

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION VAL-DE-LOIRE - N°218 JUILLET 2023

Crise du logement :  
*Un plan et des questions !*

Audit énergétique  
obligatoire  
*Il va falloir  
y passer !*

Parole d'expert  
*par Ambroise  
de Noray*



MON DIPLÔME, C'EST MOI  
MON APPART C'EST CITYA !

3 MOIS  
DE MRH\*  
OFFERTS



BIEN  
CHEZ  
SOI



02 47 31 16 16

02 47 60 22 15

02 47 70 12 70

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

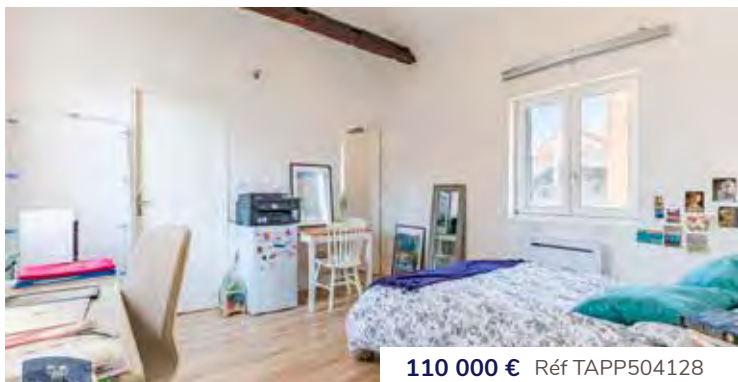
citya.com



**580 000 €** Réf TMAI136594

## SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

Bien d'exception niché au cœur de cinq hectares de bois. Des rafraîchissements seront nécessaires pour donner à cette grande maison familiale l'éclat qu'elle mérite, à 20 min de Tours. DPE : F - Energie entre 4911 et 6645 €. Prix moyens des énergies indexés en 2021.



**110 000 €** Réf TAPP504128

## TOURS

PROCHE VIEUX TOURS studio dernier étage. Il est composé d'une pièce principale, un séjour de 14m<sup>2</sup> avec cuisine et une SdE. DPE F Charges 605€/an Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 575 et 777 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. Lots 18



**155 000 €** Réf TAPP499204

## LA RICHE

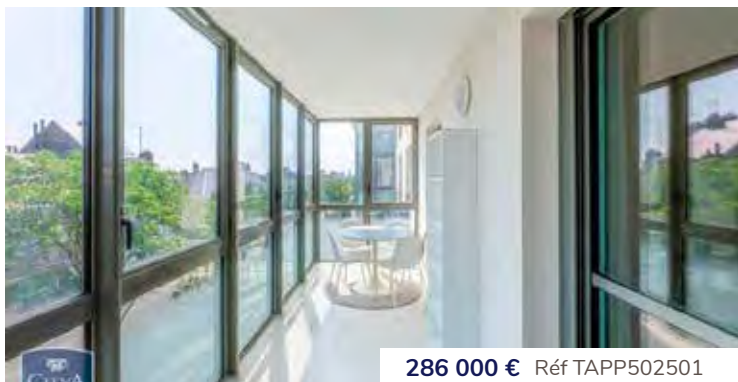
COUP DE COEUR - BEL APPARTEMENT DE 60m<sup>2</sup> AVEC TERRASSE, PARKING ET CAVE BIEN SITUE. L'appartement se trouve dans un secteur convoité, au pied de la Mairie de La Riche, vous trouverez tous les commerces dont vous aurez besoin. DPE : E Charge 807€/an. Lots : 8 - Charges : 2 500€/an.



**116 000 €** Réf TAPP504052

## TOURS

IDEAL INVESTISSEMENT LOCATIF. Beau studio rénové rue d'Entraigues. Vous serez séduits par son emplacement exceptionnel et sa luminosité DPE : D - Lots : 21. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 330 et 490 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021.



**286 000 €** Réf TAPP502501

## TOURS

Hyper centre de TOURS, cet appartement T3, vous offre une entrée, un séjour lumineux donnant sur une belle loggia fermée, une cuisine ouvrable sur séjour, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, WC. Au sous-sol, une place de parking pour ce bien. 45 lots. Classe Energie C. Réf.135.

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Appartement T2 de 48 m<sup>2</sup>, comprenant: un séjour, une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Pour vos véhicules, l'appartement est mis en vente avec une place de parking. L'appartement est actuellement loué 5952€ HC /an. La copropriété comporte 39 lots. Classe Energie C. Réf. 174.



**126 000 €** Réf TAPP441456



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



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



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



## TOURS

EXCLUSIVITÉ : Dans le quartier des Deux Lions à TOURS. Dans une résidence récente, à deux pas de la faculté de droit et du tramway, nous vous proposons ce beau trois pièces de 65m<sup>2</sup>. Rien ne manque, que ce soit pour un investissement locatif ou un achat coup de cœur ! Charges : 1 200€/an - Lots 60. Classe énergie : C.

Réf TAPP499609

**194 000 €**

## JOUÉ-LÈS-TOURS

En quête d'un placement sans risque, cette maison familiale de 5 pièces vous offre, une entrée, une cuisine et un séjour donnant sur le jardin. A l'étage : 4 chambres, une salle de bains et WC. Un garage et un emplacement de parking. Copropriété de 48 lots. Classe énergie : D. Réf.199.



Réf TMAI137924

**260 000 €**



## TOURS

Appartement exceptionnel offrant un espace de vie harmonieux et fonctionnel. Avec une superficie habitable de 78m<sup>2</sup>, cet appartement vous offre tout le confort dont vous avez besoin. Il offre un séjour lumineux, une cuisine, 3 chambres et une SDB. Copropriété de 146 lots, charges 996€/an, Classe énergie : D-151.

Réf TAPP502708

**262 000 €**

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



**162 000 €** Réf TAPP503720

## TOURS

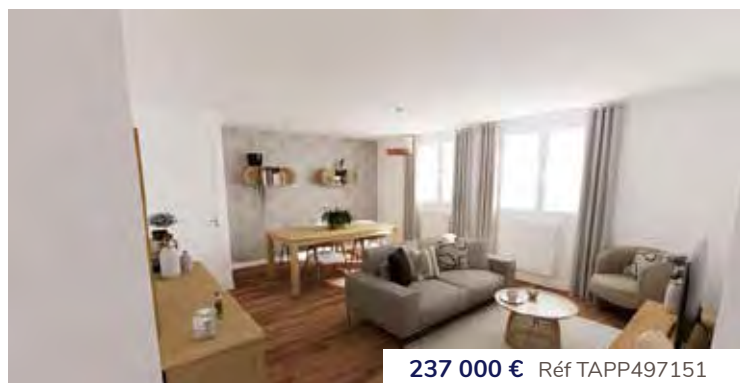
Charmant T4 idéalement situé, vous offrant un agréable séjour de 20m<sup>2</sup> lumineux, avec cuisine simple, 3 chambres spacieuses, une salle d'eau et WC. L'appartement est vendu avec un garage. Le chauffage de l'immeuble est collectif alimenté au gaz. 9 lots. Classe Energie E. Réf.293.



**240 000 €** Réf TMAI134369

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Idéalement située, découvrez cette jolie maison de 4 pièces composée au RDC d'un séjour, une cuisine et WC. A l'étage 3 chambres, une salle de bains avec WC. A l'extérieur, terrasse avec un jardin d'environ 80m<sup>2</sup>. Un garage et une place de parking. Copropriété de 48 lots. Classe énergie D. Réf. 238.



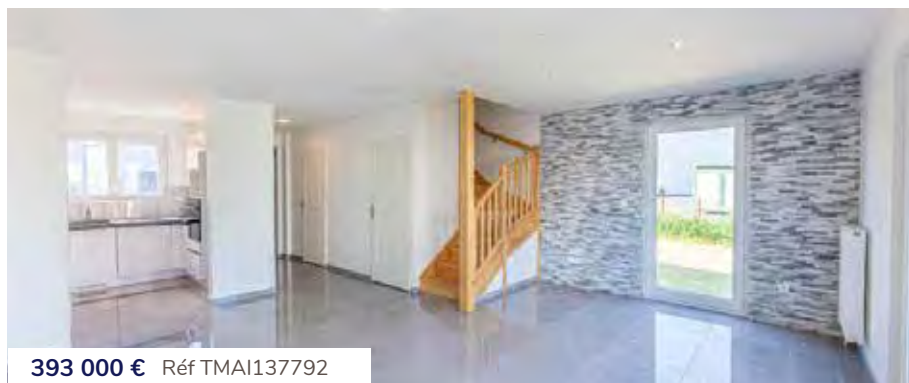
**237 000 €** Réf TAPP497151

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

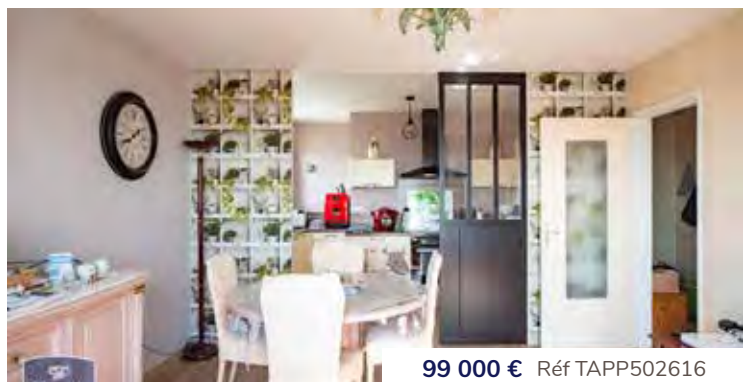
Découvrez cet appartement de 4 pièces de 85,91 m<sup>2</sup>. Ce grand appartement offre un salon séjour, trois chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Copropriété de 77 lots, charges 3162€/an, CLASSE ENERGIE : D - 233.0.

## CHAMBRAY-LÈS-TOURS

Maison neuve, érigée avec soin, cette maison haut de gamme s'étend sur deux niveaux. Le RDC offre un vaste séjour de 33 m<sup>2</sup>, une cuisine entièrement équipée et une salle d'eau. À l'étage, vous serez charmés par les trois chambres somptueuses, ainsi que par une salle de bains. Classe Energie : C-86.



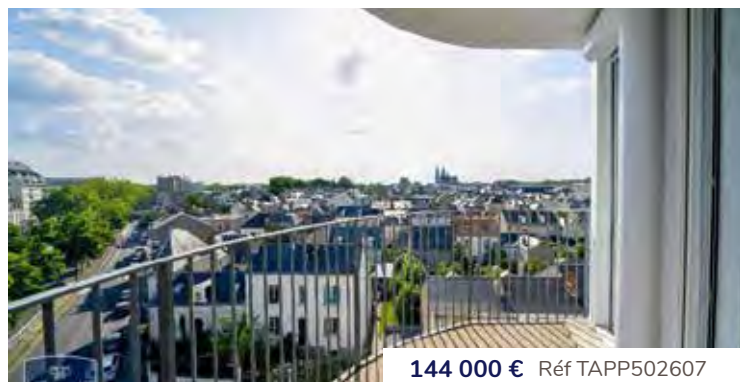
**393 000 €** Réf TMAI137792



**99 000 €** Réf TAPP502616

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Appartement T2, d'une surface de 44 m<sup>2</sup>. En entrant, vous serez immédiatement séduit par une belle pièce de vie, agrémentée d'une cuisine ouverte aménagée. Du côté nuit, vous trouverez une chambre avec placard, et une SDE. Copropriété de 159 lots, charges 4016€/an, Classe Energie : E-260.



**144 000 €** Réf TAPP502607

## TOURS

Situé dans le magnifique quartier Blanqui Mirabeau à Tours, cet appartement T2 de 40 m<sup>2</sup>, idéalement situé au quatrième étage, est une opportunité à ne pas manquer. Cet appartement est vendu avec une place de parking privative. Copropriété de 60 lots, charges 1000€/an, Classe Energie : E-301.

# sommaire

JUILLET 2023

Ancien

Audit énergétique  
obligatoire,  
Il va falloir y passer !



À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

20 Le fichier AMEPI

Parole d'expert

12 par Ambroise de Noray

Parole de Notaire

14 Vente : obligation d'audit  
énergétique pour les  
maisons individuelles  
ou partie d'immeuble en  
mono propriété mal classés



Neuf

Crise du logement :  
Un plan et des questions !



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°218 du 04 au 31 Juillet 2023

Impression :  
Imprimerie Centre Impression  
11, rue Marthe Duthéil  
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

### Montlouis 756 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5 % TTC  
720 000 € hors honoraires

**VOLUMES, LUMINOSITÉ ET CALME**



Maison plain pied prestations soignée, quartier résidentiel proche commerces, écoles. Entrée avec vestibule/chbre, cuis am/ég, salon et SàM avec cheminées, plafond cathédrale mezzanine (possibilité chbre), 2chbres plain pied, SdE. Pièce type Jardin d'hiver, cuis d'été et cheminée ouvrant sur jardin. Pergola bioclimatique. Souplex : Studio 28m<sup>2</sup>, cave. Garage double indép. Très beau jardin clos paysager essences variées et fruitiers 2081 m<sup>2</sup>. Classe énergie C. Tél : 02 47 30 51 56. Réf : 745A

### Amboise hyper centre 452 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,12 % TTC  
430 000 € hors honoraires

**EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ**



Maison ancienne : Entrée, vestibule, Pièces de réceptions traversantes, SàM, bureau, cuisine, buanderie/chaufferie. 1<sup>er</sup> étage : 3 chbres dont 2 avec SdE, SdB/wc, bureau, dressing-Caves et greniers aménageables. Très beaux éléments anciens. Jardin clos de Murs paysager 427 m<sup>2</sup>. Stationnement. Prévoir travaux Classe énergie D. Tél : 02 47 30 51 56. Réf : 755A

### 5 mn d'Amboise 283 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,6 % TTC  
268 000 € hors honoraires

**TRÈS BEL ENVIRONNEMENT**



Maison sur ss-sol : entrée, salon/séjour avec insert donnant sur cuis ouverte am/ég et sur terrasse. Chambre avec SdB. Etage : chambre /SdE-WC et rangements, dégagement, bureau ou chambre. Au rez-de-jardin cuisine d'été donnant sur terrasse, chambre, SdE. Très beau terrain arboré 3950 m<sup>2</sup>. Garage, dépendance Classe énergie E. Tél : 02 47 30 51 56. Réf : 770A

### VOUVRAY 181 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,47 % TTC  
170 000 € hors honoraires

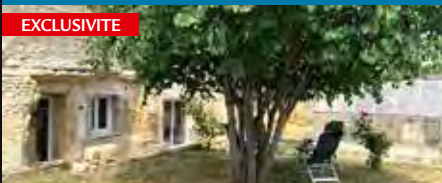


Bourg de Vouvray dans une maison divisée en 3 appartements. Bel Appartement de 57 m<sup>2</sup> en RDC offrant séjour - cuisine aménagée - 2 chambres - sde/ wc - terrasse et petite dépendance. DPE : D.

### Hyper centre de Vouvray 172 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,48 % TTC  
162 000 € hors honoraires

**EXCLUSIVITE**



Vue dégagée plein Sud Charme et authenticité pour cette habitation troglodyte : pièce d'env 36 m<sup>2</sup> avec cheminée/Poêle et pièce à terminer d'env 56 m<sup>2</sup>. Beaucoup de possibilités pour cette authentique habitation Vouvrillonne. Jardin dominant le village de 274 m<sup>2</sup> En dépendance Cave de stockage 90 m<sup>2</sup> DPE NON REQUIS. Tél : 02 47 52 67 28. Réf : 809

### Campagne de Vouvray 285 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,74 % TTC  
270 000 € hors honoraires

**EXCLUSIVITE**



Dans un hameau au calme dans un écrin de verdure cette longère vous offre une cuisine salle à manger avec cheminée salon bureau wc, à l'étage palier 2 chambres sdb et dressing. Belles granges et cellier. Le tout sur 1672 m<sup>2</sup> de terrain arboré. Classe énergie : n/a. Tél : 02 47 52 67 28. Réf : 808

### LA RICHE 369 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,43 % TTC  
350 000 € hors honoraires

**RARE**



Charmante maison années 1920 parfaitement rénovée. Secteur calme. Entrée desservant joli salon parqueté et lumineuse salle à manger. Cuisine aménagée équipée indépendante, salle d'eau Wc et chambre parquetée. 2 autres chambres dont une avec salle d'eau privative. buanderie, garage et petite dépendance. Sur terrain entièrement clos d'env 455 m<sup>2</sup> avec terrasse. Classe énergie : D. Tél : 02 47 46 24 80. Réf : 1598

### 5 minutes de Tours 1 660 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,4 % TTC  
1 590 000 € hors honoraires



Charme de l'ancien pour cette Propriété du XIX<sup>ème</sup> nombreuses dépendances. Sur parc clos d'un hectare planté de vieux arbres. La maison principale se déploie sur 345 m<sup>2</sup> répartis sur 3 niveaux : belles pièces de réception, cheminée, en RDC, 6 chambres grenier et cave. Maison d'amis entièrement rénovée 110 m<sup>2</sup>, garage, grange avec grenier, buchers, cave... Classe énergie : F. Tél : 02 47 46 24 80. Réf : 1633

### A 20 min de Tours 399 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,24 % TTC  
380 000 € hors honoraires



Maison contemporaine climatisée offrant: Entrée, Salon et séjour donnant sur terrasse, Cuisine A/Equippée, Cellier, 5 chambres dont 2 en rdc, Salle de bains, Salle d'eau, 2 wc, 2 Garages. Chauffage par pompe à chaleur air/eau. Piscine sécurisée le tout sur environ 1300 m<sup>2</sup> de terrain clos et arboré. Classe énergie : n/a. Tél : 02 47 46 24 80. Réf : 812

### Maison de bourg Bléré 159 000 €

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



A découvrir, Jolie maison de charme en plein coeur de Bléré à proximité et de ses commodités. Cette maison des années 1850, a été entièrement rénovée. Charme de l'ancien, confort du moderne. cave. Pas de stationnement ni garage. Classe énergie : F. Réf : 1555. Tél : 02 47 23 29 14

### A quelques minutes d'Amboise 195 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7,14 % TTC  
182 000 € hors honoraires



A découvrir sans tarder, jolie maison de village du 19<sup>ème</sup> avec dépendances et jardinnet. La maison offre 90 m<sup>2</sup> habitables : pièce à vivre, 2 chambres dont 1 en RDC. garage, grenier, cave, cour, jardinet, dépendance. Prévoir travaux. Proche Amboise & commodités. Au calme. Classe énergie : G. Réf : 802. Tél : 02 47 23 29 14

### A 15min au Sud-Est de Bléré 177 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7,27 % TTC  
165 000 € hors honoraires



Campagne, dans un cadre bucolique, charmante maison ancienne implantée sur un terrain joliment arboré de 3500 m<sup>2</sup>. Agréable pièce à vivre, cuisine, 1 chambre en RDC, 2 grandes chambres à l'étage. Travaux de rafraîchissement à prévoir. Petites dépendances. Au calme. Classe énergie : G. Réf : 1592. Tél : 02 47 23 29 14

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



# Audit énergétique obligatoire

## Il va falloir y passer !



**Depuis le mois d'avril, tous les biens classés en DPE F ou G doivent faire l'objet d'un diagnostic immobilier avant d'être mis en vente. En quoi consiste cet audit et faut-il en avoir peur ?**

### Un audit obligatoire

L'affaire se corse encore sur le front des normes énergétiques dans l'habitat. Lors d'une mise en vente d'un bien immobilier, il faut réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE). Ça, ce n'est pas nouveau et cela donne déjà des sueurs froides à pas mal de propriétaires. En effet, la notation qui ressort du DPE peut enclencher le couperet de l'interdiction de mise en location à plus ou moins long terme. Mais en plus, depuis le 1er avril, les biens classés F et G doivent obligatoirement faire l'objet d'un audit énergétique avant leur mise en vente. Ce sera également le cas pour les biens classés E à partir du 1er janvier 2025 et, c'est plus lointain, pour les biens classés D, en 2034.





## Qui paye ?

*L'audit énergétique est réalisé à l'initiative et à la charge du propriétaire vendeur qui est libre de choisir son prestataire comme il le souhaite. Le prix de cette prestation n'est pas réglementé et dépend donc de chaque professionnel. Les critères qui impactent le prix sont la surface du logement, mais aussi son ancienneté et la complexité du bâti.*

L'audit énergétique va beaucoup plus loin que le DPE et surtout, il le complète. Mais, dans aucun cas, il ne peut venir remplacer le diagnostic. L'audit, pour résumer, constitue un véritable état des lieux de la performance énergétique d'un bâtiment. L'étude fournit une estimation de la consommation en énergie primaire et des émissions de gaz à effet de serre liées au logement. Tout cela est présenté sous la forme d'étiquettes, exactement comme dans le cas du DPE.

Mais l'audit énergétique n'est pas seulement une photographie de l'existant. C'est aussi une feuille de route qui propose plusieurs scénarios pour améliorer la performance énergétique du bien, avec des recommandations de travaux pour chacun des scénarios. Ces travaux sont chiffrés de manière précise et argumentée. L'audit fournit aussi des informations sur les aides que le futur propriétaire pourra solliciter pour l'aider à financer les travaux. Le but, naturellement, c'est que les acquéreurs disposent de tous les éléments pour envisager et mettre en œuvre rapidement les travaux nécessaires.

Bien sûr, l'audit indique la consommation en énergie primaire et les émissions après les travaux. Il fournit une estimation des économies qui seront réalisées sur les factures d'énergie et, en application de la loi, il détaille les informations concernant les conditions d'aération, le confort en été, le traitement des interfaces à l'occasion de chaque étape des scénarios de travaux.

Cet audit est donc, avant tout, un outil de pilotage à destination des futurs acquéreurs. Dans un contexte de forte hausse des prix de l'énergie, il peut donc être un atout majeur pour contrôler et anticiper les dépenses énergétiques liées au bien que l'on va acquérir. Pour que l'acquéreur puisse se faire une idée globale de l'opération, l'audit doit lui être remis dès sa première visite du logement.



# Audit énergétique obligatoire

## Il va falloir y passer !



## La FAQ de l'audit énergétique

### **L'audit énergétique peut-il m'aider à obtenir des aides à la rénovation ?**

Oui, il est même, bien souvent, indispensable pour obtenir des forfaits MaPrimeRenov. En premier lieu, le « Bonus sortie de passoire énergétique ». Cette prime qui dépend de vos revenus (entre 500 et 1 500 €) est attribuée aux logements qui passent de la classe F ou G à la classe E ou plus. Si les travaux préconisés par l'audit vous permettent d'accéder à la classe B ou A, vous pouvez demander le « Bonus Bâtiment Basse Consommation ». Enfin, si votre projet comprend plusieurs chantiers de rénovation différents (isolation thermique et changement de chaudière, par exemple), vous pouvez profiter d'une prime allant de 5 000 à 17 500 €, selon vos revenus et le montant des travaux. L'audit énergétique préalable est obligatoire pour demander ces aides.

### **L'audit peut-il être financé par MaPrimeRenov' ?**

Oui, mais seulement si vous réalisez des travaux effectifs ensuite. Dans le cas d'une vente, si le vendeur est obligé de réaliser un audit énergétique (si son bien est classé F ou G), il ne peut pas le faire financer par MaPrimeRenov, car ce sont les acquéreurs qui vont réaliser les travaux après la vente. Les aides dépendent des revenus. Elles vont de 300 à 500 € pour un audit énergétique.

### **L'audit énergétique a-t-il une valeur devant les tribunaux ?**

L'audit énergétique est opposable, tout comme le DPE. C'est-à-dire que l'on peut s'en servir pour demander réparation si l'on a été trompé. Par exemple, si des informations données dans le diagnostic se révèlent fausses ou inexactes et qu'elles ont entraîné des travaux, le propriétaire peut demander réparation devant le tribunal. La responsabilité en revient donc au professionnel qui a réalisé l'audit et qui se doit d'être dûment assuré.

### **L'audit énergétique indique t-il le montant précis de mes futures factures d'énergie ?**

Non, l'audit donne des estimations calculées sur la base de ce que l'on appelle un « usage conventionnel » du logement. Le montant des factures peut fluctuer en fonction du prix auquel on achète l'énergie, des aléas climatiques, du bon fonctionnement des installations, de l'occupation réelle des lieux...

### **Où trouver un auditeur ?**

Sur le site France Renov' : [france-renov.gouv.fr/annuaire-rge](http://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge) ou dans l'annuaire des diagnostiqueurs-auditeurs certifiés : [diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr](http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr)

# B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,  
Immobilier parisien

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

## En vente en Touraine



☘ Dans une vallée tranquille,  
une maison semi-troglodytique et son jardin  
Ref 644576 - DPE E/B

499 000 €

## En vente près de Tours



🏠 Aux portes de Tours, face à la Loire,  
une demeure du 18ème siècle et ses dépendances  
Ref 584683 - DPE C/D

Vente en exclusivité - 980 000 €

## En vente dans la vallée du Loir



☘ Du côté de Vendôme, une maison de maître de 1820,  
dans un parc de 1,4 hectare  
Ref 789521 - DPE F/F

706 000 €

## En vente à Tours



☘ Au cœur du quartier des halles de Tours,  
une maison début 20e s. et ses extérieurs fleuris  
Ref 756669 - DPE D/D

715 000 €

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](http://www.patrice-besse.com)



## Préparez votre audit !

Avant la venue de l'auditeur, vous pouvez commencer à regrouper tous les documents qui vont l'aider dans son travail. Pour la plupart, ils ne sont pas obligatoires, mais plus le professionnel aura de données et plus l'audit sera précis. Voici quelques-uns des documents dont il pourrait avoir besoin :

- Le dernier DPE établi et, si possible, les DPE antérieurs, avec leurs annexes.
- Les différents diagnostics techniques qui ont été réalisés dans le logement.
- Des photos du logement avant d'éventuels travaux que vous auriez réalisés. Des photos prises pendant les travaux. Attention, il faut que le bien soit reconnaissable pour que les photos soient utilisables dans le cadre de l'audit.
- Le cahier des charges des travaux effectués.
- Tous les plans d'exécution d'architecte qui concernent le logement et plus généralement, tous les plans (de masse ou de situation).
- Les factures ou les bordereaux de livraison concernant les travaux qui ont été effectués dans le logement. Là encore, elles doivent mentionner le nom du propriétaire ou l'adresse du bien.
- Les notices d'entretien et les contrats de maintenance de vos installations de chauffage et d'eau chaude, mais aussi de climatisation ou de ventilation.
- Un justificatif de la surface habitable.



### Contrainte oui, mais...

Bien sûr, l'audit énergétique est une nouvelle contrainte qui vient s'ajouter pour les personnes qui veulent vendre un bien immobilier.

Bien sûr, il engendre des coûts supplémentaires. Mais l'audit est aussi la première étape pour une rénovation énergétique réussie. Une façon, par exemple, de ne pas se perdre dans des travaux inutiles mais d'investir là où il y a réellement des gains à aller chercher.

## Un audit énergétique se déroule en trois étapes principales.

### 1. La visite

Le diagnostiqueur effectue une visite des lieux, en présence du propriétaire ou de son mandataire. C'est une étape obligatoire qui ne peut pas être sous-traitée. Cette visite sert à recueillir les relevés de consommation ou à les déterminer en se basant sur les températures de consigne (thermostats), les scénarios d'occupation, le climat ou encore la performance énergétique du bâtiment. Lors de cette visite, il analyse également la configuration de l'espace, en prenant en compte l'ancienneté du bâti, les différents types de matériaux, les diverses rénovations qui ont été réalisées au fil des années. Il recense toutes les informations utiles sur le lieu et ses occupants : les habitudes d'utilisation des systèmes de chauffage et d'eau chaude, le nombre de personnes qui vivent dans le logement... C'est le moment pour le professionnel de se renseigner également sur le ressenti des habitants concernant le confort énergétique du logement et de repérer les traces d'humidité ou d'infiltration visibles.

### 2. Les relevés sur site

Ensuite, toujours sur site, le diagnostiqueur effectue tous les relevés techniques utiles concernant la nature et l'état de l'enveloppe de tous les équipements et des diverses installations. Il effectue des relevés précis dans tous les espaces du logement.

### 3. Le rapport

Revenu à son bureau, le diagnostiqueur interprète les données qu'il a recueillies sur site. Grâce aux données qu'il a recueillies, aux différentes mesures et aussi aux différents documents qui lui ont été communiqués (plans, photographies, factures des travaux réalisés, les différents diagnostics techniques...), il estime les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre associées. Il cherche également les éventuelles anomalies de consommation pour déterminer les points défectueux des installations thermiques.

Une fois tout cela effectué, l'auditeur propose entre deux et trois scénarios comprenant des actions à mener pour améliorer la performance énergétique du logement. Les travaux sont chiffrés et tout doit être vérifié. Il n'y a pas d'hypothèses. Enfin, l'auditeur dresse un bilan des gains énergétiques obtenus et évalue les économies qui pourront être réalisées.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**RÉUSSIR SON  
DÉMÉNAGEMENT**

# 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.



## PROXIMITÉ DE MONTRÉSOR (37) – PROPRIÉTÉ AVEC PARC ARBORÉ

Située à 20 km de la cité Royale de Loches, à 15 min du zoo de Beauval et à proximité d'un petit village offrant toutes les commodités, cette jolie propriété au charme indéniab le se compose de 3 bâtiments. On y trouve une maison principale rénovée de plus de 200 m<sup>2</sup> avec 4 chambres, une dépendance tenant lieu d'atelier, une salle de réception et une maison d'amis à rénover (toiture refaite). Le parc d'environ 1,5 hectare est magnifiquement agrémenté de nombreuses essences d'arbres offrant une quiétude absolue. *DPE : D/D.*

Prix HAI : 600 000 € (Honoraires agence à la charge du vendeur)

Bien présenté par Aurélie HERLORY (EI) -+33 (0)6 10 83 08 24 – [a.herlory@barnes-international.com](mailto:a.herlory@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](mailto:centre@barnes-international.com)  
[www.barnes-proprietes-chateaux.com](http://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](http://www.georisques.gouv.fr)



## PAROLE D'EXPERT

par Ambroise De Noray

# Le marché

## à Amboise et en Indre-et-Loire

### Comment se porte le marché immobilier à Amboise ?

C'est un marché surprenant. Tout continue à très bien se vendre à Amboise et les prix se maintiennent autour de 2 000 à 2 500 €/m<sup>2</sup>. La ville attire aussi bien les investisseurs que les acheteurs en résidence principale ou encore les personnes qui recherchent une résidence secondaire. C'est surtout vrai pour les biens qui n'ont besoin d'aucun travaux. Par exemple, nous avons le mandat pour une maison de moins de dix ans à Amboise. Nous l'avons vendue en une semaine et au prix. On vend aussi de plus en plus d'appartements sur la ville. Pour ce type de bien, nous avons des acquéreurs qui souhaitent faire du locatif et préparer leur retraite.

### Et sur le reste du département ?

Le marché n'est pas du tout uniforme. Il y a des secteurs qui souffrent plus que d'autres, comme celui de Montbazou, par exemple. C'est un marché de report, de deuxième couronne où il y a moins de transactions. Tours est également un marché compliqué et assez fermé. C'est un marché tendu sur lequel il n'y a que peu de biens à vendre. Le marché du rural, lui, reste demandé. Le département continue de profiter d'une demande qui vient de la France entière. C'est un secteur qui attire, notamment pour les biens de prestige. Nous sommes à proximité de Paris et les acquéreurs viennent chercher un coin de campagne, un art de vivre.

### Quels sont les biens qui souffrent le plus ?

Clairement, ce sont ceux pour lesquels il y a des travaux à prévoir. Avec le coût de la



construction qui monte, les travaux coûtent cher et les acheteurs sont très prudents. Ils regardent le DPE, l'état de l'isolation, des fenêtres, de la toiture et même la décoration. S'ils ont du mal à se projeter ou s'ils se posent trop de questions, ils ont tendance à se détourner du bien, même s'ils avaient pu avoir un coup de cœur lors de la première visite. Par exemple, nous avons rentré une maison, en avril 2021, des années 80, avec l'isolation et l'électricité à refaire et la déco à revoir. Elle était proposée à 599 000 €. Nous venons de la vendre à 485 000 €. Aujourd'hui, les acheteurs intègrent le prix des travaux dans la négociation.

### Qui sont les acheteurs sur le marché actuellement ?

Pour les biens qui se situent au-dessus de la barre des 300 000 euros, les acheteurs sont des personnes qui sont déjà propriétaires et qui disposent d'un apport. C'est évidemment beaucoup plus compliqué pour les primo-accédants, qui sont souvent exclus du marché actuellement.

## Un projet ?

**Ce qui compte aujourd'hui, c'est d'avoir un vrai projet de vie quand on met son bien à vendre et de vendre au bon prix. Dans la situation actuelle, on ne vend plus pour faire une affaire ou réaliser une plus-value. Il faut que les vendeurs soient raisonnables. Si on veut se donner des chances de vendre, il faut sortir des bases de prix que l'on connaissait il y a encore un an.**



# De Noray Immobilier

2 Rue Jean-Jacques  
Rousseau

37400 Amboise

02 47 23 02 40

denoray-immobilier.com

EXCLUSIVITÉ



JOUÉ-LÈS-TOURS

**149 100 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6.50% TTC (Prix 140 000 € hors honoraires)

Découvrez à Joué-lès-Tours cet appartement de 3 pièces de 62 m<sup>2</sup>. Il bénéficie d'une exposition sud-ouest et offre deux chambres, une cuisine aménagée équipée et une salle de bains. Excellent état.

Classe énergie : D Réf VA1984-ALUCHON

Laurent MARTEL ☎ 06 51 49 49 96

EXCLUSIVITÉ



TOURS

**597 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3% TTC (Prix 580 000 € hors honoraires)

Quartier Velpeau, venez découvrir cette maison ancienne, à proximité de la gare. La maison comprend 5 chambres spacieuses. Idéale pour accueillir votre famille et vos amis. Une studette indépendante vous permettra d'accueillir des invités.

Classe énergie : D Réf VM366-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

SOUS OFFRE



TOURS

**193 297 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6.50% TTC (Prix 181 500 € hors honoraires)

Maison de plain-pied, trois chambres, sur une belle parcelle de 462 m<sup>2</sup>, un garage de 18 m<sup>2</sup> et un bureau en annexe de 20 m<sup>2</sup>. Proche de toutes les commodités. Il faudra prévoir un budget travaux.

Classe énergie : F Réf 1

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

NOUVEAUTÉ



JOUÉ-LÈS-TOURS

**122 935 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6.90% TTC (Prix 110 000 € hors honoraires)

Appartement de 4 pièces de 80 m<sup>2</sup> avec vue dégagée et exposition sud. Il compte 3 chambres, une cuisine aménagée équipée, une salle de bains. Beau balcon (4 m<sup>2</sup>). Situé au 4<sup>e</sup> et dernier étage (sans ascenseur).

Classe énergie : D Réf VA1986-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

SOUS OFFRE



TOURS

**289 475 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.26% TTC (Prix 275 000 € hors honoraires)

Quartier Velpeau maison de 4 pièces avec jardin et grand garage comprenant une pièce à vivre, 2 chambres et une cuisine. Possibilité d'aménager les combles. Bien rare dans ce quartier.

Classe énergie : E Réf VM300-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

BAISSE DE PRIX



SAINT-PIERRE-DES-CORPS

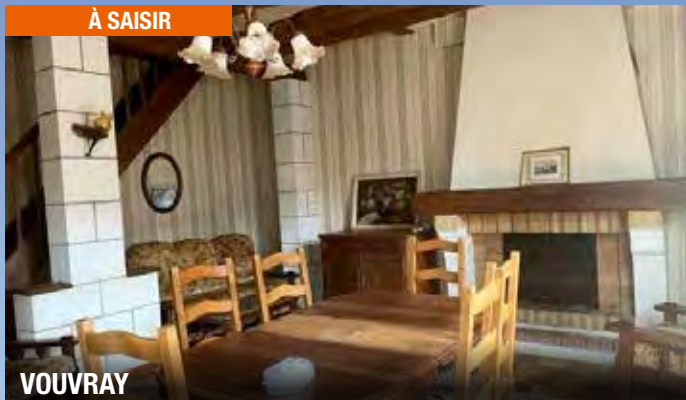
**275 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires)

Maison de 5 pièces de 130 m<sup>2</sup>. Cette maison donne sur un jardin exposé Sud. Elle inclut trois chambres, deux salles d'eau et deux toilettes. Sous-sol avec de beaux volumes. Idéal pour cultiver son potager ou se reconnecter à la nature.

Classe énergie : D Réf 2

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

À SAISIR



VOUVRAY

**252 720 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% TTC (Prix 240 000 € hors honoraires)

Maison vouvrillonne en tuffeau avec sa grande cave, caveau et four à pain. Possibilité de faire un studio ou gîte 'Loire à Vélo' Une maison sur Vouvray avec un petit jardin sur Rochecorbon, idéal pour une famille en quête de sens.

Classe énergie : D Réf VM321-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



# Vente : obligation d'audit énergétique pour les maisons individuelles

## ou partie d'Immeuble en mono propriété mal classés

**Un audit énergétique est exigé lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements mais hors copropriété, et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G du diagnostic de performance énergétique (CCH art. 126-28-I).**

### *Obligation de réaliser l'audit*

Initialement prévu à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2022, l'entrée en vigueur de l'audit énergétique obligatoire avait été reportée au 1<sup>er</sup> avril 2023.

Ce document doit être remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel dès la première visite du bien, par tout moyen y compris par voie électronique et être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

### *Réalisation et contenu de l'audit*

L'audit est réalisé par un professionnel qui « ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui ». L'audit doit formuler notamment des propositions de travaux lesquelles ne doivent pas être disproportionnées par rapport à la valeur du bien et présenter un « parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante ».

La première étape de ce parcours de travaux doit permettre au minimum d'atteindre la classe E et prévoir également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B lorsque

les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance. A titre indicatif, l'audit mentionne l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie et fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux en indiquant les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

### *Professionnels habilités à effectuer un audit énergétique*

Pour les immeubles à **usage d'habitation comprenant plusieurs logements**, les professionnels qualifiés sont :

- les bureaux d'études « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) » (qualification OPQIBI 1905) ;
- les sociétés d'architectures et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation.

#### **Pour les maisons individuelles :**

- les bureaux d'études et entreprises qualifiés « Audit énergétique en maison individuelle » (qualification OPQIBI 1911) ; les entreprises certifiées « RGE offre globale » ; les diagnostiqueurs immobiliers certifiés (attestation délivrée par un organisme de certification, obligatoirement jointe à leur audit).

Pour trouver un auditeur :

<https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge>

ou

<http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>.

## *Application dans le temps*

**Ces dispositions sont applicables à compter :**

- du 1<sup>er</sup> avril 2023 pour les ventes de logements appartenant à la classe F ou G ;
- du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les ventes de logements appartenant à la classe E
- du 1<sup>er</sup> janvier 2034 pour les ventes de logements appartenant à la classe D.

**Il s'agit d'un élément parmi d'autres nécessaires à la mise en place d'une vente, alors pour éviter de perdre du temps, anticipez : dès le début de votre projet, avant de vous lancer, contactez votre notaire pour faire le point avec lui et organiser votre parcours sereinement et efficacement.**



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

**02 54 78 13 16**

[www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr](http://www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr)



**EXCLUSIVITÉ**



**BERTHENAY**

**299 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 82815341  
Classe énergie : C



A 15 minutes de Tours, maison de 5 pièces 109 m<sup>2</sup> sur 2000 m<sup>2</sup> de terrain environ. Dotée récemment d'un système de chauffage centrale PAC Air/Eau, assainissement autonome récent et conforme, Adoucisseur d'eau, Double vitrage, VMC, Reprise électrique intégrale Ecole maternelle/primaire à 650 mètres! Vie associative dynamique !

**NOUVEAUTÉ**



**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**348 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 37633  
Classe énergie : D



Joué les Tours, A 5 min de la rocade, 5 mn de Tours et tous commerces. Maison de 124 m<sup>2</sup> environ, 4 chambres dont 1 suite en SS, 2 wc, 1 SDB, 1 SDE, cuisine et cuisine d'été, grand cellier et cave, double garage. 1140 m<sup>2</sup> de terrain. Idéalement située au calme et dans la verdure cette maison permet l'accès rapide aux écoles, gare, gymnase et commerces!

**COUP DE COEUR**



**TOURS**

**895 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 37613  
Classe énergie : NC



Magnifique appartement ancien. Exceptionnel par sa qualité et son emplacement en hyper centre de Tours bien qu'à l'abri de toutes nuisances. Ce superbe appartement de 188 m<sup>2</sup> occupe le 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble du 18<sup>ème</sup> 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. Bien non soumis au DPE.

**NOUVEAUTÉ**



**VÉRETZ**

**990 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 37629  
Classe énergie : B



Maison de caractère 7 pièces 393 m<sup>2</sup>. Implantée au centre de son parc de 3200 m<sup>2</sup>, dans un quartier résidentiel très calme, à la lisière d'une charmante petite ville au bord du Cher, à 7min en train de la gare de Saint-Pierre-Des-Corps (37700), venez découvrir cette maison familiale à l'architecture soignée. A Véréetz, à proximité des écoles et des commerces, vous serez séduits par cette demeure.

**COUP DE COEUR**



**VILLAINES-LES-ROCHERS**

**239 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.55% TTC**  
(Prix 226 440 € hors honoraires)

Réf 37588  
Classe énergie : E



Belle maison d'habitation à Villaines les Rochers à 5 min d'Azay le Rideau. Sur le terrain de +/- 3 381 m<sup>2</sup>, se trouve une dépendance d'environ 40 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un chalet/garage de 20 m<sup>2</sup>.

**À SAISIR**



**BALLAN-MIRÉ**

**365 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 37610  
Classe énergie : E



A Ballan-Miré centre A 5 mn de Tours, 500 m de la gare. Maison de 150 m<sup>2</sup> environ, 4 chambres, carport 31 m<sup>2</sup>, 400 m<sup>2</sup> de terrain. Cette maison permet l'accès à pied aux collèges, écoles, gare, espace culturel, gymnase et commerces. Un large portail donnant sur la cour avec un carport de +/- 31 m<sup>2</sup>. Chauffage : Gaz de ville / Cheminée. Assainissement : Collectif tout à l'égout.

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT PIERRE DES CORPS**

**139 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5,98 % TTC**  
(Prix 132 000 € hors honoraires)

Réf 5072  
Classe énergie : D



**VEIGNE**

**159 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6,27% TTC**  
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 5085  
Classe énergie : NC



Orpi Val de France vous propose de découvrir ce charmant T3 au 2<sup>ème</sup> étage d'une résidence rénovée et calme. Ce dernier est composé d'une entrée, cuisine aménagée/équipée, salle de séjour avec balcon, deux chambres dont une avec placards et balcon et salle de bains. Une cave et garage viennent compléter l'ensemble.

Orpi Val de France Immobilier vous propose de découvrir à deux pas du centre bourg de Veigné et à seulement 15 minutes de TOURS, ce magnifique terrain hors lotissement à viabiliser, de 1009m<sup>2</sup>. Libre de tout constructeur et hors zone ABF.

**EXCLUSIVITÉ**



**ESVRES**

**247 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6,45% TTC**  
(Prix 232 500 € hors honoraires)

Réf 4915  
Classe énergie : F



**SAINT PIERRE DES CORPS**

**245 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4,19% TTC**  
(Prix 236 000 € hors honoraires)

Réf 5089  
Classe énergie : E



Votre agence ORPI Val de France vous invite à venir découvrir sur une parcelle de 2500 m<sup>2</sup> environ, cette charmante maison ancienne de 90 m<sup>2</sup> composée d'un séjour, d'une cuisine, de trois chambres et d'une salle de bains. Une cave vient compléter l'ensemble. Envie d'en savoir plus sur ce bien ou de le visiter ? N'attendez plus, contactez l'un de nos conseillers immobiliers!

Orpi vous propose de découvrir à la vente cette charmante maison 6 pièces de 120 m<sup>2</sup> composée au RDJ d'un beau garage de 35m<sup>2</sup>, buanderie, deux chambres dont une de 20m<sup>2</sup> (avec arrivée d'eau) et une cave. A l'étage, belle pièce à vivre de 33 m<sup>2</sup> ouverte sur cuisine aménagée/équipée, trois chambres et une salle de bains. Beau jardin à l'avant et à l'arrière de la maison.

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT PIERRE DES CORPS**

**339 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3% TTC**  
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 5080  
Classe énergie : E



CACHET ET COUP DE COEUR ASSURÉ dans le quartier du Vieux Saint-Pierre. Beau particulier des années 30 composé au RDC d'une entrée sur véranda à usage de salon, belle cuisine aménagée/équipée avec salle à manger donnant sur jardin, arrière cuisine et cellier. A l'étage, 3 chambres et une salle d'eau. Un jardin, une terrasse et garage viennent compléter l'ensemble.

## BIEN D'EXCEPTION



### TOURS

**645 500 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10137  
Classe énergie : D



Duplex exceptionnel en plein centre historique de Tours. Au dernier étage d'un hôtel particulier de charme, complètement rénové avec de beaux parquets, de belles hauteurs sous plafond, vous bénéficiez d'un séjour lumineux, d'une cuisine équipée et de 4 chbres dont une superbe suite. Une cave est à votre disposition. Copro de 10 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 800€.

## NOUVEAUTÉ



### SAINT CYR SUR LOIRE

**177 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10138  
Classe énergie : C



Au calme, dans une résidence sécurisée avec gardien. A proximité des transports en commun et des commerces. Idéal investisseurs. Bel appartement lumineux, composé de 2 chambres, d'un séjour avec balcon et d'une belle cuisine récente. Une cave et une place de parking complètent le bien. Bien vendu loué. Copro de 118 lots. Charges annuelles : 3740.00€.

## AU CALME



### SAINT CYR SUR LOIRE

**305 500 €**

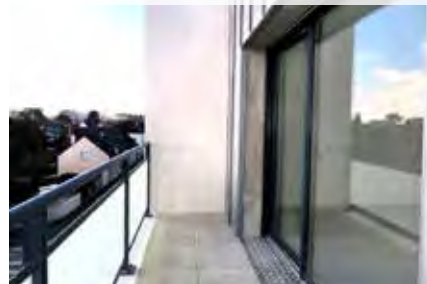
Honoraires charge vendeur

Réf 10139  
Classe énergie : E



Venez découvrir cette charmante maison idéalement située à proximité des commerces, des écoles et des transports en commun. Au RDC, une entrée, une grande pièce de vie lumineuse, une cuisine aménagée / équipée, un WC indépendant. A l'étage un palier, trois chambres spacieuses, un dressing et une salle d'eau. Pour parfaire l'ensemble, un grenier, un garage et un jardin.

## EXCLUSIVITÉ



### TOURS

**161 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10041  
Classe énergie : C



Cet appartement T2 est situé au 3<sup>ème</sup> 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 sous-sol. Aucun travaux à prévoir ! Copro de 29 lots Charge/an: 660€.

# GUY HOQUET

## CET ÉTÉ, RENCONTREZ VOTRE CHEZ VOUS !

### CET ÉTÉ, NE PENSEZ QU'À VOS VACANCES. NOUS, ON S'OCCUPE DE VOTRE BIEN !

- Nous estimons votre bien dans les moindres détails pour une vente au prix juste.
- Nous mettons à votre disposition des outils exclusifs et des garanties additionnelles pour une vente rapide et dans les meilleures conditions.
- Nous gérons votre bien locatif et sélectionnons vos locataires selon la législation en vigueur.

L'IMMOBILIER AVEC UN GRAND PLUS

+ FINANCEMENT + GESTION + PATRIMOINE + ASSURANCES + EXPERTISES

AGENCE GUY HOQUET  
L'IMMOBILIER DE SAINT CYR SUR LOIRE / TOURS NORD

51 bd, Charles de Gaulle  
37540 SAINT CYR SUR LOIRE

02 47 85 55 77

saintcyr@guyhoquet.com

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**297 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.07% TTC**  
 (Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 7199

Classe énergie : D



Entre les Halles et la Basilique, au calme, magnifique 2 pièces complètement rénové avec gout et matériaux de qualité. La cuisine aménagée et équipée est ouverte sur une grande pièce de vie très lumineuse, la chambre offre 15 m<sup>2</sup> équipée d'un grand dressing, une salle d'eau. Un parking privé en sous/sol et une cave. Proche des transports, des écoles et de tous les commerces.

**EXCLUSIVITÉ**



**MONTREUIL EN  
TOURAIN**

**557 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 7246

Classe énergie : NC



Ancienne ferme, ayant fait l'objet d'une restauration de qualité. Plus de 280 m<sup>2</sup>. La maison reçoit en rez-de-chaussée un hall d'entrée distribuant les volumes de réception, tels que la cuisine ouverte avec salle à manger, un salon, bureau, cellier, arrière cuisine. Buanderie, cave et garage. A l'étage, quatre chambres, une salle de cinéma, un bureau. Parc de 6000 m<sup>2</sup>.

**COUP DE COEUR**



**TOURS**

**1 220 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.72% TTC**  
 (Prix 1 165 000 € hors honoraires)

Réf 007MDN

Classe énergie : C



Propriété d'exception située à 15min de Tours. La propriété est implanté sur 7 hectares dont un étang privé de 1,8 hectare, une prairie pour chevaux et une partie de bois. De nombreux espaces de stationnement pour vos véhicules avec garages. La piscine chauffée est entourée de terrasse et offre une vue sur le parc et l'étang. La maison de 245 m<sup>2</sup> habitables avec 5 chambres dont 3 suites. Vous serez séduits par la pièce de vie lumineuse grâce à ses nombreuses ouvertures, la cuisine est de très bonne facture et propose des équipement de qualités.

**EXCLUSIVITÉ**



**VEIGNE**

**597 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.29% TTC**  
 (Prix 567 000 € hors honoraires)

Réf 7275

Classe énergie : C



Située à 5 mn du cœur de ville. Lumineuse maison d'architecte de 165 m<sup>2</sup>, sur un terrain de 2000 m<sup>2</sup>. Cuisine ouverte sur une grande pièce de vie. 2 grandes chambres, 2 suites parentales dont une avec terrasse de 14 m<sup>2</sup>. Chauffage réversible par le sol avec pompe à chaleur, sur tous les niveaux. Volets centralisés, buanderie, garage, aspiration centralisée, fibre par réseau câblé.

**EXCLUSIVITÉ**



**MONTS**

**328 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
 (Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf 7262

Classe énergie : D



Maison de 120 m<sup>2</sup> et ses dépendances sur 2419 m<sup>2</sup> de terrain. Composée de 6 pièces dont 4 chambres avec une au rez-de-chaussée, 2 salles de douches, une grande cuisine. Vous disposerez d'un très grand garage et de multiples dépendances aménageables pour certaines ainsi qu'une cave de 60 m<sup>2</sup> sous la maison. En bonus un coup de pêche est vendu avec.

**EXCLUSIVITÉ**



**AMBOISE**

**390 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.98% TTC**  
 (Prix 368 000 € hors honoraires)

Réf 7225

Classe énergie : E



Hyper centre, à quelques pas du château historique d'Amboise ! Ensemble immobilier composé d'un bâtiment principal de quatre belles chambres lumineuses et spacieuses sur deux niveaux et un bureau. Une dépendance (atelier) avec jardin privé au calme. Un appartement privé de 50 m<sup>2</sup> (sans aucun travaux). Un garage, un jardin et une petite cour.

**NOUVEAUTÉ**



**10 MIN DE CHINON**

**399 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.14% TTC**  
(Prix 384 000 € hors honoraires)

Réf 2137

Classe énergie : B



A 10 mn de chinon, maison de charme de 260 m<sup>2</sup> env bien rénovée avec de beaux espaces à vivre dont salle à manger / cuisine et salon sur plus de 70 m<sup>2</sup> env, 5 chambres dont une au rdc, salle de bains et salle d'eau, un gîte aménagé de 30 m<sup>2</sup> donnant sur terrasse, 2 celliers en sous-sol, une cave voûtée - un porche de 45 m<sup>2</sup> - jardin clos et arboré.

**NOUVEAUTÉ**



**RICHELIEU**

**153 700 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 2134

Classe énergie : E



A deux pas du centre ville, cette maison de ville de 90 m<sup>2</sup> env idéalement exposé vous propose un séjour, une cuisine / salle à manger, 3 chambres dont 1 de plain-pied quelques petites dépendances, s'articule autour d'une cour et d'un beau jardin clos. Un bon emplacement et un environnement agréable vous séduiront !

**NOUVEAUTÉ**



**LES TROIS MOUTIERS**

**137 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 2133

Classe énergie : E



Entre Loudun/Thouars et les 3 Moutiers, maison de village avec vue dégagée, sur 165 m<sup>2</sup> env à finir d'aménager, un salon, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une pièce en mezzanine, salle d'eau et wc. Possibilité d'une chambre supplémentaire au rdc. Terrasse et jardins en belvédère, petite dépendance et cave monumentale taillée dans la roche.

**NOUVEAUTÉ**



**ENTRE RICHELIEU ET LOUDUN**

**199 500 €**

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

Réf 2121

Classe énergie : D



A 8 min de Richelieu, dans un hameau au calme, longère offrant sur 190 m<sup>2</sup> env un séjour cathédrale de 33 m<sup>2</sup>, un salon, une salle à manger et une cuisine attenante ainsi qu'une salle d'eau - 4 chambres, dont une avec dressing, une salle de bains, un espace bureau. Un garage, terrasse et jardin clos.

**NOUVEAUTÉ**



**FAYE LA VINEUSE**

**96 300 €**

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

Réf 2132

Classe énergie : NC



Entre Richelieu et Lençloître, dans village médiéval, maison de village atypique de 110 m<sup>2</sup> habitable : séjour avec cheminée, cuisine équipée, trois chambres, salle d'eau avec wc - grenier aménageable desservi par escalier - attenant un cellier + un jardinier non attenant - Petits commerces de proximité - Visite virtuelle disponible sur demande.

**NOUVEAUTÉ**



**5 MN DE L'ILE BOUCHARD**

**262 500 €**

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

Réf 2127

Classe énergie : D



Eloignée de tous voisinages, maison bourgeoise de 150 m<sup>2</sup> env offrant un salon et une salle à manger, une cuisine, 3 chambres et une salle d'eau et un grenier isolé aménageable tout le gros œuvre et l'isolation ont été réalisés - dépendance en pierre de 180 m<sup>2</sup> env vous offre 2 granges et une pièce aménagée - un carport - panneaux photovoltaïques.

**NOUVEAUTÉ**



**12 MIN DE RICHELIEU**

**220 500 €**

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

Réf 2125

Classe énergie : D



Entre Richelieu et Châtellerauld, ancien corps de ferme caché derrière son authentique porche et vous offrant sur 175 m<sup>2</sup> env un séjour, une cuisine donnant sur terrasse, 3 chambres, dont 2 de plain-pied, un bureau. 380 m<sup>2</sup> de dépendances en pierre, une cave voûtée ! Sa cour offre un cocon intime.

**NOUVEAUTÉ**



**15 MIN DE CHINON**

**210 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 2122

Classe énergie : F



Maison de village du XIXème de 115 m<sup>2</sup> env avec une cuisine d'appoint, un salon, 2 chambres, un bureau et une salle d'eau, mais elle peut vous offrir davantage : 2 autres chambres dont 1 de plain-pied et 1 autre salle d'eau sont possible. 120 m<sup>2</sup> env d'une ancienne bâtisse avec une pièce de réception, un atelier, un pressoir, un cellier - Jardin et cour.



### TOURS

**420 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 13548

Classe énergie : D



Quartier BRETONNEAU - Lumineuse maison de ville avec charmant extérieur sans vis à vis proposant au rez-de-chaussée : pièce de vie avec cuisine ouverte, WC. Au premier étage : palier desservant une chambre et une grande salle de bains. Au deuxième étage : palier distribuant 2 chambres et une salle d'eau avec WC. Caves. Proche tous commerces.

Afico - 02 47 05 09 69



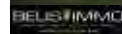
### 5 MINUTES MONTLOUIS

**931 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.50% TTC**  
(Prix 900 000 € hors honoraires)

Réf 3037

Classe énergie : NC



Entre Tours et Amboise, Jolie bâtisse de plus de 960 m<sup>2</sup> dans un cadre verdoyant. Constitué de 3 salles de réception (45 m<sup>2</sup>, 207 m<sup>2</sup> et 238 m<sup>2</sup>), 2 grandes cuisines professionnelles, une réserve / chambre froide et cave, ce domaine fait partie des endroits recherchés pour les grands événements ! Capacité d'accueil jusqu'à 400 personnes assises !

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



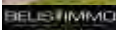
### JOUE LES TOURS

**415 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 396 000 € hors honoraires)

Réf 11182

Classe énergie : C



Belle maison type 5 offrant au rez-de-chaussée : un grand salon de 43 m<sup>2</sup>, une cuisine et son arrière-cuisine, une chambre de 13 m<sup>2</sup>, une salle d'eau et WC. Et à l'étage, une mezzanine, 2 chambres, une salle de bains, un dressing et un grenier. Sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup>, jardin arboré et entretenu, terrasse, garage carrelé et abri de jardin.

Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



### VEIGNE

**414 990 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.06% TTC**  
(Prix 395 000 € hors honoraires)

Réf MAI2078

Classe énergie : B



À Proximité immédiate de toutes commodités et de Chambray-les-Tours. Maison env. 133 m<sup>2</sup> comprenant au RdC : un salon, une cuisine ouverte a/e ouverte sur le séjour, cellier, une chambre avec SdE. À l'étage : Un grand palier distribuant 3 chambres, une SdB. Un garage et une piscine enterrée complètent le bien. Le tout sur une parcelle de 710 m<sup>2</sup>.

C2SI - 02 47 42 90 14



### SAINT AVERTIN

**286 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 225

Classe énergie : NC



Proche de Tours, des accès rapides, ce terrain de 1571 m<sup>2</sup> est idéal pour accueillir votre maison neuve ou votre espace professionnel. Belle façade de 28 m et belle orientation E/O. Libre de constructeur. Permis d'aménager. Non viabilisé. Réseaux à proximité directe. Non soumis au DPE. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



### LA VILLE AUX DAMES

**239 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.30% TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf B-E2PXF9

Classe énergie : E



Orpi vous propose de découvrir à la vente cette charmante maison de 85 m<sup>2</sup> située dans un quartier calme de La Ville aux Dames, à deux pas des commerces! Cette dernière se compose au RDC d'une entrée, suivie d'une belle pièce à vivre de 31 m<sup>2</sup> et cuisine. Au 1<sup>er</sup> étage, un bureau, deux chambres et une salle d'eau. Un garage vient compléter l'ensemble. Le tout sur une parcelle de 400 m<sup>2</sup>.

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



### TOURS

**172 000 €**

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

Réf B-E0MQ5F

Classe énergie : F



TOURS Poutres-hauteur sous plafond et parquet. Type 2 idéalement situé dans le quartier historique de Tours, proche facultés, des commerces et des transports. Comprendant un salon, une cuisine ouverte, une chambre et une salle d'eau avec WC séparés, cellier Faibles charges, il convient parfaitement pour un investisseur ou primo-accédants.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



### SAINT-BRANCHES

**294 000 €**

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

Réf 23053499

Classe énergie : D



Dans un petit hameau paisible, jolie maison d'architecte offrant séjour-salon de 39 m<sup>2</sup> avec baies ouvertes sur terrasse et jardin, cuisine A/E ouverte sur terrasse, 3 chambres, mezzanine-bureau, SdB. Sous-sol complet avec garage et espace atelier. Terrain arboré, puits. Idéal pour une vie paisible proche de la nature.

Topaze Immobilier - 02 47 53 79 93



### LE BOULAY

**161 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.67% TTC**  
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf B-E2GQTM  
Classe énergie : F



### MONTHODON

**130 000 €**

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

Réf B-E2LRLF  
Classe énergie : F

À vendre : Charmante maison de 4 pièces au Boulay, avec grand jardin, véranda et terrasse, à proximité de Tours. Ne manquez pas cette opportunité de posséder une maison à la fois proche de la nature et de la ville. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et laissez-vous séduire par le charme de cette propriété au Boulay.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05

PROCHE DE TOURS - MAISON 4 PIÈCES de PLAIN PIED sur 1015m<sup>2</sup> de terrain et jardin à MONTHODON (37110). Elle compte deux chambres, entrée/cuisine ouverte de 36 m<sup>2</sup>, salle d'eau, wc, atelier, dégagement, dépendance de 26 m<sup>2</sup> et un grand garage de 62 m<sup>2</sup>. Une cave et un grenier complètent le tout. Elle nécessite quelques travaux.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



### TOURS

**266 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.40% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf B-E2GIPE  
Classe énergie : D



### TOURS

**359 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.65% TTC**  
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf B-E2MMUN  
Classe énergie : E

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 E par mois.

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54

EXCLUSIVITÉ - QUARTIER SAINTE-RADEGONDE-IUT. En plein cœur du quartier Sainte-Radegonde-IUT, à TOURS (37100), venez découvrir cette maison à rénover de 6 pièces d'environ 140 m<sup>2</sup> éditée sur un grand terrain de 1 560 m<sup>2</sup> .. Construite en 1964, Elle se compose d'un grand espace salon séjour avec cheminée donnant accès à une grande véranda...

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54



### JOUE LES TOURS

**109 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9% TTC**  
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf B-E2MLLL  
Classe énergie : D



### LA RICHE

**266 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.40% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf B-E2PLJ4  
Classe énergie : E

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

La Riche place Saint Anne! Idéal collocation appartement de 101 m<sup>2</sup>. Quatre chambres, salles d'eau, grande cuisine aménagée équipée, pièce de vie, cave, entièrement rénové, à deux pas de l'hôpital Bretonneau. Idéal colocation!. Profitez de notre visite virtuelle...

<https://envisite.net/vtour/fr/ncij9y/frame>

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



### TOURS

**213 500 €**

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

Réf B-E2JUWL  
Classe énergie : A



### BALLAN MIRE

**281 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.19% TTC**  
(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf B-E2PXZY  
Classe énergie : C

EXCLUSIVITÉ TOURS NORD. Appartement 3 pièces 60 m<sup>2</sup> situé au 2<sup>ème</sup> et dernier étage RÉSIDENCE BBC de 2019 NORMES RT 2012. Comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine ouverte aménagée et équipée, TERRASSE exposée SUD, salle d'eau avec douche à l'italienne, WC séparé 2 chambres dont une avec placard. parking. FAIBLES CHARGES COPROPRIÉTÉ.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

BALLAN MIRE PROCHE CENTRE BOURG petite résidence calme de standing et sécurisée avec ascenseur, bel appartement de type 4 89m<sup>2</sup> en dernier étage comprenant : Entrée, séjour ouvrant sur terrasse, cuisine indépendante 2 chambres, salle de bains, wc, garage + cellier. Faibles charges de copropriété.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



# Crise du logement

## Un plan et des questions



**A l'issue des travaux du Conseil National de la Refondation consacrés au logement, Elisabeth Borne a présenté le plan du gouvernement pour aider le secteur. Des mesures qui sont loin de satisfaire les professionnels.**

### Bombe à retardement

Les professionnels du secteur du logement, qu'ils soient promoteurs, constructeurs ou agents immobiliers, ne cessent de tirer le signal d'alarme depuis plusieurs mois. Une crise inédite et multiforme s'est installée dans le secteur du logement en France. Une crise qui pourrait faire l'effet d'une bombe à retardement si on ne fait rien pour la résoudre. En effet, le logement est la première dépense des Français, c'est aussi un secteur économique majeur. On estime que ses différents métiers (architecture, construction, commercialisation, promotion immobilière...) représentent 11 % du PIB national, soit près de 270 milliards d'euros. Ils emploient environ 2,5 millions de salariés. C'est aussi, bien sûr, un enjeu social considérable : se loger correctement fait partie des besoins fondamentaux qu'une société doit offrir à ses membres. Enfin, le logement joue un rôle majeur dans les enjeux de transition énergétique.





## 3 millions de logements inoccupés

8,5 % des logements (soit 3 millions) étaient inoccupés en France en 2022. Ils étaient 1,6 million il y a vingt ans. Il y a une part de ce chiffre qui ne peut pas disparaître, celle qui représente les biens en travaux ou en attente de relocation par exemple. Mais il y a aussi des logements qui se situent dans des secteurs où la demande de logements est faible et qui ne trouvent pas preneurs. Enfin, il y a des logements qui sont sortis du parc locatif car ils ne sont pas aux normes environnementales et que leurs propriétaires n'ont pas les moyens d'effectuer les travaux.

Le premier symptôme de cette crise c'est, bien sûr, la chute de la construction de logements neufs. Selon les chiffres communiqués par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), les permis de construire ont chuté de 30,9 % entre le premier trimestre 2022 et le premier trimestre 2023. Sur la même période, les mises en chantier affichent un recul de 12,8 %. Or, selon les sources, il faudrait construire entre 400 et 500 000 logements chaque année, dans les dix ans qui viennent, pour couvrir les besoins de la population.



## Inflation et taux d'intérêt

Les causes de ce recul sont bien connues : la hausse des coûts de construction, qui rendent les opérations très difficiles à financer, mais aussi la frilosité de beaucoup de maires qui ne souhaitent pas favoriser la construction de logements neufs sur leur territoire.

Le constat est le même au niveau des ventes dans le collectif qui ont baissé de plus de 34 % entre 2022 et 2023 (source FPI). En cause ici, la hausse du prix du logement, bien sûr. Ils ont, globalement, doublé en vingt ans. Cela ralentit évidemment la progression de la part des Français propriétaires de leur logement. Ils sont, aujourd'hui, 58 %. Un pourcentage qui ne progresse plus et qui a même tendance à se tasser. Mais il ne faut pas oublier les effets d'une inflation redevenue forte et de la hausse des taux d'intérêt qui en découle. Aujourd'hui, de fait, les primo-accédants qui ne possèdent pas d'apport personnel n'ont quasiment plus accès à l'emprunt et sont donc dans l'incapacité d'acheter leur logement.

Conséquence logique de ce mécanisme, le marché de la location connaît aujourd'hui une situation de saturation et même de blocage dans certaines zones. En effet, les personnes qui auraient vocation à acheter leur logement sont contraintes de rester locataires, tandis que les étudiants ou les jeunes ménages font, en même temps, leur entrée sur le marché. A cela s'ajoutent de très fortes contraintes sur le marché de la location, liées pour beaucoup à la loi Climat et Résilience qui limite la progression de l'offre.





## Crise du logement

### Un plan et des questions



## Quelles sont les mesures annoncées par le gouvernement ?

Le plan annoncé par Elisabeth Borne, le 5 juin, arrive en conclusion des travaux du Conseil National de la Refondation sur le logement, qui a réuni plus de 200 professionnels, durant plusieurs mois. Il comprend 14 mesures. En voici les principales :

### **Prolongation du prêt à taux zéro**

Le fameux PTZ devait, en principe, s'arrêter à la fin de cette année. Il sera finalement prolongé jusqu'en 2027. Mais il sera réservé à l'achat d'un logement neuf en collectif et dans une zone tendue ou d'un logement ancien, quel que soit sa localisation, mais sous réserve d'y engager des travaux de rénovation énergétique.

### **Fin du Pinel**

Le gouvernement juge le dispositif de défiscalisation Pinel inefficace pour favoriser l'accès à la location. Il sera donc supprimé à la fin 2024. Il sera remplacé par un dispositif centré sur le « logement locatif intermédiaire », c'est-à-dire des logements proposés à des loyers modérés, mais qui ne sont pas des logements sociaux. Le gouvernement annonce que ce nouveau dispositif sera réservé aux zones où le marché de l'immobilier est tendu, mais il annonce que ces zones seront élargies. Une centaine de villes qui n'étaient pas concernées auparavant pourraient l'être.

### **Accélération de MaPrimeRenov**

Plus de guichets et plus d'accompagnateurs pour le dispositif. Les guichets vont passer de 450 à 1 300 et les conseillers Renov, de 2 000 à 5 000. Cela, bien sûr, pour inciter les Français à engager des travaux énergétiques en accédant plus facilement aux aides de l'Etat.

### **Achat de logement non-vendus**

47 000 logements qui n'ont pas trouvé preneurs seront rachetés par la Caisse des Dépôts et Action Logement. Une mesure qui vise, selon le gouvernement, à relancer la construction neuve.

### **Taxer plus Airbnb**

La mesure n'est pas encore validée, mais le gouvernement réfléchit sérieusement à aligner la fiscalité des meublés touristiques (loués via Airbnb ou une autre plateforme) avec celle des locations longue durée.

### **Étendre le Bail réel solidaire**

Ce dispositif testé en région parisienne permet à des ménages modestes d'acheter plus facilement leur logement. Le principe, c'est que l'acquéreur n'achète que le logement et qu'il loue le foncier à un Organisme Foncier Solidaire, pour un loyer faible et pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Ce dispositif sera élargi et le plafond de ressource pour y avoir droit sera relevé.

### **Calcul de l'usure**

La mesure n'est pas nouvelle, mais elle est prolongée : la révision du taux d'usure (le taux au-delà duquel les banques n'ont pas le droit de prêter) restera mensuelle et non pas trimestrielle comme c'était le cas avant la période inflationniste. Cela pour éviter de bloquer les dossiers.

AMBOISE

DÉCOUVREZ  
VOTRE NOUVELLE  
RÉSIDENCE

Villa  
David

Votre logement neuf du T2 au T5

LIVRAISON fin 2024

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.

### Le CNR accouche d'une souris

Le Conseil National de la Refondation consacré au logement a réuni près de 200 entreprises, institutions, associations, élus, fédérations et personnalités reconnues dans le secteur du logement. 75 réunions et auditions ont été menées pendant six mois. Près de 700 propositions d'action ont émergé des discussions dans les différents groupes de travail. Au final, 200 d'entre elles ont été retenues par le CNR. Charge, ensuite, au gouvernement de s'en emparer pour bâtir son plan en faveur du logement. Et c'est là que le bât blesse... « Tout ça pour ça ! », a par exemple lancé Pascal Boulanger, président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers à nos confrères du Parisien.

Dans un communiqué commun, l'ensemble des fédérations représentatives (fédération du bâtiment, FNAIM, Fédération des Promoteurs Immobiliers...) estiment que c'est tout « un secteur qui est méprisé ». Elles accusent le gouvernement de ne pas avoir pris la crise du logement à sa juste mesure et indiquent qu'une véritable crise sociale et économique se profile si rien n'est fait. « Des mesures non chiffrées, ou pas à la hauteur des enjeux, montrent que le secteur n'a été entendu ni sur la crise du logement neuf ni sur les besoins en matière de rénovation énergétique, ni sur la réalité de la crise du marché immobilier vécue par les Français, singulièrement par les jeunes ! », peut-on lire dans le communiqué commun des fédérations du secteur.



#### Message brouillé...

Depuis de long mois, le secteur de l'habitat et du logement appelle à un véritable plan pour sortir de la crise qu'il connaît actuellement. Le CNR, auquel toutes les instances ont participé, devait en définir les contours et le rendre acceptable par tous. Force est de constater que les mesures annoncées n'ont pas répondu aux attentes du secteur...

### Critiques sur la suppression du PTZ...



Les critiques se concentrent sur les deux annonces principales. Le « recentrage du prêt à taux zéro » est très mal accueilli par les professionnels. Jusqu'à présent, le PTZ aidait les ménages modestes ou intermédiaires à financer l'achat de leur résidence principale dans le neuf, maison ou appartement. Demain, seul l'achat d'un appartement neuf en zone tendue sera concerné. L'idée, c'est bien sûr, de favoriser l'habitat collectif, dans le cadre de l'objectif 2050 de « zéro artificialisation nette des sols ». Problème, la maison individuelle reste plébiscitée par les Français.

« Exclure la maison individuelle du PTZ, c'est punir 66 % des accédants modestes à la propriété », s'insurge Grégory Monod, président de la fédération française du bâtiment au micro de France Info. Yannick Borde, président du réseau de promoteurs immobiliers Procvivis parle de « faute criminelle » et y voit un « coup de grâce » porté à la construction de maison individuelle. Laquelle serait désormais réservée à la clientèle la plus riche.

### ... et sur la fin du Pinel

Même levée de boucliers en ce qui concerne l'autre mesure phare de ce plan : la fin du dispositif Pinel. Ce mécanisme avait déjà été raboté au cours des dernières années, avec une baisse des gains fiscaux possibles et, surtout, l'introduction de critères environnementaux et de localisation. Mais le gouvernement continue de le trouver trop coûteux (environ 1,5 milliard en 2023) et surtout, trop peu efficace, avec des logements construits dans des secteurs où la demande n'est pas forcément au rendez-vous et sans réelle action à la baisse sur le montant des loyers. La loi de finances l'avait prolongé jusqu'à la fin 2024. Il n'ira, donc, pas au-delà.

Le problème pour les professionnels, c'est que ce dispositif n'est, pour le moment, pas remplacé et que cela envoie un message très négatif au marché. « On programme l'arrêt du Pinel alors qu'on en a besoin », regrette Pascal Boulanger, président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers. En effet, depuis des mois, les professionnels demandent au gouvernement l'élargissement des coups de pouce fiscaux ou autres, pour inciter à l'accession dans le neuf.

Dans votre prochain magazine :  
**INVESTIR DANS LE NEUF EN ZONE TOURISTIQUE**

# 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

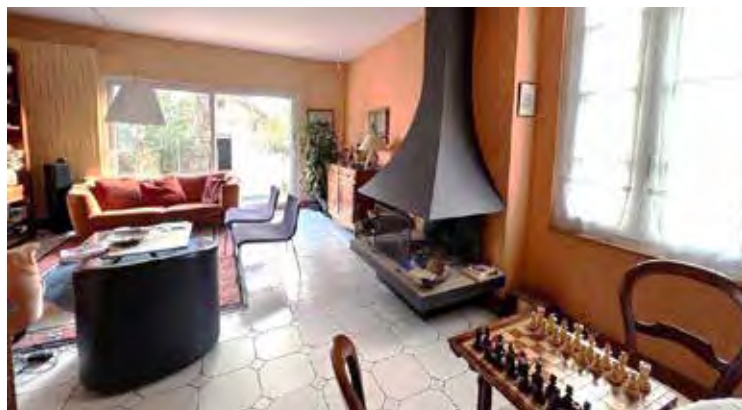
Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



COUP DE

## JOUE-LES-TOURS

Exceptionnelle propriété 18<sup>e</sup> siècle édifée sur un parc ~ 3 800m<sup>2</sup>. Vaste entrée, salon, salle à manger, cuisine familiale, quatre chambres, bureau, boudoir, salle de bains, trois cabinets de toilette. Une longère ~ 200m<sup>2</sup>. Logement à consommation énergétique excessive : classe F Classe climat F. **927 680 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 892 000 € hors honoraires). Réf T3000



## TOURS PREBENDES

Maison Particulière ~ 140 m<sup>2</sup> avec jardin Sud et garage. Entrée, séjour donnant sur jardin, cuisine aménagée familiale. Aux étages : quatre chambres, deux salles de bains. Cave. Dépendance avec studio. Accès vélos. Classe énergie D. Classe climat D. **776 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.50% TTC (Prix 750 000 € hors honoraires). Réf T3002



## TOURS MAIRIE

Appartement Haussmannien 135,7m<sup>2</sup> (LC) dans immeuble (20 lots), asc, cave, garage double. Entrée, réceptions, cuisine A/E, 3 chambres, dressing, douche. Cave. Chambre indépendante. Charges annuelles ~ 6 400 euros. Classe énergie D. Classe climat D. **790 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 760 000 € hors honoraires). Réf T2985



## TOURS PREBENDES

Belle Maison Familiale ~ 203m<sup>2</sup> avec jardin Sud. Entrée, bel espace salon/salle à manger donnant sur terrasse et jardin, cuisine A/E. Aux étages : six chambres, bains, douche, deux dressings. Cave. Jardin Sud. Maison lumineuse et rationnelle. Proche commerces, jardin des PrébenDES et écoles. Idéal famille. Classe énergie D. Classe climat D. **832 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 800 000 € hors honoraires). Réf T3012



## TOURS NORD

Ravissante Longère ~ 180 m<sup>2</sup> édifée sur un parc ~ 1 100m<sup>2</sup>. Entrée, espace de réception, cuisine A/E, véranda, chambre, douche, cellier, buanderie. À l'étage : 3 chambres, grenier, bains. Chalet. Un environnement verdoyant et calme. Idéal famille. Classe énergie E. Classe climat B. **550 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3% TTC (Prix 534 000 € hors honoraires). Réf T2970



## JOUE-LES-TOURS

Agréable maison récente ~ 270m<sup>2</sup>, édifée sur un jardin clos et arboré ~ 930 m<sup>2</sup>. Belle pièce de vie avec salon bibliothèque et cuisine A donnant sur une verrière chauffée, chambre, douche, bureau, cellier. A l'étage : cinq chambres, bains et douche. Garage double. Classe énergie C. Classe climat C. **624 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 600 000 € hors honoraires). Réf T3013

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



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



[www.lucilia-b-immobilier.fr](http://www.lucilia-b-immobilier.fr)