

Dans nos villes

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

N°203 AVRIL 2022 - GRATUIT

Balcons, véranda,
jardins d'intérieur,
la nature
à portée de main.

MARCHÉ DU NEUF :
*faut-il craindre
la pénurie ?*

*Rénovation,
embellissement,
travaux :*
**les règles à
respecter**



6 MOIS DE GESTION LOCATIVE
SANS ENGAGEMENT OFFERTS



**DONNEZ-VOUS TOUTES LES CHANCES
DE LOUER VOTRE BIEN !**

98% DES BIENS GÉRÉS PAR CITYA
SONT LOUÉS



RCS Citya Bérannger 498 661 099 - Citya Charles Gille 348 662 255 - Citya SGTI 353 440 456 - © AdobeStock.com

Propriétaires, soyez sereins... On s'occupe de tout !

 Gestion administrative
 Gestion technique

 Gestion comptable
 Gestion juridique

**BIEN
CHEZ
SOI**



40 boulevard Bérannger - Tours
02 47 70 12 70



32 rue Charles Gille - Tours
02 47 60 22 15



8 bis rue du Docteur Herpin - Tours
02 47 31 16 16

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic ■ citya.com



PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS.

3 AGENCES À TOURS



152 000 € RÉF : TAPP462600

TOURS NORD Appartement deux pièces principales de 48 m² avec terrasse au 4^{ème} dernier étage, avec un ascenseur vendu loué 7,236 € HC/an. Il offre entrée avec un placard, séjour avec une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains. Garage/box fermé et un espace cave.



173 000 € RÉF : TMAI125964

SAINT ANTOINE DU ROCHER Maison T4 de 70 m² et de 40 m² de jardin bénéficiant d'une exposition sud et composée d'un séjour de 20 m², d'une grande cuisine ouverte aménagée-équipée, d'une SDE entièrement refaite. Une partie grange est susceptible d'aménagement pour agrandir la maison. (70 m² potentiel supplémentaire)



472 000 € RÉF : TMAI119296

ARTANNES SUR INDRE

Belle et grande longère de 240 m² offrant au rez-de-chaussée : salon, beau séjour avec cuisine américaine, suite parentale de 30 m². A l'étage : trois chambres, une salle de bains, grand espace bibliothèque. Terrain clôturé de 4,900 m²



265 000 € RÉF : TAPP459666

TOURS CENTRE Appartement T3 de 60 m² au 3^{ème} étage bénéficiant d'une exposition est-ouest. Il s'organise comme suit : un séjour de 20 m², deux chambres et une cuisine aménagée et une salle de bains. Une cave vient agrémenter les 3 pièces de cet appartement.



246 000 € RÉF : TAPP471845

TOURS Découvrez cet appartement T5 au calme de 105 m². Il propose 4 chbres et une cuisine aménagée. Il est aussi composé d'une SDB et d'une SDE. La résidence possède un chauffage collectif fonctionnant au gaz. Un balcon offre à cet appartement de l'espace supplémentaire. Classe énergie E - Réf 167

SAINT-AVERTIN

Venez découvrir ce bel appartement T4 au rez-de-chaussée de 88 m². Il dispose d'un double salon séjour exposé sud, d'une cuisine aménagée et équipée indépendante, de deux chambres avec placard, d'une salle d'eau et wc séparé. Ce bien dispose d'une grande cour de 60 m² exposée plein sud, de deux places de parking en extérieur et d'une cave. Classe énergie D - Réf 207



233 200 € RÉF : TAPP467352



TOURS

Belle et grande demeure des années 30 à réhabiliter, située à proximité des marchés, commerces, écoles et accès routiers. Hauteur sous plafonds, parquets, moulures, pergola, verrières, cette maison offre un espace de vie et cuisine, 6 chambres, 3 salles d'eau et un sous-sol. Garage, terrasse, grand jardin et cave

Ref : TMAI125373

PRIX : NOUS CONSULTER

TOURS

Découvrez ce projet de construction au sein d'un lotissement proche des commodités. Cette maison individuelle sur mesure allant de 88 m² à 107 m² en fonction de vos besoins offre au RDC un espace de vie lumineux avec cuisine ouverte, buanderie et WC. Accès direct au garage et place de parking. L'étage dessert trois ou quatre chambres et une SDB, douche et 2 WC. Vous pourrez choisir la maison qui vous correspond. Maison basse consommation (RE 2020), pompe à chaleur. Le tout sur un terrain clos et arboré aménagé d'une terrasse. Classe énergie V.



TMAI126886

334 000 €



SAINT-AVERTIN

Appartement de 67 m² vous propose une entrée, un agréable salon séjour avec balcon et cuisine ouverte. L'espace nuit vous propose 2 belles chbres et une SDE. Ce bien est mis en vente avec 2 places de parking et une cave. Cet appartement est vendu loué 7584€ hors charges à l'année. Copropriété de 27 lots, charges 2105€/an. Classe énergie : D - 174.0

TAPP467201

199 000 €

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ

VIP
le mandat



168 000 € RÉF : TAPP470553

TOURS NORD

Venez découvrir cet appartement T2 neuf de 44,87 m². Il offre une pièce de vie, une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Le chauffage de l'immeuble est individuel électrique. Terrasse et place de parking. Classe énergie C - Réf 148



137 000 € RÉF : TAPP467394

TOURS Venez découvrir cet appartement de 3 pièces de 63 m². Il se compose comme suit : un séjour de 18 m², 2 chbres et une cuisine. Il compte aussi 1e SDB. Le chauffage de l'immeuble est collectif alimenté au gaz. Classe énergie E - Réf 284



158 000 € RÉF : TAPP444534

JOUÉ-LÈS-TOURS Appartement lumineux de 64 m². Cet appartement type 3 offre une entrée, une vaste pièce de vie, à coté une cuisine et 1 SDE. Coté nuit, 2 chbres dont une équipée d'un placard. Copropriété de 64 lots, charges 852€/an, Classe énergie : C - 148.0

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T2 au calme de 47 m². Il est composé d'une chambre, d'une cuisine américaine et d'une salle d'eau. Copropriété de 129 lots, charges 1340€/an. CLASSE ENERGIE : D - 247.0



145 000 € RÉF: TAPP470843



78 000 € RÉF : TAPP471988

TOURS Appartement 1 pièce au calme de 19 m². Il est composé d'une pièce principale, d'une kitchenette et d'une salle d'eau. Vendu loué, Copropriété de 144 lots, charges 560€/an CLASSE ENERGIE : C - 125.0



205 000 € RÉF : TAPP472252

LA RICHE Appartement T3 bien agencé de 66 m² au centre ville. Il offre une entrée qui vous dirige sur une vaste pièce de vie lumineuse avec un accès au balcon. Vous profiterez d'une cuisine indépendante aménagée. Côté nuit, 2 belles chambres et une salle de bains. Copropriété de 26 Lots, charges 1289€/an CLASSE ENERGIE : C - 129

sommaire

AVRIL 2022

Ancien

Rénovation,
embellissement, travaux :
les règles à respecter



6

À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

30 Loir-et-Cher

Paroles d'expert

12 par Hélène Doradou

S'informer

24 Tours Métropole : 4 choses
à savoir avant d'acheter

26 Marché immobilier d'Amboise :
les prix grimpent !

28 DPE : une épée de Damoclès
au-dessus de la tête des bailleurs



Balcons, vérandas,
jardins d'intérieur,
la nature à portée
de main

36

32 Immobilier 2022 à Vendôme :
dynamisme et légère accalmie

Neuf

Marché du neuf :
faut-il craindre la pénurie ?



42

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 : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE
n°203 du 5 avril au 02 mai 2022

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.

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 à Tours



En centre-ville de Tours, face au réputé parc des Prébendes, un hôtel particulier avec jardin et dépendances

Ref 484545

Vente en exclusivité - 1 150 000 €

En vente près de Chenonceau



À proximité de Chenonceau, au bord du Cher, une propriété composée de deux manoirs avec parc et île privée

Ref 289994

Vente en exclusivité - 1 277 000 €

En vente en Touraine



Au cœur d'un village de Touraine, derrière des remparts du 16ème siècle, une propriété singulière et son jardin à l'abri des regards

Ref 465070

595 000 €

En vente proche de Chinon



À la lisière de la cité médiévale de Chinon, dans un jardin avec vue sur la Loire, une chaleureuse demeure en pierre de tuffeau

Ref 877149

Vente en exclusivité - 400 000 €

Rénovation, embellissement

Quelles sont les règles à respecter ?



Il y a bien des motivations pour se lancer dans un projet de rénovation. Pour améliorer son confort, pour faire des économies d'énergie, pour valoriser son bien en vue d'une revente prochaine... Mais une rénovation d'envergure, c'est un projet dans lequel il vaut mieux ne pas se lancer à l'aveuglette. Voici un tour d'horizon des éléments à connaître et des questions à se poser avant de démarrer.

Quelles aides ?

Avant de vous lancer dans vos travaux de rénovation, vérifiez les aides auxquelles vous pourriez avoir droit. Il y a des coups de pouce financiers, bien sûr. Par exemple, Ma Prime Rénov', versée par l'Agence nationale de l'habitat, qui finance vos travaux de rénovation énergétique (isolation, chaudière...). Mais il existe aussi des aides régionales ou locales spécifiques, à vérifier sur le site web de votre région, de votre département ou de votre communauté de communes. Et puis, vous pouvez être accompagné dans vos démarches. Le service gouvernemental FAIRE (Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique) vous permet de prendre contact avec un conseiller qui pourra vous aider à boucler votre budget et à mener vos différentes démarches. Pour en savoir plus : www.faire.gouv.fr



Ne prenez pas de risque !

Décider de s'affranchir des règles pour vos travaux de rénovation n'est vraiment pas un pari à tenter. Il faut savoir que si vous avez réalisé des travaux sans déposer de déclaration préalable, vous risquez une amende pouvant aller jusqu'à 6 000 € par m² litigieux. Bien sûr, le chantier sera immédiatement interrompu. Si les travaux sont terminés, on peut même vous demander de remettre le bien dans son état antérieur. De plus, le bien issu de travaux réalisés sans déclaration ne pourra pas être dûment assuré et les garanties de construction ne fonctionneront pas.

Quelles règles, pour quels travaux ?

Les travaux de rénovation qui modifient l'aspect extérieur d'un bien, comme la création d'une nouvelle fenêtre, par exemple, sont régis par une réglementation stricte. Même quand ils ne sont pas soumis au permis de construire, vous devez adresser à votre mairie en recommandé (ou la déposer), une déclaration préalable de travaux. Normalement, le délai d'instruction est d'un mois et la non-réponse de la mairie vaut acceptation.

Pour la création d'une fenêtre, si vous avez des voisins, vous devez respecter ce que l'on appelle les servitudes de vues. Il vous faut ménager une distance minimale de 1,90 m entre votre fenêtre et la clôture de séparation pour une vue droite (un vis-à-vis direct). Quand il faut se pencher pour voir la propriété voisine, cette distance est réduite à 60 cm. Il n'existe aucune distance minimale quand il s'agit d'une fenêtre de toit, quand la fenêtre donne sur un mur borgne ou sur le domaine public.

S'il ne s'agit pas d'une fenêtre, mais d'une simple source de lumière qui ne s'ouvre pas, elle doit simplement être installée à, au moins, 2,60 m du sol pour un rez-de-chaussée et à 1,90 m du sol pour un étage. Une solution à envisager quand vous êtes trop proches de vos voisins pour respecter les distances légales.

Si vous souhaitez agrandir votre maison, lui ajouter une extension, vous devrez être attentif à la surface. En dessous de 20 m² créés, pas besoin de permis de construire. Une déclaration préalable suffit. Si vous vous situez en secteur urbain (Zones U) et que votre commune dispose d'un PLU, vous pouvez créer jusqu'à 40 m² sans permis, sauf si la surface totale dépasse les 150 m².

A condition bien sûr, que votre extension soit compatible avec le PLU et/ou les règles de voisinages qui s'appliquent dans votre secteur. Enfin, si les travaux que vous envisagez sont également esthétiques (changement de matériaux, peinture dans une couleur différente...), vous devez vous renseigner en mairie pour savoir ce qu'il est possible de faire dans votre secteur.





Questions / réponses sur la rénovation : vrai ou faux ?



Les travaux d'isolation thermique ne justifient pas de déclaration préalable.

Vrai et faux. Cela dépend, en fait, si les travaux vont ou non modifier l'aspect extérieur de votre bien et s'ils vont entraîner une création de surface de plancher supérieure à 5 m². En général, une isolation par l'extérieur modifie l'aspect du bien. On peut être amené à changer les portes ou les fenêtres, à installer des volets. Idem pour l'isolation par le toit qui implique souvent des changements sur la toiture. Quand vous rénovez une pièce pour la rendre habitable, sous des combles, par exemple, vous créez une surface de plancher et la déclaration préalable s'impose.

Ma Prime Renov est réservée aux biens anciens.

Vrai. Depuis le 1^{er} janvier, le dispositif Ma Prime Renov ne s'applique qu'aux biens de plus de 15 ans. L'idée est de concentrer les efforts sur les logements les plus énergivores. Pour autant, cela ne veut pas dire que seuls les logements classés F ou G au DPE (ceux que l'on appelle les passoires thermiques) peuvent en profiter. Ma Prime Renov, c'est pour tout le monde, même en copropriété. En revanche, les résidences secondaires sont exclues.

Pas besoin de pros pour rénover un bien

Faux (sauf si vous êtes vous-même un professionnel). Il ne faut pas confondre rénover et rafraîchir. Pour remettre un logement au goût du jour, en repeignant les murs ou en changeant le sol, en effet, les bricoleurs peuvent se lancer seuls. Mais la rénovation, elle, implique des travaux plus importants qui peuvent impacter les structures et concerner plusieurs corps de métiers. La rénovation concerne, très souvent, la performance énergétique, l'isolation, le chauffage, la remise aux normes électriques, la plomberie... autant de postes très techniques.

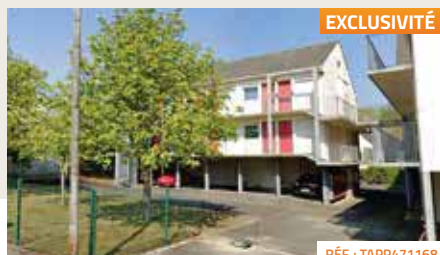
Rénover une maison, c'est un gouffre financier !

Faux (mais attention quand même...). Tout dépend, évidemment, de l'état initial du bien et de ce que l'on veut y faire. Le cas le plus courant, est celui de ce que l'on appelle la rénovation complète. Là, on augmente le confort de toutes les pièces (cuisine, salle de bain...), on met tous les réseaux aux normes et on modernise tout ce qui peut l'être, mais sans toucher à la structure du bâtiment. Pour ce type de travaux, on compte généralement entre 1 500 et 2 500 € par mètre carré. Donc, oui, c'est un vrai budget. Mais si on se fait accompagner d'un professionnel, architecte ou maître d'œuvre, aucune raison que cela se transforme en gouffre financier !

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

BROSSET IMMOBILIER

L'IMMOBILIER MADE IN TOURAINE



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP471168

CHAMBRAY-LÈS-TOURS Studio proche de la Faculté de Grandmont et des 2 Lions. Excellent rendement locatif. Kitchenette, salle d'eau, stationnement privatif. Copropriété de 74 lots. Charges : 520 €/an. Classe énergie : E.

44 500 € (Dont 11,25% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



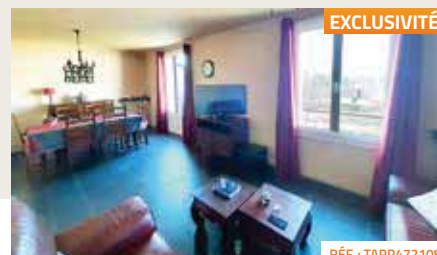
EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP471820

TOURS Appartement T2 de 51 m² rénové. Il propose chambre, cuisine, salon lumineux, salle de bain, WC séparés et cave. Stationnement aisé. Copropriété de 499 lots. Charges : 1 584 €/an. Classe énergie : D.

104 640 € (Dont 11,25% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



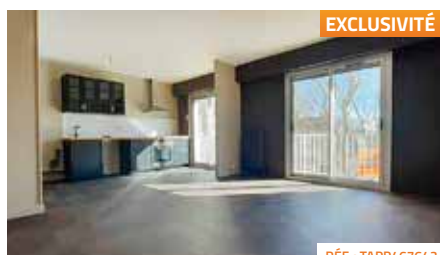
EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP472108

ST-AVERTIN Appartement T4 de 80 m² offrant trois chambres, séjour avec balcon, cuisine aménagée et salle de bains. Cave & parking. Chauffage indiv. gaz. Copropriété de 28 lots. Charges : 1 090 €/an. Classe énergie : E.

183 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP467642

TOURS HALLES Appartement T3 de 84,56 m² offrant séjour de 21 m² avec balcon sud, 2 chambres, cuisine et salle d'eau. Cave. Chauffage collectif gaz. Copropriété de 48 lots. Charges : 2 500 €/an. Classe énergie : D.

339 200 € (Dont 6% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



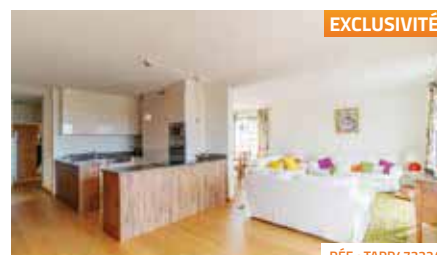
EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TMAI126813

TOURS VELPEAU Maison récente T5, prestations de standing. Pièce de réception avec terrasse au calme, cuisine aménagée ouverte avec îlot central, buanderie, 3 chambres, salle d'eau et 2 WC. Classe énergie : A.

514 000 € (Dont 5% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP473224

SAINT-CYR-SUR-LOIRE Appartement T5 de 130 m², pièces de réception de 70 m², cuisine ouverte, 2 chambres, 2 bains et 2 parking. Copropriété de 60 lots. Charges : 1 500 €/an. Classe énergie : Vierge.

609 000 € (Dont 5% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP472293

JOUÉ-LÈS-TOURS Proche faculté Grandmont, studio de 17,55 m² offrant un séjour de 12 m² équipé d'une kitchenette, grand balcon et salle d'eau. Copropriété de 65 lots. Charges : 550 €/an. Classe énergie : F.

59 900 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP470949

TOURS Appartement T2 de 49 m² vendu loué, offrant séjour, chambre, cuisine équipée et salle de bains. Chauffage électrique. Copropriété de 30 lots. Charges : 892 €/an. Classe énergie : G.

125 700 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP472466

TOURS Appartement T3 rénové de 76m² offrant séjour exposé Sud/Ouest avec cuisine ouverte, deux chambres et salle d'eau. Chauffage électrique. Cave. Copropriété de 18 lots. Charges : 860 €/an. Classe énergie : D.

208 900 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP470784

TOURS TRANCHÉE Beau T2 de 50 m² avec jardin privatif dans petite copropriété aux faibles charges. Logement entièrement rénové et isolé. Produit très rare. Copropriété de 6 lots. Charges : 507 €/an. Classe énergie : E.

214 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TMAI126044

MONTLOUIS-SUR-LOIRE Charmante maison de ville de 84 m² sur 2 niveaux offrant salon/séjour donnant sur jardin, cuisine, 3 chs et salle de bains. Garage. Copropriété de 6 lots. Charges : 195 €/an. Classe énergie : D.

235 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI124608

TOURS MONTCONSEIL Maison T7 de 150 m² comprenant un beau séjour de 40 m² avec cheminée, quatre chambres, cuisine séparée, deux salles d'eau, véranda, garage et cave. Chauffage au gaz. Classe énergie : E.

503 500 € (Dont 6,00% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717

Rénovation, embellissement

Quelles sont les règles à respecter ?

Rénover : c'est une nécessité !

La rénovation, c'est une préoccupation qui est prise très au sérieux par les architectes, explique Patrick Vettier, architecte à Poitiers et vice-président du conseil régional de l'ordre Nouvelle Aquitaine. Nous savons qu'une grande partie du bâti de 2050 est déjà construite. Et, compte tenu de l'impératif énergétique que nous connaissons tous, il faut rénover, il faut transformer, il faut changer de destination les locaux qui ne sont plus adaptés. Aujourd'hui, nous avons quasiment 12 millions de personnes en situation de précarité énergétique. Les gens sont encore en capacité de payer un loyer, mais de moins en moins en capacité de payer leurs charges. Or, dans le même temps, on vient de passer une période où les habitants ont pris conscience de leur cadre intime car il ont été obligés d'y vivre 24 heures sur 24. Et ils ont vu, à cette occasion, que leur habitat n'était pas forcément adapté à leur situation et notamment au télétravail. L'autre réalité, c'est le vieillissement des populations et la vétusté des logements. On a globalement une population vieillissante pour laquelle les logements ne sont plus adaptés, notamment en termes d'accessibilité. De plus, nous notons une dégradation du modèle pavillonnaire. Ce sont des constructions qui ont souvent été faites à faible coût. Aujourd'hui, on voit que les matériaux se dégradent et que le modèle est dépassé.



Attention aux priorités

Quand on pense isolation, quand on pense rénovation énergétique, on pense d'abord à se protéger du froid et à limiter ses dépenses de chauffage. « Mais, pour moi, corrige Patrick Vettier, le confort d'été est presque plus important que le confort d'hiver. En effet, il est beaucoup plus difficile de se rafraîchir en été que de se réchauffer en hiver. Donc, une rénovation thermique bien pensée doit, en priorité, permettre des conditions d'inertie fortes durant la saison chaude, pour conserver des températures modérées.

Comment bien mener son projet de rénovation ?



Tout d'abord, en faisant appel à un professionnel compétent, répond Patrick Vettier, architecte à Poitiers et vice-président du conseil régional de l'ordre Nouvelle Aquitaine. Un architecte aura une vision globale du projet, au-delà de la seule économie d'énergie, qui est la première demande en termes de rénovation. Les entreprises présentes sur le marché de la rénovation énergétique sont souvent très pointues dans leur domaine, mais elles vont forcément répondre au besoin par la spécialité qui est la leur : la rénovation des ouvertures, la qualité de la chaudière ou le système de chauffage. L'intérêt d'un architecte, c'est qu'il va gérer tous les aspects, les hiérarchiser et donner des axes de priorité dans les interventions.

Mais il faut aussi avoir conscience que rénover un bâtiment au niveau énergétique, ce n'est pas forcément suffisant. On le sait et l'actualité récente le souligne encore, il vaut mieux vieillir chez soi et y vivre le plus longtemps possible. Pour cela, il faut créer des espaces adaptés, plus spacieux, mieux organisés, plus accessibles, plus ouverts sur l'extérieur, moins sujets aux variations de température, moins énergivores... Rénover, c'est vraiment le moment de se projeter, l'occasion de repenser son habitat.

Il faut aussi remettre en avant la question de la pérennité du logement. On néglige trop les bâtiments une fois qu'ils sont construits. On a souvent tendance à compter sur les matériaux pour durer, mais un bâtiment, ça s'entretient. D'ailleurs, il faut savoir qu'un bâtiment coûte beaucoup plus cher après que pendant sa construction. Et donc, il faut savoir investir pour lui permettre de durer. Et si on n'est limité en termes de budget, l'idée est de faire moins pour pouvoir faire mieux. On a souvent l'impression qu'un architecte est un professionnel qui fait des projets chers pour des gens riches. Ce n'est pas le cas. De plus en plus, notre métier, c'est de faire mieux avec moins. Je dirais même que moins on a de moyens, plus on a intérêt à faire appel à un architecte, justement pour optimiser les dépenses et ne pas gaspiller d'argent.

Dans
votre prochain
magazine :
**COPROPRIÉTÉ
ET SYNDIC :
MIEUX VAUT
CONNAÎTRE
LES RÈGLES**

A l'occasion des

50
ANS

l'Agence
SIMON

ouvre une

5^{ème}
AGENCE
à Bléré



SECTEUR MAITRISÉ

Avec **5 agences** en Indre-et-Loire, l'Agence SIMON est un **acteur incontournable** depuis 1972.

Implantée dans **des secteurs prisés**, ses équipes ont une **parfaite connaissance** du marché immobilier et sauront vous en faire profiter.

4 autres agences à votre service :

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

60 Avenue de la République

02 47 46 24 80

VOUVRAY

7 rue de la République

02 47 52 67 28

ROHECORBON

49 Quai de la Loire

02 47 52 87 01

AMBOISE

13 rue Jean-Jacques Rousseau

02 47 30 51 56



PAROLE D'EXPERT

par Hélène Doradou

Attention à ne pas surévaluer son bien

Hélène Doradou est gérante de l'agence Simon, qui fête ses 50 ans d'existence cette année. Elle est notamment installée à Saint-Cyr-sur-Loire, près de Tours, depuis 16 ans, et nous explique l'importance de l'accompagnement d'une agence experte dans votre projet immobilier.

Quels conseils donneriez-vous pour bien réussir son projet immobilier ?

Du point de vue de l'acquéreur, le plus important, c'est de ne pas se tromper sur le choix de l'emplacement du bien que l'on va acheter. Mais ce à quoi on est confronté aujourd'hui c'est également de bien choisir qui vous accompagne. Les conseils et l'expertise seront précieux Et cet accompagnement ne s'arrête pas après la lecture du compromis à l'agence mais va bien au-delà, jusqu'à la réitération de l'acte authentique. Ce qui sous-entend toutes les revisites ou visites nécessaires avec des artisans, pour pouvoir valider des devis.

Pour le vendeur, à quoi faut-il être attentif ?

D'abord, il est important d'éviter de prendre plus de deux à trois mandats. Ce n'est pas à leur avantage de voir diffuser le même bien partout. Et, là encore, il faut choisir son agence. Certaines, par exemple, qui ont un bon portefeuille clients, peuvent travailler sans diffusion et trouver un acheteur dans leur fichier. L  , évidemment, il n'y a pas de négociation possible sur le prix, puisque le bien n'est pas encore sur le marché. Et, pour les acquéreurs, il y a la possibilité d'avoir accès à un bien en totale exclusivité, qui leur corresponde parfaitement.



Bien estimer

D'abord, nous effectuons une visite du bien en prenant toutes les surfaces au laser, pour savoir exactement de quoi on parle.

Parfois, les vendeurs se trompent en intégrant des surfaces de sous-sol.

A partir de là, on établit le prix que vaudrait le bien s'il était en parfait état, en comparant avec le prix des biens vendus dans le quartier.

Ensuite, on regarde les travaux réalisés récemment et on estime le côté de ceux restant à faire (une chaudière à changer, une isolation à revoir, des huisseries à changer ...)

Et on déduit le côté des travaux estimés au prix idéal pour obtenir le prix réel du bien. Bien sûr, ce n'est pas une science exacte, mais en général on n'est jamais très loin du prix réellement vendu.

Quand on est vendeur, on a parfois la tentation de surestimer son bien ou de le mettre en vente au-dessus de sa valeur réelle. Est-ce une bonne idée ?

Pas du tout ! Rater un démarrage en surestimant un bien, c'est le meilleur moyen de le vendre, au final, moins cher que ce qu'il vaut. Un bien au-dessus de son prix ne va pas se vendre rapidement et les acquéreurs vont comprendre qu'il est surévalué. Le vendeur va baisser le prix, par paliers de 10 ou 20 000 à, mais les acheteurs garderont cette idée en tête et le bien aura du mal à se vendre, même quand il sera revenu à sa vraie valeur.



Agence Simon

Hélène DORADOUX
Gérante SARL AGENCE SIMON
Amboise,
Vouvray,
Rochechouart
et Saint Cyr sur Loire.



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

1972
2022

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

AMBOISE

VOUVRAY / ROCHECORBON

ST-CYR/LOIRE

Amboise proche 1 040 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4%TTC
1 000 000 € hors honoraires
Réf : 257 Classe énergie : E



Belle Propriété 19^{ème} exposée plein sud volumes et prestations de qualité Hall d'entrée, pièces de réception avec parquets anciens et belles cheminées, cuisine A/E. 1^{er} étage : palier distribuant dressing et 2 chbres avec SDB privatives. 2^{ème} étage : 3 chbres, salle de bains, grenier. Dépendances dont 2 grands garages, belles caves, maison d'amis 62 m², jardin env 1 hect en partie clos de murs avec partie boisée en coteau. Tél 02 47 52 67 28

Hyper centre de Vouvray 275 500 €

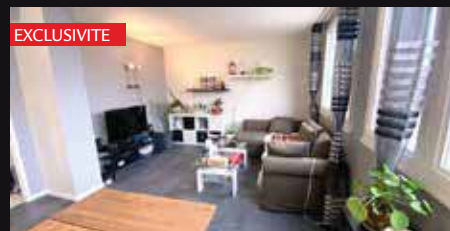
Honoraires inclus charge acquéreur 5,96%TTC
260 000 € hors honoraires
Réf : 325 Classe énergie : D



Maison récente de 2002 de 128 m² au sol soit 117 m² habitables comprenant séjour de 36 m² cuisine aménagée de plus de 13 m² pouvant être ouvert sur séjour 4 belles chambres dont 1 au RDC, SDB, SDE, jardin de 150 m² Garage et Buanderie. Tél 02 47 52 67 28

Plein cœur de St Cyr 170 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,69%TTC
160 000 € hors honoraires
Réf : 345 Classe énergie : n/a



Appartement de 4 pièces comportant une pièce à vivre, une cuisine séparée toute équipée, 2 chambres, salle d'eau, dressing. Cave et place de parking complètent l'ensemble. Copropriété de 156 lots. Charges courantes annuelles copropriété : 1800 €. Tél : 02 47 46 24 80

Hyper centre Bléré 279 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,28%TTC
265 000 € hors honoraires
Réf : 288A Classe énergie : C



Résidence de 2008 avec ascenseur - Proximité commerces et écoles - Idéalement situé cet appartement vous séduira par sa rénovation de qualité, sa luminosité : beau séjour avec cuisine ouverte A/E 2 chambres SDB WC. Belle terrasse. Garage, cave et place de parking. Nombre de lots en copropriété : 41 Charges courantes annuelles copropriété : 1400 €. Tél 02 47 52 67 28

Vouvray 275 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,96%TTC
260 000 € hors honoraires
Réf : 185 Classe énergie : D



Dans un environnement privilégié et sans nuisances cette maison semi troglodyte vous offre un premier séjour avec cheminée/poêle une cuisine un second séjour 2 chambres et 1 bureau salle de bains complète dégagement WC. Grande Cave attenante. Préau pour stockage. Le tout sur env. 400m² de jardin en Sud/ouest bois au dessus. Tél 02 47 52 67 28

St CYR 627 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,5%TTC
600 000 € hors honoraires
Réf : 230 Classe énergie : D



Authentique maison vigneronne implantée sur un jardin paysagé clos d'env 1200 m² avec piscine - elle se compose d'une entrée bureau, belle cuisine, salon séjour cathédrale avec cheminée, un 2^{ème} salon cosy avec cheminée en pierre, une chambre avec SDE privative. SDB moderne - 3 autres chambres accessibles par des escaliers distincts ... Beaucoup d'originalité. Cave, véranda... Tél : 02 47 46 24 80

Bléré 10 mn 442 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,24%TTC
420 000 € hors honoraires
Réf : 341 Classe énergie : n/a



Jolie maison ancienne restaurée avec soin comprenant : belles pièces de vie avec cheminées, cuisine aménagée équipée, bureau, chambre, salle de bains/wc Au 1^{er} : palier, salle d'eau/wc, 2 chambres. Maison d'amis comprenant 5 chambres avec salle d'eau/wc Grande terrasse, piscine chauffée, parc paysager d'environ 7700 m². Tél 02 47 52 67 28

Chancay 212 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6%TTC
200 000 € hors honoraires
Réf : 351 Classe énergie : F



Maison ancienne d'env. 110m² comprenant séjour parqueté, véranda, cuisine, bureau, wc, à l'étage : palier, 2 chambres, salle d'eau, dégagement, WC. Jardin de 278m². En face : 348m² de terrain avec caves et puits. Tél 02 47 52 67 28

Monnaie 365 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,29%TTC
350 000 € hors honoraires
Réf : 353 Classe énergie : n/a



Jolie maison de bourg entièrement restaurée d'env 170m² habitables comprenant: Entrée, Cuisine A/Equipée, Grand salon-séjour donnant sur terrasse, Salon TV, 3 Chambres, Salle de bains, Salle d'eau, Espace bureau, Lingerie-chaufferie, 2 wc, 1 Studio indépendant, Piscine et son pool-house. Tél : 02 47 46 24 80

13-15, rue J.J. Rousseau

AMBOISE

02 47 30 51 56

7, rue de la République

VOUVRAY / ROCHECORBON

02 47 52 67 28

60, av. de la République

ST-CYR/LOIRE

02 47 46 24 80

www.agence-simon.com



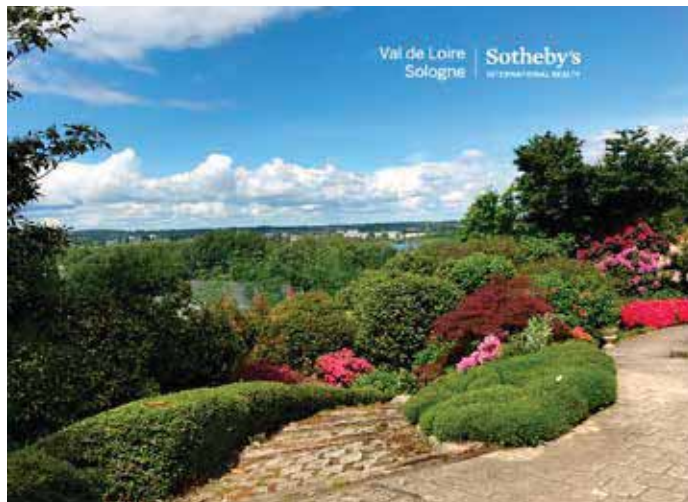
DOLUS LE SEC

525 000 €

Honoraires à la charge du vendeur



Réf. OR2-115C
Classe énergie : vierge



SAINT-AVERTIN

1 890 000 €

Honoraires à la charge du vendeur



Réf. OR1-563
Classe énergie : C

A la campagne à 30km au sud de Tours, très belle propriété du XVIII^e siècle, de 230m² habitables, composée de deux ravissantes maisons en excellent état offrant 10 chambres sur un terrain de 3850m² avec sa piscine de 10X5, une grange aménageable, un havre de paix et de repos dans un hameau tranquille, mais pas isolé. Vous rêviez d'une résidence principale, secondaire ou de gîtes ?

Située à proximité du centre, cette maison d'exception, familiale, vous séduira par son charme et sa vue exceptionnelle. La bâtisse d'environ 500m² se compose pour le rez-de-chaussée, d'une entrée donnant sur un ascenseur, d'une cuisine, un espace salon-séjour d'une superficie de 60m² donnant sur une véranda de 141m², une salle à manger et cabinet de toilette. Au 1^{er} étage : 2 spacieuses chambres, 3 salles d'eau et une suite parentale avec vue. Au rez-de-jardin : pièce destinée au SPA, Hammam, 2 grands bureaux pouvant faire office de chambres, garage de 70m². Superbe parc arboré d'environ 3000m² avec trois bassins.

*Vous avez un projet de vente ou d'achat,
Nous sommes à votre disposition*
(Avis de valeur offert, recherche personnalisée)

N'hésitez plus, appelez-nous au :

02 47 88 98 90

www.valdeloire-sologne-sothebysrealty.com

36 Rue de la Scellerie à TOURS

Val de Loire
Sologne

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Dans le cadre de notre développement, recherchons négociateur immobilier
(Contacter : Hugues SIMON 06 63 93 71 23)

EXCLUSIVITÉ



SAVONNIERES

262 500 €

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

Réf 71LR

Classe énergie : E



D'une maison d'habitation qui comprend : Au RDC : une grande pièce avec insert, coin cuisine d'été, une chambre, WC, et une véranda. A l'étage : salon séjour ouvert sur un balcon, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau et WC séparés. D'un espace pouvant accueillir plusieurs véhicules et d'un garage. Travaux de rafraîchissement nécessaires.

EXCLUSIVITÉ



ARTANNES SUR INDRE

336 000 €

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

Réf 202134LR

Classe énergie : D



Cette belle maison de famille se compose au RDC : salon-salle à manger avec cheminée, cuisine ouverte, cellier/buanderie et accès à l'un des garages. Dégagement vers deux chambres, une SDB et des WC séparés. A l'étage, 3 chambres, une SDB et des WC. La maison dispose de deux garages, d'une belle cave voûtée, d'un jardin et d'un verger.

EXCLUSIVITÉ



TOURS

325 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf 66

Classe énergie : D



Charmante maison d'environ 84m². Elle se compose d'une pièce avec placards, une salle d'eau avec buanderie, et WC. L'étage supérieur s'ouvre sur une cuisine A/E et un salon-séjour ouvert sur une terrasse. A l'étage vous trouverez 2 chambres. Chauffage au gaz de ville. Copropriété de 2 lots (Pas de procédure en cours / Pas de charges de copro).



LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE

644 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 620 000 € hors honoraires)

Réf 73

Classe énergie : D



Cette maison familiale de 219 m² sur un terrain clos arboré de 1925 m². Composée de 8 chambres dont 2 chambres, SDB et WC séparé en RDC. Une pièce à vivre avec cuisine ouverte A/E de 65 m², un sous-sol aménagé de 105 m² composé de : un espace home cinéma, un atelier, une salle de sport, une chaufferie, une buanderie, un garage. Une piscine chauffée.



SAINT GEORGES SUR CHER

157 500 €

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

Réf 202139MO

Classe énergie : NC



Maison principale 113m² composée au RDC : salon avec cheminée insert, cuisine A/E, une chambre avec dressing, un placard de rangement dans le couloir, WC séparés, une salle d'eau et un garage de 30m². A l'étage une pièce de 53 m² et un WC. Terrain de 525m² avec un petit bassin, une terrasse couverte surélevée, une cave, un appentis et un cabanon.



LA RICHE

262 500 €

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

Réf 202125LR

Classe énergie : D



IDEALEMENT SITUÉE PLACE SAINTE ANNE Maison de ville proche des toutes les commodités : pièce de vie, cuisine, salle de bains, WC et garage. A l'étage, une mezzanine dessert 2 belles chambres. La maison dispose d'un petit extérieur.

EXCLUSIVITÉ



LES HERMITES

318 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 6964
Classe énergie : E

EXCLUSIVITÉ



SAINTE-MAURE-DE-TOURAINES

265 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 6950
Classe énergie : D

Elle se compose d'une entrée, d'une cuisine ouverte, 3 chambres dont 2 au rez-de-chaussée, 4ème chambre ou de bureau, de 2 wc , salle de bain et salle d'eau. 2 mezzanines que vous pourrez aménager à votre guise, ainsi qu'un cellier, une buanderie, et une remise. Vous profiterez du calme qu'offre la situation et d'un terrain de 2460 m².

Maison à 1km du centre ville, à 5 minutes de l'autoroute A 10 et à 25 mn de Tours en TER. Exposée Sud, sur un terrain de 1200 M² Grande pièce de vie avec une très belle vue dégagée, cuisine dinatoire de 34 M². Au 1^{er} : 4 belles chambres , une salle de bain de 13 M² équipée d'une douche, toilettes séparées Au second : 45 M² de combles déjà aménagés.

EXCLUSIVITÉ



CHATEAU RENAULT

128 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 6950
Classe énergie : NC

EXCLUSIVITÉ



SONZAY

318 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 6940
Classe énergie : D

Centre ville, au calme, maison ancienne aux beaux volumes, à restaurer offrant un salon-séjour, cuisine, 3 chambres, bureau, 2 caves, garage. Toiture refaite, huisseries PVC au RDC. A vos outils.

Jolie maison de 2017 sur un terrain de 713 m² . Spacieuse maison RT 2012 composé d'une entrée desservant sur une pièce de vie de 50 m², une cuisine aménagée et équipée sur une terrasse, arrière cuisine, deux chambres, une salle de bain et douche. A l'étage une mezzanine avec 3 chambres, une salle d'eau. Un garage. Maison sous garantie décennale.



JEU CONCOURS

Hash
PRODUCTION

DU 28 février au 30 avril 2022

SOUS CONDITIONS DE RÉALISER UNE ESTIMATION OFFERTE

*voir conditions en agence



VISITE
VIRTUELLE



PHOTOS
PROFESSIONNELLES



VIDEO DE
PRÉSENTATION



AMÉNAGEMENT
3D

C'EST LE MOMENT D'ESTIMER!

Montbazon

02 47 80 97 97

46 rue Nationale

Amboise

02 47 230 240

2 rue Jean Jacques Rousseau

Beaumont-Louestault

02 47 230 240

4 rue du Pont Barry

Tours

02 47 20 20 75

20 rue de Clocheville



SACHÉ

157 180 €

Réf 37539 / 6822551
Classe énergie : NC



Emplacement privilégié situé au centre d'un village touristique du sud Touraine. Vente fonds de commerce PRIMEURS - ALIMENTATION GÉNÉRALE - EPICERIE FINE. Alimentation générale, INDEPENDANTE de toute enseigne. L'activité du commerce est complétée par la partie traiteur, la vente de produits locaux, une cave à bière, vente de fromages divers ...



VILLANDRY

316 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37536
Classe énergie : D



Venez découvrir cette maison ancienne pleine de charmes et profitez de la tranquillité des lieux et de la beauté du paysage ! La propriété est composée d'une maison principale aux volumes confortables de 110m² / quatre chambres dont une suite. Vous apprécierez son séjour lumineux et chaleureux donnant sur une grande terrasse ...



AZAY-LE-RIDEAU

233 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37530
Classe énergie : D



Cet immeuble est composé d'un local commercial au RDC et d'un appartement sur 2 étages, disposant d'un grand jardin, une dépendance et une grande cave. Le local commercial : d'env. 49 m², avec une arrière cuisine. L'emplacement est idéal, au cœur de la ville, à proximité d'autres commerçants et disposant d'une visibilité exceptionnelle.



FONDETTES

628 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37533
Classe énergie : C



A 10 min de Tours centre, à Fondettes centre, à pieds des commerces, écoles, collèges et transports (bus à pieds trajet direct à la gare de Tours et gare de Saint-Pierre-des-Corps), tout en étant au calme, venez découvrir cette charmante maison de 94, construite sur un terrain clos et arboré de 1100 m², d'une surface habitable de 200 m² environ avec SPA, 7 pièces, 4 chambres ...

G E S T I O N



VOS FRAIS
DE GESTION À

5%

OFFRE EXCEPTIONNELLE DE LANCEMENT
RÉSERVÉE AUX 50 PREMIERS LOTS (HT)

EXCLUSIVITÉ



MONNAIE

305 000 €

Réf 73
Classe énergie : B



Maison d'habitation composée d'un salon/séjour, d'une cuisine de 20m², de quatre chambres, d'une salle d'eau, d'une salle de bains et d'un bureau. Vous serez séduits par son terrain de 1080m² et par son emplacement, proche de Tours Nord.

EXCLUSIVITÉ



JOUE LES TOURS

310 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 52
Classe énergie : E



Belle maison de 117m² située dans un quartier calme. Elle est composée d'un salon/séjour, d'une cuisine de 18m², de quatre chambres, d'une salle d'eau, d'une salle de bains, d'un bureau et d'un garage en sous-sol. Le jardin est arboré et d'une superficie d'environ 500 m². Proche de toutes commodités.

EXCLUSIVITÉ



MONTLOUIS SUR LOIRE

231 000 €

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

Réf 68
Classe énergie : D



Charmante maison de ville de 151m² en plein coeur de Montlouis-sur-Loire. Idéalement située et proche des commerces et écoles. Elle est composée d'une entrée spacieuse, d'une salle d'eau et de cinq chambres, avec un potentiel quand aux aménagements possibles.

EXCLUSIVITÉ



ATHEE SUR CHER

247 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 58
Classe énergie : B



Maison familiale de 107m² située dans un environnement calme dans le bourg d'Athée-sur-Cher, au pied des commerces. Elle est composée au rdc d'une pièce de vie d'environ 41m² avec sa cuisine aménagée et équipée, une chambre, un wc et un garage. À l'étage, un palier dessert 2 chambres et une salle de bains avec WC. Gare TGV à 20 minutes.

EXCLUSIVITÉ



CHAMBRAY-LÈS-TOURS

273 900 €

Réf 81
Classe énergie : D



Proche des commerces, maison d'environ 100 m² composée au rdc d'une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau. À l'étage, une chambre, une salle de bains et une mezzanine. Un sous-sol complet avec garage. L'isolation a été refaite et elle dispose d'une pompe à chaleur récente. Terrain clos d'environ 450 m².

EXCLUSIVITÉ



LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE

230 000 €

Réf 76
Classe énergie : A



Spéciale investisseur. Maison d'habitation qui comprend une entrée, un séjour/salle à manger, une cuisine, un cellier, un WC; À l'étage: Deux chambres, une salle de bains. Une terrasse, un jardin privatif et un garage fermé. Bien vendu loué avec un locataire en place, loyer 708 euros/mois bail jusqu'au 29/12/2023.

EXCLUSIVITÉ



SONZAY


439 000 €

Réf 74
Classe énergie : NC



Immeuble d'environ 243m² spéciale investisseur. Un premier immeuble composé de deux studios ; au premier étage deux appartements de trois pièces en duplex. Dans la cour, un second immeuble composé de deux appartements de type 2 dont un en duplex. Une grange complète cet ensemble. Locataires en place pour les 6 logements.


EXCLUSIVITÉ



NEUILLÉ-LE-LIERRE

263 000 €

Réf 79
Classe énergie : D



Belle maison du XIX^{ème} composée au rdc d'une buanderie, une cuisine aménagée et équipée, une pièce pouvant servir de bureau, un salon-séjour et une salle d'eau. À l'étage, trois chambres et une salle de bains. Sur la parcelle d'environ 930 m², deux dépendances et un garage.

GUY HOQUET



SOLIDARITÉ COMMERÇANTS



**NOUS VOUS OFFRONS JUSQU'À
500€ EN BONS D'ACHAT* à
DÉPENSER DANS LES COMMERCES
DE VOTRE QUARTIER.**

AGENCE GUY HOQUET MONTLOUIS/LOIRE
10 Avenue Appenweier, 37270 Montlouis/Loire
0247220062 - montlouissurloire@guyhoquet.com

Crédit photo : Getty Images. Voir conditions dans les agences participantes. Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante.
*Pour tout mandat exclusif confié à l'agence : 10 bons d'achat d'un montant de 500 € en cas de vente réalisée par l'agence ou 100 euros en cas de non-vente de votre bien, valables dans tous les magasins des communes de Montlouis/Loire, hors franchises et réseaux nationaux, hors produits de tabac.

EXCLUSIVITÉ



Idéalement située découvrez cette charmante maison des années 70. Vous trouverez au premier niveau une gde pièce de vie lumineuse, une cuisine, 2 chambres, une sde et un WC. Au ss se trouve 2 chambres, un grand bureau, une seconde cuisine, une cave et un gge. Pour parfaire l'ensemble un charmant jardin. Copro de 30 lots (Pas de procédure en cours).

TOURS

316 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9837

Classe énergie : D



TOURS

190 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9832

Classe énergie : NC



Exclusivité !!! Terrain clôturé en premier rang, libre constructeur non viabilisé, tous les réseaux sont en bordure de route. Idéalement situé, proche des transports (bus à 4 mn), au calme. A visiter rapidement.

À SAISIR



TOURS CENTRE



Entre la gare et la cathédrale, appartement d'exception comprenant un beau séjour donnant sur une belle terrasse avec pergola, une cuisine A/E, 3 chambres, une sdb et une lingerie. Situé au calme dans une petite résidence sécurisée avec faibles charges. Il n'attend plus que vous ! Copro de 10 lots. Chges/an : 960.00€

TOURS

374 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9841

Classe énergie : D



TOURS

106 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9831

Classe énergie : D



Studio avec un beau volume, calme et lumineux avec son balcon, sa kitchenette, sa sde indépendante et sa place de parking sécurisée en sous-sol. Idéalement situé, il est en second rang avec une vue sur les jardins. Idéal investisseur avec de faibles charges ou premier achat. Copro de 120 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 676.00€



EXCLUSIVITÉ



SAINT-AVERTIN

112 350 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf : TAPP 242 CSO
Classe énergie : E



Venez découvrir cet appartement dans une petite copropriété de 4 lots. Au dernier étage, il est composé d'une pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée et coin bureau, une chambre avec placard et une salle d'eau avec WC. Du cachet avec ses poutres apparentes ! Au calme, vous bénéficiez de toutes les commodités à proximité directe. Charges annuelles : 225 €. Pas de procédures.

EXCLUSIVITÉ



NOTRE DAME D'OÉ

430 500 €

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

Réf : TMAI 265 CSO
Classe énergie : E



Belle maison familiale, proximité des commerces et transports en commun. En rdc : une belle entrée avec dressing, un salon-séjour avec une cheminée, une cuisine A/E, 2 chambres avec placards, une salle d'eau et des WC séparés. Au 1^{er} étage : grand palier pouvant servir de bureau ou être transformé en chambre dessert un dressing, 2 vastes chambres, une salle d'eau avec WC et deux greniers. Un sous-sol complet avec cave, garage et atelier ainsi qu'un très beau jardin paysagé avec terrasse, bassin, puits viennent compléter l'ensemble. Maison en bon état, pas de gros travaux à prévoir, seulement une remise à votre goût. A visiter rapidement !



TOURS HYPER CENTRE

388 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf : TAPP 235 CSO
Classe énergie : C



A découvrir au cœur du quartier historique de Tours : Appartement T4 de 88 m² comprenant une vaste pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée et espace salon en mezzanine, dégagement menant à 3 chambres avec placard, une salle de bains et des WC séparés. Beaucoup de charme pour ce bien situé dans un immeuble de caractère où hauteurs sous plafond et poutres sont notamment au RDV.. Cave et possibilité d'un garage. A visiter rapidement ! Charges annuelles : 863 €. Pas de procédures.

EXCLUSIVITÉ



TOURS SECTEUR BEAUJARDIN ROTONDE

359 340 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 339 000 € hors honoraires)

Réf : TMAI 263 CSO
Classe énergie : E



Grande maison avec jardin et deux garages ! Au rez-de-chaussée : une belle entrée, dressing, bureau pouvant servir de chambre d'amis et une buanderie. Au 1^{er} étage un vaste salon séjour avec cheminée et cuisine ouverte aménagée et équipée, un cellier et des WC. Au 2^{ème} étage, un palier mène à 3 chambres, une salle de bains et des WC. Les combles aménagés offrent un palier, une chambre avec dressing et une seconde chambre/bureau. Beaucoup de luminosité ! Jardin clos avec double accès pour les vélos ou voitures, terrasse et espaces verts en centre-ville. A proximité immédiate de toutes les commodités.

Avec **ECI Immobilier**, la gestion locative

- Gestion courante
- Garantie Loyers impayés
- Suivi des sinistres
- Aide à la déclaration de revenus
- Réalisation des états des lieux



Camille FERNANDES



Nathalie SCHARLY

Tours métropole : 4 choses à savoir avant d'acheter

Par Emilie Mendonca



Tours toujours cotée

Proximité de Paris, autoroutes et TGV. En local, un tramway et un réseau de bus urbains. Ajoutez-y des espaces verts, des acteurs culturels et économiques dynamiques. Et voilà ! Tours est toujours aussi attractive pour les investisseurs et les acquéreurs souhaitant s'installer dans une ville dynamique de taille moyenne.

La tendance à la hausse des prix et la tension entre offre et demande sont toujours d'actualité.

L'hypercentre de Tours est toujours très recherché. Les quartiers historiquement plus chers que les autres le sont toujours : Prébendes, Cathédrale, Halles et grands boulevards. Mais avec la hausse continue des prix de ces dernières années, et le covid qui a accéléré certains projets d'achat, c'est toute la ville qui est devenue attractive. "Aujourd'hui il n'y a plus de quartier complètement délaissé" constate Christophe Rousseau, directeur de l'agence Citya Tours Charles Gilles. Acheter à Tours n'est donc pas donné. Un T2 à Tours se vend aujourd'hui aux alentours de 3000 à 3200 € le m² dans l'ancien. Dans le neuf, la fourchette est de 4000 à 4500€ du m².

Zoom sur Tours Nord

Si tous les quartiers sont scrutés par les candidats à l'achat, certains pourraient prochainement se démarquer, comme la Tranchée, à Tours Nord. Cette zone vivante, avec ses commerces, ses établissements scolaires, son marché et le tramway, est au cœur des réflexions de la municipalité verte arrivée aux affaires en 2020. Pour Christophe Rousseau, si les projets de revitalisation aboutissent, cette zone deviendra encore plus attractive qu'aujourd'hui.

Tours Nord dans son ensemble est d'ores et déjà une option intéressante pour les acquéreurs n'ayant pas les moyens d'acheter à Tours Centre. Romain Nègre (Century 21) a ainsi vendu un appartement T3 avenue Maginot, avec garage et faibles charges de copropriété, pour 155 000 €. Mais l'agent immobilier met en garde sur les prix moyens : "difficile de vous donner des prix-types, tout dépend de l'état du bien, de ses prestations". Un T3 de 58 m² avec stationnement privatif, en parfait état et en rez-de-jardin rue du Pas-Notre-Dame a ainsi été vendu 195 000 €. Pour le même prix, l'agence a vendu un logement de 72 m² en rez-de-jardin secteur Sainte-Radegonde, proche du tramway.

Quant aux maisons, là aussi les prix sont variés. Pour une maison dite "du maire" (construite à l'époque de Jean Royer), on peut déboursier 185 000 € pour un 90 m² habitable avec travaux et 450 m² de terrain. Une maison quartier Sainte-Radegonde de 88 m² avec 250 m² de jardin a été vendue 234 000 €.

Joué-lès-Tours très dynamique

Pour Karim Benhida (Century 21 Joué-lès-Tours et Chambray-lès-Tours), la ville la plus dynamique du marché immobilier est actuellement Joué-lès-Tours. "Autrefois marché de report, Joué-lès-Tours attire, grâce à ses trois environnements. En quartier populaire on peut prétendre à un appartement 3 chambres à partir de 90 000 €, mais on a aussi des maisons ou appartements à 300 000€, et de belles demeures à 620 000€ ou plus. La ville offre des produits pour tous les publics et tous les budgets".

Si on y ajoute le tramway et son dynamisme socioculturel, Joué-lès-Tours a en effet de quoi séduire. Les quartiers de Beaulieu,

Le bilan de ce premier semestre chez les professionnels tourangeaux ? Un marché toujours dynamique voire en tension. Voici les quatre points qui méritent votre attention si vous souhaitez acheter à Tours et dans sa métropole.

Saint-Gatien ou Chérisy sont recherchés pour leurs maisons individuelles. Les 4 bornes ou la rue du gravier sont également cotés : "on peut trouver dans Joué-lès-Tours des maisons à partir de 250 000€ jusqu'à 700 000€ selon le type de bien" précise Karim Benhida. L'agent a ainsi vendu cet été une maison récente 4 chambres secteur Saint-Gatien pour 365 000 €.

Mais au-delà, c'est toute la métropole qui est dynamique, avec des villes où les biens disponibles se raréfient, tant les habitants s'y plaisent.

Investir à Tours

Côté investisseurs, acheter à Tours est une bonne idée. Le marché reste attractif. La location s'y fait aisément grâce à la population étudiante et aux actifs de tous âges.

Pour un 25 m², on ne trouvera rien à moins de 80 000€ selon C. Rousseau, directeur de l'agence Citya Tours Charles Gilles. Mais la rentabilité locative reste aux alentours de 3,5% à 4%, dans un marché sain et sûr. D'autant que même si les prix de vente augmentent, les taux d'emprunt historiquement bas et la hausse des loyers compensent le prix d'achat.

Seule ombre au tableau : la pénurie de programmes neufs. "On manque de logements sur Tours. Il existe quelques programmes sur de l'appartement avenue Maginot, et à Saint-Cyr-sur-Loire par exemple. Mais ce n'est pas suffisant" commente Romain Nègre (Century 21 Tours Nord). Malheureusement, la saturation actuelle des espaces, et les dossiers en attente à la mairie pourraient ne pas améliorer cette situation.

REJOIGNEZ-NOUS

UNE CARRIÈRE CHEZ BELISIMMO, ON EST COMBLÉ



DE JOIE

DE SATISFACTION

- Des secteurs déterminés et exclusifs pour asseoir votre notoriété.
- Plus de paperasse, une équipe juridique et commerciale à disposition.
- Un accompagnement et des formations sur mesure.
- Le bénéfice d'une enseigne connue et reconnue.
- Une rémunération attractive.
- De réaliser des projets de vie.
- De s'enrichir humainement chaque jour.
- De s'épanouir au sein d'une équipe dynamique.
- De voir évoluer sa carrière.

BELISIMMO
CABINET CONSEIL
L'IMMOBILIER AUTREMENT

BALLAN-MIRÉ

2 place du 11 novembre
02 47 54 52 36
contact-ballan@belisimmo.fr

MONTLOUIS sur LOIRE

9 rue du Maréchal Foch
02 47 55 54 12
contact@belisimmo.fr

AMBOISE : les prix grimpent !

Par Emilie Mendonca



La ville d'Amboise n'est pas qu'un secteur de report pour des candidats à l'achat limités par les prix élevés de Tours Métropole. En 2022, le marché immobilier d'Amboise attire tous types de clients.

Désireux de s'installer dans une ville à taille humaine ou de se mettre au vert, ils sont nombreux à faire vivre l'immobilier d'Amboise et ses alentours. Première conséquence : la hausse des prix !

Les effets positifs du déconfinement... et la hausse des prix

Le marché immobilier d'Amboise continue de bénéficier des effets positifs du déconfinement 2020. Dès le début de l'année 2021, Cyril Carvalho de Nestenn Immobilier soulignait l'augmentation des demandes venues de région parisienne, encouragées par le télétravail et le désir de verdure : "Amboise plaît bien car elle est bien desservie avec l'autoroute A10 et la gare SNCF vers Paris. C'est un format de ville qui plaît. Ni grosse ville ni petit village, le centre-ville est dynamique, et la ville offre tous les services".

Quelques mois plus tard, Marie Kerbriand-Postic de Lochois Immobilier dresse le même constat : "le marché est toujours porteur et dynamique. Mais cette période de l'après-confinement a aussi fait grimper les prix !". Pour la professionnelle qui travaille depuis quatre ans sur le secteur, l'évolution est indéniable : "on est passé de 1800-1900€ du m² à 2200-2300 € du m² sur Amboise. Et les biens les plus demandés sont les maisons avec jardin, avec ou sans travaux

en fonction des budgets et des souhaits des clients". L'hypercentre d'Amboise, demandé par ceux qui souhaitent tout faire à pied, est encore plus marqué par cette hausse des prix : "aujourd'hui vous aurez du mal à trouver quelque chose en-dessous de 200 000 €, à moins de prévoir beaucoup de travaux" explique Marie Kerbriand-Postic. Elle a ainsi vendu récemment une maison de 100m² à Amboise centre pour 250 000 €, avec rafraîchissement à prévoir.

Secteurs les plus demandés : résidentiels et proches des commodités

Pas de surprise sur les quartiers les plus prisés. Dans Amboise, Douglas Hanna souligne l'intérêt pour le quartier Saint-Denis, proche du centre-ville et résidentiel, ou La Fuye qui séduit également.

Toutes les villes limitrophes d'Amboise ont également les faveurs des acheteurs. "La première couronne est très demandée, tout ce qui est à 5-10 minutes en voiture, avec des prix légèrement plus bas qu'à Amboise, même si cela commence à grimper » commente Marie Kerbriand-Postic pour Lochois Immobilier. Il n'est plus rare de trouver des maisons de 100m² à Nazelles-Négron ou Pocé-sur-Cisse à 230 000 € par exemple.

Ces deux communes de la rive Nord de la Loire jouissent en effet d'une belle

attractivité grâce à leur proximité avec la gare SNCF d'Amboise, qui permet d'éviter la traversée du centre-ville. 1h45 de trajet jusqu'à Austerlitz, un argument qui convainc les Parisiens venus télétravailler en Touraine, ou les acheteurs de résidences secondaires ! Mais des travailleurs tourangeaux plébiscitent aussi ces villages et le trajet en train jusqu'à la métropole locale.

Investissement : une place à prendre sur le locatif à l'année

Pour Marie Kerbriand-Postic, les investisseurs qui s'intéressent à Amboise pensent facilement à la location de tourisme... en oubliant qu'il existe une clientèle pour de la location à l'année. "Avec les trois châteaux que l'on peut venir visiter à pied, les logements de tourisme sont nombreux à Amboise. Mais il y a une grosse demande de locatif à l'année. Nous avons tout de même une école d'infirmières, un lycée agricole, un hôpital qui amènent une clientèle pour la location. Sans oublier les candidats à l'achat qui viennent s'installer en location pour prendre le temps de mener leur recherche sur place" explique l'agente de Lochois Immobilier. Avec tous les avantages que représente la location à l'année par rapport au tourisme : une gestion simplifiée avec une rotation moins importante des locataires, garantissant ainsi une rentrée d'argent régulière en toute saison.



CHART'immobilier

LA BONNE ADRESSE POUR TROUVER LA VÔTRE !



Jean-Louis Chartier
Gérant



Bénédicte Deboosère
Conseillère en Immobilier



Albane Lefèvre
Conseillère en Immobilier



Jessica Girard
Conseillère
en Immobilier

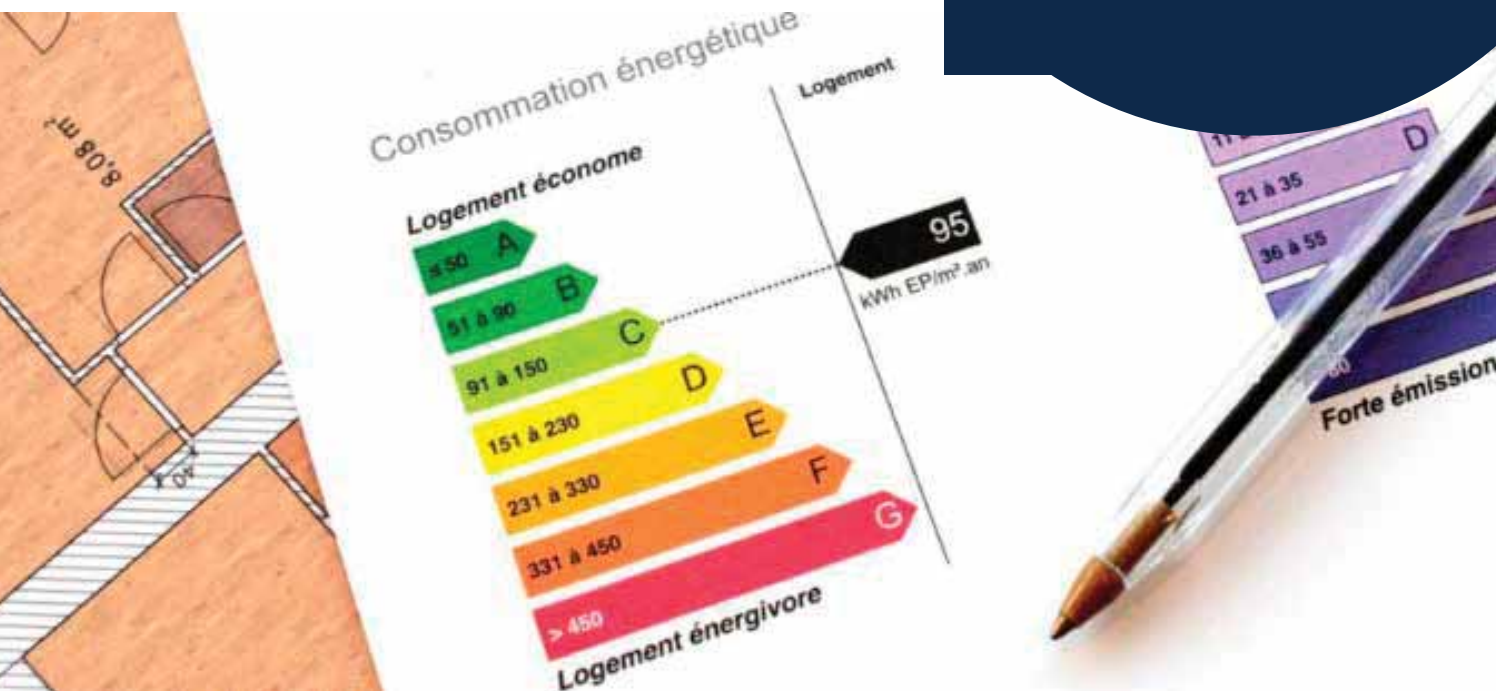


Thibault Béan
Conseiller
en Immobilier



DPE : une épée de Damoclès au-dessus de la tête des bailleurs

Interview de Ludovic DAGOIS, président de la Chambre FNAIM du Centre



À partir de l'année prochaine, les logements les plus mal classés ne seront plus louables, sauf travaux de rénovation énergétique. Le temps presse pour les bailleurs qui peuvent s'appuyer sur leur administrateur de biens.

Comment les bailleurs appréhendent-ils ce nouveau DPE ?

Avant tout, il faut rappeler que ce changement de réglementation s'inscrit dans le cadre de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, qui a pour but de réduire les émissions de gaz à effet de serre de la France de 40 % d'ici à 2030. Parmi les différentes mesures, elle intègre une partie rénovation énergétique des logements. C'est dans ce cadre que le diagnostic de performance énergétique, qui jusque-là était purement informatif, est transformé.

Quelles sont les conséquences de cette modification ?

À moyen terme, il vise à supprimer les passoires thermiques du marché locatif. Ainsi, entre le 1er janvier 2023 et 2025, les habitations qui consomment au-dessus de 450 kWh/m²/an, donc classés sous la lettre G, seront interdites à la location. Ensuite, au 1er janvier 2025, cette interdiction concernera les logements présentant une lettre G ; F en 2028 et E en 2034.

Vos clients anticipent-ils ces échéances ?

Pour le moment, pas vraiment. Je pense qu'ils n'ont pas encore mesuré les conséquences de ce changement et beaucoup ne sont pas au courant. C'est là que les agents immobiliers vont jouer un rôle important. D'ailleurs, actuellement la FNAIM sensibilise les professionnels à ces questions afin, qu'à leur tour, ils puissent répondre aux interrogations des bailleurs privés et copropriétés.

Le temps presse...

Effectivement, ils ne doivent pas tarder à venir nous trouver. Nous pourrions les informer sur le type de travaux à conduire, les accompagner sur les devis, superviser les travaux... c'est le rôle d'un administrateur de biens. Mais tout ça se réfléchit et ne doit pas se faire dans l'urgence, d'autant qu'avec la conjoncture actuelle, les artisans du bâtiment ont des délais très long. Me concernant, je communique auprès de chacun de mes clients afin d'étudier avec lui son projet.

Cette modification va-t-elle peser sur le marché ?

C'est indéniable, il va y avoir des conséquences. Il faut par exemple imaginer que toutes les habitations construites entre 1970 et 1990 présentent une classification E. Dans six ans, elles ne seront plus louables et je ne parle pas des logements plus vieux. Les investissements pour rehausser ce type de logements seront importants même s'il existe des aides nationales et locales. Au final, on risque d'assister à une raréfaction de biens privés en location et à une réelle difficulté pour les ménages modestes à louer à prix abordable. Mais rappelons que ces mesures ne seront applicables qu'à l'installation d'un nouveau locataire.

Un mot pour les propriétaires occupants ?

Pour eux, le DPE reste purement informatif, ils n'auront pas d'obligation de travaux lors de la vente. Par contre, une mauvaise étiquette conduira sans doute à d'importantes négociations lors des transactions.

NOUVEAUTÉ



BRASLOU

157 500 €

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

Réf 2013
Classe énergie : NC



A 10 mn de Richelieu, ancien petit corps de ferme rénové offrant un séjour avec cheminée / insert, une cuisine, 3 chambres dont une de plain pieds, 2 salles d'eau, buanderie/arrière-cuisine une grange attenante - cour fermée et terrain le tout sur 3000 m² env une jolie maison ancienne clés en mains !

RARE



RICHELIEU

157 500 €

Réf 2010
Classe énergie : E



Richelieu intra-muros, belle maison de ville de 120 m² env avec 2 belles pièces de vie, à l'étage : 3 chambres, 2 salles d'eau - grenier aménageable belle terrasse bien exposée - garage - à saisir rapidement !

INVESTISSEURS



LIGRE

252 000 €

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

Réf 2009
Classe énergie : D



A 5 mn de Chinon, un ensemble de deux pavillons jumelés et achevés en l'an 2000 de type 4 - vendus loués - et offrant réciproquement : un salon de 37 m² avec coin cuisine aménagée et cheminée / insert, à l'étage : trois chambres, salle de bains, wc - garage et jardin clos - bonne rentabilité !

NOUVEAUTÉ



SEULLY

136 500 €

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

Réf 2006
Classe énergie : NC



A 5/10 mn de Chinon, maison trogloditique offrant un séjour, une cuisine, une chambre, salle d'eau et wc - à l'étage : un bureau et un espace en mezzanine cette maison offre plusieurs autres cavités attenantes permettant la création de pièces supplémentaires... Une cour et une terrasse au dessus permettent de profiter d'une bonne exposition.

NOUVEAUTÉ



RICHELIEU

365 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 2005
Classe énergie : NC



Rare ! Au porte de la cité du cardinal, maison ancienne offrant sur 190 m² une pièce à vivre avec cuisine, 4 chambres, salle d'eau et salle de bains et la possibilité d'une chambre avec sanitaires de plain pieds, une terrasse couverte - garage et un jardin clos le tout sur une parcelle de 2200 m² dont partie constructible.

RARE



FAYE LA VINEUSE

168 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 1868
Classe énergie : NC



Ancien corps de ferme avec beau potentiel à rénover. Vieille habitation de 65 m² puis de nombreuses et belles dépendances totalisant sur un plan en I sur une surface de 80 m² avec une vue dominante et un terrain d'1 hectare.

À SAISIR



LES ORMES

136 500 €

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

Réf 1832
Classe énergie : D



A 15 mn au sud de Sainte de Touraine, maison de ville début XX^{ème} offrant salon, salle à manger tous deux avec cheminées, cuisine aménagée, 3 chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains à l'étage - cave voutée - cour et jardin d'agrément clos - possibilité de vendre en supplément 3 garages dont un avec jardin avec accès sur la Vienne.

IDEAL FAMILLE



POUANT

188 820 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 1866
Classe énergie : NC



Posez vos valises - maison contemporaine offrant sur 132 m² env un séjour avec cheminée et poêle à bois, une cuisine aménagée et équipée, 6 chambres dont 1 de plain-pieds, une sdb. Beau jardin clos et arboré - piscine 8 x 4 avec plage en bois - terrasse sous pergola - commodité à 5 mn.



SAVIGNY SUR BRAYE

160 650 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.10% TTC
 (Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 1984
 Classe énergie : C



Joie maison de plain pied comprenant, cuisine équipée, salon-séjour, deux chambres, garage et grenier en cours d'aménagement, chauffage central au gaz de ville. Tout est au rendez vous, placard intégré, volet roulant électrique. Terrain clos et plat de 687m². En plus, à 500m de tous les commerces.



LUNAY

28 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
12% TTC
 (Prix 25 000 € hors honoraires)

Réf M1975
 Classe énergie : NC



Endroit idyllique pour y passer des moments de détente. Ce lieu vous offre une belle cave avec bar, cheminée et four à pain. Un bord de Loir d'une façade de 23m. Et 1 hectare de bois. Il n'attend plus que vous ! 10 minutes de MONTOIRE SUR LE LOIR.



MONTOIRE SUR LE LOIR

176 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.97% TTC
 (Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 1983
 Classe énergie : E



A 600m de la place principale, comprenant deux logements de plains pieds séparé par un grand garage, chaque logement est équipée d'une cuisine, un salon, une chambre et sanitaire. Grenier sur l'ensemble pour plus de 100m². Terrain clos de 3220m². Belle conception et beau potentiel, bluffant...



NEUILLE PONT PIERRE

314 990 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
 (Prix 299 990 € hors honoraires)

Réf NPP1901
 Classe énergie : E



Maison de 125 m² offrant au rez-de-chaussée un salon avec cheminée, salle à manger, cuisine équipée, trois chambres, dressing. A l'étage un bureau. Deux garages avec ouverture électrique dont un avec cellier et grenier. Piscine hors sol chauffée. Terrain clos et arboré de 1014 m².



LA CHAPELLE GAUGAIN

510 €

Réf 1956
 Classe énergie : E



Maison de pays entièrement rénovée composée au RDC, salon-salle à manger, cuisine aménagée ouverte, une buanderie, un WC, à l'étage, 2 chambres dont une donnant sur une terrasse, une salle d'eau. Une petite maison en dépendance, une cave et 4 autres dépendances. Le tout sur terrain clos de 880m².



SAINT LAURENT EN GATINES

64 950 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.25% TTC
 (Prix 60 000 € hors honoraires)

Réf 1720
 Classe énergie : NC



Charmante maison de bourg offrant une pièce de vie avec cuisine aménagée, 3 chambres et une grande salle de bain avec baignoire et douche. 5 minutes de Monnaie et 20 minutes de Tours, idéal primo-acquéreurs ou investisseurs pour du locatif.



TOURS

144 460 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.01% TTC
 (Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 1919
 Classe énergie : D



Sur les rives du Cher bel appartement au second étage de 105m², offrant entrée dégagement, salon séjour, buanderie, dressing, cuisine aménagée et équipée, salle d'eau, wc, 2 chambres et une terrasse. (charges comprenant le chauffage, l'eau chaude et froide, les poubelles et l'entretien des communs et ascenseur).



MONTROUVEAU

102 225 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.61% TTC
 (Prix 94 996 € hors honoraires)

Réf 1891
 Classe énergie : NC



Fermette de plain pied en partie rénovée comprenant "salle à manger cuisine" avec poêle à bois un petit salon avec insert 2 chambres une salle d'eau et des WC. Grenier aménageable. Une grande dépendance, une petite, un garage un hangar une cave sur un terrain clos de 2726 m² avec portail motorisé. Fosse toutes eaux aux normes.

NOS AGENCES

recherchent des
MAISONS
A VENDRE



Estimation juste...
...et pas à la louche



• Centre Commercial de l'Hippodrome
37360 Neuillé-Pont-Pierre - 02 46 65 58 90

• 2 rue Saint-Denis
41800 Montoire-sur-le-Loir - 02 54 72 18 28

• 150 rue de la République
37110 Château-Renault - 02 46 65 58 80

Immobilier 2022 à Vendôme : dynamisme et légère accalmie

Par Emilie Mendonca

Immobilier à Vendôme :
état des lieux du
1^{er} trimestre 2022



Une accalmie du marché à la rentrée

Comme la plupart des départements français, le Loir-et-Cher a connu un beau dynamisme immobilier suite aux confinements successifs de l'année 2020. Vendôme n'échappe pas à la règle, avec une nouveauté : l'arrivée plus importante de la clientèle parisienne. "Après le premier confinement nous avons eu beaucoup de demandes de résidences secondaires avec jardin, puis à l'automne 2020 l'intérêt s'est porté sur la résidence principale" explique Douglas Hanna (agence Stéphane Plaza Immobilier - Vendôme).

Néanmoins, depuis août 2021, le marché s'est stabilisé. "On reste sur une phase dynamique, mais on ressent une petite accalmie depuis septembre. Il y a bien sûr moins de biens sur le marché après cette année et demie très dynamique. Mais on observe aussi un peu moins de demandes" explique Marisa da Rocha, responsable transactions pour Atlante Immobilier (Vendôme).

Nouveaux arrivants et hausse des prix

Les prix restent néanmoins plus élevés qu'à l'habitude sur le marché immobilier de Vendôme et ses alentours. "On a constaté des augmentations de 10 à 20% des prix

sur certains biens", et Marisa da Rocha précise que c'est surtout sur les habitations anciennes avec un peu de cachet, les maisons bourgeoises, et les longères en zone rurale que ces prix ont le plus augmenté.

Cette hausse des prix creuse progressivement un fossé entre la clientèle venue de région parisienne, et les acquéreurs locaux. "Les locaux se sont un peu retirés sur ces biens dont le prix a grimpé. Notre clientèle locale s'intéresse aux maisons de ville ou aux pavillons récents dans un budget de 200 000 €, alors que la clientèle de région parisienne s'oriente plutôt sur des biens de 250 à 450 000 €" constate l'agente de Atlante Immobilier.

Hypercentre et nord-ouest de Vendôme toujours plébiscités

Comme dans toutes les villes, l'hyper centre est recherché. Mais les biens disponibles s'y font rares... et chers ! La clientèle familiale s'oriente donc volontiers vers les axes Vendôme-Tours et Blois-Vendôme au Sud, mais aussi vers le nord pour se rapprocher de la gare TGV de Vendôme-Villiers-sur-Loir pour ceux et celles qui travaillent en région parisienne. En effet, il ne faut compter que 42 minutes pour rejoindre Paris-Montparnasse, une information capitale pour les nouveaux télétravailleurs qui ont opté pour le Vendômois suite au covid. A Vendôme, les quartiers du Temple

ou Provinces séduisent les acquéreurs cherchant des petits pavillons entre le centre-ville et la gare TGV. Les villes limitrophes de Saint-Ouen ou Naveil ont également les faveurs des futurs propriétaires. On y trouve une offre diversifiée : l'agence Atlante Immobilier a ainsi vendu à la rentrée une maison bourgeoise avec un beau parc et une parcelle de forêt pour 365 000 € net vendeur à Naveil. Et un pavillon sur une parcelle de 600 m² à Saint-Ouen pour 160 000 €. Cette variété d'offre s'ajoute à la proximité des services, de la ville de Vendôme et de la gare TGV pour faire des communes de la première couronne côté nord des zones recherchées.

Appartements et investissements : calme plat

"Le parc immobilier vendômois comporte des appartements dans le centre, des résidences étudiantes, des copropriétés. Cela permet d'accueillir par exemple les retraités qui souhaitent se rapprocher des services et être dans un environnement sécurisé" commente Douglas Hanna.

Malgré une clientèle potentielle, l'appartement est un bien difficile à vendre. D'autant plus difficile si le bien ne propose aucun extérieur. Est-ce là l'explication d'un marché d'investisseurs très calme ? Toujours est-il que les investisseurs sont peu nombreux sur le marché immobilier à Vendôme... pour l'instant !



PERIPHERIE DE BLOIS

430 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf L02-180

Classe énergie : E (ancien DPE)



PROCHE VENDOME

665 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf L02-496

Classe énergie : C (ancien DPE)

A deux pas de toutes commodités et des axes de communication, maison bourgeoise en parfait état, implantée sur un terrain d'env 1500m². Disposant d'une vaste pièce de séjour avec cheminée, d'un salon/bureau, et de 5 chambres réparties sur 2 étages, cette maison de caractère répond aux attentes d'une famille cherchant praticité et fonctionnalité.

Proche TGV, propriété du 19ème restaurée en excellent état. Disposant de vastes pièces de réception, cette demeure d'env 300m² est éditée sur un terrain clos d'env 4800 m². Organisée en pièces de vie en enfilade, d'une grande cuisine, d'une suite parentale en RDC, elle offre à l'étage 3 chambres, et une mezzanine.



AUX PORTES DE CHAMBORD

765 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf L02-497

Classe énergie : D



VALLÉE DE LA CISSE

240 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf L02-457

Classe énergie : E (ancien DPE)

Dans un environnement champêtre sans nuisance, propriété composée d'une longère d'env 310 m² et d'un chalet en bois d'env 55 m² éditée en lisière de forêt, sur env 4ha avec piscine chauffée et mare. Offrant de belles pièces de vie et 8 chambres, ce bien dispose de dépendances (mobile-home, partie équestre avec grange, boxes, sellerie,...).

Dans la vallée de la Cisse, maison de construction récente située dans l'enceinte d'un ravissant domaine. Sur 2 niveaux, cette maison est offre 1 cuisine, 1 séjour, et 2 chambres et 1 bureau à l'étage. Bénéficiant d'un jardin ouvert sur la campagne, ce bien peut correspondre à une demande de pied à terre, ou à une première acquisition.

INVESTIM

MAISONS - APPARTEMENTS - PROPRIÉTÉS

60, rue Denis Papin - BLOIS

02 54 78 46 20

www.immobilier-investim.com

SIREN 498 040 914



PROCHE MER

203 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7% TTC

(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 7915

Classe énergie : B



BLOIS

333 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.50% TTC

(Prix 315 639 € hors honoraires)

Réf 7871

Classe énergie : D



Maison ancienne entièrement restaurée d'env. 120 m² proposant une belle pièce de vie d'env. 40 m² avec accès terrasse, cuisine aménagée, 2 chambres et un bureau (ou petite chambre), sde et sdb. Le tout sur un terrain de 356 m². Possibilité d'agrandir son terrain par l'achat d'une parcelle constructible mitoyenne de 1 390 m².

Dans un village tous commerces, grande maison ancienne du XIX^{ème} d'env. 234 m² proposant au rdc : une belle pièce de vie de 87 m² avec cheminée et poutres, cuisine équipée, grande chambre avec cheminée et salle d'eau, à l'étage, 5 chambres, une sde, lingerie. Dépendances et grand préau. Le tout sur un joli parc de 2 478 m².



BLOIS

74 120 €

Honoraires inclus charge acquéreur

9% TTC

(Prix 68 000 € hors honoraires)

Réf 7914

Classe énergie : E



SUD DE BLOIS

222 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 7886

Classe énergie : G



BLOIS - PROCHE CENTRE VILLE. Appartement de 37 m² comprenant : pièce de vie avec cuisine et chambre ouvertes, salle d'eau avec wc. Cave.

Dans un bourg tous commerces, maison bourgeoise fin XIX^{ème}, à rénover d'env. 124 m² proposant : séjour avec cheminée, cuisine, 3 chambres, 2 salles d'eau, dressing. Combles aménageables. Nombreuses dépendances et préaux. Puits. Le tout sur un terrain de 5 933 m².

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Vous avez un projet immobilier ?

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

UN SITE ÉDITÉ PAR
la Nouvelle République
VousNousEnsemble



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

Dans son salon,
sur son balcon...

Comment faire entrer la nature à la maison ?



**Quand la nature est un peu loin
de nous, on a souvent envie
(voire besoin), de la faire entrer
dans son intérieur.**

**Pour cela, beaucoup de choses
sont possibles.**

**Encore faut-il faire les bons
choix et prendre le temps de
peaufiner son projet.**

Partenaires déco

Les plantes sont des accessoires de décoration dont il serait vraiment dommage de se passer. D'abord parce qu'elles vous permettent de sculpter un intérieur vraiment à votre image. Elles modèlent les espaces, arrondissent les angles et jouent avec la lumière. Mais, au-delà de cela, la présence de plantes dans la maison est bénéfique pour la santé. Elles possèdent des vertus apaisantes et elles permettent de réguler l'hygrométrie et de purifier l'air ambiant. En effet, elles diminuent la quantité d'oxyde de carbone et relâchent de l'oxygène.

L'univers végétal est si varié qu'il existe des plantes qui peuvent s'adapter à tous les espaces, à toutes les pièces et aussi, à tous les jardiniers, des plus novices aux plus confirmés.



Dans la chambre et la salle de bain

Pour la chambre, il est préférable de privilégier les plantes assez simples, de petit gabarit et qui ne demandent pas trop d'entretien. Elles sont là pour le bien être, pour le coup d'œil. Il ne faut pas forcément se ruer sur les plantes que l'on appelle « dépolluantes » dont on a montré en laboratoire qu'elles pouvaient capturer les polluants présents dans l'air. Dans la vie réelle, rien n'est prouvé et ce n'est pas avec des plantes uniquement que l'on va purifier l'air.

Dans la salle de bain, une Calathea, avec ses grosses feuilles, sera très à son aise. La nuit, les feuilles se replient et elles s'ouvrent le matin. Elle adore l'humidité. Pensez aussi aux papyrus, aux fougères ou aux petites orchidées si votre salle de bains est assez lumineuse.

C'est au salon, en premier, que l'on songe à placer des plantes d'intérieur. C'est, en général, la pièce de la maison qui offre les plus grands volumes. Du coup, il ne faut pas hésiter à choisir des plantes qui remplissent un peu l'espace, pour qu'elles ne semblent pas perdues et apportent vraiment la touche végétale que l'on attend. Après, le choix va dépendre de l'ambiance que l'on veut donner à la pièce.

« Un Kentia, qui est une variété de palmier d'intérieur très foisonnant, va donner une allure de jungle très sympathique à votre salon, explique Sébastien Gibon, chef de produit végétal d'intérieur chez Gamm vert. Si vous cherchez un effet un peu loft, un beau Pachira sera tout indiqué. Avec son tronc tressé, il est parfait pour ceux qui souhaitent faire entrer un arbre dans leur maison. Il y a aussi le Strelitzia, avec ses grandes feuilles et son côté exubérant, qui apportera une touche d'exotisme. Toutes ces plantes sont faciles d'entretien et assez polyvalentes en termes d'exposition. »

Mais on a aussi le droit d'aller regarder du côté des grands classiques, dans la famille des ficus, par exemple, qui revient à la mode après avoir fait les beaux jours des salles d'attente de France et de Navarre.

Et dans le bureau ?

Prolongement du salon ou espace dédié, le bureau est également un espace où la végétalisation sera la bienvenue. Sans qu'il soit possible d'en quantifier les bienfaits, les plantes favorisent la concentration, limitent le stress et libèrent des ondes positives. Dans un bureau, on les choisira faciles à vivre et nécessitant peu d'arrosage, l'eau ne faisant pas toujours bon ménage avec les outils de travail. On veillera également à choisir des plantes à faible croissance, histoire de ne pas se faire envahir au fil des années. Des plantes fleuries ou, à défaut, des cache-pots colorés, ajouteront une touche de gaieté à l'espace.

Le Chlorophytum, ou plante araignée et ses longues feuilles fines panachées sera parfait. Attention à ne pas lui donner trop de lumière si vous souhaitez contenir sa croissance. Regardez également le Spathiphyllum, ses belles feuilles aux allures tropicales ou le Zamioculcas et ses tiges feuillues qui partent à la recherche de la lumière.





Dans son salon, sur son balcon...

Comment faire entrer la nature à la maison ?



Bien préparer ses plantations


« Avant de se lancer dans l'aménagement de son petit jardin, il faut commencer par bien définir son exposition et voir comment arrive la lumière », conseille Sébastien Gibon, chef de produit végétal d'intérieur chez Gamm vert.

Mais ce n'est pas la seule question à se poser. Il faut aussi bien déterminer la place que l'on veut donner aux plantes. De cela va découler le choix des contenants : petits, grands, combien, des bacs, des pots, des jardinières ?

Mais ce n'est pas tout ! Il faut aussi choisir la matière des contenants. Le plastique, c'est léger, c'est robuste et ce n'est pas très cher. Oui, mais son inertie thermique est mauvaise et si on a des températures élevées, avec l'humidité, cela peut provoquer le pourrissement des racines et la mort des plantes.

La terre cuite, c'est tout l'inverse. L'inertie thermique est excellente, mais c'est lourd et souvent fragile. Et puis, ces produits, souvent associés au haut de gamme, sont assez onéreux, en général.

Restent les contenants en matériaux composites, mélanges de terre cuite et de résine, qui sont à la fois assez légers, assez résistants, pas trop chers et qui offrent une assez bonne inertie thermique.



« Sinon, il y a l'option récup', souligne Sébastien Gibon. Une ancienne lessiveuse, de vieux arrosoirs, de belles bassines... Ça marche aussi. » Précision importante, les pots doivent être percés, en dessous ou sur le côté, pour permettre une bonne irrigation des plantes. Donc, on n'oublie pas les soucoupes !

« La terre que l'on va mettre dans les pots est très importante, souligne Sébastien Gibon. Au contraire de la terre en milieu naturel qui accueille tout un système de vie, la terre en pot est inerte. Il faut donc utiliser un terreau spécial plante en bac, qui permettra à ce système de vie de se mettre en place. Et qui assurera aussi une bonne rétention d'eau et un bon drainage »

On y ajoutera, au fond, une couche de billes d'argile pour la fraîcheur et le drainage de la terre et un peu d'engrais d'origine biologique pour le bon développement des racines et, si on en a la possibilité, un peu de terre du jardin.

« Une fois que l'on a fait tout cela, on peut commencer à composer son petit jardin », conclut Sébastien Gibon. Et ce qui est valable pour un balcon l'est bien sûr, tout autant pour les plantations en intérieur.

LIQUIDATION TOTALE du STOCK

du 25 mars au 25 avril



Autorisation 2022/002

Soyez **Chateau d'Ax**[®]

FABRICANT DE SALONS

210 AVENUE GRAND SUD
(à côté de MacDonald)

CHAMBRAY-LES-TOURS

02 19 03 51 98

Dans son salon, sur son balcon...

Comment faire entrer la nature à la maison ?

Photo Crédit Gamm Vert

Un mur végétal, c'est possible ?

Le mur végétal en tant que tel, c'est une culture hors-sol, en hydroponie. Les plantes poussent dans des poches sur une sorte de laine de roche. La nutrition et l'hydratation se font par des petits tuyaux et un système de goutteurs qui alimente le mur végétal par le haut. Il faut donc un système de gouttière et de pompage pour faire remonter l'eau. Tout cela peut s'installer soi-même mais il vaut tout de même mieux faire appel à un professionnel et disposer d'un peu de temps et d'énergie pour en assurer l'entretien.

Mais Sébastien Gibon, chef de produit végétal d'intérieur chez Gamm vert a des alternatives à proposer. « Par exemple, le système Wallflower. Ce sont des cadres de tailles variables, munis de poches dans lesquelles des plantes ont été pré-installées. Un système de réserve d'eau et de mèches permet de faire remonter l'eau dans la poche. Un témoin permet de contrôler le niveau de la réserve. C'est efficace et relativement abordable. »

Enfin, signalons qu'il existe également des tableaux végétaux où les plantes sont figées et peuvent se conserver sans aucun entretien pendant plusieurs années. La sève est remplacée par un produit de conservation naturel. La plante reste fraîche et colorée, mais elle ne vit plus.



« Créer un jardin en intérieur ou sur un balcon, c'est un peu comme composer un opéra, résume Sébastien Gibon, chef de produit végétal d'intérieur chez Gamm vert. Il faut que les cinq sens soient concernés. La vue, bien sûr. Mais aussi l'odorat, d'où le choix de certaines variétés à la floraison très parfumée. Et aussi l'audition, avec le son de l'air dans les feuillages et le toucher par la texture des feuilles. » De même, pour une partition complète, il faut veiller à ce que la composition se déploie sur plusieurs hauteurs en associant des arbustes, des plantes plus buissonnantes et des éléments au sol.

Démarrer un potager

Photo Crédit Gamm Vert



Aboutissement de deux tendances fortes que sont la volonté de consommer des produits issus de circuits courts et la tentation de revenir à la nature, le potager a le vent en poupe. Et nombreux sont ceux qui ambitionnent de s'y essayer, même sur de tout petits espaces et même en intérieur.

« Il y a beaucoup de solutions pour installer un potager chez soi, confirme Sébastien Gibon, chef de produit végétal d'intérieur chez Gamm vert. On peut installer un système de carrés de dimensions variables, mais on peut aussi opter pour de simples pots. On peut s'amuser, par exemple, à planter une salade dans un pot, ça marche très bien ! »

Évidemment, il faut bien avoir en tête qu'on ne pourra pas tout faire dans un mini-potager. Il faut se cantonner à des variétés simples et, surtout, ne pas compter uniquement sur sa production pour nourrir sa famille. Faire pousser quelque chose qui se mange, c'est déjà une grande satisfaction, qui se double d'un intérêt pédagogique si l'on a des enfants.

La carotte et la pomme de terre demandent quand même un peu de profondeur et ne seront pas forcément les candidates parfaites. Mais allons voir du côté des radis de 18 jours ou des variétés naines de tomates, qui offrent de très bons rendements, sans prendre trop de place. La courgette n'est pas interdite, si l'on opte pour une variété non coureuse. Le rendement sera un peu moindre, mais elle sera plus facile à contenir.

Du côté des fruits, on ne passera pas à côté de l'incontournable fraisier, qui pousse absolument partout. Pour le conserver plusieurs années, on n'oubliera pas de changer la terre tous les ans ou tous les deux ans. « Attention aussi à bien supprimer les stolons. Ils appauvrissent la plante et limitent la production », conseille Sébastien Gibon.

On peut aussi planter chez soi des groseilliers ou des framboisiers nains, qui donneront quelques fruits. On peut même aller vers un arbre fruitier-nain (poirier, cerisier, pêcher...) qui s'adaptera très bien dans un grand bac mais, là encore, il ne faut évidemment pas attendre une grosse production.

Dans
votre prochain
magazine :
**PETITS
ESPACES
OU GRAND
BAZAR...**

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Élisez la ville où il fait bon vivre dans votre département !

Notez votre vie de quartier, ses commerces,
ses écoles, ses transports, ses équipements sportifs,
de loisirs et de culture ...

UN SITE ÉDITÉ PAR
**la Nouvelle
République**
VousNousEnsemble



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

LE SITE D'ANNONCES IMMOBILIÈRES QUI DONNE LA PAROLE AUX HABITANTS DE NOS VILLES !

Matières premières, énergie...

la construction immobilière dans la tourmente



Faire construire sa maison ou investir dans la pierre, c'est un des grands rêves des Français. Mais, suite à la crise sanitaire et à la guerre en Ukraine, les matériaux manquent et ils sont chers. Les carnets de commande sont pleins, mais la pénurie de main d'œuvre et les prix de l'énergie fragilisent les chantiers. Tour d'horizon d'un secteur en attente de solutions.

Un contexte tendu

La crise sanitaire avait, évidemment, fragilisé le secteur du logement neuf. Les confinements successifs ont entraîné des retards dans les travaux et une nette diminution des délivrances de permis de construire (-35 % en 2020). La reprise économique qui s'en est suivie a entraîné, elle, de fortes tensions sur les marchés de l'énergie et des matières premières. Aujourd'hui, la guerre en Ukraine vient encore aggraver cette tendance. Les entreprises du bâtiment ont commencé par absorber ces surcoûts mais cela ne sera pas possible éternellement. Le prix de la construction neuve devrait donc grimper dans les mois qui viennent. D'autant plus que les nouvelles contraintes liées à la RE2020, entrée en vigueur le 1^{er} janvier dernier, ne seront pas sans effet.



Une réglementation évolutive

Notons également que la RE 2020 est une réglementation évolutive, dont les critères ont vocation à se durcir au fil des années pour améliorer encore les performances énergétiques des bâtiments.

Tout cela, évidemment, ne se conçoit pas sans effets sur les coûts de construction. A terme, les professionnels estiment que la RE2020 conduira à une augmentation de l'ordre de 10 % sur le coût de la construction neuve. Une hausse qui devrait se faire sentir dès 2022, avec des surcoûts compris entre 3 et 5 % selon les régions et les caractéristiques du logements à construire.

Pour autant, le ministère de la transition énergétique souligne que l'application de la nouvelle réglementation devrait conduire à un allègement de la facture énergétique des foyers, de l'ordre de 15 à 20 %.

La Réglementation Environnementale des bâtiments neufs (RE2020) s'applique depuis le 1^{er} janvier 2022. Elle a pour objectif de réduire l'impact environnemental de la construction de logements neufs, avec un objectif de -30 % d'ici 2030. Le but global étant d'arriver à la neutralité carbone à l'horizon 2050. Le gouvernement rappelle, pour justifier cette mesure, que le bâtiment est un enjeu majeur en matière de lutte contre le changement climatique, puisqu'il représente 40 % de la consommation d'énergie en France et 25 % des émissions de CO₂.

Pour la construction, le RE2020 impose trois attendus principaux. Tout d'abord, une meilleure efficacité de l'isolation, quel que soit le système de chauffage installé. Cela suppose d'utiliser des matériaux plus performants. Elle impose aussi de limiter les émissions tout au long de la vie du bâtiment, y compris au moment de sa construction. Cela induit des surcoûts pour le traitement des déchets, par exemple. La RE 2020 demande enfin de privilégier les matériaux et les techniques qui assurent plus de fraîcheur en été, sans avoir recours à la climatisation (vitrages à contrôle solaire, volets et brise-soleil automatiques, puits canadien, pompe à chaleur...). L'idée ici, est de prévenir les épisodes caniculaires qui sont appelés à se multiplier dans les années qui viennent.

Un secteur bâtisseur d'emploi

Entre le premier semestre 2019 et septembre 2021, près de 70 000 postes salariés ont été créés dans le secteur du bâtiment, et ce malgré la perte de plus de 5 000 postes en intérim. Aujourd'hui, c'est bien de pénurie d'emploi dont on parle, tant les entreprises du secteur peinent à trouver de la main d'œuvre pour honorer leurs commandes.

Notons également que la filière a signé avec l'État une convention nationale pour favoriser l'accès de 15 000 jeunes, prioritairement issus des quartiers difficiles, aux entreprises du bâtiment.





Matières premières, énergie : la construction immobilière dans la tourmente

Vers une pénurie de logements neufs ?

En ce qui concerne les logements neufs en collectif, le rebond constaté en 2021 ne vient pas non plus inverser la tendance baissière que l'on connaît depuis 2018. Les 109 131 ventes de l'année et les 97 392 mises en vente sont en recul d'environ dix points par rapport à 2019. Mais cette tendance est nettement plus sensible dans les zones tendues (régions parisienne, côte d'Azur et villes de plus de 250 000 habitants). 2 200 lots ont été mis en vente dans la région Centre-Val de Loire en 2021. C'est 16 % de moins qu'en 2020 et 27 % de moins qu'en 2019. Ocelor, qui est l'observatoire de l'immobilier neuf en Centre-Val de Loire a enregistré 2 536 ventes de logements neufs en 2021. C'est mieux qu'en 2020, mais moins bien qu'en 2019.

Une année 2021 en trompe-l'œil

Les chiffres de la construction neuve pour 2021, comparés à ceux de l'année précédente, sont évidemment flatteurs. Mais il ne faut pas oublier qu'ils mesurent avant tout le creux de l'année 2020, fortement impactée par la crise sanitaire. Les tendances de fond restent assez contrastées.

Les maisons individuelles en secteur diffus (hors zones pavillonnaires) ont connu un très net rebond en 2021 (+21,5 %), après le tassement de 2020 (-8,5 %), lié à la crise sanitaire. Par rapport à 2019, année de référence, la progression était de plus de 11 %. Avec 139 600 ventes, cela représentait le meilleur score depuis dix ans. Au niveau régional, la tendance était même encore plus favorable, puisque la Région Centre-Val de Loire enregistrait la plus forte croissance nationale (+30,5 % !) et la Région Nouvelle-Aquitaine affichait une progression de 20,4 %.

Petit bémol cependant, l'analyse des chiffres mensuels vient quelque peu refroidir l'enthousiasme des professionnels. On note, en effet, que la construction de maisons individuelles décroche elle-aussi depuis le second semestre de 2021 (+1,2 % seulement au 3e trimestre, -3,1 au 4e trimestre et même -13,9 si on ne regarde que décembre 2021). En cause, sans aucun doute, les surcoûts liés aux matériaux et à l'énergie, mais aussi le resserrement des conditions de crédit et un certain attentisme lié à la situation économique globale.



Les constructions en zones pavillonnaires (habitat groupé) ont également progressé en 2021 (+8 % de ventes), mais si on prend l'année 2019 comme référence, c'est bien un repli que l'on constate (-13,7 %). Et cela s'accompagne d'une nette hausse des prix des maisons, de l'ordre de 13 % en 2021. Une maison neuve en secteur groupé se vendait, foncier compris, en moyenne 329 942 € contre 262 272 € en 2017, soit une augmentation de 26 % en cinq ans !

MAISONS

Concept

COMPLICE DE VOS PROJETS



JOUE-LES-TOURS
02.47.280.200

CHINON
02.47.93.17.66

TOURS
02.47.29.00.57

LOCHES
02.47.59.10.78

"Faites construire la maison de vos rêves avec Maisons Concept"

www.maisons-concept.com

Matières premières, énergie : la construction immobilière dans la tourmente

Soutenir le pouvoir d'achat immobilier des ménages

Pour les contrats de construction déjà signés, la hausse prévisible des coûts de construction ne devrait pas avoir d'incidence. Sauf clause particulière dans le contrat, les prix sont non-révisables. En revanche, sous les effets cumulés de la RE2020, de la pénurie des matières premières et de la hausse des coûts de l'énergie, les particuliers qui voudront se lancer dans un projet dans les mois qui viennent devraient voir leur pouvoir d'achat diminuer. Une tendance que les professionnels du secteur demandent au gouvernement de corriger au plus vite.

« En complément du rétablissement du prêt à taux zéro avec une quotité de 40% sans discrimination territoriale, le Pôle Habitat FFB soutient, comme demandé par la FFB, l'instauration d'un crédit d'impôt de 15 % sur les cinq premières annuités d'emprunt afin de compenser, au moins partiellement, l'impact de la RE2020. Et, dans la perspective de la réforme portée par la FFB de créer un statut universel du bailleur privé, le Pôle Habitat FFB appelle le Gouvernement à reconsidérer le durcissement des conditions du dispositif Pinel pour 2023 et 2024. »

La FFB et le FNTP ont également demandé au gouvernement la mise en place d'un plan d'urgence pour aider les entreprises du secteur à surmonter cette période difficile.



Les prix de construction des logements neufs ont progressé d'environ 10 % en 2021. Ce n'est pas une bonne nouvelle pour nos concitoyens, car quand on a 100 000 euros à mettre dans la construction d'un pavillon, on n'a pas 110 ou 120 000 € et donc ces logements ne se feront pas. Ce qu'il faut, c'est un coup de pouce momentané du gouvernement pour aider nos concitoyens à mieux se loger. La pénurie de logements, elle est là et si les logements sont encore plus chers demain, cela va avoir des conséquences sociales dramatiques ».

Olivier Salleron, président de la Fédération Française du Bâtiment, sur BFM Business, le 8 mars 2022.

Tension sur les matériaux



de construction a bondi de 31,3 % (une augmentation qui atteint même 90 % en l'ensemble de l'année), le PVC de 28,6 %, les tôles de 25,4 %, le cuivre de 22,2 % et l'aluminium de 17 %. Le bois a même vu son prix multiplié par trois ou quatre selon les régions. Or, précisait la fédération, les dépenses de matières premières représentent environ 40 % du montant total du prix de la construction. Le second semestre 2021 a confirmé et même amplifié cette tendance. Le verre a bondi de 30 % en un an, les plaques isolantes de 40 %, le plâtre de plus de 20 %. Idem pour la peinture et le carrelage.

Plus encore que la crise sanitaire liée au Covid, c'est la reprise économique mondiale qui a entraîné un premier mouvement de hausse des matières premières, et ce dès le début de l'année 2021. Naturellement, le secteur de la construction immobilière a été fortement impacté. Pour alimenter la reprise, la demande de ces matériaux a connu une très forte augmentation, notamment en provenance de Chine et des États-Unis. L'offre, elle, ne pouvait pas augmenter dans les mêmes proportions. Il s'en est donc suivi de fortes hausses de tarifs et, même des pénuries importantes sur certains produits.

Mais, depuis le 24 février, la guerre en Ukraine a encore accéléré le mouvement. A la crise des matériaux, qui s'amplifie encore, s'ajoute une crise de l'énergie. Une semaine seulement après le début des hostilités, la Fédération nationale des travaux publics (FNTP) estimait à 30 % la hausse du prix du gazole non routier et à 14 % celle de l'acier, de la chaux ou du plastique. A cela s'ajoutent, bien sûr, les hausses des coûts de transports des marchandises.

Plus chers, les matériaux sont même, pour certains, très difficiles voire impossibles à trouver. A la hausse des prix s'ajoutent donc de possibles retards sur les chantiers.

La Fédération Française du Bâtiment estimait à 15 % la hausse globale sur l'ensemble des matières premières, entre décembre 2020 et avril 2021. Sur cette période, l'acier

Dans
votre prochain
magazine :
**ARCHITECTE,
MAÎTRE
D'ŒUVRE, QUI
PEUT, VOUS
AIDER DANS
VOTRE PROJET.**

MAISONS ESTEL

Maisons traditionnelles
à vos mesures



Pour construire votre maison avec
toutes les garanties et assurances

203 Avenue André Maginot à TOURS

02 47 51 82 82

www.maisons-estel.fr



Votre
maître d'œuvre
en Touraine



www.df-constructions.fr

DF CONSTRUCTIONS
30 ANS D'EXPÉRIENCE | MAÎTRE D'ŒUVRE

7, allée Colette Duval
Tours - 02 47 76 09 80

Votre **MENSUEL**

Dans nos villes

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

dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**

COUPON à retourner à

NR Communication
Magazines Immobilier
26 rue Alfred de Musset
37000 Tours

ou

commandez-le
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code
pour commander
votre prochain
magazine



Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Magazine : Val de Loire Poitou Anjou

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

ADOPTEZ-MOI !



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE **TERRAIN À BÂTIR**

Terrains vendus bornés, viabilisés et libres de constructeur en Indre-et-Loire

LE HAMEAU CHARLES GOUNOD



Maisons T4 et T5 personnalisées
avec garage et jardin

Tours

Chançay

LE PATIO DE LA MASSOTERIE



À PARTIR DE 80 500 €*

ESPACE FOUGERAY



À PARTIR DE 61 000 €*

Cormery

LE GRAND HÉLAS



À PARTIR DE 43 000 €*

Chambourg-sur-Indre

Visuels non contractuels - *Prix hors frais de notaire

vi)ladim
Aménagement & Promotion

RENSEIGNEZ-VOUS AU

05 49 00 49 49

www.villadim.fr

EVOLVE

CONSTRUCTION

MAISONS CONTEMPORAINES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



Projet
sur-mesure



Accompagnement
administratif



Suivi de chantier
rigoureux



Rapport
qualité-prix



Flexibilité



DISCUTONS DE VOTRE PROJET **02 47 86 37 09**
WWW.MAISONS-EVOLVE.FR **contact@maisons-evolve.fr**

Maitre d'œuvre à **TOURS & BLOIS**

POUR HABITER OU INVESTIR

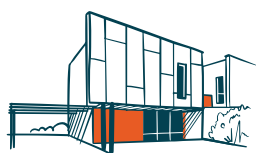
LA RICHE



 MODÉNATURE®

VOTRE DUPLEX T3 OU T4
AVEC JARDIN & TERRASSE

Loi
PINEL



LA PASQUERAIE®

DERNIÈRES
MAISONS T4
DISPONIBLES

Démarrage des travaux

BALLAN-MIRÉ



Prêt
à Taux
Zéro%

Contactez-nous !

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


ARTPROM

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset



Spécialiste de l'Immobilier de Prestige

Propriétaires
Optimisez
vos revenus locatifs !

Confiez-nous
la location de vos biens

Gestion
personnalisée



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



www.lucilia-b-immobilier.fr