

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION VAL-DE-LOIRE - N°227 AVRIL 2024



Résidence
de services
*Le dernier
eldorado
des investisseurs ?*

Le nouveau DPE :
*Un peu d'air
pour les petites
surfaces !*

Parole d'expert
*par Lucilia
BROSSET*





- Le printemps -
des
investisseurs

Le printemps avec Citya Immobilier, la promesse d'un investissement florissant !

- 10 000 offres de biens en exclusivité
- Des conseils de nos experts en administration de biens
- L'optimisation de votre investissement en location nue ou meublée
- Une solution clé en main et 6 mois de gestion offerts
- Un projet sûr avec notre Garantie Loyers Impayés
- Des tarifs préférentiels pour assurer votre bien

BIEN
CHEZ
SOI



02 47 60 22 15



02 47 70 12 70



02 47 31 16 16

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



394 000 € Réf TMAI141619

SAINTE-MAURE-DE-TOURAINES

A VENDRE: Sur la commune de Sainte Maure de Touraine, Belle maison située sur une parcelle arborée. Edifiée sur un sous-sol complet, elle comprend cinq chambres, quatre salles d'eau ou salles de bains, un beau salon/séjour avec poêle à bois, une grande cuisine aménagée et équipée. Classe ENERGIE C.



500 000 € Réf TAPP505614

TOURS

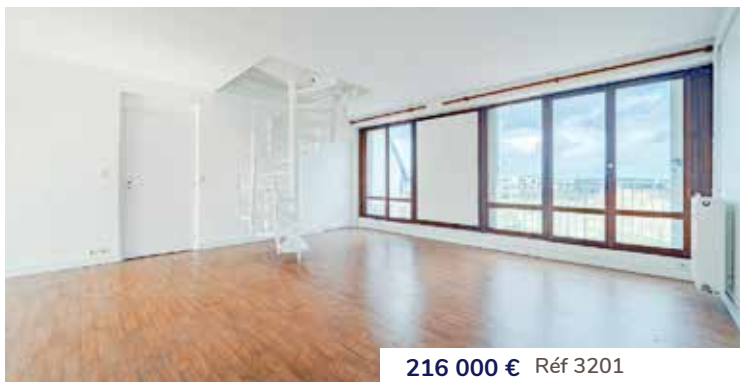
En vente : Au cœur de la célèbre rue des Halles, venez découvrir cet appartement de 6 pièces de 184 m² à Tours. Situé au premier étage d'un immeuble sécurisé avec ascenseur, vous serez séduits par sa localisation et ses beaux volumes. Copro 17 lots. Charge : 9500 euros/an. Classe ENERGIE E



195 000 € Réf TAPP520893

TOURS

Tours : appartement 2 pièces (49 m²) à vendre - EXCLUSIVITÉ CITYA Béranger : BEAU 2 PIECES AVEC TERRASSE ET GARAGE Nous sommes heureux de vous proposer cet appartement de 2 pièces plein ouest de 49 m² en vente à Tours (37000). Copro 89 lots. Charge : 1464.23 euros/an. Classe ENERGIE C.



216 000 € Réf 3201

TOURS

En exclusivité dans votre Cabinet Citya Béranger, venez découvrir ce beau duplex traversant situé au dernier étage d'un immeuble sécurisé avec ascenseur. Il est organisé comme suit : un vaste séjour, quatre chambres, une cuisine aménagée, une salle de bains et une salle d'eau. Classe ENERGIE D



120 000 € Réf TAPP520586

TOURS

Appartement T3 en très bon état général. L'appartement se compose d'une entrée ouverte sur un séjour, une cuisine aménagée, 2 chambres avec placards, une salle d'eau, un WC et une cave. Un parking collectif. Copro 110 lots, charge: 1700€/an. Classe Energie E. Réf. 258

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.



717 000 € Réf TMAI140415A



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

VENTE : Nous sommes ravis de vous proposer cet appartement de 3 pièces de 100 m² à vendre à Tours. Il est situé au 4e et dernier étage d'un immeuble avec ascenseur. Il est composé d'une entrée, une cuisine donnant sur une belle pièce de vie, une salle de bains et de deux chambres. Copro 41 lots. Charge 2150 euros/an. Classe ENERGIE D.

Réf TAPP520709

395 000 €

BALLAN-MIRÉ

Charmante maison de standing, récente avec prestations de qualité. Ce bien est en excellent état, il est composé d'une vaste entrée, cuisine A/E, salon/séjour donnant sur une terrasse avec sa piscine, 6 chambres, 2 salles de bains, 2 salles d'eau et 4 WC. Places de parking et un garage. Classe Energie C. Réf 90.



Réf TMAI142538

842 000 €



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Saint-Cyr-sur-Loire : appartement T4 de 86 m² Dernier Étage avec Vue. Se compose de trois chambres, d'une cuisine aménagée, une salle d'eau. Chauffage individuel gaz, une cave, place de parking en sous-sol. La réfection de toutes les parties communes faite. Copropriété de 77 lots. Charges annuelles de 3162.19 euros. Classe énergie D

*Very Important Propriétaire

Réf TAPP522927

204 000 €

RETROUVEZ-NOUS SUR [citya.com](https://www.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



166 000 € Réf TAPP519543

TOURS

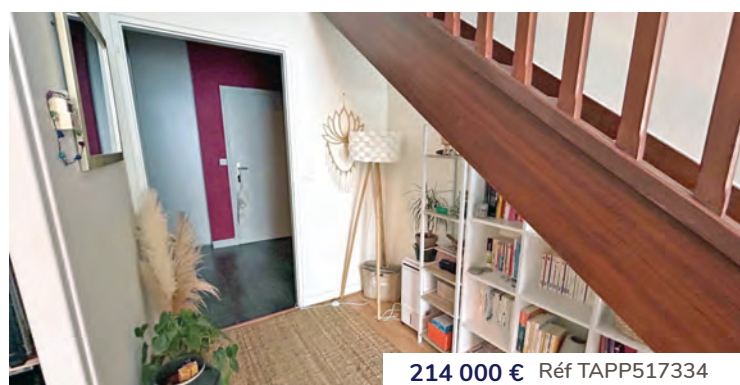
Appartement T2 au calme, comprenant un séjour, une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau, une terrasse. Place de parking. Copro 10 lots, charges : 940,00 euros/an. Classe Energie C. Réf.178



190 000 € Réf TMAI143232

JOUÉ-LÈS-TOURS

Jolie maison T3. Son intérieur propose un séjour avec cuisine ouverte. A l'étage, 2 chambres avec placards. Un jardin. Elle est en bon très état général. Cette maison est actuellement louée 8100€ à l'année, idéal pour un investissement sans les charges d'une copropriété ! Classe Energie E. Réf 254.



214 000 € Réf TAPP517334

TOURS

Tours. Appartement Duplex de 70 m². Sas avec toilette, salon, balcon, cuisine ouverte. À l'étage, buanderie ou bureau, salle de bain, toilette séparée et une chambre avec balcon et place de parking en sous-sol et une cave. Copropriété de 98 lots, Charges annuelles 2013 euros. Classe énergie D.

TOURS

Tours Tranchée. Maison de caractère de 150 m² avec dépendances. Au rez-de-chaussée, une entrée un séjour parqueté, salle à manger parquetée, avec cheminées d'époque, cuisine, WC. Au 1^{er} étage trois chambres et un cabinet de toilette. Au 2^{ème} étage deux chambres parquetées, une salle de bain et des toilettes. Un grenier aménageable, une grande cave au sous-sol. À l'extérieur, une dépendance et un garage accompagnés de deux jardins. Belles hauteurs sous plafond. La copropriété comporte 2 lots. Classe énergie G.



737 000 € Réf TMAI143269



150 000 € Réf TAPP504414

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Appartement T3 de 62 m² à Saint-Pierre-des-Corps. RENTABILITE A 7%. Loué jusqu'en 2025. Petite résidence sécurisée de quatre étage. Deux grandes chambres, une cuisine ouverte aménagée et une salle de bain. Parking privative. Copropriété de 162 lots, charges de 1 500,00 euros/an. Classe énergie C.



700 000 € Réf TMAI143118

TOURS

Tours Quartier Strasbourg. Maison de 158 m². Salon, cuisine aménagée équipée, salle à manger, piscine intérieure. À l'étage, trois chambres, une salle de bains. Une dépendance comprenant deux pièces polyvalentes, une mezzanine, salle d'eau. Un sous-sol, place de parking aérienne. Classe énergie C.

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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

sommaire

AVRIL 2024

Ancien

Le nouveau DPE :
Un peu d'air pour les petites surfaces !



À consulter

les annonces
des agences immobilières

6 Indre-et-Loire

18 Le fichier AMEPI

Parole d'expert

12 par Lucilia BROSSET

Parole de Notaire

14 Plus-value immobilière :
calcul et exonérations

Neuf

Résidence de services
Le dernier eldorado
des investisseurs ?



Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à 15 000
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°227 du 02 Avril au 06 Mai 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

Aux portes d'Amboise 294.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC
280.000 € hors honoraires



Aux portes d'Amboise, Maison de charme offrant : Entrée, cuisine aménagée équipée, un grand séjour avec cheminée et parquet. Au 1^{er} Palier : 3 chambres, wc, salle de bains. Rez de jardin avec chambre, salle d'eau et garage. Jardin clos et paysager de 880 m² proche commerces et gare. DPE : E. Réf 1043A. Tel : 02 47 30 51 56

A 10 min d'Amboise 338.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,63 % TTC
320.000 € hors honoraires



EXCLUSIVITÉ !
Maison parfaitement entretenue et lumineuse offrant : Entrée, cuisine aménagée équipée, séjour avec cheminée, salle de bains, 2 chambres, dressing, wc. A l'étage : 2 chambres, salle d'eau avec douche à l'italienne, WC, grenier, garage double. Jardin paysager de 1100 m² avec vue bucolique. DPE : en cours. Réf 1058A. Tel : 02 47 30 51 56

Amboise 232.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,45 % TTC
220.000 € hors honoraires



Quartier résidentiel proches écoles pour ce pavillon entièrement de plain pied lumineux comprenant : Entrée, séjour double, cuisine indépendante, 3 chambres, salle de bains, WC, rangement. Garage, cellier, jardin clos de 757 m². DPE : D. Réf 1064A. Tel : 02 47 30 51 56

Rochecorbon 348.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,76 % TTC
330.000 € hors honoraires



Vue Imprenable - Charme et originalité pour cette maison semi troglodytique comprenant vaste séjour avec cheminée insert ouvert sur cuisine A/E de 59m², 2 chambres, SDE, WC et cellier, au 1^{er} étage : chambre, au 2^{ème} étage : SDB et WC. Le tout sur un charmant jardin de 580m². DPE : E. Réf 1066. Tel : 02 47 52 67 28

Monnaie 296.000 €

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



Cette jolie maison ancienne remplie de charme vous séduira par ses éléments anciens et sa luminosité. séjour avec poêle à granulés, cuisine A/E, 2 chambres communicantes, sde - buanderie. A l'étage : mezzanine avec coin chambre - dépendances - cave - atelier - le tout sur env 800m² de terrain clos. DPE : D. Réf 1030. Tel : 02 47 52 67 28

Rochecorbon 337.600 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,50 % TTC
320.000 € hors honoraires



RARE
Dans le Bourg cette maison des années 60 entièrement de plain pied vous séduira par sa rénovation et son environnement. Elle comprend : une entrée, séjour avec poêle, cuisine aménagée, 3 chambres, SDE et WC. Bureau indépendant. Le tout sur un charmant jardin arboré sur 2 niveaux d'env. 1000M². DPE : E. Réf 1034. Tel : 02 47 52 67 28

Proche Bléré 439.000 €

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



Direction Tours, bel ensemble du 19^{ème}. 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. Au calme. DPE : D. Réf 868. Tel : 02 47 23 29 14

Amboise 349.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,18 % TTC
335.000 € hors honoraires



A 15min 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 rez-de-chaussée. A l'étage : 2 chambres spacieuses, salle d'eau. Garage, Grenier aménageable. DPE : D. Réf 936. Tel : 02 47 23 29 14

Vallée du Cher 145.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,62 % TTC
136.000 € hors honoraires



CHARME DE L'ANCIEN
Proche Bléré, en coeur de village, tous commerces à pied : maison de caractère 75 m² sur 3 niveaux. Cuisine aménagée, salon, chambre et bureau au dernier étage. Jardin clos non attenant /-50 m² sans vis-à-vis. Toutes commodités à pied. 20 min de Tours et gare TGV. DPE : D. Réf 958. Tel : 02 47 23 29 14

15 min de Tours 285.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,56 % TTC
270.000 € hors honoraires



Jolie maison tourangelle d'env 100 m² hab. et ses dépendances implantée sur une parcelle d'env 900 m² clos arborés avec terrasse. Offrant une pièce à vivre avec triple exposition et ouverte sur une cuisine a/semi-équipée, arr-cuisine buanderie. A l'étage : 3 chbres dont une avec SDE privative, SdB. Un garage. DPE : C. Réf 1939. Tel : 02 47 46 24 80

Tours 159.900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,60 % TTC
150.000 € hors honoraires



AU CALME
Dans une résidence de standing avec ascenseur et terrasse, bel appartement T2 avec place de stationnement en S-sol. Entrée, cuisine E ouverte sur séjour et donnant sur terrasse patio de plus de 40 m², chambre et SDE privative. Charges annuelles de copropriété : 1327€ (chauffage et eau chaude). DPE : C. Réf 1949. Tel : 02 47 46 24 80

Tours 335.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,69 % TTC
320.000 € hors honoraires



Appartement T4 situé au RDC d'une copropriété récente et sécurisée : pièce à vivre avec cuisine ouverte A/E donnant sur la terrasse, 3 chbres dont 1 avec SDE privative, SDB. 2 parking privatifs S-sol. jardin et terrasses totalisant 124 m². DPE : A. Nbre de lots : 94. Charges courantes copro. : 2236€/an. Réf 1051. Tel : 02 47 46 24 80

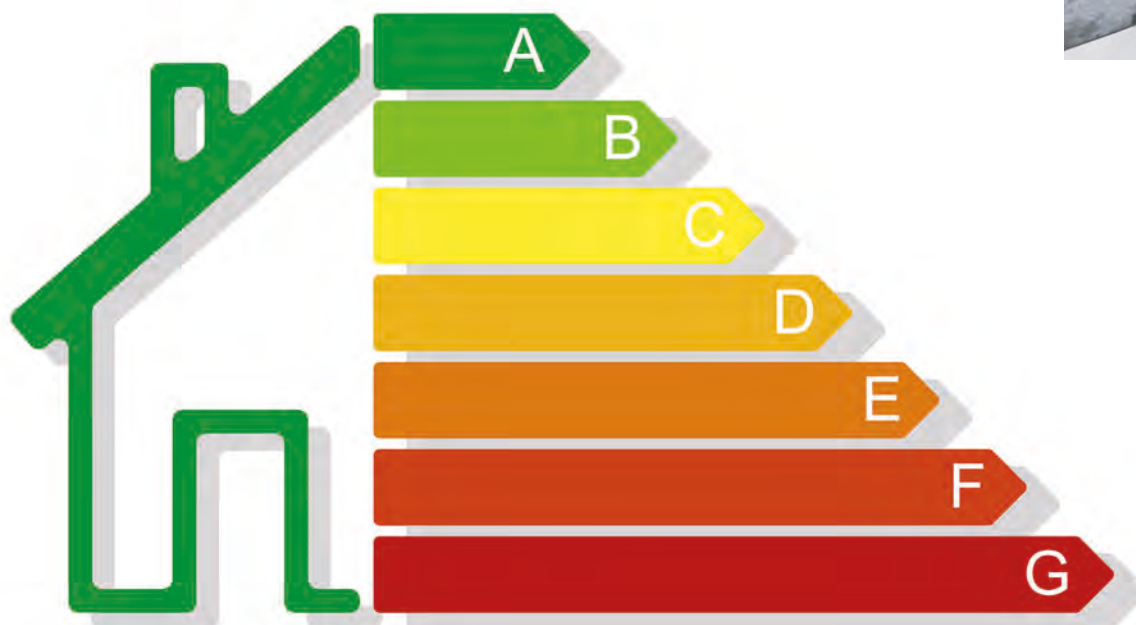
Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

www.agence-simon.com



DPE :

Un peu d'air pour les petites surfaces



A la mi-février, le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu a annoncé une révision du mode de calcul des DPE pour les petites surfaces. Près de 140 000 logements pourraient sortir de la zone rouge.

Le DPE, à quoi ça sert ?

Le DPE date de 2006. Au départ, il n'avait qu'une valeur informative, pour permettre aux propriétaires de connaître la performance énergétique de leur logement. En 2021, tout change et le DPE devient opposable, c'est-à-dire qu'il prend une valeur juridique. Surtout, il sert depuis lors de barème pour l'application de la fameuse loi « Climat et résilience ». Considérés comme des passoires énergétiques, les biens classés F et G ne pourront bientôt plus être mis en location et le montant de leur loyer est déjà bloqué depuis août 2022. Rappelons tout de même que le secteur du bâtiment représente 23 % des émissions de gaz à effet de serre en France et plus de 40 % de la consommation d'énergie.



Chiffres

L'Indre-et-Loire fait partie des bons élèves du DPE. 8,4 % des logements sont classés en DPE F ou G (Fnaim, novembre 2023), contre 12,5 % au niveau national. Le Maine-et-Loire est dans la même tendance, à 8,3 %. C'est 13,4 % dans la Vienne, un chiffre plombé par les maisons qui sont plus de 17 % à être classées en F ou G.

Si l'on en croit les chiffres du ministère de la Transition énergétique, 4,8 millions de logements sont classés en F ou en G en France, sur les 30 millions d'habitations recensées sur le territoire, soit un taux de 15,7 %.

Mais un problème particulier se pose concernant les plus petits logements. Selon toutes les études, ils sont nettement plus nombreux que les autres à être classés en F ou en G. Selon la Fnaim, qui a mis en place un baromètre national des DPE, 12,6 % des logements de moins de 30 m² sont classés en G et 13,4 % sont classés en F. 26 % de passoires énergétiques, donc, dans ce segment de biens contre un peu plus de 13 % pour les biens de 30 à 60 m², 8,3 % pour les biens de 60 à 100 m² et 14,2 % pour les biens de plus de 100 m². L'observatoire de la Rénovation énergétique allait encore plus loin en 2022 en estimant que « près de 34 % des logements de moins de 30 mètres carrés ont une étiquette F ou G, contre seulement 13 % des logements de plus de 100 mètres carrés. ».

Un tiers des petits logements sortis du marché

Ces chiffres ont une conséquence très claire : entre un quart et un tiers des petites surfaces sont destinées à sortir du parc locatif à l'horizon 2028. Quand on connaît les tensions qui existent sur le marché de la location dans de nombreuses villes, on se doute bien que cette situation risque de poser quelques problèmes.

Cela d'autant plus que les petites surfaces ne sont pas les plus faciles à rénover. L'isolation par l'extérieur est souvent impossible pour des raisons d'urbanisme et l'isolation par l'intérieur ampute encore le logement d'une partie de sa surface. En termes de prix également, la rénovation d'un petit logement revient nettement plus cher au mètre carré que dans un grand volume et il est souvent impossible de rentabiliser l'opération avec les loyers perçus.





DPE :
un peu d'air pour les petites surfaces



Ce qui change pour les petits logements

A la mi-février, dans un entretien au journal Le Parisien, le ministre de la Transition énergétique, Christophe Béchu a annoncé des « simplifications » et des « corrections » pour éviter les biais dans le calcul du DPE des petites surfaces. « Plus la surface d'un logement est petite, plus la part de l'eau chaude sanitaire pèse sur son classement, sans lien réel avec le nombre d'occupants », explique le ministre qui ajoute que « plus de 27 % des très petits biens, ceux de moins de 40 mètres carrés, sont considérés comme des passoires, ce qui ne reflète pas la réalité ».

Selon lui, ce sont près de 140 000 logements de moins de 40 m² qui pourraient ainsi sortir de la catégorie des passoires énergétiques, soit un peu plus de 10 % des petites surfaces disponibles en France. Une vraie bouffée d'air pour le marché locatif et un soulagement pour bien des propriétaires-bailleurs.

Mais sur quoi exactement se base le ministère pour revoir DPE ? Pour cela, il faut savoir comment est évaluée la performance énergétique d'un bien. Depuis le 1^{er} juillet 2021, la méthode des factures énergétiques a été remplacée par la méthode unique de Calcul de la Consommation Conventiennelle des Logements, plus simplement appelée 3CL. Cette méthode intègre la consommation d'énergie primaire du logement (l'examen des factures, donc) en fonction d'une occupation de seize heures par jour et trois semaines d'absence par an. Mais cette technique prend en compte, également, des critères spécifiques, comme la superficie des ouvertures, la présence de ponts thermiques, les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude, la superficie...

Des seuils plus hauts pour les petites surfaces

Le biais dont parle le ministre sur les petits logements concerne ce que l'on appelle les parois déperditives, les fenêtres, les portes, la toiture, qui occupent un espace proportionnellement plus important à mesure que la surface habitable se réduit. Il faut donc dépenser plus d'énergie pour arriver au même résultat. Il en va de même pour la consommation d'eau chaude, qui est proportionnellement plus importante dans un logement occupé par peu de personnes.

Pour corriger ces biais de calcul, le ministère a donc décidé d'appliquer des coefficients pondérateurs pour les logements de moins de 40 m². Pour simplifier, les petits logements seront autorisés à dépasser les seuils imposés aux autres logements. Un logement est classé en G quand sa consommation d'énergie est supérieure à 420 kilowattheures par mètre carré par an et si ses émissions de gaz à effet de serre dépassent 100 kilogrammes équivalents de CO₂ par mètre carré par an.

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 proche de Tours



Aux portes de Tours, une ancienne closerie, ses deux logis et ses caves troglodytiques
Ref 183415 - DPE F/F

665 000 €

En vente 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



À trente minutes au sud de Tours, sur un terrain de près de 6000 m², un ancien moulin entièrement restauré avec dépendances,
Ref 780572 - DPE C/C

460 000 €

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

Une nouvelle étiquette

Si vous êtes le propriétaire-bailleur d'un studio ou d'un petit T2, vous êtes naturellement en droit de vous demander comment cette modification du calcul du DPE va s'appliquer à votre logement. Le ministre a indiqué que tous les logements de moins de 40 m² qui disposent déjà d'un DPE pourront faire la demande de rectification, directement par internet, à partir du premier juillet prochain. Les nouveaux coefficients seront appliqués et une nouvelle note sera attribuée au logement, sans que le propriétaire ne soit tenu de financer un nouveau DPE.



Les organisations représentatives du secteur se félicitent de cette mesure qui devrait donner un peu d'air au marché immobilier. Mais les représentants des locataires et des consommateurs regrettent que des biens puissent continuer à être loués sans faire l'objet de travaux. Pour eux, ce sont les locataires qui vont en faire les frais en continuant de payer des factures énergétiques élevées et en vivant dans des logements peu confortables. De plus, les propriétaires de ces biens qui ne seront plus classés en passoire énergétique seront de nouveau libres d'augmenter les loyers.

Sursis

Les échéances les plus contraignantes se rapprochent. Dès le 1^{er} janvier 2025, les logements classés G ne pourront plus être loués. En 2028, ce sera le tour des logements classés F. Pour les petites surfaces, plus nombreuses dans ce cas, l'étau s'est un peu desserré en ce début d'année.

La taille, mais pas seulement...



La taille du logement n'est pas le seul critère qui joue sur le classement du DPE. Selon le baromètre du diagnostic énergétique mis en place par la Fnaim, les maisons sont plus souvent classées en passoire énergétique que les appartements. 7,8 % des maisons sont classées en G et 10,1 % sont classées en F. On est à 4,2 % des appartements en G et 6,2 % en F. Mais il faut noter que les maisons comptent aussi plus de classes A et B. Cela est dû à l'impact de la construction de maisons individuelles, bien sûr. Mais il faut y voir aussi l'impact des aides à la rénovation qui sont plus difficiles à mettre en place en copropriété.

Naturellement, la date de construction des logements influence fortement leur classement DPE. Au fil des années, les normes environnementales et les performances

des matériaux ont fait augmenter la performance énergétique des bâtiments. Plus de 27 % des biens construits avant 1948 sont considérés comme des passoires énergétiques. Ils sont encore 12,7 % pour les constructions de 1948 à 1974 et 7,8 % entre 1975 et 1988. A contrario, les biens construits depuis les années 2000 et plus encore ceux qui ont été soumis à la réglementation RT2012, sont les moins concernés (de 1,3 à 0,1 %, selon les dates de construction).

On constate également que plus le prix moyen au mètre carré de l'immobilier est bas et plus le taux de passoires énergétiques sur le territoire est élevé. Les propriétaires doivent probablement considérer qu'il y a moins d'intérêt à rénover un bien quand il se situe dans un secteur où les prix sont peu élevés.

Le climat et la situation géographique jouent également un rôle important. Plus de 35 % des logements situés en altitude, par exemple, sont classés en F ou G. La faute à des températures extérieures plus basses. Le mode de chauffage est également déterminant. Près de la moitié des logements chauffés au fioul sont considérés comme des passoires énergétiques.

Notons enfin que les logements neufs sont très nettement mieux classés que les logements anciens. Ils sont 47 % à bénéficier d'un classement en A, 14 % en B et 38 % en C.

Dans
votre prochain
magazine :

**IMMOBILIER :
LE JUSTE PRIX !**

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



CHINON - MAISON DE MAÎTRE DU XIX^e SIÈCLE

Située à 15 minutes au sud de Chinon, cette propriété se compose d'une maison de maître de la fin du XIX^e siècle, d'une longère du XVIII^e et de ses communs. L'ensemble est entouré de beaux arbres et d'un verger sur un terrain clos d'environ 7 000 m², avec piscine. Le logis principal offre de belles pièces de vie, deux grandes chambres, un bureau et un grenier à aménager. La longère, en pierres apparentes, bénéficie également de belles pièces de réception, de trois chambres et d'une mezzanine faisant office de bureau. Quatre stalles, deux boxes, un grand garage et un bûcher complètent ce bel ensemble immobilier. DPE : G/C

Prix HAI : 498 000 € (honoraires 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

«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 Lucilia BROSSET

La vente de biens de prestige, un savoir-faire !

Lucilia Brosset est fondatrice de deux agences immobilières à Tours. L'une est dédiée à la location gestion et l'autre est spécialisée dans la vente de biens de prestige. Un créneau qu'elle exerce depuis plus de 25 ans, dont elle nous détaille les spécificités.

Tous les vendeurs considèrent que leur bien est unique, mais qu'est-ce qui définit vraiment un bien de prestige ?

Un bien de prestige, c'est un hôtel particulier, un château, un manoir, une maison d'architecte, un appartement de standing... Un bien qui sort réellement de l'ordinaire.

En effet, c'est un terme qui est souvent galvaudé, car il n'est pas si facile à définir. Mais il y a quand même quelques critères qui s'imposent. D'abord, une situation géographique prestigieuse, un quartier recherché, une rue renommée, une vue exceptionnelle, un site chargé d'histoire... Et surtout, il ne doit y avoir ni nuisance visuelle (vis-à-vis, par exemple) ni nuisance sonore.

Des prestations de grande qualité, de grands volumes. Une maison neuve ou ancienne mais en parfait état et dotée d'un grand raffinement, d'un véritable luxe, des éléments architecturaux d'époque (moultures, belles façades...), une maison d'architecte réputé, une domotique récente, une piscine, un spa... Et, pour les appartements, une grande et belle terrasse.

De fait, ces biens sont rares et les prix sont donc élevés. La notion de rareté est fondamentale.



Quelles sont les perspectives d'évolution de ce marché et vos conseils pour une transaction sécurisée ?

Le marché du luxe est irrationnel et fonctionne beaucoup sur le coup de coeur. Il évolue en fonction des tendances, des cultures, et de l'environnement socio-économique. Compte tenu du contexte économique et international, ce marché est aussi touché. La commercialisation est plus longue et la négociation plus âpre sauf pour les biens avec « zéro défaut ».

C'est pourquoi, lorsque l'on veut vendre de tels biens, il est important de choisir une agence spécialisée dans ce domaine c'est-à-dire une agence immobilière riche en expérience sur ce marché, qui saura faire une bonne estimation et saura prodiguer des conseils judicieux. Une agence qui bénéficie aussi d'un carnet d'adresses et d'un réseau solide et fiable, ce qui lui permettra de vite décrypter les acquéreurs potentiels. Ainsi de parfaire la prise en charge des clients et la mise en valeur du bien.

Que représente le marché tourangeau en matière de biens de prestige ?

Ce marché est confidentiel et, bien sûr, plus restreint qu'à Paris ou dans les grandes métropoles. En Touraine, à partir de 750 000 €, une jolie maison sur une commune recherchée avec des prestations de qualité, si tous les critères sont réunis, peut rentrer dans la catégorie Prestige. Et, attention, le luxe ne s'identifie pas forcément à la taille du bien, le charme compte beaucoup. Ainsi, un studio possédant tous les critères peut être prestigieux.



Lucilia B. Immobilier

20 et 21 rue d'Entraigues
37000 Tours

02 47 66 05 66

www.lucilia-b-immobilier.fr



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



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 rafraîchissement.
Classe énergie : D Réf 29

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

COUP DE COEUR



CHAMBRAY-LÈS-TOURS

195 915 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.90% TTC (Prix 185 000 € hors honoraires)
Duplex de 3 pièces de 67 m² avec vue dégagée à Chambray-lès-Tours, quartier de la Papoterie. Il se situe au 3e et dernier étage et comprend 2 chambres, une cuisine, une cave, un garage et 2 places de parking.
Classe énergie : D Réf VA2020-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

EXCLUSIVITÉ



FONDETTES

595 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.39% TTC (Prix 570 000 € hors honoraires)
Maison de 155 m² sur 2 200 m² de terrain avec jardin. Une pièce à vivre, 3 chambres, une cuisine aménagée équipée. Elle propose aussi une cave, 8 places de parking et terrasse de 50 m². Terrain Piscinable.
Classe énergie : E Réf 21

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

COUP DE COEUR



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 : C Réf 9

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

NOUVEAUTÉ



SAINT-AVERTIN

524 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.90% TTC (Prix 500 000 € hors honoraires)
Maison de 8 pièces de 166 m² sur parcelle de 700 m² offrant une très vaste pièce à vivre, 5 chambres et une cuisine A/E. Une pompe à chaleur est présente. Très grand sous-sol. Le jardin est agréable et sans vis à vis avec terrasse de 60 m².
Classe énergie : D Réf 30

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

EXCLUSIVITÉ



MONTLOUIS-SUR-LOIRE

222 300 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.86% TTC (Prix 210 000 € 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. Rafraîchissement à prévoir.
Classe énergie : E Réf VM414-ALUCHON

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

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

Plus-value immobilière : calcul et exonérations

La plus-value immobilière réalisée à l'occasion d'une vente immobilière est imposable à l'impôt sur le revenu (IR) et aux prélèvements sociaux. Cependant, de nombreuses exonérations existent.



Comment se calcule une plus-value immobilière ?

La plus-value immobilière est imposable lorsqu'elle provient d'une cession à titre onéreux : vente d'un bien immobilier ou des droits attachés, échange, apport en société, etc.

La plus-value brute est la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Le prix de vente est le prix mentionné dans l'acte de vente majoré des charges et indemnités réglées par l'acheteur (ex : une indemnité d'éviction) et diminué sur justificatifs des frais supportés par le vendeur (ex : le coût des diagnostics immobiliers).

Quant au prix d'acquisition, il correspond au prix d'achat ou à la valeur qui figure dans la déclaration de succession ou dans l'acte de donation. Il est majoré :

Des frais d'acquisition d'un montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'achat ou aux frais réels sur justificatifs ;

Des travaux pour un montant forfaitaire de 15 % du prix d'achat pour un bien détenu depuis plus de cinq ans ou aux frais réels sur justificatifs.

À cette plus-value brute s'appliquent des abattements pour durée de détention, à partir de la 6^e année ; la plus-value est exonérée au-delà de la 22^e année de l'impôt sur le revenu (IR) et de la 30^e année des prélèvements sociaux. Par exemple, pour un bien détenu depuis 15 ans révolus, le vendeur profite d'un abattement de 60 % pour l'IR et de 16,5 % pour les prélèvements sociaux.

Quel est le taux de taxation des plus-values ?

Après abattement, la plus-value est imposée à l'IR au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Une taxe complémentaire est due pour les plus-values supérieures à 50 000 € après abattement. Elle est de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value.

Quelles sont les exonérations ?

Il existe de nombreuses exonérations concernant la plus-value immobilière, chacune obéissant à des conditions particulières. Ainsi, les ventes de résidences principales, celles dont le prix est inférieur à 15 000 € ou les ventes au profit d'organismes chargés du logement social.

La plus-value est également exonérée lorsque le vendeur n'est pas propriétaire de sa résidence principale et qu'il utilise l'argent du prix de vente pour en acquérir une ou lorsqu'un non-résident cède un logement situé en France.

Par ailleurs, les retraités et les personnes qui résident dans des établissements sociaux, médico-sociaux, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés peuvent bénéficier d'une exonération sous conditions de revenus.

Pourquoi consulter un notaire ?

Le notaire se charge de calculer le montant de la taxation sur la plus-value et d'effectuer le paiement auprès des services de la publicité foncière. Par ailleurs, avant toute opération, il conseille ses clients sur les choix à faire entre les montants forfaitaires et les frais réels pour la détermination du prix et les informe sur les exonérations existantes.



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

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr

LE PRINTEMPS EST ARRIVÉ CHEZ BROSSET IMMOBILIER, PROFITEZ DU MANDAT DE VENTE **VIP!**



www.brosset-immobilier.fr

Contactez votre agence !

Brosset Heurteloup : 02 47 71 77 17

Brosset Clocheville : 02 47 33 33 33

BROSSET
IMMOBILIER



**AVANTAGE
CLIENT GOLD**

- La réalisation de DPE et de l'ERP dès la signature du mandat
- Un reportage photos professionnel ou un aménagement 3D pour promouvoir votre bien
- Une mise en valeur de votre bien sur les portails immobiliers les plus performants et sur nos supports de communication

L'AGENCE DES TOURANGEAUX **DEPUIS PLUS DE 50 ANS**

■ Achat - Vente

■ Location

■ Gestion

■ Syndic

■ Entreprise & Commerce



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



A 15 MN DE CHINON

A 15 mn de Chinon, au cœur d'un village, une maison ancienne en pierre de 160 m² ! Elle vous propose sur 3 niveaux, 2 pièces de réception, une cuisine aménagée et équipée, 3 chambres, dont une suite parentale avec salle de bains et une salle d'eau. De petites dépendances mais de quoi stocker et bricoler ! Ses pierres apparentes, ses façades traversantes en font un lieu lumineux et chaleureux.

252 000 €
5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 2188
Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



CHAMPIGNY-SUR-VEUDE

Entre Richelieu et Chinon, les amateurs de nature et de tranquillité seront conquis par cette demeure de charme tournée vers son parc de 1.3 ha. Bordée par la Veude, elle vous propose, une pièce à vivre avec une cuisine, 2 chambres, d'une salle d'eau et d'une seconde prête à être aménagée, buanderie, dressing - dans une grange aménagée, vous pouvez recevoir en toute indépendance.

344 850 €
4.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 2186
Classe énergie : C

A 15 MN DE CHINON

EXCLUSIVITÉ



A 15 mn de Chinon, demeure tourangelle atypique sur plus de 400 m² habitables : une pièce à vivre donnant sur un jardin d'hiver, une cuisine, une salle à manger et une cave, 3 chambres avec salle de bains/salles d'eau, dont une de plain-pied et un bureau. Une chambre indépendante avec salle d'eau - Terrasse couverte, un garage de 70 m², un parc arboré.

550 000 €
4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 528 846 € hors honoraires)

Réf 2115
Classe énergie : B

CHINON

À SAISIR



Rare ! Dans une résidence, appartement de charme en duplex de type 4 avec terrasse sud-ouest sur ses 107 m² bien repartis et baignés de lumière, un hall d'entrée, un séjour avec cheminée insert donnant sur terrasse, une cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, un dressing, une salle de bains et une salle d'eau, une buanderie - un emplacement de parking extérieur privatif.

278 250 €
5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf 2167
Classe énergie : C

NOUVEAUTÉ



RICHELIEU

Rare ! Pavillon achevé en 2008 avec possibilité d'aménagement supplémentaire en étage. Il vous offre aujourd'hui de plain-pied sur 72 m² environ un séjour de 43 m² environ avec cuisine américaine ouverte, deux chambres et une salle de bains. La construction a été réalisée avec la possibilité d'aménager à l'étage 43 m² environ. Un garage de 15 m² avec un emplacement de stationnement en façade, jardin bien arboré.

121 900 €
6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 2187
Classe énergie : D

BAISSE DE PRIX



RICHELIEU

Rare ! Maison ancienne de 290 m² environ dans un lieu intime autour de petits, mais ravissants espaces verts. Cet ensemble en U et communicant : un hall d'entrée desservant un salon, une cuisine, 3 suites avec chacune salle d'eau, une suite de plain-pied possible (salle d'eau à créer) - un grenier. Indépendant, une chambre avec salle de bains ou possibilité d'un atelier ou activité professionnelle.

265 000 €
3.92% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf 2048
Classe énergie : D

A 5 MN DE RICHELIEU

BAISSE DE PRIX



20 mn de l'accès à l'A10, ancien relais de poste du XVIIIème avec son pigeonnier sur 230 m² habitables vous offre une maison d'habitation composée d'un salon, d'une cuisine, 5 chambres, d'un bureau, d'une salle d'eau et de 2 salles de bains - Une pièce de réception de 120 m² environ de nombreuses dépendances - Jardin arboré et en bords de rivière.

386 650 €
4.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 2117
Classe énergie : E

A 5 MN DE L'ILE BOUCHARD

BAISSE DE PRIX

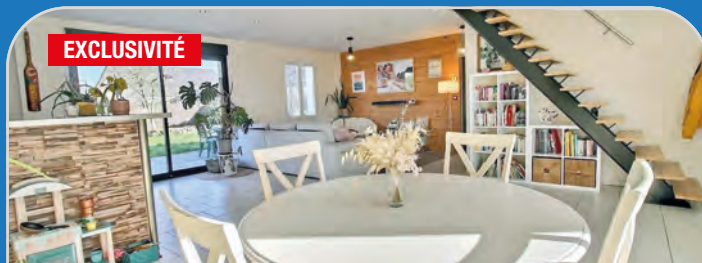


A 5 min de L'île Bouchard, Maison ancienne du 17ème de 159 m² environ composée d'une première partie habitable avec cuisine, séjour, une chambre, salle d'eau et wc. Et une seconde partie à rénover offrant deux pièces, une chambre et un grenier aménageable ! Dépendances - cave - jardin - un très beau projet de rénovation dans un secteur prisé !

80 250 €
7% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf 2128
Classe énergie : F

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



EXCLUSIVITÉ

VILLEPERDUE

265 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison de 2008, 4 pièces de 100 m² à Villeperdue, sur une parcelle de 792 m². Au rez-de-chaussée, un salon/séjour ouvert sur la cuisine, une buanderie, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un garage. Au 1^{er} étage, un palier dessert une chambre parentale avec salle de bains, une autre chambre, ainsi qu'un WC. Dans le jardin il y a une piscine semi-enterrée avec un cabanon de jardin.

Classe énergie : D

Réf 37705



NOUVEAUTÉ

NÈVEZ

250 000 €

Honoraires charge vendeur

Terrain de 1329 m² en Bretagne côté Pont Aven-Concarneau, à Nèvez secteur Kerdruc (port de plaisance) dans un environnement remarquablement idyllique. Le permis de construire est purgé et valable jusqu'en octobre 2025 pour la construction d'une maison d'architecte. Vous aurez la possibilité d'apporter des modifications sur le permis en cours, ou d'imaginer la maison de vos rêves.

Classe énergie : NS

Réf 84319546



EXCLUSIVITÉ

SAVONNIÈRES

139 000 €

Honoraires charge vendeur

Sur une parcelle de 230 m², vous trouverez une maison de plain-pied d'environ 45 m² avec un grenier, une dépendance d'environ 17 m² ainsi qu'une grande cave d'environ 70 m². De par l'extérieur, vous pouvez accéder au grenier qui peut offrir de belles possibilités d'aménagement. La maison comprend une cuisine aménagée, un coin salon, une salle de bains, un WC et une belle chambre d'environ 17 m² avec une cheminée.

Classe énergie : G

Réf 84352577



À SAISIR

VEIGNÉ

273 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison individuelle aux Gués de Veigné de 97 m² avec garage, sur un terrain de 310 m² est composée d'une entrée avec placard desservant une suite parentale avec sa douche à l'italienne, un WC, une cuisine équipée, et un espace de vie lumineux. À l'étage se trouvent 3 chambres, une salle de bains et un WC. Ce bien récent est idéalement situé à 200 mètres des accueils scolaires et des commerces de proximité.

Classe énergie : D

Réf 37696



NOUVEAUTÉ

BALLAN-MIRÉ

329 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison mitoyenne 5 pièces de 110 m², à Ballan-Miré, construite en 2007, sur une parcelle de 680 m². Au rez-de-chaussée, elle est composée d'un salon-séjour-cuisine, un WC. Au 1^{er} étage, 3 belles chambres, 2 avec placards et une avec dressing, une salle d'eau et un WC. Au sous-sol, un atelier, une pièce d'environ 35 m² et une cave. À l'extérieur, une pergola bioclimatique, un apprentis, 2 cabanons de jardin et un garage.

Classe énergie : C

Réf 37704



NOUVEAUTÉ

PERNAY

264 000 €

Honoraires charge vendeur

Charmante maison de 104 m², 5 pièces, construite en 2013 à Pernay, sur un terrain de 530 m², au calme, dans une zone pavillonnaire. Elle se compose au rez-de-chaussée d'une entrée, d'un salon/séjour traversant et donnant sur une terrasse, une cuisine séparée, 2 chambres dont une avec dressing, un WC et une salle de bains. À l'étage, un WC, une salle de bains et 2 chambres. En annexe, un garage et un cabanon de jardin.

Classe énergie : B

Réf 37707



BLERE

187 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.86% TTC
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf 13565
Classe énergie : G

Charmante Maison de ville d'environ 105 m², dans l'hyper centre de BLÉRÉ avec jolie cour, composée au rez-de-chaussée : séjour-salle à manger d'environ 42 m² et cuisine donnant sur la cour. A l'étage dégagement desservant 3 chambres et une salle d'eau avec WC. Grenier aménageable. Deux caves. Bien plein de charme.

Afico - 02 47 05 09 69



MONTLOUIS SUR LOIRE

262 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 3253
Classe énergie : C

Maison moderne et fonctionnelle idéalement placée. Bel espace de vie avec cuisine ouverte. A l'étage 3 chambres spacieuses, une salle d'eau et une salle de bains, idéale pour toute la famille. Décoration au goût du jour, garage et jardin intimiste. Les + : plancher chauffant / panneaux solaires!!!

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



AZAY LE RIDEAU

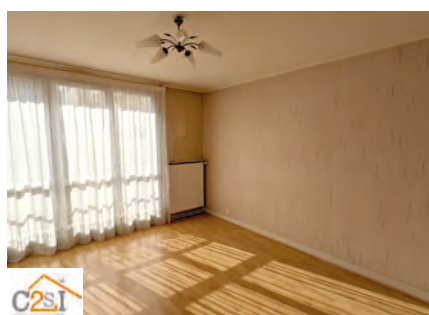
285 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.01% TTC
(Prix 271 400 € hors honoraires)

Réf 11206
Classe énergie : D

Au RDC : un séjour, une cuisine équipée, un cellier, une arrière-cuisine (possibilité de faire une salle d'eau), un W.C. et une chambre. A l'étage : un palier, 3 chambres, un bureau, une salle de bains, un W.C. et des rangements. A l'extérieur: un garage et un jardin clos et arboré dans environnement calme.

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. Il se compose : entrée, cuisine aménagée et 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.

C2SI - 02 47 42 90 14



TOURS BEAUJARDIN

296 800 €

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

Réf TMAI382CSO
Classe énergie : E

Grande maison avec jardin et 2 garages. Au 1^{er} un séjour avec cuisine ouverte A/E, un cellier. Au 2^{ème} un palier mène à 3 chambres, une salle de bains. Les combles aménagés offrent une chambre avec dressing et un bureau. Beaucoup de luminosité ! Jardin clos avec double accès pour les vélos ou voitures, terrasse et espaces verts en centre ville.

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



LA VILLE AUX DAMES

224 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.60% TTC
(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 5147
Classe énergie : F

Au cœur du Grand village, cette belle maison ancienne et indépendante vous attend, de bons volumes et d'un certain cachet. Elle vous propose un salon séjour de plus de 30 m², une grande cuisine orientée sud avec arrière pièce et cellier, 3 chambres dont deux de 15 m², salle de bains et salle d'eau. Vaste grenier à réaménager !

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



TOURS

93 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.88% TTC
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 11793
Classe énergie : E

TOURS Nord "Place Coty" Aux pieds des commerces et du tramway. Appartement de type 2 en bon état général VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE (bail nu de 2019 et loyer hors charges de 430 € + 76 € de charges incluant eau et chauffage). Locataire à jour de ses loyers. Place de parking extérieur privatif.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

177 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.52% TTC
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 11914
Classe énergie : NC

TOURS SUD Appartement 5 pièces 100 m² comprenant : entrée avec placard, salon, salle à manger, cuisine ouverte aménagée et équipée, cellier, dégagement avec placards, 3 chambres, grande salle d'eau et WC séparé, 2 grands balcons Charges annuelles : 2200€ (chauffage, eau chaude et froide compris). DPE en cours.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



LE BOULAY

135 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.75% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 188-076047-529
Classe énergie : E

Maison à vendre avec jardin de 400 m², dépendances et terrasse. Construite en 1940, d'une superficie de 75 m², en état correct dernière rénovation 2012/2013. Située au Le Boulay, à proximité de toutes commodités. 3 chambres, 1 salon.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



TOURS

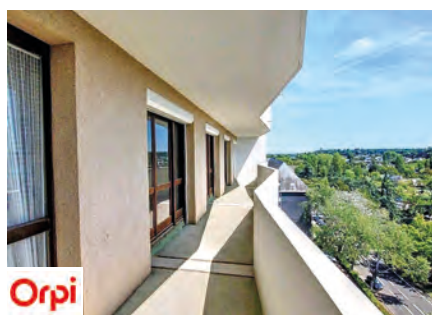
130 000 €

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 64,09 m² 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



TOURS

130 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.33% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 312
Classe énergie : NC

Dans une résidence récente et sécurisée, appartement T2, 48.48 m² en Rdc offrant un séjour avec terrasse, cuisine ouverte, une chambre, Sd'eau. Un garage individuel en S-sol. Chauffage individuel électrique. Vendu avec locataire en place, LOYER ANNUEL HC DE 5875 euros... Copropriété de 96 lots. Charges 702 €/an. Pas de procédure en cours.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



TOURS

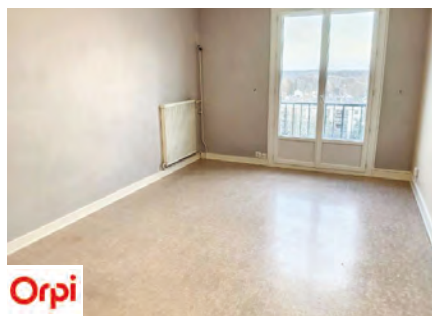
244 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.43% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 348
Classe énergie : D

Charmante maison de plain pied dans le quartier des Douets au calme, proche des écoles et des commodités. Très lumineuse et dispose d'un beau séjour traversant donnant accès à une véranda devenant une pièce supplémentaire en été. Sa cuisine est indépendante avec cellier, 4 chambres, Sdb. Garage attenant avec grenier, cave à vin. Jardin clos.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



JOUE LES TOURS

69 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10.90% TTC
(Prix 63 000 € hors honoraires)

Réf 8157
Classe énergie : C

JOUE LES TOURS, studio d'environ 35 m² composé d'une entrée, salon, dégagement, cuisine, dressing, salle de bains avec wc. Une cave et une place de parking privative. loué 320+95 euros Il est situé au 7^e étage avec ascenseur. L'intérieur de l'appartement est en bon état. Tram A indice DPE C. Réf:8157

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



JOUE LES TOURS

548 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 520 000 € hors honoraires)

Réf 8405
Classe énergie : B

à deux pas de Ballan. maison de 2021, d'environ 209 m². Composée en 3 niveaux. Maison de plain pied avec 3 chambres, salon/cuisine de 44 m², grande salle d'eau. garage. La maison est à deux pas et de la rocade, et de divers autoroutes et des commodités (ex SUPER U). Référence agence : 8405

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



SAINT CYR SUR LOIRE

151 000 €

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

Réf 11863
Classe énergie : C

ST CYR SUR LOIRE LA MENARDIERE 2^{ème} étage sans ascenseur, 2 pièces d'environ 52 m² AUCUN TRAVAUX A PRÉVOIR, comprenant : entrée avec placard, grande cuisine indépendante aménagée équipée (plaque de cuisson et hotte), séjour avec balcon exposé Ouest, chambre, salle d'eau et WC séparé, parking (disponibilité juillet 2024) Référence agence : 11863

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

296 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.94% TTC
(Prix 282 900 € hors honoraires)

Réf 11904
Classe énergie : E

TOURS "QUARTIER SCHELLERIE" Dans petite copropriété avec faibles charges, très bel appartement type 3 de 77,45 m² en duplex comprenant : entrée sur grande pièce de vie avec cuisine américaine aménagée-équipée. En duplex : bel espace bureau de 13 m² avec placards, 1 chambre de 15 m², salle de bains + wc. Cave, Référence agence : 11904

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

SAINT CYR SUR LOIRE



EXCLUSIVITÉ

Venez découvrir cette charmante maison idéalement placée à proximité des commerces, des transp. et des écoles. Elle dispose d'une entrée, d'une grande pièce de vie lumineuse donnant sur une cuisine ouverte, de 2 chbres, une sdb et un wc. A l'étage, vous trouverez un palier qui dessert 3 belles chbres, une sde avec wc. Pour parfaire l'ensemble, un ss avec buanderie, cuisine d'été, cave et gge.

422 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10298
Classe énergie : D

SAINT CYR SUR LOIRE



EXCLUSIVITÉ

Très belle maison familiale édifée sur un terrain clos et arboré. Elle se compose au rdc : d'un séjour, d'une cuisine équipée, d'une chbre et d'une sde pour une vie de plain-pied. A l'étage, 3 chbres dont une avec sa terrasse et une sdb. Enfin, un ss total pouvant accueillir 2 voitures, avec une lingerie, une pièce supp. et une cave. Proche des écoles et des transp, elle n'attend plus que vous !

599 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10279
Classe énergie : D

SAINT ANTOINE DU ROCHER

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



EXCLUSIVITÉ

599 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10282
Classe énergie : D

SAINT AVERTIN



EXCLUSIVITÉ

Charmante maison, idéalement située à proximité des commerces et des transp. Vous trouverez au rdc : une entrée donnant sur une grande pièce de vie, une cuisine, une salle à manger, 3 chbres, 2 sde et une pièce de réception. A l'étage, 2 grandes chbres dont une passante, une sdb et un grenier aménageable. Pour parfaire cet ensemble, un jardin, une cave, un gge et un abris. Vente longue.

510 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10272
Classe énergie : E

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 second : 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

JOUE LES TOURS

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€



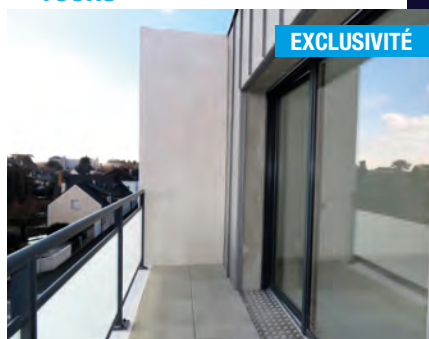
EXCLUSIVITÉ

139 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10256
Classe énergie : D

TOURS

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 chbre et une sde. Vous bénéficiez également d'un stationnement privatif sécurisé en sous-sol. Aucun travaux à prévoir ! Copro de 29 lots Charge/an: 660€.



EXCLUSIVITÉ

161 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10041
Classe énergie : C

BERTHENAY



COUP DE COEUR

Venez découvrir cette maison dessinée et pensée par un architecte ! composée d'une entrée, d'une magnifique pièce de vie avec accès à une autre pièce. De l'autre côté, une gde cuisine, une arrière cuisine et une sdb avec wc. A l'étage, le palier donne accès à 3 chbres, un bureau et une sde avec wc. Afin de parfaire l'ensemble, une pièce de stockage et un splendide jardin paysagé.

375 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10297
Classe énergie : D

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

TOURS proche Lac

187 900 €



Honoraires inclus charge acquéreur
5,66 % TTC
(Prix 175 000 € hors honoraires)

A 5 minutes du centre de Tours et des deux Lions, Dans résidence avec ascenseur Appartement en excellent état comprenant : entrée, cuisine A/E, double séjour + de 30m² avec Vue dégagée, 3 chambres, SDE et débarras. Cave. Huisseries double vitrage. Estimation des coûts d'énergie entre 1350 et 1870€/an (base 2021). 232 lots - Charges : 991€/an.

Classe énergie : D

LA RICHE place Ste Anne

260 000 €



Honoraires inclus charge acquéreur
4,00 % TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Dans résidence de standing avec ascenseur, venez découvrir cet appartement traversant comprenant : entrée avec placards, séjour avec accès à un Balcon Terrasse de 9m², cuisine A/E, 3 chambres, SDE. Deux emplacements de parking. Estimation des coûts d'énergie entre 756 et 1024€/an - Charges copro : 1840€/an. Copropriété de 22 lots principaux.

Classe énergie : C

TOURS Velpeau

169 600 €



Honoraires inclus charge acquéreur
6,00 % TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

A 5 Minutes de la Gare maison de plain pied de type 2 en excellent état comprenant : une belle pièce à vivre parquetée avec cuisine aménagée et équipée, une chambre parquetée avec salle d'eau privative, un wc. Cabanon et cave sur la totalité de la maison. Jardin de 90 m² avec arbre fruitier.

Classe énergie : Non soumis

TOURS Grammont

119 000 €



Honoraires inclus charge acquéreur
5,30 % TTC
(Prix 113 000 € hors honoraires)

A deux pas des commerces et du Tramway, appartement T2 de 58m² au dernier étage d'une résidence sécurisée comprenant une entrée avec placard, un séjour de 23 m² parqueté avec balcon, une cuisine Am, une chambre, une SDB. Cave privative DPE classé G - Charges de copropriété avec eau froide et chaude, chauffage 1730 euros /an. Nbre de Lots : 68.

Classe énergie : G

Proximité parc de la BRENNÉ

715 000 €



Honoraires inclus charge acquéreur
3,63 % TTC
(Prix 690 000 € hors honoraires)

CHÂTEAU AVEC GITE IDEAL POUR MARIAGE OU CHAMBRES D'HOTES. Beaucoup de potentiel pour cet ensemble immobilier comprenant une salle de réception avec cuisine professionnelle, une maison principale avec belle pièce à vivre, 5 chambres, grand dortoir, une maison d'habitation de type 3, dépendance et grange de 200 m² Piscine pool house et préau de 75 m².

Classe énergie : NC

LA RICHE

182 320 €



Honoraires inclus charge acquéreur
7,16 % TTC
(Prix 172 000 € hors honoraires)

En plein centre de La Riche proche du Futur Tramway venez découvrir cet appartement de Type 3 dans résidence de 2005 Il comprend une entrée avec placards, une pièce à vivre avec Terrasse et Jardin Privatifs ; une cuisine, deux chambres, une salle d'eau et wc. Garage en sous sol. Résidence de 95 lots Principaux.

Classe énergie : D

LA RICHE place Ste Anne

66 500 €



Honoraires inclus charge acquéreur
8,13 % TTC
(Prix 61 500 € hors honoraires)

Dans petite copropriété de 9 Lots principaux, venez découvrir ce studio idéalement situé Place Sainte Anne à La Riche, il se compose d'une pièce à vivre avec coin kitchenette, une salle d'eau et wc. Rénové avec des radiateurs radians neufs. Aucun travaux à prévoir. Loué 285€ Hors charges. Charges annuelles : 245€ avec eau froide.

Classe énergie : C

LA RICHE

283 500 €



Honoraires inclus charge acquéreur
5,00 % TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

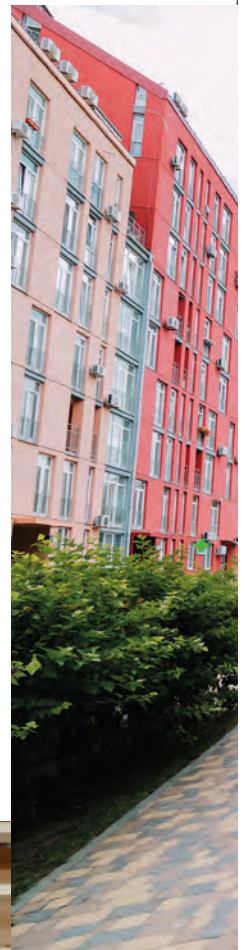
Beaucoup de potentiel pour cette maison familiale comprenant au rdc : entrée, séjour-SAM, cuisine fermée et garage avec espace buanderie. A l'étage, palier desservant 3 chambres, SDE, Débarras (avec accès aux combles). Jardin de 60m² derrière et emplacement parking devant. Estimation des coûts annuels d'énergie entre 1040 et 1450€ (janvier 2021)

Classe énergie : D



Résidence de services

Le dernier eldorado des investisseurs ?



Résidences seniors, résidences étudiantes, résidences de tourisme... L'immobilier géré est une façon de limiter les risques liés à un investissement immobilier, tout en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse. Explications.

Résidences services, comment ça marche ?

Résidences séniors, résidences étudiantes, résidences de tourisme... Toutes ces structures appartiennent à ce que l'on appelle l'immobilier géré. Le principe, c'est qu'un opérateur privé assure la gestion de l'ensemble immobilier. Il en assure l'entretien, il organise les services associés et il s'occupe de trouver les locataires. L'investisseur achète un appartement dans la résidence et il en confie la gestion à l'opérateur pendant une période donnée, en général au moins neuf ans. L'investissement est donc garanti par un loyer qui est payé que le logement soit occupé ou non. Au terme de la période, l'investisseur s'est donc constitué un patrimoine qu'il a pu financer sans risque.



Ticket d'entrée

Pour une résidence étudiante, il faut compter un investissement à partir de 50 000 € environ. Pour des logements plus grands ou dans un standing élevé, la mise de départ peut évidemment être plus conséquente, au-delà des 100 000 €. Pour un investissement dans une résidence senior, le ticket d'entrée est un peu plus important, aux alentours des 80 000 €. Mais, par exemple, un beau T3 dans une résidence de standing peut coûter plus de 350 000 € à l'achat.

Les résidences seniors arrivent en tête des investissements en immobilier géré. Attention, il ne faut pas confondre résidence senior et Ehpad. Un Ehpad, c'est un établissement médico-social qui accueille des personnes que l'âge a rendues dépendantes. Ce sont des établissements qui sont sous tutelles des départements ou des Agences régionales de santé et qui bénéficient de financements publics. Une résidence seniors, c'est un immeuble qui comprend généralement des T2 et des T3 dans lesquels des personnes âgées qui ne sont pas dépendantes vont élire domicile. Elles comprennent d'importantes parties communes, des salons, un restaurant, des coins détente et proposent des services aux résidents dont ils sont libres de profiter ou pas.



Un investissement immobilier

Ce ne sont pas des espaces médicalisés, il s'agit bien d'immobilier. L'objectif de ces résidences, c'est bien de faire en sorte que les résidents puissent vivre en situation d'autonomie le plus longtemps possible, au contraire des Ehpad, qui gèrent la dépendance. Pour autant, il n'est pas rare qu'une résidence senior et un Ehpad soient installés dans les bâtiments mitoyens pour permettre le passage d'un résident d'une structure à l'autre ou permettre à des couples qui n'ont pas le même niveau d'autonomie de vivre à proximité l'un de l'autre.

Ces résidences sont le plus souvent des immeubles en ville, mais on voit apparaître depuis quelques années des résidences sous forme de villages, dans des environnements plus ruraux. Les personnes louent alors un appartement ou une petite maison dans un ensemble plus étendu dans lequel s'inscrivent les services habituel liés à une résidence seniors.





Résidence de services

Le dernier eldorado des investisseurs ?



Pourquoi investir dans une résidence de services ?

Quand on décide d'investir dans un placement immobilier, il est important de savoir si le bien que l'on achète correspond à une demande durable. C'est ce que l'on appelle la profondeur de marché et c'est la condition sine qua non pour se constituer un capital pérenne. Certes, le nombre de résidences senior a beaucoup progressé au cours des dernières années. On en compte environ un millier aujourd'hui, alors qu'il n'y en avait qu'un peu plus de 500 en 2016. Plus encore, une étude de la société d'intelligence économique Xerfi estime que la demande est capable d'absorber une centaine de nouvelles résidences par an en France, pendant quinze ans. Le nombre de personnes de plus de 75 ans en France passera en effet, de 6 à 12 millions dans les trente prochaines années. Il s'agit donc d'un investissement parfaitement en phase avec les évolutions de la société.

Il en va de même pour les résidences étudiantes. On connaît les difficultés que rencontrent les étudiants à se loger dans la plupart des villes universitaires françaises. Une situation qui n'est pas partie pour s'arranger au vu de l'augmentation constante de la population étudiante qui devrait atteindre les trois millions en 2028 et du manque endémique de logements neufs en France depuis plusieurs années.

L'autre avantage de la formule, c'est la réversibilité de cet investissement. Lors de l'achat, il s'agit d'une opération purement financière. Mais à son terme, l'investisseur est bel et bien propriétaire d'un appartement qui a pris de la valeur comme l'ensemble du marché de l'immobilier. Il peut l'occuper lui-même ou pour ses enfants dans le cas d'une résidence étudiante ou encore le revendre pour se dégager un capital.

Un rendement sans risque

Enfin, l'intérêt de ce type d'investissement est naturellement financier. Contrairement à un investissement locatif traditionnel, il n'y a pas de risque de vacance locative dans le cas d'une résidence de services. Le gestionnaire de la résidence s'engage en effet à verser un loyer au propriétaire, même si le logement n'est pas occupé. Cela permet de sécuriser l'investissement. Les baux sont généralement de neuf ou onze ans. Cette formule retire au propriétaire tout souci lié à la gestion du bien et le dégage de toute action. La société qui gère la résidence se finance grâce aux loyers versés par les résidents qui sont nettement supérieurs à ce qui se pratique dans le parc traditionnel. Les fourchettes de prix sont cependant très larges, en fonction de l'emplacement de la résidence, de son standing et des services qui y sont proposés.

1^{ER} CONSTRUCTEUR FRANÇAIS DEPUIS 1919

Proposition de terrains exclusifs
Création de plans sur mesure
Optimisation du financement

Toutes les garanties liées au contrat de construction

- Garantie de remboursement de l'acompte perçu,
- Garantie de livraison au prix et dans les délais convenus,
- Garantie de bon fonctionnement,
- Garantie de responsabilité civile,
- Garantie décennale,
- Assurances dommages - ouvrage,
- Garantie d'obtenir une maison conforme à la réglementation thermique RE2020.

Prenez connaissance
de l'expérience
de nos clients



35 rue du Général Mocquery
SAINT-AVERTIN

Alexis Gauthier : 06 27 92 26 92

alexis.gauthier@maisonfc.fr

www.maisons-france-confort.fr

CÔTÉ MAISON

Maisons France Confort *Constructeur sur mesure*

Le leader français de la construction de maisons depuis plus de 100 ans vient d'implanter sa nouvelle agence à Saint Avertin. Pilotée par Alexis GAUTHIER, fort de 13 ans d'expérience, professionnel et à votre écoute, vous bénéficierez d'une véritable expertise dans la conception de plans sur mesure et d'un accompagnement complet : Recherche de terrains, optimisation de votre financement, prise en charge des démarches administratives, contrôle et suivi de chantier... jusqu'à la remise des clés de votre maison.

Traditionnelle ou contemporaine, Alexis et Maxime conçoivent avec vous la maison qui vous ressemble et s'adapte à vos demandes d'aménagements intérieurs et extérieurs (piscine, cuisine, paysagisme).

En confiant votre projet à MAISONS FRANCE CONFORT, vous faites le choix de la sécurité et d'une construction de qualité.

Maxime et Alexis



Résidence de services

Le dernier eldorado des investisseurs ?

Comment choisir sa résidence ?

Même si le marché des résidences senior ou des résidences étudiantes est porteur, il ne faut pas négliger le choix de la résidence dans laquelle on va investir. La première chose à vérifier, naturellement, c'est la fiabilité et le sérieux de l'entreprise gestionnaire. Il existe sur le marché quelques acteurs majeurs qui sont de plus en plus souvent adossés à des grands groupes. C'est le cas, par exemple, du groupe Domitys, leader du marché en France, qui a rejoint le groupe AG2R La Mondiale en juin 2021. Mais il existe également sur le marché de très nombreux acteurs locaux tout à fait fiables, qui ne gèrent souvent qu'une ou deux résidences.

Comme toujours en immobilier, l'emplacement est essentiel pour le choix. Plus que la ville où l'on décide d'investir, c'est le quartier qui est primordial. Même si elle ne se situe pas dans un des secteurs les plus prisés de la ville, la résidence doit être à proximité des commerces et des transports et permettre une vie aisée à une personne qui ne se déplace plus qu'à pied. Pour le cas particulier des résidences étudiantes, osons une lapalissade : elles doivent se situer à proximité des pôles universitaires, du centre-ville ou à moins de 500 m des transports en commun.



Investir

Dans un contexte encore troublé sur le marché de l'immobilier et en particulier de l'immobilier neuf, l'investissement dans une résidence de services senior ou étudiante apparaît comme une alternative sûre et rentable. La demande est là, l'offre aussi et la fiscalité suffisamment incitative pour se lancer.

LMNP en amortissement : le bon plan



Le dispositif Censi-Bouvard, très incitatif pour l'investissement en résidence de services, a pris fin en décembre 2022. Pour autant, ce type d'investissement demeure intéressant. En particulier parce qu'il permet d'avoir accès au statut de Loueur en Meublé Non-Professionnel (LMNP) en amortissement. De quoi s'agit-il ?

Quand on loue un logement que l'on a acheté, on touche des revenus liés au loyer. Mais on doit également payer des charges. L'amortissement du bien (c'est-à-dire le financement de sa perte de valeur dans le temps) est considéré comme une charge. Deux types de dépenses peuvent entrer dans ce cadre de l'amortissement. Les premières, ce sont les grosses dépenses effectuées au cours de l'année, comme l'achat de gros mobilier ou le financement d'importants travaux de rénovation.

L'autre type de dépenses, c'est tout simplement la valeur de l'actif, c'est-à-dire le prix du logement que vous avez acheté. Autrement dit, il est possible de passer dans les charges une part importante du prix de votre investissement. Pour chacune de ses dépenses, on applique un taux d'amortissement annuel. On considère par exemple que, du fait de son vieillissement et de son usage, le bien perd 2 % de sa valeur chaque année. Si on a acheté son bien 150 000 €, on peut donc déduire 3 000 € (150 000 € X 3 %) de ses impôts tous les ans. Attention tout de même, la déduction fiscale est plafonnée, pour une année, au montant des loyers diminué du montant des charges.

Il s'agit, on le voit, de dispositifs un peu complexes et il n'est pas inutile de se faire accompagner d'un expert comptable ou d'un conseiller en patrimoine pour les mener à bien. Mais le statut de LMNP en amortissement assure une excellente rentabilité à ce type d'investissement. La rentabilité dépend évidemment du prix d'achat du bien et du loyer que l'on en retire. Mais, dans la plupart des cas, un investisseur dans une résidence de service peut tabler sur un taux de l'ordre de 4 % par an. C'est, compte tenu de la sécurité de l'opération et de la plus-value immobilière que l'on peut en espérer à la fin, une excellente opération.

Dans votre prochain magazine : **ACHETER DANS LE NEUF, EST-CE VRAIMENT PLUS CHER ET POURQUOI**

ECI PROMOTION

Hall Parc

**Prochainement :
démarrage des travaux**

à Saint-Cyr-sur-Loire



Bureaux et cabinets médicaux



Photos non contractuelles

**Avec plus de
150 places de parking**

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



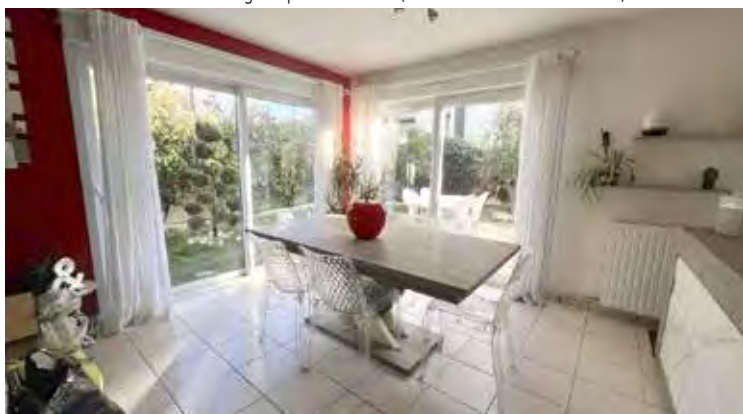
LUYNES

Superbe longère ~282 m² datant de 1871 édifée sur un terrain de 26 000 m². Entrée, beau séjour, cuisine A/E, bureau, salle de billard, douche, cellier, atelier. A l'étage : 3 chambres, bains, bureau, douche. Une vaste grange ~ 160 m² pouvant être aménagée en gîte. Classe énergie E. Classe climat E. **717 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 690 000 € hors honoraires) Réf T3049



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Agréable villa de 241m² édifée sur un parc ~ 4 890m². Entrée, vaste salon/salle à manger avec cheminée, bureau, cuisine A/E, spacieuse chambre parentale, salle de bains. A l'étage : 4 chambres, bains, douche. Cave. Dépendance avec garage. Préau. Box à chevaux. Jardin avec piscine. Classe énergie B. Classe climat A. **748 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 720 000 € hors honoraires) Réf T3044



TOURS GIRAUDEAU

Superbe Appartement/Maison de 112,17m² LC dans résidence récente (30 lots) avec terrasse et jardin privatif ~ 110 m². Entrée, séjour, cuisine A/E. Aux étages : 3 chambres, bureau, bains, douche. Cave. Garage. Charges annuelles ~ 2 200 € Chauffage individuel au gaz. Classe énergie D. Classe climat D. **498 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.75% TTC (Prix 480 000 € hors honoraires) Réf T3043



TOURS DEUX LIONS

Charmant Appartement/Maison de 88m² dans résidence 200 lots avec terrasse 25m² et jardin privatif 40m². Entrée, séjour, cuisine A, 2 chambres, bains. 2 parkings extérieurs. Charges annuelles ~ 2 200 €. Classe énergie C. Classe climat B. **294 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 280 000 € hors honoraires) Réf T3047



TOURS PREBENDES NORD

EXCLUSIVITE. Bel appartement type 5 de 107,34 m² (LC) dans résidence standing (60lots) asc, cave, garage. Entrée, salon/ salle à manger (avec balcon), cuisine A/E, 2 chambres, douche, bureau, bains. Charges annuelles ~ 4 200euros. Matériaux de qualité. Lumineux. Classe énergie D. Classe climat B. **494 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 475 000 € hors honoraires) Réf T3033



JOUE-LES-TOURS

Exceptionnelle propriété 18 siècle édifée sur un parc ~ 3 800m². Vaste entrée, salon, salle à manger, cuisine familiale, quatre chambres, bureau, boudoir, salle de bains, trois cabinets de toilette. Une longère ~ 200m². Logement à consommation énergétique excessive : classe F Classe climat F. **927 680 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 892 000 € hors honoraires) Réf T3000

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



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



www.lucilia-b-immobilier.fr