

# Dans nos villes

Le magazine immobilier pour mieux s'informer et bien s'installer

N°211 DÉCEMBRE 2022 - GRATUIT

**Spécial fêtes**  
**Comment donner**  
**un air de fête**  
**à son intérieur ?**

**LE NEUF**  
*et la construction*  
**Vers une année**  
**charnière...**

*Marché*  
*de l'ancien*  
**Quel bilan pour**  
**2022, quelles**  
**perspectives**  
**pour 2023 ?**





02 47 60 22 15



02 47 31 16 16



02 47 70 12 70

**POUR TOUS VOS VŒUX IMMOBILIERS,  
PENSEZ CITYA !**



*Les agences de Tours vous souhaitent  
de joyeuses fêtes de fin d'année.*





# PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

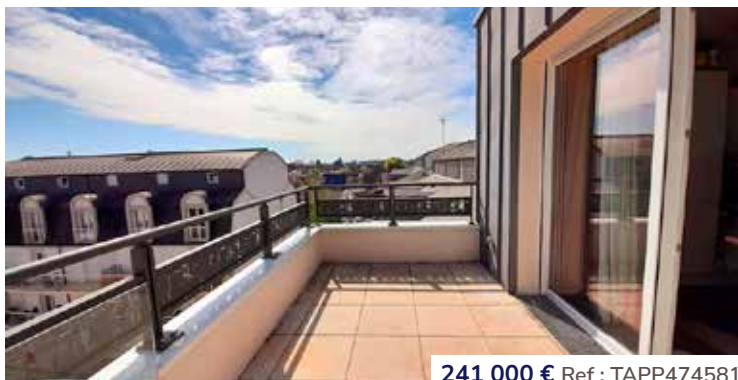
■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic | citya.com | f | t | i | in



**77 000 €** Ref : TAPP484038

## JOUE-LES-TOURS

Appartement 1 pièce de 24 m<sup>2</sup>. Vendu libre de toute occupation à deux pas de la faculté Grandmont. Une agréable pièce principale lumineuse avec un balcon. Il possède également une salle d'eau en bon état avec douche et wc. Cave privée et place de parking disponible dans la résidence. Classe énergie E - Ref 306



**241 000 €** Ref : TAPP474581

## TOURS SUD

Appartement T4 dans une résidence de 2020 agencé comme suit : un séjour avec une cuisine ouverte aménagée et équipée donnant sur une terrasse grande ensoleillée exposée Sud-Est, trois chambres, une salle d'eau, un wc. Un cellier sur le palier. Pour vos véhicules, ce bien est mis en vente avec deux places de parking privées en sous-sol. Classe énergie A - ref : 50



**392 000 €** Ref : TMAI131051

## CHAMBRAY LES TOURS

Jolie maison 7 pièces de 122 m<sup>2</sup> de plein pied avec jardin de 800m<sup>2</sup>. Elle dispose d'une entrée avec placard, d'un salon et séjour, d'une cuisine aménagée et équipée, de quatre chambres, dont deux au RDC, d'un bureau, de deux salles d'eau. Terrasse, véranda, Cave, stationnement. Classe énergie D ref 193



**413 000 €** Ref : TAPP487651

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T3 de 95 m<sup>2</sup> sur les bords de Loire avec vue imprenable. Il se compose d'une cuisine séparée, un vaste séjour en L, une salle de bains, une salle d'eau, un espace nuit et deux wc. Pour profiter des belles journées, ce logement possède une grande terrasse exposée Ouest au calme. Une cave ainsi qu'un garage. Locataire en place. Classe énergie D ref 207



**67 000 €** TAPP485337

## CHAMBRAY LES TOURS

A VENDRE, votre cabinet CITYA BERANGER vous propose, en EXCLUSIVITE, ce studio situé à Chambray les Tours. A proximité immédiate de l'hôpital Trousseau et de l'école d'infirmière cet appartement constitue une belle opportunité d'investissement locatif. A visiter sans tarder avec l'un de nos conseillers. DPE E - Lots 139 - Charges 649 €/an

## TOURS

### COUP DE COEUR APPARTEMENT LUMINEUX AVEC TERRASSE ET PARKING.

Ce bien est composé d'une vaste entrée desservant deux chambres dont une avec dressing, une salle de bain, un cellier servant de buanderie, des W.C. ainsi qu'une belle pièce de vie avec cuisine américaine aménagée et équipée. Classe énergie : C - Lots 26 - Charges 960 €/an,



**199 000 €** TAPP488752

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic





8 bis rue du Docteur Herpin  
**02 47 31 16 16**  
sgti.contact@citya.com



40 boulevard Béranger  
**02 47 70 12 70**  
beranger.contact@citya.com



32 rue Charles Gille  
**02 47 60 22 15**  
charlesgille.contact@citya.com



## SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

Idéalement située au cœur du village - venez visiter cette jolie maison 6 pièces de 140 m<sup>2</sup> aux beaux volumes, 830 m<sup>2</sup> de terrain avec terrasse, jardin, et piscine chauffée. Classe Energie D. Réf. 200 DPE D

Ref : TMA1132785

**400 000 €**

## TOURS

COUP DE COEUR POUR CE DUPLEX DE 164M2 AVEC BALCONNETS PLACE MICHELET.

Vous serez séduits par son charme de l'ancien et son cachet entre la hauteur sous plafond avec moulures, ses cheminées en marbre et son parquet d'époque. Lots 6 - Charges 1 675€/an DPE D



TAPP488229

**426 000 €**



## TOURS

Maison de 80 m<sup>2</sup>. Elle bénéficie d'un beau séjour de 30 m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée et un WC. A l'étage, deux chambres, un bureau ainsi qu'une salle de bains. Classe énergie : D - 228.0

Ref. : TMA1131946

**320 000 €**



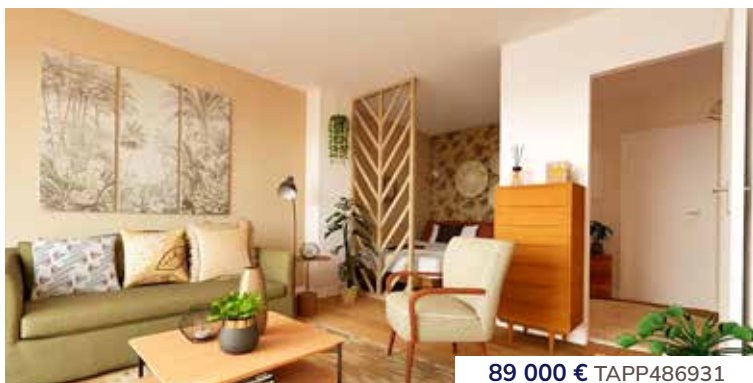
# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



199 000 € TAPP490327

## TOURS

Au deuxième et dernier étage du bâtiment, l'appartement se compose d'une grande pièce de vie, une vaste cuisine aménagée et équipée. Deux chambres et une salle d'eau ainsi qu'une petite pièce supplémentaire pouvant faire office de dressing. Classe énergie : E - Lots 36 Charges 2 040 €/an



89 000 € TAPP486931

## SAINT CYR SUR LOIRE

IDEAL INVESTISSEMENT - STUDIO LUMINEUX. Il est composé d'une entrée, d'une belle pièce de vie lumineuse ainsi qu'une cuisine aménagée semi ouverte et une salle d'eau. Une place de parking ainsi qu'une cave complètent le bien. Classe énergie : E Lots 171 Charges 976 €/an



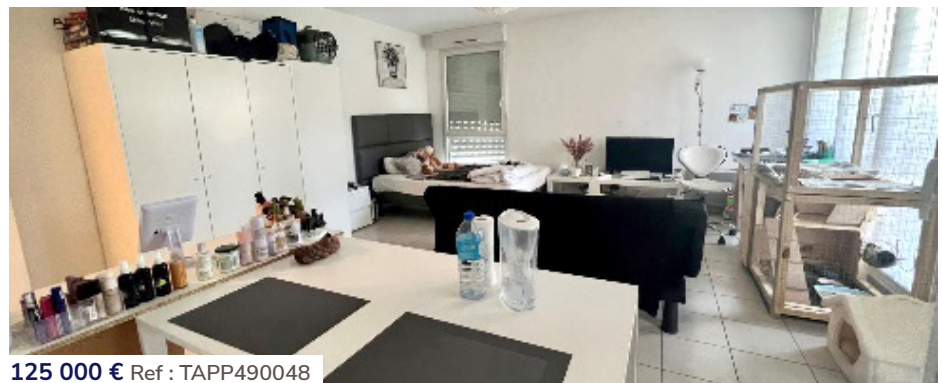
110 000 € Ref : TAPP489606

## TOURS

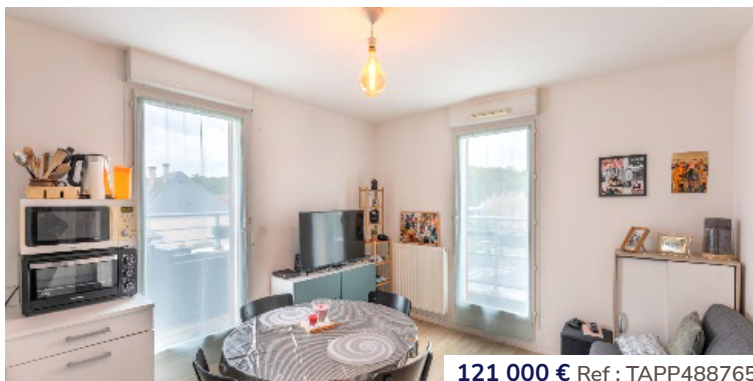
Appartement 1 pièce de 38 m<sup>2</sup>, vendu loué. Il profite d'une vue dégagée. Il compte une pièce principale, une kitchenette et une salle d'eau. Il est mis en vente avec une place de parking. Copropriété de 36 lots, charges 1216€/an, Classe énergie : C - 150.0

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Studio de 36,19 m<sup>2</sup>. Il profite d'une vue dégagée et d'un jardin privatif de 40m<sup>2</sup>. Il dispose d'une pièce principale, d'une grande kitchenette et d'une salle de bains. De plus, ce bien est mis en vente avec une place de parking privative. Copropriété de 80 lots, charges 890€/an, Classe énergie : D - 203.0



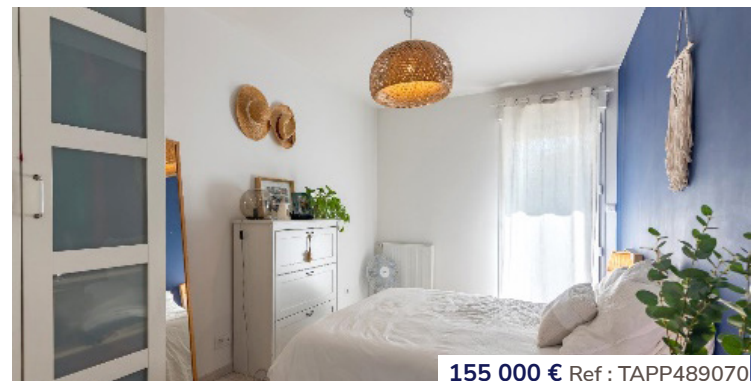
125 000 € Ref : TAPP490048



121 000 € Ref : TAPP488765

## VEIGNÉ

Appartement de 2 pièces de 31,99 m<sup>2</sup>. Il est vendu loué. Il compte un séjour de 16 m<sup>2</sup>, une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. L'appartement est mis en vente avec une place de parking. Copropriété de 36 lots, charges 908€/an, Classe énergie : D - 202.0



155 000 € Ref : TAPP489070

## TOURS

Appartement T2, vendu loué, de 49 m<sup>2</sup>. Il offre une belle entrée entrée qui vous dirigera vers une belle pièce de vie très lumineuse. En prolongement vous apprécierez la cuisine aménagée. Côté nuit, vous découvrirez une vaste chambre, et une salle d'eau. Copropriété de 85 lots, charges 608€/an, Classe énergie : B - 64.0



# sommaire

DÉCEMBRE 2022

## Ancien

### Marché de l'ancien

Quel bilan pour 2022, quelles perspectives pour 2023 ?



6

## À consulter

### les annonces

des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

21 Loir-et-Cher

### Paroles d'expert

12 par Sylvain James



Spécial fêtes  
Comment donner  
un air de fête à  
son intérieur ?

22

## Neuf

### Le neuf et la construction

Vers une année charnière...



26

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

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

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

Directeur de publication : Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

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

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE n°211 du 06 décembre 2022 au 02 janvier 2023

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

15, rue J. Jacques Rousseau - AMBOISE : 02 47 30 51 56

50 ans de l'Agence  
SIMON

7, rue de la République - VOUVRAY : 02 47 52 67 28

60, a.v de la République - ST-CYR-SUR LOIRE : 02 47 46 24 80

1972  
2022

## AMBOISE

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

## VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République  
02 47 52 67 28

## ST-CYR/LOIRE

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

## BLÉRÉ

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### Amboise 10 mn 587 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,82%TTC,  
560 000 € hors honoraires  
Réf : 293A Classe énergie : E



EXCLUSIVITÉ

Belle propriété nichée au coeur d'un parc paysager d'environ 1 ha , entrée avec placards , cuisine aménagée équipée , séjour double avec cheminé et plafond cathédrale , 2 chambres , salle de bains , lingerie , wc au 1<sup>er</sup> : 3 chambres , salle d'eau/wc , mezzanine , garage double , cave , terrasse , piscine chauffée . Tél : 02 47 30 51 56

### Centre-ville Amboise 797 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,87%TTC,  
760 000 € hors honoraires.  
Réf : 546A Classe énergie : E



Emplacement privilégié pour cette propriété au calme. Maison principale composée d'une entrée ,pièce de réception avec parquets et cheminée, cuisine, chbre, possibilité sde, jardin d'hiver, au 1<sup>er</sup> étage : palier, 2 chbres, sdb/wc, au 2<sup>ème</sup> : Loft avec sde/wc. Maison indépendante : cuisine, sde /wc, atelier, chbre. Cave. Parc clos et paysager de 1539 m<sup>2</sup>. Tél : 02 47 30 51 56

### Amboise 5 mn 227 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,58%TTC,  
215 000 € hors honoraires  
Réf : 573 Classe énergie : E



Proche commodités , agréable maison offrant entrée séjour double , cuisine , salle d'eau , au 1<sup>er</sup> étage : palier , 3 chambres , salle de bains . Garage Jardin et abri. Tél : 02 47 30 51 56

### 7 mn de Vouvray 129 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7,5%TTC,  
120 000 € hors honoraires.  
Réf : 595 Classe énergie : F



VUE DÉGAGÉE

Beau potentiel pour cette maison des années 70 de plain pied à réhabiliter entièrement. Jardin d'environ 1660 m<sup>2</sup> avec garage et atelier. Tél : 02 47 52 67 28

### Maison ancienne Vouvray 253 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,63%TTC,  
240 000 € hors honoraires.  
Réf : 488 Classe énergie : E



Maison ancienne du XVIII et du XX<sup>e</sup> Siècle agrandie en 1960 : Au rez de chaussée : séjour avec cheminée insert, cuisine, salle d'eau, chambre, dégagement, WC. Au 1<sup>er</sup> étage : palier, 2 chambres communicantes. Grenier accessible par chemin. Dépendances et Caves. Le tout sur env. 246m<sup>2</sup> de terrain et petit jardin en face. Tél : 02 47 52 67 28

### Tours centre 421 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,25%TTC,  
400 000 € hors honoraires.  
Réf : 4166V Classe énergie : C



Centre de Tours - Proche toutes commodités - Au 1<sup>er</sup> étage. Très bel appartement NEUF T4 de 80 m<sup>2</sup> avec balcon offrant entrée séjour avec cuisine A/E 3 chambres SDB WC. Cave. 1 place de parking sécurisée. Tél : 02 47 52 67 28

### Tours 313 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,03%TTC,  
298 000 € hors honoraires.  
Réf : 589 Classe énergie : D



Jolie maison proche commerces et tram. Elle offre: Entrée, Salon-séjour, Cuisine A/Equippée, Cellier, 3 Chambres, Salle de bains, Wc, Garage et 1 place extérieure. A visiter rapidement. Tél : 02 47 46 24 80

### Fondettes 649 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,82%TTC,  
620 000 € hors honoraires.  
Réf : 588 Classe énergie : n/a



EXCLUSIVITÉ

Coup de coeur, maison ancienne de charme, volumes. Atypique avec ses 2 escaliers, en rdc : grande pièce de vie traversante avec cuisine A/E, Suite parentale, chambre avec SdE privative et bureau - SdE wc , à l'étage : palier, 3 chambres, salle de jeux, SdB . Dernière chambre avec accès indépendant.cave en Ssol. Terrain 525 m<sup>2</sup> avec terrasse. Tél : 02 47 46 24 80

### Saint-Cyr centre 262 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,65%TTC,  
248 000 € hors honoraires  
Réf : 598 Classe énergie : E



Jolie maison ancienne avec cour. St-Cyr centre proche commerces et transport. Offrant : Entrée salon-séjour donnant sur terrasse, Cuisine A/Equippée, 3 Chambres, Dressing, 1 salle d'eau, Wc. Local technique et vélo. Tél : 02 47 46 24 80

### Proche Bléré 342 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,23%TTC,  
325 000 € hors honoraires.  
Réf : 543 Classe énergie : C



Entre Vallée de la Loire et Vallée du Cher, tout proche de Bléré, dans un village avec commodités, ne manquez pas cette belle maison contemporaine d'environ 140 m<sup>2</sup> habitables sur un agréable jardin clos et arboré de 870 m<sup>2</sup>. Tél : 02 47 23 29 14

### Chisseaux 367 000 €

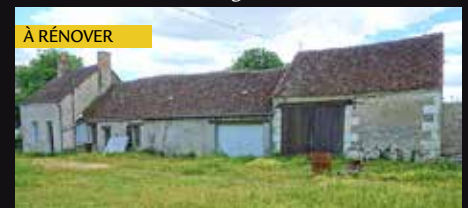
Honoraires inclus charge acquéreur 4,86%TTC,  
350 000 € hors honoraires.  
Réf : 500 Classe énergie : C



Charme de l'ancien pour cette jolie maison partiellement rénovée d'environ 170 m<sup>2</sup> habitables, implantée sur une parcelle de jardin clos de 3400 m<sup>2</sup>. En dépendance, une maison restaurée de 65 m<sup>2</sup> pouvant servir de gîte ou de maison d'amis. Dans un environnement de qualité, à la campagne et au calme. Tél : 02 47 23 29 14

### Proche Bléré 133 750 €

Honoraires charge vendeur  
Réf : 1799 Classe énergie : n/a



À RÉNOVER

Ancien corps de ferme à restaurer entièrement, situé dans un hameau à la campagne sur la commune de Luzillé. Jardin de 3000m<sup>2</sup>. Hangar. Non attenante, parcelle d'environ 5000m<sup>2</sup> avec peupleraie . Potentiel d'aménagement important. Prévoir budget rénovation complète. Tél : 02 47 23 29 14



# Marché de l'ancien

## Quel bilan pour 2022, quelles perspectives pour 2023 ?



**Le début de l'année 2022 a été marquée par la fin réelle de la crise du covid. Mais le second semestre a, lui, été celui de la réapparition de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt. Un mouvement qui a stoppé net l'emballement du marché de la transaction immobilière.**

### Retournement de tendance

Une chose est sûre : l'année 2022 ne s'achève pas comme elle avait commencé en matière immobilière. Depuis la sortie de la crise covid, le marché était porté par un vent fort. Des projets trop longtemps reportés se concrétisaient rapidement. Grâce au télétravail, entre autres, des acquéreurs qui voulaient changer de vie ont eu la possibilité de le faire. La demande était forte, partout, y compris dans des villes ou des secteurs longtemps délaissés par les acheteurs. En face, l'offre était souvent proche de la saturation. Tout cela a conduit à des hausses de prix importantes, de l'ordre de 15 à 20 % en deux ans selon les territoires. Mais ça, c'était avant et la réalité du marché, en cette fin d'année, est bien différente.





## Nombre de transactions : inversion de courbe

*Au niveau national, c'est en août 2021 qu'a été atteint le pic du nombre de transactions. Sur douze mois, elles s'élevaient alors à plus de 1,2 million. Un chiffre qui s'érode doucement de mois en mois et qui s'établissait à 1,15 en juin. Une inversion de courbe qui intervient après une véritable explosion du nombre des transactions au sortir de la crise covid. Par comparaison, en juillet 2020, sur douze mois, le nombre des ventes réalisées était inférieur à un million.*

Depuis le printemps et de façon encore plus nette depuis la rentrée de septembre, le marché a commencé à se retourner. Les symptômes de ce changement sont repérés par tous les professionnels de l'immobilier. Cela commence par une demande qui tend à se faire moins présente et des durées de vente qui s'allongent. Les biens qui ne sont pas tout à fait au prix du marché ou qui sont pénalisés par un élément particulier, sont les premiers à souffrir. Et, en deuxième lame, cela se traduit par un tassement des prix de vente. Une tendance constatée au niveau régional, mais qui se conforme clairement à l'échelon national.

« Le marché du logement semble se modérer, souligne Jean-Marc Torrollion, président de la FNAIM, dans la note de conjoncture du mois d'octobre 2022. En lien avec la hausse des taux, les prix ralentissent depuis avril. Ils sont en hausse de 6,7 % sur un an au 1<sup>er</sup> octobre, contre 8,2 % au 1<sup>er</sup> avril. »

## *Des fondamentaux qui demeurent*

Ce retournement, pour autant, ne gomme pas les grandes tendances que l'on avait vu apparaître en sortie de crise sanitaire. Ainsi, les grandes villes ont tendance à plus souffrir que les agglomérations plus modestes. Paris, par exemple, est la seule ville de France qui voit ses prix baisser sur un an (-2,7 %). De même, les plus grandes villes de province affichent une progression mesurée (+3,6 % sur un an), alors que le reste du territoire se situe encore à + 7,4 %. Une chance pour nos régions, d'où les grosses agglomérations sont absentes.

De plus, c'est toujours la façade atlantique et ses abords qui ont les faveurs des acheteurs. De nombreuses villes, comme Quimper, Lorient, La Roche-sur-Yon ou Les Sables d'Olonnes affichent, selon le baromètre de la FNAIM, des progressions sur cinq ans supérieures à 50 %.







## Marché de l'ancien. Quel bilan pour 2022, quelles perspectives pour 2023 ?



### *Indre-et-Loire : le plafond est atteint*

En Indre-et-Loire, de l'avis des professionnels, le marché a atteint son plafond et commence même une phase de rééquilibrage. Selon les chiffres de la FNAIM, la ville de Tours a vu ses prix progresser de 38,9 % en cinq ans, avec un nombre de ventes record. Sur l'ensemble du département, la hausse est plus modeste, mais tout de même de plus de 25 % sur cinq ans. Les prix au mètre carré se situent désormais, à Tours, à des niveaux très élevés. Dans le triangle d'or, l'hyper-centre de la ville ou des quartiers prisés comme les Prébendes, les prix au m<sup>2</sup> dépassent allègrement les 4 000 € pour les maisons et entre 3 000 et 3 500 € pour les appartements. Dans les autres quartiers, même les moins cotés, plus rien n'est proposé en-dessous de 2 000 €/m<sup>2</sup> et la moyenne de la ville se situe, selon le baromètre de la FNAIM, à presque 3 200 €. Mais les professionnels notent, depuis le mois de mai, un allongement des délais de vente, premier signe du retournement du marché.

### *Indre : retour au calme*

Châteauroux et le département de l'Indre ont connu, également, l'effervescence liée à la sortie de la crise sanitaire. Une période caractérisée par une demande très forte et une pénurie de biens à vendre. Tout cela se traduisant par des hausses de prix significatives. De la même manière, le marché de l'Indre ressent le retour sur terre qui est en train de s'opérer. Aujourd'hui, les prix de l'immobilier ont atteint un plateau. Dans le centre-ville de Châteauroux, le haut du marché se situe aux alentours de 2 000 €/m<sup>2</sup>. Mais, en dehors du centre, comme dans le reste du département, selon le baromètre de la FNAIM actualisé en octobre, on est plutôt autour de 1 100 €/m<sup>2</sup>.

Et, depuis plusieurs mois, le ralentissement est sensible. Le nombre de nouveaux mandats de vente n'a pas explosé, mais c'est bien la demande qui est en train de marquer le pas. Hausse des taux d'intérêt, taux d'usure qui bloque certaines demandes de prêts, attentisme lié à la situation économique... Les raisons de ce coup de froid sont connues et, malheureusement, bien installées.

### *Loir-et-Cher : un marché toujours actif*

Tant à Blois qu'à Romorantin ou Vendôme, les prix de l'immobilier ont connu deux années de fortes hausses à la sortie de la crise covid. Sur l'ensemble du département, selon le baromètre de la FNAIM, la progression est plus mesurée, puisqu'elle n'est « que » de 18,4 % sur les cinq dernières années. Dans le centre-ville de Blois, les prix oscillent entre 2 000 et 2 500 €, selon le type de biens et le quartier. A Romorantin ou à Vendôme, la fourchette se situe plutôt entre 1 500 et 2 000 €/m<sup>2</sup>, en fonction de la qualité du bien et de l'importance du terrain.



**NOUVEAUTÉ**



**FAYE LA VINEUSE**

**53 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 50 000 € hors honoraires)

Réf 2081  
Classe énergie : NC



Au coeur d'un village de charme, grange en pierre (possibilité de transformer en habitation) de 97 m<sup>2</sup> au sol, dont 48 m<sup>2</sup> env, fermé, le tout en terre battue, couverture en bon état général - hauteur d'accès 3.70 m - hauteur sous faitage 8.50 m cour close et jardin attenant - non raccordée a l'eau, a l'électricité, au tout a l'égout, mais possible.

**NOUVEAUTÉ**



**FAYE LA VINEUSE**

**157 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.23% TTC**  
(Prix 149 150 € hors honoraires)

Réf 2078  
Classe énergie : E



A 10 min de richelieu, au coeur d'un village médiéval, maison atypique proposant sur env. 120 m<sup>2</sup>, un salon avec cheminée très lumineux, une cuisine, une petite salle à manger donnant sur petite cour bien exposée, un petit salon cosy, 3 chambres, salle de bains et salle d'eau - profitez de sa petite cour exposée Est et d'un espace de rangements.

**NOUVEAUTÉ**



**FAYE LA VINEUSE**

**141 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 2076  
Classe énergie : E



A 10 min de richelieu, ensemble proposant : une maison d'habitation de 98 m<sup>2</sup> env composée actuellement d'un salon, d'une cuisine, de 3 chambres, salle d'eau et wc et des possibilité d'extension - jolies dépendances en pierre (four a pain, pressoir, etc...), dont une grange de 70 m<sup>2</sup> au sol - verger avec puits et parcelle agricole d'env 4500 m<sup>2</sup>.

**COUP DE COEUR**



**13 MIN DE RICHELIEU**

**376 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 2055  
Classe énergie : E



Corps de ferme rénové idéalement positionné, sans voisins proches, offrant 240 m<sup>2</sup> habitable modulable avec une longère proposant 2 séjours, 2 cuisines, 4 chambres dont une de plain pied, 3 salles d'eau/bains, un gîte de 49 m<sup>2</sup> avec séjour, cuisine américaine, 2 chambres, salle d'eau/wc, dépendances, cour et jardin autour d'une piscine.

**AU CALME**



**10 MIN DE RICHELIEU**

**199 120 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.80% TTC**  
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 2063  
Classe énergie : E



A 30 mn de chinon, longère restaurée proposant sur 159 m<sup>2</sup> env 2 pièces à vivre avec cuisine, 3 chambres, salle d'eau / wc, buanderie avec possibilité d'une 3<sup>e</sup> salle d'eau - un gîte à rafraichir avec salon, cuisine, une chambre et possibilité d'une seconde, salle d'eau - dépendances, porche, cour ceinte et jardin avec vue dégagée.

**À SAISIR**



**RICHELIEU**

**126 000 €**

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

Réf 2041  
Classe énergie : E



A 5 mn a pieds du centre ville, cette maison de ville de 120 m<sup>2</sup> env ravira une petite famille par ses volumes, elle propose une pièce à vivre avec cuisine ouverte, un salon ou une chambre de plain-pied, trois chambres, salle de bains et salle d'eau à finir d'aménager, grande terrasse donnant sur jardin clos, petite dépendance.

**AU CALME**



**10 MIN DE RICHELIEU**

**136 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 2036  
Classe énergie : F



Entre richelieu et loudun, maison nichée dans un écrin de verdure clos et sans vis a vis ; elle propose une cuisine avec cheminée ouvert sur un salon, 3 chambres et une salle d'eau un double garage, un serre bois et un cellier complètent ce charmant petit ensemble - pas assez de place ? un terrain en zone constructible détaché mais au pied de la maison.

**POSEZ VOS VALISES**



**CHINON**

**220 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.76% TTC**  
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 2057  
Classe énergie : D



Idealement situé (commerces, axe vers tours, santé, ...), pavillon entièrement renové offrant sur 137 m<sup>2</sup>, une veranda à usage de salle a manger, un séjour, cuisine ouverte sur pièces a vivre, 4 chambres dont 3 de plain-pieds, 2 salles d'eau sous-sol complet aménagé, garage, atelier, jardin clos sans vis a vis et 2 emplacements de parking extérieur.



# Marché de l'ancien. Quel bilan pour 2022, quelles perspectives pour 2023 ?

## Deux-Sèvres : Niort en tête

Même si Bressuire ou Thouars restent des secteurs dynamiques, c'est bien la ville de Niort qui donne le ton du marché immobilier dans les Deux-Sèvres. La hausse constatée par le baromètre de la FNAIM, actualisé en octobre 2022, est de 41,4 % sur cinq ans. Et, sur un an, elle s'établit à 8,4 %. Des valeurs élevées, dans le sillage de l'attractivité renouvelée de la façade atlantique. Le prix moyen au mètre carré est, à Niort, selon le même baromètre, d'un peu plus de 2 000 €. Sur l'ensemble du département, les chiffres sont tout de même plus raisonnables. Si la progression des prix sur un an est importante (7,1 %), elle est plus modérée, si l'on peut dire, sur cinq ans (23,1 %). Le prix au m<sup>2</sup> moyen n'étant « que » que 1 329 €. Les professionnels de l'immobilier notent, ici aussi, une accalmie de la demande. Les biens se vendent un peu moins vite, mais ils ne constatent pas encore de baisse sur les prix de vente. Pour autant, dans les Deux-Sèvres comme dans tous les départements, les acteurs du secteur insistent sur le fait que les vendeurs devront s'adapter à cette nouvelle donne du marché s'ils veulent vendre leur bien dans de bonnes conditions. A quel horizon, on ne le sait pas, mais un tassement des prix est bel et bien annoncé.



### Le rééquilibrage va se poursuivre...

La hausse des taux d'intérêt qui a mis fin à « l'argent gratuit » a entraîné une baisse sensible de la demande. Cela a déjà commencé à se ressentir sur le niveau des prix de l'immobilier qui se sont stabilisés depuis le printemps dernier. Tout indique que le mouvement sur les taux d'intérêt va se prolonger. Cette tendance au rééquilibrage des prix de l'immobilier devrait donc se confirmer, au moins pour le premier semestre 2023.

## Vienne : tout en haut



A Poitiers, depuis deux ans, les prix de l'immobilier se sont envolés. Selon le baromètre de la FNAIM, la ville a progressé de 46,6 % en cinq ans. Mais on sait bien que l'essentiel de la hausse a été enregistrée dans les mois qui ont suivi la fin de la crise du covid. Tout cela pour atteindre un prix moyen au mètre carré de plus de 2 300 €. Une moyenne qui, bien évidemment, cache de grandes disparités. Les biens de qualité dans les quartiers prisés du plateau peuvent se négocier aux alentours de 3 000 €/m<sup>2</sup>, ce qui correspond au prix des logements neufs il y a seulement trois ans.

Comme c'est souvent le cas, la pénurie de biens dans le centre-ville et le niveau des prix a entraîné une hausse de la première couronne qui est également très prisée. Entre 1 700 € et 2 300 € à Buxerolles et aux alentours de 2 500 € le m<sup>2</sup> à Saint-Benoît, la proche périphérie se mérite, elle aussi...

## Anjou : un cas d'école

Angers est l'exemple type de ce que l'on a pu observer sur le marché immobilier français en 2022. Le début de l'année a vu se poursuivre un mouvement de hausse des prix de l'immobilier, porté par une demande très forte et une pénurie de biens à vendre de plus en plus criante. Sur cinq ans, selon le baromètre de la FNAIM, cette progression a dépassé 67 % ! Pour se rendre compte, une maison que achetée 200 000 € en 2018 en vaut 334 000 aujourd'hui ! Mais, sur un an, la progression n'est que de 4,4 % et, si l'on regarde les trois derniers mois, c'est une baisse de 0,3 % que l'on observe. Ici, même si le marché demeure actif, le rééquilibrage a déjà commencé. Il faut dire qu'avec des prix moyens au mètre carré qui flirtent avec la barre des 3 500 € (ce qui implique des pics bien plus haut), le marché s'est installé à un niveau très élevé.

A Cholet, on est encore à plus de 2 000 €/m<sup>2</sup> en moyenne, pour des prix qui ont bondi de 47,7 % en cinq ans. Parti de plus bas, le marché n'a pas encore entamé son retournement, puisque la hausse est de plus de 7 % sur la dernière année et, tout de même, de 2,5 % au cours des trois derniers mois.

Dans votre prochain magazine : **LOI CLIMAT ET INTERDICTION DE LOUER DES LOGEMENTS EN F ET G, ENCADREMENT DES LOYERS, PERMIS DE LOUER : TEMPÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF ?**



# POUR ACHETER VOTRE LOGEMENT EN TOURAINE, CONTACTEZ L'AGENCE QUI LES VEND !

# BROSSET

IMMOBILIER

L'IMMOBILIER MADE IN TOURAINE



RÉF.: TAPP481889

**TOURS NATIONALE** Appartement T1 de 29 m<sup>2</sup> au pied du tramway offrant pièce principale, cuisine aménagée et salle d'eau. Chauffage individuel gaz. Copropriété de 49 lots. Charges : 306 €/an. Classe énergie : D.

**137 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP490793

**TOURS** Appartement 2 pièces de 48 m<sup>2</sup> dans résidence récente avec ascenseur. Pièce principale avec coin cuisine et terrasse, chambre et salle d'eau. Parking. Copropriété de 29 lots. Charges : 777 €/an. Classe énergie : D.

**156 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP490732

**TOURS VELPEAU** Appartement 3 pièces de 69 m<sup>2</sup> avec terrasse de 20 m<sup>2</sup> et jardin clos de 40 m<sup>2</sup>. Résidence récente avec ascenseur. Double garage. Copropriété de 120 lots. Charges : 812 €/an. Classe énergie : C.

**237 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP485116

**TOURS** Charmant T3 de 60 m<sup>2</sup>, avec colombages et poutres, séjour lumineux et spacieux, cuisine aménagée, chambre, bureau, chambre avec salle d'eau. Copropriété de 8 lots. Charges : 2 240 €/an. Classe énergie : F.

**265 000 €** (Dont 6% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



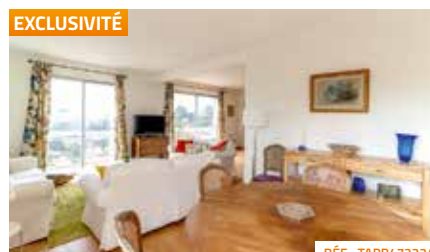
EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP489437

**TOURS 2 LIONS** Appartement 4 pièces de 82 m<sup>2</sup> offrant séjour avec balcon, trois chambres, cuisine aménagée, sdb et salle d'eau. Caves, parkings et piscine résid. Copropriété de 95 lots. Charges : 2 460 €/an. Classe énergie : D.

**276 500 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



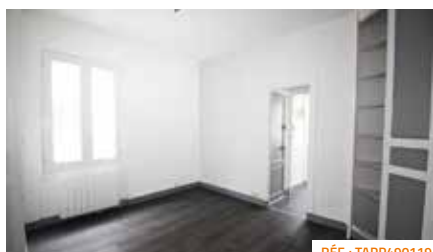
EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP473224

**SAINT-CYR-SUR-LOIRE** Appartement T5 de 130 m<sup>2</sup>, pièces de réception de 70 m<sup>2</sup>, cuisine ouverte, 2 chambres, 2 bains et 2 parking. Copropriété de 60 lots. Charges : 1 500 €/an. Classe énergie : C.

**614 800 €** (Dont 6% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP490119

**TOURS** Appartement 2 pièces de 36 m<sup>2</sup> vendu loué. Il propose séjour, chambre, cuisine aménagée et salle d'eau. Chauffage individuel électrique. 2 caves. Copropriété de 25 lots. Charges : 814 €/an. Classe énergie : E.

**130 500 €** (Dont 5,8% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP489470

**TOURS SCELLERIE** Appartement 2 pièces de 48 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> étage avec vue dégagée. Séjour, chambre, cuisine aménagée et salle de bains. Chauffage gaz. Copropriété de 10 lots. Charges : 720 €/an. Classe énergie : F.

**178 200 €** (Dont 8% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



RÉF.: TAPP489311

**TOURS HYPER CENTRE** Appartement T4 de 87 m<sup>2</sup> proche église St-Julien offrant séjour avec cheminée, cuisine A&E, deux chambres, bureau et salle d'eau. Copropriété de 3 lots. Charges : 1 016 €/an. Classe énergie : E.

**307 500 €** (Dont 5,3% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



RÉF.: TMA1130667

**CHAMBRAY-L-TOURS** Maison de plain-pied 5 pièces de 118 m<sup>2</sup> offrant pièce à vivre, une cuisine indépendante, 3 chambres et véranda. Au sous-sol : une pièce, douche, buanderie et garage. Chaudière gaz. Classe énergie : D.

**328 600 €** (Dont 6% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



RÉF.: TAPP490441

**TOURS CHÂTEAU** Appartement 3 pièces duplex de 91 m<sup>2</sup> proposant deux chambres, cuisine, salle d'eau et salle de bains. Chauff. indiv. élect. Parking, ascenseur. Copropriété de 140 lots. Charges : 1 909 €/an. Classe énergie : D.

**390 000 €** (Dont 4,2% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



RÉF.: TMA1132305

**SAINT-AVERTIN** Maison 7 pièces de 155 m<sup>2</sup> rénovée avec piscine balnéo. 5 chambres, dont 1 parentale en rdc et 1 bureau. Terrasse donnant sur très beau jardin. Toiture neuve, chauffage électrique. Classe énergie : D.

**649 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717





## PAROLE D'EXPERT

par Sylvain James

# Le marché des biens de caractère

Par Sylvain James, Directeur Régional Touraine-Anjou-Val de Loire

### *C'est quoi, pour vous, un bien de caractère ?*

C'est un bien qui a un intérêt particulier, architectural, historique ou environnemental. Et, si possible, les trois. Il peut comporter des éléments anciens remarquables ou se situer dans un site magnifique, comme la Vallée de Loire, par exemple. Il peut aussi être lié à une histoire particulière.

### *Quels sont les biens que l'on trouve en Touraine et en Anjou ?*

On peut trouver, bien sûr, de très beaux châteaux. Il y en a au moins deux ou trois dans chaque commune rurale en Anjou et en Touraine. Quand il est entouré d'un beau domaine, c'est encore mieux. Un peu moins grands, on trouve des manoirs ou des maisons de maîtres. Il y a aussi tout le patrimoine religieux, les presbytères ou le patrimoine rural, comme d'anciens corps de fermes, des moulins, des propriétés équestres ou des domaines de chasse. En ville, nous vendons des hôtels particuliers, avec de beaux jardins ou encore des appartements dans des immeubles classés monuments historiques. Enfin, n'oublions pas les biens d'architectes connus du XXe siècle qui demeurent très prisés.

### *Comment se comporte actuellement ce marché ?*

Même avant la pandémie, nous avons déjà beaucoup de citadins qui venaient chez nous pour trouver des demeures à la campagne. Mais depuis la pandémie et le développement du télétravail, cette demande s'est vraiment amplifiée. Des familles qui en ont désormais la possibilité, choisissent de s'installer au calme (et au vert). Souvent, à la suite de la vente de leur bien en Ile-de-France, elles disposent d'un budget

## La tendance

*du marché est-elle en train de s'inverser ?*

**Je n'en ai pas l'impression. Sur le type de biens que nous avons en catalogue, les acquéreurs ont un budget ficelé. Ils ne sont que peu dépendants des variations des taux d'intérêt. Certains acheteurs mettent beaucoup de temps avant de se décider et comparent beaucoup mais, la tendance, depuis la pandémie, ce sont plutôt des périodes d'hésitation plus courtes. Le projet, souvent, est mûri depuis longtemps et doit être mené assez rapidement. Encore très récemment, nous avons vendu deux très belles propriétés en deux semaines seulement, ce qui est très court compte tenu de l'importance des investissements.**



confortable. Nous avons aussi des acquéreurs locaux qui souhaitent trouver plus d'espace et de calme.

### *Quel est le ticket d'entrée sur ce marché ?*

Il est très variable car l'éventail de biens est large. Mais, il est certain qu'en dessous de 300 ou 500 000 €, il est compliqué de trouver son bonheur. Il est possible de trouver des petites maisons de village avec du charme et un jardin pour 400 000 €. On peut aussi se tourner vers un bien avec de gros travaux à prévoir, mais un beau potentiel.

# Patrice Besse

Rive Gauche, 7 rue Chomel  
75007 Paris

46 Rue de la Scellerie  
37000 Tours

01 42 84 80 85

[www.patrice-besse.com](http://www.patrice-besse.com)



# B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,  
Immobilier parisien

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

En vente près de Tours



À vingt minutes de Tours, sur un terrain de 8000 m<sup>2</sup>,  
un ancien corps de ferme et ses dépendances  
Ref 657095 Vente en exclusivité - 650 000 €

En vente près de Tours



Dans le Centre Val-de-Loire, au bord du Cher,  
une maison de village et ses dépendances sur 2600 m<sup>2</sup> de terrain  
Ref 785816 645 000 €

En vente à Tours



Dans les beaux quartiers de Tours,  
un « particulier » et son jardin de ville  
Ref 193497 1 855 000 €

En vente à Tours



Au centre de Tours, dans une cour fleurie,  
un hôtel particulier et une maison à restaurer  
Ref 907734 1 227 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours  
t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

[www.patrice-besse.com](http://www.patrice-besse.com)







**EXCLUSIVITÉ**

**VERETZ**

**99 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 95 000 € hors honoraires)

Réf 118  
Classe énergie : NC



Proche des commerces et des écoles, venez découvrir cette maison à fort potentiel sur une parcelle de 467 m<sup>2</sup>. Réseaux présents. A réhabiliter ou à bâtir. Zone ABF Dispense de DPE : absence de système de chauffage.



**EXCLUSIVITÉ**

**JOUE LES TOURS**

**599 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
3.28% TTC  
(Prix 580 000 € hors honoraires)

Réf 109LR  
Classe énergie : C



Cette belle maison familiale est composée au RDC : entrée, grande pièce de vie lumineuse avec poêle à granulés, belle cuisine A/E ouverte, 3 chambres avec placard, une grande SDB et WC séparés. A l'étage : une très grande pièce pouvant être divisée, un bureau et une salle d'eau avec WC. Au rez-de-jardin : garage double avec espace réception et cave.



**RARE**

**LA RICHE**

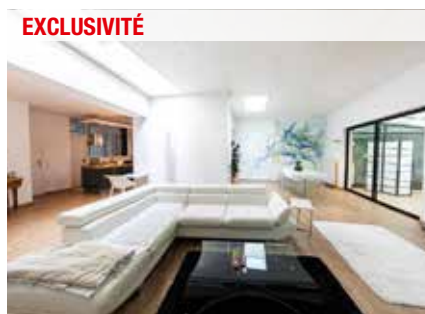
**173 250 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 106LR  
Classe énergie : F



Dans une petite résidence de 6 lots, proche du Jardin Botanique et de la Place Ste Anne, un appartement avec un jardin privatif et une belle terrasse, composé de : une pièce de vie avec cuisine A/E. En souplex (avec une fenêtre), une chambre avec dressing et WC. Dans le jardin, une pièce à vivre avec salle d'eau et WC. Abri de jardin.



**EXCLUSIVITÉ**

**LA RICHE**

**451 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 430 000 € hors honoraires)

Réf 107  
Classe énergie : C



Cette spacieuse et lumineuse maison se compose au rdc : une grande pièce de vie de 80 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée et équipée ouverte, buanderie, chambre et une salle d'eau avec wc. Au 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres, une salle de bains avec wc, au 3<sup>ème</sup> étage : une chambre sous combles. Véranda sur jardin paysager avec cabanon.



**EXCLUSIVITÉ**

**LA RICHE**

**420 000 €**

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

Réf 119LR  
Classe énergie : E



Cette maison comprend au RDC : entrée, une chambre, un bureau, une cuisine aménagée, un séjour ouvrant sur une grande terrasse, un salon, WC. A l'étage : 4 chambres avec chacune un placard, et une salle d'eau avec WC. Chauffage fioul (chaudière de 2006) et climatisation dans la pièce de vie. Jardin potager entièrement clos. Garage double. Cave.



**EXCLUSIVITÉ**

**BALLAN MIRE**

**294 000 €**

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

Réf 123LR  
Classe énergie : E



Ensemble immobilier composé d'une maison et d'un studio indépendant. La maison vous offre une cuisine aménagée donnant sur un salon, une chambre en RDC, salle d'eau et WC séparé. A l'étage : une chambre, un bureau et une salle de bains. Le studio indépendant entièrement rénové avec goût vous offre une cuisine A/E, une chambre avec SDB et WC.



**TOURS**

**115 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 113LR  
Classe énergie : F



Situé à deux pas du Botanique, cet appartement lumineux de type 1 se compose d'une pièce principale avec coin cuisine ouverte aménagée et équipée et d'une salle d'eau avec WC. En sus, une cave individuelle. Rez-de-chaussée surélevé. Mise en copropriété en cours. Immeuble de 4 logements.



**EXCLUSIVITÉ**

**LA RICHE**

**993 200 €**

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

Réf 122LR  
Classe énergie : C



Cette belle demeure de 2006, saura vous séduire avec ses 280 m<sup>2</sup> habitables. Au RDC : une grande pièce de vie de plus de 100 m<sup>2</sup> avec cheminée, une cuisine A/E. Une grande suite parentale avec WC privatifs, une SDB avec baignoire et douche. Au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres avec salle d'eau privative, une chambre de 28 m<sup>2</sup> avec placard, et une suite parentale.





7, rue George Sand  
**TOURS**  
**02 47 61 79 96**

2 bis avenue Paul Louis Courier  
**MONTLOUIS**  
**02 47 65 95 59**

www.aim-transactions.com

SIREN 51269366



**MONTLOUIS SUR LOIRE**

**345 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.86% TTC**  
(Prix 329 000 € hors honoraires)

Réf 344

Classe énergie : F



Maison en très bon état, comprenant une entrée, un séjour-salon, 1 cuisine A/E, 3 chambres, SDD et un WC. Un grenier sur toute la surface et au sous sol, un garage pour 2 voitures, 1 salle de réception, 1 salle de jeux ou atelier et une cave. A l'extérieur 2 autres garages. Terrain de 1740 m<sup>2</sup>.



**SEMBLANCAY**

**524 500 €**

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

Réf 341

Classe énergie : C



Charmante maison des années 1900 entièrement rénovée. L'entrée se fera par la cuisine entièrement A/E, à suivre un grand salon séjour avec cheminée et une suite parentale qui donne accès sur une terrasse intimiste. A l'étage un palier qui dessert deux chambres. Terrain de 2100 m<sup>2</sup> arboré et clos avec 2 chalets et une piscine chauffée.

**EXCLUSIVITÉ**



**AMBOISE**

**183 750 €**

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

Réf 339

Classe énergie : D



Unique et authentique, vous apprécierez le charme de cette maison de ville proche des commodités. Elle se compose au RDC d'une belle pièce à vivre avec cheminée et cuisine ouverte, une buanderie, rangements et une cave. A l'étage, un palier dessert 2 chambres et 1 SDD avec wc. Un agréable jardin clos, sans vis à vis avec terrasse.



**TOURS - PRÉBENDES**

**428 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.39% TTC**  
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 1975

Classe énergie : A



Appartement très lumineux cet comprenant une entrée distribuant une belle pièce de vie avec accès sur un grand balcon plein sud, une cuisine A/E, 3 chambres dont une donnant sur le balcon. Une SDB et une SDD. Toilette avec lave main. Rangements dans le couloir. Un garage de 16 m<sup>2</sup> en S.SOL et une cave.



**TOURS**

**169 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.63% TTC**  
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 2027

Classe énergie : A



Appartement très bien situé au troisième étage d'une résidence récente, comprenant une entrée, une pièce à vivre avec cuisine aménagée donnant d'une part sur une loggia et d'autre part sur une grande terrasse de 33 m<sup>2</sup>, une chambre, une salle de bains, un WC. Au sous-sol une place de parking.



**CIGOGNE**

**373 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.61% TTC**  
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 2026

Classe énergie : D



Belle propriété au cœur de la campagne tourangelle. Beaux volumes dont une pièce de vie avec cheminée et cuisine ouverte (avec four à pain) de plus de 50 m<sup>2</sup>. 4 chambres dont 1 en RDC. Tomettes, parquet, poutres : tout le charme de l'ancien avec le confort moderne. Très beau jardin, dépendances, 2 préaux, possibilité d'aménagement.





**CROUZILLES**

**56 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37581  
Classe énergie : NC



**FONDETTES**

**407 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37578  
Classe énergie : D



2 TERRAINS A VENDRE EXCLUSIVITE A CROUZILLES - Deux terrains à vendre : Lot A pour 626 m<sup>2</sup> 28 000 euros surface plancher max 300 m<sup>2</sup> / Lot B pour 632 m<sup>2</sup> 28 000 euros surface plancher max 300 m<sup>2</sup>. Viabilisés - Terrains plats, au calme avec bel emplacement.

A Fondettes centre, à pieds du bourg, des commerces, des écoles et transports en commun Maison de 2004 construite sur un terrain clos et arboré de 1 000 m<sup>2</sup> environ, au calme dans une impasse. La maison dispose d'une surface habitable de 130 m<sup>2</sup>, 5 pièces, 4 chambres.



**FONDETTES**

**285 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37580  
Classe énergie : C



**BALLAN-MIRÉ**

**880 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37575  
Classe énergie : B



A Fondettes, Maison de charme de 80 m<sup>2</sup> environ 4 pièces, 3 chambres. à 10 min de Tours centre, venez découvrir cette charmante maison de 2013 offrant de belles prestations, à proximité des commodités, mitoyenne d'un côté par le garage, construite sur un terrain clos et arboré de 270 m<sup>2</sup>.

BALLAN-MIRÉ Maison 335 m<sup>2</sup> : 6 chambres dont 3 suites et 1 chambre de plain pied + bureau, joli jardin avec piscine, terrasse, proximité du centre ville. Paris à 1h30. Maison proche du centre-ville (à pied), dans le quartier calme et recherché de la Pasqueraie.



**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**569 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37540  
Classe énergie : D



Aux portes de Chambray-Lès-Tours, dans un quartier prisé de Joué-Lès-Tours, au calme et à proximité des commerces, transports (bus/tram) et des écoles : Vous serez séduits par cette belle maison d'architecte construite sur un terrain clos et arboré de 1200 m<sup>2</sup>, offrant une surface habitable de 230 m<sup>2</sup>, 8 pièces, 7 chambres et un sous-sol complet ...





**MARCON**

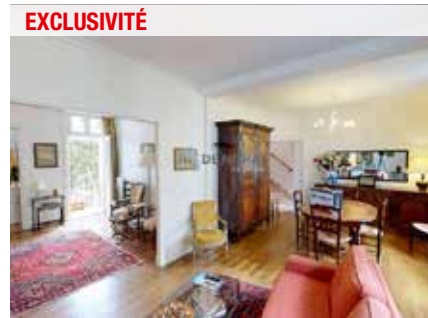
**159 000 €**

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

Réf 7124  
Classe énergie : E



Découvrez cet ensemble immobilier constitué d'une maison d'habitation principale d'environ 103 m<sup>2</sup>, d'une autre petite maison, d'une troglodyte, de nombreuses caves. Vous trouverez dans la 1<sup>ère</sup> maison une cuisine, une salle à manger, un salon ou chambre, une salle d'eau avec WC et à l'étage 3 chambres toutes avec un petit grenier.



**TOURS**

**630 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 600 000 € hors honoraires)

Réf 7119adn  
Classe énergie : NC



Dans le quartier très prisé des Prébendes. Cette maison sur 2 étages se compose d'une entrée, d'une cuisine fonctionnelle, d'un salon salle à manger, de 5 chambres, d'une buanderie, d'un bureau, d'une salle de bain et de 2 salles d'eau. Egalement un lingeerie extérieure, une cour de 40 m<sup>2</sup> et d'une cave sous la maison d'environ 50 m<sup>2</sup>. Garage à proximité.



**LA FERRIERE**

**302 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7096  
Classe énergie : E



Elle se compose au rdc d'une entrée donnant sur le salon avec cheminée et sur la cuisine semi ouverte. Un autre salon/salle à manger avec cheminée insert, une chambre, une salle d'eau. A l'étage une grande pièce, un espace bureau, 2 belles chambres (possibilité de faire une 3<sup>ème</sup>), une salle de bain. Un atelier, un garage et plusieurs cabanons.



**MOSNES**

**100 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.70% TTC**  
(Prix 92 000 € hors honoraires)

Réf 7125  
Classe énergie : NC



Sur les bords de Loire, à quelques minutes d'Amboise, grande cave troglodyte avec ancien pressoir, de 165 m<sup>2</sup> : belle hauteur sous plafond, grande porte d'accès, électricité et lumières installées. Sur le terrain clos adjacent : petite maison avec coin cuisine. En bord de Loire joli terrain de loisir - stationnement et paysage arboré.



**AMBOISE**

**275 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7043  
Classe énergie : D



Ensemble immobilier composé de 3 appartements : un T2, un T3 et un T4 ( transformables en plus petits) avec accès indépendants, chaudières et compteurs indépendants pour chaque appartement. Très bon état général. Loyers potentiels : 1800 € par mois sur les 3 lots ou excellent investissement pour de la location saisonnière. Conciergerie sur place.



**MOSNES**

**145 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.84% TTC**  
(Prix 137 000 € hors honoraires)

Réf 7090  
Classe énergie : E



A 8 mn d'Amboise dans un petit village dynamique. Beaucoup de charme pour cette maison ancienne de 3 belles chambres et un bureau. Une spacieuse cuisine avec un sol de carreaux de ciment, un agréable séjour très lumineux, une salle d'eau et une salle de bains, 2 WC. Une jolie dépendance ainsi qu'un charmant jardin.



**VEIGNE**

**111 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7110  
Classe énergie : NC



Situé à Veigné, nous vous proposons un terrain plat, en lotissement, offrant une surface de 525 m<sup>2</sup>, dans un environnement calme et très agréable sans vis à vis. Exposé plein sud et complètement viabilisé, hors ABF et libre de tout constructeur. Situé à 3 kilomètres des commerces, transports et écoles.



**NEUVY LE ROI**

**143 100 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7102  
Classe énergie : E



COUP DE COEUR ASSURE pour cette maison de bourg d'environ 80 m<sup>2</sup>. Elle se compose au rez-de-chaussée d'une pièce principale avec cheminée insert bois, équipée d'une cuisine moderne toute neuve, d'une salle d'eau toute neuve et d'un salon avec poêle à granulés neuf. Une baie vitrée permettant d'accéder au jardin. Deux chambres à l'étage.



## BIEN D'EXCEPTION



### TOURS

**336 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10011  
Classe énergie : C



Venez découvrir cet appartement familial en rdj, composé d'un beau séjour ouvert sur une cuisine A/E. Côté nuit, 2 chambres avec rangements, une sdb, ainsi qu'une suite parentale ouverte sur l'extérieur. Un jardin de plus de 200 m<sup>2</sup> et une place de parking viendront parfaire ce bien. Copro de 60 lots. Charges/an : 1198 €.

## NOUVEAUTÉ



### SAINT CYR SUR LOIRE

**262 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10013  
Classe énergie : E



Idéalement située à proximité des commerces, écoles et des transp. en commun, charmante maison entièrement rénovée avec au rdc une belle pièce de vie, une cuisine et une chbre. A l'étage vous trouverez un palier qui dessert 2 chambres dont une avec un espace pouvant servir de dressing, une sde. Pour parfaire l'ensemble, une cour et une buanderie.

## RARE À ST CYR S/LOIRE



### SAINT CYR SUR LOIRE

**340 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10007  
Classe énergie : D



Charmante maison refaite avec goût offrant une pièce de vie de plus de 35 m<sup>2</sup> ouverte sur une cuisine A/E moderne (électroménager neuf). Au 1<sup>er</sup> étage, 2 chambres baignées de lumière ainsi qu'une sde et un accès à une terrasse intimiste. Au 2<sup>ème</sup> étage, un bureau avec sa vue sur l'église et une 3<sup>ème</sup> chambre, actuellement aménagée en salon télé.

## IDÉALEMENT SITUÉE



### SAINT CYR SUR LOIRE

**852 800 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9942  
Classe énergie : E



Maison offrant de beaux volumes et une hauteur ss plafond remarquable. Au rdc : cuisine A/E, séjour donnant sur véranda et terrasse, bureau et une extension ! Au 1<sup>er</sup> : une suite parentale et 2 chbres. Au 2<sup>ème</sup> étage : 2 chbres, une sde et un grenier. Avec son gge, le ss vous réserve une cave à vin climatisée. Magnifique jardin avec une dépendance.

## BELLE OPPORTUNITÉ



Maison en cours de construction, livraison en 09/22. A prévoir pour finaliser à votre goût : peintures, sols et cuisine. Elle offre une gde pièce de vie avec cuisine ouverte, une suite parent. avec dressing, une sdb avec douche, une chbre avec sde. Au 1<sup>er</sup>, une mezzanine avec 2 chbres, une sde, pour finir un gge, un cellier et un jardin piscinable.

### SAVONNIERES

**598 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9929  
Classe énergie : NC



### TOURS

**226 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9997  
Classe énergie : E



En plein cœur du quartier historique de Tours, très beau T2 (possibilité T3). Il est composé d'un séjour ouvert sur une cuisine A/E, d'une chbre, d'une sde. L'ensemble a été entièrement rénové et dispose de tous les éléments de l'ancien : parquet et belle hauteur sous plafond. Actuellement loué jusqu'en oct-23. Copro de 23 lots. Chges/an : 1990.32€

## COUP DE COEUR





NOUVEAUTÉ



SAINT MARTIN LE  
BEAU

281 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 110

Classe énergie : C



Maison familiale composée au rdc un salon-séjour exposée sud, cuisine, un WC, une salle d'eau et deux chambres. À l'étage, vous trouverez une grande pièce, une salle d'eau, un WC ainsi que deux chambres et un bureau. Un sous-sol comprenant un garage, une buanderie, un atelier, une cave et un bureau.

EXCLUSIVITÉ



AZAY SUR CHER

364 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 96

Classe énergie : D



Elle est composée au rez-de-chaussée d'une cuisine d'été, un wc, un garage, un atelier, une chaufferie, un bureau et un salon. Au premier étage, une cuisine, un palier, une salle de bains, un wc, un salon et de trois chambres. Au second, un palier, un grenier, une salle d'eau et trois chambres. Terrain d'environ 1800 m<sup>2</sup>.

EXCLUSIVITÉ



LA VILLE AUX DAMES

397 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 108

Classe énergie : C



Maison d'habitation de 168 m<sup>2</sup> comprenant une entrée, un salon, une cuisine aménagée et équipée, deux salles de bains, deux toilettes, six chambres, un bureau et un garage. Profitez d'un jardin de 765 m<sup>2</sup>. Idéalement situé, proche des écoles et commerces.

NOUVEAUTÉ



LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE

299 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 109

Classe énergie : E



Cette maison est composée au rdc d'un garage, une chambre, une salle de cinéma, une buanderie, une cave et au premier niveau vous y trouverez une entrée, un salon, une cuisine aménagée et équipée, une salle d'eau, un wc et trois chambres. Le tout sur une parcelle d'environ 600 m<sup>2</sup>. Chauffage au gaz.

NOUVEAUTÉ



MONTLOUIS SUR LOIRE

243 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 115

Classe énergie : E



Maison d'environ 75 m<sup>2</sup> habitable avec un jardin de plus de 500 m<sup>2</sup>. Elle est composée d'une entrée, un salon/salle à manger, deux chambres avec un wc et une salle de bains, le sous-sol semi enterré comprend un garage de 49 m<sup>2</sup>, une cave et une troisième chambre. Idéalement située proche des écoles et commerces.



**EXCLUSIVITÉ**



**CIVRAY DE TOURAINE**


**189 000 €**  
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 44  
Classe énergie : G



Vous serez séduits par ce corps de ferme situé à Civray de Touraine. Cette maison d'une surface habitable de 91 m<sup>2</sup> est composée d'un salon/séjour, d'une cuisine ouverte, ainsi qu'une salle d'eau avec wc. À l'étage, trois chambres dont une avec une salle de bains. Le tout sur un jardin de 500 m<sup>2</sup>.


**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**


**159 000 €**  
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 95  
Classe énergie : D



Appartement T3 de 55 m<sup>2</sup> vendu avec un locataire en place. Il est composé d'une entrée avec placard, un salon/cuisine aménagée et équipée, deux chambres dont une avec dressing, une salle de bain et un WC avec placard. Une terrasse privative de 7 m<sup>2</sup>. Une place de stationnement en souterrains. Proche des transports en commun et du centre de Tours.


**INVESTISSEUR**



**VEIGNE**

**124 775 €**  
Honoraires inclus charge acquéreur  
8.50% TTC  
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 103  
Classe énergie : C



Appartement composé d'une entrée, une salle d'eau avec wc, une pièce principale avec une cuisine ouverte, un placard. Profitez d'une terrasse avec un jardin privatif d'environ 30 m<sup>2</sup>, une place de parking extérieur est rattachée au logement. Appartement vendu avec un locataire en place.

**EXCLUSIVITÉ**



**SONZAY**


**399 000 €**  
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 74  
Classe énergie : D



Ensemble immobilier comprenant deux studios, deux T3 en duplex, deux T2 dont un en duplex. Une grange complète cet ensemble vendu avec 6 locataires en place pour des revenus locatifs mensuels de 2485 euros. Belle rentabilité.


**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT PIERRE DES CORPS**

**179 900 €**  
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 114  
Classe énergie : B



Appartement de standing situé à seulement 10 minutes à pied de la gare SNCF de Saint-Pierre-des-Corps. Cet appartement est composé d'une entrée avec placards, un séjour, une cuisine aménagée et équipée, trois chambres, une salle de bains, un wc et une terrasse. Vous disposez d'une place de parking extérieur et d'un box de 15 m<sup>2</sup>.

# INVESTIM

MAISONS - APPARTEMENTS - PROPRIÉTÉS

60, rue Denis Papin - BLOIS

02 54 78 46 20

www.immobilier-investim.com

SIREN 488 040 914



## CONTRES

**710 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.41% TTC**  
(Prix 680 000 € hors honoraires)

Réf 7964

Classe énergie : D



## SUD DE BLOIS

**239 680 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 224 000 € hors honoraires)

Réf 7966

Classe énergie : NC



Idéal pour une activité touristique et commerciale, cet ensemble immobilier comprend une maison principale de 420 m<sup>2</sup>, une maison annexe de 103 m<sup>2</sup> et un restaurant de 260 m<sup>2</sup> en activité (bail récent). Le tout sur un terrain de 20 005 m<sup>2</sup>.

A 15 mn au sud de BLOIS, maison récente de plain-pied d'env. 105 m<sup>2</sup> proposant : un vaste espace de vie de 54 m<sup>2</sup> avec poêle à granules, cuisine ouverte équipée d'un îlot central, buanderie avec accès au garage, 3 chambres, salle d'eau et wc. Terrasse. Le tout sur un terrain clos et arboré de 1000 m<sup>2</sup>.



## EST DE BLOIS

**226 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.96% TTC**  
(Prix 211 300 € hors honoraires)

Réf 7915

Classe énergie : B



## BLOIS

**286 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.93% TTC**  
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 7963

Classe énergie : F



Maison ancienne entièrement restaurée d'env. 120 m<sup>2</sup> proposant une belle pièce de vie d'env. 40 m<sup>2</sup> avec accès terrasse, cuisine aménagée, 2 chambres et un bureau (ou petite chambre), sde et sdb. Le tout sur un terrain de 356 m<sup>2</sup>. Possibilité d'agrandir son terrain par l'achat d'une parcelle constructible mitoyenne de 1 390 m<sup>2</sup>.

POUR INVESTISSEUR - Ensemble immobilier d'env.117 m<sup>2</sup> composé d'une maison principale avec séjour et cuisine équipée, 3 chambres, sde, wc, grenier sur le dessus et d'un studio de 27 m<sup>2</sup> avec séjour/kitchenette, sde, wc et cave. Dépendances : grange à rénover de 30 m<sup>2</sup> avec cave en dessous. Cour avec parking. Le tout sur un terrain de 465 m<sup>2</sup>.



# Salon, chambres, jardin...

## Comment donner à sa maison un air de fête !



**C'est bientôt Noël et si, dehors, l'heure n'est pas toujours à la fête, autant que la maison, elle, se mette vraiment sur son 31 pendant tout cette période. Voici quelques astuces qui peuvent tout changer !**

Le salon, c'est la pièce qui rassemble toute la famille. C'est donc le cœur de la décoration de votre maison pour Noël. Pour autant, toutes les petites astuces que nous allons vous donner sont tout aussi valables pour l'entrée, un bureau ou une chambre, par exemple. L'idée, c'est de profiter des atouts de votre intérieur et de les mettre en valeur.

Si vous avez la chance de disposer d'une cheminée, décorez son tablier avec des branches de sapin ou de gui. De la même façon, la rampe de votre escalier peut être parée d'une belle guirlande végétale (agrémentée de reflets blancs comme de la neige) ou de fils rouges. Pourquoi, en plus, ne pas y suspendre quelques petits paquets cadeaux au bout de fils de nylon ?



### Ça commence à l'extérieur

Évidemment, une maison qui se met en mode fêtes, se doit de le faire savoir au monde. La décoration de Noël commence donc par ce que l'on peut voir de la rue. Rien n'est plus agréable, pour les voisins comme pour soi-même quand on rentre le soir, que de voir son home-sweet-home lumineux et joyeux, dégageant une belle chaleur autour de lui. Pour cela, la première chose à faire, c'est de décorer les fenêtres. Avec des pochoirs, vous pouvez imaginer toutes sortes de scènes sur les carreaux. Vous pouvez aussi suspendre des décorations (petits sapins blancs, figurines d'animaux...) à des fils de pêche. Et, surtout, il faut penser à la source de lumière. Une ou plusieurs bougies, le sapin ou une guirlande lumineuse. N'oubliez pas non plus de décorer votre porte d'entrée, avec une couronne de gui, par exemple.

# QUADRO :

## Le vrai sur-mesure !



Florence et Benjamin

L'agencement personnalisé réalisé par l'équipe de Florence et Benjamin vous permet d'organiser votre domicile de manière optimale.

C'est en effet seulement après avoir découvert votre intérieur et observé vos habitudes que votre chargé de projet imagine le placard ou la bibliothèque personnalisés faits pour vous. Chaque aménagement conçu par nos spécialistes du meuble sur-mesure dispose ainsi d'une ergonomie ajustée à votre intérieur. Il est pensé pour servir votre quotidien grâce à des équipements adaptés à vos objets.

Nous pouvons également intégrer des systèmes de motorisation ou d'éclairage pour un mobilier encore plus fonctionnel.

Un large choix de matériaux, de teintes et de finitions permet à nos chargés de projet de trouver la combinaison qui s'adapte à votre décoration.

Vos plans de verrière sur-mesure ou de placards en soupente sont conservés dans nos archives, ainsi, vous pouvez faire évoluer votre solution sur-mesure à tout moment.



103, rue de Larcay - Saint-Avertin

02 47 96 04 42

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



FABRIQUÉ AVEC CŒUR, DANS NOS RÉGIONS.

**Quadro**<sup>®</sup>  
Intérieurs sur-mesure

RANGEMENTS - DRESSINGS - BIBLIOTHÈQUES - SOUS-ESCALIERS - CUISINES



## Salon, chambres, jardin... Comment donner à sa maison un air de fête !

### Décorez partout !

Les décorations, boules, personnages, guirlandes... ne sont pas réservées au sapin. Elles peuvent s'inviter partout dans votre intérieur. Vous pouvez, par exemple, en suspendre au-dessus de votre canapé ou dans un espace de la pièce que vous avez envie de mettre en valeur.

De part et d'autre de la pièce, disposez des décorations choisies. Ici, un bol en bois avec de belles boules rassemblées, là une scène de montagne avec quelques figurines, sur la table basse un bouquet de feuilles et de jolies fleurs séchées. Aux portes, vous pourrez placer une branche de houx nouée d'un ruban de satin et agrémentée de quelques perles.

Donner un air de fête à sa maison, c'est magnifier ce qui existe déjà mais on peut aussi ajouter quelques touches nouvelles. Par exemple, installer quelque part, deux ou trois petits arbres en pot ou placer quelques coussins plus festifs que ceux qui ornent d'ordinaire votre canapé.

Les murs, également, sont importants. Remplacez le cadre habituel par une composition lumineuse ou une couronne.



### Une clim' artisanale

Un ventilateur, c'est bien, mais cela ne fait, finalement, que brasser de l'air chaud, sans le refroidir. Pour le transformer en un petit climatiseur improvisé, il suffit de placer devant lui une bouteille d'eau glacée. En fondant, elle va libérer ses gouttelettes d'eau froide et rafraîchir l'air ambiant.

Pratique, économique et, sans danger pour la planète !

### Les grandes feuilles sont vos amies !

Les variétés à grandes feuilles sont celles qui libèrent le plus d'humidité dans l'atmosphère et, donc, qui assurent la meilleure climatisation naturelle.

On peut citer le caoutchouc, qui aime la lumière mais pas le plein soleil. Encore plus facile d'entretien, l'aglaonème possède, en plus, des vertus purificatrices. La langue de Belle-Mère et ses longues feuilles en forme de lames vivra très bien devant une fenêtre exposée au soleil et saura rafraîchir l'air comme personne. En plus, elle pourra filtrer les toxines et dégager de l'oxygène. Toute la famille des palmiers peut également être utilisée comme climatiseur de salon ainsi, par exemple, que le très populaire ficus benjamina, qui est un de ses seuls arbres à pouvoir se plaire en intérieur.

Tout cela, c'est pour votre logement en lui-même, mais n'oubliez pas non plus ses abords. Si votre façade est très exposée au soleil, vous pouvez la couvrir d'une plante grimpante. Cela constituera un rempart naturel de première efficacité. De même, des plantes en pot sur votre balcon ou des arbres dans votre jardin permettront de créer une bulle de fraîcheur autour de votre maison.



### Les plantes à votre secours

Comme dans bien des domaines, la nature et singulièrement les plantes, peuvent apporter une grande partie de la solution à nos problèmes de chaleur en intérieur. Et pas que dans les maisons, d'ailleurs, puisqu'une étude de la Nasa a récemment montré que les plantes, par l'effet de la photosynthèse, étaient capables de réguler la température terrestre. En effet, pour se rafraîchir quand ils ont trop chaud, les végétaux libèrent de l'humidité dans l'air par l'intermédiaire de leurs feuilles.

En ville, on commence à prendre conscience que la végétalisation est indispensable pour assurer une atmosphère vivable. Il en va de même dans nos maisons. Et, dans ce domaine, certaines espèces sont plus efficaces que d'autres et seront vos petites climatisations naturelles en été.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**COULEURS,  
FORMES,  
NOUVEAUX  
CONCEPT : LES  
TENDANCES  
DÉCO 2023**

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Plus de  
**10.000**  
annonces immobilières  
vous attendent sur



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



200 PROFESSIONNELS LOCAUX DE L'IMMOBILIER FONT CONFIANCE À DANSNOSVILLES.FR



# Le neuf et la construction

## Vers une année charnière...



**2022 aura été une année très difficile pour le secteur de la construction et de l'immobilier neuf. Une année marquée par la crise de l'énergie et des matières premières.**

**2023 sera-t-elle celle du rebond ? Rien n'est moins sûr...**

### Des vents contraires

C'est peu de dire que le secteur de l'immobilier neuf navigue actuellement dans une mer agitée. Il y a d'abord les éléments communs à l'ensemble du marché immobilier. En premier lieu, la hausse des taux d'intérêt qui réduit le pouvoir d'achat des acquéreurs et, en particulier, des primo-accédants. Mais il y a aussi le piège du taux d'usure qui exclut de l'emprunt immobilier de plus en plus de dossiers, pourtant solvables. N'oublions pas les contextes économique et diplomatique qui incitent les foyers à la prudence. Et puis, il y a des facteurs propres à la construction. Le plus important c'est, bien sûr, l'explosion des coûts de l'énergie et des matières premières, qui fait s'envoler les coûts de construction et, donc, les prix du neuf. A cela s'ajoutent les surcoûts liés à la nouvelle loi RE2020 et la hausse des prix des terrains, sous l'effet du principe de Zéro Artificialisation Nette.



## Le mot du Président

« La dernière digue, la vente aux propriétaires occupants, vient elle aussi de céder. Hausse des coûts de construction, taux d'usure, inquiétude des ménages, tout contribue à éloigner les Français de l'acte d'achat d'un bien immobilier. C'est d'autant plus regrettable qu'un logement collectif neuf est sobre en énergie et répond parfaitement aux exigences de la transition écologique »

Pascal Boulanger, Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

Dans ce contexte particulièrement troublé, les ventes de maisons individuelles connaissent une chute inquiétante. Dans les secteurs pavillonnaires, les ventes avaient progressé en 2021, mettant fin à plusieurs années de baisse.

2022 sera l'année de la rechute avec, au niveau national, une baisse de plus de 17 % des ventes sur les six premiers mois de l'année. Sur douze mois, à peine plus de 7 000 maisons se sont vendues à des particuliers en lotissement en France. Un chiffre très en-deçà de la moyenne de long terme, qui est de plus de 12 000 unités.

Les mises en vente, c'est-à-dire les maisons achevées et disponibles à la vente, diminuent dans les mêmes proportions (-15,5 %). Par comparaison, en 2021 (année de rattrapage après l'année covid), elles avaient bondi de plus de 30 %.

## Le secteur diffus en chute

Hors lotissement, dans ce que les professionnels appellent le secteur diffus, la situation n'est pas plus reluisante. C'est même le moins que l'on puisse dire. Le spectaculaire rebond enregistré en 2021 (+22,1 %) n'aura été qu'un feu de paille. Les ventes de maisons individuelles en secteur diffus s'écroulent de 16,8 % sur douze mois.

Preuve que le mouvement ne fait que commencer, la chute est encore plus brutale sur trois mois (-28 %). L'atterrissage 2022 pourrait se situer juste au-dessus des 100 000 unités, ce qui en ferait une des pires années depuis quinze ans. Toutes les régions connaissent la même tendance avec, cependant, quelques nuances.

En île-de-France, en PACA et en Corse, la chute est un peu moins brutale. Elle est inférieure à 20 % sur huit mois, ce qui est déjà considérable. Mais, dans d'autres régions, comme en Nouvelle-Aquitaine, elle est supérieure à la moyenne nationale et proche de 30 % sur huit mois. Une poignée de régions, dont le Centre-Val de Loire (-27,8 %), sont très proches de la moyenne nationale (-26,8 %).





## Le neuf et la construction Vers une année charnière...



### *Le collectif souffre aussi...*

Pour les maisons, on l'a vu, 2022 sera une année difficile. Qu'en est-il donc sur le segment de l'habitat collectif ? Pour rappel, les ventes avaient connu en 2020 une chute spectaculaire (-22,7 %) qui s'expliquait, bien sûr, par la crise du covid. L'année suivante, elles avaient rattrapé une partie du retard en progressant de plus de 17 %. Hélas, 2022 sera bien l'année de la rechute avec un repli de 9 points, en glissement annuel sur les six premiers mois. Les mises en vente suivent à peu près la même courbe, en baisse elles, de 9,8 %. Dans ce sillage, les stocks de logements disponibles continuent de s'appauvrir, avec une diminution de 2,6 % sur six mois, après la baisse de 4,5 % enregistrée en 2021. Il y a, en France et en moyenne, à peine 88 000 appartements neufs à vendre à un instant T, contre plus de 93 000 en 2020. Ce dernier point est particulièrement important, car il entretient la crise du secteur. Les projets sont toujours plus difficiles à concrétiser (obtention des permis de construire, rareté du foncier, entreprises du bâtiment en manque de personnel ou de matières premières...). Les programmes mettent plus de temps à sortir et ils coûtent plus cher, ce qui entraîne une contraction de l'offre et une hausse des prix de vente. Parallèlement, les acquéreurs ont plus de mal à avoir accès au crédit immobilier et ont perdu du pouvoir d'achat. Découragés, en plus, par le contexte économique et politique, ils sont nombreux à remettre leur projet à des jours meilleurs.

### *Permis de construire : attention au trompe-l'œil*

Le niveau des autorisations de permis de construire et des mises en chantier, sont des indicateurs de ce que sera l'offre en logements neufs dans les mois à venir. De ce point de vue, les données disponibles sont un peu en trompe-l'œil. Les autorisations de construction progressent nettement depuis le début de l'année 2022 (+17,5 %), surtout pour les logements collectifs (+31 %). Mais cela est dû, en premier lieu, au fait que de nombreuses demandes de permis de construire ont été déposées avant la fin 2021, en anticipation des normes RE2020. Ce sont ces dossiers que l'on retrouve aujourd'hui. Mais, dans le même temps, les mises en chantier, elles, diminuent assez nettement, surtout dans le collectif (-12 % sur trois mois). Cela, comme on l'a dit, à cause de l'envolée des coûts de construction et des difficultés du secteur du bâtiment.

Pour les maisons individuelles, les demandes d'autorisation sont déjà en forte baisse (-20,4 % sur trois mois) et, fort logiquement, les mises en chantier devraient suivre la même courbe dans les mois qui viennent.

# PRÉFÉREZ LE CONFORT DU NEUF POUR VOTRE LOGEMENT

## MONTLOUIS-SUR-LOIRE (37)

TRAVAUX EN COURS



ESPRIT LOIRE

APPARTEMENTS 4 PIÈCES AVEC GRANDES TERRASSES SUR LA LOIRE

## LA RICHE (37)

DÉMARRAGE DU CHANTIER



LIBERTÉ

APPARTEMENTS EN CŒUR DE VILLE  
DU 2 AU 4 PIÈCES

## ST AVERTIN (37)

DERNIÈRE OPPORTUNITÉ



LES CONTEMPORAINES

APPARTEMENT 4 PIÈCES  
AVEC LOGGIA

**LES AVANTAGES  
DU NEUF**



ÉCONOMIES  
D'ÉNERGIE



FAIBLES CHARGES  
DE COPROPRIÉTÉ



LES GARANTIES  
CONSTRUCTEUR



FRAIS DE NOTAIRE  
RÉDUITS

tours.nexity.fr

 Nexity Tours

**0 800 718 711**

Service et appel gratuits



**La vie ensemble**



## Tension en Nouvelle-Aquitaine

Plusieurs villes de la région Nouvelle-Aquitaine figurent régulièrement dans les palmarès des villes où il fait bon investir dans l'immobilier. A Poitiers, par exemple, selon la FNAIM (baromètre d'octobre 2022), le rendement locatif est de 5,9 %. Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'élève à 2 300 € pour un loyer moyen de 11,6 €/m<sup>2</sup>. Niort affiche des rendements similaires (6 %), mais avec une mise de départ plus modeste, puisque le prix au m<sup>2</sup> moyen est à peine supérieur à 2 000 €. Encore faut-il, pour tenter l'aventure de l'investissement immobilier, trouver un bien à acheter. Et c'est là que le bât blesse. Selon la Fédération de la Promotion Immobilière (FPI), les mises en ventes de logements neufs sont en baisse de 34 % sur la région au troisième trimestre 2022 par rapport à la même période en 2021. Les réservations nettes sont également en baisse de 24 %, que ce soit pour les investisseurs (-27 %) que pour les propriétaires occupants (-22 %). Logiquement, les stocks sont, eux-aussi, en baisse de 13 % en moyenne sur l'ensemble de la région, avec moins de 5 000 logements disponibles à la fin de troisième trimestre 2022. Cela représente moins de dix mois de stocks. Quant aux prix moyens, ils sont en hausse de 10,4 % sur la région par rapport à 2021. Ils s'établissent à 4 790 € en moyenne au troisième trimestre 2022.



Et pour **2023?**

En 2022, les éléments d'un vrai blocage de l'immobilier neuf se sont mis en place. Dans un récent communiqué, la Fédération Française du Bâtiment (FFB-Pôle Habitat) insistait sur quatre axes prioritaires pour 2023, pour sortir de cette situation : « soutenir les opérateurs, desserrer les contraintes en matière de financement des acquéreurs, relancer l'accession à la propriété et notamment la primo-accession, et redonner confiance et envie aux investisseurs particuliers. »

## Le Centre n'a plus de stock...



Si l'on s'en tient aux rendements locatifs, il fait bon investir en région Centre-Val de Loire. Une ville comme Tours, par exemple, en dépit d'un prix moyen au mètre carré élevé (3 186 €, selon le baromètre FNAIM d'octobre 2022), affiche un rendement de l'ordre de 5 %. On est sur les mêmes tendances dans une ville comme Blois, mais avec un ticket d'entrée inférieur, puisque les prix au mètre carré y sont moins élevés (entre 2 000 et 2 500 €). A Châteauroux, où les prix sont encore un peu en-dessous et où le marché locatif est tendu, on peut même espérer encore mieux. Petite particularité régionale, les mises en vente sont en progression de 18 % en Centre-Val de Loire par rapport à 2021, avec 376 lancements commerciaux sur douze mois. Mais cela cache de fortes disparités départementales, puisque la métropole de Tours, par exemple, enregistre,

elle, une très forte chute (-68 % !). Et, si l'on se réfère à 2019, la baisse est générale, à hauteur de 37 %. Les réservations baissent également au troisième trimestre 2022, de 22 % par rapport à 2021. Cela concerne surtout les investisseurs (-30 %), mais aussi les particuliers occupants (-8 %). Les stocks sont au plus bas, avec 1 631 logements disponibles à la fin du troisième trimestre 2022, ce qui représente moins de huit mois de stock. Quant aux prix, ils sont comme partout en hausse (+8,9 %) et s'établissent, en moyenne régionale, à 3 969 €. C'est un peu plus dans la métropole tourangelle : 4 126 €/m<sup>2</sup> (+7,6%).

## Anjou, à deux vitesses

A Angers, les rendements locatifs commencent à baisser, plombés par des prix de l'immobilier qui ont connu une vraie course folle depuis deux ans. Ils sont aujourd'hui, selon la FNAIM, de l'ordre de 4,3 %, avec un prix moyen au mètre carré de 3 340 €. Les investisseurs auront tout intérêt à regarder du côté de Cholet, par exemple, où les prix sont plus modérés (2 124 €/m<sup>2</sup> en moyenne) et les rendements meilleurs (autour de 6 %). Saumur, également, est une ville attractive, entre Atlantique et Touraine et portée par un patrimoine historique et naturel de premier plan.

Dans votre prochain magazine :  
**ACHETER DANS LE NEUF, EN 2023, EST-CE ENCORE POSSIBLE ?**



Le Four à Chaux  
ENTRE VILLE & CAMPAGNE

À 15 MIN. DE TOURS !

30

1<sup>ÈRE</sup> TRANCHE

TERRAINS  
VIABILISÉS

LIBRES DE CONSTRUCTEUR



COMMERCIALISATION

EN COURS

Images non-contractuelles - SET.COM 10/2022 - © Création : PROSRAPHIK - Plan et vues 3D : CHAMP LIBRE + INGETEC+ TRANS-FAIRE



[www.four-a-chaux.fr](http://www.four-a-chaux.fr)  
**02 47 80 44 43**  
[commercialisation@set.fr](mailto:commercialisation@set.fr)







# En route vers de NOUVEAUX PROJETS pour 2023...

1/3 des maisons construites  
sur recommandations

Plan sur mesure

Interlocuteur unique

Suivi de chantier  
jusqu'à la réception

Etude personnalisée

Contrat maîtrise  
d'œuvre



**POUR TOUS VOS PROJETS 2023**



UN MAITRE D'ŒUVRE  
RECOMMANDÉ !

Retrouvez-nous directement :

OU SUR NOTRE PAGE FACEBOOK :



5 Mail René Cassin  
Centre Commercial des Onze Arpents  
37550 Saint Avertin

09 81 09 36 60



# MAISONS Concept

COMPLICE DE VOS PROJETS

**NOUS VOUS ACCOMPAGNONS  
POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE**

GRÂCE A UN SERVICE UNIQUE D'ACCOMPAGNEMENT  
POUR **LE FINANCEMENT DE VOTRE PROJET**



RETROUVEZ  
NOS AGENCES



Économie d'énergie

Conception sur-mesure

Accompagnement financier interne

« *Faites construire la maison de vos rêves avec Maisons Concept* »



*Notre cadeau, c'est de réaliser  
la maison de vos rêves  
avec une architecture unique  
et signée Maisons du Blaisois*



*Retrouvez votre  
constructeur local*



114 A, Route Nationale  
41260 **La Chaussée-Saint-Victor**

**02 54 78 02 61**



**Maisons du  
Blaisois**

Constructions de Style



# ECI PROMOTION

Hall Parc

En AVANT-PREMIERE

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



# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



*Lucilia Brosset, Christian Larcher  
et leurs collaborateurs  
vous souhaitent de Joyeuses Fêtes*



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



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