

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

Aménager son intérieur : Architecte ou décorateur ?

La SCI,
*Eldorado de
l'immobilier ou
fausse bonne idée ?*

MaPrimeRénov'
*Comment (vraiment)
en profiter ?*

Parole d'expert
par Louis Aluchon





**BIEN
CHEZ
SOI**

*1 estimation
= 1 lapin Lindt®*



... et peut-être
découvrirez-vous le
TICKET GAGNANT

avec un lot à retirer en agence !

*À Pâques,
soyez gourmand
avec Citya Immobilier*

**BIEN
CHEZ
SOI**



02 47 60 22 15

02 47 70 12 70

02 47 31 16 16

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

| citya.com | f | t | i | in |



PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

| citya.com | f | t | @ | in |



220.000 € Réf : TMAI134744

TOURS CENTRE

EXCLUSIVITE - COUP DE COEUR - Dans un quartier idéal, la maison se compose comme suit : au rez-de-chaussée, un séjour, exposé Est et donnant sur une cuisine séparée simple, une salle bain. Au premier étage, deux chambres lumineuses, dont une avec placard. Une cour de 35m². DPE E. Classe Energie E. Réf.300



265.000 € Réf : TAPP487613

TOURS CENTRE

Dans l'hypercentre de Tours à quelques minutes à pieds des Halles et de la Loire, découvrez ce grand 3 pièces à rénover de 89,13 m² aux volumes très appréciables. Séjour ouvert sur cuisine, deux grandes chambres, salle de bain, WC. Place de parking. Classe Energie D. Réf.222 - 42 lots



199.000 € Réf : TAPP465929

TOURS

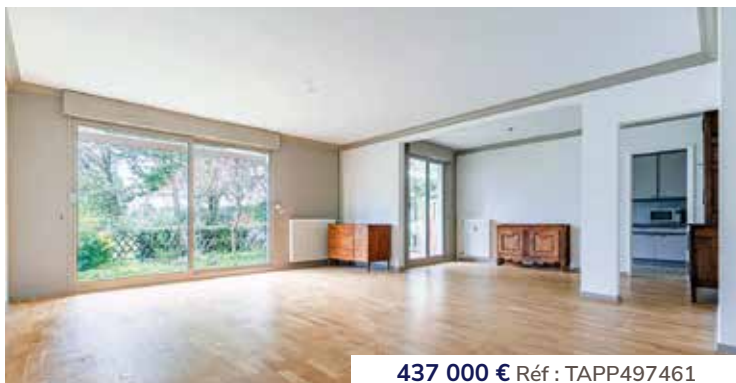
Appartement T2 vendu loué de 37,5 m². L'appartement est composé, d'une entrée, un espace salon et séjour avec cheminée décorative en marbre, la cuisine est ouverte aménagée et équipée moderne, la chambre est spacieuse, la salle d'eau et son wc. Revenu locatif annuel : 8527€ Classe Energie C. Réf 194 DPE ANCIENNE VERSION - 4 lots



131.000 € Réf : TAPP411200

AMBOISE

Agréable appartement T3 vendu loué. Il dispose d'un séjour avec cuisine séparée, avec possibilité d'ouvrir celle-ci sur le salon, de plus, deux agréables chambres avec dressing vous attendent ainsi qu'une salle de bains avec WC séparés. Revenu locatif annuel : 6075€ Classe energie D - Réf 229 - DPE ANCIENNE VERSION - 73 lots



437 000 € Réf : TAPP497461

TOURS

BEL APPARTEMENT LUMINEUX AVEC JARDIN DE 170M² ET PARKING. Composé d'une vaste entrée, d'un double salon séjour, d'une cuisine avec cellier. Trois chambres ainsi qu'une salle d'eau et une salle de bains. Une terrasse et un jardin lui confèrent un gain d'espace bienvenu. Il bénéficie également d'une cave et deux places de parking. DPE D - Charges 4 191.28€/an - Lots 110

TOURS

IDEAL INVESTISSEMENT -T2 VENDU LOUE QUARTIER SAINTE RADEGONDE. Ce bien vous confèrera une rentabilité très intéressante avec ses 8100€ de revenu annuel brut. Il comprend une entrée, une grande pièce de vie avec cuisine, une belle suite parentale avec salle d'eau attenante. Une place de parking ainsi qu'une cave complètent le bien. DPE F - Charges 2 025€/an - Lots 52



158 000 € Réf : TAPP493125



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



JOUE LES TOURS

Cette maison conviviale vous propose une entrée avec un placard, un vaste salon et séjour lumineux donnant sur une terrasse ensoleillée, une cuisine indépendante A/E, un dressing, trois chambres dont deux avec un placard, une SDB, une SDE, un WC séparé. Un grenier avec sa charpente traditionnelle. En complément, vous apprécierez son sous-sol complet. Le tout complété par un terrain arboré de 1000m². Classe Energie D. Réf.154

Réf : TMAI130596

430 000 €

TOURS

A deux pas de la place VELPEAU à Tours : Bel appartement traversant de 100m² au cinquième étage avec ascenseur. Un appartement familial qui nécessitera peu d'aménagements et indispensable dans le quartier une place de parking privative. Lots : 97 - Charges: 3 520€/an. DPE E.



Réf : TAPP489907

230 000 €



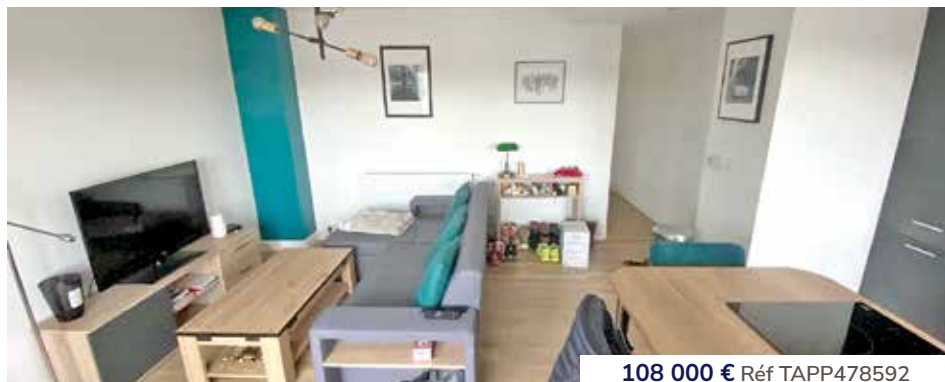
SAINT PIERRE DES CORPS

Maison de 140 m² et de 600 m² de terrain. Cette maison vous offre de beaux volumes et elle pourra accueillir votre famille. Au rdc, une belle pièce de vie avec cheminée. Cette pièce lumineuse domine le jardin sans vis à vis. Une cuisine séparée et aménagée pour les repas conviviaux et une chambre. A l'étage, les chambres proposent de beaux volumes dont une avec l'accès à la vaste terrasse, salle d'eau. Enfin au dernier étage, très belles possibilités de création de pièces complémentaires: chambre, salle de jeux, salle de cinéma... CLASSE ENERGIE : D - 221.0

Réf : TMAI134053

378 000 €

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



108 000 € Réf TAPP478592

SAINT CYR SUR LOIRE

APPARTEMENT 2 PIÈCES VENDU LOUE. Forte rentabilité à 6,5% ! Il comprend une entrée, une belle pièce de vie, une cuisine, une chambre et une salle de bains. Un cellier complète le bien. DPE F - Charges 1 126€/an - Lots 63



64 000 € Réf TAPP492651

CHAMBRAY LES TOURS

Dans une copropriété située à proximité de l'hôpital Trousseau studio se composant d'une entrée avec kitchenette, d'une salle de bains avec WC et pièce principale. Ce bien est vendu loué pour un loyer de 4020€/an charges, lui conférant une bonne rentabilité. DPE E - Charges 535€/an - Lots 140



153.000 € Réf : TAPP499766

TOURS

Refait à neuf il y a deux ans, ce magnifique appartement vous accueillera dans deux belles chambres lumineuses. Copropriété de 53 lots, Charges 812€/an, CLASSE ENERGIE : E - 327.0

LA VILLE AUX DAMES

Appartement de 2 pièces de 50,95 m². Il est composé d'une cuisine aménagée et d'une salle de bains. L'appartement est équipé d'un chauffage individuel électrique. Jouissez également d'espace extérieur pour gagner en espace avec une terrasse d'une surface de 4 m². Corpropriété de 33 lots, charges 753€/an, CLASSE ENERGIE : D - 205.0



137.000 € Réf : TAPP489309



20.000 € Réf : TAPP496863

TOURS

Appartement de 5 pièces de 92 m². Il offre une entrée, une belle pièce de vie lumineuse avec balcon. Une chambre ou espace bureau, une cuisine séparée avec son cellier. Côté nuit, trois belles chambres avec de beaux volumes avec un accès direct sur le balcon, Copropriété de 44 lots, charges 4592€/an, CLASSE ENERGIE : D - 220.0



177.000 € Réf : TAPP495611

TOURS

Appartement de 2 pièces de 41 m². Il offre une entrée, une belle pièce de vie orientée sud comprenant une cuisine aménagée et équipée, Côté nuit, une chambre avec un grand placard intégré et une salle d'eau, Copropriété de 50 lots, charges 1820€/an, CLASSE ENERGIE : E - 277.0

sommaire

AVRIL 2023

Ancien

Ma PrimeRénov',
Comment (vraiment)
en profiter ?



Aménager son intérieur :
Architecte
ou décorateur ?

À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

16 Le fichier AMEPI

24 Loir-et-Cher

Parole d'expert

12 par Louis Aluchon

Parole de Notaire

14 Nouvelle obligation
déclarative fiscale : 34 millions
de propriétaires de biens
immobiliers sont concernés

Neuf

La SCI,
Eldorado dell'immobilier
ou fausse bonne idée ?



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

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

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

Directeur de publication :
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

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

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE
n°215 du 04 Avril au 02 Mai 2023

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

Chancay

191 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,39% TTC
180 000 € hors honoraires



Dans une jolie vallée, Maison Ancienne Vigneronne comprenant une cuisine, un salon avec cheminée, une chambre avec lavabo, à l'étage : palier desservant 2 chambres, salle d'eau et WC. 3 Caves dans le roc dont une avec cheminée et four à pain. Cour d'env. 220m² et jardin en coteau d'env. 460m². Classe énergie : G. Réf: 707. 02 47 52 67 28

Hyper centre de Bléré

577 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
550 000 € hors honoraires



Maison bourgeoise : entrée avec placards, chambre avec sdb, salon parqueté avec cheminée, cuisine salle à manger, buanderie, WC. 1^{er} étage, palier desservant 3 chambres, SDE, bureau, dressing, WC. Au 2^{ème}, salon TV, chambre. Jardin clos de murs sans vis-à-vis avec garage, grenier et cave. Classe énergie : n/a. Réf: 695. 02 47 52 67 28

Noizay

215 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,91% TTC
203 000 € hors honoraires



Jolie maison ancienne : salon avec cheminée insert, cuisine A/E, arrière cuisine, salle d'eau WC et belle terrasse, à l'étage : 2 chambres traversantes salle d'eau avec WC. 2 Caves. Pièce d'été avec four à pain et grenier au dessus. Garage. Jardin d'env. 550m² et 447m² au dessus des caves. Classe énergie : E. Réf: 4173v. 02 47 52 67 28

Proche Bléré

325 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,84% TTC
310 000 € hors honoraires

A DÉCOUVRIR



Entre Vallée de la Loire et Vallée du Cher, tout proche de Bléré, dans un village avec commodités, ne manquez pas cette belle maison contemporaine d'environ 140m² habitables sur un agréable jardin clos et arboré de 870m². Classe énergie : n/a. Réf: 543. 02 47 23 29 14

Entre Loches et Bléré

348 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,45% TTC
330 000 € hors honoraires

A DÉCOUVRIR



Très belle maison contemporaine de 2019. Cadre bucolique, au calme, maison de plain-pied 145 m² tout confort, implantée sur 1 hectare. Environnement de qualité, proche d'un village offrant de nombreuses commodités. Bus à proximité. Belle opportunité, clé en main, aucun travaux à prévoir. Classe énergie : n/a. Réf: 1507. 02 47 23 29 14

En plein cœur de Bléré

159 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
150 000 € hors honoraires



Jolie maison de charme des années 1850, proximité commodités et écoles. Entièrement rénovée, pour les amateurs d'ancien avec touche de moderne. Rdc : cuisine aménagée, salon /cheminée, poutres, pierres et tuffeau apparents. Attenant : débarras. Etage : 2 chambres, salle d'eau. Grande cave. Pas de stationnement ni garage. Réf: 1555. 02 47 23 29 14

BLERE

296 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,71% TTC
280000 € hors honoraires



Maison ancienne lumineuse proches commerces. Rdc : Salon/séjour /poêle à bois, cuisine aménagée, 2 chbres. A mi-étage : 2 chbres, douche/wc. 1^{er} : sde, chambre /terrasse. Grenier aménageable Cave, chaufferie, garage - Terrain 915 m² clos avec puits. Classe énergie F. Réf: 696A. 02 47 30 51 56

CHENONCEAUX

388 500 €

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



Environnement privilégié et vie de plain pied, maison d'architecte récente très lumineuse. Entrée desservant pièce de vie spacieuse ouvrant sur grande terrasse plein sud avec vue sur les vignes, 4 chambres de plain pied, 2 salles de bains, wc , buanderie. Terrain 495 m². DPE : indice énergie A. Réf: 729. 02 47 30 51 56

AMBOISE

160 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,67% TTC
150 000 € hors honoraires



Maison proche commerces et écoles, beau potentiel. En rez de Jardin : entrée avec placards, wc, garage. 1^{er} étage : dégagement ouvrant sur Séjour double traversant , cuisine. 2^{ème} : 2 chambres, sdb, wc. Terrain 500 m². Possibilité d'extension, jardin agréable, prévoir rafraîchissement. Classe énergie : n/a. Réf: 697. 02 47 30 51 56

Saint Cyr centre

189 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,5% TTC
180 000 € hors honoraires

A SAISIR...



Appartement T4 en Rdc : Entrée, Salon-séjour, Cuisine A/Equipée, Cellier, 3 Chambres, Salle d'eau, Wc, Cave et 2 places de stationnement privatifs. Copropriété de 30 lots. Charges courantes annuelles copropriété : 1500 €. Chauffage indiv. gaz. Classe énergie : D. Réf: 623. 02 47 46 24 80

Montbazou

399 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,24% TTC
380000 € hors honoraires



Plus qu'à poser vos valises...Superbe maison neuve comprenant : Grande pièce à vivre avec cuisine A/Equipée donnant sur terrasse, Cellier, 4 Chambres, Salle d'eau, Dressing, Wc et garage. Terrain clos et engazonné de 350m². Classe énergie : C. Réf: 661. 02 47 46 24 80

Saint Cyr Sur Loire centre

449 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
428 000 € hors honoraires



Environnement privilégié. Entrée, Salon-séjour traversant / cheminée, Cuisine A/E, 3 Chambres , Sde, Sdb, wc. Etage : Palier mezzanine, 2 Chambres, Cabinet de toilette avec wc, Grenier. Sous-sol total : Garage, Lingerie, Chaufferie-atelier, cave... sur terrain clos arboré. Classe énergie : D. Réf: 716. 02 47 46 24 80

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



MaPrimeRénov'

Comment (vraiment) en profiter ?



Lancé en 2020, le dispositif MaPrimeRénov' a connu quelques ratés à l'allumage. Difficultés d'accès, plateforme compliquée, versements tardifs, les critiques ont été nombreuses. De récentes améliorations devraient lui permettre de décoller en 2023.

MaPrimeRénov', c'est quoi ?

Ma PrimeRénov', c'est un dispositif d'aide à la rénovation énergétique qui a été lancé en janvier 2020. Elle est la fusion de deux aides, le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et l'aide « Habiter mieux Agilité », gérée par l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH). Au départ, MaPrimeRénov' était réservée aux ménages modestes, mais elle a été étendue à l'ensemble de la population en octobre 2020.

Cette aide unique, qui est l'instrument principal du gouvernement pour mener l'amélioration de la performance énergétique des logements en France, concerne les logements construits depuis plus de quinze ans et, uniquement pour les résidences principales.

Cette aide est gérée par l'ANAH et doit, en théorie, être versée après les travaux, sous quinze jours après instruction du dossier.



Quelques chiffres

Depuis son lancement, MaPrimeRénov' a permis à 1,5 million de foyers de financer leur projet de rénovation. Plus de 6 milliards d'aides ont été distribués et cela a généré plus de 20 milliards de travaux.

Les résultats concrets sont pourtant plus mitigés. Par exemple, en 2021, 650 000 ménages ont été aidés, mais seulement 2 500 logements sont sortis de la catégorie des passoires énergétiques. Seul 10 % des projets concernaient une rénovation globale qui est la plus efficace, mais aussi la plus coûteuse (entre 35 et 40 000 euros).

Que peut-on financer avec MaPrimeRénov' ? Plusieurs catégories de travaux sont concernées : l'isolation, le chauffage, la ventilation, la rénovation globale et les diagnostics et audit énergétique. Mais ce qu'il faut retenir, c'est que les postes finançables sont définis en fonction des économies d'énergie qu'il sera possible de réaliser dans le logement.

L'avantage de MaPrimeRénov', c'est que son montant est connu à l'avance et qu'il ne dépend pas des ressources financières du ménage. Cela vous permet donc de calibrer votre budget en amont.

Le montant de l'aide que l'on va pouvoir toucher, c'est évidemment la question que l'on se pose avant de se lancer dans un projet de rénovation. Cela dépend, bien sûr, des caractéristiques du projet mais l'ANAH donne tout de même quelques ordres de grandeur. Pour un chauffe-eau solaire individuel, l'aide sera environ, de 4 000 euros. Pour le remplacement d'une chaudière à gaz par une pompe à chaleur air/eau, vous pourrez toucher environ 7 000 euros. Pour l'isolation des murs par l'extérieur, l'aide sera de 13 000 euros pour une surface de 100 m².

MaPrimeRénov' Sérénité


Lancée en janvier 2022, elle est réservée aux ménages modestes et permet de prendre en charge des travaux de rénovation énergétique, facturés jusqu'à 35 000 euros (nouveau plafond depuis le 1^{er} février 2023). Pour les foyers les plus modestes, elle peut financer jusqu'à 50 % (MaPrimeRénov' Bleu) des travaux, donc 17 500 euros et jusqu'à 35 % (soit 12 250 euros) pour les revenus modestes (MaPrimeRénov' Jaune). Dans tous les cas, les travaux doivent permettre un gain énergétique de 35 % au minimum.

A cela peuvent s'ajouter des bonus si vous effectuez plus de deux types de travaux de rénovation énergétique et que cela vous fait gagner 55 % de votre consommation. C'est le bonus Rénovation globale. Si les travaux vous permettent de sortir de la classe F ou G, vous touchez le bonus de sortie de passoire thermique. Si vous atteignez la classe A ou B, vous avez droit au bonus BBC.





MaPrimeRénov' Comment (vraiment) en profiter ?



France Renov, comment ça marche ?

Pour accéder au dispositif MaPrimeRénov' c'est, en théorie, très simple. Les faits ont montré que la réalité était un peu plus contrastée.

Pour demander une aide, il faut passer par une plateforme unique, disponible en ligne qui s'appelle France Rénov'. Et les choses se passent en plusieurs étapes.

1. Déterminer son barème

Selon le revenu fiscal de votre ménage et le nombre de personnes qui vivent dans le logement concerné, vous êtes éligible à un niveau d'aide, symbolisé par une couleur. Par exemple, pour une famille de quatre personnes, habitant en dehors de la région parisienne, on est bleu jusqu'à 33 346 euros, jaune jusqu'à 42 748 euros, violet jusqu'à 60 336 et rose au-dessus de ce seuil.

2. Simuler les aides

En vous munissant des caractéristiques de votre logement (surface, année de construction...), des devis des entreprises que vous avez obtenus et de votre revenu fiscal de référence, vous pourrez, grâce au simulateur Simul'Aides, savoir à quoi vous avez droit.

3. Déposer une demande de subvention

Là, on entre dans le concret. Vous devrez, naturellement, ouvrir un compte sur la plateforme et vous laisser guider. Après le dépôt, vous recevrez la confirmation de l'acceptation de la subvention et de son montant. Ensuite, vous pourrez engager les travaux et, une fois ceux-ci effectués, sur présentation de la facture, demander le versement de la prime. En théorie, le versement intervient dans les deux semaines et vous pouvez ensuite régler la facture à l'entreprise.

4. Se faire accompagner

Il est possible de mener par soi-même l'ensemble de la démarche. Il existe même des entreprises de rénovation qui vous proposent de le faire pour vous. Mais la meilleure solution est sans aucun doute de faire appel à un conseiller France Rénov'. Il y en a près de 2 000 en France, qui vous attendent dans l'un des 450 Espaces Conseils France rénov', répartis sur tout le territoire.

Dans le domaine de la rénovation énergétique, malheureusement, il existe des risques de fraudes ou de démarches abusives. L'accompagnement est donc fortement conseillé. Il n'est pas impossible, d'ailleurs, qu'il devienne prochainement obligatoire. Enfin, un conseiller France Rénov' sera aussi en capacité de vous guider sur la pertinence de tel ou tel investissement et sur les aides complémentaires que vous pourriez demander.

B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,
Immobilier parisien

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

En vente près de Tours



✎ À vingt minutes de Tours, sur un terrain de 8000 m², un ancien corps de ferme et ses dépendances
Ref 657095

650 000 €

En vente dans la vallée de la Loire



✎ Au sud de la Loire, dans un village à deux heures du centre de Paris, les anciennes dépendances réhabilitées d'un château
Ref 804516

821 000 €

En vente près de Tours



✎ À trente minutes de Tours, au centre d'une petite ville, une maison bourgeoise et ses dépendances dans un jardin de 2500 m²
Ref 353389

1 158 000 €

En vente près de Tours



✎ À 30 km de Tours, un château du 19ème siècle et son parc de 4 ha, dédié à l'hébergement et aux activités de plein air
Ref 685627

1 790 000 €

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



Une plateforme critiquée

Les médias, mais aussi les réseaux sociaux se sont fait l'écho de nombreux cas de dysfonctionnement de la plateforme France Rénov'. Le groupe Facebook « Ma prime rénov : parcours du combattant » compte aujourd'hui plus de 19 000 membres et recense de très nombreux cas de retards de paiement, de bugs en tout genre, de primes inférieures à ce qui était annoncé.

La grogne est telle et les situations de certains ménages tellement critiques, pris au piège entre des factures à payer et des aides non encore reçues que la Défenseure des droits a dû se saisir de l'affaire. Dans son avis, publié en octobre dernier, elle indique avoir été saisie de plus de 500 réclamations. Elle pointe les effets très graves de ces dysfonctionnements sur des ménages modestes que le dispositif est supposé aider. Elle met en garde, également, contre le « tout numérique » qui laisse des bénéficiaires sur le côté de la route. La Défenseure des droits émet donc un certain nombre de recommandations pour que l'ANAH puisse améliorer l'information des usagers, régler les dossiers en souffrance et mettre en place un canal de dépôt en dehors de la procédure dématérialisée.

Tout cela a conduit, en effet, à l'amélioration de la plateforme et, aussi, à la multiplication des Espaces Conseils qui sont appelés à devenir les relais de l'ANAH sur les territoires.



On se lance ?

Dans une étude récente, 63 % des Français interrogés ont déclaré prévoir des travaux dans leur logement en 2023. MaPrimeRénov' est, pour eux, le premier levier à actionner. Grâce, désormais, aux accompagnateurs territoriaux qui sont là pour sécuriser les projets, ils n'ont plus de raisons d'hésiter.

La rénovation énergétique : une priorité pour 2023

Il faut rappeler qu'il y a, en France, plus de sept millions de logements considérés comme des « passoires énergétiques ». Leur impact sur l'environnement est très important. Mais ce sont aussi des logements énergivores qui plombent les factures de leurs habitants qui, bien souvent, sont justement parmi les foyers les plus modestes.

D'autre part, la loi Climat et résilience interdit désormais (depuis le 1^{er} janvier 2023) la mise en location des 190 000 logements classés en DPE G+ (ceux dont la consommation dépasse 450 kWh/m² par an). L'effort de rénovation énergétique est donc tout à fait prioritaire.



L'ANAH est l'organisme chargé de mener les actions en faveur de la rénovation de l'habitat décidées par le gouvernement. Le budget de cette structure a été augmenté de presque 20 % en 2023 par rapport à 2022. L'objectif affiché est de rénover 700 000 logements en un an.

2,4 milliards pour MaPrimeRénov'

Le budget alloué à MaPrimeRénov' est de 2,4 milliards d'euros pour 2023. Ce à quoi il faut ajouter les 596 millions réservés au dispositif MaPrimeRénov' Sérénité.

L'ANAH a également annoncé vouloir accélérer le déploiement de France Rénov' sur l'ensemble du territoire. Dans la note d'intention pour l'année, on peut lire « Après avoir réussi la massification des aides, il s'agit désormais de réussir la massification de l'accompagnement des Français dans leur parcours de travaux, avec le lancement de Mon Accompagnateur Rénov' ». C'est une réponse, bien sûr, aux dysfonctionnements pointés par les médias et la Défenseure des droits.

L'ANAH a également annoncé la préparation d'une nouvelle aide, qui devrait voir le jour en 2024 et qui concernera l'autonomie : MaPrimeAdapt. Elle devrait permettre de financer, selon le même principe que MaPrimeRénov', des travaux d'accessibilité des logements pour favoriser le maintien à domicile.

Dans votre prochain magazine : **TINY HOUSE, LOFT, BATEAUX... QUAND L'IMMOBILIER SORT DES SENTIERS BATTUS**

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

BARNES Centre vous accompagne en Val de Loire, dans vos projets de vente, recherche et estimation d'appartements, hôtels particuliers, propriétés et châteaux.



EXCLUSIVITÉ - CHÂTEAU DU XVII^e SIÈCLE ET SON PARC DE 22 HECTARES

Situé entre Tours et Le Mans, ce magnifique Château Louis XIII parfaitement restauré offre plus de 1 000 m² habitables. L'ensemble des éléments d'architecture conservés (parquets, boiseries, cheminées et peintures) lui confèrent une élégance rare. Bénéficiant de vastes pièces de réception et de 12 chambres, le château dispose d'une piscine en rez-de-jardin et d'une dépendance de 1 300 m², idéal pour un usage privé ou touristique. Les différents logis s'organisent au cœur d'un parc à l'anglaise de 22 hectares partiellement clos, avec un étang et une serre. Une chapelle restaurée, un ancien pigeonnier (bibliothèque, billard, chambre avec salle d'eau), un logement de gardien, des chambres de service, des écuries, une piscine extérieure à débordement et un terrain de tennis complètent ce très bel ensemble.

DPE : F/B.

Prix : 2 200 000 € (Honoraires agence inclus à la charge du vendeur)

Bien présenté en exclusivité 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

ZA «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



Comment réaliser une bonne estimation ?

Par Louis Aluchon, L'Immothèque, à Tours.

En quoi une bonne estimation est-elle indispensable à la vente ?

C'est un élément essentiel pour assurer une vente sereine. Si le bien est proposé au-dessus de son prix, il se vendra plus difficilement. On va perdre du temps dans la vente et, donc, de l'argent. Mais, inversement, si on affiche le bien en-dessous de sa valeur, on a des chances de le vendre très vite, mais le vendeur va, là encore, perdre de l'argent. Quoi qu'il en soit, il faut rester humble par rapport à l'estimation. Ce n'est pas une science exacte. Estimer un prix est assez facile quand on a déjà vu trois appartements similaires dans la même résidence. C'est nettement plus compliqué quand il s'agit d'une maison individuelle un peu atypique.

Quels sont les éléments qui composent le prix ?

Il y a, bien sûr, toute une série de critères objectifs. Sur notre site internet, nous en listons 24, dont, par exemple, le nombre de pièces, la surface habitable, la qualité des finitions, l'ensoleillement ou, bien sûr, l'emplacement... Au Sanitas, à Tours, on est à 1 500 €/m². Dans le quartier Velpeau, tout à côté, on est plutôt à 3 500 ou 4 000 €. On ne peut pas estimer un bien dans un quartier ou une ville que l'on ne connaît pas.

Y a-t-il un prix juste pour chaque bien ?

Le vrai prix d'un bien, on le connaît au moment où l'acheteur signe l'acte de vente. Le vendeur, bien souvent, a en tête un prix fantasmé, qui intègre tout l'affectif qu'il a mis dans le bien. Et aussi, souvent, le coût des travaux qu'il a



réalisés. Mais en général, on ne récupère pas l'argent des travaux. Dans la plupart des cas, par exemple, on va payer une piscine plus chère que la plus-value qu'elle va apporter à la maison. Le travail de l'agent immobilier, c'est de trouver le prix le plus proche possible du point d'équilibre auquel l'offre et la demande vont se rencontrer.

Trouver le bon prix, c'est donc au cœur du métier d'agent immobilier...

Oui, bien sûr ! Mais ce n'est pas son seul apport. Une des autres grandes plus-values d'une agence immobilière, c'est de sécuriser la transaction. Cela passe, notamment, par la sélection des acquéreurs pour ne faire visiter les biens qu'à ceux dont le dossier a été validé. Cela permet de mettre des acheteurs solvables en face d'un bien, pour un prix que l'on sait en accord avec le marché.

Parisiens

Le fantasme du Parisien qui arrive à Tours et qui est prêt à payer un bien très au-dessus du prix du marché existe toujours. C'est surtout vrai dans des quartiers très proches de la gare, comme Velpeau, par exemple. Mais c'est un leurre. Les Parisiens comparent les prix et ils se renseignent sur le marché, comme les autres acheteurs.

L'Immothèque

43 boulevard Heurteloup
37000 Tours

06 61 10 75 75

www.limmotheque.fr

EXCLUSIVITÉ



SAINT-PIERRE-DES-CORPS

86 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.90% TTC (Prix 80 449 € hors honoraires)
Appartement à rénover selon votre goût. Exposition Ouest, vue cathédrale et Loire. Entrée, cuisine, salon-séjour, 2 chambres possible 3, sdb, loggia, cave, stationnement privé en sous-sol. Copropriété de 359 lots.
Classe énergie : D Réf VA1982-ALUCHON

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

EXCLUSIVITÉ



TOURS

305 370 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% TTC (Prix 290 000 € hors honoraires)
Maison à rafraîchir au cœur du quartier Velpeau de 4 pièces avec jardin et grand garage fermé au bout du jardin. Cette maison de 2 niveaux date de 1930 et comprend : une pièce à vivre, une cuisine, 2 chambres, salle d'eau. Chaudière récente.
Classe énergie : E Réf VM300-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

COUP DE CŒUR



VOUVRAY

252 720 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% TTC (Prix 240 000 € hors honoraires)
Maison vouvrillonne. Tuffeau, cave, four à pain. RDC : Chambre, séjour cheminée, cuisine, sde. Etage : 2 chambres en enfilade pouvant devenir 3. Un garage offre la possibilité de faire un gîte "Loire à Vélo".
Classe énergie : D Réf VM321-ALUCHON

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

EXCLUSIVITÉ



TOURS

93 003 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.90% TTC (Prix 87 000 € hors honoraires)
Appartement charmant orienté sud de 62 m² comprenant une pièce à vivre, 2 chambres et une cuisine aménagée et équipée, salle d'eau. Vue dégagée. Quartier Sanitas proche de la gare de Tours et du tramway.
Classe énergie : F Réf VA1965-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

NOUVEAUTÉ



TOURS

154 425 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.50% TTC (Prix 145 000 € hors honoraires)
Rue Colbert- Au calme - Lumineux Appartement de 2 pièces de 38 m² au cœur du quartier historique et pourtant très calme car l'immeuble n'est pas sur rue. Il profite d'une vue dégagée et d'une exposition sud.
Classe énergie : E Réf VA1980-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

À SAISIR



SAINT-PIERRE-DES-CORPS

232 760 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.80% TTC (Prix 220 000 € hors honoraires)
Vieux Saint-Pierre, proche Velpeau : maison sur 437 m² de terrain comprenant une pièce à vivre, deux chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Très grand garage avec possibilités. Charmant jardin exposé au sud.
Classe énergie : E Réf VM328-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

EXCLUSIVITÉ



LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE

253 920 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.80% TTC (Prix 240 000 € hors honoraires)
Maison sur sous-sol de 4 pièces sur un terrain de 455 m² de terrain offrant une pièce à vivre, 2 chambres, une cuisine aménagée et équipée, une salle d'eau, une salle de bains, une terrasse, une cave et trois places de parking.
Classe énergie : D Réf VM337-ALUCHON

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

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



Nouvelle obligation déclarative fiscale :

34 millions de propriétaires de biens immobiliers sont concernés

Depuis le 1^{er} janvier 2023, que vous soyez un particulier ou une entreprise, si vous êtes propriétaire d'un ou plusieurs biens immobiliers bâtis à usage d'habitation, vous avez jusqu'au 30 juin 2023 pour déclarer leur occupation au fisc.



En quoi consiste cette déclaration ?

La taxe d'habitation étant totalement supprimée pour les résidences principales à partir de 2023, cette nouvelle formalité oblige les contribuables à fournir des précisions à l'administration fiscale quant à la situation d'occupation des logements dont ils sont propriétaires. Ces informations lui permettront de calculer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, la taxe sur les locaux vacants (TLV), et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

La taxe sur les locaux vacants (TLV) est due si vous possédez un logement vacant depuis au moins un an, et que celui-ci se situe dans une zone tendue (zone avec déséquilibre marqué entre offre et demande de logements).

La taxe d'habitation sur les logements vacants est due si vous êtes propriétaire ou usufruitier d'un logement à usage d'habitation vacant depuis plus de deux ans et situé dans une commune qui a décidé de mettre en place la THLV.

Quelles sont les informations qui doivent être fournies ?

L'administration fiscale exige notamment les informations suivantes :

- les modalités d'occupation du local (à titre personnel, par des tiers),
- la nature de l'occupation (résidence principale, résidence secondaire, local loué, local occupé à titre gratuit, local vacant c'est-à-dire non meublé et non occupé),
- l'identité des occupants (personne physique : nom, prénom, date de naissance, lieu de naissance / personne morale : dénomination, SIREN),
- la période d'occupation (ou de vacance) du ou des locaux dont ils sont propriétaires (début, fin de la période d'occupation).

Pour le cas particulier des locations saisonnières :

- le début de la période de location saisonnière et les modalités de gestion du bien (en direct ou via un gestionnaire), le SIREN du gestionnaire ou celui du propriétaire le cas échéant,
- le loyer mensuel hors charge (facultatif).

Comment faire cette déclaration ?

Cette déclaration doit impérativement être faite à l'administration fiscale au plus tard le 30 juin 2023 (inclus) et attention, en cas d'erreur, d'omission ou d'insuffisance dans la déclaration, le contribuable s'expose à une amende forfaitaire d'un montant de 150 € par local.

La déclaration s'effectue en ligne, sur le site internet <https://www.impots.gouv.fr/> dans votre espace Particulier onglet « Biens immobiliers ».

Elle doit être effectuée pour chaque bien, séparément, et en cas de changement de situation, une nouvelle déclaration sera nécessaire.

Spécialiste de l'immobilier et du patrimoine, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider sur ces sujets, dès l'origine de votre projet.

N'oubliez pas : MON NOTAIRE REND MES PROJETS PLUS SURS.



Chambre Interdépartementale
des Notaires du Val de Loire

32 Rue Richelieu - Tours

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr



SAINT PIERRE DES CORPS

540 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.85% TTC
(Prix 520 000 € hors honoraires)

Réf B-E2HEUL
Classe énergie : D



A deux pas de la gare TGV de Saint-Pierre-des-Corps, Orpi Val de France vous propose ce bel ensemble immobilier de caractère, constitué d'un local commercial et de six logements dont trois grands studios, deux T2 et un T3 aux excellentes prestations, le tout loué en bon père de famille! Pas de carence ou de vacance locative. Stationnements assurés.



TOURS

311 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.56% TTC
(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf B-E2DWMK
Classe énergie : D



Idéal investisseur pour ce beau T5 en colocation avec bonne rentabilité locative, situé sur l'avenue Grammont, entre l'université François Rabelais, la fac des deux lions et au pied des lignes de tram et Bus! Il se compose d'une entrée, d'un salon avec cuisine ouverte, quatre belles chambres et deux salles d'eau. Une cave vient compléter le lot.



SAINT PIERRE DES CORPS

294 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.47% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf B-E2GUJO
Classe énergie : E



QUARTIER VIEUX SAINT-PIERRE. Venez découvrir cette charmante maison des années 30 de 140 m². Elle bénéficie d'une belle pièce à vivre avec cuisine ouverte, 3 grandes chambres dont une suite parentale et d'un studio indépendant tout confort. Un jardin de ville et une dépendance en nature de garage et atelier viennent compléter l'ensemble !



TOURS

314 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.97% TTC
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf B-E2IE85
Classe énergie : D



CALME ASSURÉ A DEUX PAS DE TOURS CENTRE. Venez découvrir ce T3 en rez-de-jardin d'une résidence de standing bénéficiant d'un splendide parc arboré. Il offre dès l'entrée une pièce de vie ouvrant sur une spacieuse et lumineuse terrasse, 2 chambres et vaste cuisine. Une place de parking et une cave complètent l'ensemble. Proximité immédiate du TRAM !



SAINT PIERRE DES CORPS

250 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf B-E2L7XH
Classe énergie : NC



Quartier vieux Saint Pierre, excellente opportunité pour ce T3 au sein du programme CANOPEE. L'appartement se composera d'une belle pièce à vivre avec cuisine ouverte desservant une terrasse, 2 chambres et une salle de bains. Ce logement s'accompagne d'une cabane entièrement aménageable laissant place à votre créativité ! Frais de notaire réduits !



TOURS

395 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 378 000 € hors honoraires)

Réf 13511
Classe énergie : D

Dans une résidence de standing proche Tranchée - Ce bel appartement lumineux T5 de 124 m² situé au 3^{ème} étage propose : entrée, séjour, salle à manger et bureau (ou chambre), cuisine, dégagements, 2 chambres, salle de bains, salle d'eau, WC et 2 balcons. Parking, garage et cave. Huisseries récentes. Chauffage et eau chaude collectifs.
Afico - 02 47 05 09 69



MONTLOUIS SUR LOIRE

246 750 €

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

Réf 3088
Classe énergie : C

Maison T5 de 2019 de 94 m² avec jardin clos de 377 m². Au rez-de-chaussée : Une pièce de vie moderne de 42m², un WC et un cellier. A l'étage : un palier desservant 3 chambres (dont une avec dressing), une salle de bain et un WC. Profitez de la terrasse de 20 m² paisible et agréable, ainsi que son jardin clos. IDEALE PREMIER ACHAT !
Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



SAVONNIERES

599 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.99% TTC
(Prix 576 000 € hors honoraires)

Réf 11162A
Classe énergie : D

Grande PROPRIETE de 7 pièces de +/-227m² sur beau terrain clos et arboré de 6445m²: grands espaces de vie, 6ch. (2 en RDC), 2 pièces d'eau (1 en RDC), sous-sol complet, dépendances, box à chevaux, bûcher, sellerie et grenier à foin. Environnement calme, paisible, belle vue dégagée sur la campagne.
Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



VEIGNE

432 550 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 2078
Classe énergie : B

Maison d'environ 133m² comprenant au RdC : un salon, une cuisine ouverte aménagée et équipée ouverte sur le séjour, un cellier, une chambre avec salle d'eau et un WC séparé. À l'étage : grand palier distribuant 3 chambres, une salle de bain, WC séparé. Un garage et une piscine enterrée complètent le bien. Le tout sur une parcelle de 710m².
C2SI - 02 47 42 90 14



TOURS NORD

208 650 €

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

Réf TAPP340CSO
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

229 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf B-E2K003
Classe énergie : E

CENTRE-VILLE de SAINT-PIERRE-DES-CORPS. Venez visiter cette maison idéalement située à deux pas de la gare TGV, proposant une belle pièce de vie parquetée, une cuisine indépendante, 3 chambres, et une salle de bains. Un garage double et un beau jardin à l'arrière viennent compléter l'ensemble.
Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



TOURS

354 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.73% TTC
(Prix 335 000 € hors honoraires)

Réf B-E2KPQ1
Classe énergie : D

TOURS PREBENDES SUD Petite copropriété de 2003 avec ascenseur, sécurisée, au calme, bel appartement de 86m² climatisé, terrasse, balcons comprenant : entrée + placard, séjour/salle à manger + cuisine américaine possible équipée-aménagée, salle d'eau, wc avec lingerie. Garage + parking. Bon état général et faibles charges. Proche tram
Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



JOUE LES TOURS - ST GATIEN

399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 3482
Classe énergie : C

Belle maison de 140m²renovée avec goût offrant lumineux séjour double de plus de 58m² avec cuisine ouverte A/E, salle d'eau, WC et buanderie. A l'étage, 4 chambres dont 1 avec salle de douche privative, bureau, seconde salle de douche avec WC. Atelier, dépendance, cave. Jardin.
Topaze Immobilier - 02 47 53 79 93



MONTHODON

177 400 €

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

Réf B-E2GYSR
Classe énergie : F

Orpi

Venez découvrir cette maison de 8 pièces de 154 m² à MONTHODON (37110)... Construite en 1960, la maison compte deux pièces à vivre, cinq chambres, une cuisine indépendante, une salle de bains, deux WC et un grenier. Le terrain s'étend sur 3 100 m². Elle possède un garage en sous-sol. Cette maison est à vendre pour 177 400 euros..

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



AUZOUEUR EN TOURAIN

239 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.59% TTC
(Prix 224 500 € hors honoraires)

Réf B-E2IRBM
Classe énergie : C

Orpi

EXCLUSIVITÉ - MAISON 6 PIÈCES AVEC TERRASSE. 120 m² à AUZOUEUR EN TOURAIN. Cette maison indépendante, orientée plein nord-sud, compte un beau salon/séjour, quatre chambres, une cuisine indépendante, une salle d'eau, une salle de bains, deux WC et une cave, un jardin d'une surface de 800 m². Cette maison est en excellent état général.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



TOURS

172 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf B-E29GPU
Classe énergie : D

Orpi

Tours Nord (37100), Type 3 de 57 m² dans une résidence récente et comprenant une entrée avec placards, un séjour avec terrasse, une cuisine ouverte, 2 chambres avec placards, une salle de bains, wc séparé. Garage en sous sol..

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54



TOURS

297 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.14% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf B-E2GIPE
Classe énergie : D

Orpi

CENTRE A 2 MINUTES DES HALLES ET DE LA FACULTE DES TANNEURS. Dans une résidence sécurisée avec gardien.. Venez découvrir ce spacieux 4 pièces, traversant, beaux espaces, cuisine avec coin repas et accès terrasse au calme, cellier, deux chambres, nombreux rangements.. Huisseries PVC double vitrage.. Charges collectives env 235 € par mois.

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54



JOUE LES TOURS

172 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf B-E0ZNGE
Classe énergie : E

Orpi

EXCLUSIVITÉ - PAVILLON 5 PIÈCES DE 88 M² AVEC TERRASSE VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE, à JOUE LES TOURS (37300), Composé : d'une entrée, un salon/séjour, cuisine aménagée et équipée, trois chambres, une salle de bains, WC, garage, cave et une arrière cuisine. Terrain de 576 m². Etablissements scolaires et transports en communs à proximité.

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



JOUE LES TOURS

172 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf B-E2JY9V
Classe énergie : C

Orpi

EXCLUSIVITÉ - HYPER CENTRE-VILLE. DUPLEX de 3 pièces. Etablissements scolaires (de la maternelle au lycée) . Transports en communs, bus, la gare Joué-lès-Tours ainsi que la ligne de tramway. Résidence avec gardien et ascenseur, vendu avec box. Nbre de lots : 75. Pas de procédure en cours Charges courantes annuelles copro. : 4922.11€.

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



SAINT AVERTIN

234 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.55% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf B-E28JSP
Classe énergie : C

Orpi

SAINT AVERTIN PROCHE CENTRE BOURG. Petite copropriété chauffage individuel gaz, appartement type 5 de 108m² + balcon sud : entrée, séjour/salle à manger de 35m² lumineux, cuisine équipée et aménagée, 3 grandes chambres, salle de bains, nombreux rangements, cellier-cave. Calme, proche de toutes commodités. Proche transport en commun. DPE D et D

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

213 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.75% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf B-E2JUWL
Classe énergie : A

Orpi

EXCLUSIVITÉ TOURS NORD à 3 minutes du tram, bel appartement de 60 m² situé au 2^{ème} étage : entrée avec placard, séjour lumineux avec cuisine ouverte aménagée et équipée, TERRASSE exposée SUD, salle d'eau avec douche à l'italienne, WC séparé et 2 chambres dont une avec placard, parking. AUCUN TRAVAUX A PRÉVOIR ! FAIBLES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



FONDETTES

204 360 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 8175047C
Classe énergie : NC



Fonds de commerce Vous recherchez une affaire saine et à forte rentabilité ? Vous recherchez une affaire très réputée sur le secteur de Tours et ses alentours ? Vous êtes un fan de la gastronomie traditionnelle ? Vous souhaitez une affaire sans travaux avec une possibilité d'exploitation immédiate ?



DRUYE

285 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 82284685
Classe énergie : C



Maison 150 m² 4 chambres - garage - centre bourg à 400 m - 5 min de Ballan-Miré et 15 min de TOURS Maison familiale construite en 2011 sur une parcelle de 1000 m². Totalemment de plain pied. Le garage est attenant, accessible côté rue mais également par la cuisine et par le jardin. Cabanon dans le jardin. Chauffage poêle à bois ou convecteurs électriques.



BALLAN-MIRE

380 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 82296940
Classe énergie : D



Maison de 144 m² - 4 chambres carport 31 m² - 400 m² de terrain. Idéalement située à Ballan-Miré centre cette maison permet l'accès à pied aux collèges, écoles, gymnase et commerces à pied !



BALLAN-MIRE

315 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 307606
Classe énergie : D



A Ballan-Miré aggl., secteur résidentiel, proche du centre-ville et de la gare. Maison de 119 m² bien entretenue de 1972/73, sur 750 m² de terrain env. clos, composée en rdc d'un grand garage avec atelier, cave, une cuisine d'été, une chambre, une salle d'eau avec wc. A l'étage, entrée avec rangements desservant une cuisine aménagée, sdb/ WC, 2 chambres.



FONDETTES

563 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37599
Classe énergie : D



Au calme, tout en étant à proximité des commerces, écoles, collèges et bus, à 10 min de Tours centre, bus fil bleu à pied. Maison de 2004 construite sur un terrain clos et arboré de 720 m² environ, d'une surface habitable de 175 m², 7 pièces dont 6 chambres et 1 bureau. En annexe, un garage. Une vie de plain pied assurée.



TOURS

80 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 82283310
Classe énergie : E



Studio 21 m² idéalement situé en centre ville de Tours Bretonneau/botanique au 3^{ème} étage d'un petit immeuble à accès sécurisé. Taux d'occupation assuré toute l'année. Rénové en 2015 avec belle luminosité. Le chauffage central est assuré par une chaudière gaz à compensation de 2013 et des radiateurs en fonte. Un local à vélo est à disposition si besoin.



VILLAINES-LES-ROCHERS

254 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.46% TTC
(Prix 240 840 € hors honoraires)

Réf 37588
Classe énergie : E



Belle maison d'habitation de 4 pièces. Composée au RDC d'une vaste entrée, un grand salon-séjour avec cheminée, donnant sur la cuisine. 2 chambres, une SDB, et un wc. A l'étage, le palier dessert une grande chambre en mezzanine, ainsi qu'un grenier aménageable. Sous-Sol et Cave. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



BALLAN-MIRE

294 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37609
Classe énergie : E



Maison et studio indépendant 115 m² centre ville; maison d'env 90 m², ainsi qu'une grange rénovée avec goût, comprenant un studio contemporain d'env 25 m² et un garage d'env 15 m². Le studio, avec possibilité de le mettre en location dès votre arrivée. Attendant au studio, vous trouverez un garage d'environ 15 m², avec eau et électricité. Cour.



TOURS HYPER CENTRE Magnifique appartement ancien

895 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

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.

De très vastes pièces de réception, trois chambres indépendantes les unes des autres, dont une de plus de 30 m² offrent

des espaces de vie au charme rare. Le tout avec une lumière traversante qui illumine les pièces.

Magnifiques parquets, boiseries, cheminées, le tout décoré avec un goût raffiné, font de cet appartement en parfait état un lieu de vie familiale et amicale hors du commun.

Deux salles de bains et une cuisine équipée avec des matériaux de grande qualité offrent un confort idéal. Une buanderie et un très beau dressing complètent l'ensemble. Une belle cave à vin voûtée privative est accessible par le rez de chaussée. Deux places de parking dans la cour fermée par un superbe portail vous assurent une facilité de déplacement indispensable et une sécurité parfaite.

Cet appartement fait partie d'une petite copropriété.

Un grand garage fermé d'environ 30 m² peut-être loué en supplément.

DPE non obligatoire.





NAZELLES NEGRON

359 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7152

Classe énergie : F



Demeure de caractère avec beaucoup de charme comprenant : deux salons, une salle à manger, une cuisine. Au 1^{er} étage, trois chambres, bureau, dressing, salle de bains. Au 2^{ème} étage, une chambre avec salle d'eau et un grenier. A l'extérieur, dépendance, préau, une très grande cave Jardin arboré de 700m².



SAVONNIERES

479 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7182

Classe énergie : A



Maison de 2019, 3 chambres dont une suite parentale au rdc, bureau, pièce à vivre ouverte sur cuisine et entrée, bureau, cellier, 2 SdE, arrière cuisine, cellier, garage avec comble. piscine avec PoolHouse, terrain de 2200m², Visite virtuelle 360 contactez Ambroise de Noray 0659543209. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



AMBOISE

98 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7198

Classe énergie : D



VIAGER OCCUPE couple de 88 ans. Dans un secteur calme et résidentiel, proche du centre ville à pied jolie maison sur sous sol, séjour orienté sud, cuisine, deux chambres, une salle d'eau. Grenier aménageable. Jardin clos avec deuxième garage. Terrain constructible zone ubb. BOUQUET : 90 000€ RENTE VIAGÈRE : 444€ / mois VALEUR VÉNALE : 185.000 €.



AMBOISE

145 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.84% TTC

(Prix 137 000 € hors honoraires)

Réf 7090

Classe énergie : E



A 8 mn d'Amboise. Beaucoup de charme pour cette maison ancienne de 3 belles chambres et un bureau. Une spacieuse cuisine avec un sol de carreaux de ciment, un agréable séjour très lumineux, une salle d'eau et une salle de bains, 2 WC. Petit jardin verdoyant et stationnement devant la maison.



MARCON

159 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

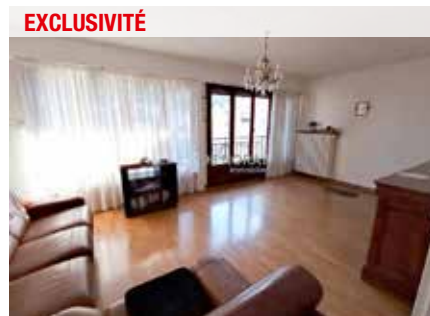
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 7124

Classe énergie : E



CALME et VUE pour cette maison située à Marçon dans la vallée du Loir Une maison d'habitation principale avec cuisine, salle d'eau, salle à manger, salon et trois chambres. Une autre petite maison d'une pièce. Troglodyte, nombreuses caves, puits. Plus d'un hectare de Terrain. A 7 minutes de la Chartre sur le Loir. 50 mn du Mans et 45 mn de Tours.



TOURS

142 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7176

Classe énergie : E



Proche de toutes commodités, dans une résidence sécurisée, calme et verdoyante, appartement T3 avec balcon, place de parking et cave, offrant un beau séjour très lumineux et 2 chambres. A voir absolument ! Copropriété de 261 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 2930.00 euros.



AMBOISE

100 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

8.70% TTC

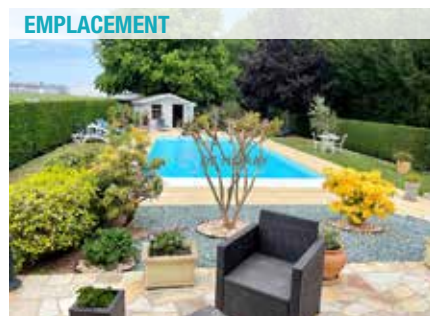
(Prix 92 000 € hors honoraires)

Réf 7125

Classe énergie : NC



Sur les bords de Loire, à quelques minutes d'Amboise, grande cave troglodyte avec ancien pressoir, de 165m² : belle hauteur sous plafond, grande porte d'accès, électricité et lumières installées. Sur le terrain clos adjacent : petite maison avec coin cuisine. En bord de Loire joli terrain de loisir. Stationnement et paysage arboré.



CERELLES

399 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7185

Classe énergie : D



Vous apprécierez de poser vos valises dans cette maison offrant trois chambres, un bureau, un salon salle à manger avec insert, une cuisine, wc, salle d'eau, et salle de bain. Au sous-sol : un grand garage avec lingerie. Jardin paysagé avec terrasse, piscine et pool house. Commune disposant de toutes les commodités et dans un environnement calme.

PLAIN PIED



SAINT CYR SUR LOIRE

370 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10086

Classe énergie : D



Maison de plain-pied vous offrant un séjour lumineux et spacieux, un jardin d'hiver, une cuisine équipée avec son cellier, 3 chambres dont une suite parentale avec sa sdb, une sde et un WC. De plus, vous bénéficiez d'un beau jardin sans vis-à-vis avec une grande terrasse et un garage. Au cœur d'un quartier résidentiel très calme et verdoyant.

TERRAIN



VILLEDOMER

48 800 €

Honoraires inclus 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 !

HYPER CENTRE



TOURS

219 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10067

Classe énergie : E



En plein cœur du quartier historique de Tours, découvrez ce très beau T2 (possibilité de le remettre en T3) au charme indénié. Il est composé d'une grande entrée avec placards, d'un séjour ouvert sur une cuisine A/E, d'une chbre, d'une sde et wc. Actuellement loué jusqu'en octobre 2023. Copro de 23 lots. Charges/an: 1990.32€

DERNIER ÉTAGE



TOURS

161 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10041

Classe énergie : C



Cet appartement T2 est situé au 3^{ème} et dernier étage avec ascenseur. Il se compose d'un grand séjour lumineux avec cuisine ouverte A/E, une chbre et une sde. Vous bénéficiez également d'un stationnement privatif sécurisé en ss. Aucun travaux à prévoir ! Copro de 29 lots Charge/an: 660€.

CENTRE VILLE



SAINT CYR SUR LOIRE

449 400 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10088

Classe énergie : D



Idéalement située découvrez cette charmante maison, elle dispose d'une entrée, d'une pièce de vie, d'une cuisine dinatoire, de 2 belles chambres, d'un bureau, d'une sdb, d'une sde et d'un WC. A l'étage, un palier dessert 2 très grandes chambres et un WC avec possibilité de créer une sde. Pour parfaire l'ensemble, un sous-sol complet et un jardin.

BAISSE DE PRIX



SAINT CYR SUR LOIRE

336 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10083

Classe énergie : E



Dans un agréable quartier, découvrez cette maison disposant d'une vie de plain-pied : un gd séjour, une cuisine moderne, une belle chambre avec placard, attenante à une sdb. Un wc séparé et un cellier complètent l'ensemble. Le 1^{er} étage dessert 2 grandes chambres, ainsi qu'une sde. Terrasse, jardin arboré et garage.

BEAU POTENTIEL



SAINT CYR SUR LOIRE

138 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10078

Classe énergie : E



Cet appartement lumineux vous propose 2 chambres, une cuisine fermée, un séjour, un cellier et un grand placard pouvant laisser place à un bel espace bureau. 2 balcons vous permettrons de profiter des beaux jours. Une place de parking extérieure complète ce bien. Copro de 43 lots. Charges/an : 711€.

RARE



TOURS

506 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10068

Classe énergie : E



Maison de charme avec hauteur sous plafond, à 10 mn à pied du centre ville de Tours. Elle comprend un séjour double, lumineux avec parquet donnant sur sa terrasse avec vue Loire, une cuisine aménagée, 4 grandes chambres, un dressing, une sdb et une sde. Vous bénéficiez d'une cave et de 2 garages. Proche commerces, écoles et tramway.

NOUVEAUTÉ



**A 15 MN
DE CHINON**

468 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 2107
Classe énergie : E



Demeure du XVI / XVIII ème sur 248 m² : pièces de réception, cuisine desservis 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).

NOUVEAUTÉ



**A 3 MN
DE RICHELIEU**

189 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 2106
Classe énergie : F



Rare ! Dans un cadre bucolique, longère sur 140 m² habit env, un séjour, une cuisine, 4 chambres dont une de plain-pieds, 2 salles d'eau attenant, un grand cellier et un hangar - Autres dépendances : un atelier et un garage - Profitez de son beau jardin arboré de plus de 3000 m² au bord d'une petite rivière possibilité d'acquérir en sus du terrain !

NOUVEAUTÉ



RICHELIEU

207 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 198 000 € hors honoraires)

Réf 2101
Classe énergie : NC



Pavillon sur sous-sol de 140 m² env, sur 2 niveaux, comprenant : une pièce à vivre donnant sur balcon, une cuisine, 6 chambres dont 2 de plain-pied, 2 salles d'eau et wc, une cuisine d'été - Un cellier, un atelier et un garage - A l'extérieur : dépendances (atelier, cave, etc.). Cour sur le devant et jardin clos à l'arrière.

NOUVEAUTÉ



**A 5 MN
DE RICHELIEU**

183 750 €

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

Réf 2108
Classe énergie : C



En campagne mais proche des commodités, pavillon sur 105 m², une pièce à vivre et une cuisine ouverte, 2 chambres dont une suite de plain-pied, un espace bureau en mezzanine et la possibilité d'aménager un espace de 33 m², (menuiseries en place, attentes électrique, eau et évacuations présentes) - Un cellier et un garage - Jardin clos.

NOUVEAUTÉ



**5 MN DE L'ILE
BOUCHARD**

398 790 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 381 617 € hors honoraires)

Réf 2111
Classe énergie : D



Demeure bourgeoise sur 160 m² habit env : hall d'entrée, salon, cuisine, 4 chambres, dont une de plain-pied, 2 salles d'eau et grenier de 28 m² aménageable. Une maison d'amis avec un salon, coin cuisine et une chambre avec salle d'eau - Diverses dépendances (2 garages et un hangar), une cave - Une parcelle de plus de 200 chênes truffiers, 2 prairies.

BAISSE DE PRIX



**2 MN DE L'ILE
BOUCHARD**

262 500 €

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

Réf 2021
Classe énergie : D



A 2 mn de l'Ile Bouchard, aux pieds des vignes, dans un parc joliment arboré de 3000 m², maison familiale de 200 m² env. Offrant un séjour avec cheminée ouverte sur véranda, cuisine aménagée, 2 salles de bains, sous-sol complet, autre petite dépendance de 20 m² ses atouts : idéalement située, situation calme, sa luminosité, un coup de cœur assuré !

BAISSE DE PRIX



**A 9 MN
DE RICHELIEU**

220 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 2097
Classe énergie : E



Dans un jardin arboré, maison ancienne offrant sur 185 m² env, un séjour, une cuisine / sam, 4 chambres dont 2 de plain-pieds, sde et sdb. Des petites dépendances : cellier, terrasse couverte et garage. Luminosité, vue dégagée, petits commerces à 5 mn, elle a tout pour vous séduire ! Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

BAISSE DE PRIX



**A 10 MN
DE RICHELIEU**

136 500 €

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

Réf 2076
Classe énergie : E



A 10 min de Richelieu, ensemble proposant une maison d'habitation de 98 m² env composée actuellement d'un salon, d'une cuisine, de 3 chambres, salle d'eau et wc et des possibilités d'extension - Jolies dépendances en pierre (four à pain, pressoir, etc...), dont une grange de 70 m² au sol - Verger avec puits et parcelle agricole d'env 4500 m².



15, Mail René Cassin
SAINT-AVERTIN
02 47 96 60 54

1, rue principale
ATHÉE SUR CHER
02 47 96 63 53



SIREN 84445486

EXCLUSIVITÉ



JOUE LES TOURS

504 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3% TTC
 (Prix 490 000 € hors honoraires)

Réf 189
 Classe énergie : D



Nous vous proposons en exclusivité cette belle maison sur le secteur de Joué-lès-Tours, dans un quartier résidentiel à seulement 5 minutes des 2 Lions : 6 grandes chambres, 1 salle de bains, 2 salles d'eau, salon/séjour d'environ 50 m², cuisine équipée, garage avec mezzanine, grand sous sol, cave sur une parcelle de 780m². A visiter !

EXCLUSIVITÉ



CHAMBRAY LES TOURS

122 475 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.50% TTC
 (Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 199
 Classe énergie : G



Nous vous présentons ODILE, petite maisonnette de 55 m² qui aujourd'hui réclame des travaux du sol au plafond. Son emplacement est idéal loin des bruits de la ville et en même temps proche de tout sur la commune de CHAMBRAY LES TOURS. Le terrain est magnifique et le voisinage bien agréable. Venez découvrir notre Odile !

EXCLUSIVITÉ



TOURS

164 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
 (Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 198
 Classe énergie : D



Dans une copropriété très bien tenue, nous proposons ce bel appartement lumineux et idéalement orienté. Composé d'une cuisine indépendante, un beau salon/séjour avec accès balcon, 3 chambres, salle de bains et WC indépendant, cave, un parking privatif extérieur réservé à la copropriété. Proche des commodités. A visiter sans tarder !



24, rue Porte Côte - **BLOIS**

02 54 70 93 87

www.dh-immo-blois.fr

SIREN 9103870400010

À SAISIR



BLOIS

310 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 101
 Classe énergie : NC



Charmante maison spacieuse de 7 pièces, avec 5 chambres, idéale Pour les familles qui ont besoin d'espace. Avec une surface habitable de 140 m² vous aurez amplement d'espace pour vivre. La maison dispose également d'un grand jardin. Située à proximité des commerces du centre-ville et de la gare de Blois.



BLOIS

117 150 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 96
 Classe énergie : D



Idéalement situé dans le centre-ville, cet appartement offre un espace de vie confortable, composé d'un séjour spacieux avec une jolie vue sur la Loire, une cuisine équipée, une chambre et une salle d'eau. Le bien est vendu loué et meublé. Une annexe de 12 m² peut être transformée en chambre. A venir découvrir rapidement.

EMPLACEMENT IDÉAL



BLOIS

495 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 53
 Classe énergie : D



Cette propriété est composée au RDC d'une entrée avec rangement, d'un salon et d'une salle à manger, d'une cuisine, d'un bureau et wc. L'étage est composé de 2 chambres de 17 m², 1 SDB rénovée, un dressing et d'une suite parentale. 3 caves voûtées, 2 garages avec portes motorisées et un jardin de 260 m² complètent ce bien.



SELLES SUR CHER

330 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-535

Classe énergie : E



Proche ST-AIGNAN, longère d'env 244 m², offrant 4 chambres dont 3 en RDC avec chacune sa salle d'eau privative et un séjour avec cheminée d'env 50 m². Cette maison avec terrain arboré d'env 4500 m² profite d'un environnement à l'abri des regards et de toute nuisance sonore. Une grange d'env 50 m² et un préau avec cuisine d'été complètent ce bien.



CONTRES

265 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-577

Classe énergie : C



A 10 mn de CONTRES, longère d'env 145m² proposant un séjour avec cheminée d'env 50m² ainsi qu'une cuisine spacieuse avec accès direct au jardin, 2 chambres et un coin bureau à l'étage. Edifiée sur un terrain clos d'env 1150 m², cette maison dispose d'une grange d'env 60 m² au sol pouvant permettre un projet artisanal ou touristique.



LE CONTROIS EN SOLOGNE

500 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-491

Classe énergie : C



Propriété en madrier massif d'env 300 m² répartis en de vastes pièces de vie lumineuses et 5 chambres dont 3 de plain pied. Ce bien aux prestations de grande qualité est édifié sur un terrain clos et arboré d'env 1,3 ha bénéficiant d'un environnement calme sans nuisance. Un garage attenant et un atelier indépendant complètent ce bien.



CHAILLES

371 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-567

Classe énergie : D



10 mn au sud de BLOIS, dans un village avec commerces, grange rénovée d'env 190 m² au sol offrant un séjour cathédrale d'env 45 m² laissant apparaître une jolie charpente, une cuisine aménagée et équipée ouverte sur une terrasse exposée sud, 4 chambres dont 2 en RDC avec chacune salle d'eau privative avec WC.



MER

421 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-574

Classe énergie : D



A l'est de BLOIS, située au cœur d'une petite ville dynamique bénéficiant d'un accès autoroutier facile, maison bourgeoise en bon état général d'env 270 m² avec studio indépendant. De nombreuses dépendances : ancienne écurie, atelier, remises agrémentent cette petite propriété de ville, qui jouit d'un vaste espace naturel en ville, de par son agréable jardin clos d'environ 5000 m² avec piscine.



BLOIS VIENNE - PROCHE COMMERCES

179 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.21% TTC
(Prix 169 000 € hors honoraires)

Réf 7959

Classe énergie : D



BLOIS CENTRE

131 760 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 122 000 € hors honoraires)

Réf 7992

Classe énergie : NC



Bel appartement T4 de 90 m² situé au 1^{er} étage d'une petite copropriété proposant : entrée avec dégagement et placards, séjour de 23 m² avec balcon, cuisine aménagée/équipée avec arrière-cuisine, 3 chambres, dressing, salle d'eau et wc séparés. Place de stationnement privative.

Appartement T2 en résidence sécurisée avec ascenseur de 40,35 m² comprenant : entrée, séjour, cuisine équipée, 1 chambre, salle de bains et wc. Cave et parking en sous-sol.



VINEUIL

546 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7939

Classe énergie : E



Ensemble immobilier dans un bel environnement avec vue sur la rivière se composant d'une maison principale d'env. 180 m² avec bureau, 3 chambres dont 1 de plain-pied, 2 séjours, cuisine ouverte aménagée, mezzanine, salle d'eau. Une maison annexe T3 de 79 m² louée actuellement et d'un studio indépendant d'env. 65 m². Le tout sur une parcelle arborée de 2842 m². Possibilité d'activité touristique.



Aménager son intérieur

Architecte ou décorateur ?

Bien souvent, on hésite à investir dans l'aménagement ou la décoration de son intérieur. Et pourtant, l'intervention d'un professionnel bien choisi peut valoriser un logement et offrir un vrai confort à ses occupants !



Tout d'abord, un peu de vocabulaire s'impose. Architecte, architecte d'intérieur et décorateur d'intérieur, ce n'est pas la même chose et ces trois professionnels ne répondent pas aux mêmes besoins. Parfois, les intitulés ne sont pas très clairs dans les propositions que l'on peut rencontrer. Il est donc très important d'y voir clair pour faire appel au professionnel dont vous avez vraiment besoin.

Un architecte se doit d'être titulaire d'un diplôme professionnel et il appartient à l'ordre des architectes. Il peut intervenir sur l'ensemble de la structure du bâti et est seul habilité à déposer des permis de construire pour des chantiers supérieurs à 150 m² au sol. Pour cela, il dispose de toutes les assurances nécessaires, notamment, l'assurance décennale.



Architecte ou décorateur d'intérieur ?

La profession d'architecte d'intérieur est moins réglementée que celle d'architecte. En général, ces professionnels disposent d'un diplôme de niveau Bac +5 de design d'espace (DNSEP Design) ou ils sont diplômés d'une école spécialisée (Penninghen, Camondo, Esam...). Leur métier, c'est de concevoir les espaces intérieurs, avec une dimension conceptuelle et technique. Ils peuvent être amenés à proposer et à conduire des travaux pour modifier l'agencement du logement.

L'activité de décorateur d'intérieur, elle, n'est pas soumise à un diplôme particulier. Il s'agit d'un professionnel qui, par sa connaissance du design, de la décoration et sa maîtrise des tendances, est capable de concevoir une décoration dans un espace existant, sans en modifier la structure.

Aménager son intérieur

Architecte ou décorateur ?

Un problème ? Une solution !

Le première raison de faire appel à un architecte d'intérieur, c'est de lui soumettre un problème particulier. Par exemple, vous avez besoin d'aménager un coin bureau, de créer une chambre supplémentaire, d'aménager une deuxième salle de bain, mais vous ne savez pas du tout comment faire dans la configuration de votre logement.

L'architecte d'intérieur va être en mesure de repenser l'espace et d'imaginer les meilleures solutions, en tenant compte des contraintes techniques. Il saura mettre en évidence un aménagement auquel, sans lui, vous n'auriez pas pensé.

Son apport peut également être très intéressant pour tirer le meilleur parti d'un espace que vous souhaitez réaménager entièrement. Par exemple, une dépendance que vous retapez ou des combles que vous aménagez. L'architecte d'intérieur saura vous guider pour placer les éléments (arrivées d'eau, électricité, escalier...) aux bons endroits et il pourra aussi vous conseiller sur les systèmes de chauffage ou d'isolation.



Un métier multi-forme

L'architecte d'intérieur peut également intervenir dans l'aménagement de bureaux ou de commerces. Il peut aussi concevoir des expositions ou des décors. Il est capable de dessiner les plans des espaces aménagés et dispose d'un réseau d'artisans (maçons, plombier, électriciens...) pour réaliser les travaux. Il peut travailler à son compte ou être salarié d'une agence ou d'un cabinet d'architecture.



Combien ça coûte ?

Juste une déco

Si vous ne voulez pas toucher à l'agencement de votre espace, mais que vous avez vraiment envie de lui donner une touche personnelle un peu travaillée, c'est vers un décorateur d'intérieur que vous devrez vous tourner.

Son apport sera essentiellement esthétique. Son objectif sera de composer la décoration la plus adaptée à la fois au lieu et à ses habitants. En parlant avec vous, il pourra se faire une idée de l'univers qui vous attire (moderne, rustique, champêtre...), mais aussi de votre mode de vie. La décoration n'est pas la même pour un couple seul et pour une famille avec quatre enfants. Mais il tiendra compte, aussi, du lieu où vous vivez et de son histoire. Des poutres apparentes, les charpentes métalliques d'un ancien atelier, tout cela peut servir de point de départ pour votre future décoration. A lui, ensuite, de laisser parler sa créativité, avec le bagage graphique qui est le sien.

Les prix de ces prestations d'aménagement intérieur ne sont pas réglementés et, évidemment, sont très variables d'un professionnel à un autre. Architectes d'intérieur comme décorateur démarrent en général leur prestation par une visite d'une heure à heure trente, qui sera facturée autour de 150 €.

Plusieurs types de facturations sont possibles. La prestation peut être facturée à l'heure, en général entre 100 et 200 €. Mais le professionnel peut également se faire payer au mètre carré analysé. Là, il faut compter aux alentours de 100 € le mètre.

Enfin, dans le cadre d'une prestation complète, qui intègre la gestion des travaux, l'architecte d'intérieur demandera, sans doute, un forfait qui correspond à un pourcentage du prix des travaux, entre 7 et 15 %, dans la plupart des cas.

Notons que pour ces prestations à forte connotation artistique, la notoriété et les références du professionnel peuvent faire très nettement grimper les tarifs.

Dans
votre prochain
magazine :

**CUISINE :
TOUT EST
POSSIBLE !**



La SCI,

Eldorado de l'immobilier ou fausse bonne idée ?



Quand on parle de transmission ou d'investissement immobilier, la SCI arrive très vite dans la conversation. Est-elle vraiment si utile qu'on le dit ? Est-elle si facile à mettre en place et à gérer qu'on le croit souvent ? Tout dépend des situations...

De quoi on parle ?

Une Société Civile Immobilière ou SCI, c'est quoi au juste ? Comme son nom l'indique, c'est une société. Donc, elle regroupe des associés, qui doivent être à minima, au nombre de deux. L'objet de cette structure juridique est de gérer un ou plusieurs biens immobiliers. Elle n'a pas de vocation commerciale. Mais c'est la société qui est propriétaire des biens et non pas les associés en propre. Ces derniers sont propriétaires de parts sociales, en proportion de leur apport financier. Pour définir le mode de fonctionnement de la société, notamment en ce qui concerne la prise de décision (unanimité, majorité...), on rédige des statuts, exactement comme pour une entreprise traditionnelle. Et, pour la gestion courante de la société et des biens qu'elle possède, on désigne un gérant qui pourra agir au quotidien sans en référer systématiquement aux associés.



Soignez les statuts

Comme pour toute société, les statuts sont essentiels dans la création d'une SCI. Il faut être très attentif à la façon dont les parts pourront être revendues, à la répartition des bénéfices et du pouvoir de décision. Pour tout cela, il faut travailler avec un professionnel, notaire par exemple, et bannir les statuts tout faits disponibles sur internet.

Attention, il ne faut pas confondre la SCI et le régime de l'indivision, qui s'applique, par exemple dans le cadre d'une succession. Là, les ayant-droits sont directement propriétaires du bien, selon une quote-part.

Qui peut-être associé dans une SCI ? À peu près tout le monde. Il n'y a pas de nombre maximal et aucune condition de nationalité ni même d'âge. Comme une SCI n'a pas de vocation commerciale, un mineur peut être associé.

En effet, dans SCI, le C signifie civil. Et cela implique que la société créée ne peut pas avoir une activité commerciale comme premier objet. Impossible, donc, sous ce statut d'acquérir un immeuble pour le revendre en l'état et encaisser une plus-value. En revanche, il est possible d'acquérir un terrain, via une SCI, de construire un bien dessus et de revendre le tout ensuite.

Pas de solidarité entre les associés

Qu'en est-il de ce statut d'associé ? Il implique des responsabilités. En particulier, celle d'acquitter les dettes de la société, à hauteur de leur participation au capital et cela, sans limite de temps. Pour résumer, si vous possédez 10 % des parts de la SCI, vous devrez payer 10 % des factures et de la dette. En revanche, il n'existe pas de solidarité entre les associés. Et, donc, un créancier ne peut pas se retourner contre un seul associé pour récupérer l'intégralité de ce qu'on lui doit.

Pour ce qui est des apports qui constituent le capital de la société, ils peuvent être fait sous forme de capital, mais aussi d'immeubles et chaque associé doit réaliser un apport. A noter que cet apport peut également être réalisé sous la forme d'un travail, une compétence que l'on met au service de la société (gestion, comptabilité...). L'apport de chaque associé détermine le nombre de parts sociales dont il sera propriétaire.

Même si elle n'a pas de vocation commerciale, une SCI peut dégager des bénéfices. Ils peuvent être soit distribués aux associés, en fonction de leurs parts sociales soit gardés en réserve pour des opérations futures ou comme protection.





La SCI, Eldorado de l'immobilier ou fausse bonne idée ?



Pourquoi monter une SCI ?

C'est la question qu'il faut se poser en tout premier lieu. De la réponse dépend tout le montage du projet, des statuts au choix du régime fiscal. Contrairement à ce que l'on peut lire parfois, rien n'est évident et rien ne se résout en trois clics sur internet.

1. Pour transmettre un patrimoine familial

C'est une des raisons les plus fréquentes qui amènent à la création d'une SCI. Le principe, c'est d'intégrer le patrimoine immobilier dans une SCI dont les parents et les enfants sont associés. La loi permet de transmettre 100 000 € par enfant tous les quinze ans. L'idée est donc de leur transmettre des parts de la SCI. Au moment de la succession, ils n'auront ainsi pas de droits à payer sur la partie dont ils sont déjà propriétaires. Ainsi, les parents peuvent conserver le pouvoir sur leur patrimoine, en assurant la gestion de la SCI, tout en transférant l'avoir proprement dit par le biais de la société.

2. Pour gérer un bien en commun

Que ce soit en famille ou entre amis, dans le cadre, par exemple, de l'achat d'un immeuble neuf qui sera mis en location, la SCI permet une gestion plus simple que la copropriété. Cela permet, en particulier, d'éviter les règles contraignantes de l'indivision, qui peuvent conduire à la mise en vente d'un bien quand un des propriétaires souhaite en sortir. La SCI est très intéressante, notamment, quand on dépasse le nombre de deux associés car des règles de majorité vont pouvoir s'appliquer et, donc, éviter des blocages. A deux, c'est de fait la règle de l'unanimité qui s'applique.

3. Pour dissocier les activités

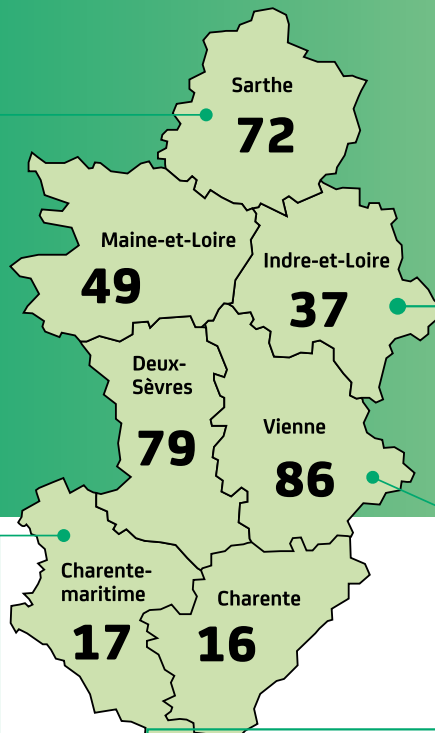
La SCI peut être très intéressante, par exemple, pour un entrepreneur privé qui souhaite dissocier son activité économique de ses locaux d'exploitation. Ainsi, il peut les conserver dans son patrimoine privé, se constituer un capital et éventuellement, un complément de revenus grâce à la location des locaux à l'entreprise.

4. Pour des raisons fiscales

Attention, contrairement à ce que l'on entend parfois, la SCI ne permet pas, en elle-même, de bénéficier d'une fiscalité plus avantageuse. Les exonérations et les possibilités de donations aux héritiers sont les mêmes que dans tous les autres cas.

En revanche, la SCI est un outil qui peut permettre de mettre en place des montages, notamment dans l'acquisition de logements neufs, qui optimisent la pression fiscale et qui préparent la succession.

PRÉFÉREZ LE CONFORT DU NEUF POUR VIVRE OU INVESTIR



1H DE PARIS EN TRAIN

LE MANS Harmonie
• Nouveauté

Prêt à Taux Zéro 0%
Investir en LMNP

PORTES DE LA ROCHELLE

NIEUL-SUR-MER
Le Domaine de Maillezais
• Succès commercial

Prêt à Taux Zéro 0%
ÉLIGIBLE -LOI- PINEL
Investir en LMNP

10 MIN. DE LA PLAGE À VÉLO

ROYAN
Les Hauts de Royan
• Nouveauté

Prêt à Taux Zéro 0%
Investir en LMNP

FACE AU PORT

LA TREMBLADE
Les Haubans
• Travaux en cours

Prêt à Taux Zéro 0%
Investir en LMNP

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

ANGOULINS
Sunset
• Travaux en cours

Prêt à Taux Zéro 0%
ÉLIGIBLE -LOI- PINEL

PROCHAINEMENT

SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
• Appartements et maisons proche de la plage

MAISONS LIVRÉES CLÉS EN MAIN

MIGNÉ-AUXANCES
Les Bois d'Auxance
• Lancement commercial

Prêt à Taux Zéro 0%
Investir en LMNP

GRANDS LOGEMENTS VUES LOIRE

MONTLOUIS-SUR-LOIRE
Esprit Loire
• Travaux en cours

Prêt à Taux Zéro 0%
Investir en LMNP

CŒUR DE VILLE

LA RICHE
Liberté
• Travaux en cours

Prêt à Taux Zéro 0%
Investir en LMNP

2 PIÈCES DISPONIBLES

TOURS
Parc'Œur
• Travaux en cours

Prêt à Taux Zéro 0%
Investir en LMNP

PORTES DE TOURS

PARÇAY-MESLAY
• Lancement commercial

Prêt à Taux Zéro 0%
Investir en LMNP

HYPERCENTRE

TOURS
L'Hôtel des Arts
• Réhabilitation

LOI MALRAUX

LES AVANTAGES DU NEUF

- ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
- FAIBLES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ
- LES GARANTIES CONSTRUCTEUR
- FRAIS DE NOTAIRE RÉDUITS

f Nexity Tours | tours.nexity.fr
0 800 718 711
Service et appel gratuits



La vie ensemble

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.
NEXITY VAL DE LOIRE - SAS au capital de 37 200 euros - RCS Paris 326 625 332 - A.P.E 4110A - Siret : 326 625 332 00050, Siège social 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08. Document et illustrations non contractuels. Mars 2023.

Attention quand même

On lit souvent que la création d'une SCI est une formalité très simple qui peut se régler en quelques clics et en quelques minutes. Certes, la procédure, en soi, n'est pas très compliquée, mais cette création n'est pas du tout anodine et il y a des choix déterminants à faire dès le départ.

Il ne faut surtout pas oublier qu'une SCI est, d'abord et avant tout, une société et que cela n'est pas sans conséquences. Ce statut impose en effet, par exemple, de tenir à jour une comptabilité annuelle et d'organiser des assemblées générales d'approbation des comptes. C'est la première chose que va vérifier un inspecteur des impôts en cas de contrôle fiscal. Il ne faut pas non plus oublier que ces obligations, qui sont les mêmes que pour toute autre entreprise, engendrent des frais d'administration. Tout cela pour dire que la création d'une SCI ne doit pas se décider sur un coup de tête. Elle doit intervenir dans le cadre d'un projet clair et avec un objectif bien défini.



Un outil efficace,
mais

Dans le cadre d'une transmission familiale ou dans celui de la gestion d'un bien immobilier en commun, la SCI offre des avantages indéniables. Elle permet, surtout, de séparer le pouvoir de gestion de la propriété réelle et, donc, d'administrer sereinement le bien. Mais attention, il s'agit, avant tout, d'un outil juridique qu'il est dangereux de vouloir détourner de son objet initial.

Un point clé : la gérance

Un des points déterminants de la rédaction des statuts, c'est le pouvoir que l'on va donner au gérant de la société. Sa capacité d'action en autonomie (sans avoir à obtenir l'approbation d'une majorité des associés) doit être définie dès le départ. Pourra-t-il, ou non, décider seul de l'acquisition de nouveaux biens ou de la vente d'une partie du patrimoine ? Quelle latitude aura-t-il sur les dépenses de la société ?

Dans le cadre d'une opération de transmission familiale, par exemple, on peut décider que le gérant aura un pouvoir important. Les parents peuvent ainsi garder le contrôle de leur patrimoine, même s'ils n'en sont plus propriétaires. Et, les années passant, ils peuvent finir par céder la gérance à l'un de leurs enfants, tout en continuant à toucher les dividendes liés à l'exploitation de la SCI. Reste, naturellement, à organiser le pouvoir entre les enfants associés. En SCI comme en indivision, une certaine entente est indispensable pour le bon fonctionnement de la structure.

Quelle activité ?

Attention également à l'objet de la SCI. Même si on lit parfois le contraire, il n'est pas conseillé de créer une SCI pour monter une opération de location meublée, par

exemple. Si l'objet commercial est considéré comme premier, l'administration risque de considérer que vous sortez du cadre de la société civile, avec toutes les conséquences fiscales que cela implique.

Quelle imposition ?

Il existe deux modes d'imposition pour une SCI. Elle peut être « transparente ». Dans ce cas, elle ne paie elle-même aucun impôt. Ce sont ses associés qui acquittent l'impôt par le biais de leurs revenus. En clair, les bénéfices réalisés par la SCI sont apportés aux revenus de chaque associé, en proportion des parts qu'il détient. Mais une SCI peut également être imposée selon le système de l'impôt sur les sociétés. Dans ce cas, on la dit « opaque », car elle constitue un écran entre l'imposition et les associés. Le choix du régime fiscal dépend donc d'abord et avant tout de l'objectif de la SCI. L'option ne sera pas la même s'il s'agit de gérer une résidence familiale secondaire ou d'administrer un parc locatif.

Dans
votre prochain
magazine :
**IMMOBILIER
NEUF : ET
QUAND VIENT
L'HEURE DE
LA REVENTE ?**

À TOURS ET SES ALENTOURS, DÉCOUVREZ NOS BELLES ADRESSES POUR HABITER OU INVESTIR !

TRAVAUX EN COURS



Tours (37)

NATURE'L

VOTRE 2 PIÈCES*
à partir de
180 700 €

Du studio au 4 pièces
avec espaces extérieurs et jardins potagers
indépendants

LIVRAISON 2T 2023



Tours (37)

COLOMB'US

VOTRE 3 PIÈCES*
à partir de
245 000 €

Dernières opportunités
de 3 et 4 pièces

LIVRAISON 4T 2023



Chambray-
lès-Tours (37)

ESPRIT CENTRE

VOTRE 3 PIÈCES*
à partir de
278 600 €

Dernières opportunités
de 3, 4 et 5 pièces avec espaces extérieurs

NOUVEAU



Luisant (28)

PRÉLUDE

VOTRE 2 PIÈCES*
à partir de
147 000 €

Du 2 au 4 pièces
avec espaces extérieurs

ESPACE DE VENTE

30 boulevard Heurteloup
37000 Tours



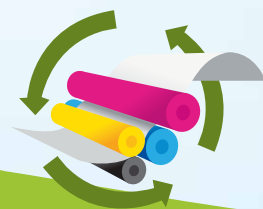
09 71 05 15 15

marignan.immo

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine
imprimé en
France
à Limoges (87)



Papier certifié
PEFC
et FSC



Imprimerie
certifiée
Imprim'Vert
et ISO 14001



Magazines restants
dans les dépôts
récupérés et
recyclés



Optimisation
des quantités
distribuées dans
les points de dépôt



Imprimerie Certifiée ISO 14001 de management de l'environnement et **Certifiée Imprim'Vert** : elle s'engage notamment à éliminer tout déchet de fabrication nuisant à l'environnement, ne pas utiliser de produit toxiques, suivre attentivement ses consommations énergétiques...



Papiers Certifiés PEFC et FSC : c'est la garantie que les papiers imprimés sont fabriqués à partir de fibres certifiées et issues de forêts gérées de façon responsable, sociable et économique.

ECI PROMOTION

Hall Parc

En AVANT-PREMIERE

à Saint-Cyr-sur-Loire

Bureaux et cabinets médicaux



Photos non contractuelles

Avec plus de
150 places de parking

02 47 66 65 54

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

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



A vendre



Vendu



Vendu



Vendu

Vendre
ou
acheter

avec

Lucilia B.



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 45227204