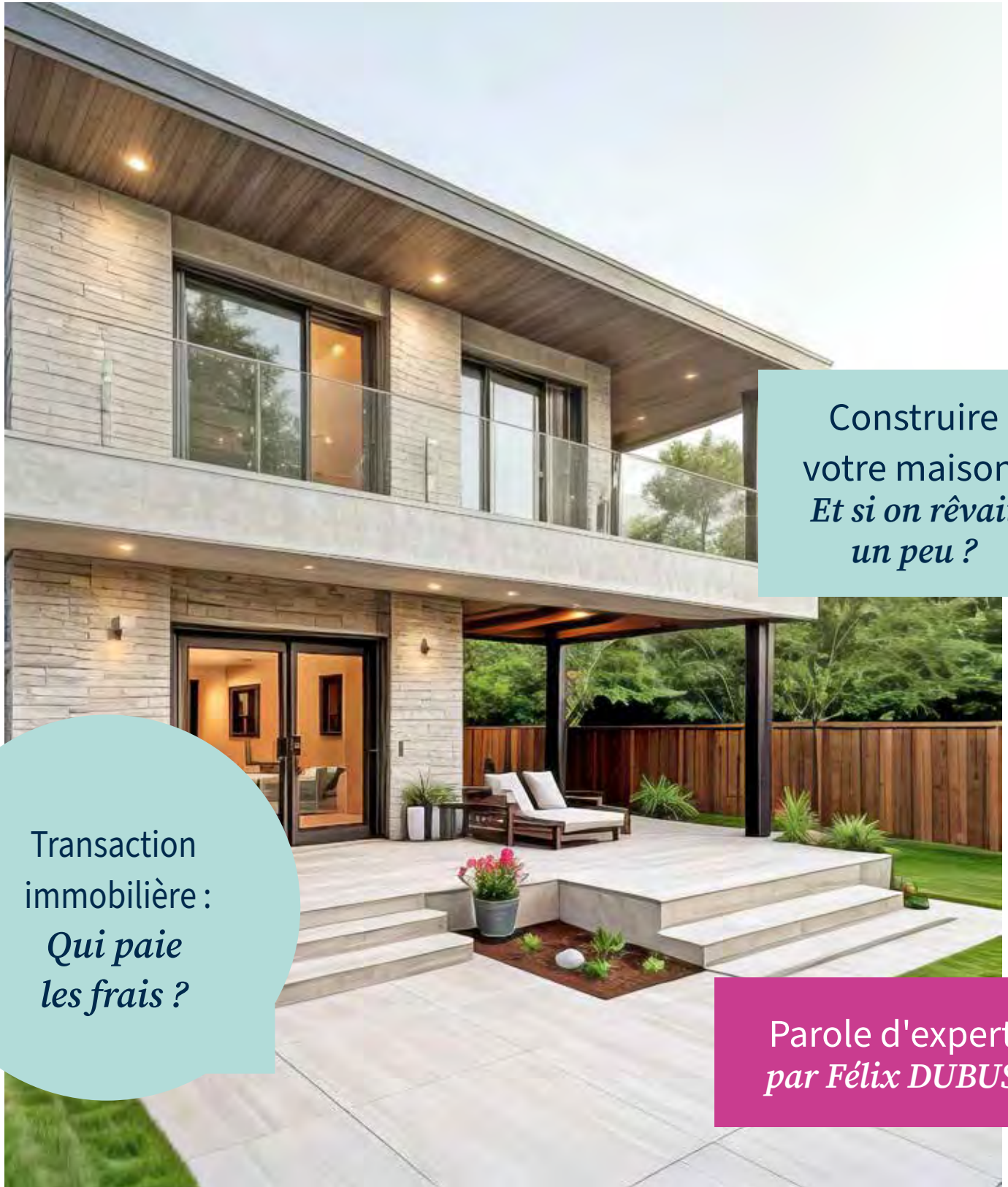


L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION VAL-DE-LOIRE - N°226 MARS 2024



Construire
votre maison.
*Et si on rêvait
un peu ?*

Transaction
immobilière :
*Qui paie
les frais ?*

Parole d'expert
par Félix DUBUS





API
Financement
Agence de Prêts Intermédiés

Le spécialiste du financement

L'ANNÉE 2024 COMMENCE AVEC DES TAUX EN BAISSSE !

Profitez-en pour concrétiser votre projet immobilier !

Exemple concret d'un financement client pour une durée de 25 ans* :

en décembre 2023

4,50 %

taux bancaire

830,63 €

mensualité du prêt

149 885 €

montant du prêt

-0,70 point

-53 €/mois

+11 209 €

en janvier 2024

3,80 %

taux bancaire

777,84 €

mensualité du prêt

161 094 €

montant du prêt

Contactez-nous !

02 47 31 40 99 - contact@api-financement.net

* Exemple représentatif hors frais (dossier et notaire) pour l'acquisition d'un appartement au prix de 161 094 € avec un apport personnel de 12 880 €. Mensualité globale de 777,84 € pendant 25 ans, composée d'un prêt amortissable d'un montant de 161 094 € d'une durée de 25 ans, taux fixe de 3,80% (1) garanti par une caution mutuelle TAEG de 4,25%. Coût total du crédit : 74 046 € (72 258 € d'intérêts et 1 788,27 € de frais de garanties). Montant total dû par les emprunteurs : 233 352 €. Barème en vigueur au 21/02/2024. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt, s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées. Exemple représentatif réalisé par API FINANCEMENT SAS au capital de 1 000 000 €, 10 Rue Alexander FLEMING 37000 Tours, RCS Paris 841 398 175, courtier en opérations de banque et services de paiement et courtier en assurance ORIAS n° 180 05 444 (www.orias.fr). Liste des partenaires disponible sur www.api-financement.net. Sous le contrôle de l'ACPR, 4 place de Budapest 75436 Paris Cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr).



PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

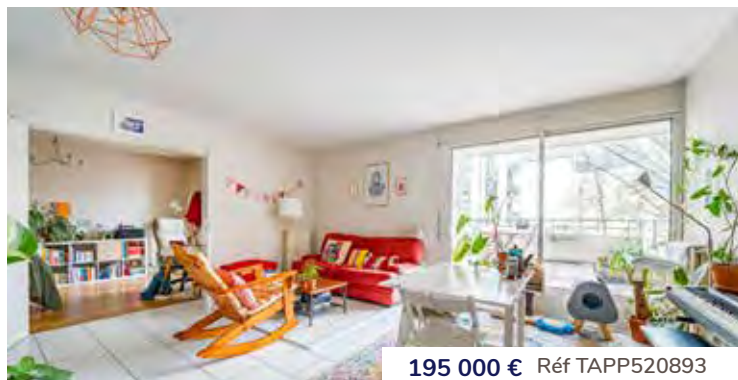
■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic | citya.com | [f](#) | [t](#) | [@](#) | [in](#)



1 365 000 € Réf TIMM103721

TOURS

EN HYPER CENTRE DE TOURS - BEL IMMEUBLE DE RAPPORT - IDEAL INVESTISSEMENT OU RP Au cœur de Tours, découvrez ce bel immeuble de rapport constitué au rez-de-chaussée de deux locaux commerciaux. Au 1er étage, un bel appartement T3 libre et au second étage un T3 libre de 83m environ. Classe ENERGIE E.



195 000 € Réf TAPP520893

TOURS

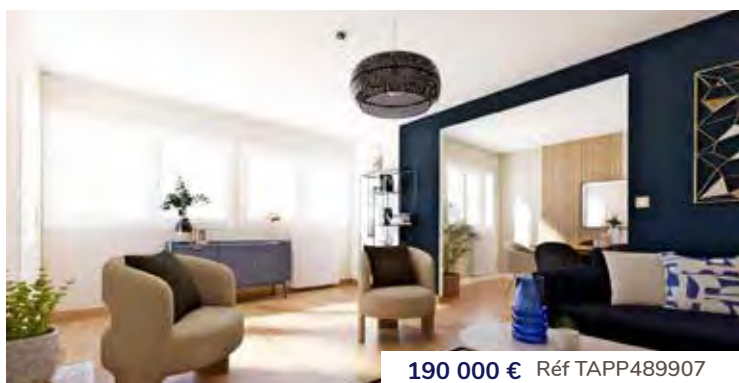
Tours : appartement 2 pièces (49 m²) à vendre - EXCLUSIVITÉ CITYA Béranger : BEAU 2 PIECES AVEC TERRASSE ET GARAGE Nous sommes heureux de vous proposer cet appartement de 2 pièces plein ouest de 49 m² en vente à Tours (37000). Copro 89 lots. Charge : 1464.23 euros/an. Classe ENERGIE C.



127 000 € Réf TAPP515368

TOURS

Appartement F3 à vendre à Tours - Velpeau - BEAU T2 BIS DE 43m² - QUARTIER VELPEAU À vendre : à Tours (37000), venez découvrir cet appartement de 3 pièces aux 42,53 m² bien agencés Il comporte une belle pièce de vie traversante, une cuisine aménagée ainsi qu'une chambre, un bureau et une salle d'eau. Il est en bon état général. On trouve plusieurs écoles (maternelle, élémentaire, primaire et collège) à moins de 10 minutes à pied. Côté transports en commun, il y a sept lignes de bus. Charge : 476 euros/an. Classe ENERGIE F.



190 000 € Réf TAPP489907

TOURS

A VENDRE - Bel appartement de 100m². Il se compose d'une entrée desservant un vaste salon/séjour. Côté nuit, trois belles chambres parquetées et un dressing, vous profiterez également d'une salle de bain et d'une salle d'eau. Copro 97 lots. Charge 3520 euros/an. Classe ENERGIE E.



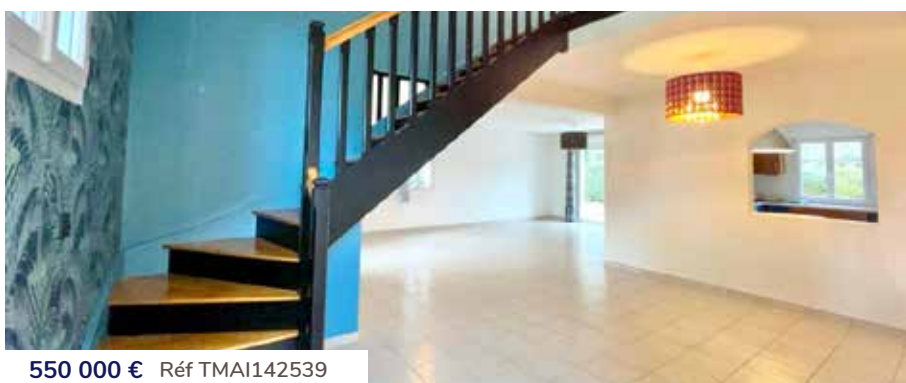
130 800 € Réf TAPP515178

TOURS

Spacieux appartement T4 traversant très lumineux orienté Est/Ouest, comprenant entrée, séjour, 3 chambres, une cuisine aménagée, une salle d'eau avec douche et WC séparé. Cave et une place de parking sécurisée. Copro 51 lots, charge: 4 194,00 euros/an. Classe Energie E Réf.324

BALLAN-MIRÉ

Charmante maison T6 - 160m², comprenant : entrée avec placard, salon-séjour lumineux donnant sur une terrasse, cuisine ouverte aménagée et équipée, une arrière cuisine, une chambre, une salle de bains, WC. A l'étage : une mezzanine à aménager, 3 chambres, dressing, salle d'eau, WC. Grand garage double avec deux portes indépendantes automatiques. Classe Energie C Réf.165



550 000 € Réf TMA1142539



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



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



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



TOURS

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

Réf TIMM103674

1 047 500 €

JOUÉ-LÈS-TOURS

Maison de 93 m² à Joué les Tours - Construite en 2009, la maison comprend 3 chambres à l'étage, une salle d'eau, un grand salon et une cuisine équipée d'un îlot central au rez-de-chaussée. Grand garage. Jardin privé avec terrasse. Copro 25 lots, charge : 386,00 euros/an. Classe Energie D Réf.204



Réf TMAI140805A

239 000 €



AMBOISE

Maison de 86 m² à Amboise. Construite en 2019, bénéficie de la garantie décennale. Au rez-de-chaussée, une entrée spacieuse, un grand séjour de 23 m², une cuisine aménagée et équipée, ainsi qu'une salle d'eau avec toilettes. À l'étage, découvrez trois généreuses chambres, ainsi qu'une salle de bain. Terrasse ensoleillée et un garage. DPE B.

Réf TMAI141770

282 000 €

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

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

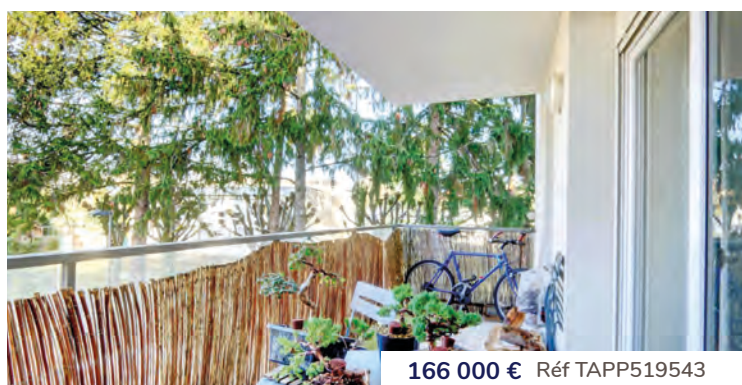
DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



318 000 € Réf TAPP473879

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T3 de 67 m² et de 110 m² de terrain. Cet appartement est organisé comme suit : beau séjour de 29 m², 2 chambres, cuisine équipée, salle d'eau, WC. Deux places de parking. Le bien est actuellement loué 8900€/an. Copro 20 lots, charge : 965,00 euros/an. Classe Energie C Réf.108



166 000 € Réf TAPP519543

TOURS

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



131 000 € Réf TAPP514442

TOURS

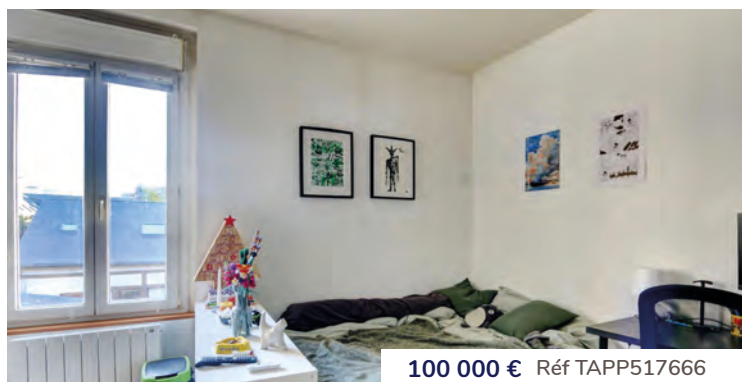
Appartement T2 de 45 m² à Tours. Exposé sud-ouest. Une chambre, une cuisine aménagée et une salle de bains. Chauffage individuel électrique. Vendu loué, 515 euros/mois hors charges. Ascenseur. Il est en très bon état général. Copropriété de 154 lots, charges 843,89 euros/an. DPE D.

PONT-DE-RUAN

Maison de 284 m² à Pont-de-Ruan. Opportunité de Rénovation, potentiel exceptionnel. Rez-de-chaussée, une cuisine, une salle à manger, deux chambres, une salle d'eau et un WC. Une véranda exposition plein sud, une chaufferie, un local technique, et une cave voutée. À l'étage, 6 chambres, une salle de bain et un WC, une cuisine, un séjour, deux bureaux, des combles à exploiter, 3 dressings. Un sous-sol offrant. Une grange. Une bergerie. Le tout sur un terrain de 1700 m² constructible et piscinable. DPE D.



313 000 € Réf TMAI142216



100 000 € Réf TAPP517666

TOURS

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



73 000 € Réf TAPP515076

JOUÉ-LÈS-TOURS

Appartement F1 de 33 m² à Joué-lès-Tours. Pour investissement. Cuisine aménagée, salle de bains. Exposé sud-ouest. Chauffage collectif au gaz. Copropriété de 72 lots. Charges 1923 euros/an, vendu loué, 370 euros/mois hors charges. DPE D.

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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

sommaire

MARS 2024

Ancien

Transaction
immobilière :
Qui paie les frais ?



6

À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

22 Le fichier AMEPI

Parole d'expert

12 par Félix DUBUS

Parole de Notaire

14 Les mesures
de protection juridique

Publi-reportage

19 Propriétaire Solidaire 37
à Tours

ACTU DU MOIS

Bilan de la Banque
de France :
la construction
souffre



16

Neuf

Construire votre maison
Et si on rêvait un peu ?



24

Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à 15 000
exemplaires.

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

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

Directeur de publication :
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Vanessa RIBAUD

Chef de Publicité :
Franck CARPENTIER - Rémy CHARRON

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE
n°226 du 05 Mars au 01 Avril 2024

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



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



Agence SIMON

depuis
1972

AMBOISE

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

VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République
02 47 52 67 28

ST-CYR/LOIRE

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

BLÉRE

33, rue du Pont
02 47 23 29 14

AUX PORTES D'AMBOISE 420 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC
400 000 € hors honoraires



Maison de construction traditionnelle sur sous-sol. Au Rdc : Grand hall d'entrée, Salon/séjour de 48 m² avec cheminée, Cuisine Am, dégagement, chambre, Sbains, Lingerie. A l'étage : 3 chambres, dressing, bureau, Sd'eau. S-sol complet : garage carrelé, cave, atelier, chaufferie. Jardin arboré de 1534 m² DPE : D. Réf 1042A. Tel : 02 47 30 51 56

AMBOISE 585 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,46 % TTC
560 000 € hors honoraires



EXCLUSIVITÉ
Maison ancienne du 18^{ème} parfaitement restaurée : Hall d'entrée avec cheminée, salon/sam, cuisine a/e, Sam, 2^{ème} cuisine, chambre avec Sd'eau. Au 1^{er} : mezzanine/bureau, 2 chambres, Sbains. Jardin 700 m² paysager en partie clos de murs avec puits et maisonnette. Possibilité de scinder la maison en 2 parties. DPE : C. Réf 1044. Tel : 02 47 30 51 56

AUX PORTES D'AMBOISE 294 000 €

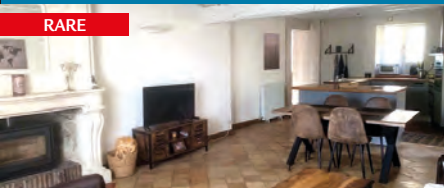
Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC
280 000 € hors honoraires



Maison de charme offrant : une entrée, une cuisine aménagée et équipée, un grand séjour avec cheminée et parquet. Au 1^{er} palier : 3 chambres, wc, salle de bains. Rezd-jardin avec chambre, salle d'eau et garage. Jardin clos et paysager de 880 m² proche commerces et gare. Classe énergie en cours. Réf 1043. Tel : 02 47 30 51 56

VOUVRAY 349 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,80 % TTC
333 000 € hors honoraires



RARE
Maison ancienne en triplex entièrement rénovée avec goût. Un salon avec cheminée, chambre avec SDE, lingerie. Au 1^{er} niveau : une entrée, séjour avec cheminée avec poêle, tomettes et cuisine. Au 2nd : un palier bureau et 2 chambres avec SDE Cour et terrasse. En face une parcelle avec coin jardin et parkings. DPE : C. Réf 1025. Tel : 02 47 52 67 28

MONNAIE 296 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,71 % TTC
280 000 € hors honoraires



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

VOUVRAY 191 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,11 % TTC
180 000 € hors honoraires



Dans un immeuble ancien, Appartement T3 d'environ 108m² au sol entièrement rénovée qualitativement avec gout comprenant entrée séjour cuisine A/E 2 chambres SDE WC. Cave et Lingerie. Jardin et Parkings communs. DPE : D. Réf 4191. Tel : 02 47 52 67 28

SAINT ANTOINE DU ROCHER 280 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,00 % TTC
265 000 € hors honoraires



Jolie maison tourangelle d'env 100m² hab et ses dépendances sur env. 900m² clos et arborés avec terrasse. Une pièce à vivre bénéficiant d'une triple exposition ouverte sur une cuisine am/semi équipée, arr-cuisine. A l'étage, 3 chambres dont une avec SdE privative, SdB. Garage et débarras. DPE C. Réf 1850. Tel : 02 47 46 24 80

30 MIN DE TOURS 328 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,81 % TTC
310 000 € hors honoraires



CHARME
Maison de maître en centre ville comprenant en Rdc : Entrée, Salon double avec cheminée, séjour avec cheminée, Cuisine, Buanderie. En 1/2 étage : SdB/wc. Au 1^{er} : Palier, 4 Chambres, SDE. Au 2^{ème} : Palier, 3 Pièces et 1 Grenier. Cave et préau complètent ce bien. Le tout clos et arboré. DPE D. Réf 1021. Tel : 02 47 46 24 80

SAINT CYR SUR LOIRE 493 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,89 % TTC
470 000 € hors honoraires



SITUATION EXCEPTIONNELLE
Charmante maison des années 30 rénovée d'env 150 m² hab et ses dépendances. Elle se compose d'une Entrée, Enfilade de pièces de réception : séjour parquet et cheminée, salon donnant sur jardin avec poêle à bois et Cuisine A/E, 4 Chambres dont une avec SDE privative, SDB. Garage, Cave, Jardin clos. DPE D. Réf 1020. Tel : 02 47 46 24 80

PROCHE BLERE 672 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,49 % TTC
645 000 € hors honoraires



En Vallée du Cher, à 20min de Tours, proche Bléré et commerces, superbe longère 19^{ème} /- 300m² entièrement rénovée sur un jardin clos et paysagé de /- 1500m², garage-atelier de 140m² aménageable. Salon 47m², Très belle cuisine dinatoire 46m². 5 Chambres (4 avec SDE). Terrasses. Charme et qualité. DPE: indice énergie B. Réf 944. Tel : 02 47 23 29 14

DIERRE 59 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 9,26 % TTC
54 000 € hors honoraires



Vallée du cher, à Dierre, proche Bléré et à 20min de Tours, dans un joli hameau : Beau terrain à bâtir de 590m² clos de murs en pierre et arboré. Non viabilisé mais réseaux proches sur rue. Façade de 17 mètres en retrait de la rue, exposée plein Sud. Etude de sol et CU ok. Cadre agréable. Réf 1016. Tel : 02 47 23 29 14

TOURS CENTRE 298 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,56 % TTC
285 000 € hors honoraires



Dans une résidence avec ascenseur : au 3^{ème} étage, Très bel appartement de type 3, soigneusement rénové et bien agencé, avec 2 balcons et une cave. Offrant 73m² habitables. Exposé Est/Ouest. Très Lumineux, résidence très bien entretenue et sécurisée. Cave 14m² en sous-sol. Logement clé en main. Réf 1035. Tel : 02 47 23 29 14

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

www.agence-simon.com



Transaction immobilière :

Qui paie les frais ?



Le prix de vente d'un bien immobilier n'est évidemment pas la seule dépense que devra effectuer l'acheteur. Et le vendeur aura, lui aussi, des charges à payer. Mais sait-on bien qui paie quoi et pourquoi ?

Ça commence avec les diagnostics

La première dépense du vendeur, avant même de mettre son bien en vente, ce sont les très nombreux diagnostics obligatoires à fournir. Il y a le DPE, bien sûr, mais pas seulement. Il y a ceux concernant la présence de plomb, d'amiante, de termites, l'état des nuisances liées au bruit, de l'installation du gaz ou électrique, de l'assainissement ou des risques naturels. Tous ces documents sont regroupés dans le Dossier de Diagnostic Technique (DDT). Il faut compter entre 200 et 800 € pour l'ensemble, en fonction de la situation particulière du bien et de sa superficie. Vous pouvez, bien sûr, faire jouer la concurrence pour limiter le poids de cette dépense, mais attention tout de même à bien vérifier les références du professionnel que vous allez choisir. Les quelques dizaines d'euros que vous pourrez économiser ne pèsent pas bien lourd sur l'ensemble de l'opération.



Frais d'agence exclus

La rémunération perçue par le professionnel qui assure la commercialisation d'un bien immobilier n'entre pas dans le prix de ce bien. Autrement dit, les frais d'agence n'entrent pas dans le calcul des frais de notaire. Ne l'oubliez pas au moment de l'estimation des frais que vous pourrez calculer.

Viennent ensuite les frais d'agence. Ils servent évidemment à payer le professionnel à qui l'on confie la vente de son logement. Elles couvrent la rémunération de la personne pour le temps passé lors de l'opération. Cela commence par la prise des photos et la rédaction de l'annonce. Puis, il y a les réponses aux acquéreurs intéressés, la vérification de leur profil, les visites, la collecte et la rédaction des différents documents (diagnostics, compromis...) et, bien-sûr, les comptes-rendus effectués auprès du vendeur. Ces sommes comprennent aussi une participation aux frais fixes de la structure (loyer, téléphone, assurances, taxes...), qu'il s'agisse d'une agence, d'un office notarial ou d'un agent commercial indépendant. Elles servent également à financer les frais de publicité.



Entre 4 et 5 % en moyenne

Pour tout cela, il faut compter entre 3 et 10 % du prix du bien avec, généralement, un tarif dégressif à mesure que le prix de vente augmente. Mais, la moyenne se situe entre 4 et 5 %. La commission peut aussi prendre la forme d'un forfait. Dans tous les cas, ces frais sont fixés librement par le professionnel et peuvent être négociés, notamment en faisant jouer la concurrence. Globalement, plus le marché est tendu, plus les agences ont du mal à rentrer des mandats de vente et plus la possibilité de négociation est importante. Cela s'équilibre puisque, dans ce contexte, le professionnel aura sans doute moins de mal à trouver un acquéreur. Quoi qu'il en soit, les frais d'agence doivent être clairement affichés et connus de tous.

Dans la plupart des cas, c'est le vendeur qui paye les frais d'agence. Mais, dans les faits, ils sont le plus souvent intégrés au prix de vente qui est alors affiché en Frais d'Agence Inclus (FAI).





Transaction immobilière : c'est quoi ?



Les frais de notaire, c'est quoi ?

Tout d'abord, redisons-le, la dénomination de « frais de notaire » est assez largement injustifiée. On appelle ainsi les frais liés à une transaction parce qu'ils sont collectés par les notaires. Mais, en fait, une faible partie de ces sommes revient réellement au notaire. Entrons un peu dans le détail.

La plus grosse partie est composée de ce que l'on appelle les droits de mutation. Cette somme, qui correspond à 5,80 % du prix de vente (sauf dans quelques rares départements), est perçue par le trésor public. En réalité, elle se partage en trois parts : une part nationale, une part départementale et une part communale. La plus importante, c'est la part départementale, qui correspond à 3,80 % du prix de vente du bien. Le Département est libre de la fixer à un autre niveau mais, dans l'immense majorité des cas, c'est le taux préconisé qui est appliqué. La commune, elle, perçoit 1,20 % du montant de la transaction. Quant à l'État, il prélève une taxe qui s'élève à 2,37 % de la taxe départementale. Soit dit en passant, donc, le nombre de transactions sur un territoire a une incidence directe sur les finances des Départements et des communes et, donc, sur les services publics qui y sont liés.

Que touche vraiment le notaire ?

Vient ensuite la part qui correspond à la rémunération du notaire. Elle est fixée par l'État et se répartit en quatre tranches. Jusqu'à 6 500 €, le notaire touche 3,870 % du prix de vente pour la rédaction de l'acte. Entre 6 501 € et 17 000 €, il touche 1,596 %, auxquels il faut ajouter un forfait de 147,41 €. De 17 001 à 60 000 €, on est à 1,064 % plus 238,25 €. Au-delà de 60 000 €, le notaire touche 0,799 %, avec un forfait supplémentaire de 397,25 €. Tout cela s'entend hors taxe. Pour obtenir le coût TTC, il convient d'ajouter encore 20 % à l'ensemble. Par exemple, un bien vendu 200 000 € engendre, actuellement, 2 394,40 € d'émoluments pour le notaire.

Pour les autres formalités administratives liées à la transaction, le notaire demande en plus, une avance de l'ordre de 1 400 €. Il peut être amené à restituer une partie de cette somme après la vente, si les frais ont été moins importants.

Enfin, une contribution à la sécurité immobilière de 0,10 % du prix de vente est payée au moment de la publication de la vente. Pour notre bien à 200 000 €, cela représente donc 200 €.

B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,
Immobilier parisien

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

— — — — — En vente proche de Tours — — — — —



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

665 000 €

— — — — — En vente en Touraine — — — — —



— — — — —
À la confluence de la Loire et d'un affluent, une ancienne maison canoniale, inscrite aux Monuments historiques
Ref 773370 - DPE F/F

798 000 €

— — — — — En vente proche de Tours — — — — —



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

590 000 €

— — — — — En vente en Touraine — — — — —



— — — — —
Aux abords d'un village et dans un parc de 2,9 ha avec étang, un moulin fondé en titre dont l'origine remonte au 17^e s.

Ref 659025 - DPE D/D

Vente en exclusivité - 980 000 €

Agence de Tours

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

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris
www.patrice-besse.com



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

Transaction immobilière : c'est quoi ?

Peut-on négocier les frais de notaire

Oui et non. Les droits de mutation payés à l'État, à la commune et au Département ne sont, bien-sûr, pas négociables. En revanche, les notaires ont une petite marge de négociation sur leurs émoluments. Ils ont, en effet, ont la possibilité d'accorder une réduction plafonnée à 20 % sur leurs honoraires. Mais cela n'est possible que sur les ventes dont le montant est supérieur à 100 000 €. Et s'il le fait pour vous, le notaire doit aussi le faire pour l'ensemble de sa clientèle. Attention, la réduction ne s'applique que sur la part du prix de vente qui se situe au-delà de la barre des 100 000 €. Donc, seulement sur 50 000 € si votre bien est vendu 150 000 €. Cela représente donc, le plus souvent, des ristournes inférieures à 500 €. C'est évidemment toujours bon à prendre, mais cela ne change pas l'équilibre de votre transaction.

Notons par ailleurs que cette possibilité de négociation a été améliorée depuis 2021. Auparavant, elle ne portait que sur les sommes au-dessus de 150 000 € et ne pouvait pas dépasser 10 %.

Enfin, rappelons qu'il appartient bien à l'acheteur de s'acquitter des frais de notaire. Ils sont payés au moment de la signature de l'acte authentique de vente, en même temps que sont versés les fonds pour la vente en elle-même.



Anticiper

Diagnosticteur, agent immobilier, notaire... Une transaction immobilière implique de nombreux professionnels et génère des coûts, au-delà du seul prix de vente. Ils sont partagés entre le vendeur et l'acheteur et, l'un comme l'autre, doivent les prendre en compte dès le départ de l'opération.

N'oubliez pas les autres frais



Pour l'acheteur, outre les frais de notaires qui correspondent à, environ, 8 % du prix de vente, il y a d'autres frais à prévoir. En premier lieu, ceux qui correspondent à la mise en place du crédit immobilier s'il y en a un. C'est, par exemple, les frais de dossier, qui se situent généralement dans une fourchette comprise entre 0,5 et 1,5 % du montant emprunté. Cela représente tout de même une enveloppe de l'ordre de 1 500 € pour un financement de 150 000 €. Il faut le prévoir.

Ne pas oublier non plus le prorata de la taxe foncière de l'année en cours qui sera demandé à l'acheteur. Si vous achetez en novembre, vous n'aurez qu'un mois à payer, donc 1/12e de la somme mais si la transaction s'effectue au cours du premier trimestre, cela peut représenter une somme importante. On le sait, la taxe foncière est, partout, en très forte augmentation.

Il en va de même pour les charges syndicales ou la part sur des travaux financés par une copropriété. Là encore, la règle du prorata s'applique. Il est donc très important de bien se renseigner sur les travaux en cours lors de l'achat d'un bien dans un immeuble collectif.

Tous ces frais mis bout à bout ne sont pas du tout négligeables et ils doivent être intégrés dans le plan de financement global du projet.

Et il ne faut pas oublier d'y ajouter aussi les frais liés au déménagement et à l'installation dans votre nouvel intérieur. Faire appel à un professionnel ou simplement louer un camion, cela a un coût. Ajouter un peu de décoration, effectuer quelques menus travaux, remplacer quelques meubles, c'est souvent indispensable au moment d'un achat immobilier. Votre budget doit être suffisamment souple pour pouvoir les intégrer. Pour tous ces frais prévus et ceux qui ne le sont pas, il faut se garder une marge de sécurité, même si on est très juste sur le financement de son bien. C'est le prix de la tranquillité

Dans
votre prochain
magazine :

**PRIX
D'UN BIEN,
COMMENT
SAVOIR S'IL
EST LE BON ?**

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



EXCLUSIVITÉ - CHÂTEAU DU XIX^e SIÈCLE ET SES 32 HECTARES

Situé à moins de cinquante kilomètres au nord de l'hyper centre-ville de Tours, ce remarquable ensemble se dresse au cœur d'une campagne préservée. Le château offre une vue exceptionnelle, et se compose de 10 pièces spacieuses dont 4 chambres avec salles de bains, cuisine équipée, salon avec cheminée, salle à manger, ainsi qu'une bibliothèque. Le territoire de 32 hectares qui entoure les logis est un véritable havre de paix. Les dépendances du château telles que les écuries (12 boxes), la grange, les maisons annexes, les caves, le sauna et la piscine chauffée (8x15), proposent de nombreuses possibilités d'aménagement résidentiel ou touristique. DPE : D/E

Prix FAI : 1 595 000 € (Prix net vendeur : 1 500 000 € - Honoraires de 6,33 % à la charge de l'acquéreur)

Bien présenté par Bertrand LHOMME +33(0)6 22 65 28 12 – b.lhomme@barnes-international.com

VOUS AVEZ UNE RECHERCHE, NOUS AVONS UN LIEU



BARNES Centre

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

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



PAROLE D'EXPERT

par Félix DUBUS

2024 : le marché redémarre !

Qu'est-ce qui a changé sur le marché de l'immobilier entre la fin 2023 et le début de 2024 ?

Il est vrai que, dès les premiers jours de l'année, nous avons ressenti des signes de redémarrage. Depuis le début de l'année 2023, les taux d'intérêt progressaient de façon continue et, en septembre, ils étaient encore dans la poursuite de ce mouvement. Personne ne pouvait pronostiquer quoi que ce soit. Du coup, le marché de la vente de l'ancien s'est mis en stand by. Tout le monde était dans l'attente. Cela s'est traduit par une chute des ventes assez massive. En novembre et décembre, pour la première fois depuis près d'un an, les taux n'ont pas progressé. Cela a été ressenti par le marché comme un premier signe positif. Et dès janvier, des perspectives de baisse de taux sont apparues. C'était le signal que les gens attendaient pour reprendre leur projet.

Et ces signes se sont-ils confirmés ?

Oui. Au cours du premier trimestre, les stocks de biens à vendre ont beaucoup augmenté. Les projets de mise en vente ont repris car les vendeurs sentaient bien que la baisse des taux allait faire revenir les acquéreurs. Et les acquéreurs, en effet, se sont remis en position de recherche. Nous avons, aujourd'hui, une prévision de baisse de 1 à 1,5 point de taux d'intérêt au cours de l'année 2024. C'est le seuil à partir duquel il devient intéressant de renégocier son prêt.

Cela peut-il s'accompagner d'une baisse des prix ?

A la fin 2023, la baisse des prix semblait être la seule issue pour le marché. Et, même dans



ce contexte, les diminutions n'étaient que très modestes. Les notaires du département ont bien enregistré une diminution du nombre de transactions dans la première couronne tourangelle, mais pas réellement de baisse des prix. Si on était resté dans cet horizon incertain sur le front des taux d'intérêt, la baisse aurait pu être plus importante. Mais avec le changement de tendance que l'on observe aujourd'hui, la baisse des prix observée à de forte chance de s'interrompre.

Quel marché en 2024 ?

Le printemps devrait être propice à la vente car les planètes commencent à s'aligner : des taux en baisse, des acquéreurs de retour, des banques qui commencent à se concurrencer de nouveau sur le crédit immobilier. 2024 devrait être une année où les projets pourront aboutir. Mais cela se fera sur un marché sain, loin de l'euphorie des années 2020 et 2021. On revient plutôt sur des bases qui rappellent les années 2017 / 2018 où l'on mettait un peu de temps à vendre les biens. Mais l'activité est bel et bien là.



Cimm Immobilier

Cimm Immobilier Ballan Miré
30 Rue du Général Leclerc
37510 Ballan-Miré

02 47 56 59 61

www.ballan-mire.cimm.com

L'IMMO THEQUE

TOUT POUR VOTRE BIEN

LA VITRINE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER PRÉSENTE



NOTRE VITRINE DIGITALE
www.limmotheque.fr



NOS PORTAUX DE DIFFUSION D'ANNONCES



” + DE 100
SITES
IMMOBILIERS

L'immotheque : 43, boulevard Heurteloup - 37000 TOURS / Tél : 02 47 05 25 40
Mail : contact@limmotheque.fr



Les mesures de protection juridique

Les mesures de protection juridique (sauvegarde de justice, curatelle et tutelle) sont destinées à protéger un majeur et/ou son patrimoine. Le juge des contentieux de la protection doit choisir la mesure la plus adaptée au degré d'incapacité de la personne à protéger.



Qu'est-ce que la sauvegarde de justice ?

La sauvegarde de justice est une mesure courte et temporaire (un an, renouvelable une fois), parfois mise en place dans l'attente d'une curatelle ou d'une tutelle si le juge constate que l'intéressé a un besoin urgent de protection.

Cette mesure permet au majeur protégé d'être représenté pour accomplir certains actes déterminés. Elle est ouverte le temps nécessaire à leur accomplissement, par exemple la vente d'un bien.

Un mandataire spécial est nommé pour les réaliser lorsque le majeur protégé est momentanément incapable de les accomplir, par exemple après un accident. Ce mandataire a également la possibilité de contester des actes pris par le majeur et qui sont contraires à ses intérêts.

Le majeur protégé continue à effectuer tous les actes de la vie civile, sauf ceux confiés au mandataire.

C'est la mesure la moins contraignante.

Quel est le degré de protection offert par la curatelle ?

La curatelle concerne les majeurs ayant besoin d'être assistés ou contrôlés de manière continue, mais qui peuvent agir par eux-mêmes.

La personne protégée prend seule les décisions relatives à sa personne et peut effectuer la plupart des actes conservatoires et d'administration, et certains actes de disposition pour lesquels le tuteur peut agir sans autorisation du juge.

Elle doit être assistée par un curateur pour les actes de disposition, c'est-à-dire ceux qui impactent son patrimoine comme la vente d'un bien immobilier.

À noter :

Il existe la curatelle renforcée dans laquelle le curateur assure le contrôle des revenus et des dépenses du majeur.

Quand doit-on se tourner vers la tutelle ?

La tutelle est la mesure la plus lourde. Elle concerne les personnes ayant besoin d'être représentées de manière continue dans les actes de la vie civile. Celles-ci ne peuvent plus gérer seule leur patrimoine, agir en justice, être commerçantes....

En fonction du type d'actes, le tuteur peut agir seul (pour les actes d'administration) ou doit être autorisé par le juge ou par le conseil de famille (pour la plupart des actes de disposition).

L'accomplissement des actes à caractère strictement personnel ne peut jamais donner lieu à représentation. Si le majeur est capable de donner son consentement, il peut les effectuer seul, par exemple la déclaration de naissance d'un enfant.

Pourquoi consulter un notaire ?

Demandez conseil à votre notaire pour trouver la mesure de protection la plus adaptée à la situation du proche que vous souhaitez protéger. Il pourra également vous informer sur des mesures alternatives comme l'habilitation familiale et le mandat de protection future.





SAINT LOUIS IMMOBILIER

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


www.stlouisimmobilier.fr

02 47 95 20 04



Vente - Achat - Location - Gestion - Conseil

NOUVEAUTÉ



PROCHE CHINON

Entre Chinon et Richelieu, maison ancienne de 257 m² env répartie en 2 maisons attenantes - L'une de 167 m² comprenant : un séjour avec espace cuisine, 4 chambres, salle d'eau et salle de bains - L'autre de 90 m² comprenant : un séjour avec espace cuisine, 3 chambres, salle d'eau et salle de bains - Un grand garage et atelier, 3 emplacements de parking couvert dont pour camping car ou camionnette - jardin.

418 000 €

4.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 2184
Classe énergie : NC

NOUVEAUTÉ



RICHELIEU

À 2 pas du centre ville, nous vous proposons cette maison de ville de 100 m² env. Composée d'un salon, d'une cuisine, de quatre chambres, une salle de bains et wc et d'autres possibilités d'aménagement. Garage attenant et grand cellier - Loggia sur le mable, petit jardin non attenant.

96 300 €

7% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 2175
Classe énergie : NC

A 15 MIN DE CHINON

NOUVEAUTÉ



Entre Saumur, Chinon et Loudun, dans un parc de 3000 m², demeure de charme de 265 m² rénovée, elle vous propose une vaste pièce à vivre, une cuisine, un salon de loisirs et 5 chambres dont une de plain-pied, 2 salles d'eau - Outre son bel espace à vivre de plain-pied et des équipements adaptés à l'handicap, dont un ascenseur - Une terrasse, des dépendances complètent cet ensemble, (grange, garages, atelier).


494 000 €

4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 475 000 € hors honoraires)

Réf 2182
Classe énergie : D

L'ILE BOUCHARD

BAISSE DE PRIX



Au cœur d'un parc de 4 hectares, château du début du XIX^{ème} siècle, aux volumes et proportions symétriques avec ses 3 lieux de réception, ses 15 chambres avec sanitaires, et un atelier d'artiste ses 700 m² bien repartis où vous trouverez des tomettes, poutres. Et son magnifique escalier. Infos risques sur le site géorisques : www.georisques.gouv.fr.

879 750 €

3.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 850 000 € hors honoraires)

Réf 2062
Classe énergie : NC

BAISSE DE PRIX



CHAMPIGNY SUR VEUDE

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

428 450 €

4.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 2107
Classe énergie : E

BAISSE DE PRIX



TAVANT

Maison ancienne de village proposant sur 190 m² env. à rénover composée de : une cuisine, un séjour avec un point d'eau et wc - En demi-étage : une chambre - A l'étage : 2 chambres dont une avec un coin salle d'eau desservi par l'extérieur par un escalier pouvant être rattaché à la première partie - dépendances - cour et jardin.

85 600 €

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

Réf 2135
Classe énergie : NC

CHAMPIGNY SUR VEUDE

BAISSE DE PRIX



À 15 mn de Chinon, maison bourgeoise au cœur de son parc arboré, vous propose actuellement sur 270 m² env une pièce à vivre avec cuisine, 6 chambres dont 1 de plain-pied, salle de bains et salle d'eau. Elle vous offre en outre pour recevoir les amis une pièce de réception avec coin cuisine et un espace bureau indépendant - un garage, un atelier.

416 000 €

4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 2147
Classe énergie : D

LEMERE

BAISSE DE PRIX



À 14 mn de Chinon, adorable maison ancienne atypique de 115 m², proposant sur différents niveaux, un grand séjour, une cuisine, quatre chambres, salle de bains et 2 wc - Cellier - Petite cour avec gazon de 200 m² et petit jardinet de 130 m² env. non attenant pouvant servir de parking.

127 000 €

5.83% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 2183
Classe énergie : C

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



Actus du mois

ACTU SUR TOURS

Bilan de la Banque de France : la construction souffre

C'est un des baromètres les plus importants de l'économie régionale, il donne le pouls et la tendance de l'année écoulée et de celle qui s'annonce. Le directeur de la Banque de France pour la région Centre-Val de Loire vient de publier son bilan de l'année 2023. Globalement, la région a connu une année assez morose, marquée par un ralentissement de l'activité. « On ressent toujours l'effet des crises successives, le Covid, l'invasion de l'Ukraine ou la crise énergétique, même si on observe un reflux par rapport au pic de 2022 », a indiqué Christian Delhomme. Un constat guère surprenant, mais qui n'est évidemment pas une bonne nouvelle pour les secteurs de l'habitat et de l'immobilier.

La construction fait d'ailleurs partie des secteurs qui souffrent le plus. « Il y a une fragilisation du secteur, surtout pour le gros œuvre particulièrement malmené

depuis trois années consécutives », détaille le directeur régional de la Banque de France. Cela est, bien sûr, la conséquence de la chute de la construction neuve liée à la hausse des coûts de construction. Dans ce secteur, la production accuse une baisse de 7,5 % qui devrait, toujours selon Christian Delhomme, se poursuivre en 2024. Cela entraîne une baisse des effectifs salariés et de l'investissement, qui s'effondre à -27 %.

ACTU SUR POITIERS

Bouffée d'air pour les petits logements

A Poitiers, comme dans toutes les grandes villes étudiantes de la région, les étudiants et leurs familles sont à l'affût des appartements de petite surface dans le centre-ville. Problème, c'est la catégorie qui comprend le plus de DPE F et G qui sortiront très prochainement de l'offre locative. Au niveau national, les logements de moins de 30 m² sont plus de 30 % dans ce cas. Le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, a annoncé que le calcul du DPE allait être revu pour ces logements. Il explique que, très souvent, des ballons d'eau chaude surdimensionnés pèsent lourdement sur le classement. Près de 140 000 logements de moins de 40 m² devraient donc voir monter leur note d'une à deux places. Ce qui devrait redonner de l'air à un marché locatif qui peut être tendu au moment des locations étudiantes. Plus généralement, c'est une mesure importante pour le

logement dans les grandes villes de la région. Pour rappel, 11,2 % des DPE réalisés à Poitiers se soldent par un DPE F ou G (chiffres FNAIM, 1^{er} trimestre 2023). On est à 14,8 % au niveau national.

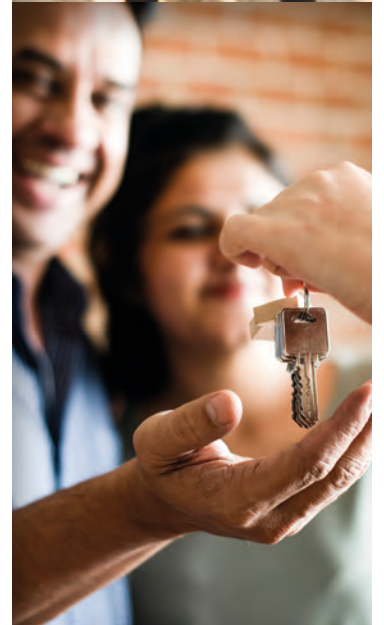
Dès à présent, les propriétaires concernés peuvent se rendre sur le site de l'Ademe pour recalculer leur DPE en entrant le numéro unique qui figure sur le document. Le correctif entrera en vigueur au 1^{er} juillet 2024.

ACTU SUR ANGERS

Angers, première ville où il fait bon vivre

Pour la deuxième année consécutive, Angers se hisse tout en haut du classement des villes où il fait bon vivre en France. Un classement mis en place par le JDD et qui intègre une série de critères très variés. Première en terme d'espaces verts, la capitale angevine est aussi portée par un tissu économique particulièrement dynamique, notamment pour les start-up qui y fleurissent et y prospèrent. Son réseau de transport compte parmi les plus complets de France après les extensions successives du réseau du tramway qu'il a connues au cours des dernières années. Il y a aussi la puissance de son université et la proximité avec la capitale qui jouent un rôle majeur dans l'attractivité de la ville. Ajoutez à cela un environnement naturel au top, avec la Loire, ses châteaux et ses vignes et vous aurez le portrait de la ville idéale.

Revers de la médaille, cette place tout en haut du classement s'accompagne d'une tension qui ne se dément pas sur le marché de l'immobilier. Selon les chiffres de la FNAIM, les prix sont encore en progression de 58,9 % sur cinq ans, en dépit du tassement enregistré en 2023. C'est la plus forte hausse des prix de l'immobilier en France sur la période, derrière les deux villes bretonnes de Brest et Lorient.





COUP DE COEUR

JOUÉ-LÈS-TOURS

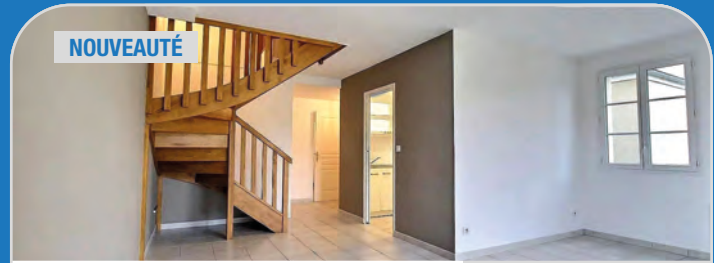
108 000 €

Honoraires charge vendeur

Appartement 2 pièces en plein cœur du centre de Joué-lès-Tours, au pied des commerces, du bus et du tramway. Au 2^{ème} étage, sur quatre, ascenseur et gardien. T2 d'environ 60m² : séjour avec balcon, cuisine aménagée équipée avec cellier, chambre et salle d'eau. Stationnement parking derrière l'immeuble. Ce bien est en excellent état et très bien agencé. Chauffage Collectif gaz radiateur - Interphone - Exposition Est.

Classe énergie : E

Réf 37667



NOUVEAUTÉ

VEIGNÉ

273 000 €

Honoraires charge vendeur

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

Classe énergie : D

Réf 37696



NOUVEAUTÉ

TOURS

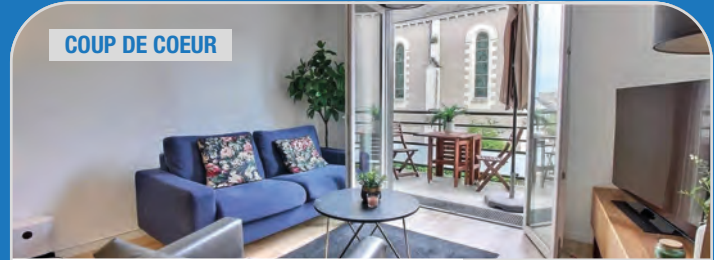
116 000 €

Honoraires charge vendeur

Appartement au pied des commodités de 2 pièces 59m² dans le quartier calme des fontaines. Cet appartement au rez-de-chaussée se compose d'un salon séjour lumineux, d'une chambre avec un grand dressing, d'une salle de bain, d'une cuisine aménagée, d'un WC, d'une cave d'environ 7m² ainsi qu'une place de parking privative. Le tout sous vidéo surveillance.

Classe énergie : E

Réf 37692



COUP DE COEUR

JOUÉ-LÈS-TOURS

158 000 €

Honoraires charge vendeur

Appartement 2 pièces de 54m² au 1^{er} étage, situé au centre ville de Joué-lès-Tours. Ce bien est composé d'une cuisine aménagée et ouverte sur un séjour de 27m², d'un cellier, d'une salle d'eau et d'une chambre. On y trouve aussi un balcon avec vue sur l'église ainsi que 2 places de parking privatives en sous-sol.

Classe énergie : C

Réf 37650



NOUVEAUTÉ

FONDETTES

320 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison située au calme dans le centre de Fondettes, construite en 2004 sur un terrain de 620 m². Cette maison avec garage de 112m², dispose de 5 pièces. Au rez-de-chaussée, on trouve une cuisine ouverte sur une pièce de vie spacieuse et lumineuse de 48m² donnant sur une terrasse, une chambre, un WC séparé et une buanderie. A l'étage : un palier desservant 3 chambres, une SDE et un WC séparé.

Classe énergie : D

Réf 37694



NOUVEAUTÉ

SAVONNIÈRES

509 600 €

Honoraires charge vendeur

Maison charmante 7p 255m², située à Savonnières sur un terrain de 1817m². Au RDC : une véranda chauffée avec un accès direct dans la cuisine, un cellier, un salon séjour, une grande chambre, une SDB et un WC. Au 1^{er} étage : une mezzanine dessert 4 chambres, une salle d'eau avec WC. Cette maison est également composée d'une piscine chauffée, d'un grand garage, d'une borne de recharge électrique et d'un hangar.

Classe énergie : C

Réf 37698



306 800 €

TOURS

Réf 2106

Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur
4%
Prix hors honoraires : 295 000 €

Tours Nord, proche commerces, écoles, transports. Sur une parcelle de 585m², maison d'environ 100m² de plain pied. Composée : D'une entrée, un salon, un séjour, une cuisine aménagée et équipée, dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC séparé, 4 chambres. Un garage, un atelier et un abri de jardin complètent le bien.

TOURS

Réf : 2113

Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur
4,58%
Prix hors honoraires : 120 000 €

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



125 500 €



LA RICHE

Réf : 2102

T2

Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur
6,70%
Prix hors honoraires : 103 000 €

Limite de Tours/La Riche, à proximité de la rocade et de la fac médecine, appartement type 2 au 4^e étage 43,36 m², balcon, ascenseur. Se compose d'un couloir avec placard, une pièce à vivre, cuisine ouverte aménagée donnant sur un balcon orienté plein sud eq clim réversible chambre, sdb, wc. Cave, place de parking privative.



109 000 €

TOURS

Réf : 2121

T2

Classe énergie : C

Honoraires inclus charge acquéreur
6,86%
Prix hors honoraires : 102 000 €

Tours secteur Rochepinard, appartement type 2 de 62,80m² 2 balcons sans vis-à-vis au 5^eme étage ascenseur. Se compose : couloir avec placards, pièce à vivre lumineuse grand balcon orienté plein sud avec vue sur le Cher, cuisine aménagée non équipée, chambre dotée d'un balcon, une salle de d'eau et wc indépendant. Fenêtres PVC double vitrage, volets roulants électriques, cave, grand parc arboré.



109 900 €

Avec le viager,
EXPRIMEZ votre liberté !



C2SI nouveau service Viager

23, rue du Hainaut - TOURS 02 47 42 90 14 / 06 21 11 00 59

www.c2s-immo.com



SIRET 494832000028

Propriétaire Solidaire 37 à Tours

Propriétaire Solidaire est une nouvelle plateforme qui a pour objet d'informer les propriétaires souhaitant louer leur logement de manière solidaire. Aïda et Jessie, les deux prospectrices immobilières de la plateforme expliquent son fonctionnement.



(photo prise par @hash_productions_)

Propriétaire Solidaire
02 47 36 25 52

Courriel :
proprietairesolidaire37@soliha.fr

Site Internet :
www.proprietairesolidaire.fr



Comment est né Propriétaire Solidaire ?

Le constat est simple, les travailleurs sociaux des différentes associations devaient tenir le rôle de prospecteur immobilier en captant des logements en parallèle de leurs fonctions, mais c'est une lourde charge et cela ne fait pas partie de leurs fonctions initiales. L'état a alors décidé de créer une plateforme de captation avec des professionnelles de l'immobilier et de la relation clients pour recentrer la demande afin d'offrir aux propriétaires bailleurs la meilleure expérience possible tout en déchargeant les associations de la captation de logements.

Et c'est tout naturellement que l'Agence immobilière sociale SOLIHA a été choisie pour porter le projet de la plateforme Propriétaire Solidaire 37. Actuellement en phase expérimentale la plateforme est dite «pilote» en Indre-et-Loire, un déploiement plus large est envisagé au niveau national.

Quelle est votre mission ?

Nous sommes chargées d'informer les propriétaires sur la question de l'habitat solidaire mais également de recenser les bailleurs susceptibles d'être intéressés et de les orienter vers des associations spécialisées. Notre service est totalement gratuit.

Comment fonctionne la location solidaire ?

Tout d'abord, le propriétaire devra choisir de confier son bien soit en mandat de gestion, soit en sous-location. Les deux systèmes présentent des différences. Par exemple, le mandat de gestion sécurisera la relation locative par l'intervention d'un tiers (une agence immobilière) et une garantie contre les impayés de loyer. Il bénéficiera également d'une gestion déléguée. En sous-location, le propriétaire n'aura pas de vacance locative... Mais dans les deux cas, il bénéficiera d'avantages fiscaux en

contrepartie d'un loyer intermédiaire, social ou très social. Il sera également soulagé de la charge mentale liée à la gestion locative. Depuis la mise en place de la plateforme en juillet 2023, 6 propriétaires ont confié leur bien.

Quel type de logement recherchez-vous ?

Sur Tours et sa métropole (là où se concentre la majorité des demandes de logements) mais aussi sur l'ensemble du territoire d'Indre-et-Loire dans les communes présentant des commerces et services et des moyens de transport. L'étiquette énergétique ne doit pas être supérieure à « E ». Afin d'expliquer aux propriétaires notre fonctionnement et nos attentes, nous organiserons un « afterwork* », le 18 avril à partir de 18h30, au Hameau Saint-Michel (2 impasse Rabelais à Tours). Nous pourrons ainsi échanger avec eux autour d'un cocktail dinatoire.

*Sur inscription par courriel

SAINT ANTOINE DU ROCHER



EXCLUSIVITÉ

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

599 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10282
Classe énergie : D

SAINT CYR SUR LOIRE



EXCLUSIVITÉ

Charmante maison idéalement située, proche de toutes commodités, avec au rdc une entrée, un salon, des wc, un accès au garage, une charmante salle à manger et une cuisine donnant directement sur la terrasse. A l'étage, un palier, une chambre avec sde, 2 autres chambres et une sdb. Pour parfaire cet ensemble, un ss complet et un splendide jardin. Extension possible. Visite virtuelle sur demande.

485 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10285
Classe énergie : E

SAINT CYR SUR LOIRE

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



EXCLUSIVITÉ

599 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10279
Classe énergie : D

SAINT AVERTIN



EXCLUSIVITÉ

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

510 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10272
Classe énergie : D

SONZAY



EXCLUSIVITÉ

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

389 500 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10238
Classe énergie : C

SAINT CYR SUR LOIRE



EXCLUSIVITÉ

Venez découvrir ce charmant T3 idéalement situé à proximité des commerces, des écoles et des transp. Il dispose d'une grande pièce de vie lumineuse, de deux grandes chambres, d'une cuisine, d'une salle de bains et d'un WC indépendant. Pour parfaire l'ensemble, un balcon et une cave. Idéal investisseur, vendu-loué. Copro de 80 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an 2644€.

125 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10286
Classe énergie : D

TOURS

Proche des universités, idéal investisseur, appartement récent vous offrant séjour lumineux avec espace cuisine, salle de bains, wc indépendant. Faibles charges, au sein d'une résidence sécurisée. Le plus, une place de parking en sous-sol. Bus et commerces à proximité. Copropriété de 60 lots (Procédure en cours). Charges annuelles : 862.21€.



EXCLUSIVITÉ

99 990 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10274
Classe énergie : D

JOUE LES TOURS



EXCLUSIVITÉ

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

139 000 €

Honoraires charge vendeur | Réf 10256
Classe énergie : D

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

LA-VILLE-AUX-DAMES



224 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur **4.60% TTC** (Prix 215 000 € hors honoraires)
Réf 5147 **Classe énergie : F**

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

SAINT-PIERRE-DES-CORPS



359 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur **2.83% TTC** (Prix 350 000 € hors honoraires)
Réf 0000 **Classe énergie : D**

Emplacement idéal pour cette belle maison récente aux bons volumes et aux prestations soignées. Vous serez séduit par la pièce de vie ouvrant sur l'extérieur et sa cuisine aménagée, 4 chambres. Garage et jardin de ville. Contactez-nous pour plus d'informations. Référence agence : 0000

TOURS



115 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur **5.36% TTC** (Prix 110 000 € hors honoraires)
Réf 5126 **Classe énergie : D**

Au cœur du QUARTIER CATHÉDRALE-BLANQUI, Venez découvrir ce grand et lumineux studio bénéficiant d'une entrée, d'une pièce de vie en L avec coin nuit et son retour cuisine aménagée, rangements, salle d'eau avec WC. Une cave est associée à cet appartement. Bonne orientation et au calme.

SAINT-PIERRE-DES-CORPS



230 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur **4.95% TTC** (Prix 220 000 € hors honoraires)
Réf 5150 **Classe énergie : E**

Immeuble mixte à la vente, composé de 2 logements et d'un local commercial avec un garage et un atelier. Le logement du 1^{er} étage T3 comprend : pièce de vie, cuisine, bureau, chambre, SdB. Au 2^{ème} étage T1 bis : pièce de vie, cuisine, SdB et 2 greniers. Excellent rapport locatif. Le tout loué.

SAINT-PIERRE-DES-CORPS



229 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur **4.50% TTC** (Prix 220 000 € hors honoraires)
Réf 5091 **Classe énergie : F**

Charmante maison de 110 m² des années 70. Cette dernière est aménagée comme suit, au rez-de-chaussée : une entrée, deux chambres, et un garage. Au 1^{er} étage : un palier desservant un beau salon/séjour de 26 m², deux chambres, une salle d'eau et une cuisine. Un jardin vient compléter l'ensemble.

LA-VILLE-AUX-DAMES



199 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur **4% TTC** (Prix 191 910 € hors honoraires)
Réf 5138 **Classe énergie : E**

Charme et fort potentiel pour cette maison ancienne. Elle se compose de 3 chambres dont une de plain-pied. Agréable pièce de vie s'ouvrant sur le jardin plein sud. Située tout proche des écoles, commerces et transports Fil Bleu, la maison bénéficie d'un magnifique jardin de 430 m² et deux garages.

le fichier amepi

Votre bien en **EXCLUSIVITÉ**
partagé dans les agences
de l'Indre et Loire



BLERE

197 950 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 13565
Classe énergie : G

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

Afico - 02 47 05 09 69



ATHEE SUR CHER

645 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.20% TTC
(Prix 619 000 € hors honoraires)

Réf 3243
Classe énergie : B

Découvrez le charme de cette MAGNIFIQUE MAISON de 337 m² qui vous offrira un intérieur élégant avec des pièces de vie majestueuses et lumineuses, 5 chambres, une salle de cinéma, une salle de jeux. Double garage, grenier, cave et grande parcelle de 3260m² avec piscine chauffée ! Cette maison allie vie de famille et prestations haut de gamme !

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



JOUE LES TOURS

724 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.50% TTC
(Prix 700 000 € hors honoraires)

Réf 11227
Classe énergie : B

Maison moderne offrant un espace pour toute la famille avec 4 chambres, de plain pied, un bureau, une cuisine A/E, ouverte sur la pièce à vivre et un coin salon. Terrain de 605m², clos et agrémenté d'une terrasse. En + 4 studios INDEPENDANTS. Cet incroyable bien vous offre une opportunité de rentabilité locative.

Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



TOURS

306 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf 2106
Classe énergie : D

Tours Nord, proche commerces, écoles, transports. Sur une parcelle de 585m², maison d'environ 100m² de plain pied. Composée : D'une entrée, un salon, un séjour, une cuisine aménagée et équipée, dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC séparé, 4 chambres. Un garage, un atelier et un abri de jardin complètent le bien.

C2SI - 02 47 42 90 14



TOURS NORD

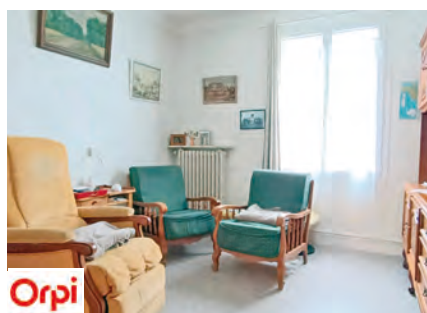
149 800 €

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

Réf 367
Classe énergie : D

1^{er} étage avec ascenseur dans résidence récente, il comprend : entrée, séjour, cuisine A/E, 1 chambre, SDB, WC, balcon, parking. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur : www.georisques.gouv.fr. Copro de 48 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 719€.

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



SAINT PIERRE DES CORPS

96 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.67% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 5165
Classe énergie : G

Venez découvrir en exclusivité ce charmant T2 de 48 m² au cœur de Saint-Pierre-des-Corps. Situé à proximité des commerces, transport en commun et de la gare TGV, il se compose d'une entrée, une chambre, une pièce de vie, une cuisine donnant sur une cour privative, une salle d'eau et un WC. N'attendez pas plus longtemps, contactez nous pour programmer une visite ! Référence agence : 5165

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



TOURS

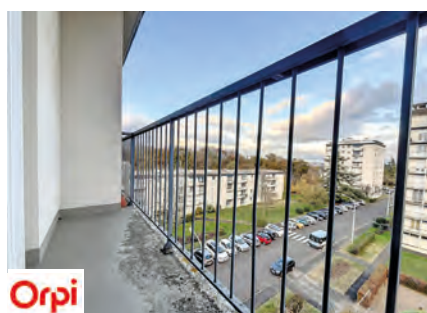
98 400 €

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

Réf 11793
Classe énergie : E

TOURS Nord "Place Coty" Aux pieds des commerces et du tramway. Appartement de type 2 en bon état général VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE (bail nu de 2019 et loyer hors charges de 430 € + 76 € de charges incluant eau et chauffage). Locataire à jour de ses loyers. Place de parking extérieur privatif. Référence agence : 11793

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

87 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10.58% TTC
(Prix 79 400 € hors honoraires)

Réf 11835
Classe énergie : D

TOURS "Montjoyeux" appartement type 2-3 65,19 m² à rénover entièrement comprenant entrée, cuisine, salon, séjour (ou 2^{ème} chambre) BALCON, dégagement placards, salle de bain, chambre, lingerie. Possibilité de créer espace jour avec cuisine ouverte de 37 m². Prévoir TRAVAUX : huisseries, électricité, cuisine, décoration. Référence agence : 11835

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

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

le fichier amepi

Votre bien en **EXCLUSIVITÉ**
partagé dans les agences
de l'Indre et Loire



LE BOULAY

135 500 €

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

Réf 188-076047-529
Classe énergie : NC

Orpi

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

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



TOURS

130 000 €

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

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

Orpi

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

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



SAINT PIERRE DES CORPS

82 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10.4% TTC
(Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf 342
Classe énergie : C

Orpi

Vieux St Pierre à proximité immédiate de TOURS CENTRE. Venez découvrir ce très beau type 1 lumineux et en parfait état. Il est situé au 1^{er} étage d'une résidence récente. Il se compose d'une agréable pièce à vivre avec son coin cuisine indépendant, une salle d'eau avec wc. Belle terrasse et une place de parking. Chauffage individuel au gaz...

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



TOURS

244 800 €

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

Réf 358
Classe énergie : D

Orpi

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

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



JOUE LES TOURS

120 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.09% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 8318
Classe énergie : D

Orpi

Charmant logement de 63,88 m² idéalement situé. Il offre un balcon spacieux où vous pourrez profiter de moments de détente et de repas en plein air. Il dispose d'une cave et d'un grenier. L'appartement est en bon état. Avec 2 chambres et 1 salon, il convient parfaitement à une petite famille ou à un couple cherchant un espace confortable.

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



JOUE LES TOURS

198 200 €

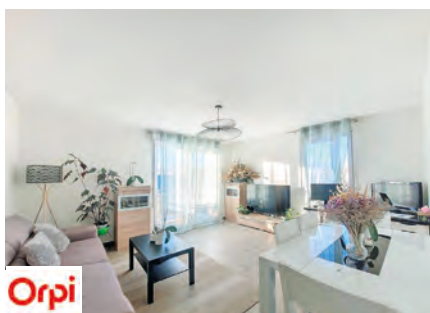
Honoraires inclus charge acquéreur
7.14% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 8394
Classe énergie : E

Orpi

Cet appartement en excellent état se compose de trois chambres lumineuses, d'un salon spacieux et d'une cuisine aménagée et équipée. Il dispose également d'une cave, d'un garage en sous-sol pour votre voiture. Au pied des commerces et du tramway, cet appartement offre un mode de vie pratique et confortable. Résidence entretenue avec gardien.

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



SAINT CYR SUR LOIRE

151 000 €

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

Réf 11863
Classe énergie : D

Orpi

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

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

177 400 €

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

Réf 11914
Classe énergie : NC

Orpi

TOURS SUD Appartement 5 pièces 100 m² comprenant : entrée avec placard, salon, salle à manger, cuisine ouverte aménagée et équipée, cellier, dégagement avec placards, 3 chambres, grande salle d'eau et WC séparé, 2 grands balcons Charges annuelles : 2200€ (chauffage, eau chaude et froide compris). DPE en cours. Référence agence : 11914

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

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



Construire votre maison

Et si on rêvait un peu ?



**Construire sa maison,
c'est le rêve de
très nombreux Français.
Et c'est une grande
et belle aventure.
Alors, avant même
de penser financement
et faisabilité,
si on en rêvait ensemble ?**

Tout commence par un terrain

Le rêve commence à prendre réalité quand la maison est associée à un lieu. Sur une carte de votre département, délimitez les zones qui vous plaisent, regardez comment elles sont desservies par les transports et les routes. Calculez les temps de trajet pour aller au travail, à l'école, pour faire les courses, à votre club de sport, chez vos amis ou vos parents. Projetez-vous et définissez clairement ce qu'il est possible pour vous d'accepter et ce qui ne l'est pas. Allez sur place, prenez les petites routes, perdez-vous un peu. C'est la meilleure façon pour bien connaître le secteur et pour dénicher l'endroit parfait pour vous.

Ensuite, le terrain précis. Le rêvez-vous dans un joli lotissement ou en parcelle isolée ? Doit-il donner directement sur la route ou le voulez-vous un peu en retrait pour plus de tranquillité ? La vue est-elle déterminante pour vous ? Et l'exposition ? A vous de choisir...



Attention au PLU

Oui, on a le droit de rêver sa maison comme on la veut, mais il y a quand même un moment où la réalité va s'imposer. Alors, n'oubliez pas de jeter un œil au PLU de votre commune et aux règles spécifiques qui peuvent y être en vigueur, histoire de ne pas vous mettre en tête un aménagement qui n'est pas autorisé dans votre secteur.

Vient ensuite le moment de se projeter pour de vrai dans ce que sera votre maison. A quoi elle va ressembler et comment elle sera constituée ? D'abord, il vous faudra déterminer le nombre de pièces. Cela dépend, bien sûr, de la composition de votre famille, mais aussi de vos projets. Avoir une chambre pour chaque enfant, c'est souvent une des motivations fortes pour se lancer dans la construction d'une maison. Mais ce projet, c'est aussi le moment d'aménager enfin l'atelier ou le bureau dont vous rêvez depuis si longtemps, la salle de jeu ou encore le studio de répétition pour votre groupe de rock.



Votre maison, c'est vous

Les espaces communs sont essentiels. Quelle surface vous faut-il pour vous sentir à l'aise dans votre salon ? Pour y recevoir vos amis ? Souhaitez-vous une salle à manger séparée ? Et la cuisine, sera-t-elle indépendante ou ouverte sur la pièce de vie ? C'est vraiment à vous de décider, contrairement à ce qui se passe lorsque l'on achète un bien déjà existant.

Posez-vous aussi la question des pièces d'eau. Installerez-vous des grandes douches à l'italienne attenantes à toutes les chambres ou opterez-vous pour des baignoires ?

Tout cela, naturellement, il vous faudra l'agencer au mieux, en fonction de votre mode de vie. Chambres à l'étage, tout de plain-pied, cela ne dépend que de vous.

Une fois tout cela imaginé dans votre tête, vous pourrez vous essayer à le dessiner dans un premier plan global. C'est la photo de votre maison, telle que vous la rêvez. Ensuite, vous pouvez décider de confier ce croquis à un architecte ou à un maître d'œuvre, selon les cas, pour qu'il le transforme en document de travail. Vous pouvez aussi vous en servir comme d'une référence. Elle vous permettra de comparer les offres des différents constructeurs et de faire votre choix en fonction de vos envies réelles.



Construire votre maison

Et si on rêvait un peu ?

Projetez-vous !

La maison de nos rêves, on l'a souvent dans la tête. Mais il n'est pas si facile de se projeter vraiment dans un projet concret. Pour y arriver, les nouvelles technologies nous offrent des possibilités très intéressantes. La première chose que vous pouvez faire, c'est réaliser un plan de votre maison en 3D, avec les aménagements que vous souhaitez. L'architecte ou le constructeur peuvent sans doute vous les fournir. Il est même désormais possible de voyager à l'intérieur de ces plans grâce à la réalité virtuelle. Se balader dans sa maison avant même qu'elle soit construite, c'est quand même assez magique.

Certains constructeurs proposent aussi des mises en situation réelle, à l'échelle. Dans un espace libre, ils installent les éléments de votre maison, symbolisés par des formes en carton. Là, c'est physiquement que vous pouvez visiter votre future maison.

Au-delà de ces projections, il est important de se préoccuper très tôt de ce que sera la décoration et l'ambiance de votre intérieur. Cela peut guider quantité de choix que vous aurez à faire. Pour cela, il faut lire la presse spécialisée, regarder des blogs ou des tutos de décoration et en parler, beaucoup, autour de vous. C'est aussi une façon de rendre votre projet réel, comme quand on prépare un beau voyage plusieurs mois à l'avance.



Du rêve
à la **réalité**

Il est important, dans le contexte actuel, qui est difficile pour la construction individuelle, de se rappeler que construire une maison est avant tout un magnifique projet de vie. Si l'on regarde sur le long terme, le poids de la conjoncture devient plus relatif. Cela permet de sortir de la morosité ambiante sur le sujet et, pourquoi pas, de relancer son projet...

Quel matériau pour votre maison ?



C'est évidemment une question centrale et le choix dépend à la fois de vos envies et de votre budget. Le parpaing reste le matériau le plus économique et, de très loin, le plus utilisé en France. Environ 65 % des maisons françaises sont construites en parpaings. C'est un matériau particulièrement solide et résistant et il est facile à utiliser. Problème, il n'est pas très écologique et, surtout, dénué de performances énergétiques.

Plus cher, mais nettement plus intéressant d'un point de vue énergétique, il y a le béton cellulaire, que l'on appelle souvent par le nom de la marque la plus connue : Siporex. C'est un matériau léger et isolant. Il est composé à 80 % de bulles d'air. Le reste, c'est du sable, du ciment, de la chaux et de la poudre d'aluminium. C'est un matériau qui gagne à être connu : moins de 5 % des maisons sont construites en ciment cellulaire.

La brique creuse est l'autre matériau traditionnel de la construction individuelle. On la trouve dans une maison sur quatre en France, environ. Constituée à base d'argile, elle possède des propriétés énergétiques, surtout dans sa version « monomur ». Chauffée à très haute température, elle est alors capable d'emmagasiner la chaleur et de la restituer ensuite.

Le bois est un matériau qui a tendance à se développer. Il concerne aujourd'hui environ 10 % des constructions. C'est un matériau très écologique puisqu'il est issu de ressources naturelles et ne fait pas appel aux énergies fossiles dans sa fabrication. Il a d'excellentes capacités isolantes et il offre un confort de vie et un esthétisme très appréciés. Il peut être utilisé seul ou en association avec un autre matériau.

D'autres matériaux sont également disponibles, en particulier le métal, en général de l'acier. L'avantage, comme avec le bois, c'est un montage rapide, puisque les éléments sont préfabriqués en atelier. Le chantier se limite à l'assemblage des éléments.

On trouve aussi des constructions en paille ou en chanvre, notamment pour des projets de maisons entièrement écologiques. Ces dernières restent cependant largement minoritaires.

Dans votre prochain magazine :

RÉSIDENCES SENIORS, RÉSIDENCES ÉTUDIANTES, POURQUOI CES INVESTISSEMENTS SONT-ILS ENCORE ATTRACTIFS ET COMMENT EN PROFITER ?

ECI PROMOTION

Hall Parc

Permis de Construire
délivré et affiché

à Saint-Cyr-sur-Loire

Bureaux et cabinets médicaux



Photos non contractuelles

Avec plus de
150 places de parking

02 47 66 65 54

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

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset



Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



COUP DE

SAINT CYR SUR LOIRE

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



TOURS PREBENDES

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



TOURS PREBENDES NORD

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



TOURS FEBVOTTE

Agréable maison particulière ~142m² avec garage et jardin ~350m². Entrée, séjour (cheminée) terrasse SUD, cuisine A, chambre, bureau, douche. A l'étage : 2 chambres, bains. Cave, salle de jeux. Une maison fonctionnelle et lumineuse. Classe énergie D. Classe climat B. **572 000 €** 4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 550 000 € hors honoraires) Réf T3046



TOURS GIRAUDEAU

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



TOURS LES 2 LIONS

Charmant Appartement/Maison de 88m² dans résidence 200 lots avec terrasse 25m² et jardin privatif 40m². Entrée, séjour, cuisine A, 2 chambres, bains. 2 parkings extérieurs. Charges annuelles ~ 2 300 €. Classe énergie C. Classe climat B. **294 000 €** 5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 280 000 € hors honoraires) Réf T3047

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



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



www.lucilia-b-immobilier.fr

SIREN 45272404