

Dans nos villes

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

N°204 MAI 2022 - GRATUIT

Rénovation, extension,
agrandissement...
Faut-il faire appel
à un architecte ?

**ACHETER EN
COLLECTIF NEUF,**
*Soyez les bonnes
fées de votre
copropriété !*

*On trie,
on range,
on nettoie,
on décore...
La maison se met
à l'heure d'été !*



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 Béranger 498 661 099 - Citya Charles Gille 348 662 255 - Citya SCTI 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 Béranger - Tours
02 47 70 12 70



32 rue Charles Gille - Tours
02 47 60 22 15



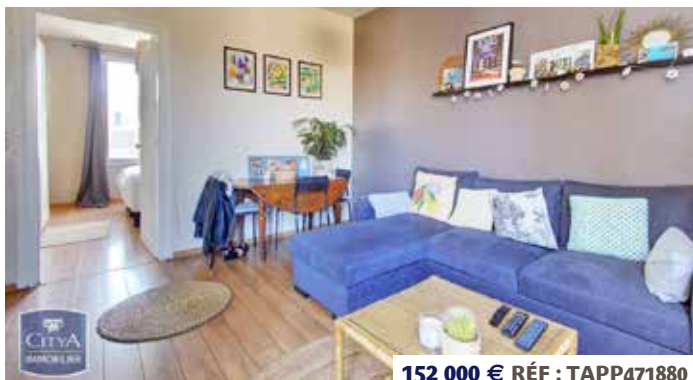
8 bis rue du Docteur Herpin - Tours
02 47 31 16 16

 Location  Gestion  Vente  Syndic  citya.com



PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS.

3 AGENCES À TOURS



152 000 € RÉF : TAPP471880

TOURS Bel appartement de 2 pièces actuellement loué 5,880 €HC/an, situé au 1^{er} étage d'une petite copropriété en plein cœur du quartier Velpeau. Très lumineux car traversant est-ouest, l'appartement est composé d'un joli séjour parqueté, d'une cuisine aménagée et équipée, d'une belle chbre avec placard et d'une salle de douche. Une cave complète le lot Classe énergie E - ref 265



148 000 € RÉF : TAPP474751

TOURS Dans une résidence très calme, bel appartement type 4 de 65 m², lumineux offrant une vue dégagée. Situé dans un immeuble sécurisé avec ascenseur, interphone, local vélo et parking collectif pour les résidents, ce bien offre un beau salon/séjour avec une cuisine attenante entièrement équipée et aménagée, deux chbres, une SDB, wc, placard, cellier et balcon. Classe énergie D - ref 230



241 000 € RÉF : TAPP474581

JOUE LES TOURS

Appartement type 4 de 76,2 m² au dernier étage d'une résidence de 2020. Il offre une entrée avec un placard, un séjour avec une cuisine ouverte aménagée et équipée donnant sur une terrasse, trois chambres, une salle d'eau et 2 places de parking en sous-sol. Classe énergie A - ref 49



265 000 € RÉF : TAPP459666

HYPER CENTRE DE TOURS Hyper centre ville, aux pieds des commerces et des transports, appartement T3 de 60 m² bénéficiant d'une exposition est-ouest avec vue sur la Loire, vous offrant un séjour de 20 m², 2 chbres, une cuisine aménagée et une SDB. Une cave vient agrémenter les 3 pièces de cet appartement. Classe énergie C - ref 150



246 000 € RÉFTAPP471845

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

TOURS

Venez découvrir ce magnifique appartement avec beaucoup de cachet de 84 m² aux beaux volumes. Il offre un grand salon séjour de 45 m² avec cuisine ouverte aménagée et équipée ainsi qu'une grande chambre de 24m² et une salle de bain, wc séparé. Balconnets avec vue sur la tour Charlemagne. Un studio complète le bien.



300 000 € RÉF TAPP467129



ARTANNES SUR INDRE

Belle longère de 238 m² habitable et 100 m² de garage bétonné le tout sur une parcelle piscinable, arborée et très bien entretenue de 4900m². Vous trouverez au rez-de-chaussée, un salon, une cuisine américaine et une suite parentale. A l'étage, trois chambres, une salle de bains et un grand espace bibliothèque. DPE : D

Réf : TMAI119296

472 000 €

TOURS

Venez découvrir ce bel appartement T3 de 65 m². Il se compose d'une entrée avec placard, d'un grand salon séjour de 34 m² avec cuisine ouverte aménagée et équipée, une chbre avec dressing et coin bureau et une SDE avec douche à l'italienne, W.C séparé. Possibilité d'aménager une seconde chbre. Cave, cellier et droit au stationnement. Classe énergie C - Réf 159. Classe énergie : C



Réf : TAPP471837

256 000,00 €



SAINT AVERTIN

Appartement de 2 pièces de 44m². Il offre un séjour, , une cuisine équipée, une chambre et une salle d'eau. Copropriété de 27 lots, charges 1205€/an. Classe énergie : A - 40.94

Réf : TAPP474078

153 000 €

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



131 000 € RÉF : TAPP464342

SAINT CYR SUR LOIRE

Venez découvrir ce bel appartement T2 de 44m² vendu loué. Cet appartement dispose d'une entrée avec placard, d'une belle pièce de vie avec balcon à la vue dégagée, d'une cuisine aménagée et équipée, d'une chambre et d'une salle de bains. Une cave et une place de parking complètent le bien. Classe énergie D - Réf 206



99 000 € RÉF : TAPP473387

TOURS Découvrez ce beau T2 de 25m² libre de toute occupation. Cet appartement est agencé comme suit : un séjour de 14 m², une chbre, une cuisine aménagée et une SDE. Ce bien dispose également d'une cave et d'une place de parking. Proche commodités. Classe énergie E - Réf 250



110 000 € RÉF : TAPP472928

TOURS Studio de 30 m², vendu loué. Il dispose d'une entrée qui vous dirige vers une pièce principale, d'une cuisine américaine et équipée, d'une salle d'eau. Copropriété de 202 lots, charges 1000€/an ; CLASSE ENERGIE : E - 256.0

LA RICHE

Appartement T3 bien agencé de 66m² 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



205 000 € RÉF : TAPP472252



290 000 € RÉF : TAPP470503

TOURS Appartement de 4 pièces de 78,91 m² et sa magnifique terrasse de 72 m² exposée Ouest. Cet appartement dispose d'un séjour, d'une cuisine, 3 belles chambres et une salle de bains. Copropriété de 103 lots, charges 1272€/an, CLASSE ENERGIE : D - 185.0



147 000 € RÉF : TAPP467723

TOURS Appartement de 2 pièces au calme de 40 m². Il est agencé comme suit : une chambre, une cuisine kitchenette et une salle d'eau. Copropriété de 9 lots, charges 800€/an ; CLASSE ENERGIE : G - 489.0

sommaire

MAI 2022

Ancien

Rénovation,
extension,
agrandissement...

Faut-il faire appel à un
architecte ?



6

À consulter

les annonces

des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

Paroles d'expert

12 par Arnaud Merlet

Publi-reportage

22 ESG à Tours

S'informer

24 L'assurance emprunteur, c'est
quoi ? Les 10 points clés.

26 Que peut-on acheter en
Indre-et-Loire ?

28 Rénovation : les règles à
respecter avant de se lancer.



34

On trie, on range,
on nettoie, on décore...
La maison se met à
l'heure d'été !

32 Rénovation : vrai ou faux ?

46 Les chiffres de la construction
neuve en 2021.

48 Matières premières, énergie :
flambée sur la construction.

Neuf

Acheter en collectif neuf,
Soyez les bonnes fées de
votre copropriété !



40

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°204 du 03 mai au 06 juin 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 en Touraine



En Touraine, sur les bords de l'Indre, cernée par les châteaux de la Loire, une agréable maison du 19ème siècle et son jardin arboré
Ref 616419

Vente en exclusivité - 425 000 €

En vente à Tours



À Tours, dans le quartier théâtre-cathédrale, une maison de ville encadrée par deux cours intimes
Ref 900644

790 000 €

En vente près de Tours



Dans une cité historique aux portes de Tours, une maison de maître et son jardin
Ref 691538

850 000 €

En vente près de Tours



Saint-Cyr sur Loire, à 12 min du centre de Tours, une longère du 17e s. et une maison de maître du 19e s. au sein d'un jardin clos
Ref 275702

665 000 €

Rénovation, extension, agrandissement...

Faut-il faire appel à un architecte ?



Quand on se lance dans un projet de rénovation (mais c'est également vrai quand il s'agit d'une construction neuve), une des premières questions qui se posent est de savoir si l'on va faire appel à un architecte. Parfois, on y est contraint par la loi. Parfois, on a le choix. Quoiqu'il en soit, mieux vaut décider en toute connaissance de cause.

Histoire d'honoraires

Les honoraires des architectes ne sont pas réglementés et sont donc fixés librement par chaque professionnel. Ils peuvent être établis selon un pourcentage du montant des travaux, c'est la version la plus courante. Cécile Bregéard, architecte à Tours confirme : « généralement, la fourchette se situe entre 8 et 10-12 %, mais cela peut être moins ou plus en fonction des caractéristiques du chantier. » L'autre solution, c'est le forfait. C'est une solution utilisée en général quand la surface totale du chantier est inférieure à 150 m². Car, dans ce cas, le pourcentage n'est généralement pas suffisant pour couvrir les charges. Enfin, l'architecte peut se faire payer au nombre d'heures, surtout dans le cadre d'une mission courte ou très précise, comme une mission de conseil, par exemple.



Architecte ou maître d'œuvre ?

Un maître d'œuvre, c'est un professionnel qui a pour champs de compétences la conception, l'étude, le suivi et la coordination de travaux dans l'immobilier. Mais il n'est pas inscrit à un ordre et sa profession n'est pas réglementée.

DPLG : Diplômé Par Le Gouvernement. C'était la qualification des architectes diplômés jusqu'en 2007. Après le passage en LMD (Licence Master Doctorat) des études d'architecture, on parle d'architecte DE (diplômé d'État). Ce diplôme doit être complété par l'Habilitation à la maîtrise d'œuvre en son nom propre (HMONP) pour intégrer la compétence de maîtrise d'œuvre.

Évidemment, faire appel à un architecte, c'est un coût. « C'est, en plus, un coût qui se voit et qui se mesure car nos honoraires viennent toujours en plus des autres coûts de construction. En effet, nous n'avons pas le droit d'être contractant total sur un chantier », explique Cécile Bregeard, architecte à Tours.

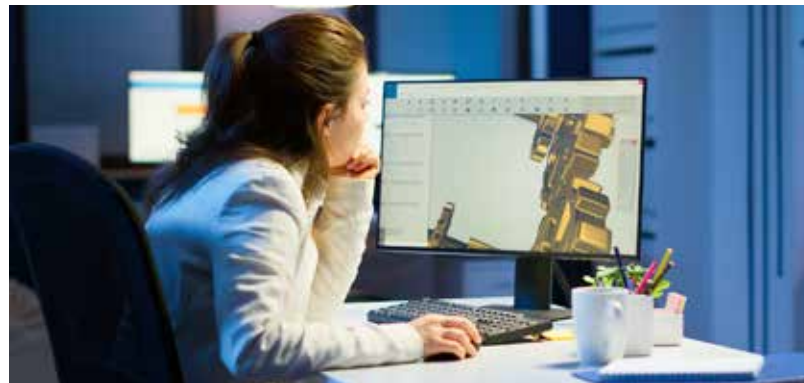
Oui, mais y a-t-il des économies qui pourraient être mises en face de ce coût ? Eh bien oui. D'abord, il y a l'argent que l'on ne perdra pas dans des travaux rendus obligatoires par une erreur lors de la préparation du chantier. Si des aménagements ne sont pas conformes à la réglementation, la mairie peut ne pas accepter les travaux, même s'ils sont déjà réalisés. Dans ce cas, il peut devenir indispensable de procéder à des modifications qui vont coûter beaucoup plus cher que les travaux initiaux. Idem pour une extension. Si l'étude de sol n'a pas été réalisée, des surprises assez onéreuses ne sont pas exclues. L'architecte, qui exerce une profession réglementée et régie par un ordre, se doit de réaliser tous les contrôles et démarches préalables. Il en assume même la responsabilité juridique. Il est assuré, pour faire face aux problèmes qui peuvent éventuellement se poser.

De plus, l'architecte est un professionnel du bâtiment, il a son réseau d'artisans qu'il connaît bien et peut, éventuellement, faire jouer la concurrence entre eux. Cela peut permettre des économies substantielles.

La résidence principale

La vente de la résidence principale est exonérée d'impôt sur la plus-value. Le travail de l'architecte, c'est aussi de faire respecter (autant que faire se peut) les calendriers prévus. Limiter les retards, c'est aussi limiter les surcoûts. Cécile Bregeard résume : « Un architecte qui a conçu un projet a à cœur qu'il soit mené et construit dans de bonnes conditions, c'est le cœur de son métier... »

Enfin, l'architecte ne se soucie pas seulement de la construction du bâtiment, mais aussi de la vie de ses occupants. Il se préoccupe de ce que sera leur vie quotidienne et prend en compte les coûts qui seront liés à l'habitation. Par des choix de matériaux, de disposition, d'ouvertures..., il peut réduire les factures à venir et rendre le logement plus adaptable aux évolutions de la vie. Cela évitera peut-être des travaux ou de coûteuses mises à niveau ultérieures.





Rénovation, extension, agrandissement... Faut-il faire appel à un architecte ?



Architecte : que dit la loi ?

La réglementation est stricte en ce qui concerne les droits et obligations de l'architecte. Voici cinq points de législation à garder en tête lors de la préparation de son projet.

Recours à l'architecte : dans certains cas, c'est obligatoire

Dans le cadre d'une rénovation ou d'une extension, tout dépend de la surface de plancher qu'atteindra votre habitation après les travaux. Si elle est supérieure à 150 m², vous avez l'obligation de faire appel à un architecte. C'est alors lui qui devra établir les plans et effectuer la demande de permis de construire. En dessous de ce seuil, vous pouvez le faire vous-même ou vous faire épauler par un maître d'œuvre. On retrouve ce seuil dans le cas d'une construction neuve. Si la surface de plancher est supérieure à 150 m², vous devrez passer par un architecte. A noter que les personnes morales (entreprises, SCI...) doivent faire appel à un architecte, quelle que soit la surface ou la nature des travaux.

Le contrat est le seul document de référence

Le champ d'intervention et la rémunération de l'architecte doivent obligatoirement faire l'objet d'un contrat écrit. Un accord verbal ou un simple échange de mails ne suffit pas.

Le devoir de transparence, pour éviter les conflits d'intérêt

Si l'architecte a des liens particuliers avec une personne ou une entreprise liée au chantier, il doit le faire savoir à son client et aussi au Conseil régional de l'ordre des architectes auprès duquel il est inscrit.



Attention à la signature de complaisance

La signature de complaisance est interdite. Il s'agit d'une pratique qui consiste pour un architecte à signer des plans qu'il n'a pas dessinés. Il touche pour cela une rémunération, mais bien inférieure à des honoraires complets. Le commanditaire peut ainsi contourner l'obligation d'avoir recours à une architecte pour une construction supérieure à 150 m² de plancher.

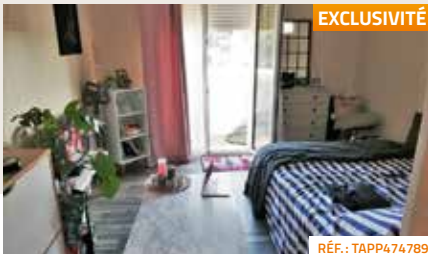
Le devoir de conseil : un cadre strict

L'architecte est tenu à un devoir de conseil. Cela signifie qu'il doit expliquer son action de façon claire et complète et, surtout, signaler les risques et les inconvénients du projet tel qu'il est envisagé. Cela est particulièrement important concernant les études de sol. L'architecte n'est pas dispensé de son devoir de conseil, même s'il n'a pas réalisé l'étude. S'il a connaissance d'un risque, il est tenu d'en avertir le maître d'ouvrage par écrit, par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

BROSSET IMMOBILIER

L'IMMOBILIER MADE IN TOURAINE



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP474789

JOUÉ-LÈS-TOURS Au 2^{ème} étage, appartement plein sud offrant entrée, pièce principale avec terrasse et salle de bains. Place de parking. Copropriété de 43 lots. Charges : 620 €/an. Classe énergie : E.

84 700 € (Dont 10% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP469181

TOURS Au 2^{ème} étage, T3 de 63 m² rénové, traversant, offrant cuisine neuve ouverte sur séjour avec balcons, cellier, 2 chambres et salle d'eau. Parking. Copropriété de 204 lots. Charges : 720 €/an. Classe énergie : D.

159 990 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP469736A

TOURS/BLANQUI/MIRABEAU Au 2^{ème} et dernier étage, T3 au calme de 62 m², offrant cuisine, 2 chambres et salle d'eau. Cave. Rafraîchissement à prévoir ! Copropriété de 5 lots. Charges : 720 €/an. Classe énergie : F.

160 000 € (Dont 7,74 % TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP475387

FONDETTES T2 de 45 m², offrant cuisine équipée ouverte sur salon, chambre avec rangements et salle de bains. Jardin de 50 m² avec terrasse. Parking. Copropriété de 80 lots. Charges : 409 €/an. Classe énergie : A.

163 160 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP472770

JOUÉ-LÈS-TOURS Dans immeuble avec ascenseur, T3 au calme de 60 m² offrant séjour, cuisine US aménagée, 2 chambres et salle d'eau. Terrasse et parking. Copropriété de 24 lots. Charges : 766 €/an. Classe énergie : C.

173 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP447368

TOURS NORD T3 offrant pièce de réception spacieuse, cuisine, 2 chambres et salle de bains. Terrasse sud, grand jardin privatif, garage et parking. Copropriété de 58 lots. Charges : 1 070 €/an. Classe énergie : D.

275 600 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP474964

TOURS/LES HALLES Joli studio de 19 m², au dernier étage, offrant grande pièce avec séjour et salle d'eau. Cave. Actuellement loué. Copropriété de 15 lots. Charges : 800 €/an. Classe énergie : E.

87 200 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



RÉF.: TAPP473229A

SAINT-CYR-SUR-LOIRE Appartement T3 de 79 m² offrant séjour, deux chambres, cuisine indépendante et équipée et salle de bains. Cave et parking. Copropriété de 118 lots. Charges : 3 100 €/an. Classe énergie : F.

174 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP474550

TOURS Beau T2 de 44 m² mansardé entièrement rénové offrant séjour avec cuisine US, dégagement, salle d'eau, chambre avec rangements. Cave en sous-sol. Copropriété de 3 lots. Charges : 740 €/an. Classe énergie : D.

214 000 € (Dont 7,00% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI128086

TOURS Maison de ville à rénover de 92 m², offrant entrée, salon, séjour, cuisine, 3 chambres et salle de bains. Cave et dépendances en fond de jardin. Le tout sur une parcelle de 223 m² clos. Classe énergie : E.

235 400 € (Dont 7% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



RÉF.: TAPP474974

TOURS T3 de 67 m² orienté au sud-est, offrant cuisine US équipée, 2 chambres et salle de bains. Terrasse et garage. Copropriété de 84 lots. Charges : 750 €/an. Classe énergie : D.

236 600 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI128328

SAINT-AVERTIN Maison de 105 m² sur 772 m² de terrain, offrant en rez de chaussée : entrée, chambre avec salle d'eau, pièce à vivre, cuisine et cellier. À l'étage : 3 chambres et salle de bains. Classe énergie : C.

360 400 € (Dont 6% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717

Budget : il faut dédramatiser !

Cécile Bregard est architecte à Tours et fondatrice de l'agence BL Atelier.

Faire appel à un architecte, est-ce vraiment accessible à un particulier qui veut faire construire sa maison ?

C'est vrai que les architectes sont assez peu présents sur le marché de la construction individuelle, qui est plutôt le domaine des constructeurs. Les particuliers ont souvent peur du montant des honoraires. Pourtant, il y a des solutions. En tant qu'architecte, par exemple, nous ne sommes pas obligés de réaliser l'ensemble du projet. J'ai eu le cas récemment de clients qui voulaient faire construire leur maison. Ce qu'ils voulaient réaliser, avec leur budget, ça ne passait pas. Alors, j'ai appelé un maître d'œuvre que je connais bien pour savoir à quel prix au mètre carré il pouvait sortir le projet. Pour lui, ça collait. Du coup, nous avons réalisé les plans et déposé le permis de construire et le maître d'œuvre a pris le chantier. Pour un architecte, chaque construction est unique et il n'y a pas de petit projet. On peut toujours trouver des idées pour donner un petit cachet à une maison, jouer sur les ouvertures, une petite casquette, la couleur d'un bardage... Finalement, les clients ont eu une maison qui leur ressemblait et qui, surtout, ne ressemblait pas à celles de leurs voisins, avec un budget restreint.



Intégrer un architecte à son projet, d'accord. Encore faut-il savoir où et comment le trouver. C'est pour répondre à cette demande que l'ordre national des architectes a ouvert la plateforme « Architectes pour tous ». Grâce à une recherche multi-critères et à une carte interactive, vous pouvez trouver le professionnel près de chez vous, qui saura répondre à vos attentes. Toutes les agences d'architecture françaises sont référencées et géolocalisées. Service gratuit et mis à jour quotidiennement.

Du projet au chantier

Comment se déroule un projet ?

Tout commence par un rendez-vous client, assez long et détaillé. C'est le point de départ du projet. Le client exprime ce qu'il souhaite, sa problématique particulière et nous, nous posons toutes les questions nécessaires pour établir un premier diagnostic. La demande est-elle réalisable ? Quels sont les points de vigilance que l'on peut voir d'emblée ? Et puis, on met tout cela en regard avec le budget annoncé et on voit si cela peut passer ou pas. Ensuite, de retour à l'agence, nous établissons une lettre de mission dans laquelle nous expliquons notre démarche et notre vision du projet, avec une proposition d'honoraires.

Et si tout le monde est d'accord, qu'est-ce qui se passe ensuite ?

Si c'est une construction, nous attaquons le projet avec l'analyse des contraintes altimétriques (liées au terrain) et réglementaires, en prenant des renseignements auprès

du service de l'urbanisme. Nous consultons le PLU, le plan de prévention des risques inondation (PPRI)...

Cette analyse vise à valider la faisabilité technique du projet que nous proposons. S'il s'agit d'un bien existant, donc d'une rénovation ou d'une extension, nous commençons par le relevé des surfaces. Il s'agit d'obtenir un métrage précis de tous les espaces. On collecte également l'ensemble des données techniques, concernant les évacuations, les arrivées... Fort de tous ces éléments et du cahier des charges précis du client, on passe à la phase de création du projet à proprement parler.

On imagine souvent l'architecte comme un créatif qui dessine des bâtiments tout droit sortis de son imagination...

Un architecte est un créatif, c'est sûr ! Mais notre métier c'est, justement, de savoir créer des espaces en prenant en compte toutes les contraintes extérieures : l'environnement, l'aspect sociétal, les règles en vigueur au niveau national et au niveau local, le désir du client, le budget... On apprend ça, en école d'architecture, à travailler à partir d'un cahier des charges très strict et dans un budget très serré. Pour résumer, on est formés à faire entrer des éléphants dans des frigos ! Notre dessin, notre création, c'est un peu la synthèse de toutes ces contraintes, mélangées à notre créativité.

Dans
votre prochain
magazine :
**LE BOOM
DES VILLES
MOYENNES**



Agence SIMON

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

50 ans de l'Agence SIMON

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

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

1972
2022

AMBOISE

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

VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République
02 47 52 67 28

ST-CYR/LOIRE

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

BLÉRÉ

33, rue du Pont
02 47 23 29 14

Amboise centre 170 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,25%TTC
160 000 € hors honoraires
Réf: 340A Classe énergie : D



Appartement T2 d'une surface de 62 m² offrant entrée, séjour double de 32 m² donnant sur une terrasse de 28 m², Cuisine, Chambre - Salle de bains - WC - Cet appartement bénéficie d'un garage et d'une place de stationnement ainsi qu'une cave. Nombre de lots : 33 - Charges annuelles de copropriété : 1360 €. **Tél : 02 47 30 51 56**

Proche Chenonceaux 710 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,41%TTC
680 000 € hors honoraires
Réf: 358A Classe énergie : n/a



Propriété du 19^{ème} coeur d'un village. Vaste hall d'entrée, cuisine aménagée/équipée, arrière cuisine, salon, salle à manger, couloir, chambre, salle d'eau, wc/lave-mains. 1^{er}: Palier, 3 chambres, 2 salles de bains/wc, dressing. 2^{ème}: chambre et salle d'eau à terminer. Grenier à finir d'aménager - Garage, dépendances - Joli jardin et terrain de 8.758 m² avec puits et mare. **Tél : 02 47 30 51 56**

Quartier résidentiel d'Amboise 328 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,81%TTC
310 000 € hors honoraires
Réf: 361 Classe énergie : C



Proche commerces et écoles, maison contemporaine, belles prestations. Entrée dans belle pièce de vie 43 m² poêle et cuisine ouverte aménagée équipée, accès direct sur terrasse et jardin, chambre plain pied avec salle d'eau. A l'étage: 3 chbres, salle de bains, wc. Garage avec buanderie. Carport avec magnifique charpente, petite maison d'amis. Jardin entièrement clos de murs 404 m². **Tél : 02 47 30 51 56**

Rochecorbon 213 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,5%TTC
200 000 € hors honoraires
Réf: 362 Classe énergie : E



Proche des lignes fil bleu, dans une résidence de standing et bien entretenue avec ascenseur et terrain de Tennis, au 1^{er} étage - Appt T3 entièrement rénové comprenant entrée cuisine A/E salon 2 chambres salle de bains WC débarras nombreux rangements. Cave et Place de parking. **Tél 02 47 52 67 28**

Reugny à 10 min de Vouvray 473 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,11%TTC
450 000 € hors honoraires
Réf: 4138v Classe énergie : C



Jolie longère offrant salon avec cheminée et poutres cuisine A/E avec SAM chambre sdb lingerie, à l'étage: chambre sde wc. Maison d'amis d'env 100m². Hangar et Cave. le tout sur env. 6500m² de jardin paysager et arboré avec piscine chauffée. **Tél 02 47 52 67 28**

Vouvray 212 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,25%TTC
200 000 € hors honoraires
Réf: 4149v Classe énergie : En cours



Maison de 1972 en Rez de chaussée surélevée comprenant entrée cuisine séjour 2 chambres salle d'eau WC. Sous sol total avec une pièce. Travaux à prévoir Jardin de 569m². Chauffage Fioul avec chaudière de Dietrich très récente. **Tél 02 47 52 67 28**

Aux portes de Chambray Les Tours 449 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,66%TTC
429 000 € hors honoraires
Réf: 352 Classe énergie : n/a



20 minutes gare de St pierre, proche école et bus maison de 2005 de près de 280 m² habitables sur 1000 m² clos avec carport et cabanon. vaste cuisine équipée haut de gamme avec piano, et une pièce de vie de 58 m² avec cheminée. 6 chambres dont 3 en RDC, mezzanine **Tél : 02 47 46 24 80**

St-Cyr/Loire 384 000 €

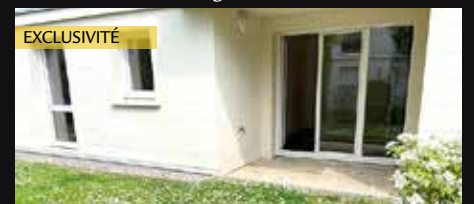
Honoraires inclus charge acquéreur 5,21%TTC
365 000 € hors honoraires
Réf: 376 Classe énergie : n/a



Jolie maison bourgeoise proche commodités et transports Entrée, Salon, Séjour, Cuisine Aménagée, Buanderie-chaufferie, 3 Chambres, Salle d'eau,, Grenier, Cave et dépendance. et joli jardin clos de murs **Tél : 02 47 46 24 80**

St-Cyr/Loire 165 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,45%TTC
155 000 € hors honoraires
Réf: 381 Classe énergie : n/a



Au rez de chaussée d'une résidence récente, très entretenue, bel appt de T 2 avec terrasse, jardin de 34 m² env et parking en sous sol entrée, pièce à vivre avec cuisine ouverte aménagée semi équipée, dégagement, chambre et salle de bains. copropriété de 58 lots - charges annuelles 830 €. **Tél : 02 47 46 24 80**

Bléré 364 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4%TTC
350 000 € hors honoraires
Réf: 363 Classe énergie : n/a



Maison de bourg de plain pied à rafraichir. Proche toutes commodités, maison de caractère comprenant entrée, Pièce à vivre avec cuisine aménagée ouverte et cheminée, 2^{ème} salon, salle de jeux avec cheminée, 3 chambres dont suite parentale, salle d'eau. wc. Buanderie. Combles aménagables. Garage, jardin 600m² clos de murs. **Tél 02 47 23 29 14**

À deux pas de Bléré 327 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,48%TTC
310 000 € hors honoraires
Réf: 364 Classe énergie : n/a



Charme de l'ancien pour cette jolie maison rénovée d'env 215 m² habitables implantée sur une parcelle de jardin clos de 870 m². Elle se compose d'un salon cathédrale avec cheminée, une belle et grande cuisine équipée avec cheminée, trois chambres une salle d'eau et une salle de bains. En dépendance un garage et 2 caves. **Tél 02 47 23 29 14**

Hyper centre Bléré 279 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,28%TTC
265 000 € hors honoraires
Réf: 1170 Classe énergie : C



Résidence de 2008 avec ascenseur. Proximité commerces, écoles. Lumineux appartement d'env 80 m², beau séjour avec cuisine ouverte A/E 2 chambres SDB WC. Belle terrasse. Garage, cave et pl de parking. ch annuelles 1400 € - copropriété de 16 lots d'habitation Nombre de lots en copropriété : 41. **Tél 02 47 23 29 14**



PAROLE D'EXPERT

par Arnaud Merlet

St-Cyr, Tours Nord : retour à la normale

Arnaud Merlet est gérant de l'agence Guy Hoquet à Saint-Cyr-sur-Loire, près de Tours. Il fait pour nous un point sur ce marché haut de gamme.

Comment se porte le marché immobilier à Tours Nord et à Saint-Cyr ?

La demande reste soutenue, mais moins tout de même que l'année dernière qui a été vraiment folle. Tout le monde manque de biens à vendre, en maisons comme en appartements. Mais notons tout de même que l'on fait beaucoup d'estimations en ce moment. Les choses pourraient donc se débloquer dans les semaines qui viennent.

Quels sont les produits les plus demandés sur votre secteur ?

Sur Tours Nord et Saint-Cyr, on est plutôt sur des maisons entre 400 et 700 000 €. Dans un beau quartier, une belle demeure avec un peu de terrain, c'est la demande principale. Nous avons aussi une forte demande sur les beaux appartements, pour des acquéreurs d'un certain âge qui ne veulent plus de maison. Là, on est sur des budgets de 400 à 600 000 €. On revoit aussi des primo-accédants. On craignait un peu que le marché ne se referme pour eux car les taux ont tendance à remonter et les banques sont de plus en plus regardantes. Mais les bons dossiers sont toujours là et c'est une bonne chose. Là, on est surtout sur de petits appartements, F2 ou F3, entre 150 et 250 000 €.

Aujourd'hui, les prix au m² se situent entre 3 200 et 4 000 € sur St Cyr. Ils ont beaucoup augmenté l'année dernière car les acquéreurs achetaient au prix de peur de rater le bien qu'ils convoitaient. Aujourd'hui, ils recommencent à négocier un peu et les prix devraient se tasser. Cela ne sera qu'un retour à une situation plus normale, plus saine.



Qu'en est-il de la construction ?

Ça tourne à plein régime ici ! Tout part très vite, surtout si une défiscalisation est possible. Nous voyons beaucoup d'investisseurs qui veulent se tourner vers la pierre. C'est la valeur refuge dans les périodes de crise comme actuellement.

Et au-delà de ces zones très recherchées ?

Depuis le covid, ce cœur de marché est devenu vraiment très cher. Il a progressé de 17 %. Alors, les acquéreurs qui ne trouvent pas leur bonheur acceptent de s'éloigner un peu sur des communes comme La Membrolle-sur-Choisille, Mettray, Notre-Dame d'Oé ou Fondettes... Sur les autres quartiers de Tours Nord, on peut trouver des petites maisons du maire, vendues par des personnes âgées et qui vont intéresser des jeunes couples prêts à y faire quelques travaux. Ces biens se vendent entre 180 et 240 000 €.

Le marché locatif est-il suffisant pour assurer la rentabilité de ces investissements ?

Oui, les biens se louent en flux tendu ici, nous le voyons avec notre service gestion : maison, appartement, studio, toute la gamme des produits. Nous voyons des étudiants, des familles, mais aussi des personnes qui ne trouvent pas à acheter et qui se mettent en location en attendant. Les prix des locations, bien sûr, sont en hausse. On se situe aujourd'hui, en moyenne, entre 10 et 15 euros le m².



Guy Hoquet

51 Bd Charles de Gaulle, 37540
Saint-Cyr-sur-Loire

0247855577

www.guy-hoquet.com



NOUVEAU SERVICE AU SEIN DE NOTRE AGENCE :

LA GESTION LOCATIVE



VERITABLE AGENCE DE PROXIMITE QUI VOUS GARANTIRA
UNE **GESTION SIMPLE ET EFFICACE** DE VOS BIENS
IMMOBILIERS ET UNE **RELATION DE CONFIANCE**.



*PRENONS LE TEMPS
DE NOUS RENCONTRER,
NOUS SERIONS RAVIS D'AGIR
DANS VOTRE INTÉRÊT.*

40 rue de Bordeaux - 37000 TOURS

gestion@afico.fr

02.47.05.09.69

www.afico.fr



Magnifique maison d'architecte d'env. 220 m² de 2009. Composée au RDC : d'une entrée spacieuse, d'un grand séjour lumineux, d'une cuisine E+A, d'une suite parentale, d'un bureau. A l'étage quatre chambres ainsi qu'une mezzanine remarquable, salle d'eau. Un grand sous-sol. Chauffage géothermique. Le jardin fleuri de 1879 m² et la piscine 8x4 ...

SACHÉ

520 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

(Prix 520 000 € hors honoraires)

Réf 37513

Classe énergie : C



FONDETTES

176 000 €

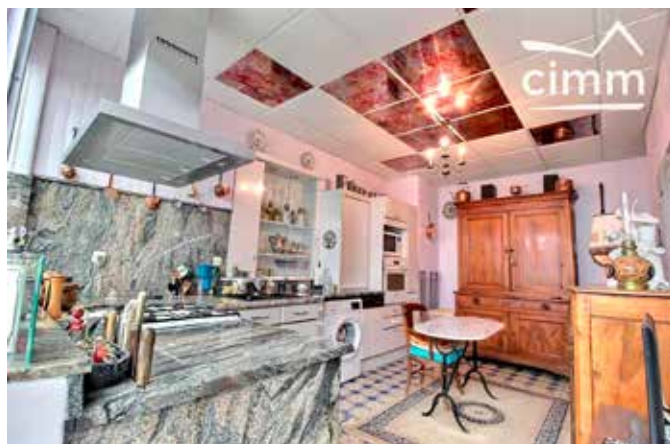
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37538

Classe énergie : F



A Fondettes, à proximité des commerces et bus, à 10 min de Tours Centre, à 1h15 de Paris, venez découvrir cette charmante maison de 82 m², 2 pièces offrant une vie de plain pied, sur un terrain de 4600 m² env. Idéale pour un couple sans enfant ou primo-accédant, elle offre une cuisine spacieuse ouverte sur une véranda, un Salon, un couloir ...



SAVONNIÈRES

388 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37541

Classe énergie : F



JOUÉ-LÈS-TOURS

599 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37540

Classe énergie : D



A Savonnières, à 10 min de Ballan-Miré, à 20 min de Tours centre, à proximité des commerces, bus et écoles, vous serez séduits par cette belle maison contemporaine des années 78/93 construite sur un terrain clos et arboré de 4500 m² dont 3500 m² env. en coteaux. Refaite à neuf en 2018. Avec une vue panoramique sur le vieux Cher, au calme ...

Aux portes de Chambray-Lès-Tours, dans un quartier prisé de Joué-Lès-Tours, au calme et à proximité des commerces, transports (bus/tram) et des écoles : Vous serez séduits par cette belle maison d'architecte construite sur un terrain clos et arboré de 1200 m², offrant une surface habitable de 230 m², 8 pièces, 7 chambres et un sous-sol complet ...

G E S T I O N



**VOS FRAIS
DE GESTION À**

5%

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

EXCLUSIVITÉ



AMBOISE

424 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6929

Classe énergie : F



Dans un immeuble datant du 16e Siècle Inscrit à l'inventaire supplémentaire des bâtiments historiques Deux belles chambres dont une avec Cheminée, une salle de bains, un grand séjour, une pièce de 20,50m², une cave + box vient compléter ce bien 1 place de parking Copropriété de 15 lots (Pas de procédure en cours).Charges annuelles : 380.00 euros.

EXCLUSIVITÉ



AMBOISE

625 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6963

Classe énergie : D



Idéalement située dans un quartier calme proche du centre. Elle vous offre 4 chambres dont 2 au rdc, sous sol complet, belles pièces de vie. Une Maison d'amis de 75 m², une dépendance de 45 m², comprenant un salon séjour baigné de lumière. Parfait pour accueillir famille et amis mais également des chambres d'hôtes.

EXCLUSIVITÉ



LES HERMITES

299 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7006

Classe énergie : E



Située à 3 kilomètres environ du bourg des Hermites, elle vous charmera par sa magnifique pièce à vivre de 62 m² au toit cathédrale et poutres apparentes. 3 belles chambres dont 2 au rez de chaussée, d'une autre pièce pouvant faire office de 4^e chambre ou de bureau .Vous profiterez du calme et de son terrain de 2460 m² environ.

EXCLUSIVITÉ



CIVRAY DE TOURAINE

205 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6944

Classe énergie : NC



Dans un quartier calme et recherché, proches écoles et des commerces.Cette maison sur sous-sol vous propose : une entrée, séjour, une cuisine aménagée, 3 chambres avec placards dont une au RDC, une salle de bain, un bureau.Sous-sol: Pièce utilisée comme grand atelier de 22 m² et un garage.Le tout sur terrain clos et arboré de 1 415 m².



SONZAY

308 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6940

Classe énergie : NC



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 50m², 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.

Estimation offerte sous 48h et le diagnostic offert jusqu'au 31 juillet 2022

*sous conditions d'une mise en vente chez nous en exclusivité



Amboise
02 47 230 240
2 Rue Jean-Jacques
Rousseau

Montbazon
02 47 80 97 97
46 Rue Nationale

Beaumont-Louestault
02 47 35 22 88
4 Rue du Pont Barry

Tours
02 47 20 20 75
20 Rue de Clocheville



**ESTIMATION
OFFERTE**



**VISITE
VIRTUELLE**



**PHOTOS
PROFESSIONNELLES**



**VIDEO DE
PRÉSENTATION**



**AMÉNAGEMENT
3D**

NOUVEAUTÉ



VOUVRAY

454 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 41

Classe énergie : C



Maison tourangelle de 142m² avec un jardin d'environ 1250m² composée au sous-sol d'un double garage, une buanderie, un cellier, une réserve et une cave .Au rdc: une entrée, une cuisine donnant sur un salon-séjour de 57m², une chambre, une salle de bains et un wc. À l'étage, quatre chambres ainsi qu'un bureau, une salle de bains et un wc.

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.

NOUVEAUTÉ



AMBOISE

253 200 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 85

Classe énergie : A



Maison d'habitation de plain-pied RT 2012 de janvier 2022 d'environ 87m² qui comprend une entrée, un salon, une cuisine à aménager, un cellier, un wc, trois chambres et une salle de bains. Profitez d'une terrasse, d'un jardin privatif et d'un garage. À saisir rapidement ! (Eligible au prêt à taux 0)

EXCLUSIVITÉ



VEIGNE

238 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 77

Classe énergie : E



Maison familiale proche des écoles et commerces composée au rez-de-chaussée d'un salon-séjour, une cuisine aménagée et équipée, une arrière cuisine, un wc et un garage. À l'étage un palier dessert quatre chambres, deux pièces pouvant faire office de bureau, un wc et une salle de bains. Profitez d'un jardin d'environ 800m².

NOUVEAUTÉ



CIVRAY DE TOURAINE

305 950 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 84

Classe énergie : D



Belle maison familiale de 150m² comprenant au rez-de-chaussée une entrée, un salon, une cuisine, trois chambres, une salle de bains, un toilette et à l'étage une grande pièce restant à aménager. Profitez de son bel extérieur calme et de sa piscine hors sol sur une parcelle d'environ 1250m².

NOUVEAUTÉ



CINQ MARS LA PILE

485 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 71

Classe énergie : B



Maison récente de 238 m² composée d'une pièce de vie de 68m² avec cuisine aménagée et équipée en toit cathédrale, deux chambres avec dressing et salle de bains dans chacune d'entre elles. L'étage se compose d'une pièce de 34 m². Vous serez séduits par sa piscine intérieure, ainsi qu'un double garage sur une parcelle de terrain clos d'environ 720 m².

EXCLUSIVITÉ



CIVRAY DE TOURAINE

189 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 44

Classe énergie : G



Vous serez séduits par ce corps de ferme situé à Civray de Touraine. Cette maison d'une surface habitable de 91 m² est composée d'un salon/séjour, d'une cuisine ouverte, ainsi qu'une salle d'eau avec wc. A l'étage, trois chambres dont une avec une salle de bains. Le tout sur un jardin de 500 m².

EXCLUSIVITÉ



LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE

230 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 76

Classe énergie : A



Maison d'habitation d'environ 69m² qui comprend au rdc une entrée, un séjour-salle à manger, une cuisine, un cellier et un wc. À l'étage, un dégagement, deux chambres, une salle de bains. Profitez d'une terrasse, d'un jardin privatif et d'un garage fermé.

EXCLUSIVITÉ



ATHEE SUR CHER

247 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 58

Classe énergie : B



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

EXCLUSIVITÉ



JOUE LES TOURS

310 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 52

Classe énergie : E



Maison familiale d'environ 117m² 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. Vous serez séduits par son terrain arboré et par son emplacement, proche de tous commerces.

EXCLUSIVITÉ



SAINT CYR SUR LOIRE

135 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9838

Classe énergie : E



Idéalement situé, laissez-vous séduire par ce bel appartement de type 2 au 3^{ème} et dernier étage, composé d'une pièce de vie lumineuse, d'une cuisine, d'une chambre avec balcon donnant sur une vue dégagée et d'une sde. Pour parfaire l'ensemble, une cave et une place de stationnement privative. Ce bien est vendu-loué. Copro de 24 lots. Chges/an :1700€.

NOUVEAUTÉ



NEUILLE PONT PIERRE

170 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9863

Classe énergie : F



Maison de famille comprenant un beau séjour lumineux, une cuisine A/E, 2 chbres, une sde et à l'étage, un palier desservant une chbre et une sdb. Le ss total pouvant accueillir 2 voitures. Jardin arboré de plus de 600 m². Proche des commerces, des écoles, du collège et de la gare. Beau potentiel à remettre à votre goût, elle n'attend plus que vous.

A VISITER



TOURS

525 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9866

Classe énergie : C



Quartier Paul BERT, proche des commerces. Venez découvrir cette maison familiale avec jardin et gge qui se compose, au rdc : d'une belle pièce de vie, d'une cuisine équipée, de 2 chbres, d'un bureau et d'une sde. A l'étage, 3 chbres, une sde et un wc. Le tout sur un ss complet. A découvrir rapidement !

EXCLUSIVITÉ



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 !

EXCLUSIVITÉ



JOUE LES TOURS

192 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9849

Classe énergie : E



Idéalement situé, proche des commerces et des transp. en commun. Bel appartement, avec balcon exposé plein sud, comprenant une belle pièce de vie, une cuisine indépendante et 2 chbres. Un garage et une place extérieure sécurisée complètent le bien. Venez profiter du calme et des commodités. Copro de 120 lots. Chges/an : 1154€

À SAISIR



TOURS

120 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9864

Classe énergie : E



Découvrez cet appartement T2 traversant comprenant un salon ensoleillé, une cuisine séparée, une belle chambre, une sdb et un WC séparé. Cet appartement est situé au 3^{ème} et dernier étage d'une petite résidence proche des commerces et des transports. Idéal premier achat ou investisseur. Copro de 8 lots. Charges/an : 960€

EXCLUSIVITÉ



TOURS

171 200 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9867

Classe énergie : D



Bel appartement refait à neuf, proche des commerces et à 5 min à pied du tram, comprenant une belle pièce de vie lumineuse, orientée sud, donnant sur un balcon et de la verdure, 3 chbres, une sde et une cuisine indépendante. Une cave et une place de parking sécurisée complètent ce bien. A visiter sans tarder ! Copro de 350 lots. Chges/an : 1800€.

BAISSE DE PRIX



TOURS

305 950 €

Honoraires 15 950 €

Réf 9837

Classe énergie : D



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).



EXCLUS .TOURS CŒUR DES HALLES

832 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4% TTC

(Prix 800 000 € hors honoraires)

Réf 5257

Classe énergie : D



RARE, dans bel immeuble de caractère appartement de 140 m² avec 140 m² de Terrasse ! Il propose deux pièces de réception, cheminée, deux petits bureaux, une cuisine aménagée et équipée, une chambre avec SdE et entrée indépendante, une chambre avec SdE privative et une chambre de 16 m² face à une SdB. Une cave privative et un petit garage avec accès direct sur la rue complètent ce bien.



EXCLUS. MONTBAZON

655 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4% TTC

(Prix 630 000 € hors honoraires)

Réf 5255

Classe énergie : D



Emplacement exceptionnel pour cette demeure de charme sur terrain de 1400 m². Elle vous accueille avec entrée, séjour, cuisine, une chambre de PP avec SdE. Aux étages 5 chambres dont 2 avec SdE privative et une SdB. Garage, petites dépendances. Cette villa a connu de douces soirées en bordure de rivière, des parties de pêche, un petit bateau amarré et si vous poursuiviez son histoire.

Un nouveau BTS Professions Immobilières en alternance arrive à Tours

En septembre prochain, ESARC, école spécialisée dans les BTS - déjà présente dans 10 villes françaises - ouvrira ses portes quartier des Deux Lions à Tours sur le campus de l'ESG école de commerce.



ESARC

Contactez-nous à
tours@esarc-evolution.fr

09 72 17 54 23

esarc-evolution.fr/ecole-bts-tours



C'est Arnaud Gonnet, directeur de l'ESG Tours depuis 2 ans, qui prendra la direction d'ESARC tout en restant à la tête de l'école de commerce.

Qu'est-ce qu'ESARC ?

ESARC est une école spécialisée dans les BTS qui existe depuis une quarantaine d'années. Elle fait partie, comme l'ESG, du groupe Galileo Global Education, leader mondial de l'enseignement supérieur privé. Nous sommes ravis de rejoindre le réseau des écoles Esarc avec un premier BTS : le BTS Professions Immobilières. Nous allons répondre ainsi aux besoins spécifiques des agences immobilières, des syndicats et des gestionnaires de parc immobilier.

Qu'est ce qui fait la particularité d'ESARC ?

Le BTS étant un diplôme d'Etat, on pourrait penser qu'il n'y a pas de différences d'une école à l'autre. Mais de la même manière que tous les lycées ne se valent pas, tous

les établissements préparant au BTS ne sont pas identiques. Que ce soit sur le plan pédagogique, professionnel ou personnel, à Esarc, nous garantissons un accompagnement personnalisé à nos étudiants afin qu'ils deviennent opérationnels dès leurs études.

Pouvez-vous nous en dire plus sur le BTS PI ?

Il se prépare en deux ans en alternance sur un rythme de 3 jours en entreprise et 2 jours à l'école. Les étudiants se destinent à être agent ou négociateur immobilier, gestionnaire de parc immobilier ou de syndicat de copropriété, conseiller en location, chargé d'attribution dans le social ou gestionnaire locatif.

Quels sont les profils d'étudiants alternants ?

Notre objectif est de former des professionnels opérationnels aguerris, en tenant compte de chaque personnalité. Chaque étudiant a en effet un parcours, des objectifs et des

motivations différents, nous apportons donc un soin particulier à les accompagner dans leur orientation. Cela passe par des rendez-vous avec nos conseillers formations et nos chargés d'admission. Cet accompagnement permet de recruter des étudiants motivés et de pouvoir ensuite proposer ces profils de qualité aux entreprises.

Existe-t-il des aides pour recruter des alternants ?

L'Etat accorde pour tout contrat d'apprentissage signé avant le 30 juin 2022 une aide exceptionnelle de 5 000 € ou 8 000 € selon l'âge de l'alternant. Le démarrage de l'alternance peut démarrer plus tard, une fois que l'étudiant a commencé ses cours. Si vous souhaitez embaucher un alternant, vous avez donc tout intérêt à vous y prendre maintenant. Envoyez-nous vos offres, nous vous mettrons en relation avec les profils qui répondent à votre recherche. Nous organisons aussi des opérations de recrutement sur notre campus. Si le principe vous intéresse, contactez-nous.

A SAISIR RAPIDEMENT !



TOURS PAUL BERT

32 500 €

Forfait 4 500 € de frais d'agence

28 000 € Hors Honoraires

CAVE de 120 m² avec une COUR / TERRASSE de 33 m² avec Eau + Elect. + WC

DU CLÉS EN MAINS !



**TOURS
STE RADEGONDE**

164 300 €

Honoraires charge vendeur

6,00 % TTC

155 000 hors honoraires

Réf : MT 0471

Classe énergie : C

T3 de 58m² situé au 5ème étage avec Asc. + BALCON et 1 CAVE / Refait à NEUF / 1 Parking



TOURS PAUL BERT

500 € CC

250 € honoraires à charge

du locataire

50,00 % TTC

F1 BIS de 32 m² + JARDIN de 30 m² situé au 2^{ème} étage, avec Séjour + Grande cuisine Equipée, S. d'eau et wc, Refait à Neuf.



TOURS PAUL BERT

695 € CC

395 € honoraires à charge

du locataire

50,00 % TTC

Réf : IL21563

Classe énergie : n/a

TYPE 2 MEUBLE de 45 m² + Grenier, Refait par Décoratrice d'intérieur. Libre au 20 AVRIL 22

Votre Agence spécialiste du Quartier Paul Bert
depuis 10 ans

DESIRE
Immobilier

8, Place Paul-Bert

TOURS

06 61 18 09 60



La campagne à la ville

L'assurance emprunteur, c'est quoi ?

Les 10 points clés

Par Emilie Mendonca



1. L'assurance emprunteur, c'est quoi ?

C'est une protection qui accompagne tous les prêts immobiliers. Elle prend en charge le remboursement du capital restant dû, en cas de décès ou d'invalidité totale de l'emprunteur.

2. C'est pour qui ?

L'assurance décès-invalidité peut s'appliquer à un ou deux emprunteurs, dans le cas où le prêt est souscrit à deux. Le coût de l'assurance, comme la somme garantie, est fonction du pourcentage assuré du prêt par chacun des emprunteurs. Si les deux emprunteurs sont assurés à 100 %, le prêt sera remboursé intégralement en cas de décès de l'un ou de l'autre.

3. Que se passe-t-il en cas de décès ?

En cas de décès de l'assuré ou d'une invalidité totale et irréversible (invalidité à 100 %), l'assureur prend en charge la totalité du solde du crédit immobilier à la banque.

4. Que se passe-t-il en cas d'incapacité permanente ?

En cas d'incapacité permanente totale qui empêche

l'assuré de travailler (état d'invalidité dépassant 66 %), le remboursement du crédit dépend du contrat souscrit. Il peut s'effectuer par mensualités ou en un seul versement.

5. Et si on peut encore travailler ?

En cas d'incapacité permanente (invalidité comprise entre 33 et 66 %) qui n'empêche pas totalement l'assuré de travailler, l'assurance verse un montant mensuel ou un remboursement partiel du prêt.

6. Qui détermine le niveau d'invalidité ?

C'est le médecin conseil de l'assureur qui détermine le niveau d'invalidité. Il est cependant possible de contester sa décision en demandant une contre-expertise.

7. C'est quoi, les motifs d'exclusion ?

Lors de la signature du contrat, il faut prendre garde aux motifs d'exclusion qui peuvent être prévus. C'est le cas, par exemple, des décès par suicide. Il se peut également que certaines professions à risque ou la pratique de certaines activités dangereuses, par exemple, soient exclues du champ de couverture.

8. L'assurance emprunteur, c'est obligatoire ?

Aucune loi n'impose de souscrire une assurance décès-invalidité lors de la souscription d'un prêt. Mais, concernant les prêts immobiliers, dans les faits, aucune banque n'accepte un prêt s'il n'est pas accompagné de cette assurance.

9. C'est quoi, le nantissement ?

Le nantissement est une autre possibilité pour sécuriser son prêt. Il est possible, par exemple, de bloquer sur son assurance-vie la somme correspondant au capital emprunté. 10. L'assurance décès-invalidité, bien sûr, représente un coût qui alourdit le poids de l'emprunt, mais il faut surtout la voir comme une protection de ses proches car, en cas de décès, la famille hérite des dettes de l'assuré.

10. Un coût utile ou pas ?

L'assurance décès-invalidité, bien sûr, représente un coût qui alourdit le poids de l'emprunt, mais il faut surtout la voir comme une protection de ses proches car, en cas de décès, la famille hérite des dettes de l'assuré.



TOURS- CATHÉDRALE

388 500 €

Honoraires charge vendeur

Réf : OR2-140
Classe énergie : C



PROXIMITÉ TOURS

1 950 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf : OR2-138
Classe énergie : C



Très bel appartement entièrement rénové dans une petite copropriété avec un syndic bénévole idéalement situé. Ce T3 de 68,50m², comprend un séjour/cuisine de 38m², 2 chambres (12m² et 16m²) avec chacune sa douche et lavabo, wc séparé. Le chauffage est au gaz, chaudière neuve, double vitrage, venez poser vos valises. Une cave de 12m² complète ce bien. Un petit jardin est à partager avec les autres lots. Idéal pour un placement, pour du Airbnb.

Sur les bords de l'Indre, ce manoir édifié en 1332 de 400m² habitables vient d'être entièrement rénové. De taille humaine, cette bâtisse comprend 6 chambres avec chacune sa salle de bain et wc, une cuisine très moderne, un double salon ouvrant sur une grande terrasse qui domine l'Indre abrité par des saules pleureurs, un salon tv, une magnifique bibliothèque avec sa cheminée, un petit bureau calme. Cette ancienne demeure d'été des archevêques de Tours est implanté au coeur d'un parc clos de 2ha avec des arbres centenaires, quatre îles privées sur l'Indre dont une accessible par un pont, le tout absolument charmant et très calme. Une maison de gardiens de plus de 100m², une piscine couverte avec une grande plage en bois exotique avec un traitement au sel, une orangerie, des garages, une cave.

***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)

Que peut-on acheter en Indre-et-Loire ?

Par Emilie Mendonca

Quel bien acheter avec 100 000, 200 000 et 300 000 € ?



Que peut-on acheter en Indre-et-Loire et à quel prix ? De toute la région Centre-Val de Loire, c'est l'Indre-et-Loire qui affiche la moyenne du prix au m² la plus élevée. Le département se place devant l'Eure-et-Loir et le Loiret qui sont pourtant les plus proches voisins d'Île-de-France. Même si les prix varient beaucoup selon la situation, on constate une hausse allant jusqu'à 15 % par an ces dernières années à Tours.

... avec 200 000 €

« Il est devenu très difficile d'acquérir un bien avec un budget de 100 000 € aujourd'hui à Tours, prévient Sabrina Thevenet de l'agence Human Immobilier Tours Les Halles.

Avant la crise du COVID, trouver un studio entre 80 000 et 100 000 € à Tours était envisageable mais aujourd'hui, c'est devenu quasiment impossible. » Pour 120 000 € environ, on peut acquérir un studio de 15 m² dans l'hyper-centre de Tours. Ou bien un T2 dans un quartier un peu moins coté,

comme celui des Rives du Cher. Éloignons-nous encore un peu : « Dans une ville comme Chinon, on peut par exemple trouver une maison avec travaux, ou un appartement en investissement locatif allant du studio au T2 avec cette enveloppe », analyse Nicolas Huvelin de l'agence Orpi Chinon INH.

... avec 100 000 €

Dans l'hyper-centre de Tours, la fourchette moyenne d'un bien en bon état est d'environ 4 000 € du m².

Avec un budget de 200 000 €, on pourra donc accéder à un T2 sur cette zone ou à un T3 en s'éloignant un peu. Selon Sabrina Thevenet, « pour un T3 dans l'hyper-centre, un budget de 250 000 € reste un peu juste... » A Chinon, le marché est très différent bien sûr. « On peut trouver une maison de plain-pied avec un peu de travaux ou un appartement T3/T4 sans gros œuvre, avec juste une remise au goût du jour », estime Nicolas Huvelin. Si le budget reste sensiblement le

même à Bourgueil, il augmente ensuite en se rapprochant de Tours. Il sera donc un peu plus élevé à Azay-le-Rideau par exemple.

... avec 300 000 €

En restant sur cette zone centrale à Tours (de l'avenue Grammont jusqu'à la gare et de la cathédrale jusqu'aux Halles), on peut acquérir un beau T3 de 70 m² pour 300 000 €. « Pour un T4, on avoisinera plutôt les 350 000 € minimum ! », pour Sabrina Thevenet. En ce qui concerne les maisons dans l'hyper-centre, il est très rare d'en trouver à moins de 400 000 €. Récemment, une maison de 130 m² s'est vendue 350 000 € sur le boulevard Béranger. Oui, mais une enveloppe travaux conséquente de 100 000 € était à prévoir ! Dans le même temps, à Chinon où il faut compter entre 1 500 € et 1 800 € du m² pour un bien correct, on peut acquérir un beau pavillon de plain-pied assez récent. Sans être dans du haut de gamme, une maison de ville rénovée avec du terrain en centre-ville est ici tout à fait envisageable.



EXCLUSIVITÉ

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

324 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.88% TTC
(Prix 306 000 € hors honoraires)

Réf 2022123

Classe énergie : D



EXCLUSIVITE – Au Coeur du quartier Vieux Saint Pierre, Maison de ville offrant, une cuisine A/E ouverte sur la pièce de vie avec accès à son jardin joliment agrémenté, 3 chambres avec rangements, un bureau, SDE, SDB. Le plus ! son GARAGE. A seulement quelques minutes à pied de la gare TGV ou encore du "Traditionnel" marché VELPEAU de Tours.



EXCLUSIVITÉ

BALLAN-MIRÉ

936 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 900 000 € hors honoraires)

Réf 2022121

Classe énergie : NC



Spacieuse DEMEURE de 335m², garage 2 voitures, Piscine couverte et chauffée. Hall d'entrée, vestibule, vaste pièce de vie, salon, cuisine A/E, chambre, douche, bureau. A l'étage 5 chambres, dressing, 2 Bains, 2 douches, espace détente. Jardin d'ambiance méditerranéenne propice à la convivialité en famille ou entre amis. BELLES PRESTATIONS



COUP DE COEUR

BALLAN-MIRÉ

399 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.94% TTC
(Prix 385 000 € hors honoraires)

Réf 2022124

Classe énergie : C



Maison de 155m² habitable propose une entrée, une cuisine équipée de 17m² ouverte sur la pièce de vie dans le prolongement son salon, 4 chambres dont 2 en RDC, SDB, SDE. De 1850, la restauration et l'extension faite en 2000 offrent une luminosité et fonctionnalité rares sur ces belles anciennes. Jardin, terrasse et dépendances sur 750m² cadastré

*Contactez moi,
Ensemble nous réaliserons
votre projet immobilier
A bientôt
N. Delalande*

*Spécialiste du marché
immobilier Tourangeau à
votre service depuis 23 ans*

Arès de valeur offert

*Accompagnement
personnalisé*



Rénovation : les règles à respecter avant de se lancer

Par Emilie Mendonca



Quelles sont les règles à respecter en matière de rénovation et pour quels travaux ? C'est, en effet, une question qu'il vaut mieux se poser avant. Car, les choses changent en fonction de ce que vous voulez faire.

Une réglementation stricte régit les travaux de rénovation qui modifient l'aspect extérieur d'un bien. Cela peut être, par exemple, la création d'une nouvelle fenêtre. 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.

Les règles à respecter pour une ouverture

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. C'est la

même chose 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. Pour un étage, la distance est de 1,90 m du sol. Une solution à envisager quand vous êtes trop proches de vos voisins pour respecter les distances légales.

Les règles à respecter pour agrandir

Mais ce ne sont pas les seules règles à respecter en matière de rénovation. 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. Attention, cela n'est pas possible 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, vous devez vous renseigner en mairie pour savoir ce qu'il est possible de faire dans votre secteur. Les changements de matériaux, la peinture dans une couleur différente, par exemple, sont à surveiller.

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.



7, rue George Sand
TOURS
02 47 61 79 96

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

www.aim-transactions.com

SIREN 512695966

EXCLUSIVITÉ



TOURS

630 000 €

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



Réf 1963
Classe énergie : NC

Dans le quartier le plus prisé et le plus élégant de TOURS, duplex de 118 m² plein de charme avec terrasse et caves. Très bel appartement coup de coeur proche de la cathédrale. Pièce de vie spacieuse ouverte en partie sur la cuisine, toutes deux donnant sur une terrasse exposée sud. 2 chambres, 1 SDB, WC. A l'étage une grande chambre et SDD avec WC.



LA VILLE AUX DAMES

291 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.93% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 286
Classe énergie : E



Proche des commodités, cette maison se compose au rdc d'un salon/séjour donnant sur une terrasse orientée sud, une cuisine aménagée, et un cellier. A l'étage, un palier dessert trois chambres, et une salle d'eau. Le tout sur un terrain d'environ 800 m² sans vis à vis. Pour finir, une belle dépendance de 70 m².



**LA CROIX EN
TOURAINÉ**

175 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.42% TTC
(Prix 166 000 € hors honoraires)

Réf 309
Classe énergie : D



Une belle opportunité à saisir pour cette maison bien située, au CALME et de PLAIN PIED avec jardin. Elle se compose d'une entrée desservant une cuisine aménagée (avec accès terrasse), d'un agréable salon/séjour lumineux donnant sur une véranda, 2 chambres avec placard, une SDB et un WC séparé. Garage, atelier et une cave. Terrain de 540m².

NOUVEAUTÉ



**SAINT PIERRE DES
CORPS**

249 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.96% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)



Réf 1968
Classe énergie : E

Idéalement située dans un quartier recherché, au calme. Maison ancienne à rénover. Pleine de charme. 150 m² sur deux niveaux. Nbr possibilités d'aménagement dont 1 suite parentale en RDC (SDB existante). Cuisine semi ouverte. S/séjour. A l'étage, 2 belles terrasses, 4 chambres, 1 SDB. Jolie cour arborée à l'arrière de la maison, Garage attenant.

EXCLUSIVITÉ



TOURS

239 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 1951
Classe énergie : D



Quartier des 2 Lions. En exclusivité ! Bel appartement très lumineux dans une résidence sécurisée avec une place de parking en sous-sol. 2 terrasses pour profiter des beaux jours. Entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte A/E, 2 chambres, SDD, WC séparé. Chauffage PAC. Aux pieds du tramway, réseau fil bleu, commerces, écoles, facs.



JOUE LES TOURS

346 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)



Réf 1954
Classe énergie : E

Beaucoup de potentiel pour cette maison aux volumes généreux. Des années 1960 sur s-sol semi-enterré. Cuisine A et E, d'1 S.SAM avec accès à une véranda, 1 chambre, 1 SDD, bureau. Au 1^{er} étage, vous trouverez 2 grandes chambres dont 1 de 30 m², 1 salle de bain et 1 mezzanine. S.sol Garage pour 2 voitures, 1 cellier, 1 buanderie. Terrain de 2 830 m².



PROCHE MANTHELAN

374 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.03% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 1960
Classe énergie : D



Belle maison parfaitement située sur un beau terrain arboré. Matériaux et équipements de qualité. 4 chambres dont 1 au RDC. Cuisine A/E, grande pièce de vie de 45 m², 1 SDE, 1 SDB. 1 pièce à aménager. Un patio abrité ouvert sur la terrasse et la piscine pour vos journées estivales. Cave à vin ainsi qu'un studio indépendant. grand garage/atelier.



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

NOUVEAUTÉ



AVON LES ROCHES

294 000 €

Réf 2021
Classe énergie : D



A 2 mn de l'île bouchard, aux pieds des vignes, dans un parc joliment arboré de 3 000 m², maison familiale de 200 m² env. offrant un séjour avec cheminée ouverte sur véranda, cuisine aménagée, 2 salles de bains, sous-sol complet, autre petite dépendance de 20 m². Ses atouts : idéalement située, situation calme, sa luminosité, un coup de coeur assuré !

NOUVEAUTÉ



RAZINES

152 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 2027
Classe énergie : D



Au coeur d'un petit village entre Richelieu et Châtellerault, laissez vous séduire par les volumes et la luminosité de cette maison bourgeoise de 154 m² env, bien entretenue, comprenant sur 150 m² habit, un salon avec cheminée, une cuisine aménagée, 5 chambres dont 1 de plain-pied, salle d'eau et salle de bains, jardin clos de murs, dépendances.

NOUVEAUTÉ



RICHELIEU

294 000 €

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

Réf 2018
Classe énergie : NC



Au porte de la cité du cardinal et proche des commodités, maison contemporaine et familiale de 290 m² habitable, au coeur de son jardin de 2 500 m², vous offre actuellement 3 pièces à vivre dont une pièce de réception de 100 m² env donnant sur terrasse, 5 chambres et une pièce de loisirs, 2 salles d'eau, 1 salle de bains - un double garage.

COUP DE COEUR



RICHELIEU

488 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 470 000 € hors honoraires)

Réf 2016
Classe énergie : B



Au coeur de la cité du cardinal, hôtel particulier avec un jardin luxuriant, il offre sur 400 m² habit env un séjour-bibliothèque avec cheminée d'origine, une salle à manger, une cuisine rustique, à l'étage : 9 chambres et 5 salles d'eau et bains - dépendances originales et atypiques.

NOUVEAUTÉ



LERNE

249 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.75% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 2015
Classe énergie : G



A 15 mn de Chinon, au coeur d'un parc de 5000 m² demeure atypique adossée à son rocher et ses caves trogloditiques vous propose un séjour avec cheminée, une cuisine indépendante ouvert sur une terrasse, 2 chambres et une salle de bains, une chambre d'amis avec cheminée, petites dépendances et nombreuses caves troglodytes - une cave à vins - piscine.

NOUVEAUTÉ



FAYE LA VINEUSE

220 500 €

Réf 2028
Classe énergie : E



Entre Richelieu et Châtellerault, sur une parcelle de 3 200 m², ancien corps de ferme avec vue dominante composée d'une longère bien exposée de 175 m² env : une pièce à vivre avec cheminée et exposition traversante, une cuisine aménagée, 4 chambres, dont 1 de plain-pied, salle d'eau et salle de bains de nombreux bâtiments - grande cour et jardin.

IDEAL FAMILLE



MARCAÏ

246 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 1887
Classe énergie : NC



Demeure bourgeoise de 190 m² habit env propose : un hall, un salon, une cuisine, 3 chambres, salle de bains et salle d'eau et 2 pièces brutes de 30 m² chacune env aménageables attendant, un logement indépendant offrant séjour avec cheminée, cuisine, chambre, salle d'eau cellier - buanderie - cave voutée -diverses dépendances 200 m² env jardins clos.

BEAU POTENTIEL



CHAMPIGNY SUR VEUDE

64 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.54% TTC
(Prix 60 350 € hors honoraires)

Réf 1893
Classe énergie : NC



A 15 mn de Chinon, dans un charmant village avec toutes commodités, charmante et atypique maison de village de 140 m² à finir de restaurer et d'aménager - cour et jardin - laissez vous tenter par la rénovation de cette petite maison ancienne offrant de beaux volumes et de la luminosité ! beau potentiel.

RÉNOVATION : vrai ou faux ?

Par Emilie Mendonca

**Le vrai / faux de la rénovation.
 Vos questions, nos réponses.**



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 1er 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 !



**NEUVILLE SUR
BRENNÉ**

197 400 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
6.70% TTC
 (Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf M1973
 Classe énergie : C



Jolie maison composée de 4 chambres dont une de plain pied, belle pièce à vivre avec cuisine ouverte et son poêle à bois. Terrasse sur l'arrière et garage attenant. Terrain en partie clos de 1349m². Cadre agréable. Tous commerces à 5minutes.



**SAINT MARTIN DES
BOIS**

181 650 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
6.85% TTC
 (Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf M1994
 Classe énergie : NC



Jolie ferme proposant une grande pièce à vivre avec terrasse de 90m², espace nuit qui comprend une future chambre, dressing, salle de bains et bureau, car en travaux. A l'étage, une mezzanine, chambre et dortoir. Grande dépendance d'environ 200m². Cave semi enterrée. L'ensemble sur un terrain clos et arboré de 7075m² à 35 minutes de TOURS Nord,



SAVIGNY SUR BRAYE

171 150 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
6.97% TTC
 (Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf M1993
 Classe énergie : NC



Centre ville, maison composée d'une pièce de vie, salon-séjour, chambre, cuisine aménagée. A l'étage 3 chambres, une salle de bains, avec un accès direct au jardin arboré. Dépendances, garage, cave, le tout sur un terrain de 1 313 m². 24 mn GARE TGV VENDOME.



**LA CHARTRE SUR LE
LOIR**

192 150 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
6.75% TTC
 (Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf NPP1875
 Classe énergie : NC



Emplacement rêvé pour ce grand restaurant entièrement remis aux normes (gaz ,électricité, plomberie, froid et P.M.R), il dispose d'une grande salle lumineuse de 150 couverts avec terrasse au calme. Cuisines, réserves, plonges et chambres froides présentent un état remarquable. Potentiel de développement sur l'axe principal de la commune à fort passage.



LES HERMITES

160 650 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
7.10% TTC
 (Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf M1727
 Classe énergie : NC



Village tous commerces, 30 minutes TOURS. Officine avec bonne rentabilité. Diversifiée et dynamique, établissement entièrement refait en 2006 et aux normes. Pour vous accueillir, une pharmacienne, une préparatrice, l'apprentie, et la titulaire qui vous propose son accompagnement pour une meilleure réussite dans votre projet de reprise.



LES HERMITES

278 200 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
6.06% TTC
 (Prix 262 300 € hors honoraires)

Réf M1873
 Classe énergie : E



Sans voisin, isolé, corps de ferme, réhabilité pour élevage chats et chiens. L'ensemble est composé d'une partie habitation, élevage, pension, chatterie. L'habitation est isolée du reste de l'activité, infirmerie, maternité climatisée, etc...Possibilité pour 72 chiens, les chats? Terrain clos et arboré de 11686m².



VENDOME

239 400 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
6.40% TTC
 (Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf M1999
 Classe énergie : NC



BAR TABAC PRESSE LOTO JEUX installé depuis les années 1800. Emplacement de premier choix en centre ville, proche de la gare, Une clientèle habituée s'y retrouve pour y passer des moments conviviaux. Le matériel est inclus dans le prix. Possibilité de racheter les murs. Idéal pour un projet d'installation ou de reconversion!



LUNAY

28 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
12% TTC
 (Prix 25 000 € hors honoraires)

Réf M1974
 Classe énergie : NC



Vous aimez la pêche? Vous aimez vous réunir en famille ou entre amis? Alors ce lieu est idéale pour vous, il vous offre trois belles caves troglodyte, avec cheminée, un bord de Loir d'une façade de 110m, et 1 hectare de bois accompagne l'ensemble. De beaux week-end en perspective.

On trie, on range, on nettoie,
on décore...

La maison se met à
l'heure d'été !



**Avec les premiers beaux jours,
arrive le temps du fameux
ménage de printemps.
Une tradition bien utile,
qui se décline aujourd'hui à la
mode éco-responsable et qui
s'accompagne d'une petite
touche de déco,
histoire d'inviter l'été
vraiment à la maison.**

Désencombrer

Avant de commencer le fameux ménage de printemps qui va vous propulser dans la félicité des beaux jours, il faut commencer par faire place nette ! Désencombrer, c'est le secret pour redonner de l'air et de la vie à votre maison. Et ça marche pour toutes les pièces. Au salon, adieu les revues aux pages jaunies que vous n'ouvrez plus depuis des lustres. Dans la bibliothèque, ces livres qui dorment depuis tant de saisons seraient vraiment mieux dans la boîte à livres du quartier. Les objets presque pas cassés que l'on n'utilise plus, les vêtements que l'on garde au cas où, les bibelots de tata Jacqueline : aux bonnes œuvres ou à la braderie. Posez-vous la question : ai-je utilisé cet objet au cours des deux dernières années. Si la réponse est non, vous pouvez classer le dossier, sans regret.



Recette de la Pierre d'argile maison

Il vous faut :

100 g d'argile blanche

60 g de bicarbonate de soude

60 g de savon de Marseille

60 ml d'eau

Faites fondre le savon avec l'eau, au bain-marie. Mélangez l'argile blanche et le bicarbonate dans un bol. Ajoutez petit à petit le savon dilué, jusqu'à obtenir une crème assez épaisse. Ajoutez un peu d'eau si besoin. Versez la préparation dans un pot et laissez sécher à l'air libre une bonne semaine.

Dans toutes les pièces, décrochez les rideaux et passez-les au nettoyage. Idem pour les murs, c'est le moment ou jamais de leur offrir une petite cure de jeunesse. On est souvent étonné de constater à quel point un mur que l'on imagine défraîchi est simplement sale. Pour cela, rien de tel que la pierre d'argile, qui est une pâte à récurer à base d'argile blanche qui remplace tout un tas de produits ménagers pour un prix défiant toute concurrence. Elle dégraisse, nettoie et fait briller les surfaces : magique ! Attention simplement aux surfaces les plus fragiles, la pierre d'argile est un abrasif doux, mais un abrasif tout de même.

Cette fois-ci, tout y passe !

Le ménage de printemps, c'est aussi l'occasion de refaire une beauté à des éléments de la maison que l'on néglige souvent au cours de l'année. Les vitres, il nous arrive de les faire, mais l'encadrement des fenêtres ? Un peu de savon noir dans deux litres d'eau et on remet tout ça à neuf. Idem pour les interrupteurs et les prises électriques, qui concentrent souvent la poussière. Plus important encore : les bouches d'aération. Sales, elles font circuler dans la maison les poussières qu'elles renferment. Normalement, c'est un nettoyage tous les trimestres mais, si le temps vous manque, qu'il soit au moins annuel. D'autant que l'opération n'est guère compliquée. Il suffit, dans la plupart des cas, de retirer le capot et d'appliquer sur les surfaces une solution au savon noir.

Dans la cuisine, on se concentrera sur le réfrigérateur, qui doit être remis à neuf régulièrement. Pour cela, on vide tout et on applique partout une solution à base d'eau tiède et de vinaigre blanc. C'est écolo, parfaitement efficace et, surtout, totalement inoffensif.

Le vinaigre blanc servira aussi pour le nettoyage de l'électroménager, grille-pain et bouilloire inclus.

Pour le dégraissage de la hotte et du four, autre grand plaisir de ce ménage printanier, on commence par saupoudrer de bicarbonate de soude avant de vaporiser du vinaigre blanc et de laisser agir deux bonnes heures puis d'essuyer avec une éponge.



Un salon aux couleurs de l'été



Une fois que vous avez fait place nette et achevé votre traque à la poussière, vous disposez enfin d'un intérieur propre et sain. C'est satisfaisant. Oui, mais pour entrer vraiment dans l'humeur de l'été, il est souvent utile d'ajouter quelques petits changements de déco, faciles et peu onéreux. Et cela commence par le salon. Tout d'abord, comme il est dit dans la chanson, pour saluer l'arrivée des beaux jours, il ne faut pas hésiter à laisser entrer le soleil. Vos rideaux confortables, aux couleurs rassurantes, réservez-les pour l'hiver prochain. Vous serez tout heureux de les retrouver impeccables et prêts à l'emploi. Remplacez-les par des voilages légers, aux teintes claires, qui laisseront passer la clarté.

Dans le même ordre d'idées, le ménage de printemps est clairement le moment de changer la disposition des meubles. Cela ne coûte rien et cela peut tout changer. Surtout si vous décidez d'installer votre canapé en face de la baie vitrée, par exemple. Plutôt que d'organiser la pièce autour de l'écran de la télévision, pourquoi ne pas créer un petit coin de lecture, un espace détente, où il fera bon profiter de la chaleur estivale ?

Pensez au végétal

L'été, bien sûr, est associé à des couleurs et à des lieux. Vous pouvez convoquer les ocres et la terre cuite de Provence. Quelques paniers de corde au sol, une coupe remplie d'agrumes, quelques fleurs séchées et le tour est joué. Si vous vous

sentez l'âme plus voyageuse, optez pour les teintes chatoyantes de l'Andalousie ou le soleil de l'Amérique du sud. Il suffit de quelques touches : un bout de tissu suspendu au mur, un accessoire judicieusement placé.



Autre allié imbattable pour passer son salon à l'heure d'été : le végétal ! Quelques plantes d'intérieur comme un grand palmier Kentia ou un oranger en pot vous transportent dans la belle saison. Vous pouvez, aussi, choisir de disposer des cactus de tailles variées un peu partout dans la pièce. L'effet est garanti.

Enfin, pour inviter vraiment l'esprit de vacances dans votre salon, n'hésitez pas à faire la part belle aux éléments qui évoquent la détente et le farniente. Un hamac en corde, un siège en rotin orné de coussins clairs, un pouf ou une méridienne : tout est possible. Ensuite, tout se niche dans les détails, avec des accessoires de déco ramenés de vos derniers voyages, des photos de vos escapades estivales, votre salon changera vraiment de saison.

ENTRÉE

L'idéal serait de ranger chaussures et vêtements dans l'entrée et que personne ne les voie.



Joliment organisée

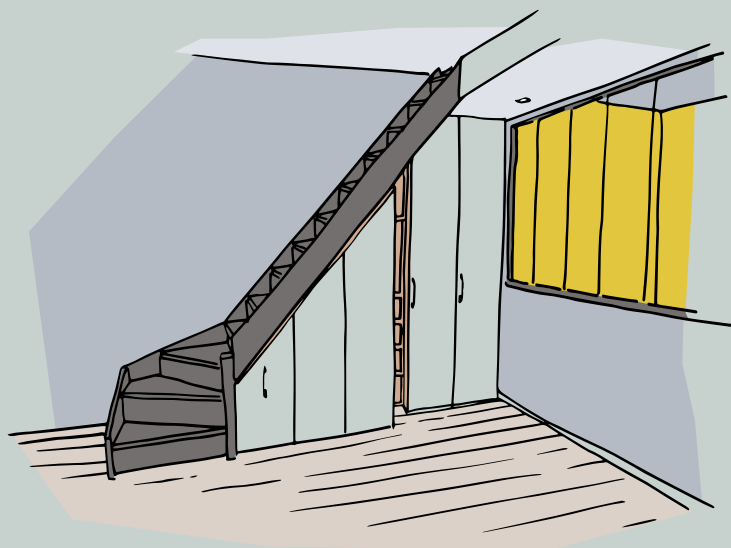
Première pièce que les visiteurs voient en arrivant, l'entrée doit être belle, mais également pratique et fonctionnelle.

Manteaux, blousons, chaussures, parapluies, casques, écharpes, gants... chaque membre de la famille doit pouvoir ranger ses affaires. Et les retrouver facilement, surtout quand on est en retard le matin. Sans oublier une partie vestiaire pour les invités. Quand l'entrée donne dans la pièce de vie, on peut aussi avoir envie de la séparer. Dans ce cas une séparation ajourée combine praticité et esthétique.



Astuce

Pensez à intégrer un espace vide-poche pour clés, lunettes et autres petits objets qui voyagent de vestes en manteaux



Optimiser le moindre espace disponible

Les sous-escaliers sont souvent synonymes de place perdue. Les aménager en optimisant la capacité de rangement requiert beaucoup d'ingéniosité et de savoir-faire technique. A l'arrivée c'est incroyable tout ce que l'on peut ranger.

Que vos marches soient ajourées ou non, votre concepteur Quadro trouvera toujours la solution pour tirer le meilleur parti de cet espace et accroître votre capacité de rangement.

ESCALIER

Notre idée était de profiter pleinement de tous les mètres carrés de notre maison.



Quadro

Intérieurs sur-mesure

103 Rue de Larcay • 37550 SAINT-AVERTIN
Tél : 02 47 96 04 42 • Email : tours@magasin-quadro.fr
www.quadro.fr



N'oubliez pas les pièces d'eau

Dans la salle de bain, en plus de votre grand ménage, quelques petites innovations peuvent donner un véritable air estival. Tout d'abord, ce n'est pas de la déco, mais c'est capital : si les joints de l'évier ou de la baignoire sont sales ou abîmés, c'est le moment de les nettoyer en profondeur ou, si besoin, de les refaire. Rien de compliqué à cela : des pistolets permettent de les réaliser simplement et proprement. Une fois cela effectué, pourquoi ne pas s'offrir un nouveau rideau de douche qui apportera une note inédite à la pièce ? Quelque chose de coloré et de lumineux. Et même, pourquoi ne pas remplacer le pommeau de douche par un modèle qui transforme la toilette en une véritable pluie de félicité ? Il vous en coûtera moins de 100 euros. Du côté des accessoires, on peut inviter les couleurs de l'été dans un nouveau jeu de serviettes ou un cailleboti en bambou pour la sortie de douche. Ajoutez à cela une petite touche végétale ou quelques fleurs fraîches et vous aurez l'été dans votre salle de bain. Si vous avez vraiment le sens du détail, vous pouvez aussi décider de changer le parfum ou même la nature des produits que vous utilisez. Un gel douche bio aux parfums estivaux, un savon naturel...



On le sait peu ou on l'a oublié, mais la tradition du ménage de printemps ne vient pas de rien. Elle remonte même très loin. A l'époque où les activités agricoles étaient dominantes dans notre société, il était indispensable de nettoyer les granges au printemps pour pouvoir stocker la nouvelle récolte à venir. On faisait de même dans les maisons d'habitation.

Les temps, bien sûr, ont changé mais l'habitude nous en est restée.

De la cuisine à la chambre...



jardins intérieurs sous UV qui apportent bien plus que les quelques herbes que l'on y fait pousser. Et, bien sûr, puisque l'on parle de cuisine, on change ses livres de recettes pour les adapter aux produits que nous offrent la saison !

Dans les chambres, évidemment, c'est le moment de changer les housses de couettes pour installer du lin et des couleurs claires ou des ambiances de bord de mer. On en profite pour se débarrasser des acariens qui adorent faire leur vie dans nos matelas. D'abord, un bon coup d'aspirateur, puis du bicarbonate de soude en saupoudrage et un bon brossage pour finir le travail après une bonne heure de pause.

Bien évidemment, le passage à l'heure d'été de la maison ne s'arrête pas au salon et à la salle de bain. Dans la cuisine, cela commence par le grand nettoyage des placards et tiroirs, à l'aide de votre solution miracle à base de savon noir. Mais avant, on n'oublie pas de les désencombrer des multiples accessoires qui ne servent qu'à prendre de la place et de l'épicerie dont la date de péremption est dépassée depuis longtemps. Ensuite, il est très facile de changer les poignées des meubles de votre cuisine. Pour quelques euros et en quelques minutes, elle peut vraiment changer d'aspect. Soit dit en passant, c'est une option bien plus intéressante que ces résines à appliquer sur vos vieux meubles pour leur redonner une nouvelle vie. Au bout de quelques semaines, elles s'usent et s'abîment. La cuisine est un environnement qui demande de la résistance aux matériaux.

On n'oublie pas la touche végétale en installant quelques pots d'herbes aromatiques ou un de ces systèmes de

... jusqu'au jardin

Enfin, le jardin ne doit pas être oublié. S'il est bien un endroit où l'été peut prendre ses aises, c'est bien là ! Au sortir de l'hiver, on nettoie les lieux des branches mortes et des mauvaises herbes qui commencent à s'imposer, on remue et on aère un peu la terre. Installer quelques plants de tomates, par exemple, est une bonne idée pour donner un air estival à un petit espace. Mais cela marche aussi avec un pied de framboisier ou un joli rosier. Naturellement, on renoue avec le plaisir de la détente en extérieur en remettant en service le mobilier de jardin remisé pour l'hiver. Quelques poteries et des éclairages photovoltaïques bien placés feront de vos soirées de véritables petits moments de vacances volés à la vie quotidienne.

Dans
votre prochain
magazine :
**LES RÈGLES
D'OR DE
L'ACHAT
SUR PLAN**

**Vous projetez d'acheter une maison ?
Un appartement ? Un terrain ?**



**Consultez le site
d'annonces immobilières
dansnosvilles.fr et votre
projet devient réalité !**

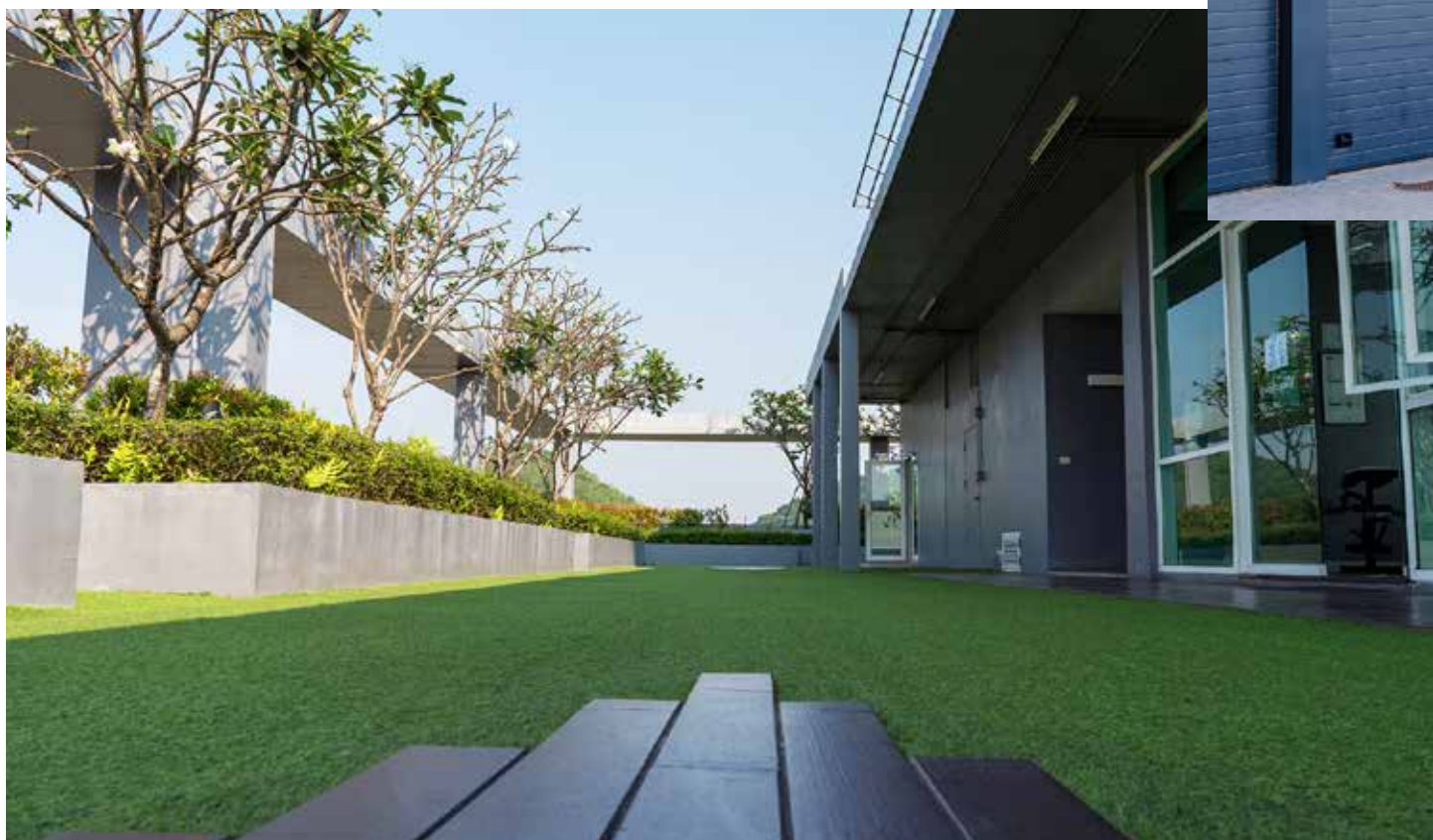
UN SITE ÉDITÉ PAR
**la Nouvelle
République**
VousNousEnsemble



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

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER

Acheter en collectif neuf, Soyez les bonnes fées de votre copropriété !



Quand on achète un appartement neuf, on fait bien souvent le pari de l'achat sur plan, mais aussi celui de la copropriété. Si les règles essentielles sont les mêmes que pour un immeuble existant, la naissance de la copropriété implique un calendrier et des démarches spécifiques qu'il vaut mieux maîtriser avant de se lancer.

La règle du jeu

Il n'existe pas de différence fondamentale entre une copropriété dans un immeuble neuf et dans un immeuble existant. Le principe est simple : chaque copropriétaire dispose de la jouissance exclusive d'une partie privative (un logement, une cave, un parking...) et partage la propriété des parties communes avec les autres copropriétaires. La quote-part que chacun possède est proportionnelle à la superficie relative de son bien par rapport à l'ensemble de la copropriété et s'exprime en tantième. Plus on dispose de tantième, plus on a de poids dans le vote des décisions mais aussi, plus on doit contribuer aux dépenses (charges et travaux).



Syndic et Conseil syndical : ne pas confondre !

Le syndic est une personne physique ou morale en charge de la gestion de la copropriété. Il en est le représentant légal. Il gère les contrats et applique les décisions. Il peut être professionnel ou bénévole.

Le conseil syndical, c'est un groupe de quelques copropriétaires (ou leurs représentants) élus en assemblée générale pour parler et agir au nom de tous. Ils font l'interface avec le syndic. C'est un rôle bénévole et dépourvu de tout pouvoir décisionnaire.

Dans le cas d'un immeuble neuf, la livraison du deuxième lot marque la naissance de la copropriété. A ce moment, un syndic de copropriété provisoire est choisi. Il peut s'agir d'un ou plusieurs copropriétaires bénévoles, ou d'un professionnel. Mais, dans les faits, c'est le promoteur qui désigne le premier syndic, presque toujours un professionnel, dans le cadre du règlement de copropriété. Ce document, très important, détaille la répartition des lots et les quote-part qui y sont associés, mais aussi la bonne utilisation des parties communes et privatives ou la destination de l'immeuble.

Le rôle du syndic provisoire

Une des premières tâches du syndic provisoire est d'établir un premier budget prévisionnel, dans lequel seront intégrées les premières dépenses de la copropriété qui donneront lieu au versement des premières charges. Les honoraires du syndic font partie de ces premières charges courantes. Se pose naturellement la question de la part des charges correspondant aux lots qui ne sont pas encore vendus. C'est, fort logiquement, au promoteur de les prendre en charge. Mais le syndic provisoire a aussi pour mission de veiller au bon achèvement des travaux, à la livraison des parties communes, à la finition des installations qui restent à livrer. Il est également en charge de la surveillance des malfaçons et des éventuels défauts de conformité. Le mandat de ce syndic provisoire est d'un an maximum.

La situation est un peu plus complexe pour les programmes livrés par tranches. Si un des immeubles de l'ensemble est achevé et habitable alors que les autres sont toujours en chantier, le syndic de copropriété et le règlement sont mis en vigueur, sans attendre la fin des travaux. Cela évidemment pour que les propriétaires installés dans l'immeuble achevé ne soient pas mis en insécurité. Les propriétaires des immeubles non-achevés sont membres du syndicat de copropriété, participent aux assemblées générales et payent les charges en fonction de leur quote-part. On parle, alors, de « lot provisoire ».





**Acheter en collectif neuf,
Soyez les bonnes fées de votre copropriété !**



Syndic : comment sort-on du provisoire ?

Un an après la naissance de la copropriété, le mandat du syndic provisoire s'achève. Une de ses dernières tâches est de convoquer une assemblée générale avec tous les copropriétaires existants. Naturellement, à ce moment de la vie de la copropriété, il n'y a pas encore de conseil syndical et pas d'offre concurrente de la part d'un autre syndic. Donc, dans la très grande majorité des cas, le syndic provisoire est reconduit pour une durée qui dépend des termes du règlement de copropriété et qui ne peut pas dépasser trois ans. Cela, bien sûr, peut poser des problèmes de connivence entre le syndic et le promoteur qui l'a mis en place. Cela peut ne pas être anodin dans le cadre de l'achèvement ou de la réception des travaux, par exemple.

C'est la raison pour laquelle la loi Alur (2014), a mis en place les conditions d'une réelle concurrence entre les syndics au sortir de la période provisoire. Lors de la première AG, un premier Conseil syndical est élu. Il devra organiser, pour l'année suivante, la concurrence entre les syndics, si l'AG en fait la demande. Il pourra ainsi se rapprocher d'autres syndics ou d'un courtier pour obtenir des offres concurrentes.



Naturellement, le promoteur peut, lui aussi, en amont de la première assemblée générale, organiser la concurrence en demandant par courrier aux différents propriétaires de proposer un ou plusieurs syndics.

Donner vie à la copropriété

Pour sortir du provisoire, il convient également de mettre en place tous les éléments de vie de la copropriété. Tout d'abord, en l'inscrivant au registre national. Puis, en établissant un carnet d'entretien de l'immeuble où seront consignés les diagnostics et autres contrôles obligatoires. Il s'agit ensuite de faire approuver un contrat d'assurance et de responsabilité civile lors de l'assemblée générale et de mettre en place les contrats avec tous les fournisseurs indispensables à la vie de la copropriété (électricité, ménage, chauffage, raccordement internet...). De plus, depuis la même loi Alur, pour les copropriétés de plus de dix lots, il est indispensable d'ouvrir un deuxième compte bancaire que chaque propriétaire devra abonder, afin de prévoir les futurs travaux.

LIBERTÉ

La Riche | Rue François Mitterrand



Dernières opportunités pour défiscaliser
en **Pinel** à taux plein⁽¹⁾

Prêt⁽¹⁾
à Taux
Zéro%

ÉLIGIBLE
— LOI —
PINEL⁽¹⁾

**APPARTEMENTS CONNECTÉS DU 2 AU 4 PIÈCES
ENCORE DISPONIBLES**

- En hyper centre-ville
- Au pied des commerces et transports
- Parkings privatifs en sous-sol

 [nexity.fr](https://www.nexity.fr)  [Nexity Tours](https://www.facebook.com/NexityTours)

0800 718 711

Service et appel gratuits



La vie ensemble

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.
GEORGE V VAL DE LOIRE – SAS au capital de 37 200 euros – RCS Paris 326 625 332 – A.P.E 4110A – Siret : 326 625 332 00050. Siège social 19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08.
Document et illustration non contractuels. Architecte : IVARS & BALLEET. Illustration : Images Créations. Dans la limite des stocks disponibles. (1) Voir conditions détaillées sur nexity.fr. Avril 2022.

Des conflits de toutes catégories

Comme dans toute collectivité, des conflits peuvent apparaître dans les copropriétés. Les sujets de discorde sont souvent les mêmes et peuvent se ranger dans quelques catégories. Il y a d'abord les problèmes de voisinage, liés à des nuisances sonores. Cela peut se produire entre plusieurs copropriétaires et être lié à l'écoute de la musique, à la présence d'animaux ou d'enfants. Mais le conflit peut aussi se nouer entre la copropriété et le voisinage (un commerce, un groupe de personnes, un lieu culturel...).

L'autre grande catégorie de conflit, c'est celle des usages abusifs des lieux. On retrouve ici de simples désagréments liés à des comportements gênants comme le simple étendage de linge sur un balcon. Mais également des installations non-autorisées (vérandas...) ou des équipements non conformes au règlement de copropriété. Autre source de conflit, l'encombrement impropre ou l'appropriation d'une partie commune. Les conflits liés à des problèmes financiers sont également très fréquents. Ils concernent, généralement, des retards ou des défauts de paiement des charges. Naturellement, il peut se produire des conflits entre la copropriété et un ou plusieurs de ses fournisseurs, dans le cadre de travaux ou d'un contrat d'entretien permanent. Enfin, le conflit peut apparaître entre la copropriété et le syndic lui-même.



Selon le baromètre CLCV- Notre temps,

49 % des Français vivant en copropriété sont globalement satisfaits de leur syndic. C'est un chiffre qui peut paraître faible, mais qui doit être nuancé. D'abord, il est en très nette augmentation puisqu'il n'était que de 39 % en 2014. Ensuite, les membres d'un conseil syndical (qui assurent l'interface entre les copropriétaires et le syndic) sont 59 % à apprécier l'action de leur syndic. Plus proches, ils perçoivent mieux leur action.

Gestion des conflits : garder la bonne mesure



Quand un conflit se fait jour au sein d'une copropriété, la première tentation est de se tourner vers les tribunaux. Ce n'est pourtant pas la voie par laquelle il est conseillé de commencer. S'il s'agit d'un conflit de voisinage lié à une nuisance sonore, par exemple, la première chose à faire est évidemment d'exposer calmement le problème à la personne concernée. Il est possible qu'elle n'ait pas conscience du désagrément qu'elle cause et qu'elle soit disposée à changer ses habitudes.

Mais, bien sûr, cette démarche de bon sens n'est pas toujours couronnée de succès. L'étape suivante consiste à envoyer un courrier à la personne à l'origine de la nuisance (qu'il s'agisse d'un voisin ou d'une personne extérieure à la copropriété) pour signifier clairement le problème. Dans le même temps, vous pouvez commencer à regrouper des preuves (photos, constats d'huissier, courrier ou mails échangés...). Si votre courrier reste lettre morte, il vous faudra en informer le

syndic qui a dans ses prérogatives de faire respecter le règlement de copropriété. Attention cependant, le syndic n'a aucun pouvoir de police. Son action se limitera, dans un premier temps (si les nuisances lui semblent avérées), à un courrier de mise en demeure et de rappel du règlement.

Le tribunal, en dernier recours

Cette démarche peut se prolonger par une médiation ou par une conciliation qui évitera une démarche judiciaire longue et souvent coûteuse. L'une comme l'autre font intervenir un intermédiaire de justice neutre et compétent. La conciliation est gratuite car portée par un professionnel de la justice (juge, par exemple) qui agit bénévolement. La médiation, elle, est en général payante, mais des aides financières sont possibles.

Si cette démarche échoue et que le trouble perdure, la voie judiciaire sera le dernier recours. Mais attention, la requête auprès du tribunal ne sera pas recevable si une démarche amiable n'a pas été tentée au préalable.

Le tribunal peut être saisi par le syndic ou directement par l'un de copropriétaires. Il examinera l'ensemble des éléments et ordonnera la cessation du trouble s'il est avéré et, le cas échéant, fixera des dommages et intérêts en réparation du préjudice. Comme dans toute action judiciaire, la procédure en elle-même est gratuite, mais vous devrez payer votre avocat ainsi que l'huissier chargé de délivrer l'assignation.

Dans
votre prochain
magazine :
**PISCINE, JEUX
ET FARNIENTE,
FAITES DE
VOTRE JARDIN
UN HAVRE DE
PAIX.**

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**

Les chiffres de la construction neuve en 2021

Par Emilie Mendonca

Les chiffres de la construction neuve en 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 %). Cela venait 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 % !). La Région Nouvelle-Aquitaine affichait, elle, une progression de 20,4 %.

Inquiétude sur les maisons individuelles

Petit bémol cependant, l'analyse des chiffres mensuels vient quelque peu refroidir l'enthousiasme des professionnels. En effet, la construction de maisons individuelles décroche elle-aussi depuis le second semestre de 2021 (+1,2 % seulement au 3^e trimestre, -3,1 au 4^e 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. A cela s'ajoute le resserrement des conditions de crédit et un certain attentisme lié à la situation économique globale.

Les chiffres de la construction neuve en 2021 montrent que les constructions en zones pavillonnaires (habitat groupé) ont également progressé (+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. Cela représente une augmentation de 26 % en cinq ans !

Vers une pénurie de logements neufs ?

Pour 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 parisiennes, 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, 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.

Source : FFB / Pôle habitat



DÉCOUVREZ

**votre futur terrain
à bâtir viabilisé !**

Véretz
Sainte-Maure-de-Touraine
Cheillé
Montbazon
Château-la-Vallière
La Croix en Touraine



52, Bd Heurteloup
TOURS

02 47 05 78 68
www.negocim.fr

La flambée des prix des matières premières

La reprise économique mondiale suite au Covid a entraîné un premier mouvement de hausse des matières premières. Cela a commencé 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.

Tension sur les matériaux

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 de construction a bondi de 31,3 %. Une augmentation qui atteint même 90 % en l'ensemble de l'année. Le PVC a bondi 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.

La guerre en Ukraine amplifie le mouvement

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 (FNTTP) 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. Face à cette situation, la Fédération Française

du Bâtiment alerte le gouvernement sur les conséquences, également, pour les entreprises du secteur.

« Il faut un coup de pouce ! »

« 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.

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

dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**

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

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 !



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

FUTUR PROJET IMMOBILIER

à SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Bureaux

Cabinets médicaux

Commerces

www.eci-promotion.fr

134 avenue de Grammont
TOURS
catherine.royer@eci-promotion.fr
02.47.66.65.54

Votre partenaire
depuis plus de **30 ans**

ECI PROMOTION

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



COUP DE

TOURS HYPER CENTRE

Cossu Hôtel Particulier ~310m² avec jardin sud et dépendance. Entrée, salon, salle à manger, cuisine A/E, terrasse. Aux étages : 6 chambres, suite parentale avec dressing et douche, 2 autres douches. Cave. Rénovation de qualité. Classe énergie D. Classe climat D. **958 900 € FAI** Honoraires inclus charge acquéreur 3.10% TTC (Prix 1 900 000 € hors honoraires). Réf T2927



JOUÉ-LÈS-TOURS

Jolie Maison Bourgeoise ~230 m² éditée sur un jardin paysagé et clos ~2 300 m². Entrée, salon/salle à manger, cuisine A/E, bureau. Aux étages : 6/7 chbres, bains, douche. En rez-de-jardin : salle de jeux, atelier, buanderie, cave, débarras. Proche écoles, commerces. Idéal famille. Classe énergie D. Classe climat D. **1 092 000 € FAI** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 050 000 € hors honoraires). Réf T2931



TOURS NORD

Ravissante Maison Bourgeoise ~ 320 m² éditée sur un terrain ~ 600 m² avec vue sur Tours. Entrée, salon, salle à manger, cuisine aménagée. Aux étages : 7 chambres, bains, 2 douches, boudoir. Cave. Petite dépendance. Façade en tuffeau. Très lumineuse. Idéal famille. Classe énergie E. Classe climat E. **863 200 € FAI** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 830 000 € hors honoraires). Réf T2929



EN EXCLUSIVITÉ - SAINT CYR SUR LOIRE

Bel Appartement type 2 de 58,01m² (LC) dans petite résidence de standing récente (copropriété de 50 lots) avec ascenseur, cave, parking, garage et terrasse. Entrée, séjour, cuisine avec balcon, chambre, bains. Charges annuelles ~ 850 euros. Classe énergie C. Classe climat A. **236 250 € FAI** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 225 000 € hors honoraires). Réf T2930



TOURS PRÉBENDES

Agreable appartement de 109,23m² (LC) avec terrasse dans copropriété (70 lots) avec ascenseur, cave, parking en sous-sol. Entrée, séjour, cuisine A/E, cellier, 3 chambres, bains. Appartement fonctionnel, lumineux. Proche commerces. Charges annuelles ~ 4 000 € avec chauffage. Classe énergie D. Classe climat D. **416 000 € FAI** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 400 000 € hors honoraires). Réf T2932



SAINT-AVERTIN

Superbe propriété ~300 m² éditée sur un parc ~1,2 hectares. Entrée, salon, salle à manger, cuisine familiale avec coin repas, chambre, bains. À l'étage : 4 chambres, 3 douches, bains. Ss-sol complet avec salle de jeux, cave à vin, garage, atelier. Environnement exceptionnel et calme. Idéal famille. Classe énergie E. Classe climat B. **1 248 000 € FAI** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 200 000 € hors honoraires). Réf T2928



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



www.lucilia-b-immobilier.fr