprenant : une longère de 160 m² proposant de plain pied, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau et 2 pièces à rénover et à l'étage 2 chambres, et plus de 800 m² de dépendances s'offrent à vous ! Cour et jardin clos et arboré avec vue dominante. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



Bois, géothermie, aérothermie...

Les nouvelles frontières du chauffage vert

Utiliser moins d'énergie pour se chauffer ou une énergie renouvelable, c'est devenu un impératif tant économique qu'environnemental. Heureusement, des solutions existent...



Une place au soleil

Au palmarès des modes de chauffage écologiques, le solaire arrive en pole position. L'idée est d'installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de votre maison et d'utiliser l'énergie produite en auto-consommation, pour alimenter vos radiateurs électriques. Problème, évidemment, cela représente un coût au départ. Pour une installation de 3kWc, il faut compter, dans nos régions, entre 8 et 9 000 €. Cela monte évidemment proportionnellement à la puissance. Mais cette mise de départ permet de réaliser de grosses économies sur sa facture d'énergie. En moyenne, en France, une installation solaire permet de couvrir de 50 à 80 % des besoins pour l'eau chaude sanitaire et de 25 à 60 % pour le chauffage. Si la rentabilité sur le long terme semble donc assurée, la durée d'amortissement dépend de nombreux facteurs, comme l'ensoleillement dans votre région, la technologie utilisée ou l'orientation et l'inclinaison des panneaux.



Changer de chaudière : un grand pas en avant

Les autres types de combustibles sont-ils donc à proscrire totalement, d'un point de vue écologique ? Évidemment, pour ce qui est du combustible, difficile de le rendre plus vert. Le gaz ou le fioul, cela reste de l'énergie fossile. L'idée, lorsque l'on est obligé de les employer pour se chauffer et de tout faire pour limiter la consommation. Grâce à des technologies comme, par exemple, la condensation, il est possible de diviser par deux la consommation de combustible. Ainsi, pour rendre son chauffage plus vert sans changer de mode de chauffage, on peut choisir de remplacer sa chaudière par un modèle récent qui permettra de consommer moins et qui émettra nettement moins de CO₂.

Mais, aujourd'hui et surtout demain, la solution peut être d'associer une chaudière traditionnelle à une pompe à chaleur, qui permettra de réelles économies d'énergie.

Bois, géothermie, aérothermie...

Les nouvelles frontières du chauffage vert

Géothermie : si vous avez de la place

Voilà un terme que l'on entend de plus en plus souvent, sans bien savoir ce qu'il désigne exactement. La géothermie, c'est le fait d'utiliser les calories présentes dans le sol pour les transformer en chaleur et s'en servir pour chauffer un espace. Des capteurs thermiques sont donc installés dans le sol, soit horizontalement si la surface de terrain est suffisante soit verticalement et à une profondeur plus importante (jusqu'à 100 m !) si le terrain est trop petit. Les calories sont acheminées jusqu'à une pompe à chaleur géothermique qui va se charger de transformer tout ça en chaleur et d'alimenter le système de chauffage. Évidemment, les avantages sont nombreux à ce système. Et ils se résument à une constatation : il n'y a pas d'apport de combustible extérieur, puisque les calories proviennent directement du sol. Du coup : économies d'énergie et très faible impact environnemental. Et, autre avantage, ce système est totalement indépendant des conditions climatiques, contrairement à l'énergie solaire.

Bien sûr, toute médaille a son revers et celui d'un système de pompe à chaleur géothermique, c'est l'investissement de départ qui est conséquent. Il faut compter, selon les cas, entre 14 et 18 000 €. Même si des aides de l'État peuvent vous aider, le reste à charge peut être important. Et, naturellement, il faut disposer d'un terrain suffisamment grand pour installer les capteurs. Notez aussi que votre jardin sera à refaire entièrement après la pose de l'installation. Attention également, les pompes à chaleur sont des équipements qui peuvent être bruyants. Mieux vaut disposer d'un local adapté.



Avec la hausse du prix de l'énergie, la question du chauffage n'est plus seulement une question écologique, mais aussi économique. Les solutions les plus efficaces sur le plan environnemental sont aussi les plus économiques à terme. Mais, bien souvent, elles impliquent un investissement de départ important.

Aérothermie : c'est dans l'air !

Comme la pompe à chaleur géothermique va chercher les calories dans le sol, la pompe à chaleur aérothermique va les puiser, elle, dans l'air ambiant. Cette pompe est équipée d'un fluide frigorigène qui est porté à ébullition à très basse température, grâce aux calories qu'il puise dans l'air extérieur. Elles sont présentes même quand il fait froid dehors. Cette combustion produit de la vapeur qui se transforme en chaleur après son passage dans le compresseur et le condensateur. Cette chaleur va venir chauffer votre intérieur ou l'eau de vos radiateurs et de votre ballon d'eau chaude. Gros avantage de ce système : il est réversible et permet de vous rafraîchir en été.

L'installation du système coûte entre, en général, entre 8 et 12 000 € et, là encore, des aides sont possibles. Naturellement, ce système est plus efficace quand le froid n'est pas trop rigoureux. En-dessous de -7°, il perd de son efficacité. Dans les zones très froides, il doit s'accompagner d'un chauffage d'appoint.

Dans votre prochain magazine :
VÉRANDAS, TERRASSES... CES AJOUTS QUI CHANGENT TOUT !





Faire construire sa maison

les étapes d'un projet réussi



La tentation de l'auto-construction

**Il y a bien des manières
de construire sa maison
individuelle et bien
des professionnels qui
peuvent vous aider.
Voici, étape par étape,
les différentes options
qui s'offrent à vous
et les points à ne
pas négliger.**

Construire soi-même sa maison... Techniquement et légalement, c'est tout à fait possible. Même si, comme pour n'importe quel projet, le passage par la validation d'un architecte est obligatoire si la surface au sol est supérieure à 150 m². Le but, bien sûr, c'est de diminuer les coûts de fabrication. De fait, une auto-construction permet, sur le papier, de baisser la facture de 30 à 50 % environ. Mais, dans les faits, à moins d'être soi-même un professionnel du bâtiment, l'auto-construction est vraiment un choix très risqué et extrêmement chronophage. Les relations avec les entreprises, l'achat des matières premières, le respect des normes techniques, le suivi des plans... Tout cela demande une réelle expertise. Et, dans le domaine de l'habitat, l'erreur et l'imprécision peuvent à la fois coûter très cher et faire perdre énormément de temps.



Chiffres

On a coutume de dire que la construction d'une maison individuelle coûte, environ, entre 1 500 et 2 000 €/m². Naturellement, cela peut monter bien plus haut selon le standing de la construction. Et la crise de l'énergie, associée à celle des matières premières engendre une augmentation sensible du coût de la construction, de l'ordre de 25 à 30 %.

L'immense majorité des Français qui se lancent dans la construction d'une maison individuelle, passent par un professionnel. Il peut s'agir d'un architecte, d'un maître d'œuvre ou d'un constructeur. Leur action est encadrée et régie par des contrats distincts.

Un constructeur est lié à son client par un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Par ce document, très précis et détaillé, il s'engage à construire une maison clé en main, selon des plans prévus et dans un délai défini à l'avance. Attention, le terrain doit appartenir au client et le contrat ne peut pas concerner plus de deux logements. L'usage, en revanche, peut être mixte entre habitation et locaux professionnels.

Ce contrat peut être signé avec fourniture de plans. Dans ce cas, c'est le constructeur qui se charge de la réalisation des plans. Il peut aussi être signé sans fourniture de plan. Le constructeur s'engage alors à suivre le plan fourni par le client.



Le bon contrat pour le bon pro

Naturellement, de nombreuses garanties et obligations sont associées à ce contrat, destiné à protéger le client. Le constructeur doit pouvoir justifier d'une garantie de livraison délivrée par une banque ou une assurance, ainsi que d'une garantie de remboursement si des paiements sont prévus avant le début des travaux. Il doit également être assuré en garantie de responsabilité professionnelle et décennale.



Ce contrat ne doit pas être confondu avec le contrat de maîtrise d'œuvre, qui est conclu avec un maître d'œuvre ou un architecte. Ce dernier conçoit le projet, établit des plans et coordonne les travaux, mais sans se charger de la construction à proprement parler. Le professionnel touche des honoraires. Logiquement, ce contrat n'implique pas de responsabilité du professionnel en termes d'assurances et de garanties liées à la construction.

Attention donc, au moment de la signature du contrat, à bien vérifier que le contrat est réellement celui qui correspond à la prestation souhaitée.



Faire construction sa maison

les étapes de la construction

Du projet à l'installation dans votre nouvelle maison, quelles sont les étapes importantes et les éléments à prendre en compte ?



Étape 01. Ficeler son budget

Eh oui, qu'il s'agisse de l'achat d'un bien existant ou d'une construction, l'important est de connaître exactement l'enveloppe dont on dispose. La procédure est la même dans les deux cas, mais la construction neuve ouvre un certain nombre de possibilités supplémentaires et notamment le Prêt à taux zéro (PTZ) qui n'est pas possible pour l'achat d'un bien existant. Dans son plan de financement, il faudra, naturellement, inclure tous les frais directs et indirects.

Étape 02 : Trouver un terrain

C'est un élément évidemment capital et la recherche du terrain qui vous convient n'est pas chose aisée. Sa situation, sa superficie et son orientation détermineront la valeur future de votre bien, au moment de la revente. Si vous achetez en secteur diffus (hors zone pavillonnaire), attention à bien vérifier sur le PLU que le terrain peut accueillir votre projet et si des servitudes y sont associées.

La plupart des centres-villes sont quasi inaccessibles pour la construction individuelle. Il faut donc plutôt chercher en première ou en deuxième couronne des agglomérations. Plus il sera proche du centre, plus il sera cher. Dans nos régions, les prix vont de 40 000 € pour une surface moyenne de 670 m² en zone rurale à presque 100 000 € en moyenne, en zone urbaine, pour une surface qui tombe sous les 400 m².

Si vous devez viabiliser votre terrain, sachez qu'il vous en coûtera entre 5 et 15 000 €, selon sa superficie et sa situation.



Étape 03 : Choisir un professionnel

Pour la maison de vos rêves, vous pouvez piocher dans le catalogue d'un constructeur de la région. Les modèles proposés sont, bien évidemment, adaptables à vos besoins et à vos envies. Il existe des spécialistes de toutes sortes. Certains proposent des maisons traditionnelles d'autres, par exemple, des maisons avec armature en bois ou en métal... L'important est de bien vérifier les garanties offertes par le constructeur et, si possible, de prendre des avis auprès d'anciens clients. Le label « NF Maisons individuelle » est une bonne garantie : les professionnels qui le possèdent sont régulièrement contrôlés.

Vous pouvez également opter pour un maître d'œuvre ou un architecte, qui dirigeront les travaux pour vous, en s'appuyant sur les artisans que vous aurez sélectionnés ou les professionnels avec lesquels ils ont l'habitude de travailler.

PRÉFÉREZ LE CONFORT DU NEUF POUR VOTRE LOGEMENT



RÉDUISEZ VOS IMPÔTS GRÂCE À LA **LOI PINEL** ⁽¹⁾

MONTLOUIS-SUR-LOIRE (37)

TRAVAUX EN COURS



ESPRIT LOIRE

APPARTEMENTS 4 PIÈCES AVEC GRANDES TERRASSES SUR LA LOIRE

LA RICHE (37)

DÉMARRAGE DU CHANTIER



LIBERTÉ

APPARTEMENTS EN CŒUR DE VILLE
DU 3 AU 4 PIÈCES

PARÇAY-MESLAY (37)

PROCHAINEMENT



APPARTEMENTS NEUFS DU 2 AU 4 PIÈCES
À PROXIMITÉ DU BOURG

**LES AVANTAGES
DU NEUF**



ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE



FAIBLES CHARGES
DE COPROPRIÉTÉ



LES GARANTIES
CONSTRUCTEUR



FRAIS DE NOTAIRE
RÉDUITS

tours.nexity.fr

Nexity Tours

0 800 718 711

Service et appel gratuits



La vie ensemble

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.
NEXITY VAL DE LOIRE - SAS au capital de 37 200 euros - RCS Paris 326 625 332 - A.P.E 4110A - Siret : 326 625 332 00050. Siège social 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08. Document et illustrations non contractuels. ESPRIT LOIRE : Illustration IMAGES CREATIONS / Architecte ATELIER RVL. LIBERTÉ : Illustration IMAGES CREATIONS / Architecte IVARS & BALLEST. PARÇAY-MESLAY : Photographie AdobeStock / Architecte S.A.R.L. L'ATELIER, ARCHITECTURES ET PAYSAGES. Dans la limite des stocks disponibles. (1) Voir conditions détaillées sur nexity.fr. Janvier 2023.

Etape 04 : Le permis de construire et les travaux

Si vous faites appel à un architecte ou à un constructeur, ce sont eux qui s'occuperont de déposer la demande de permis de construire. L'acceptation de la mairie prend la forme d'un arrêté municipal. L'absence de réponse après deux mois vaut acceptation.

Une fois cette étape validée, on passe à la phase de construction à proprement parler. C'est évidemment, une étape majeure qui va courir sur une longue période (de 10 mois à un an). Elle se déroulera en plusieurs moments. Le gros œuvre, d'abord, qui va du bornage du terrain par un géomètre à la mise hors d'eau et hors d'air, en passant par la création des fondations, la mise en place du système d'assainissement, la création de la dalle et des murs porteurs. Vient ensuite ce que l'on appelle le second œuvre qui commence par l'isolation de la maison et la pose des cloisons. On installera ensuite la plomberie et l'électricité, avant de terminer avec le chauffage et la ventilation. Le dernier temps est celui des finitions. Revêtement des murs, pose des portes et des éclairages, peinture de la façade... Tous ces éléments viendront achever le travail avant l'étape de la décoration qui, généralement, est du ressort du propriétaire. Tout au long de ces travaux, vous pourrez visiter le chantier pour valider les grandes étapes de la construction. Ce sont des moments importants car, bien souvent, ils impliquent le déblocage d'une partie des fonds. N'hésitez pas à prendre des photos et à consigner par écrit les éléments que vous souhaitez signaler.



Construire quand même...

On le sait, la conjoncture n'est pas des plus faciles pour le secteur de la construction individuelle comme de l'ensemble de l'immobilier neuf. N'empêche, faire construire sa maison reste une aspiration majeure pour de nombreux Français et la garantie de disposer d'un logement à son image et aux dernières normes environnementales.

Etape 05 : la réception de la maison



Après la fin des travaux, vient le moment, capital, de la réception de la maison. Elle prend la forme d'une visite organisée avec l'ensemble des intervenants impliqués dans le chantier. Il s'agit de faire le tour, de façon méthodique et précise, de l'ensemble de la maison et de noter les malfaçons constatées, bien sûr, mais aussi tout ce qui ne correspondrait pas au cahier des charges.

On passera donc en revue les éléments de plomberie, d'électricité, de chauffage, de ventilation... On vérifiera la pose des revêtements de sol, la qualité des peintures, ainsi que le bon fonctionnement des portes et des fenêtres. La cuisine et la salle de bain feront l'objet d'un examen approfondi. Les robinets et les évacuations seront testés de façon exhaustive. C'est le moment, également, de vérifier la surface de chacune des pièces, l'état du sous-sol, des combles, de la charpente et de la toiture. Bref, le check-up est intégral et minutieux.

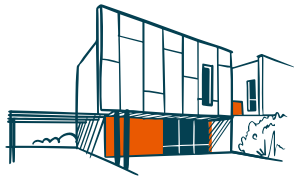
A l'issue de ce tour complet, il y a trois solutions. La réception peut être signée sans réserve, si aucun défaut n'a été constaté. Si, en revanche, des défauts importants sont constatés, la réception peut être signée avec réserves, lesquelles doivent, bien évidemment, être précisément mentionnées. Enfin, dernier cas, si les problèmes sont trop importants, il est possible de refuser la livraison et de la reporter à une date ultérieure, pour permettre au constructeur ou au maître d'œuvre d'y remédier.

Quelles garanties ?

Dernier point important, c'est à partir de la réception de la maison que les garanties commencent à courir. Un an pour la garantie de parfait achèvement, qui assure la réparation immédiate et sans frais des défauts ou malfaçons. Attention, ceux qui étaient visibles à la réception et qui n'ont pas été signalés ne sont pas couverts ! Deux ans pour la garantie de bon fonctionnement, qui assure les éléments mobiles de la construction non couverts par la garantie décennale. Cette dernière, appelée aussi assurance dommage-ouvrage, concerne tout ce qui implique la solidité de la maison et la rend impropre à l'habitation. Quant à la responsabilité contractuelle de droit commun, elle assure pendant cinq ans tous les éléments de décoration (peintures, enduits, revêtements de sol...).

Dans
votre prochain
magazine :
**INVESTISSEMENT
LOCATIF :
EST-CE ENCORE
UNE BONNE
AFFAIRE**

BALLAN-MIRÉ



LA PASQUERAIE [®]

Le charme de la campagne
dans une ville prisée

DERNIÈRES
OPPORTUNITÉS



TRAVAUX
EN COURS

Prêt
à Taux
Zér0%

LIVRAISON
JUN 2023

Maison T4 avec jardin

Idéalement située aux abords de Tours,
découvrez “La Pasqueraie”, une résidence
calme et sécurisée, bordée de forêts où
vous pourrez construire votre nid douillet.

Contactez-nous !

www.artprom.fr
02 47 70 22 32
secretariat@artprom.fr



A R T P R O M

À TOURS ET SES ALENTOURS, PROFITEZ DE NOTRE OFFRE EXCEPTIONNELLE POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE !

TRAVAUX EN COURS



Tours (37)

NATURE'L

VOTRE 2 PIÈCES*
à partir de
177 700 €

Du studio au 4 pièces
avec espaces extérieurs et jardins potagers
indépendants

LIVRAISON 2T 2023



Tours (37)

COLOMB'US

VOTRE 3 PIÈCES*
à partir de
245 000 €

Dernières opportunités
de 3 et 4 pièces

LIVRAISON 4T 2023



Chambray-
lès-Tours (37)

ESPRIT CENTRE

VOTRE 3 PIÈCES*
à partir de
278 600 €

Dernières opportunités
de 3, 4 et 5 pièces avec espaces extérieurs

NOUVEAU



Luisant (28)

PRÉLUDE

VOTRE 2 PIÈCES*
à partir de
177 000 €

Du 2 au 4 pièces
avec espaces extérieurs

**JUSQU'À 12 000 €
DE REMISE⁽¹⁾**



**FRAIS DE NOTAIRE
OFFERTS⁽²⁾**

ESPACE DE VENTE

30 boulevard Heurteloup
37000 Tours



09 71 05 15 15
marignan.immo

(*) Prix valeur au 25/01/2023, dans la limite des stocks disponibles. (1) Remise maximale accordée pour la signature d'un contrat de réservation d'un appartement en cours de commercialisation à l'exception des lots en prix maîtrisés, signée entre le 23/01/2023 et le 23/02/2023 inclus, sous réserve de la signature de l'acte notarié avant le 30/04/2023 ou dans les 3 mois de la première date d'actabilité. Pour une acquisition d'une résidence principale : remise de 2 000 € TTC pour l'achat d'un studio / remise de 4 000 € TTC pour l'achat d'un 2 pièces / remise de 6 000 € TTC pour l'achat d'un 3 pièces / remise de 8 000 € TTC pour l'achat d'un 4 pièces / remise de 10 000 € TTC pour l'achat d'un 5 pièces. Pour une acquisition dans le cadre d'un investissement locatif : remise de 6 000 € TTC pour l'achat d'un 3 pièces / remise de 8 000 € TTC pour l'achat d'un 4 pièces / remise de 10 000 € TTC pour l'achat d'un 5 pièces. Cette offre est réservée aux 3 premiers réservataires par programme, cumulable avec l'offre «Frais de notaire offerts» mais non cumulables avec toute autre offre Marignan en cours ou à venir sur la période susvisée. (2) Les frais de notaire sont offerts hors frais éventuels liés à l'emprunt et hors frais d'hypothèque, de caution de privilège de prêteurs de deniers ou de tout autre frais éventuel de garantie lié au financement de l'acquisition. Offre valable pour la signature d'un contrat de réservation d'un appartement Marignan en cours de commercialisation à l'exception des lots en prix maîtrisés, signée entre le 23/01/2023 et le 23/02/2023 inclus, sous réserve de la signature de l'acte notarié avant le 30/04/2023 ou dans les 3 mois de la première date d'actabilité. Cette offre est réservée aux 3 premiers réservataires par programme, cumulable avec l'offre «Jusqu'à 12 000 € de remise» mais non cumulables avec toute autre offre Marignan en cours ou à venir sur la période susvisée. MARIIGNAN, siège social : 4 Place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET - SAS au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et document non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Perspectives : Visual FL, Hive&Co, Epsilon, VisioLab - Janvier 2023

ECI PROMOTION

Hall Parc

En AVANT-PREMIERE

à Saint-Cyr-sur-Loire

Bureaux et cabinets médicaux

Avec plus de
150 places de parking



Photos non contractuelles

02 47 66 65 54

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

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



COUP DE

TOURS PREBENDES

Maison Bourgeoise ~ 250 m² avec jardin sud et garage. Entrée, vaste séjour/salle à manger avec véranda ~ 20 m² donnant sur jardin, cuisine, 2 chambres, bureau, bains. Aux étages : 7 chambres, douche, greniers. Cave. Garage. Logement à consommation énergétique excessive : Classe énergie G. Classe climat G. **1 031 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur dont 3.15% TTC. (Prix 1 000 000 € hors honoraires). Réf T2943. ★



TOURS CENTRE

Bel appartement de 114.54 m² LC dans résidence de standing (40 lots) avec ascenseur et parking privé. Entrée, séjour avec balcon, cuisine aménagée, 3 chambres, douche, bains. Cave. Charges annuelles ~ 4 200 euros avec chauffage. Classe énergie D. Classe climat D. **499 200 €** Honoraires inclus charge acquéreur dont 4% TTC. (Prix 480 000 € hors honoraires). Réf T2979. ★



TOURS JOLIVET

Maison particulière ~ 143 m² avec jardin. Entrée, salon, salle à manger donnant sur terrasse, cuisine A/E, cellier, deux chambres, douche. A l'étage, deux chambres, bureau, mezzanine, douche. Jardin avec accès vélos. Possibilité garage. DPE ancienne version. Classe énergie D. **594 880 €** Honoraires inclus charge acquéreur dont 4% TTC. (Prix 572 000 € hors honoraires). Réf T2989. ★



TOURS HALLES

Agréable appartement ~ 136 m² dans immeuble 1950 (10 lots) ascenseur. Entrée, 3 pièces principales, cuisine, 2 autres pièces. Actuellement aménagé en local professionnel. Cave. Grenier ~ 40 m². Droit au parking. Charges annuelles ~ 3 200 euros avec chauffage. Classe énergie D. Classe climat D. **624 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur dont 4% TTC. (Prix 600 000 € hors honoraires). Réf T2980. ★



EXCLUSIVITÉ

TOURS PREBENDES NORD

Ravissant appartement type 3 de 84.42 m² (LC) dans petite copropriété (7 lots). Entrée, séjour/salle à manger ~ 30 m², cuisine aménagée de 12 m², 2 chambres, bains. Cave. Charges annuelles ~ 500 euros. Chauffage ind. au gaz. Classe énergie D. Classe climat D. **364 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur dont 4% TTC. (Prix 350 000 € hors honoraires). Réf T2987. ★

★ Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



TOURS BLANQUI

Agréable Maison Particulière ~180 m² avec jardin, dépendance ~50 m² avec appartement type 2 et garage double. Entrée, séjour, terrasse, cuisine A/E cellier. Aux étages : une suite, dressing, 2 douches, bureau, 3 chambres. Sous-sol avec cave à vin. Idéal famille. DPE Ancienne version. Classe énergie D. **832 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur dont 4% TTC. (Prix 800 000 € hors honoraires). Réf T2961. ★

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



www.lucilia-b-immobilier.fr