

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

Des logements vacants à Amboise

2024, et si l'investissement immobilier redevenait intéressant ?

Airbnb, Aritel...
Bientôt la fin de l'eldorado ?

Parole d'expert
par Louis ALUCHON

ÉDITION VAL-DE-LOIRE - N°225 FÉVRIER 2024



Cityya FÊTE l'Amour

POUR LA SAINT-VALENTIN, VOTRE AGENCE VOUS OFFRE UNE ROSE !*

**BIEN
CHEZ
SOI**



02 47 31 16 16



02 47 60 22 15



02 47 70 12 70

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

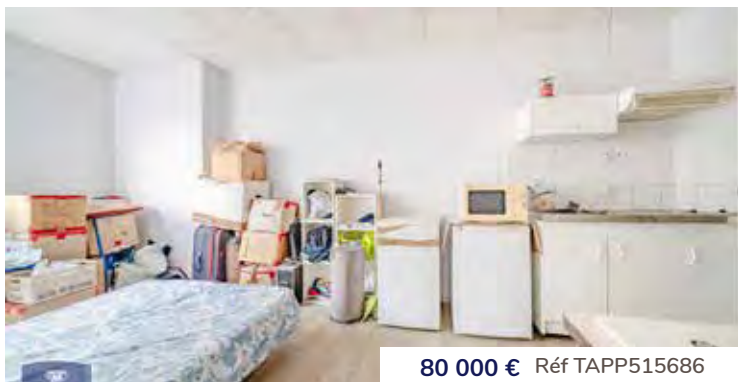
cityya.com

*Selon stock disponible dans votre agence. RCS Charles Gille 348 662 255 - RCS SGTI 353 440 456 - RCS Béranger 498 661 099 - © AdobeStock - R



PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

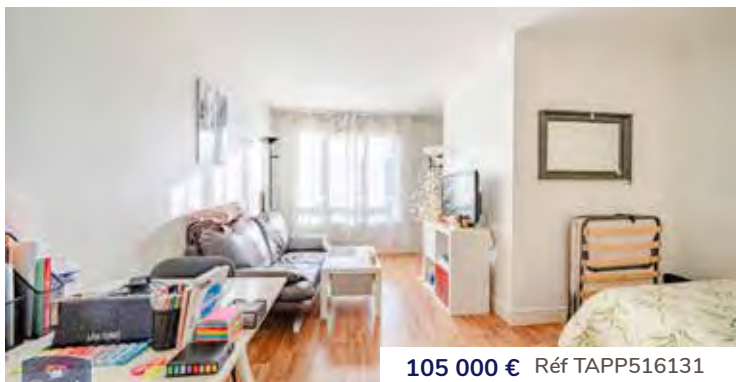
■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic | citya.com | f | t | @ | in |



80 000 € Réf TAPP515686

TOURS

Studio avec parking hypercentre de Tours - A VENDRE : Exclusivement avec Citya Béranger : Dans la résidence oxford, située à deux pas de la gare, voici un investissement locatif de premier choix. Après quelques rafraîchissements, cet appartement est vendu avec son emplacement de parking en sous-sol. DPE : D



105 000 € Réf TAPP516131

TOURS

VENTE : appartement T1 (29 m²) à Tours - EXCLUSIVITÉ CITYA Béranger - BEAU STUDIO DE 29M² AVEC PLACE DE PARKING En vente : Venez découvrir ce grand studio, vendu libre de toute occupation de 28.96 m² à Tours (37000). Il profite d'une vue dégagée et est orienté plein sud. DPE : E



178 000 € Réf TAPP517191

TOURS

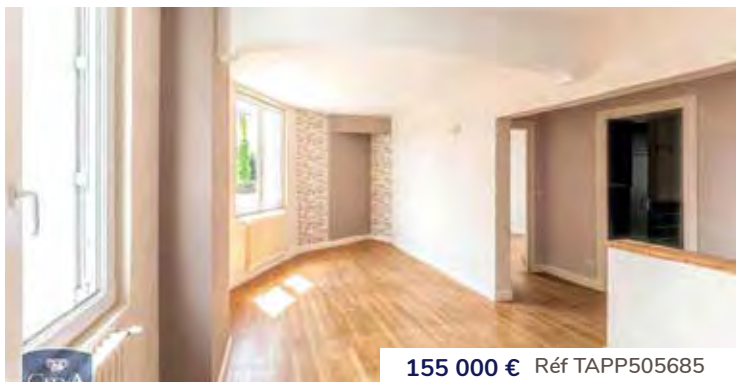
Appartement F3 (66 m²) en vente à Tours - CENTRE VILLE - BEL APPARTEMENT 3 PIÈCES LUMINEUX ENTIEREMENT RENOVE AVEC TERRASSE ET PARKING En exclusivité dans votre cabinet Citya Béranger : dans Tours (37100), en centre-ville, venez découvrir cet appartement de 3 pièces 66,47 m² entièrement rénové. Classe énergie : D



1 047 500 € Réf TIMM103674

TOURS

EXCLUSIVITÉ CITYA BÉRANGER- IDÉAL INVESTISSEMENT LOCATIF - Immeuble de rapport situé au cœur du quartier Blanqui Nous vous proposons à la vente cet immeuble d'environ 280 m² au total, composé de 10 lots principaux et deux caves, tous loués, pour un revenu annuel de 55.800€. DPE : E



155 000 € Réf TAPP505685

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Magnifique grand T2, baigné de lumière, d'une superficie de 57 m², avec une spacieuse cave. Vaste séjour de 25 m², chambre confortable, cuisine aménagée, salle d'eau moderne et pratique. Copro 7 lots, charge de 1065€/an. Classe Energie E. Réf 239.

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Venez découvrir cet appartement T4 vendu vide, libre de tout locataire, sur une entrée avec un placard, un salon et un séjour lumineux donnant sur deux balcons, 4 chambres, possibilité de 5 chambres, une salle d'eau, un wc séparé. Pour compléter le tout un garage/box fermé. Copropriété 7 lots. Charges 0,10 euros/an. Classe Energie E. Réf 296.



148 000 € Réf TAPP516874



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

EN HYPER CENTRE DE TOURS - BEL IMMEUBLE DE RAPPORT - EN HYPER CENTRE DE TOURS - BEL IMMEUBLE EN PLEINE PROPRIÉTÉ - IDEAL INVESTISSEMENT OU RP Au cœur de Tours, découvrez ce bel immeuble de rapport constitué au rez-de-chaussée de deux locaux commerciaux. Au premier étage, un bel appartement T3 libre et au second étage un T3 libre de 83m environ.

Réf TIMM103721

1 365 000 €

TOURS

Appartement de 51m². Parfait pour une première acquisition ou un investissement locatif. Vous trouverez une pièce de vie, une cuisine séparée aménagée, une chambre, une salle de bains avec WC. Balcon. Copropriété de 8 lots, charges de 420,00 euros/an. Classe Energie C. Réf 143.



Réf TAPP518910

212 000 €



TOURS

Appartement de Rêve avec Vue Panoramique sur la Loire. Perché au sommet d'une charmante petite copropriété, offrant une vie au dernier étage. Les grandes baies vitrées s'ouvrent sur une terrasse de 27m². Deux chambres, une salle d'eau. Un coin bureau. Luminosité naturelle, ambiance aérée et sereine. Copropriété de 7 lots, charges 1236,84€/an. Classe énergie : E

Réf TAPP519036

340 000 €

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

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

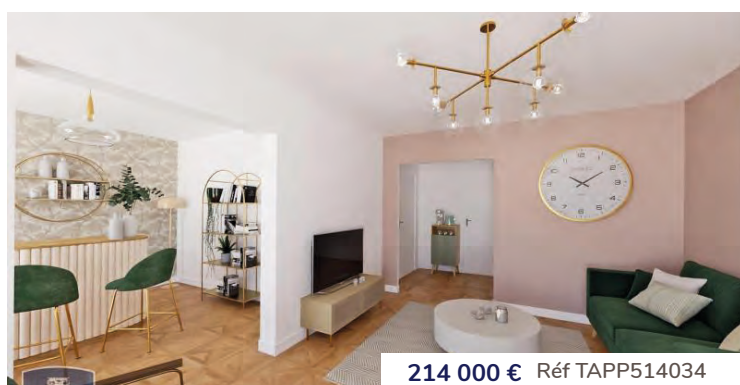
DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



720 000 € Réf TMAI140415A

LUYNES

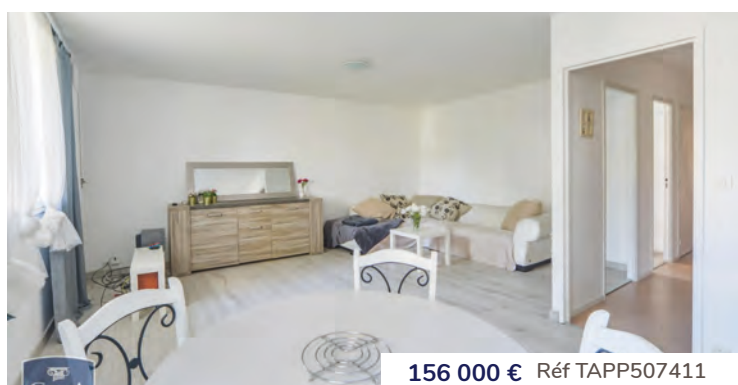
Une ferme datant de 1871, s'étendant sur une superficie généreuse de 282 m². Nichée au cœur d'un vaste terrain de 26 000m², la tranquillité et l'espace règnent en maîtres. Cette demeure se compose de 9 pièces dont 6 chambres spacieuses, 2 salles d'eau et une salle de bains, offrant un cadre idéal pour un gîte ou une grande maison familiale. L'alliance parfaite entre le cachet de l'ancien et les opportunités d'aménagement. N'attendez plus et venez découvrir ce bien rare et d'exception. Classe Energie E. Réf 250.



214 000 € Réf TAPP514034

TOURS

Spacieux T4 à vendre. Comprenant entrée, pièce de vie avec balcon, cuisine aménagée avec arrière cuisine, 3 chambres dont une avec dressing, un SDB, WC. Grande cave de 15m². Copropriété 102 lots, charge de 2 134,00 euros/an. Classe Energie D. Réf 246.



156 000 € Réf TAPP507411

LA RICHE

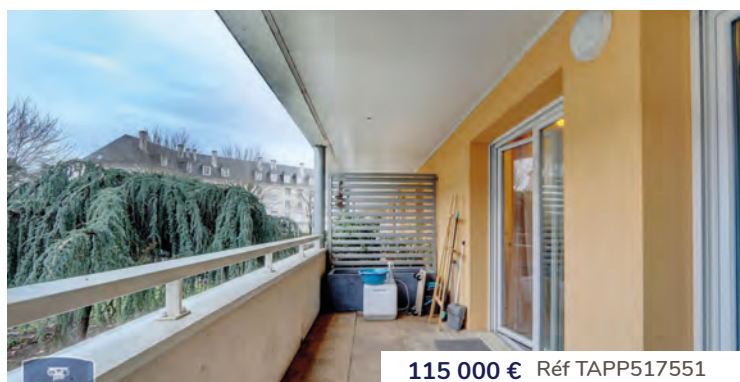
La Riche Appartement F4 de 75m², vendu loué (481,28 euros hors charges). Composé de deux chambres, d'une cuisine aménagée et d'une salle de bains. Le chauffage de la résidence est collectif alimenté au gaz. Il est à vendre avec une place de parking. Copropriété de 150 lots, charges 3781 euros/an. DPE : F

PONT-DE-RUAN

Pont-de-Ruan. Véranda, salon séjour, cuisine, chaufferie, salle de bain, wc, deux chambres. Etage, cuisine, salon séjour, six chambres, salle de bain, wc, deux bureaux. 2^e étage combles aménageables, isolées au sol. Sol béton pour l'ensemble de la maison, grange, une bergerie, une cave voûtée et d'une partie sous-sol. Parcelle de 620 m². Classe énergie : D



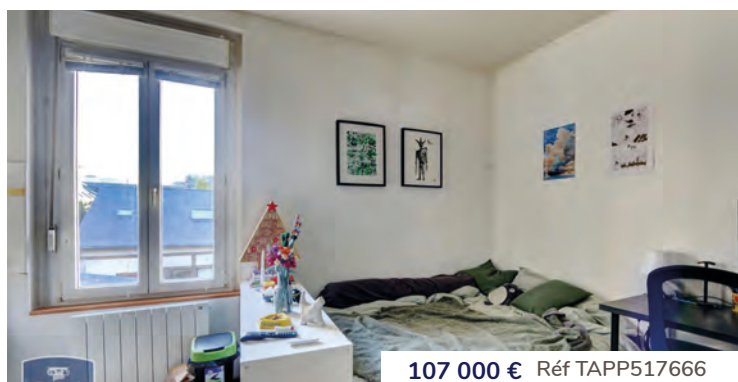
221 000 € Réf TMAI142185



115 000 € Réf TAPP517551

TOURS

Tours T1 de 30 m², avec terrasse. Pièce de vie, kitchenette, salle d'eau moderne. Parking privatif en sous-sol. Résidence récente, cet appartement ne nécessite aucun travaux. Investissement clé en main. Copropriété de 77 lots, charges 1200 euros/an, vendu loué (loyer 339 euros hors charges). DPE : C



107 000 € Réf TAPP517666

TOURS

Tours Prébendes, studio de 20 m², pièce de vie lumineuse, salle d'eau spacieuse et kitchenette. Chauffage individuel électrique. Pas de rénovation à prévoir. Appartement libre de toute occupation au plus tard janvier 2025. Copropriété de 10 lots, charges 490 euros/an, loyer hors charges 470 euros. DPE : E

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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

sommaire

FÉVRIER 2024

Ancien

Airbnb, Aritel...
Bientôt la fin de l'eldorado ?



À consulter

les annonces
des agences immobilières

- 9 Indre-et-Loire
18 Le fichier AMEPI

Parole d'expert

- 12 par Louis ALUCHON

Parole de Notaire

- 14 Protection du conjoint
et logement



Neuf

**2024, et si l'investissement
immobilier redevenait
intéressant ?**



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 : Vanessa RIBAUD

Chef de Publicité :
Franck CARPENTIER - Rémy CHARRON

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE
n°225 du 06 Février au 04 Mars 2024

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



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



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

Saint-Cyr-sur-Loire 673.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,54 % TTC
650.000 € hors honoraires



Dans le quartier prisé de cottage Park, Jolie maison année 30 de près de 190 m² comprenant : Entrée, Salon-séjour avec cheminée, Cuisine A/E, 4 Chambres dont 2 avec douche privative, 1 Salle de bains, Véranda, Grand Salon TV, Atelier, Cave, Chaufferie, Garage sur un jardin clos et arboré d'env 624 m². DPE E. Réf 974. Tel : 02 47 46 24 80

Saint-Cyr-sur-Loire 839.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,88 % TTC
800.000 € hors honoraires



Maison de 2005 d'env 200 m² implantée sur une parcelle de terrain paysagé clos de 1000 m² avec piscine. En RDC : entrée, vaste pièce de vie avec cheminée, cuisine E, une suite parentale avec chambre, dressing et SDE. A l'étage : mezzanine, suite avec chambre et SDB, 2 chambres avec SDB. Sous-sol total. DPE C. Réf 1863. Tel : 02 47 46 24 80

Saint-Cyr-sur-Loire 170.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,25 % TTC
160.000 € hors honoraires



Appartement T4 au 1^{er} étage sans ascenseur : une entrée, salon séjour donnant sur balcon, terrasse, cuisine, 2 chambres, SDB. Rafraîchissement à prévoir. Cave et garage à vélo commun. Chauffage individuel. Copropriété de 55 lots principaux. Charges : 1060€ /an. Nombre de lots en copropriété : 110. DPE E. Réf 1893. Tel : 02 47 46 24 80

Proche Bléré 439.000 €

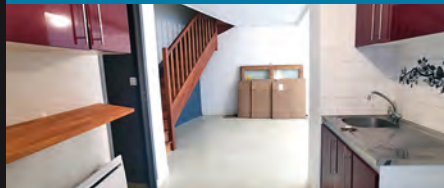
Honoraires inclus charge acquéreur 4,52 % TTC
420.000 € hors honoraires



Proche Bléré, direction Tours, bel ensemble du 19^{ème} de 2 maisons anciennes avec dépendances et caves. Sur +/- 2500 m² de terrain, environnement privilégié. Maison de maître de 150 m² habitables sur 2 niveaux, 3 chambres. Longère 19^{ème}, 90 m² de plain-pied, 3 chambres. Dépendances, caves. DPE D. Réf 868. Tel : 02 47 23 29 14

Montrichard 92.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 9,52 % TTC
84.000 € hors honoraires



Montrichard Centre Ville, Maison de 57 m² en grande partie rénovée, Pièce à vivre 30 m² avec coin cuisine, chambre de 10 m² attenante. A l'étage, chambre de 10 m², et salle de bain. En sous-sol, cave voutée 25 m². Petit patio d'accès, pas de jardin. Pas de copropriété. Prix attractif. DPE en cours. Réf 893. Tel : 02 47 23 29 14

Amboise 355.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,41 % TTC
340.000 € hors honoraires



A Amboise, à 15 min à pied du centre ville, belle maison des années 90 d'environ 130 m² avec garage, sur un joli jardin clos et arboré de 585 m². Pièce à vivre lumineuse avec cuisine ouverte, Chambre et salle de bain en RDC. A l'étage, 2 chambres spacieuses, salle d'eau. Garage, Grenier aménageable. DPE D. Réf 936. Tel : 02 47 23 29 14

ENTRE AMBOISE ET BLERE 399.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC
380.000 € hors honoraires



Maison de construction traditionnelle comprenant au rdc hall d'entrée, cuisine A/E ouverte sur un spacieux salon/séjour, chbre avec placard, salle d'eau. Au 1^{er} : 3 chbres dont 1 avec dressing, bureau, palier/bureau, SDB. Garage. Jardin arboré 1000m² avec terrasse, abri de jardin et piscine hors sol. Aucun travaux à prévoir ! DPE D. Réf 1015. Tel : 02 47 30 51 56

Tours proche Place Jean-Jaurès 368.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,14 % TTC
350.000 € hors honoraires



Appartement situé au 2^{ème} étage d'une petite copropriété, sa distribution traversante lui confère une grande luminosité. Le couloir distribue un salon avec cheminée et parquet, une chambre avec dressing, une chambre/bureau, une cuisine, SDE. Cave. DPE E. Nbre de lots en copro : 4. Charges courantes /an copropriété : 904€. Réf 1005. Tel : 02 47 30 51 56

AMBOISE proche centre 449.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,65 % TTC
425.000 € hors honoraires



Charmante maison de caractère offrant lumière et décoration soignée : entrée, séjour double avec cheminée, grande cuisine A/E, buanderie/arrière cuisine. Au 1^{er} : 2 chambres dont une de 24 m² avec dressing, sdb. Au 2nd : palier, chambre, sde. Cave voutée sous le tout, terrasse, adorable jardin paysager et clos de 750 m². DPE D. Réf 1001. Tel : 02 47 30 51 56

Bléré 549.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,77 % TTC
524.000 € hors honoraires



Maison Bourgeoise 215 m² au RDC : entrée avec placards, une chbre avec sdb privative, salon parqueté avec cheminée, cuisine SAM donnant sur le jardin. Au 1^{er}, palier desservant 3 chbres, SDE, bureau, dressing. Au 2nd : 2^{ème} salon avec poutres et une chbre. Jardin arboré clos de murs sans vis-à-vis avec garage, grenier et cave. DPE D. Réf 815. Tel : 02 47 52 67 28

20 minutes de Tours 244.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,09 % TTC
230.000 € hors honoraires



Dans une vallée, maison des années 60 de plain pied avec sous-sol semi enterré, elle propose : un séjour traversant avec poêle à bois et cuisine A/E pour un total de 50 m², 3 chambres, SDE et WC. Dans la partie sous-sol : lingerie, cave à vin, pièce. Le tout sur env. 2000 m² de terrain paysager, clos et arboré. DPE E. Réf 920. Tel : 02 47 52 67 28

Nazelles-Négron 296.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,71 % TTC
280.000 € hors honoraires



Proche bourg - Spacieuse maison de 2002 comprenant : entrée, séjour, cuisine séparée avec bloc évier, arrière cuisine, chambre salle d'eau. A l'étage : palier 3 chambres, salle de bains, WC, petit dressing. Caves voutées. Carport. Le tout sur 387 m² de terrain. DPE D. Réf 961 Tel : 02 47 52 67 28

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

www.agence-simon.com



Airbnb, Aritel...

Bientôt la fin de l'Eldorado ?



La location d'un ou plusieurs appartements sous le statut de Loueur en meublé non professionnel (LMNP) est, bien souvent, financièrement plus rentable que la location longue durée. Et cela n'est pas sans effet sur le marché immobilier. Le gouvernement et les élus locaux semblent décidés à changer les choses...

Bientôt, une loi

Cela fait un moment que les élus locaux et les parlementaires se sont emparés du sujet des locations de type Airbnb dans les villes et les villages de France. Après des prises de position publiques de maires concernés et plusieurs actions localisées, une première proposition de loi transpartisane avait été déposée en mai dernier à l'Assemblée nationale. Elle avait été repoussée sine die avant même d'être discutée en commission. Le texte, porté par la députée Renaissance Annaïg Le Meur et le socialiste Iñaki Echaniz, est revenu devant les députés au début du mois de décembre. Mais les élus LR et RN se sont opposés à son examen simplifié et ont fait leur possible pour en retarder l'adoption. Conséquence : la loi n'a pas pu être votée lors de la session parlementaire 2023. Elle devrait être adoptée en ce début d'année



Erreur ou acte manqué ?

Erreur ou acte manqué ?

Lors du vote du budget 2024, des sénateurs ont déposé un amendement visant à réduire à 30 % en zone tendue, avec un plafond de recettes abaissé à 15 000 euros et 50 % en zone rurale, l'abattement sur les locations meublées saisonnières. Il est actuellement de 71 % au maximum et le gouvernement voulait le réduire à 50 %. Or, cet amendement n'a pas été retiré lors de l'adoption du texte grâce au 49.3. Officiellement, à cause d'une « erreur technique » qui pourrait être prochainement réparée.

Par ailleurs, tout en appelant à rester prudent, l'ancien ministre du Logement, Patrice Vergriete, disait soutenir « une réforme de la fiscalité locative des bailleurs privés ».

Le phénomène de la location saisonnière, principalement via la plateforme Airbnb n'a cessé de s'amplifier au cours des dernières années. Les chiffres varient selon les sources, mais on estime le nombre de locations proposées aujourd'hui en France dans une large fourchette comprise entre 750 000 et 1 million. Ce sont naturellement les zones les plus touristiques qui sont les plus concernées mais, de fait, on en trouve à peu près partout sur le territoire. Il y en a environ 45 000 à Paris et près du double sur l'ensemble de la région parisienne. Des villes comme Tours, Poitiers ou Blois en recensent également plusieurs centaines. Selon AirDNA, qui analyse les statistiques de la location saisonnière de courte durée en France, Airbnb et Abritel ont cumulé 86 millions de nuitées en France en 2022, soit une augmentation de 29 % par rapport à 2021. La même année, les hôtels ont totalisé un peu moins de 212 millions de nuitées en France.



Quels effets sur le marché ?

Cette explosion du nombre de locations saisonnières meublées n'est pas du tout neutre sur le marché de l'immobilier. Logiquement, un logement mis sur Airbnb, c'est un logement qui n'est plus sur le marché de la location longue durée. Cela réduit donc l'offre de logements disponibles à la location, par exemple pour la population étudiante dans les villes universitaires. Mais, plus globalement, cela rend encore plus tendus des marchés locatifs déjà souvent sous pression. On le sait, de nombreux acquéreurs potentiels sont actuellement obligés de rester en location car ils n'ont pas la possibilité d'acheter. Airbnb, selon les élus concernés, renforce cette crise du logement dont on parle tant.

Autre effet majeur : des centres-villes touristiques qui se vident de leur population sédentaire. Perte d'identité, mais aussi diminution de l'activité sociale et économique, cela modifie en profondeur le profil des villes concernées.





Airbnb, Aritel... Bientôt la fin de l'Eldorado ?



Que dit le projet de loi ?

La loi transpartisane présentée en décembre dernier et qui devrait être votée prochainement à l'Assemblée nationale prévoit, en premier lieu, de s'attaquer à la « niche fiscale » dont bénéficient les propriétaires de biens loués en Airbnb.

Aujourd'hui, les loueurs de meublés de tourisme jouissent d'un abattement de 50 % des loyers perçus et même de 71 % si la location est classée en meublé de tourisme, chambre d'hôte ou gîte rural. La loi prévoit bien un plafond de 180 000 € annuels mais qui ne concerne que très peu de propriétaires. Concrètement, cela signifie qu'une grande partie des revenus issus de ces locations n'est pas imposable. Cet abattement, n'est que de 30 % pour une location nue.

Le texte initial de la loi transpartisane prévoyait un taux d'abattement de 40 % pour tout le monde. Mais il a été durci lors de l'examen par la commission des lois. Le texte parle désormais de limiter l'abattement pour les meublés de tourisme à 30 %, sauf dans les « zones rurales très peu denses » où un abattement supplémentaire de 41 % s'appliquerait. La discussion en séance permettra sans doute de revenir sur ces différents seuils mais une chose est certaine : la fiscalité sur les meublés de tourisme, type Airbnb, devrait bien, peu ou prou, s'aligner sur celle des locations longue durée ou même, devenir moins avantageuse.

L'autre grande nouveauté introduite par cette proposition de loi transpartisane, c'est l'application des obligations de diagnostics énergétiques aux meublés de tourisme. Jusqu'à présent, l'interdiction de louer et le gel des loyers pour les logements jugés non-décents, notamment en raison de leur mauvaise performance énergétique, ne s'appliquait pas aux meublés de tourisme. C'est sans doute la fin de cette curieuse exception qui permettait de recycler sa « passoire énergétique » en location saisonnière.

Récemment, une trentaine d'élus de grandes villes de France, Lyon, Lille, Marseille ou Paris, demandaient plus de latitude pour les maires pour réguler les locations de tourisme. Répondant à leur appel, la loi met également à leur disposition une « boîte à outils » pour réguler ce marché.

Le texte soumis au vote des députés laisse en outre aux maires la possibilité d'abaisser de 120 à 90 jours la durée maximale annuelle durant laquelle une résidence principale peut être louée en tant que meublé de tourisme.

B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,
Immobilier parisien



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

En vente en Touraine



En Touraine, aux abords d'un village et dans un parc de 2,9 ha avec étang, un moulin fondé en titre dont l'origine remonte au 17^e s.
Ref 659025 - DPE D/D Vente en exclusivité - 980 000 €

En vente proche de Tours



Au cœur d'un village proche de Tours, une maison et ses dépendances dans un jardin foisonnant
Ref 549515 - DPE C/C 659 000 €

En vente proche de Tours



Dans la vallée de l'Indre, proche de Tours, une villa Art déco de 1939 et son jardin de 4 200 m²
Ref 575903 - DPE C/A 590 000 €

En vente en Val de Loire



Dans la Vallée du Cher, en position dominante, une maison de maître de 1900 et son parc de 6000 m²
Ref 191072 - DPE F/F 480 000 €

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



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

Affaire de rentabilité

L'explosion du nombre de meublés de tourisme dans les villes de France n'est évidemment pas due au hasard. Il y a l'effet de la niche fiscale évoquée plus haut. Mais ce n'est pas le seul élément. Les tarifs des nuités dans ces logements ont tendance à fortement augmenter depuis plusieurs années. Selon AirDNA, la progression moyenne s'élève à 16,4 % entre 2018 et 2022 mais elle peut atteindre des sommets, par exemple à Paris, en PACA ou sur la côte atlantique. En 2022, le prix moyen de la nuitée était de 142 €. On voit donc que si la plateforme Airbnb engrange des bénéfices faramineux (1,9 milliard d'euros en 2022), elle n'est pas la seule à tirer profit de ce marché.

Pour un investisseur privé, en effet, ce type de location offre une rentabilité bien supérieure à celle de la location longue durée. Et le delta grandit avec l'attractivité touristique du secteur où se situe le bien. Là où un loyer est encadré soit par une réglementation soit par un prix de marché, un prix de nuitée est totalement libre. Il peut aussi fluctuer selon la saison ou l'actualité. On le voit actuellement, avec les locations proposées à l'occasion des JO de Paris 2024. Les propriétaires n'hésitent pas à multiplier les prix par trois ou quatre lors de ces semaines exceptionnelles.



Régulation

La location de logements saisonniers est une opportunité pour bien des investisseurs, modestes ou plus importants. Pour certains, ce n'est qu'une source de revenu complémentaire. Pour d'autres, c'est une vraie source de profit. Mais ce type de location répond aussi à un vrai besoin. Réguler sans déséquilibrer, c'est tout l'enjeu de la nouvelle réglementation qui devrait prochainement se mettre en place.

D'autres mesures sont sur la table



Un groupe de travail interministériel réunissait au printemps 2023 les ministères du Tourisme, des Collectivités territoriales et du Logement. En juillet dernier, il a dévoilé un ensemble de 14 mesures destinées à réguler le développement des locations saisonnières meublées en France.

La première a pris effet dès le 1^{er} janvier 2024. Il s'agit du triplement du nombre de communes relevant d'une zone tendue, « faisant face à des difficultés particulières d'accès au logement, dans lesquelles s'applique la taxe nationale sur les logements vacants (TLV) ». Dans ces zones, les communes peuvent majorer la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) jusqu'à 60 %. Elles peuvent également attribuer un numéro d'enregistrement à tous les meublés de tourisme et mettre en place une procédure d'autorisation avant

leur mise sur le marché. Une bonne façon de réguler leur prolifération.

D'autres mesures ont été mises en place pour mieux contrôler les propriétaires et vérifier qu'ils respectent bien les règles. Pour cela, l'administration pourra désormais « appareiller le numéro d'enregistrement et le numéro fiscal du logement, dans une plateforme unique, pour mener des contrôles plus efficaces et mieux ciblés ». Autrement dit, on croise les données pour mieux contrôler.

Pour aller plus loin, les services de l'État envisagent même la création d'un guichet unique où seraient consignées des données comme la nature des logements, le nombre de nuitées réservées. Une plateforme de renseignement, de contrôle et, le cas échéant, d'ouverture de sanctions.

Le groupe interministériel appelle également à la mise en place d'un observatoire du logement dans les secteurs les plus touristiques. Une dizaine de territoires pilotes ont été identifiés par les préfets pour un test du dispositif.

En test également, une mesure mise en place dans le Pays Basque, particulièrement concerné par le phénomène. Là, les propriétaires d'un nouveau meublé touristique doivent justifier d'une location équivalente, de longue durée, dans la même ville.

Enfin, le gouvernement va généraliser la diffusion d'un guide de la réglementation des meublés de tourisme. Un peu d'information sur les bonnes pratiques, cela ne fait jamais de mal...

Dans votre prochain magazine :
ANCIEN FRAIS D'AGENCE, FRAIS DE NOTAIRES, ASSURANCES, DE QUOI S'AGIT-IL VRAIMENT ?

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



BARNES CENTRE SOLOGNE VAL DE LOIRE VOUS PROPOSE :

- Un château du XIX^{ème} siècle au cœur d'un parc à l'anglaise de 9 hectares à 30 minutes de Tours,
- Un appartement rénové dans un hôtel particulier en hyper centre-ville de Tours,
- Une propriété de chasse de 34 hectares aux portes de la Brenne,
- Une propriété du XVIII^{ème} siècle sur 14 hectares au cœur du Val de Loire,
- Une maison de maître du XIX^{ème} siècle à 15 minutes de Vendôme et sa gare TGV,
- Une propriété de campagne avec ses 10,5 hectares et son étang au sud de Blois,
- Un manoir du XV^{ème} siècle et ses 22 hectares aux portes d' Amboise.

VOUS AVEZ UNE RECHERCHE, NOUS AVONS UN LIEU



BARNES Centre

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



PAROLE D'EXPERT

par Louis ALUCHON

2024 :

est-ce le bon moment pour acheter ?

Les taux d'intérêt sont-ils toujours un frein à l'achat en 2024 ?

Les taux ont été historiquement bas jusqu'en 2019. Ils sont ensuite remontés de façon assez nette, pour atteindre le niveau que nous connaissons actuellement. Mais il faut relativiser. Ce sont plutôt les valeurs inférieures à 1 % qui étaient anormales. Depuis novembre 2023, les taux ont commencé à se stabiliser et on arrive aujourd'hui à emprunter à moins de 4 % sur 20 ans. On sent également que les banques adoptent une attitude plus flexible et recommencent à prêter.

Il y a donc une forme de concurrence qui devrait se remettre en place entre elles et cela sera favorable aux acquéreurs. Et puis, un taux d'emprunt, cela peut toujours se renégocier. Cela ne doit pas être un élément bloquant.

Faut-il attendre que les prix baissent vraiment pour acheter ?

Je ne crois pas que cela soit un bon calcul. Le blocage du marché lié aux taux d'intérêts a fait reculer le nombre de transactions de 20 % environ mais le prix moyen au mètre carré, lui, n'a que très peu baissé au cours de l'année 2023. Certains espéraient une baisse de 20 à 30 %, qui n'a pas eu lieu. Les vendeurs qui n'étaient pas contraints de vendre, ont mis leur bien en location ou ont mis leur projet en attente. Il n'y a pas de bulle immobilière et donc rien n'indique qu'une chute des prix se prépare. Tout au plus, une baisse de l'ordre de 4 % est possible sur l'année 2024. Rien qui justifie de retarder son projet d'achat.



Pourquoi l'investissement dans la pierre reste-t-il intéressant ?

Selon l'institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), l'immobilier affiche un taux de rentabilité moyenne de 9,3 % par an entre 1992 et 2022. C'est une très belle performance et cela relativise beaucoup les petites baisses que l'on pourrait obtenir à l'achat.

Un investissement immobilier, c'est un investissement stable et durable qui se mesure sur le long terme. Les biens maintiennent et même renforcent leur valeur avec le temps. D'autant que la demande de logements explose et qu'il y a une grande tension sur le marché locatif.

De plus, en investissant dans l'immobilier, on se constitue un patrimoine que l'on va pouvoir léguer à ses enfants. Une banque vous prête pour acheter un logement pour l'habiter ou le louer, mais jamais pour acheter des cryptomonnaies, de l'or ou des actions, par exemple. Il y a un effet de levier sur l'immobilier dont il faut profiter.

Prix stratégique

Il est important de bien définir la valeur vénale de son bien. Trop cher, il ne va pas se vendre. Le vendeur va donc perdre du temps et, donc, de l'argent. En-dessous de sa valeur réelle, il peut y avoir un manque-à-gagner. En revanche, un bien correctement positionné sur le marché continue à bien se vendre. Pour estimer correctement le prix de son bien, il est préférable de faire appel à un professionnel qui connaît le marché et ses spécificités.



L'Immothèque

43, boulevard Heurteloup
à Tours

02 47 05 25 40

www.limmotheque.fr



EXCLUSIVITÉ



FONDETTE

595 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.39% TTC (Prix 570 000 € hors honoraires)
Maison de 6 pièces de 155 m² sur 2 200 m² de terrain avec jardin. Elle comprend une pièce à vivre, 3 chambres, une cuisine aménagée équipée. Elle propose aussi une cave, huit places de parking et une terrasse d' environ 50 m². Terrain Piscinable
Classe énergie : E Réf 21

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

EXCLUSIVITÉ



CHAMBRAY-LÈS-TOURS

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

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

EXCLUSIVITÉ



THILOUZE

335 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.69% TTC (Prix 320 000 € hors honoraires)
Au cœur de la vallée de l'Indre superbe maison, matériaux de qualité, offrant : vaste séjour, cuisine, chambre en rdc, 4 chambres à l'étage, vaste sous-sol, sur un terrain de 1100 m² à proximité du village.
Classe énergie : D Réf 9

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

EXCLUSIVITÉ



MONTLOUIS-SUR-LOIRE

245 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.90% TTC (Prix 231 350 € hors honoraires)
Longère rénovée avec piscine, sur parcelle de 1000 m². Belle pièce de vie de + de 50 m² avec une cuisine équipée et aménagée. Une dépendance en bon état de 60 m² jouxte la maison. Rafraichissement à prévoir.
Classe énergie : E Réf VM414-ALUCHON

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

EXCLUSIVITÉ



LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE

227 600 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.86% TTC (Prix 215 000 € hors honoraires)
Maison de plain-pied, lumineuse, au calme, avec belle terrasse au sud. Elle se compose d'un salon séjour avec une cheminée insert, de 3 chambres, une salle de bains. Prévoir travaux de rafraichissement.
Classe énergie : E Réf 29

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

EXCLUSIVITÉ



FONDETTE

275 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.77% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires)
Maison familiale à rafraichir comprenant 3 chambres. Possibilité d' un studio en rez-de-jardin. Grand Jardin arboré piscinable. Puit, atelier et cave. Belle opportunité. Idéalement située proche transports en commun. A visiter sans tarder.
Classe énergie : E Réf 25

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

EXCLUSIVITÉ



TOURS

268 515 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% TTC (Prix 255 000 € hors honoraires)
Maison située dans le quartier Velpeau de 4 pièces avec jardin et grand garage comprenant une pièce à vivre, deux chambres et une cuisine. Possibilité d'aménager les combles. A remettre au goût du jour mais pas de gros travaux. Proche tout.
Classe énergie : E Réf VM300-ALUCHON

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

L'immothèque : 43, boulevard Heurteloup - 37000 TOURS / Tél : 02 47 05 25 40

Mail : contact@limmotheque.fr



PAROLE DE NOTAIRE

Quelle protection

lorsque l'on vit chez son conjoint ?

La personne dont vous partagez la vie est seule propriétaire ou locataire de votre domicile commun. Etes-vous protégé si elle venait à décéder ? Cela dépend de votre statut de couple.



Lorsque l'un des concubins, propriétaire du logement, décède, le survivant peut-il se maintenir dans les lieux ?

L'union libre ne confère aucune protection au concubin survivant. En cas de décès de son concubin, celui-ci n'a donc aucun droit au maintien dans les lieux et peut se retrouver dans une situation très précaire.

Il est possible de protéger son concubin par la rédaction d'un testament en sa faveur, mais il faut que les droits des héritiers réservataires de la succession soient maintenus : à défaut, ceux-ci devront être désintéressés.

Mais en cas de legs au profit du concubin, la fiscalité est prohibitive. En effet, les droits de succession qui s'appliquent au montant du legs (en propriété ou en jouissance du bien

légulé) sont ceux prévus entre personnes étrangères l'une à l'autre, soit 60 % et ceci sans aucun abattement.

Quelle sera la situation du partenaire de pacs en cas de décès de son conjoint, seul propriétaire de leur résidence principale ?

Elle est plus favorable du point de vue fiscal en cas de succession. Si l'un des pacsés hérite de son partenaire, il est exonéré de droits de succession. Attention, pour cela un testament est nécessaire. En présence d'héritiers réservataires, il faudra là aussi que ceux-ci reçoivent leur part de la succession.

De plus, le partenaire de pacs a le droit de rester dans les lieux pendant l'année qui suit le décès. Ce droit temporaire au logement est gratuit : il n'aura pas à dédommager la succession.

Un testament n'est pas nécessaire, sauf à vouloir priver son partenaire de ce droit.

Que se passe-t-il en cas de location, si le défunt (concubin ou pacsé) avait seul signé le bail d'habitation ?

S'il peut s'acquitter des loyers, le concubin pourra généralement se maintenir dans les lieux même si seul le nom du défunt figure sur le bail. S'il peut prouver le concubinage notoire - concrètement, la cohabitation et le maintien de relations stables et continues avec le défunt depuis plus d'un an - il peut prétendre au transfert du bail. En cas de relation plus récente, il faudra proposer au propriétaire de signer un nouveau contrat de bail.

Dans le cas d'un logement social, aucune condition de durée de l'union n'est exigée et le bail peut se poursuivre au nom du survivant, sans conditions de ressources.

Le partenaire de pacs bénéficie du transfert de bail quelle que soit la durée de la cohabitation. De plus, les loyers sont pris en charge par la succession l'année suivant le décès.

Est-on mieux protégé par le mariage ?

Oui, incontestablement ! Le mariage offre une protection maximale. Le conjoint bénéficie d'une exonération de droits de succession et du même droit temporaire au logement d'un an que le partenaire de pacs. S'y ajoute un droit viager au logement qui lui permet, s'il le demande dans l'année suivant le décès, de demeurer dans le logement jusqu'à la fin de ses jours. Il peut en être privé par testament notarié.

Par ailleurs, si une donation entre époux est consentie, elle peut permettre au survivant de recueillir une part en propriété plus importante, de bénéficier de l'usufruit de la succession... des solutions à étudier au cas par cas, selon sa situation personnelle. En cas de location, le survivant bénéficie d'un droit à conserver le bail à son profit ; à la différence du partenaire de pacs, ce droit ne peut pas lui être disputé par d'autres proches. Cruciale, la protection du logement du survivant l'est encore plus si le logement n'est pas commun. Il est donc essentiel de prendre conseil auprès de son notaire !

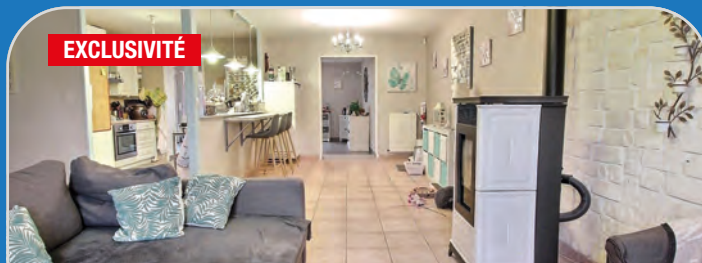


Chambre Interdépartementale des Notaires du Val de Loire

32 Rue Richelieu - Tours

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr



EXCLUSIVITÉ

BALLAN-MIRÉ

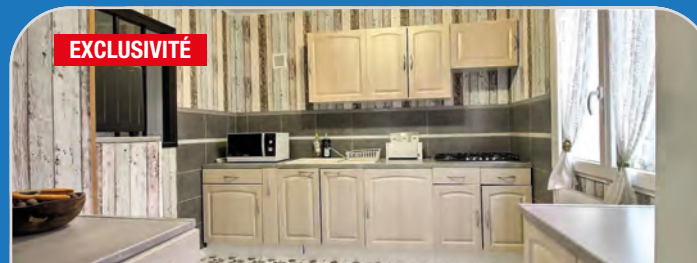
399 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison de 1999, 160 m², 4 chambres, 6 pièces, environ 1000 m² terrain. Au RDC : 2 grandes chambres, une cuisine ouverte sur salon-séjour, une salle à manger, une salle d'eau et un WC. Au 1^{er} étage : un palier dessert 2 chambres, une salle d'eau, un WC et 2 petites pièces. Au sous-sol : un garage, un atelier et une buanderie.

Classe énergie : D

Réf 37676



EXCLUSIVITÉ

FONDETTES

320 000 €

Honoraires charge vendeur

Idéalement située dans le bourg de Fondettes, au calme, à pied des commerces, bus, écoles et toutes commodités. Venez découvrir cette maison 5 pièces de 114 m² qui offrira une vie de plain-pied.

Classe énergie : D

Réf 37671



NOUVEAUTÉ

SAVONNIÈRES

210 000 €

Honoraires charge vendeur

Charmante maison 4p 65 m², 2 chambres, au calme avec une cour privative verte et fleurie et une cave. RDC avec cuisine aménagée et équipée ouverte sur le salon séjour, et une salle d'eau avec WC refaite à neuf. Au 1^{er} étage : un palier desservant 2 chambres dont une avec climatisation et salle de bains avec WC rénovée. Stationnement possible.

Classe énergie : E

Réf 37683



NOUVEAUTÉ

AZAY-LE-RIDEAU

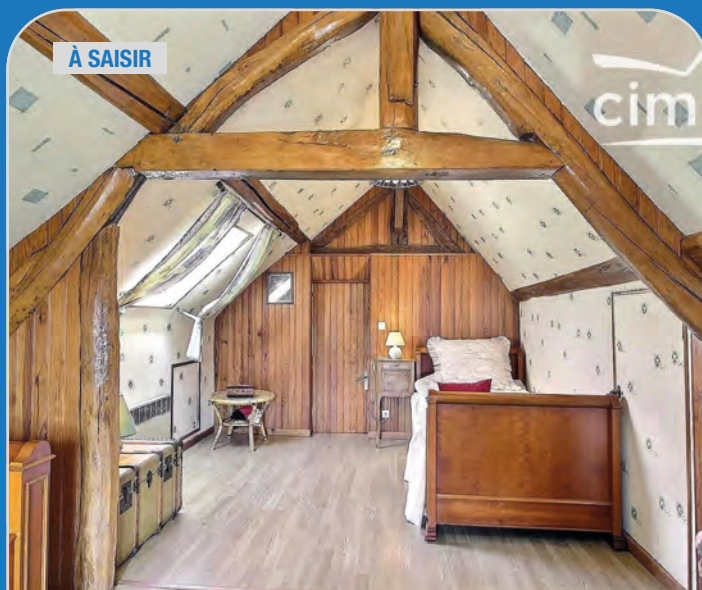
242 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.53% TTC (Prix 229 320 € hors honoraires)

Charmante maison 155 m². Au RDC : une entrée, un salon/salle à manger avec cheminée, une grande cuisine équipée et aménagée, une salle de bains, WC séparé. Un local technique. A l'étage : 3 chambres dont une traversante, un grenier aménageable avec WC séparé. Dépendance : Un grande cave de +/- 30 m², possibilité de stationnement. Grand terrain d'environ 5625 m² : Cour intérieure, coteau, terrain donnant sur l'Indre.

Classe énergie : D

Réf 37679



À SAISIR

CHAMBRAY-LÈS-TOURS

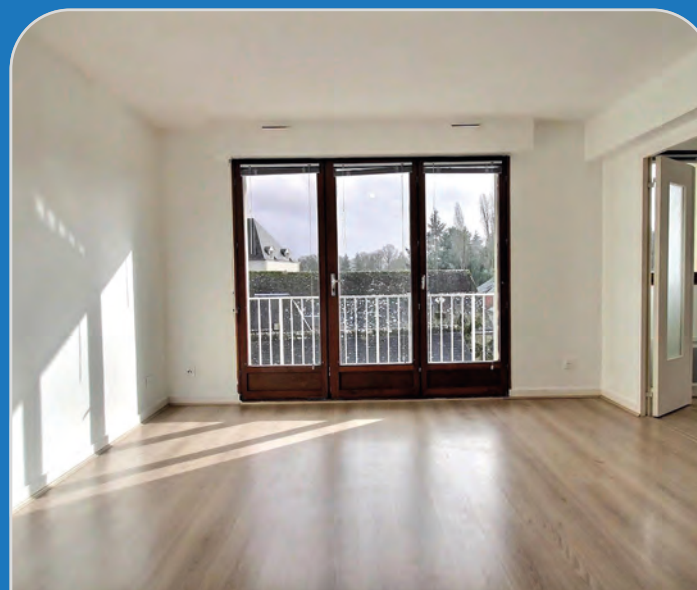
354 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.12% TTC (Prix 340 000 € hors honoraires)

Longère 160 m² dans un hameau de Chambray. 4 ch bâties en pierre de tuffeau de 1806. Proximité directe des commerces et du périphérique. Au RDC grande pièce de vie, d'une cuisine, 1 ch avec salle de douche de 15 m² environ, espace nuit distribuant un WC, salle de douche, une buanderie, 1 ch. A l'étage, grande pièce, WC et 2 ch d'environ 15 m² chacune. Grand carport, garage av grenier, autre garage/atelier, jardin.

Classe énergie : E

Réf 37659



BALLAN-MIRÉ

134 000 €

Honoraires charge vendeur

AppT 2pièces, 48m², centre ville de Ballan-Miré, à proximité des commodités. 2^{ème} étage sans ascenseur: entrée, cuisine, pièce de vie lumineuse avec balcon exposé ouest, s d bain rénovée, chambre et WC indépendant. Une cave sécurisée en sous-sol. Le parking est également sécurisé. Bien soumis à la copropriété de 47 lots principaux et de 64 lots annexes. Charges annuelles 850 €. Taxe foncière 600 €.

Classe énergie : D

Réf 37687



Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

Des logements vacants à Amboise

La ville d'Amboise, qui compte parmi les plus chères du département d'Indre-et-Loire, est confrontée à une réelle difficulté de logement pour la population locale. Un problème amplifié par la loi dite Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui limite le nombre de constructions neuves sur des terrains jusqu'alors non utilisés. Une problématique partagée par de nombreuses communes, surtout parmi les plus touristiques ou les plus prisées. La ville vient de mener un état des lieux pour connaître le nombre de logements éventuellement mobilisables.

Selon l'INSEE, plus de 600 logements sont vacants sur la commune. Rien que dans la rue Nationale, principale artère commerçante de la cité, on en dénombre une cinquantaine. Le problème étant de ramener ces logements sur le marché, ce qui ne se fait pas sans peine. L'étude montre aussi que le

nombre de locations saisonnières a explosé. On en compte au moins 400 aujourd'hui sur la commune. La municipalité réfléchit donc aux moyens de stabiliser, voire de diminuer un peu ce nombre, sachant que cette activité est également une source de revenu pour beaucoup d'habitants. Elle pourrait mettre en place des quotas par rue ou par propriétaires ou, comme c'est le cas dans d'autres villes, obliger les propriétaires de meublés à proposer aussi des locations longue durée sur la commune.

ACTU SUR **POITIERS**

Six quartiers prioritaires dans la Vienne

Le gouvernement vient de publier la liste des Quartiers de la politique prioritaire de la ville (QPV), un dispositif créé en 2014 pour tenter d'y résorber les inégalités. Ces secteurs bénéficient de dispositifs sociaux, économiques et éducatifs particuliers. Il y en a 111 de plus depuis cette année en France, ce qui porte le nombre total à 1 362.

La Vienne en compte toujours six, sur les agglomérations de Poitiers (Bel-Air, Trois-Cités, Beaulieu, Couronneries - Saint-Éloi) et de Châtelleraut (Ozon-Renardières et Châteauneuf - centre-ville).

Une étude menée à l'occasion du dixième anniversaire des QPV a montré que l'efficacité du dispositif restait très relative. Comme dans les QPV de la Vienne, le taux de pauvreté y est proche ou supérieur à 50 % alors qu'elle est de 14,5 % sur l'ensemble du territoire.

Seul point (un peu) positif, la pauvreté n'a pas progressé au cours des dernières années dans les QPV de la Vienne. Mais elle n'a pas baissé non plus. L'étude montre encore que les familles qui sortent de la pauvreté ont tendance à quitter ces quartiers où d'autres personnes, plus pauvres encore, viennent s'installer. Dans la Vienne, leurs populations sont restées stables. Enfin, notons que 23 % des habitants de ces quartiers sont immigrés.

ACTU SUR **ANGERS**

Maine-et-Loire : une plateforme contre le mal-logement

Depuis le 1er janvier 2024, la plateforme « Histologe » est accessible dans le département du Maine-et-Loire. Il s'agit d'une plateforme gouvernementale qui permet aux locataires de signaler un problème de logement. Evidemment, c'est totalement gratuit et sécurisé. En quelques clics (comptez tout de même une vingtaine de minutes pour l'ensemble de la procédure), vous pouvez décrire votre problème et y ajouter des photos ou tous les documents utiles. Une fois déposé, le signalement est « qualifié », c'est-à-dire que les services vont déterminer de quoi il s'agit précisément (non-décence, infraction au règlement sanitaire départemental, insalubrité, mise en sécurité).

Et, à partir de là, les autorités compétentes seront alertées. Si le logement est considéré comme insalubre ou non-décent, une notification sera

envoyée au propriétaire qui sera tenu d'effectuer les travaux nécessaires. Vous pouvez suivre l'évolution de votre dossier, au fur et à mesure, sur la plateforme.

Dans tous les cas, la plateforme précise que les réparations liées à l'entretien courant du logement sont à la charge et de la responsabilité du locataire. Lequel doit également continuer à payer son loyer, même s'il a déposé un signalement sur le site.



IM .Valoris

L'IMMOBILIER INDÉPENDANT

Vous souhaitez vendre en toute sérénité ?

Valorisez votre bien grâce à notre expertise et nos avantages dédiés



Annonces diffusées sur les sites les plus consultés

Photos professionnelles



Visibilité optimale sur un mandat de vente exclusif

L'IMMOBILIER, C'EST NOTRE MÉTIER !

LOCATION • GESTION • SYNDIC • IMMOBILIER D'ENTREPRISE ▶ 73 Rue Marceau - Tours

ACHAT • VENTE ▶ 18 Boulevard Béranger - Tours

02 47 200 000 • contact@imvaloris.com

www.imvaloris.fr  



TOURS

296 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 13610
Classe énergie : D

Secteur Champ Girault, à 650m de la gare et du Tram. Appartement de 86m² dans une résidence de 1999, situé au 2^{ème} étage avec ascenseur comprenant : entrée, cuisine, belle pièce de vie et 2 chambres donnant sur une terrasse spacieuse, salle de bains avec douche et baignoire, buanderie et WC. Au sous-sol : une cave et 2 places de stationnement.

Afico - 02 47 05 09 69



SAINT MARTIN LE BEAU

283 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 3225
Classe énergie : C

À 5 mn à l'Est de Montlouis sur Loire, cette fermette de bourg vous garantit le charme de l'ancien à pied des écoles, elle dispose actuellement de 92m² habitables de plain-pied (séjour, 2 chambres, 2 sde) mais propose un potentiel époustouflant avec 90m² de combles et 100m² de dépendances. Son jardin intimiste de 430m² finira de vous séduire !

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



BALLAN MIRE

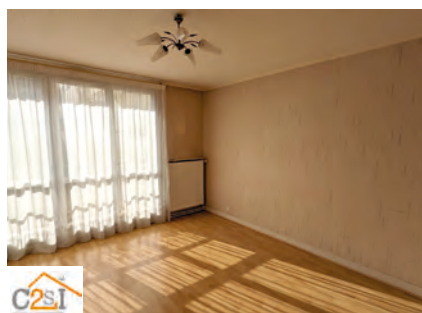
336 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 11221
Classe énergie : D

Charmante MAISON cosue et bien entretenue de 115m² sur sous-sol, proche du centre bourg de BALLAN-MIRE. Elle dispose de 4 chambres dont 3 en rez de chaussée, d'un séjour lumineux et chaleureux avec sa cheminée, une cuisine indépendante, d'un jardin agréable entièrement clos.

Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



TOURS

125 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.58% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 2113
Classe énergie : D

Appartement d'environ 64m² 1^{er} étage sans ascenseur. Secteur calme et résidentiel proche de toutes commodités. Se compose : entrée, cuisine aménagée/équipée avec un balcon, cellier, séjour avec un balcon, une salle d'eau, WC séparé, 2 chambres et un placard. Chauffage individuel au gaz de ville. Double vitrage PVC. Volets électriques...

C2SI - 02 47 42 90 14



TOURS NORD

149 800 €

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

Réf TAPP367NSC
Classe énergie : D

Appartement situé au 1^{er} étage avec ascenseur dans résidence récente. Il comprend : entrée, séjour, cuisine aménagée et équipée, 1 chambre, SDB, WC, balcon, parking. Copro de 48 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 719€. Locataires en place idéal investisseur.

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



LA VILLE-AUX-DAMES

224 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.40% TTC
(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 5147-076036-107
Classe énergie : F

Au cœur du Grand Village, cette belle maison ancienne et indépendante vous attend. Elle bénéficie de bons volumes et d'un certain cachet. Elle vous propose un généreux salon séjour de plus de 30 m², une cuisine orientée sud avec arrière pièce et...

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



JOUE LES TOURS

265 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.24% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 11734
Classe énergie : F

Immeuble de rapport 7 studios. Surface hab. totale 93.48m² comprenant au RdC 4 studios entre 12 et 16 m² hab. Au 1^{er} : 3 studios entre 11 et 12 m². Loyer global annuel envisageable = 24000€. DPE nouvelle version : logement à consommation énergétique excessive : F et G selon appartements. Travaux à prévoir (huisseries, tableaux électriques...).

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

184 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.44% TTC
(Prix 172 000 € hors honoraires)

Réf 11771
Classe énergie : E

TOURS GRAMMONT-CLUZEL Copropriété avec ascenseur, appartement type 3 très bon état général sans vis à vis et vue imprenable sur la ville de TOURS et comprenant : entrée, cuisine indépendante aménagée-équipée, séjour grand balcon filant, 2 chambres, salle d'eau, wc, cave. Lumineux, proche écoles, commerces et gare TGV.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



Orpi

CHATEAU RENAULT

123 625 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.80% TTC
(Prix 113 625 € hors honoraires)

Réf 212
Classe énergie : D

Bel appartement à vendre avec balcon, cave et parking extérieur. Sans ascenseur. Construit en 1970, d'une superficie de 76m² en excellent état. Situé à Château Renault proche des commerces. Prix demandé : 113 625 EUR NET VENDEUR. (Plus 10 000 eur, frais d'agence à charge acquéreur). Référence agence : 212.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



Orpi

TOURS

130 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.69% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 41411e84-5a3c-4336
Classe énergie : D

Appartement à vendre avec balcon, parking extérieur et ascenseur. Construit en 1970, de 64,09m² en bon état. Situé au 237 Rue Édouard Vaillant, Tours Indre-et-Loire. Prix demandé: 130 000 EUR. 2 chambres. Proche toutes commodités, transports, commerces etc.... Copropriété de 83 lots Charges annuelles : 2 700 €.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



Orpi

MONNAIE

250 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.47% TTC
(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 268
Classe énergie : E

PAVILLON 7 PIÈCES AVEC GARAGE Venez découvrir ce pavillon de 7 pièces Situé dans un lotissement calme, il dispose d'un très bel espace salon séjour avec cuisine ouverte, suite parentale au rez de chaussée avec salle d'eau, wc et rangements. A l'étage 4 chambres, une salle de bains avec baignoire + douche, wc garage et spacieux jardin.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



Orpi

LA RICHE

99 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.79% TTC
(Prix 91 000 € hors honoraires)

Réf 303
Classe énergie : E

Tours Botanique, à deux pas de la fac de médecine, Spacieux deux pièces à 99 000 € en rez de chaussée surélevé à rafraichir de 53 m². Cet appartement très lumineux bénéficie d'une expo SUD et OUEST. IDEAL premier achat ou investissement locatif. Il est aussi possible d'acquérir en bas de l'immeuble un garage fermé en sus. Charges 2 592 €/an.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



Orpi

JOUE LES TOURS

198 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.02% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 8356
Classe énergie : C

Rare, dans résidence de 2005 sécurisée avec ascenseur et box, au pied du bus et à deux pas des deux lions, type 4 de 81,4 avec 3 chambres, belle cuisine ouverte sur salon (30 m²), salle d'eau, deux balcons, proche de toutes commodités et à côté du lycée Grammont et du futur tramway. 100 lots.

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



Orpi

JOUE LES TOURS

117 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.80% TTC
(Prix 108 000 € hors honoraires)

Réf 8379
Classe énergie : D

Quartier Chantepie, résidence Château Gaillard très bien entretenue avec gardien, proche des commerces et des transports en commun, superbe type 4 avec grande pièce de vie de 28 m² et balconnet exposé sud, cuisine a/e, deux chambres, salle de bains. Pvc double vitrage avec volets roulants électrique. Cave en S-sol. Aucun travaux à prévoir !

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



Orpi

TOURS

260 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.64% TTC
(Prix 245 000 € hors honoraires)

Réf 11607
Classe énergie : E

Maison en copropriété avec très faibles charges, sans jardin mais avec terrasse de 37m², T4 de 107m² comprenant : vaste entrée, chambre avec salle d'eau, buanderie. A l'étage : dégagement, un séjour en exposition s/e, cuisine, 2 chambres, SdB. Grand garage/atelier, l'ensemble en bon état général proche de toutes commodités de la place Velpeau.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



Orpi

TOURS

114 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.60% TTC
(Prix 104 500 € hors honoraires)

Réf 11815
Classe énergie : A

TOURS "Febvotte" Appartement T2 dans petite résidence de 2000 comprenant entrée avec placards, salon-séjour avec kitchenette, loggia (6 m²), chambre, salle de bains et toilettes. Place de parking. Charges individuelles avec chauffage électriques. Investissement locatif : l'appartement est louable en l'état ou premier achat !

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

TOURS



EXCLUSIVITÉ

Appt de T1 rénové dans une petite copropriété sécurisée. A proximité des commerces, du tram, de la place Plumereau et de la Loire. Il se compose d'une belle pièce de vie avec cheminée, d'une superbe cuisine A/E, d'une sde et d'un WC. Beaucoup de cachet et de charme ! Copro. de 8 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 752€.

128 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10234
Classe énergie : D

SAINT ANTOINE DU ROCHER



EXCLUSIVITÉ

Idéalement située cette charmante maison dispose au rdc d'une pièce de vie, d'une cuisine A/E, de 2 chbres, d'un espace bureau, d'une sdb avec baignoire et douche, d'une sde, d'une pièce supp. pour recevoir vos convives. A l'étage, un palier dessert une chbre, une pièce d'environ 70m², une sde. Pour parfaire cet ensemble, un jardin, une piscine et une cave !

660 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10239
Classe énergie : D

VILLEDOMER

Entre Monnaie et Château-Renault, à 20 mn de Tours, venez découvrir ce terrain arboré de 704 m² hors lotissement et libre constructeur. Viabilisation sur rue à faire. Il n'attend plus que la maison dont vous rêvez pour installer votre famille !



EXCLUSIVITÉ

48 800 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10085
Classe énergie : NC

SONZAY



EXCLUSIVITÉ

Maison comprenant en rdc : un grand séjour, une cuisine A/E, une suite parentale avec sa sde. Au 1^{er} : 3 chbres, une sdb. Au sd : un grenier peut également être aménagé. Vous bénéficiez en plus d'une grange servant de terrasse couverte ou de gge, d'une dépendance en duplex et d'une grande cave. Beau jardin clos et sans vis à vis.

389 500 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10238
Classe énergie : C

SAINT CYR SUR LOIRE



EXCLUSIVITÉ

Idéalement située à proximité des commerces, des transp et des écoles, venez découvrir cette charmante maison plein de potentiel. Elle dispose au RDC, d'une entrée, une cuisine, une pièce de vie lumineuse. A l'étage, 2 chbres, une grande sde et un bureau pouvant servir de chambre d'enfant. Pour parfaire l'ensemble, deux gges et un jardin.

175 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10267
Classe énergie : G

SAINT CYR SUR LOIRE



EXCLUSIVITÉ

Venez découvrir ce charmant T3 idéalement situé à proximité des commerces, des écoles et des transp. Il dispose d'une grande pièce de vie lumineuse, de 2 chbres, d'une cuisine, d'une sdb et d'un wc. Pour parfaire l'ensemble, un balcon et une cave. Idéal investisseur, vendu loué Copro. de 80 lots (Pas de procédure en cours). Chges/an : 2644€.

135 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10221
Classe énergie : D

AMBOISE

A 8 mn du Château ! Venez découvrir ce pavillon qui vous permet une vie de plain-pied avec une belle pièce de vie donnant un accès direct au jardin, une cuisine ouverte, une sdb et 2 chbres. A l'étage, un grand palier dessert 2 chbres, un bureau et une sde. Un gge pour la voiture et un beau jardin pour les loisirs.



EXCLUSIVITÉ

254 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10240
Classe énergie : D

JOUE LES TOURS



EXCLUSIVITÉ

Bel Appartement de T2 avec terrasse, au calme dans résidence de standing avec de faibles charges. Il comprend : une entrée, une cuisine A/E ouverte sur séjour, une chambre avec placard, une sde, un wc et une place de parking sécurisée en ss. Calme et lumineux, il n'attend plus que vous. Copro de 174 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 1068€.

139 000 €

Honoraires charge vendeur | Classe énergie : D
Réf 10256

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



SAINT LOUIS IMMOBILIER

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

www.stlouisimmobilier.fr

02 47 95 20 04



SCAN ME

Vente - Achat - Location - Gestion - Conseil

NOUVEAUTÉ



366 000 €

4.57% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 350 000 € hors honoraires)

A 5 MN DE RICHELIEU

Demeure bourgeoise du XIX^{ème} siècle entièrement restaurée sur plus de 3000 m² de cour et jardin clos. Elle vous propose une entrée, un salon, une cuisine, un bureau et 3 chambres, 2 salles d'eau, un dressing - dans un ancien chais, un espace aménagé avec coin cuisine, également un gîte avec un séjour, une cuisine, une chambre, nombreuses dépendances dont une grange avec mezzanine, hangar, garage et atelier.

Réf 2170

Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



147 340 €

6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 139 000 € hors honoraires)

A 4 MN DE L'ILE BOUCHARD

Petite maison de plain pied de 120 m² env. Composée : d'une entrée donnant sur une grande pièce à vivre avec coin cuisine, une cuisine aménagée et équipée, un salon avec cheminée donnant sur une véranda, de 2 chambres, d'un wc et d'une salle de bain - A l'extérieur, un garage avec mezzanine pour rangement et un chalet en bois dans la partie jardin, le tout sur un terrain clos et arboré de 2610 m².

Réf 2171

Classe énergie : D

A 5 MN DE RICHELIEU

DE PLAIN-PIED

Au cœur d'un jardin clos arboré, ce pavillon de 160 m² env offrant, une entrée, une cuisine, un séjour, 3 chambres, un bureau, une lingerie, une salle de bains et une salle d'eau à finir d'aménager - A l'étage une double chambre - plusieurs dépendances (garage, atelier de jardin, abri bois et cave enterrée) - 2 terrasses couvertes - piscine de 10 x 5 sécurisée et couverte d'un abri et de son pool house.



294 000 €

Réf 2158

Classe énergie : D

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

JAULNAY

Entre Richelieu et Châtelleraut, ancien corps de ferme derrière son authentique porche et vous offrant sur 175 m² env un séjour, une cuisine donnant sur terrasse, 3 chambres, dont 2 de plain-pied, un bureau. 380 m² de dépendances en pierre, une cave voutée ! Sa cour ceinte offre un cocon intime...

AU CALME



220 500 €

Réf 2125

Classe énergie : D

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 210 000 € hors honoraires)

IDÉAL FAMILLE



240 000 €

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

A 10 MN DE RICHELIEU

Longère de 200 m² habit env comprenant une pièce à vivre, cuisine et arrière-cuisine, 4 chambres dont 1 de plain-pied, salle de bains et salle d'eau, bureau, lingerie / buanderie attenante, une maisonnette comprenant une pièce avec grenier aménageable - cour - garage ouvert - jardin clos et puits, panneaux photovoltaïques.

Réf 2163

Classe énergie : D

COUP DE COEUR



283 500 €

5% TTC Honoraires charge vendeur
(Prix 270 000 € hors honoraires)

CHAMPIGNY SUR VEUDE

À 15 mn de chinon, demeure bourgeoise et son jardin - sur 300 m² habitable env : une cuisine dinatoire donnant sur terrasse, un salon donnant sur terrasse dominante, 4 chambres avec chacune salle d'eau (1 chambre avec salle d'eau à finir d'aménager), un salon - une pièce ancienne de 25 m² servant actuellement de stockage. Attenant un porche.

Réf 2146

Classe énergie : NC

A 10 MN DE RICHELIEU

POSEZ VOS VALISES

Spacieuse longère offrant sur 175 m² env une belle pièce à vivre de 65 m² env, 4 chambres, salle d'eau, wc séparés et un espace buanderie / lingerie pour profiter de repas entre amis à la belle saison une grande terrasse et un petit jardin clos vous attendent peu de dépendances, mais utiles : un garage et un atelier et un espace de stationnement.



159 000 €

Réf 2168

Classe énergie : D

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

CHAMPIGNY SUR VEUDE

COUP DE COEUR

Demeure du XVI / XVIII^{ème} sur 248 m² - pièces de réception, cuisine desservie de part et d'autre par un escalier à paliers et un à vis en pierre, 4 chambres, un salon / bibliothèque, un bureau, une lingerie, 2 salles d'eau et salle de bains. Opportunités d'agrandissement dans sa dépendance - 800 m² d'espaces extérieurs (potager, piscine, terrasse).



468 000 €

Réf 2107

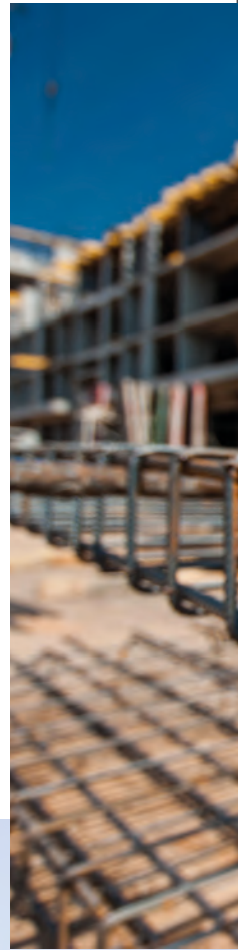
Classe énergie : E

4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 450 000 € hors honoraires)

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



2024, et si l'investissement immobilier redevenait intéressant ?



Retirons nos lunettes noires. 2023 fut une année de crise pour le secteur de l'immobilier et en particulier la construction neuve. C'est un fait. Mais sur le front des taux d'intérêt, des conditions d'emprunt et de la rentabilité locative, il y a des raisons d'espérer pour 2024.

Un signal fort

En décembre dernier, le gouvernement par la voix de son ministre de l'Économie Bruno Le Maire annonçait un allongement inédit de la durée maximale d'emprunt. Jusqu'à présent, on ne pouvait pas emprunter sur plus de 25 ans. Désormais, on peut aller jusqu'à 27 ans. Naturellement, c'est une façon d'augmenter la somme qu'il est possible d'emprunter. Deux années de remboursement supplémentaires, c'est autant de pouvoir d'achat immobilier en plus. Bémol tout de même, cet allongement n'est possible que si 10 % des sommes empruntées au moins, sont allouées à des travaux de rénovation, énergétique ou autre. A priori, donc, cela ne concerne pas les logements neufs. Mais tout de même, il s'agit d'un signal fort qui devrait infuser sur l'ensemble du secteur du crédit.



Pénurie de logements

C'est l'une des conséquences majeures des difficultés que rencontre actuellement le secteur de l'habitat. La France manque de logements. Il faudrait en construire, selon les sources, entre 400 000 et 500 000 par an. On en est bien loin. Cette pénurie se reporte sur le marché de la location qui est de plus en plus tendu. Investir dans un logement neuf c'est, donc, investir sur l'avenir.

La cause première de la crise du logement que nous avons connue en 2023, c'est bien sûr la hausse brutale des taux d'intérêt. Ils sont passés, en un peu plus d'un an, de 1 % en moyenne à plus de 4,5 %. Evidemment, pour l'acquéreur qui a recours à l'emprunt cela change tout : entre 20 et 25 % de pouvoir d'achat en moins selon les cas.

Or, pour 2024, nous avons quelques raisons d'espérer. Depuis octobre 2023, après dix mois de hausse consécutive, la Banque centrale européenne (BCE) n'augmente plus ses taux directeurs. Or, ce sont eux qui donnent le « la ». Quand ils augmentent, l'argent que les banques prêtent coûte plus cher et, donc, elles augmentent également leurs taux.



Statu quo sur les taux

Mi-décembre, Christine Lagarde, présidente de la BCE, a confirmé que ce statu quo allait se poursuivre. Certes les taux se situent à un niveau élevé, mais ils ne devraient plus augmenter dans les mois qui viennent. Pour autant, Christine Lagarde a également indiqué que le conseil des gouverneurs n'avait « pas du tout discuté de baisse des taux », évoquant un risque d'inflation encore très présent dans la zone euro. Un risque lié, en particulier, aux tensions sur le marché de l'énergie et aux hausses de salaires consécutives, justement, à l'inflation que nous avons connue.

Mais tout de même, derrière la prudence, les faits sont là. L'institution prévoit une inflation de 2,7 % en 2024 sur la zone euro, puis 2,1 % en 2025 et 1,9 % en 2026. Un retour à la normale envisagé, donc, dans un avenir proche, qui appelle naturellement un relâchement sur les taux.

De l'autre côté de l'Atlantique, d'ailleurs, la banque centrale (FED) n'a pas hésité à faire savoir qu'elle avait déjà envisagé un calendrier de baisse des taux. Le mouvement, donc, est amorcé. La course folle des taux d'intérêt vers le haut est achevée. L'argent ne coûtera pas plus cher demain ni, sans doute, moins cher. Cette donnée essentielle est donc stabilisée et c'est un excellent signal pour tous ceux qui souhaitent investir.





2024, et si l'investissement immobilier redevenait intéressant ?



Le retour du crédit immobilier

La production de crédit repart à la hausse en France. Avant la hausse des taux d'intérêt, en septembre 2021, elle était de 22,1 milliards. Au plus fort de la crise, en septembre 2023, elle est tombée à 9,2 milliards. Elle est remontée à 9,8 milliards en novembre 2023.

Il y a un an, les clients tapaient à la porte des banques et voyaient souvent leur crédit refusé. Aujourd'hui, ce sont plutôt les acquéreurs potentiels qui manquent. Avec la stabilisation des taux directeurs, les banques ont retrouvé de la marge sur les crédits immobiliers et elles ont donc, de nouveau, intérêt à en produire.

Reste que les conditions légales d'octroi de crédit sont encore très contraignantes. Le Haut Conseil à la Stabilité Financière (HCSF) est le maître des clés en la matière. Son objectif, c'est de faire en sorte que les ménages français ne s'endettent pas au-delà de leurs possibilités réelles. Cela pour éviter une crise financière comme celle des Subprimes, en 2008, qui avait mis le système bancaire à terre.

Depuis 2022, les prêts au-delà de 25 ans étaient devenus impossibles et le taux d'endettement maximal de 35 % est devenu indépassable, même avec un reste à vivre important. Sachant, bien sûr, que les crédits à la consommation s'ajoutent à celui que l'on contracte pour l'achat de son logement.

La bonne nouvelle, c'est qu'au dernier trimestre 2023, le ministre de l'Économie Bruno Le Maire a annoncé vouloir lâcher un peu de lest pour rendre l'accès au crédit plus facile. Une annonce accompagnée de quelques mesures, certes timides, mais concrètes.

Il y a, en premier lieu, la règle des 25 ans qui, comme on l'a vu, peut sauter si des travaux importants sont à financer. Mais il y a aussi un assouplissement important pour les personnes qui veulent contracter un prêt relais. Une solution courante quand on souhaite vendre un bien pour en acquérir un autre, plus conséquent. Désormais, si le prêt relais ne couvre pas plus de 80 % de la valeur du bien vendu, les intérêts ne seront plus pris en compte dans le calcul du taux d'effort (qui reste fixé à 35 %).

L'autre assouplissement concerne les exceptions que les banques sont en mesure de faire, au cas par cas, dans l'octroi d'un prêt. Avant, elles ne pouvaient pas dépasser 20 % des dossiers sur un trimestre. Maintenant, le calcul se fait sur trois trimestres glissants, ce qui laisse nettement plus de latitude.

Enfin, les banques pourraient bientôt être tenues de motiver un refus de prêt et l'acquéreur solvable pourrait demander un nouvel examen de sa demande.



Nouveau à Tours
*dans le quartier prisé
 de Sainte-Radegonde*

nexity

Résidence EVIDENCE

APPARTEMENTS NEUFS DU 2 AU 4 PIÈCES

AVEC EXTÉRIEURS À VENDRE

REMISES EXCEPTIONNELLES

Jusqu'au 28 février 2024⁽¹⁾

Appartement 2 pièces
 avec 1 place
 de parking
 + balcon
 (lot 1106)

~~193 000 €~~
185 000 €*
 Soit **8 000 € DE REMISE**

Appartement 3 pièces
 avec 1 place
 de parking en box
 + terrasse et jardin
 (lot 1003)

~~235 000 €~~
226 000 €*
 Soit **9 000 € DE REMISE**

Appartement 4 pièces
 avec 1 place de parking
 extérieure + 1 place de
 parking en box + terrasse
 de 76 m²
 (lot 2301)

~~343 000 €~~
329 000 €*
 Soit **14 000 € DE REMISE**

**+
 FRAIS
 DE NOTAIRE
 OFFERTS⁽²⁾**

**Prêt⁽³⁾
 à Taux
 Zéro^{0%}**

**ÉLIGIBLE
 - LOI -
 PINEL⁽⁴⁾**

→ [nexity.fr](https://www.nexity.fr)

0 800 718 711

Service et appel gratuits

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. Architecte : ATELIER ARCHITECTURES ET PAYSAGES. Perspectiviste : IMAGES CREATIONS.

(1) Offre valable uniquement en cas de signature jusqu'au 28 février 2024, d'un contrat de réservation portant sur le programme EVIDENCE à TOURS (37) et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation. L'offre se traduira par une remise de 4% du prix de vente stipulé au contrat de réservation dans la limite de 30 000 € à laquelle s'ajoutera la prise en charge des frais de notaire par le vendeur. (2) Offre valable uniquement en cas de signature du 18 janvier au 28 février 2024 d'un contrat de réservation ou d'une promesse de vente portant sur le programme EVIDENCE et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation ou à la promesse de vente. Les frais de notaire correspondent à la rémunération du notaire et aux débours, à l'exclusion de tous impôts et taxes dont les droits d'enregistrement qui seront à la charge de l'acquéreur. Les frais de notaire ne comprennent pas les frais de nancement et de garanties, ni les frais liés à l'établissement du règlement de copropriété ou le cas échéant des statuts de l'Association syndicale libre ou du cahier des charges devant être versés par l'acquéreur au jour de la signature de l'acte authentique de vente. Ces offres sont non cumulables avec d'autres promotions en cours. (3) et (4) Le Prêt à taux 0% et la Loi Pinel sont soumis à conditions, voir descriptifs complets sur Nexity.fr. *Prix constatés au 24 janvier 2024, sous réserve de modification sans préavis et dans la limite des stocks disponibles, Janvier 2024.

2024, et si l'investissement immobilier redevenait intéressant ?

Le Pinel et après ?

Bien sûr, la mort annoncée du dispositif Pinel pèse sur le moral des candidats à l'investissement immobilier. Depuis 2014, ce dispositif permettait de bénéficier d'importantes réductions d'impôt pour les acquéreurs qui s'engageaient à louer leur bien pendant six, neuf ou douze ans. Ces avantages, jugés trop coûteux pour l'État et pas assez efficaces, se sont réduits d'année en année et vont donc disparaître totalement au 31 décembre 2024. Notons tout de même qu'il est encore possible d'en bénéficier, jusqu'à la fin de l'année et à taux plein, pour l'achat d'un logement situé dans un quartier prioritaire ou répondant à des critères environnementaux précis. C'est ce que l'on appelle le Pinel + et cela ouvre à des abattements de 12 à 21 % selon la durée d'engagement de mise en location.

La question est donc de savoir ce qui va se passer à partir de 2025. Les professionnels s'inquiètent du fait que, pour le moment, aucun nouveau dispositif n'ait été annoncé. Pour autant, au moment de l'annonce de sa suppression, le gouvernement avait bien indiqué que le Pinel serait remplacé. La situation critique du logement, notamment dans le secteur du neuf, devrait l'inciter à tenir cet engagement.



Espoir...

Des taux d'intérêt stabilisés, le robinet des crédits qui recommence à s'ouvrir, un besoin de logements qui maintient le marché locatif à un niveau très haut... Les indicateurs commencent à sortir de la zone rouge. L'investissement dans l'immobilier neuf pourrait retrouver des couleurs en 2024. Surtout si l'État se décide à entendre les appels des professionnels pour desserrer le corset autour de ce secteur majeur de l'économie.

D'autres leviers sont possibles

L'autre bonne nouvelle à prendre en compte pour 2024, c'est le prolongement et même le renforcement du Prêt à taux zéro (PTZ) qui a été annoncé par le gouvernement. Alors que sa disparition était programmée pour cette année, il sera finalement prolongé jusqu'en 2027. Plus important encore, les plafonds des deux premières tranches du barème pour y avoir droit ont été nettement relevés. Le but avoué par le gouvernement est de faire en sorte que les classes moyennes, qui étaient largement exclues du dispositif, puissent désormais y avoir accès. C'est, selon les estimations du gouvernement, six millions de Français en plus qui pourront y avoir recours. Et, désormais, il sera possible de financer son projet jusqu'à 50 % avec le PTZ, contre 40 % auparavant.

dispositif. Pour le reste, le territoire est divisé en deux entre des zones dites tendues et d'autres qui ne le sont pas. Dans les zones tendues, le PTZ servira à financer du neuf collectif, l'achat d'un appartement dans un programme neuf, donc. Dans les zones non tendues, il sera réservé à l'achat d'un bien immobilier assorti de travaux représentant au moins 25 % du budget et permettant limiter la consommation énergétique annuelle du logement à 331 kWh/m².

Notons que le nombre de communes considérées comme tendues et donc éligibles pour le neuf a fortement augmenté. Plus de 200 nouvelles villes sont concernées.

Enfin, il n'est pas inutile de rappeler que le PTZ ne peut être utilisé que pour le financement de l'achat de sa résidence principale et qu'il ne faut pas avoir été propriétaire de son logement dans les deux années précédant l'acquisition.

Pour les achats liés à un investissement locatif, même s'il est actuellement dans le viseur des pouvoirs publics (lire notre dossier dans ce même numéro), le statut de Loueur en Meublé non Professionnel (LMNP) reste très avantageux. Il permet de sortir une partie importante des loyers perçus de son assiette imposable. Attention tout de même, les revenus ne doivent pas excéder 23 000 € annuels.

Dans votre prochain magazine :

COMMENT CHOISIR ET IMAGINER UNE MAISON QUI VOUS RESSEMBLE.



En revanche, il y a aussi du changement dans les projets qui sont finançables par un PTZ. Les maisons neuves individuelles sont désormais totalement exclues du

ECI PROMOTION

Hall Parc

Permis de Construire
délivré et affiché

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

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



TOURS CENTRE

Appt/Maison de 232,43m² (LC), terrasse ~ 100 m², résidence de standing (100 lots) avec asc. Entrée, réception ~ 65m² et cuisine A/E. Salon d'été ~ 47m² (spa). Suite parentale, bureau, chambres, douches. 4 parkings. Charges annuelles ~ 7 000 euros. Procédure en cours. Classe énergie A. Classe climat A.
1 300 000 € 4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 1 250 000 € hors honoraires) Réf T2978



TOURS

Superbe appartement de 135,66m² (LC) dans résidence (110lots) avec asc, cave et 2 parkings. Entrée, salon/séjour avec terrasse de 18m² bénéficiant d'une vue panoramique sur la ville de TOURS, cuisine, quatre chambres, douche, bains. Charges annuelles ~ 4 500 euros. Classe énergie D. Classe climat D.
483 600 € 4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 465 000 € hors honoraires) Réf T3037



TOURS PREBENDES NORD

EXCLUSIVITE : Superbe appartement type 5 de 106,42m² (LC) dans résidence de standing (50 lots), avec asc, parking. Entrée, séjour Sud (balcon), cuisine A/E, 3 chambres, bains, douche. Chambre indépendante 16,13m² (LC). Charges annuelles ~ 4 000 € / an. DPE ancienne version. Classe énergie C.
540 800 € 4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 520 000 € hors honoraires) Réf T3022



TOURS PREBENDES

Jolie maison de ville ~ 120m² avec jardin. Entrée, salon/salle à manger, cuisine aménagée. Aux étages : trois chambres (possible quatre chambres), deux douches. Cave sous la maison. Jardin. Quartier privilégié et calme. Idéal famille. Classe énergie D. Classe climat D.
551 200 € 4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 530 000 € hors honoraires) Réf T3041



TOURS PREBENDES

Maison Particulière ~ 140 m² avec jardin Sud et garage. Entrée, séjour donnant sur jardin, cuisine aménagée familiale. Aux étages : quatre chambres, deux salles de bains. Cave. Dépendance avec studio. Accès vélos. Classe énergie D. Classe climat D.
776 250 € 3.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 750 000 € hors honoraires) Réf T3002

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

Choix de Location

Gestion locative
personnalisée

