

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

Les tendances du marché

Immobilier
neuf
Vers un rebond ?

Transactions
dans l'ancien
*A quoi s'attendre
en 2024 ?*

Parole d'expert
par Tristan
BARBIER



Un achat immobilier ? La location et la gestion
de votre bien ? La mise en gérance d'une copropriété ?
Un investissement locatif rentable ?...

QUEL QUE SOIT VOTRE PROJET IMMOBILIER, LES AGENCES DE TOURS SONT À VOS CÔTÉS.



**BIEN
CHEZ
SOI**



02 47 60 22 15



02 47 70 12 70



02 47 31 16 16

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

[citya.com](https://www.citya.com)

LUMINEUX LOFT DE 100 M² EN HYPER CENTRE DE TOURS AVEC TERRASSE ET GARAGE



651 000 € Réf : TAPP513473



À quelques minutes du tramway Jean Jaurès Tram A, venez visiter ce magnifique loft de 4 pièces de 100 m² situé dans le centre-ville de Tours. Ce bien comprend un grand salon séjour de 53 m² avec sa cuisine américaine aménagée et équipée, le tout donnant sur une belle terrasse de 40 m². Deux chambres, une buanderie et une salle d'eau ainsi que de nombreux rangements vous attendent. Vous serez séduits par la qualité des matériaux utilisés ! Une cave ainsi qu'un garage de 18 m² complètent le bien.
CONTACT : CITYA CHARLES GILLE 02 47 60 22 15

RARE APPARTEMENT DE 82 M² QUARTIER CATHÉDRALE À TOURS



250 000 € Réf : TAPP508886



Au cœur du quartier de la cathédrale de Tours, venez découvrir ce charmant loft de 67 m² Carrez (82 m² au sol) aux beaux volumes. Vous serez séduits par son cadre verdoyant en entrant dans la copropriété. Un grand jardin commun mène à une petite terrasse pour entrer dans l'appartement. Le bien comporte une belle pièce de vie avec différents niveaux et mezzanine pouvant faire office de coin nuit ou salon télé, une grande chambre, une cuisine aménagée et équipée ainsi qu'une salle d'eau avec douche à l'italienne. Rénové en termes d'isolation, huisseries et chauffage, cet appartement vous offrira un confort optimal.
CONTACT : CITYA CHARLES GILLE 02 47 60 22 15

de prestige et d'exception

CHARMANTE MAISON DE VILLE DE 290 M² EN HYPER CENTRE DE TOURS



1 200 000 € Réf : TMA1125824

Cette maison de ville d'exception en plein cœur de Tours, dans un secteur recherché, d'une superficie d'environ 290 m² habitables, allie charme et modernité. L'accès se fait par un authentique porche d'entrée tourangeau.

Au rez de chaussée : une belle entrée, un salon et séjour parquetés avec de beaux volumes, une cuisine aménagée et équipée, un WC indépendant et une magnifique véranda. Le premier étage, desservi par un palier, offre trois chambres dont une suite parentale lumineuse avec baignoire, douche et double vasque.

De nombreux rangements se joignent à ces volumes, ainsi qu'un WC indépendant avec lave-main.

Au deuxième étage : trois chambres dont une suite parentale avec pièce d'eau aménagée équipée d'une baignoire et WC indépendant. De nombreux rangements.

Au troisième étage : quatre pièces aménagées et une salle d'eau avec WC.

CONTACT : CITYA BÉRANGER 02 47 70 12 70

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic



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



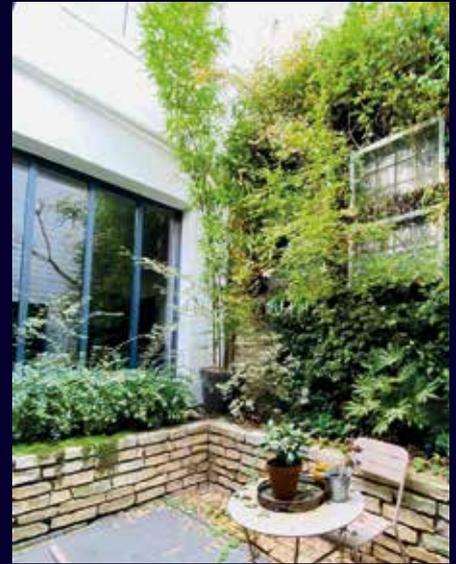
40 bd Béranger
02 47 70 12 70
beranger.contact@citya.com



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

EXCEPTIONNELLE

MAISON DE VILLE DE 158 M²
QUARTIER STRASBOURG À TOURS



Cette maison lumineuse de 158 m² est l'opportunité que vous attendiez. Elle offre des caractéristiques de haute qualité.

Vous serez séduit par le charme de cette maison, dotée d'une belle entrée accueillante. Le salon spacieux est associé à une cuisine aménagée et équipée de très bonne qualité. La salle à manger est baignée de lumière grâce à sa superbe verrière.

L'un des atouts majeurs de cette propriété est sa piscine chauffée intérieure, qui vous permettra de profiter de moments de détente toute l'année, quelle que soit la saison.

À l'étage, vous trouverez trois chambres spacieuses offrant un espace privé confortable pour vous et votre famille. Une salle de bains moderne complète cet étage. La maison dispose également d'une entrée indépendante menant à une dépendance comprenant deux pièces polyvalentes, une mezzanine pour un espace de rangement supplémentaire et une salle d'eau pour un confort accru.

Le sous-sol est un espace pratique et fonctionnel, tandis qu'un mur végétal ajoute une touche de verdure apaisante à l'environnement. L'espace a été optimisé et bien agencé pour offrir un confort de vie optimal.

La climatisation permet de maintenir une température idéale tout au long de l'année. De plus, une place de parking aérienne est incluse, ce qui est un véritable atout dans ce quartier réputé pour sa tranquillité.

CONTACT : CITYA SGTI 02 47 31 16 16

727 000 € Réf : TMAI139012

sommaire

DÉCEMBRE 2023

Ancien

Transactions dans l'ancien

A quoi s'attendre en 2024 ?



ACTU DU MOIS

Baisse des ventes en Indre-et-Loire

À consulter

les annonces

des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

22 Le fichier AMEPI

Parole d'expert

12 par Tristan BARBIER

Parole de Notaire

14 Quel régime matrimonial choisir ?

Neuf

Immobilier neuf

Vers un rebond ?



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 : Vanessa RIBAUD
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER
Commercial : Rémy CHARRON
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE
n°223 du 05 Décembre 2023
au 02 Janvier 2024

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

 PEFC 10-31-3162



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



Agence SIMON

depuis
1972

AMBOISE

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

VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République
02 47 52 67 28

ST-CYR/LOIRE

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

BLÉRÉ

33, rue du Pont
02 47 23 29 14

Amboise Proche Centre Ville 355.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,41 % TTC
340 000 € hors honoraires



Belle maison des années 90 d'environ 130 m² avec garage, sur un joli jardin clos et arboré de 585 m². Pièce à vivre lumineuse avec cuisine ouverte, Chambre et salle de bain en RDC. A l'étage, 2 chambres spacieuses, salle d'eau. Garage, Grenier aménageable. Classe énergie : D. Réf: 936. Tél: 02 47 23 29 14

Proche Bléré 730.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,29 % TTC
7000 000 € hors honoraires



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

Vallée du Cher 149.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,43 % TTC
140 000 € hors honoraires



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

Aux portes d'Amboise 279.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,30 % TTC
265 000 € hors honoraires



Agréable maison contemporaine offrant de beaux volumes, grand séjour avec cuisine ouverte prolongée par véranda, 4 chambres, bureau, 2 wc, salle de bains, buanderie, terrasse et jardin clos de 542 m². Classe énergie : n/A. Réf: 876A. Tél: 02 47 30 51 56

TOURS Sainte Radegonde 437.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,30 % TTC
415 000 € hors honoraires



Adorable maison année 30 proche transports. Entrée, gde pièce de vie avec bow window, parquet et cheminée, cuisine, bureau, 2 gdes chambres, sdb, wc, belle terrasse couverte /pergola. 1^{er}: mezzanine pouvant être fermée en chbre, chbre avec sdb/wc. Ss sol complet en rez de jardin avec garage, buanderie, pièce. Joli jardin en espalier paysager. Classe énergie E. Réf: 882A. Tél: 02 47 30 51 56

10 mn d'Amboise 398.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,74 % TTC
380 000 € hors honoraires



Maison ancienne située coeur d'un village avec commerces, beaux volumes. Maison principale : grande pièce de vie 56 m² /cheminée, 3 chbres, salle d'eau / WC. 1^{er}: gd bureau ou salle de jeux, chambre, salle de bains, WC. Maison avec accès indép: entrée, bureau ou chbre, suite parentale avec sauna et sde. Caves, cour et adorable jardin clos de murs. Idéal maison de famille ou activité touristique. Classe énergie D. Réf: 959A. Tél: 02 47 30 51 56

Montlouis sur Loire 186.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,29 % TTC
175 000 € hors honoraires



Situation idéale pour cette maison de bourg à rafraîchir. Nombreuses possibilités. Elle se compose d'un espace de vie de plain-pied: Entrée, Salon-séjour, Cuisine, Cellier, Couloir, Bureau, 2 chambres, Salle d'eau, Wc. Sous-sol complet (env 84 m²) aménageables dont 1 ancienne chambre. Le tout sur un terrain clos d'env 487 m². Classe énergie E. Réf: 852. Tél: 02 47 46 24 80

Tours quartier gare 462.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC
440 000 € hors honoraires



Au calme, bel appartement de 98 m² avec balcon, garage, cave et parking dans une résidence avec ascenseur. Parfaitement entretenu, il se compose d'une belle entrée avec placard et wc, cuisine a/e donnant sur balcon sud, salon séjour, 3 chambres, Sdbains et Sd'eau et 2^{ème} WC. Charges : 2064 €/an eau comprise. Nombre de lots en copropriété : 40. DPE en cours. Réf: 1786. Tél: 02 47 46 24 80

St Cyr sur Loire 191.700 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,50 % TTC
180 000 € hors honoraires



Dans une résidence de standing, appartement de type 2 avec balcon, ascenseur, cellier et parkings. Il se compose d'une entrée avec placard, cuisine Aménagée ouverte sur pièce de vie, chambre avec placard, Sd'eau/wc. Cave et deux stationnements (en enfilade) en sous-sol complètent l'ensemble Charges annuelles comprenant le chauffage et l'eau chaude. Classe énergie non soumis. Réf: 964. Tél: 02 47 46 24 80

Campagne de Vernou 358.700 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,50 % TTC
340 000 € hors honoraires



Belle vue pour cette maison de 1976 entrée - véranda, séjour avec cuisine ouverte, 2^{ème} séjour, chambre, bureau, sdb. Au 1^{er}: 3 chambres, wc avec lave mains, penderie. Sous sol total avec buanderie, garage double, cave. Le tout sur env. 4200 m² de terrain avec piscine chauffée. DPE EN COURS. Réf: 648. Tél: 02 47 52 67 28

Hyper centre Rochecorbon 353.400 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,49 % TTC
335 000 € hors honoraires



RARE, cette maison des années 60 entièrement de plain pied vous séduira par sa rénovation et son environnement. Elle comprend une entrée, séjour avec poêle, cuisine aménagée, 3 chambres, salle d'eau et WC. Bureau indépendant. Le tout sur un charmant jardin arboré sur 2 niveau d'env. 1000m². Classe énergie : E. Réf: 898. Tél: 02 47 52 67 28

Nazelles 296.000 €

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



Spacieuse maison de 2002 comprenant entrée, séjour, cuisine séparée avec bloc évier, arrière cuisine, chambre salle d'eau, à l'étage: palier 3 chambres salle de bains, WC, petit dressing. Caves voutées. Carport Le tout sur 387 m² de terrain. DPE EN COURS. Réf: 961. Tél: 02 47 52 67 28

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

www.agence-simon.com



Transactions dans l'ancien

A quoi s'attendre en 2024 ?



L'année 2023 touche à sa fin et elle s'achève sur une note tendue pour le marché immobilier. Nos régions sont aussi concernées, même si elles ne sont pas parmi les plus touchées. Mais, au niveau national, les éléments d'un nouveau cycle à la baisse semblent bien réunis.

Changement de ton

En 2023, le ton a changé sur le marché de l'immobilier. Tous les signes avant-coureurs du retournement auquel nous sommes en train d'assister étaient déjà présents l'année précédente et ils se sont confirmés. Hausse des taux d'intérêt, contexte géopolitique et social tendu, crise de l'énergie et inflation : 2023 n'a rien inventé.

Mais ce qui a vraiment évolué, c'est la perception de ce changement. En 2022, vendeurs et opinion publique restaient sur l'idée d'un marché de l'immobilier euphorique et de prix sans cesse à la hausse. Tandis que les professionnels, de leur côté, appelaient à la vigilance. En 2023, la nouvelle donne immobilière est entrée dans tous les esprits. Et cela n'est pas sans conséquences.

Voici, en cinq points, ce qu'il faut retenir de cette année particulièrement agitée pour le secteur du logement.



Des transactions en berne. C'est la première grande indication de cette année 2023 : la baisse du nombre de ventes, amorcée en 2022, s'est encore amplifiée pour atteindre des niveaux inquiétants. La Fnaim estime que le nombre de transactions sur un an devrait culminer à 885 000 unités en décembre. Cela représente une baisse de 21 % sur un an et plus de 26 % par rapport à septembre 2021.

Des prix à la baisse. Longtemps, les prix ont résisté. Les vendeurs, un peu sourds aux évolutions du marché, ne voulaient pas renoncer à la plus-value qui leur semblait due. Mais nécessité faisant loi, les prix de vente ont commencé leur mouvement d'ajustement en 2023. Pour la première fois depuis des années, la moyenne nationale est en baisse entre janvier et octobre 2023 (chiffres Fnaim), à -0,8 %. Des baisses qui touchent, en premier lieu, les grandes agglomérations tandis que les communes moyennes et le secteur rural résistent mieux.

15 % de pouvoir d'achat immobilier en moins

Un pouvoir d'achat en peau de chagrin. La baisse des prix ne compense pas, loin s'en faut, la hausse des taux d'intérêt. Ces derniers culminent aujourd'hui légèrement au-dessus des 4 %. Cela engendre une baisse du pouvoir d'achat immobilier que les experts évaluent aux alentours de 15 %.

Des contraintes énergétiques. L'année 2023 a été marquée par l'entrée en vigueur des premières restrictions liées à la performance énergétique des logements. Limitées pour le moment, elles seront nettement élargies dans un avenir proche. Les logements classés G seront interdits à la location en 2025 et les F en 2028. Cela, évidemment, les pénalise fortement sur le marché de la transaction et affecte le marché tout entier.

Un besoin de se loger qui persiste. La demande, qui était si vive avant le retournement du marché immobilier, n'a évidemment pas disparu. Le besoin de se loger est toujours là. Elle ne peut simplement pas être satisfaite sur le marché de la transaction. Conséquence : elle se reporte sur celui de la location et la pénurie des biens à louer remplace l'ancienne pénurie des biens à acheter.





Emprunt : vers un assouplissement en 2024 ?



L'année 2023 a été marquée par une des hausses des taux d'intérêt les plus rapides de l'histoire. On est passé de 1 % à plus de 4 % en quelques mois seulement. Une progression qui suivait, en fait, de très près, la hausse des taux directeurs de la Banque centrale européenne (BCE). Une mesure classiquement utilisée pour ralentir le moteur de l'économie et limiter la surchauffe. Tout cela pour faire reculer l'inflation.

Un signal encourageant est intervenu le 26 octobre : après dix hausses consécutives, la BCE a décidé de ne pas toucher à ses taux directeurs. Conséquence immédiate, les taux d'intérêts sont restés stables en octobre dans la plupart des établissements bancaires. Sur le front de l'inflation, il semble en effet que le gros de la tempête soit passé. La BCE devrait donc laisser un peu au placard l'arme fatale de ses taux directeurs.

Les analystes estiment que le plafond est presque atteint et que la barre des 5 % ne sera sans doute pas franchie. Pour autant, ne nous affolons pas, l'inflation va rester sous surveillance au moins tout au long de l'année 2024 et il serait imprudent de tabler sur une baisse significative des taux d'intérêt. Sur ce front, c'est plus à une stabilisation aux niveaux actuels qu'il faut d'attendre pour l'année prochaine.

Les banques recommencent à prêter

L'autre élément important, c'est ce que l'on appelle la production de prêts. En gros, le volume de crédits que les banques accordent sur une période. Depuis un an, le robinet était quasiment fermé, avec une production de crédits en chute de presque 45 % sur un an. Bonne nouvelle, il semble que le corset commence à se desserrer. Plusieurs banques ont récemment modifié leurs conditions, notamment en termes d'apport minimum, pour élargir le spectre des profils éligibles.

Plus de banques sur le marché du financement immobilier, cela veut dire plus de concurrence entre les établissements et, potentiellement, plus de marges de négociation pour les emprunteurs.

Si le taux d'usure a été un frein important au crédit au plus fort de la crise inflationniste, c'est moins le cas aujourd'hui. Ce taux, qui est celui au-delà duquel il est interdit de prêter, est désormais de 5,91 % pour un prêt de 20 ans. Cela laisse une marge à beaucoup de dossiers mais peut encore être compliqué pour les emprunteurs qui empruntent dans la fourchette haute et sur une longue durée.

En revanche, le taux maximal d'endettement, toujours préconisé à 35 % des revenus, reste contraignant. Il empêche les acquéreurs de compenser la hausse des taux par un endettement plus important.



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



 Au cœur d'un village proche de Tours, une maison et ses dépendances dans un jardin foisonnant
Ref 549515 - DPE C/C 659 000 €

En vente proche de Tours



 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 proche de Tours



 À trente minutes au sud de Tours, sur un terrain de près de 6000 m², un ancien moulin entièrement restauré avec dépendances.
Ref 780572 - DPE C/C 460 000 €

En vente en Touraine



 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



Effet de cycle

On le dit souvent et ce n'est pas un vain mot, l'immobilier est une activité cyclique. Les effets s'accumulent et se renforcent dans un même sens jusqu'à un point de rupture. Il s'en suit alors un retournement et un mouvement dans le sens inverse.

C'est, selon de nombreux observateurs, ce qui est en train de se mettre en place actuellement. Après une période où tous les indicateurs convergeaient à la hausse, nous sommes entrés dans un cycle à la baisse.

La remontée des taux d'intérêt entraîne une baisse des montants que les acquéreurs peuvent emprunter. Et donc une baisse du pouvoir d'achat immobilier et de la demande. A terme, cela conduit à une baisse des prix. Mais un marché en baisse, c'est aussi un contexte qui rend le prêt plus risqué pour les banques puisqu'elles participent à l'achat de biens qui sont susceptibles de perdre de la valeur. Et donc, elles durcissent leurs conditions d'octroi des prêts. Et cela renforce le mouvement de baisse de la demande.

Selon toutes vraisemblances, ce cercle vicieux multifactoriel pourrait se poursuivre tout au long de l'année 2024. Pour amorcer un véritable mouvement inverse, il faudrait que plusieurs éléments et, en particulier, le niveau des taux et celui des prix s'inversent durablement.



Pas de panique !

Les perspectives pour 2024 peuvent faire un peu peur. Personne n'a envie de vendre en bien en dessous du prix qu'il en espérait. Et pas plus de se voir refuser un financement pour un projet de vie. Évidemment, il est normal d'adapter son attitude à la conjoncture. Pour autant, il ne faut pas oublier que l'immobilier demeure une valeur sûre et le logement un besoin vital. Sur le moyen et le long terme, l'investissement dans la pierre est une bonne option et, c'est une certitude, les beaux jours de l'immobilier reviendront.

Prix de l'immobilier : quelle baisse pour 2024 ?



comme Amiens, Orléans, Nîmes, Saint-Étienne, Valence, Lyon et Toulon, les maisons peuvent accuser une baisse de plus de 8 %.

De 12 à 15 % de baisse pour débloquer le marché

Difficile de lire dans le marc de café pour savoir comment cette situation va évoluer au cours de l'année 2024. Ce qui est sûr, c'est que le redémarrage du marché immobilier ne se fera pas sans un ajustement assez net des prix de vente. Pour Charles Marinakis, le président de Century 21 France, il faudrait une diminution des prix de 12 à 15 % pour relancer vraiment le marché. Une estimation qui semble partagée par la plupart des professionnels et qui est à mettre en relation avec les très fortes hausses qui ont été enregistrées au cours des dernières années. Selon le baromètre de la Fnaim, dans une ville comme Angers, par exemple, on est encore à presque 63 % de hausse sur cinq ans. C'est plus de 36 % à Tours et presque 42 % à Poitiers ! Cette fourchette correspond, selon les estimations, à la perte de pouvoir d'achat immobilier qui reste à compenser à fin 2023.

A noter tout de même que les biens situés dans des zones touristiques et de villégiature, en particulier les stations balnéaires et les stations de ski, ne sont pour le moment pas du tout concernés par la baisse des prix de l'immobilier.

On l'a vu, en 2023 s'est amorcé un mouvement des prix de l'immobilier à la baisse. Une première depuis plusieurs années. Dans le baromètre de la Fnaim, qui regroupe 70 villes représentatives sur l'ensemble du territoire, 46 affichent un prix au mètre carré moyen en érosion sur les trois derniers mois. Sur un an, elles sont 43 à pointer en baisse. Mais, pour le moment, cette érosion reste assez limitée. Dans le baromètre Fnaim, seules six villes accusent une baisse supérieure à 5 % sur un an.

Sur l'ensemble du territoire, les notaires de France estiment cette baisse à 3 % sur un an, en novembre 2023. Ils précisent par ailleurs que les maisons seraient légèrement plus impactées que les appartements, -3,2 % contre -2,7 %. Toujours selon les notaires, si la province est moins impactée (-1,9 %), l'ampleur du mouvement dépend de la ville et du type de bien. Globalement, les appartements résistent mieux que les maisons (-0,3 % contre -2,7 %). Dans certaines villes,

Dans votre prochain magazine :

COPROPRIÉTÉ, LE CASSE-TÊTE DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE.

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



TOURS - HYPER CENTRE-VILLE

Emplacement exceptionnel pour cet appartement de 123 m² entièrement rénové. Situé au deuxième étage d'un ancien grand hôtel particulier, les pièces de vie offrent de très beaux volumes et une très belle luminosité. L'ensemble propose un vaste salon, une cuisine, 4 chambres et deux salles de bains, agrémentés de nombreux rangements et d'une grande cave voûtée. Copropriété de 21 lots sans procédure en cours. *Charges annuelles : 3200 €.* DPE : C/D. Prix HAI : 595 000 € - Prix net vendeur : 569 377 € (Honoraires de 4,5 % 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 Tristan BARBIER

Le pro, pour une gestion locative en toute sérénité

En quoi consiste la gestion locative ?

Il y a deux parties dans la gestion locative. D'abord, celle qui concerne la mise en place d'un locataire, la location. Cela commence avec la promotion du bien, grâce à différents outils. Ensuite, il y a les visites puis, quand on dispose d'un candidat locataire intéressé, le montage du dossier, la vérification de sa solvabilité et de l'authenticité des documents fournis. Quand on est sûr de son sérieux, on transmet au propriétaire pour validation. Ensuite vient la rédaction du bail et des éventuels actes de caution. Un professionnel vous offre une sécurité juridique. Il faut savoir que, bien souvent, quand les propriétaires gèrent eux-mêmes leur bien, les baux ne sont pas dans les clous, Cela peut avoir de graves conséquences en cas de problème au cours de la location. Et puis, bien sûr, le professionnel assure les états des lieux d'entrée et de sortie. La deuxième partie, la gestion, c'est tout ce qui concerne l'administration du bien pendant que le locataire est en place. Cela comprend l'appel des loyers, les révisions de loyers, les multiples vérifications, le paiement des charges au syndic et fournisseurs mais aussi toutes sortes d'actions que l'on entreprend au nom du propriétaire quand le locataire a une demande, une réparation, par exemple. Le professionnel vous apporte une sécurité administrative, comptable et technique.

Quel est l'intérêt de passer par un professionnel ?

L'intérêt principal, c'est la sérénité que cela offre. En premier lieu, en ce qui concerne les impayés. Les mauvais payeurs, en général, ne passent pas par une agence car ils savent que leur dossier va être vérifié et qu'en face d'eux, ils vont avoir une structure bien organisée, qui



ne tolèrera aucun retard. Il en va de même pour l'entretien du logement. L'agence n'est pas un antidote à tout, mais elle évite quand même au propriétaire de se retrouver avec un bien dégradé au moment du départ d'un locataire, ou permettra une remise en état facilitée, voire assurée.

Mais cela représente quand même un coût...

Oui, mais il faut relativiser. Les frais d'agence pour la gestion locative sont intégralement déductibles fiscalement. Au final, on estime que pour un loyer de 600 € mensuel, le coût d'une gestion professionnelle revient à environ 25 € par mois après déduction fiscale. C'est très raisonnable quand on considère la tranquillité d'esprit que cela permet. Les propriétaires qui assurent eux-mêmes la gestion de leur bien y passent beaucoup de temps et ils sont souvent dérangés. Et puis, en tant que particulier, on peut facilement oublier des choses importantes, comme la régularisation de charges annuelles ou la révision du loyer, par exemple. Tout cela génère des pertes d'argent qui auraient largement compensé le coût de la gestion par un professionnel.

Visites virtuelles

Les visites virtuelles sont fréquentes sur le marché de la location. Et encore plus depuis la crise du covid qui a généralisé toutes ces technologies. Elles permettent à des personnes de visiter un bien alors qu'elles se trouvent à l'autre bout de la France et, même, de le pré-réserver à distance. Il suffira ensuite d'une seule visite sur place pour valider la location. C'est un outil très puissant dont les particuliers ne disposent pas.



Guy Hoquet

51, bd Charles de Gaulle
à Saint-Cyr-sur-Loire

02 47 85 55 77

www.guyhoquet-immobilier-saintcyr.com



EXCLUSIVITÉ



FONDETTES

275 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.77% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires)

Maison familiale à rafraîchir comprenant 3 chambres. Possibilité d'un studio en rez-de-jardin. Grand Jardin arboré piscinable. Puit, atelier et cave. Belle opportunité. A visiter sans tarder.

Classe énergie : E Réf 25

Xavier CUVIER ☎ 0668301261

COUP DE COEUR



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

167 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 3.64% TTC (Prix 162 000 € hors honoraires)

Appartement lumineux de standing T2 disposant d'une terrasse de 20 m² et d'une piscine dans la résidence, cuisine ouverte aménagée et équipée. Secteur résidentiel et calme, il dispose d'un box fermé et d'un parking extérieur. A voir absolument

Classe énergie : NC Réf 28

Eric GUIAVARCH ☎ 0625060864

COUP DE COEUR



THILOUZE

335 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.69% TTC (Prix 320 000 € hors honoraires)

Au cœur de la vallée de l'Indre superbe maison, matériaux de qualité, offrant : vaste séjour, cuisine, chambre en rdc, 4 chambres à l'étage, vaste sous-sol, sur un terrain de 1100 m² à proximité du village.

Classe énergie : D Réf 9

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

PROCHE TOUT



TOURS GRAMMONT

147 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.64% TTC (Prix 140 000 € hors honoraires)

Appartement lumineux T3 traversant avec balcon à proximité immédiate du tramway. Belle cuisine aménagée et équipée (valeur à neuf de 11000 euros), 2 chambres, dressing. Charges modérées (204 euros par mois)

Classe énergie : D Réf VA2012-ALUCHON

Eric GUIAVARCH ☎ 0625060864

EXCLUSIVITÉ



JOUÉ-LÈS-TOURS

139 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.39% TTC (Prix 131 500 € hors honoraires)

Découvrez à Joué-lès-Tours cet appartement de 3 pièces de 62 m². Il bénéficie d'une exposition sud-ouest et d'un balcon. Ascenseur et place de parking. Etat impeccable. Rénovation de qualité faite il y a 2 ans.

Classe énergie : E Réf VA1984-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 0661107575

À SAISIR



FONDETTES

323 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.19% TTC (Prix 310 000 € hors honoraires)

Cette maison accueillera votre famille et vos amis avec ses 6 chambres et son jardin arboré. Un garage pouvant accueillir 2 véhicules est un vrai plus. Belle opportunité d'habiter Fondettes.

Classe énergie : E Réf 22

Xavier CUVIER ☎ 0668301261

EXCLUSIVITÉ



CHAMBRAY-LÈS-TOURS

644 180 € Honoraires inclus charge acquéreur 3.90% TTC (Prix 620 000 € hors honoraires)

Proche Hippodrome maison 7 pièces avec parc de 6800 m² boisé. Elle comprend : une pièce à vivre, cinq chambres, une cuisine indépendante, deux salles d'eau. Environnement vraiment exceptionnel proche des axes, en plein cœur de la métropole.

Classe énergie : E Réf 24

Louis ALUCHON ☎ 0661107575

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



Quel régime matrimonial choisir ?

Le contrat de mariage est un acte juridique, établi par un notaire, qui permet aux époux de choisir leur régime matrimonial. Le régime matrimonial est l'ensemble des règles applicables à la gestion et à la propriété des biens des époux.



Quel est le régime applicable sans contrat de mariage ?

En l'absence de contrat de mariage, les époux sont soumis au régime légal de la communauté d'acquêts. Dans ce régime, les biens possédés avant le mariage et ceux reçus par donation ou succession demeurent la propriété propre de chaque époux. Les biens achetés pendant le mariage constituent des biens communs aux deux époux.

Les époux sont tenus des dettes nées pendant la communauté.

En cas de divorce, les biens communs sont en principe partagés par parts égales.

Il est possible de choisir le régime de la communauté légale, mais de l'aménager par contrat de mariage en y incluant des clauses adaptées à la situation familiale et

patrimoniale des époux, par exemple, une clause de partage inégal ou de préciput (qui permet au conjoint survivant de prélever sur la communauté avant tout partage, un bien ou une somme d'argent).

Ce régime ne convient pas à toutes les situations, notamment en présence d'un conjoint exerçant une profession indépendante. Les époux peuvent préférer un autre régime que la communauté légale.

Quels sont les autres régimes matrimoniaux ?

La séparation de biens offre une grande indépendance financière aux époux. Tous les biens possédés avant et pendant le mariage restent la propriété de l'époux qui les a achetés. Chaque époux gère ses biens comme il l'entend, sauf le logement familial.

Il est possible d'insérer une clause pour mettre en commun certains biens tels que la résidence principale.

Chaque époux est personnellement responsable des dettes contractées en son nom personnel.

La participation aux acquêts est un régime mixte. Il fonctionne comme une séparation de biens pendant le mariage et comme une communauté à la dissolution du mariage.

Au partage, le notaire évalue l'enrichissement de chaque époux durant le mariage, qui est ensuite partagé entre eux. Ainsi, l'époux qui s'est le moins enrichi profite de l'enrichissement de l'autre.

Il est enfin possible pour les époux d'adopter la communauté universelle, dans laquelle tous leurs biens forment une seule masse commune (sauf pour les biens propres qui en ont été exclus). Ils sont tous les deux responsables de l'ensemble des dettes. Ce régime est souvent accompagné d'une clause d'attribution intégrale de la communauté au profit de l'époux survivant. Elle lui permet en cas de décès, de recueillir la pleine propriété des biens communs.

Pourquoi consulter un notaire ?



Le contrat de mariage est conclu avant le mariage. Les époux peuvent également changer à tout moment de régime matrimonial devant un notaire. Ce dernier est là pour les conseiller, et leur établir un contrat sur mesure.



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

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr



Agence SIMON

depuis
1972

AMBOISE

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

VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République
02 47 52 67 28

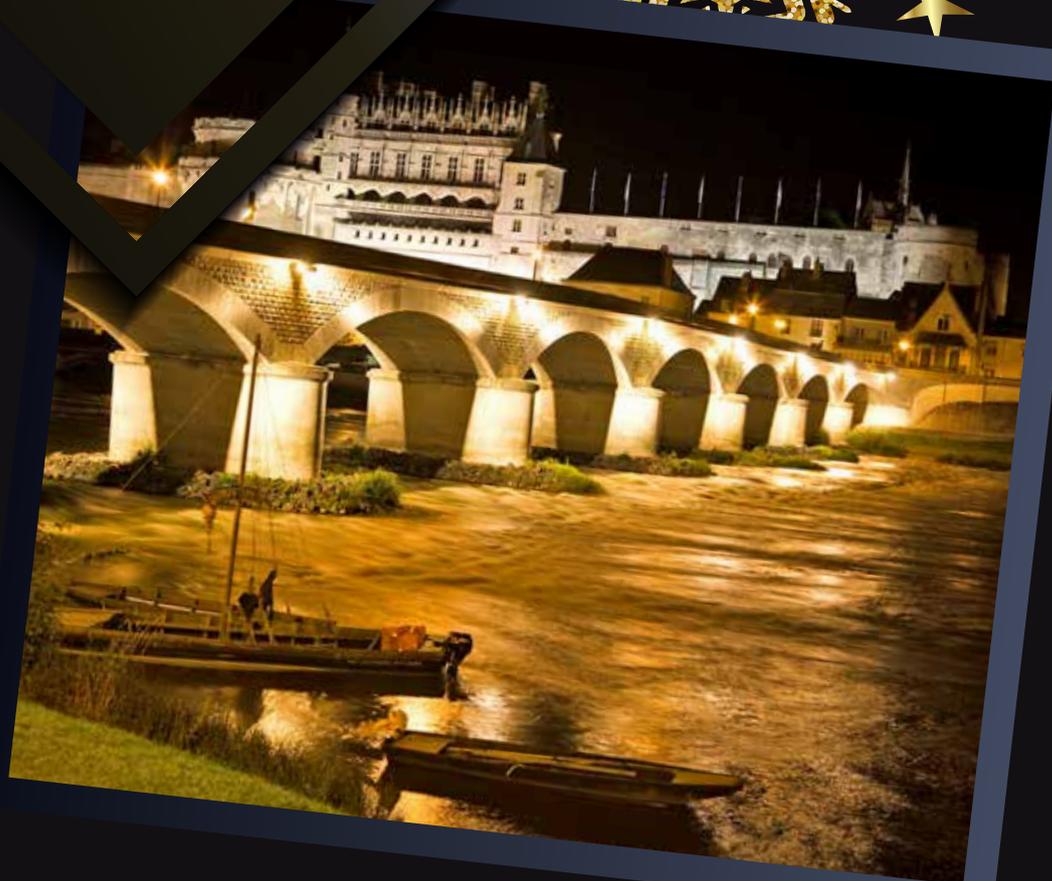
ST-CYR/LOIRE

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

BLÉRÉ

33, rue du Pont
02 47 23 29 14

*Les Agences
Simon
vous souhaitent
de belles fêtes
de fin d'année !*





TOUT POUR VOTRE BIEN

*Votre agence
L'Immothèque
vous souhaite de
bonnes fêtes
de fin d'année.*

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



- Vente
- Achat
- Location
- Gestion
- Conseil

17 bis, place du Château - **CHAMPIGNY-SUR-VEUDE**

02 47 95 20 04

www.stlouisimmobilier.fr



SIRET 51 8804501

ENSEMBLE



RICHELIEU

96 300 €

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

Réf 2145

Classe énergie : F



Ensemble Immobilier comprenant en rez de chaussée, un magasin avec vitrine, laboratoire, cuisine et bureau - Au 1^{er} étage, un appartement avec séjour, cuisine, salle de bain et wc - Au 2^{ème} étage, 1 chambre et 3 pièces en enfilades - Cave - Garage cour commune - Bien soumis au statut de copropriété de 2 lots - Quote-part budget prévisionnel 550 € / an.

INVESTISSEUR



RICHELIEU

315 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 2152

Classe énergie : E



Richelieu Intra-muros, propriété du 17^{ème} offrant sur 500 m² env 3 logements loués avec une rentabilité de 5% : une maison de ville de type T4 avec terrasse et garage, une maison de ville de type T5 avec terrasse, un appartement de type T3. Possibilité d'aménager 2 autres logements. Un bel ensemble bien rénové et avec encore quelques atouts dans sa manche.

INVESTISSEURS



RICHELIEU

127 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 2151

Classe énergie : G



Immeuble constitué de 4 logements locatifs dont 3 occupés. Deux appartements au 1^{er} étage - Deux appartements au rez de chaussée - Cellier extérieur sur cour possibilité d'aménager le grenier au dessus de 115 m² env. Avec escalier en pierre. Courette et jardin avec droit de passage, puits et dépendances.

À SAISIR



RICHELIEU

49 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10% TTC
(Prix 45 000 € hors honoraires)

Réf 2144

Classe énergie : D



Richelieu Intra-muros, nous vous proposons cette petite maison de ville de 49 m² env : séjour avec cheminée insert, petite cuisine, une chambre avec salle de bains et un bureau une petite courette attenante a la cuisine et un petit appentis idéal pour un investisseur ! Visite virtuelle disponible sur demande.

À SAISIR



LEMERE

136 500 €

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

Réf 2051

Classe énergie : C



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 jardin de 130 m² env. Non attenant pouvant servir de parking.

BAISSE DE PRIX



FAYE LA VINEUSE

116 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 2141

Classe énergie : E



À 9 mn de richelieu, dans un charmant village classe, maison ancienne de 70 m² env, offrant actuellement un séjour avec coin cuisine et cheminée insert, deux chambres, salle d'eau et wc et possibilité d'agrandissement sur 50 m² env différentes dépendances : atelier, ancienne étable, garage - Cave - Cours et jardin avec une belle vue dégagée.

NOUVEAUTÉ



MARCAY

178 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 168 300 € hors honoraires)

Réf 2164

Classe énergie : D



À 15 mn de chinon et de loudun, dans un hameau calme, longere de 180 m² environ offrant une belle piece de vie avec cuisine ameenagee de 60 m² env, quatre chambres, une salle de jeux, une piece ameenagee en plain-pied, ideal pour une suite parentale, une salle de bains et une salle d'eau petites dependances et jardin clos de 1200 m² env.

A RENOVER



TAVANT

107 000 €

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

Réf 2135

Classe énergie : NC



Maison ancienne de village proposant sur 190 m² env. Composée : 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.

EXCLUSIVITÉ



JOUÉ-LÈS-TOURS

560 000 €
Honoraires charge vendeur

Réf 37668
Classe énergie : B



Découvrez cette maison contemporaine 5 pièces (4 chambres) de 154 m², avec une surface de terrain de 610 m² à proximité quasi immédiate des écoles maternelles, primaires, collège et lycée mais également du TRAM et des services.

EXCLUSIVITÉ



FONDETTES

320 000 €
Honoraires charge vendeur

Réf 37671
Classe énergie : D



Idéalement située dans le bourg de Fondettes, au calme, à pied des commerces, bus, écoles et toutes commodités. Venez découvrir cette maison 5 pièces de 114 m² qui vous offrira une vie de plain-pied.

EXCLUSIVITÉ



DRUYE

285 000 €
Honoraires charge vendeur

Réf 37669
Classe énergie : D



À Druye, dans le centre du bourg à deux pas des écoles et des transports scolaires cette maison 5 chambres est idéale pour une famille avec enfants, petits et grands, cherchant de la mobilité pour tous !

NOUVEAUTÉ



SAVONNIÈRES

169 000 €
Honoraires charge vendeur

Réf 37670
Classe énergie : D



A Savonnières, en plein centre bourg, à environ 15 km de Tours, cet appartement 3 chambres en duplex d'environ 118 m² est une belle opportunité pour du locatif !

NOUVEAUTÉ



TOURS

222 000 €
Honoraires charge vendeur

Réf 83507196
Classe énergie : E



SPECIAL INVESTISSEURS : Studio + Type 2 (63 m²) avec jardin, rue Origet à Tours, à deux pas du Jardin des Prébendes, venez découvrir cette belle opportunité d'investissement peut-être à deux pas de chez vous ! Beau potentiel, possibilité de surélévation.

NOUVEAUTÉ



AZAY-LE-RIDEAU

185 000 €
Honoraires charge vendeur

Réf 37674
Classe énergie : D



Maison à Azay-le-Rideau, elle se compose d'une véranda, d'un salon-séjour traversant, d'une cuisine, de deux chambres, d'une salle d'eau et d'un wc séparé. Sous-sol complet avec garage, cave, espace buanderie. Jardin de 605 m² et accès privé.

NOUVEAUTÉ



SAVONNIÈRES

814 000 €
Honoraires charge vendeur

Réf 37677
Classe énergie : D



Charmante propriété du XVIII^{ème} siècle au cœur d'une des plus agréables villes en périphérie de Tours. En centre bourg vous avez accès à tous les commerces de proximité à pieds ainsi qu'aux écoles. D'une surface de 292 m² et composée de 6 chambres, dont une suite parentale en RDC, grand séjour de 45 m², garage, caves jardin de 1900 m².

EXCLUSIVITÉ



BALLAN-MIRÉ

425 000 €
Honoraires charge vendeur

Réf 37676
Classe énergie : C



Maison de 1999 160 m², 4ch, 6p, env 1000 m² terrain. Au RDC, 2 grandes chambres, une cuisine ouverte sur salon-séjour, une salle à manger, une salle d'eau et un WC. Au 1^{er}, un palier dessert 2 chambres, une salle d'eau, un WC et 2 petites pièces. Au sous-sol, un garage, un atelier et une buanderie.

SAVONNIERES

814 000 €

Honoraires charge vendeur

DPE : D

MANDAT N° 37677

Charmante propriété du XVIII^{ème} siècle au coeur d'une des plus agréables villes en périphérie de Tours. En centre bourg vous avez accès à tous les commerces de proximité à pied ainsi qu'aux écoles. D'une surface de 292 m² et composée de 6 chambres, dont une suite parentale en RDC, grand séjour de 45m², garage, caves jardin de 1900m².

NOUVEAUTÉ



TOURS

895 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

DPE : NON OBLIGATOIRE

MANDAT N° 37613

Exceptionnel par sa qualité et son emplacement en hyper-centre de Tours bien qu'à l'abri de toutes nuisances, à 5 minutes à pied de la gare de Tours, 2 minutes de la cathédrale Saint Gatien, ce superbe appartement de 188 m² occupe le 1^{er} étage d'un immeuble du 18^{ème} siècle auquel on accède par un escalier monumental en pierre de grande qualité. Une vue de chaque côté sur des jardins parfaitement entretenus offre un panorama magnifique.

SACHE

1 880 000 €

Honoraire inclus charge vendeur

DPE : D

MANDAT N° 37653

Propriété par un chemin privé, pour découvrir un emplacement de rêve dans la campagne sans voisin proche, au milieu de son parc de 5 hectares, ayant une vue extraordinaire sur son étang d'environ 1 hectare. Pour continuer à vous faire rêver, juste à côté de la maison, un court de tennis remarquable, et une piscine Olympique de 6 m x 14 m avec escalier roman.



FERMETTE



**SAINT GEORGES SUR
CHER**

188 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7316

Classe énergie : F



Dans un milieu champêtre, et à moins de 5min des commerces, jolie Fermette avec beaucoup de potentiel. Entièrement de plain-pied, cuisine aménagée avec insert à granulés, séjour, 3 chambres dont une de 20 m², salle d'eau, bureau. Cellier, cave, grenier aménageable. Hangar de 180 m². Terrain de 4 731 m² avec petite mare. Gros œuvres en très bon état, fosse septique à refaire.

VIAGER



CANGÉY

65 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

Réf 7344

Classe énergie : D



EXCLUSIVITE VIAGER OCCUPE Maison parfaitement entretenue offrant 3 chambres sur terrain de 2 800 m². Salon séjour insert, véranda chauffée, 3 chambres, cuisine et arrière cuisine salle de bain. - BOUQUET 50 000 euros - RENTE VIAGÈRE 500 euros / mois - VALEUR VÉNALE 250.000 euros - VALEUR OCCUPÉE 137.500 euros - PRIX DE VENTE 65.000 euros.

COUP DE COEUR



TOURS

961 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.51% TTC

(Prix 920 000 € hors honoraires)

Réf 7307

Classe énergie : C



Découvrez cette jolie propriété située sur Veigné, parc d'un hectare, piscine, garages. Cette maison entièrement rénovée a conservé son charme et bénéficie d'un confort moderne et des prestations de qualités. Une grande entrée distribue sur le séjour de 60m², cuisine, 2 suites à l'étage, 2nd salon, salle d'eau, bureau et deux chambres.

EXCLUSIVITÉ



AMBOISE

680 000 €

Honoraires charge vendeur

4.62% TTC

(Prix 650 000 € hors honoraires)

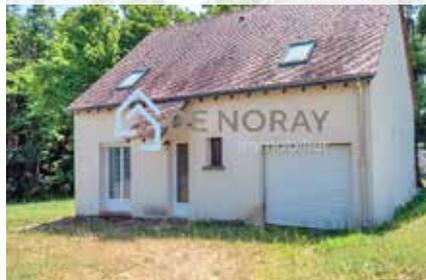
Réf 7362AJA

Classe énergie : NC



Découvrez en exclusivité cette propriété bourgeoise en hyper centre d'Amboise. L'habitation se développe 220 m² habitables avec grenier aménageable, sous-sol, dépendances et garage. Une entrée majestueuse distribue sur un premier salon, couloir avec 2 autres pièces de vie, 4 chambres, 3 salle de bains, un bureau, cuisine et nombreux placards. Les moulures sont au rendez-vous et la hauteur sous plafond est flatteuse. Elle attend ses futurs propriétaires pour être remise en valeur.

EXCLUSIVITÉ



CANGÉY

169 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.63% TTC

(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 7271

Classe énergie : D



A 12 minutes d'Amboise et à 5 minutes de toutes commodités. Sur un terrain de plus de 900 m², vous trouverez la maison principale d'habitation construite en 1997, idéale pour une petite famille ou un premier achat ! La maison se compose de 5 pièces principales : Un salon, salle à manger, une cuisine indépendante, et trois chambres à l'étage ! Un garage et un grand jardin !

EXCLUSIVITÉ



SORIGNY

550 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7265

Classe énergie : C



Situé à 25 min au sud du centre de Tours. Composée de 6 chambres sur 300 m² habitables dont 120 m² de pièces à vivre implantée sur 1 hectare de terrain. Vous entrez par la partie d'origine donnant sur une des pièces de vie qui distribue sur deux espace nuit et l'extension avec séjour, cuisine et suite à l'étage. Grange de 150 m².

Orpi

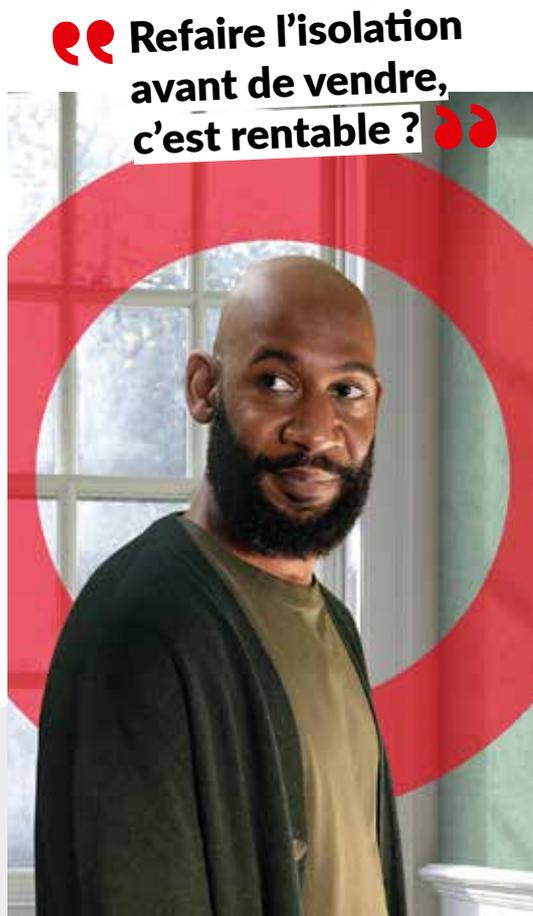
L'esprit coopératif,
ça change l'immobilier.



*Nos 4 agences Orpi vous souhaitent
de bonnes fêtes de fin d'année*



Ⓜ **Diagnostics, bail, travaux...**
Acheter un studio pour le louer,
c'est une galère, non ? 📢



Ⓜ **Refaire l'isolation**
avant de vendre,
c'est rentable ? 📢



Ⓜ **Ma mère dit que c'est trop**
cher, ma soeur pas assez.
C'est quoi le vrai prix de mon
appart ? 📢

La Centrale Immobilière

15 Av. de Grammont
Tours
02 47 70 15 15
www.orpi.com/lcitours

BP Immo
7 Rue Charles Gille
Tours
02 47 61 54 54
www.orpi.com/bpimmo

Cabinet Jocondien
31-33 Rue Gamard
Joué-lès-Tours
02 47 73 73 73
www.orpi.com/cabinetjocondien

Agence de la Place
21 Pl. Jean Jaurès
Château-Renault
02 47 74 00 05
www.orpi.com/agencedelaplace





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



GENILLE

183 750 €

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

Réf 3199

Classe énergie : D

A 10 min de Loches et Montrésor, charmante maison de plain pied de 2003 idéalement située dans un lotissement très calme. Salon/séjour de 36 m² bénéficiant d'une double exposition, une cuisine A/E, garage. L'espace nuit propose 2 chambres, salle d'eau et wc. Grand jardin de 800 m² arboré et clôturé et sa terrasse idéalement exposée !

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



LA RICHE

155 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.07% TTC
(Prix 148 000 € hors honoraires)

Réf 11215

Classe énergie : NC

APPARTEMENT T2 de 41,79 m² au 1^{er} étage d'une petite copropriété avec balcon, bien entretenu. Garage fermé. Actuellement loué 556€ CC (avec possibilité sans locataire). Emplacement idéal, proches des commerces, des transports et surtout proche de TOURS.

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

Située à Tours Nord, proche commerces, écoles, transports. Sur une parcelle de 585 m², maison d'environ 100 m² de plain pied. Elle est 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

208 650 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 340

Classe énergie : D

Situé à Tours Nord dans une résidence récente et sécurisée. Appartement T3 d'environ 68 m² avec deux terrasses. Au rez-de-chaussée, il se compose d'une entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains et une salle d'eau, WC séparés. Une place de parking en sous-sol. Vendu avec locataires en place, loyer 663 € HC.

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



SAINT PIERRE DES CORPS

122 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.43% TTC
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 5124

Classe énergie : C

En exclusivité, Orpi Val de France Immobilier vous invite à découvrir ce charmant T3, situé dans une résidence calme et sécurisée, avec espaces verts et ascenseurs. Il se compose d'une grande pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, 2 chambres, Sd'eau. Vous disposerez également d'une cave en sous-sol. N'attendez pas plus longtemps, contactez-nous pour venir le découvrir !

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



TOURS

130 000 €

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

Réf E-2RS6G

Classe énergie : D

TOURS SUD appartement 4 pièces 84 m² comprenant : entrée avec placard, grande cuisine avec cellier, salon, salle à manger, grand cellier, 2 chambres dont 1 avec placard, salle de bains, WC. Un grand balcon/terrasse 20 m² exposé plein Sud ! Travaux à prévoir pour remise au goût du jour. Résidence fraîchement ravalée avec gardien et ascenseur.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS BERANGER

520 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 500 000 € hors honoraires)

Réf 3530

Classe énergie : D

Bel Appart lumineux de 144 m² offrant belle entrée, grande pièce à vivre lumineuse, cuisine A/E, 4 chambres parquetées, salle de bains, salle d'eau, 2 wc, buanderie. Grande terrasse avec atelier indépendant. Cave et local à vélos. Belles prestations. Commodités à pied. Charges courantes annuelles : 755€. Copro de 10 lots. Rare à la vente.

Topaze Immobilier - 02 47 53 79 93



CHATEAU RENAULT

140 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.08% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf B-E2ID6A
Classe énergie : F

EXCLUSIVITÉ - MAISON DE VILLE. CHATEAU RENAULT (37110) cette maison de 120 m² vous propose : deux entrées, deux pièces à vivre, trois chambres, une cuisine, une salle d'eau, wc, un atelier, une cave et un grenier. Il y a également comme équipements des fenêtres en pvc double vitrage. Cette maison est proposée à l'achat pour 140 500 euros.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



CHATEAU RENAULT

192 150 €

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

Réf B-E2TAFM
Classe énergie : E

Immeuble ancien avec forte rentabilité locative, deux lots d'habitations (6.66% de rentabilité), l'un loué à 450 €/mois, garage 230 m², terrain de 200 m², terrasse de 24 m², jardin de 200 m². Construit en 1800, bon état général, proche écoles, gare, autoroute A10. Pour plus d'infos, contactez-nous.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



MONNAIE

265 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.24% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf B-E2M4EF
Classe énergie : E

PAVILLON 7 PIÈCES AVEC GARAGE. Situé dans un lotissement calme, il dispose d'un très bel espace salon séjour avec cuisine ouverte, suite parentale au rez-de-chaussée avec salle d'eau, wc et rangements. A l'étage 4 chambres, une salle de bain avec baignoire + douche, wc, garage et spacieux jardin. Ecoles à proximité et le centre de Monnaie.

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54



LA RICHE

119 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.64% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf B-E2TSEK
Classe énergie : E

Tours Botanique, à deux pas de la fac de médecine, Spacieux deux pièces à 99 000 € en rez de chaussée surélevé à rafraîchir de 53 m². Cet appartement très lumineux bénéficie d'une expo SUD et OUEST. IDEAL premier achat ou investissement locatif. Il est aussi possible d'acquérir en bas de l'immeuble un garage fermé en sus. Charges 2 592 €/an.

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54



JOUE LES TOURS

104 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.47% TTC
(Prix 95 000 € hors honoraires)

Réf B-E2MLLL
Classe énergie : D

Appartement type 4 au pied du tramway et de toutes commodités. Il est composé d'une entrée, salon avec balcon, une cuisine aménagée et équipée, dégagement avec grand placard, trois chambres, une salle de bains, un wc et deux caves. Parking aisé en bas de l'immeuble.

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



JOUE LES TOURS

135 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.40% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf E-2PWSP
Classe énergie : D

Hypercentre. Appartement en excellent état au dernier étage avec grand balcon. Grande pièce de vie, possibilité 3 chambres. Cave. tramway, bus, commerces au pied. Profitez de notre visite virtuelle ! <https://envisite.net/vtour/fr/ina73m/frame>

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



TOURS

175 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.36% TTC
(Prix 163 000 € hors honoraires)

Réf B-E1VJIE
Classe énergie : C

TOURS Maginot Appartement type 3 résidence de 2012 avec ascenseur. Belle entrée desservant pièce de vie avec cuisine ouverte. 2 chambres avec placards, salle de bains et WC indépendants. Grande terrasse de 10 m². 2 places de parking : l'une en sous-sol l'autre aérienne. Résidence principale ou investissement locatif (DPE : C).. Accès PMR

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

98 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.33% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf E-2XF22
Classe énergie : E

TOURS NORD Place Coty F2 en bon état comprenant une entrée, un séjour avec coin cuisine équipée/aménagée, une chambre avec rangement, une salle de bains avec baignoire et wc, parking. Vendu pour investissement locatif avec locataire en place, bail non meuble de 430e h.c mensuel + 76e de provisions charges - loyer de 506e cc mensuel.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

NOUVEAUTÉ



CERELLES

652 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10232
Classe énergie : E



Ancienne ferme du XIXème idéale pour une activité de salle de réception, de traiteur ou de gîte : une salle de réception avec sanitaires et vestiaire, une salle de réception avec office, sanitaires, vestiaire et terrasse couverte privative, préau couvert, grange, espace de cuisine pro. avec cuisine, office et bureau, un T3 en duplex. Le tout s/ 1 h 6 de terrain.

NOUVEAUTÉ



NOTRE DAME D'OE

495 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10233
Classe énergie : A



Maison familiale composée d'un gd séjour donnant sur la terrasse, d'une cuisine A/E avec son arrière cuisine, d'une suite parentale permettant une vie de plain pied et de la possibilité de créer une seconde chambre en rdc. A l'étage, vous disposez de 4 chbres, d'une sdb avec baignoire et douche. Le tout sur un jardin clos. Visite virtuelle sur dde.

NOUVEAUTÉ



SAINT CYR SUR LOIRE

135 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10221
Classe énergie : D



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 2 chbres, d'une cuisine, d'une sdb et d'un wc. Pour parfaire l'ensemble, un balcon et une cave. Idéal investisseur, vendu loué Copro. de 80 lots (Pas de procédure en cours). Chges/an : 2644€.

RARE



TOURS

518 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10207
Classe énergie : D



Magnifique appartement au sein d'un parc privé, clos et arboré avec vue panoramique. Séjour de plus de 49 m² donnant sur la terrasse, cuisine équipée, cellier, 3 chbres dont une suite parentale et 2 sde. Cave et gge privatif, proche commerces, tram. Produit rare. Visite virtuelle sur demande. Copro de 87 lots (Procédure en cours). Chges/an : 1914€.

EXCLUSIVITÉ



VILLEDOMER

48 800 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10085
Classe énergie : NC



Entre Monnaie et Château-Renault, à 20 mn de Tours, venez découvrir ce terrain arboré de 704 m² hors lotissement et libre constructeur. Viabilisation sur rue à faire. Il n'attend plus que la maison dont vous rêvez pour installer votre famille !

EXCLUSIVITÉ



JOUE LES TOURS

264 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10186
Classe énergie : D



Immeuble de rapport comprenant en rdc : un local commercial avec jardin actuellement loué dans le domaine du service. A l'étage, un grand duplex avec séjour double, 4 grandes chbres, une sdb et une sde. A proximité des commerces, des écoles et des transp. Rendement locatif fort. Copro de 2 lots (Pas de procédure en cours). Chge/an : 300.00€.

EXCLUSIVITÉ



PARCAY MESLAY

423 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10213
Classe énergie : D



Belle maison à 4 mn à pied des commerces et de l'arrêt du bus. Implantée sur un beau terrain piscinable, cette maison se compose au rdc d'une belle pièce de vie, d'une cuisine, de 2 chambres et d'une sde. A l'étage vous trouverez 2 chambres dont une avec bureau ou dressing, une sde. Un s-s complet avec gge et un 2ème gge indépendant complètent ce bien.

EXCLUSIVITÉ



TOURS

134 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10203
Classe énergie : D



Appartement T1 rénové au cœur du quartier historique de Tours, à proximité des commerces, du tram, de la faculté F. Rabelais, de la place Plumereau dans une petite copro. sécurisée et pleine de charme. Il se compose d'une belle pièce de vie, d'une cuisine A/E, d'une sde. Beaucoup de cachet ! Copro de 8 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 752€.

GUY HOQUET

SAINT CYR SUR LOIRE /
TOURS NORD

ESTIMATION
OFFERTE



+ **À NOËL, C'EST UN DÉLICE
DE RÉALISER VOS PROJETS
IMMOBILIERS**

AGENCE GUY HOQUET SAINT CYR SUR LOIRE / TOURS NORD
51 bd Charles de Gaulle 37540 SAINT CYR SUR LOIRE - 02 47 85 55 77

PARLONS-EN !





Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

Baisse des ventes en Indre-et-Loire

Le marché de l'Indre-et-Loire est, traditionnellement, le plus cher de la région Centre-Val de Loire. Naturellement, la nouvelle donne de l'immobilier qui se dessine depuis quelques mois ne remet pas en cause cette hiérarchie. Le prix au mètre carré dans le département s'élève, en moyenne, à 2 310 € (source baromètre Fnaim, octobre 2023). On est à 1 062 € dans l'Indre et, par exemple, 1 552 € en Loir-et-Cher.

Les professionnels en témoignent, le ralentissement du marché se manifeste essentiellement, pour le moment, par une baisse du nombre de transactions. Les chiffres de la Fnaim confirment leurs estimations et indiquent une diminution de près de 15 % des ventes sur un an. L'érosion des prix est, elle, pour le moment, encore assez modeste. La Fnaim ne mesure une baisse que de 0,4 % sur un an sur le département. Mais la progression reste de +23,8 % sur les cinq

dernières années. Le mouvement est le même à Tours, mais en version amplifiée avec une baisse de 0,6 % sur un an mais une hausse de plus de 36 % sur cinq ans.

Ce ralentissement du marché de la transaction se traduit par une nouvelle tension sur celui de la location. Toujours selon les chiffres de la Fnaim, le loyer moyen se situe, à Tours, à 12,7 €/mois, en progression de 3,8 % sur un an.

ACTU SUR **POITIERS**

Retournement à Poitiers ?

Poitiers fait partie des villes qui avaient été le plus impactées par les progressions exceptionnelles enregistrées sur le marché de l'immobilier à la sortie de la crise du Covid. Et elle est aujourd'hui, et pour le moment, parmi celles qui résistent encore le mieux. Sur l'ensemble du département, la baisse des ventes est de 14,5 % sur un an. Une évolution qui se retrouve à Poitiers avec, tout de même, un bémol pour l'hyper-centre, le plateau, qui reste très attractif. Le prix moyen au mètre carré s'élève à 1 604 € dans le département (chiffres Fnaim, octobre 2023). Une valeur bien supérieure à Poitiers : 2 336 € en moyenne. Jusqu'à présent, les prix se tenaient à peu près, les vendeurs n'ayant pas encore intégré la nécessité de s'adapter. Les toutes dernières tendances indiquent un début de décrochage plus conséquent. La baisse mesurée à Poitiers sur les trois derniers mois (chiffres

d'octobre 2023), est de 2,8 %. Un mouvement qui, s'il se confirme, pourrait annoncer un vrai réajustement des prix. Rappelons tout de même que la hausse reste de presque 42 % sur cinq ans. Sur l'ensemble du département, la baisse n'est que de 0,8 % sur les trois derniers mois et la progression est encore de 27,8 % sur cinq ans.

ACTU SUR **ANGERS**

Coup de frein à Angers

Les progressions des prix de l'immobilier à Angers ont de quoi donner le vertige. Sur cinq ans, la hausse est de 62,6 % ! Une envolée plus limitée sur l'ensemble du département : + 36,1 %, pour atteindre 2 193 € en octobre 2023. Mais, dans la préfecture du Maine-et-Loire, le retour à la réalité est déjà bien engagé puisque les données mensuelles de la Fnaim font état d'une baisse des prix de vente de 1,9 % sur un an et de 0,9 % sur les seuls trois derniers mois. Sur le nombre de ventes, le mouvement est encore plus important. Sur un an, en octobre 2022, la Fnaim avait recensé 3 438 ventes. Un an plus tard, ce chiffre est tombé à 2 494, soit une chute de plus de 27 %. C'est donc bien à coup de frein sur le marché de la transaction auquel on assiste. Lequel se traduit par une très vive tension dans le secteur de la location. En octobre 2023, les loyers s'établissent en moyenne, à 12,3 €/m²/mois, en

hausse de 2,7 % sur un an et de plus de 21 % sur cinq ans.

Seul petit point positif dans ce tableau un peu compliqué, les prix du neuf affichent une légère baisse en cette fin d'année 2023 sur la métropole d'Angers. Le prix moyen au mètre carré s'élève à 4 078 € au troisième trimestre 2023, contre 4 205 € à la même époque en 2022 (source FPI). Une érosion salubre mais limitée à 3 %.



UN COUP DE POUCE

SANS INTÉRÊT.

POUR QUE LES FRANÇAIS N'AIENT PLUS À RENONCER
À L'ACHAT D'UN 1^{ER} LOGEMENT, ON S'ENGAGE À BOOSTER
VOTRE PRÊT À TAUX ZÉRO **JUSQU'À 20 000 €, SANS INTÉRÊT.**

AGIR CHAQUE JOUR DANS VOTRE INTÉRÊT
ET CELUI DE LA SOCIÉTÉ



*booster = amplifier

(1) Offre valable du 02/11/2023 au 30/06/2024, réservée aux emprunteurs éligibles au Prêt à Taux Zéro pour l'acquisition d'une résidence principale, sous réserve d'acceptation de votre dossier de prêt immobilier par votre Caisse régionale, prêteur.

Exemples représentatifs :

Pour un Prêt à Taux Zéro (PTZ) d'un montant de 50 000 €, décaissé en une seule fois, d'une durée totale de 240 mois, au taux annuel débiteur fixe de 0 %. Remboursement en 60 mensualités de 11,83 € suivi de 179 mensualités de 289,61 € et une dernière ajustée de 289,21 €. Montant total dû de 53 840 € dont intérêts de 0 €, pas de frais de dossier, assurance emprunteur obligatoire de 2 840 € (pour les garanties Décès / Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité Temporaire Totale / Invalidité Permanente Totale / Perte d'emploi avec une franchise de 90 jours), frais de garantie (CAMCA) de 1 000 €. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 0,613 %. Coût de l'assurance emprunteur obligatoire : 11,83 € par mois pour un assuré à 100 % âgé entre 31 ans et 35 ans, et s'ajoute à la mensualité du crédit. Montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance sur la durée totale du prêt : 2 840 € pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,452 %.

Pour un prêt immobilier Doublement PTZ complémentaire d'un montant de 20 000 € sur une durée totale de 240 mois, au taux annuel débiteur fixe de 0 %. Remboursement en 239 mensualités de 83,33 € hors assurance suivi d'une dernière ajustée de 84,13 €. Montant Total dû de 21 536 € dont intérêts de 0 €, pas de frais de dossier, assurance emprunteur obligatoire de 1 136 € (pour les garanties Décès / Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité Totale / Invalidité Permanente Totale / Perte d'emploi avec une franchise de 90 jours), frais de garantie (CAMCA) 400 €. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 0,761 %. Coût de l'assurance emprunteur obligatoire : 4,73 € par mois pour un assuré à 100 % âgé entre 31 ans et 35 ans, et s'ajoute à la mensualité du crédit. Montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance sur la durée totale du prêt : 1 136 € pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,562 %.

PTZ soumis à conditions selon la réglementation en vigueur au 25/10/2023, susceptible d'évolutions. S'agissant d'un prêt concernant l'acquisition ou la construction d'un logement, vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées. Le coût de l'assurance peut varier en fonction de votre situation personnelle et des garanties exigées par votre Caisse régionale : renseignez-vous auprès de votre conseiller. Contrats d'assurance emprunteur assurés par PREDICA SA, entreprise régie par le Code des assurances, R.C.S. Paris 334 028 123 et distribués par votre Caisse régionale. Événements garantis et les conditions figurent au contrat. Cautionnement assuré par la CAMCA. Pour plus d'informations, consultez votre conseiller. 11/2023 - 4564 - Prêteur : CRÉDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU : Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit - Siège social situé 18 rue Salvador Allende CS50 307 86008 Poitiers - 399 780 097 RCS POITIERS. Société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n°07 023 896. Identifiant unique CITEO FR234342_03GYCH. Ed 11/2023. Document non contractuel.



Immobilier neuf : Vers un rebond ?



En 2023, le marché de l'immobilier neuf a enregistré un vrai coup de frein. Moins de ventes, moins de mises en chantier, des prix trop hauts. 2024 sera-t-elle l'année de la prise de conscience pour une relance du secteur ?

2023, le marché se fige

La pénurie de production de logements neufs n'est pas nouvelle dans notre pays. Selon les estimations, le besoin s'élève en France à environ 500 000 logements neufs par an. Avant la crise actuelle, on en produisait entre 300 et 350 000. Ce n'était pas assez, mais le système tournait. La question du coût de la construction neuve n'est pas nouvelle non plus. Du foncier de plus en plus cher, des normes contraignantes, des matériaux coûteux, tout cela a toujours maintenu à un niveau élevé les prix de l'immobilier neuf. Oui, mais en face, il y avait une demande solvable. Depuis de nombreuses années, les taux d'intérêt étaient engagés dans un mouvement de baisse continu qui permettait de compenser la hausse des prix. C'est cela qui s'est brisé en 2023. En un peu plus d'un an, près de 15 années de baisse des taux ont été effacées. Les acquéreurs ont vu la bulle d'air des taux bas éclater d'un coup et le marché s'est brutalement figé.



Investisseurs

La part des investisseurs sur le marché de l'immobilier neuf est à son plus bas niveau depuis plus de vingt ans. Au premier semestre 2023, ils ne représentaient que 35 % des ventes de logements au détail. Une proportion qui se maintenait aux alentours de 50 % depuis 2015 et la mise en place du dispositif Pinel. Un dispositif qui, rappelons-le, est appelé à disparaître fin 2024.

Trois indicateurs principaux permettent de se faire une idée de la vitalité (ou pas) du marché de l'immobilier neuf : le nombre de chantiers autorisés, le nombre de logements commencés et le nombre de logements vendus. Sans surprise, ces trois indicateurs s'affichent en forte baisse au cours de l'année 2023.

Pour les logements autorisés, on est à fin septembre, selon les données du ministère de la transition écologique, à une chute de plus de 28 % sur douze mois. 371 300 logements ont été autorisés à la construction entre octobre 2022 et septembre 2023, soit 146 700 de moins que lors des douze mois précédents.

La construction à l'arrêt

La situation est encore plus préoccupante si l'on considère le niveau des mises en chantier. Quand un marché est sain et qu'il fonctionne normalement, la courbe des mises en chantier suit celle des autorisations avec, bien sûr, quelques semaines de décalage. Le temps de monter les projets et de les mettre en vente. Ce n'est plus du tout le cas aujourd'hui.

Le niveau des logements collectifs mis en chantier est à son plus bas depuis quinze ans (hors période Covid) avec, seulement, 27 500 logements commencés en France entre juillet et septembre 2023. Une situation dont s'alarme Pascal Boulanger, Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers : « Ce nouveau constat ne fait que confirmer la situation catastrophique dans laquelle se trouve le logement en France. Faute d'acquéreurs, les promoteurs n'ont d'autre choix que de retarder ou d'abandonner des opérations nouvelles. Ce sont autant de logements nouveaux qui ne seront pas sur le marché dans les deux à trois ans qui viennent. Le déficit de nouveaux logements viendra bloquer le parcours résidentiel de nombreux ménages dans les prochaines années. De conjoncturelle, la crise est devenue structurelle. »

Cela se traduit dans le nombre des nouveaux logements mis en vente. Ce chiffre est en baisse de 50 % entre le troisième trimestre 2022 et le troisième trimestre 2023. Et, depuis le début de l'année, la chute est de plus de 30 %.





Immobilier neuf : Vers un rebond ?



Des ventes en berne, des prix en hausse

Les biens neufs, qu'il s'agisse de constructions collectives ou de maisons individuelles ont eu, en 2023, de plus en plus de mal à se vendre. Dans le collectif, les taux d'écoulement des logements produits affichent des niveaux inquiétants. Les ventes ont baissé de plus de 30 % entre le troisième trimestre de 2022 et le troisième trimestre de 2023. On est sur les mêmes proportions si l'on considère les neuf premiers mois de l'année, comparés à la même période l'année dernière.

Les ventes aux acquéreurs occupants et aux investisseurs qui représentent historiquement une grosse moitié du marché du neuf sont les plus impactées. On observe une chute des ventes de l'ordre de 50 %. Or les ventes dans le secteur social n'augmentent pas de façon significative pour le moment.

Le seul créneau qui résiste réellement, c'est celui des résidences services senior et étudiantes. Elles répondent à un besoin croissant et, en plus, elles bénéficient d'une fiscalité attractive. Pour autant, elles restent très minoritaires dans l'écosystème de la construction en France.

Conséquence de tout cela, à peu près partout en France, les stocks de logements à vendre ne cessent de gonfler. On estime d'une manière générale qu'un marché est sain quand le stock ne dépasse pas 12 mois de ventes théoriques. Or très peu de métropoles restent en dessous de ce seuil. Lyon est, par exemple, à 23 mois et Bordeaux à 25 mois.

Pour résumer, on peut dire que ce sont les marchés qui étaient les plus dynamiques au cours des dernières années, poussés sans doute par un mouvement spéculatif, qui sont aujourd'hui les plus touchés. Le Havre et Dijon sont les deux seules villes françaises où les stocks de biens neufs ont diminué depuis le début de l'année.

20 m² en moins

On le sait, dans l'ancien, les prix commencent à s'ajuster à la demande et amorcent un mouvement à la baisse (lire notre dossier). Ce n'est pas le cas dans le neuf, soumis à des contraintes différentes. Sur un an, les prix ont encore augmenté de 2,7 % (hors région parisienne), pour atteindre 4 791 €/m² en moyenne. Heureusement, ce mouvement semble en train de se calmer puisque les hausses ont été nettement plus modérées depuis le début de l'année.

Entre ces tarifs qui restent élevés et les taux d'intérêt qui progressent, le pouvoir d'achat des acquéreurs a très nettement diminué.

On estime que, depuis le début de ce mouvement, les candidats à l'accession dans le neuf peuvent acheter 20 m² de moins.

Cela représente une pièce et demie dans une maison moderne. Autant dire que bien des projets se heurtent à cette dure réalité.

MAISONS

— *Concept*

COMPLICE DE VOS PROJETS

DEVENIR PROPRIÉTAIRE,

C'EST ENCORE POSSIBLE !



NOUS ÉTUDIONS ENSEMBLE LE FINANCEMENT DE VOTRE PROJET

N°ORIAS 14 000 153

Économie d'énergie



RETROUVEZ
NOS ANNONCES



Offres de terrains à bâtir

Conception sur-mesure

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

Payer moins grâce aux travaux

Si vous avez fait des travaux, leur coût est pris en compte pour déterminer la plus value. Le prix TTC des travaux est ajouté au pris d'achat, ce qui fait baissé la plus value. Plus vous avez fait de travaux, moins vous paierez d'impôts. Attention, seuls certains travaux sont pris en compte : les travaux de construction, de reconstruction, et d'agrandissement ou d'amélioration. Entrent dans cette dernière catégorie tous les travaux qui permettent d'apporter un confort supplémentaire, ou des économies d'énergie, tels que le changement des huisseries ou le remplacement d'une chaudière. Pour pouvoir être pris en compte, ces travaux doivent avoir été réalisés entièrement par une entreprise. Il va falloir justifier ces dépenses par des factures. Si vous avez réalisé vous-même les travaux, par contre, vous ne pourrez pas les faire valoir, même pour déduire le montant des matériaux. C'est au notaire qu'il faudra apporter ces précisions, puisque c'est lui qui se charge de calculer le montant de l'imposition. Les rénovations et les réparations locatives, c'est-à-dire le rafraîchissement des peintures, par exemple, ou le changement de la moquette, sont exclus. Quant aux travaux qui ont déjà été déduits des loyers ou qui ont fait l'objet d'un crédit d'impôt, ils ne peuvent pas être à nouveau pris en compte.



Espoir

Il serait illusoire de se cacher derrière son petit doigt. Les données ne sont pas au beau fixe sur le marché de l'immobilier neuf pour 2024. Pour autant, la demande et l'envie des Français sont là. D'autre part, le logement représente plus de 10 % du PIB national.

L'enjeu est trop important et des mesures de relance interviendront nécessairement dans les mois qui viennent.

Desserrer l'étau des normes



C'est un appel unanime de l'ensemble des professionnels de l'immobilier et, singulièrement, de l'immobilier neuf : il faut desserrer le carcan des normes qui pèsent sur la construction. Les professionnels ne remettent pas en cause, naturellement, la légitimité de réglementations qui visent à améliorer la qualité environnementale des bâtiments que l'on construit. Il en va de notre avenir et, accessoirement, du confort et des économies des habitants qui les occupent. Pour autant, les contraintes de la RE2020 ont fait augmenter, selon les estimations des professionnels, les coûts de construction d'environ 10 %. Une augmentation impossible à absorber par une diminution des marges de construction, qui dépassent pas 4 % en moyenne. Ainsi, ce sont, au final, les acquéreurs qui doivent payer l'essentiel de la note. Dans un contexte inflationniste, l'équation n'est pas tenable. D'autant, assurent les représentants des organisations professionnelles, que ces normes imposent des niveaux d'exigence impossibles à obtenir dans l'ancien rénové et qu'elles s'appliquent, en plus, de façon indifférenciée dans toutes les régions de France, alors que les conditions météorologiques

et les modes de vie peuvent être très différents.

2024 : vers une crise globale ?

On aurait tort de s'imaginer que la situation de l'immobilier neuf est isolée du reste du secteur. C'est bien à une crise du logement que l'on est confrontée aujourd'hui en France. Pour s'en convaincre, il n'est qu'à regarder l'union inédite qui s'est constituée entre les différents acteurs du secteur. La Fnaim, la Fédération du Bâtiment de France, la Fédération des Promoteurs Immobilier et plusieurs autres organisations représentatives ont constitué une « Alliance pour le logement » pour porter l'urgence du message. L'immobilier neuf en crise, ce sont des logements qui ne se construisent pas. Ce sont donc des logements locatifs qui n'entrent pas sur le marché. Ce sont aussi des primo-accédants qui ne peuvent pas réaliser leur projet. Tout cela entraîne une tension de plus en plus forte sur le marché locatif. Philippe Briand, lors de la conférence Ocelor expliquait encore que moins de 2 % des logements locatifs dont son groupe a la gestion étaient vides. Pour assurer un bon fonctionnement et loger les gens, il en faut de façon structurelle, environ 6 %. La crise du neuf contribue également à maintenir à des niveaux élevés les prix dans l'ancien car les biens sur le marché ne sont pas concurrencés par des équivalents dans le neuf. Et, enfin, le neuf d'aujourd'hui, c'est évidemment l'ancien de demain.

Dans
votre prochain
magazine :
**PRÊT À
TAUX ZÉRO
DES NOUVELLES
RÈGLES EN
2024.**

NOTRE NOUVELLE ADRESSE À LA VILLE-AUX-DAMES



Une adresse au calme, proche de tout !

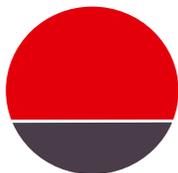
Découvrez Louise de Bourbon, une nouvelle résidence composée de 17 appartements du studio au 4 pièces, ouverts sur de beaux espaces extérieurs (terrasse avec jardin pour les logements du rez-de-chaussée, balcon dans les étages).

Au cœur d'un quartier résidentiel de la commune de La Ville-aux-Dames, avenue Jeanne d'Arc, vous profitez d'une vie au calme face à un espace boisé, à moins de 10 minutes à pied des écoles et des commerces du bourg*, et à proximité d'une zone commerciale dynamique.

louisedebourbon.fr

06 03 00 15 15

Renseignements & vente



AETHICA
CENTRE VAL DE LOIRE



Le non-respect des engagements de location entraîne la perte de bénéfice des incitations fiscales.

* Source Google Maps. SCCV PERRIAND, Société civile immobilière de construction - vente au capital de 1 600 € dont le siège social est sis à NANTES (44200), 32 rue La Noue Bras de Fer, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 914 928 858. Visuel non contractuels. Investir dans l'immobilier comporte des risques. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr

AMBOISE

DÉCOUVREZ
VOTRE NOUVELLE
RÉSIDENCE

Villa
David

Votre logement neuf du T2 au T5

LIVRAISON 1^{ER} TRIMESTRE 2025

Découvrez cette résidence privilégiée
au cœur de la ville d'Amboise

- une résidence calme et intimiste de 16 appartements au 7bis Rue de Ville David
- De beaux volumes, des matériaux de belle qualité et des prestations soignées
- De beaux prolongements extérieurs : balcons ou larges terrasses
- À proximité du centre-ville, des services et des commerces

Stationnement privé

Pour y habiter
ou investir



Contactez-nous !
02 47 30 30 54
axomimmobilier.fr



AXOM
IMMOBILIER

ESPACE DE VENTE
70 rue du Château d'Eau
ZI La Boitardière - Amboise

Documents et visuels non contractuels. Images commerciales à caractère d'ambiance. Les appartements, terrasses et balcons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés.

ECI PROMOTION

Hall Parc

à Saint-Cyr-sur-Loire



Bureaux et cabinets médicaux



Photos non contractuelles

**Avec plus de
150 places de parking**

02 47 66 65 18

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

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



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



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



www.lucilia-b-immobilier.fr