

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

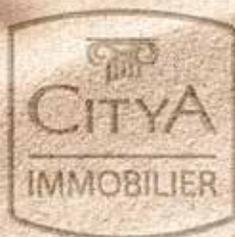
## Coup de projecteur sur le neuf à Tours

Bon plan  
*Investir dans  
le neuf en zone  
touristique*

Seul ou  
avec un pro  
*Déménager  
en toute sérénité !*

Parole d'expert  
*par Mme Guyot*





Vos agences Citya  
restent ouvertes  
tout l'été !

Nos équipes continuent de vous accueillir dans vos agences :

**du lundi au vendredi de 9h à 19h**

**le samedi de 9h à 12h et de 14h à 18h**

Négociateurs, gestionnaires, comptables et assistants  
sont à votre disposition pour vous conseiller, optimiser votre patrimoine  
et assurer le suivi de vos dossiers !

**UN PROJET IMMOBILIER CET ÉTÉ ?  
UNE LOCATION ? UN ACHAT ? UNE VENTE ?**

Contactez-nous !

**VOUS SOUHAITEZ UNE PREMIÈRE ESTIMATION DE VOTRE BIEN ?**

Consultez notre simulateur sur le site [citya.com](http://citya.com)

**VOUS SOUHAITEZ RÉALISER UN INVESTISSEMENT MEUBLÉ, CLÉS EN MAIN ?**

Découvrez notre solution Citya Home Invest'

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



02 47 60 22 15



02 47 70 12 70



02 47 31 16 16

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

[citya.com](http://citya.com)



**110 000 €** Réf TAPP504128

## TOURS

BIEN RECHERCHÉ - BEAU STUDIO RENOVÉ PROCHE PLACE CHATEAUNEUF, vendu libre de toute occupation. Il est composé d'une pièce principale : un séjour avec cuisine aménagée à laquelle s'ajoute une salle d'eau. Situé au 3e et dernier étage d'un immeuble avec interphone. DPE F - Charges 605 €/an - Lots 18.



**70 000 €** Réf TAPP493842

## TOURS

EXCLUSIVITÉ - BEAU STUDIO VENDU LOUÉ AVEC PLACE DE PARKING ET CAVE PROCHE PLACE DE LA LIBERTÉ. Il se compose comme suit : une pièce de vie, une kitchenette et une salle de bains. DPE E - Charges 1 116.66 €/an - Lots 49.



**110 000 €** Réf TAPP504052

## TOURS

IDEAL INVESTISSEMENT LOCATIF - RUE D'ENTRAIGUES. Situé au 3<sup>ème</sup> étage d'une petite copropriété avec ascenseur, vous serez séduits par son emplacement exceptionnel et sa luminosité. DPE D - Charges : 807€/an - Lots : 21.



**424 000 €** Réf TAPP492010

## TOURS

COUP DE COEUR - APPARTEMENT 5 PIÈCES LUMINEUX AVEC DEUX TERRASSES. Il se situe au 3e et dernier étage d'une petite résidence semi-récente avec ascenseur. Il est à vendre avec un garage et deux places de parking DPE D - Charges 2 600 €/an - Lots 24.



**374 000 €** Réf TMAI136137

## LA RICHE

Découvrez notre incroyable maison de plain pied F4 (100 m<sup>2</sup>) ! Vous trouverez un beau salon et séjour parquetés, une cuisine a/e. Belle hauteur sous plafond, très lumineuse grâce à son exposition, charme ancien grâce à ses poutres apparentes. 2 chs dt une parentale. Garage attenant. Classe Energie D

## CITYA CHARLES GILLES

vous propose cette maison de 5 pièces au calme de 120,5 m<sup>2</sup> et de 400 m<sup>2</sup> de terrain à Tours (37100). Elle compte un séjour de 25 m<sup>2</sup>, quatre chambres et une cuisine équipée. Elle comporte aussi une salle de bains et deux toilettes. Un chauffage alimenté au gaz y est installé. Une terrasse et un jardin sont également présents pour de l'espace complémentaire appréciable. C'est une maison avec un étage datant de 1975. Pour votre véhicule, elle dispose d'un garage. Classe énergie D



**299 000 €** Réf TMAI137820



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

COUP DE COEUR BEL APPARTEMENT EN HYPERCENTRE DE TOURS, parfait pour un premier achat ou de l'investissement locatif. Vous serez séduits par sa luminosité et ses volumes. Il comprend : entrée, d'une belle pièce de vie, cuisine ouverte, 2 chambres et salle de bains. DPE E. Charges : 1 000 €/an - Lots : 9.

Réf TAPP505788

**168 478 €**

## MONTBAZON

Maison F8 de caractère d'exception en plein cœur de Montbazon, qui allie charme et modernité, vous offre une superficie d'environ 150 m<sup>2</sup> habitables établit sur trois niveaux dt 3 chs, cuisine a/e, salon/ séjour. Elle bénéficie d'une belle hauteur sous plafond, très lumineuse et tient son charme ancien grâce à ses poutres apparentes. Classe Energie D



Réf TMAI138238

**495 000 €**



## TOURS

Appartement de 60 m<sup>2</sup>. Doté d'une cuisine en îlot central entièrement équipée, cet appartement offre un espace de vie moderne et convivial. Vous trouverez également une chambre, et une salle d'eau fonctionnelle. Une terrasse de 60 m<sup>2</sup>, offre un espace extérieur privilégié. Copropriété de 202 lots, charges 1802€/an, Classe Energie D

Réf TAPP502363

**212 000 €**

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



**153 000 €** Réf TAPP504259

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Exclusivité! Bel appartement T2, en très bon état, dans une résidence récente, vendu loué 6240€ HC/an. Il propose une entrée avec un placard, un beau séjour ouvert sur une cuisine aménagée et équipée, donnant sur une terrasse et sur un jardin privatifs avec une vue dégagée, une chambre, une salle de bains, un WC. Une place de parking privée en sous-sol. 58 lots. Classe Energie C. Réf.177



**152 000 €** 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



**105 000 €** Réf TAPP505039

## LA RICHE

Charmant studio, idéalement situé derrière le jardin botanique. Il offre un espace de vie confortable comprenant une cuisine séparée fonctionnelle et une salle de bains. L'appartement est vendu avec une place de parking couverte et une cave. Copropriété de 100 lots, charges 550€/an, Classe Energie D

## TOURS

Magnifique T5 idéalement situé, offrant une vue imprenable sur la Loire. Cet appartement lumineux se compose de quatre chambres spacieuses, d'une cuisine fermée, aménagée et équipée, d'une salle d'eau, d'un WC séparé, ainsi que d'un beau séjour de 27 m<sup>2</sup>. Vous n'aurez aucun souci de stationnement grâce au box fermé situé au sous-sol, qui accompagne cette vente. Copropriété de 50 lots, charges 2900€/an, Classe Energie E



**320 000 €** Réf TAPP504496



**138 000 €** Réf TAPP503249

## TOURS

Appartement T2 de 40m<sup>2</sup> offrant une cuisine ouverte, une chambre spacieuse et une salle de bains moderne. Copropriété de 56 lots, charges 420€/an, Classe Energie D.



**147 000 €** Réf TAPP493853

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Appartement de 2 pièces de 55 m<sup>2</sup>. Il offre un salon séjour, une cuisine, une chambre et une salle de bains. Une place de parking accompagne cet appartement. Copropriété de 37 lots, charges 1463€/an, Classe Energie D

# sommaire

AOÛT 2023

## Ancien

Seul ou avec un pro  
Déménager en toute  
sérénité !



## À consulter

**les annonces**  
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

20 Le fichier AMEPI

## Parole d'expert

12 par Mme Guyot



## Parole de Notaire

14 Dis... c'est quoi un notaire ?

## Neuf

### Bon plan

Investir dans le neuf en  
zone touristique

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°219 du 01 Août au 04 Septembre 2023

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



 PEFC 10-31-3162



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



# Agence SIMON

depuis  
1972

## AMBOISE

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

## VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République  
02 47 52 67 28

## ST-CYR/LOIRE

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

## BLÉRÉ

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### Amboise 378 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
360 000 € hors honoraires

VUE DÉGAGÉE



Maison début du 20<sup>ème</sup> proche centre ville : entrée, salon/ séjour avec parquet et cheminée insert, bureau, cuisine aménagée avec terrasse, sdb, chambre. Etage : 2 chambres, salle d'eau/wc. Ss-sol : buanderie, cave, garage 2v, bûcher, chaufferie, atelier, puits dans le sous-sol. Terrain 1374m<sup>2</sup> clos arboré. Classe énergie E. Tél : 02 47 30 51 56. Réf : 825A

### Amboise 565 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,63% TTC  
540 000 € hors honoraires

SECTEUR RÉSIDENTIEL



Agréable maison de construction traditionnelle offrant de beaux volumes au cœur d'un très beau paysager. Entrée desservant cuisine aménagée équipée, salle à manger, bureau, grand salon, suite parentale avec salle d'eau, wc. Au 1<sup>er</sup> étage : palier, 4 chambres, dressing, salle de jeux. Proche commerces et écoles. Classe énergie D. Tél : 02 47 30 51 56. Réf : 834A

### 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, salle à manger, bureau, cuisine - buanderie/chaufferie. 1<sup>er</sup> : 3 chbres dont 2 avec SdE, SdB/wc, bureau, dressing - Caves et greniers aménageables. Terrain 427 m<sup>2</sup> - 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

### A 15min au Sud-Est de Bléré 158 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7,48% TTC  
147 000 € hors honoraires

AU CALME



En 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. Tél : 02 47 23 29 14. Réf : 1592

### 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 jardin. La maison offre 90m<sup>2</sup> habitables : pièce à vivre, 2 chambres dont 1 en RDC. Garage, grenier, cave, cour, jardin, dépendance. Prévoir travaux. Proche Amboise & commodités. Au calme. Tél : 02 47 23 29 14. Réf : 802

### Bléré 316 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,5% TTC  
300 000 € hors honoraires

RARE



En Vallée du Cher. BLERE: Belle Propriété du 19<sup>ème</sup> à rénover, offrant un fort potentiel. Environnement de qualité, proche commodités. Longère 85m<sup>2</sup> avec combles aménageables, Maisonnette 45m<sup>2</sup> rénovée, 2 granges attenantes, et une superbe grange de 200m<sup>2</sup>. Beau potentiel. Secteur touristique. Tél : 02 47 23 29 14. Réf : 801

### La Riche 369 000 €

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

RARE



Charmante maison des 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 1 avec sde privative. Buanderie, garage et petite dépendance. Terrain entièrement clos d'env 455 m<sup>2</sup> avec terrasse. Classe énergie : D. Réf : 1598

### Saint-Cyr-sur-Loire 728 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4%  
700 000 € hors honoraires

RARE



Dernier étage, résidence de standing, superbe appartement env 167 m<sup>2</sup> bénéficiant des 4 expositions. L'entrée dessert la spacieuse pièce de vie 89 m<sup>2</sup> parquetée avec cheminée et cuisine am/éq. 3 chbres chacune avec sde, placards. 93 m<sup>2</sup> de terrasses et 38 m<sup>2</sup> de garage double avec espace cave .... RARISSIME Nombre de lots copro : 180 Charges courantes annuelles copro : 2733 €. Classe énergie : D. Réf : 946

### Saint-Cyr-sur-Loire 580 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,45%  
550 000 € hors honoraires

QUARTIER RECHERCHÉ



Situation exceptionnelle, au calme, maison style tourangeau implantée sur belle parcelle de terrain entièrement clos 1700m<sup>2</sup>. Hall d'entrée desservant un salon séjour traversant en L, cuisine indépendante, et arrière cuisine. Chambre et sdb. Etage : palier, 2 chambres, salle de bains dressing. Ss sol complet avec grd garage et cave. Classe énergie : E. Réf : 1680

### Noizay 199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,74%  
190 000 € hors honoraires



Jolie maison ancienne comprenant 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. 550m<sup>2</sup> et 447m<sup>2</sup> au dessus des caves. DPE : E. Réf : 4173v. Tél : 02 47 52 67 28

### Campagne de Vouvray 285 500 €

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

EXCLUSIVITÉ



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. Belle Grange et cellier. Le tout sur 1672m<sup>2</sup> de terrain arboré. DPE : E. Réf : 808. Tél 02 47 52 67 28

### BLERE 549 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,77%  
524 000 € hors honoraires

RARE



Proche commerces et écoles. Maison Bourgeoise 215m<sup>2</sup> luminosité, rénovation de qualité. RDC : entrée /placards, chbre/sdb, salon parqueté avec cheminée, cuis SàM donnant sur jardin exposé sud, buanderie. 1<sup>er</sup> : 3 chbres, SdE, bureau, dressing, WC. 2<sup>ème</sup> : 2<sup>ème</sup> salon avec poutres apparentes env 50m<sup>2</sup> et chbre. Jardin arboré clos de murs sans vis-à-vis avec garage, grenier, cave. Jardin potager séparé. Proche gare. Classe énergie : D. Réf : 815. Tél : 02 47 52 67 28

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



# Seul ou avec un pro, déménager en toute sérénité



**A chaque situation  
et à chacun sa façon de  
déménager.  
Mais qu'on choisisse  
de se débrouiller avec  
quelques amis ou  
avec une entreprise  
spécialisée, l'important  
et d'anticiper  
ce moment important.**

## Économie

Évidemment, choisir de déménager par ses propres moyens est assez tentant si on dispose d'un budget limité. L'argument financier est, bien évidemment, le premier que mettent en avant les personnes qui font ce choix. Mais il peut y avoir d'autres raisons. Parfois, on déménage pour ne se déplacer finalement que de quelques centaines de mètres, dans une autre rue du même quartier, par exemple. Faire appel à un professionnel pour si peu, cela a de quoi rebuter. Parfois aussi, on peut se sentir plus rassuré en prenant en main soi-même cette étape si délicate. Dans tous les cas, pour s'en sortir sereinement, mieux vaut anticiper et bien préparer son affaire. Sinon, l'économie réalisée risque, au final, de vous coûter assez cher.



## Autorisation

*N'oubliez pas de réserver une ou plusieurs places de stationnement devant votre nouveau logement pour le jour de votre déménagement. Ou de demander une autorisation s'il s'agit d'une zone piétonne. Pour cela, il suffit généralement de déposer une demande auprès de la mairie concernée. Attention, il faut prévoir un délai d'une dizaine de jours au minimum. Vous recevrez une autorisation à afficher sur les places en question, mais les panneaux ne sont, en général, pas fournis.*

La première étape, évidemment, c'est la préparation des cartons. Combien vous en faudra-t-il ? Il existe un calcul simple pour répondre à cette question. Vous prenez la superficie que vous avez à déménager et vous la divisez par deux. Ensuite, vous multipliez le résultat par 1,5. Et vous avez, approximativement, le nombre de cartons de taille standard dont vous aurez besoin.

Pour les trouver, les fameux cartons, vous pouvez faire le tour des commerces du coin. Certains pourront vous en donner. Pensez aussi aux entreprises du secteur. Sinon, vous pouvez en acheter sur internet. Ils seront, alors, neufs et parfaitement adaptés pour un déménagement.

Pour les constituer, il est fortement conseillé de ne pas mélanger dans un même carton des objets venant de pièces différentes. Sinon, vous vous préparez des sueurs froides au moment du déballage. En revanche, il faut essayer de varier la composition. Un gros carton entièrement rempli de livres sera quasi intransportable. Pour ménager votre dos, ajoutez plutôt un coussin. Indiquez bien ce qu'il y a dans le carton et n'oubliez pas de marquer clairement dans quelle pièce il doit être déposé. Sinon, vous risquez de vivre un bon moment en mode camping. Naturellement, la mention FRAGILE devra être visible et indiquée sur plusieurs faces.

## Savoir s'organiser

Pour plus d'efficacité, n'hésitez pas à entamer l'emballage bien en amont du jour J et commencez par les objets dont vous vous servez le moins.

Ensuite, il vous faudra composer votre équipe de choc pour vous aider. Vous n'allez pas déménager tout seul non plus ! Évidemment, les gros bras sont les bienvenus et même indispensables. Mais les personnes bien organisées et minutieuses seront également précieuses pour la coordination du travail et l'occupation de l'espace dans les pièces d'arrivée. Car des meubles et des cartons jetés au hasard dans une pièce, cela peut très vite tourner au cauchemar.

Ensuite, il vous reste à louer un utilitaire. Là encore, une petite formule peut vous aider : le cubage nécessaire est égal à la superficie à déménager, divisée par 2, ajouté de 5.





Seul ou avec un pro,  
déménager en toute sérénité



## Comment choisir une entreprise professionnelle ?

### 1. Vérifiez le sérieux de l'entreprise

Évidemment, un déménageur doit être inscrit sur les registres professionnels, le registre des transports routiers de marchandises (RTM) et le registre du commerce. Cette information est très facile à vérifier : il suffit de se rendre sur le site [service-public.fr](http://service-public.fr). Vous y trouverez en quelques clics une carte de France avec tous les professionnels recensés. Préférez également une entreprise adhérente à un syndicat professionnel. En cas de litige, cela vous fera un cadre pour vous retourner. La Chambre Syndicale du Déménagement (CSD) est la plus importante. Elle regroupe 750 entreprises qui sont répertoriées sur son site internet. La norme ANOR Déménagement est aussi une bonne garantie de sérieux. A contrario, méfiez-vous franchement des entreprises qui ne disposent que d'un numéro de portable ou de celles qui passent par des annonces de particulier à particulier. En faisant appel à une entreprise dans l'illégalité, vous prenez aussi un risque pour vous. Vous ne serez couvert par aucune assurance et, en cas de recours à du travail dissimulé, vous risquez une amende et même une peine d'emprisonnement.

### 2. Comparez les devis

C'est basique, mais cela va quand même mieux en le disant, avant de signer avec une entreprise de déménagement, il faut avoir comparé plusieurs devis. Essayez d'en obtenir trois. Vous verrez que les tarifs peuvent varier de 30 à 50 %. Attention tout de même à comparer ce qui est comparable : les prestations ne sont pas toujours équivalentes. Attention également aux offres vraiment très basses : elles pourraient être faites au détriment des conditions de travail du personnel ou en dehors du cadre légal.

### 3. Ne négligez pas la visite technique

C'est un point important. Méfiez-vous d'une entreprise qui n'inclut pas une visite technique dans sa prestation. Elle n'est pas obligatoire et beaucoup de structures qui vendent des prestations par internet s'en dispensent. Mais elle est importante et permet d'éviter bien des déconvenues. C'est, en effet, le moment où le déménageur va confirmer ou modifier le volume qu'il avait prévu. Il va estimer la logistique à mettre en place (quel camion, combien de déménageurs...). Lors de cette visite, on va, également, préparer les points qui pourraient poser des problèmes : des meubles lourds ou encombrants, un escalier compliqué, un piano à déplacer. Et puis c'est le moment des questions sur la prestation fournie. Bref, on se cale avant le jour J et c'est essentiel.

# 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 €

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)

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

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)

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

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

[dansnosvilles.fr](http://dansnosvilles.fr)



## A faire entre trois et un mois avant

Si vous êtes locataire, vous devez prévenir le syndic de votre départ et lui indiquer la date de votre déménagement. Avec votre propriétaire, il faut caler le moment de l'état des lieux. Si vous êtes allocataire à la CAF, vous devez évidemment lui signaler votre changement de domicile. En passant, vérifiez si vous n'avez pas droit à une aide financière pour votre déménagement.

En vous rendant sur le site du gouvernement, vous pourrez déclarer votre changement d'adresse à plusieurs organismes publics en même temps (impôts, EDF, Pôle Emploi, CAF...). Cela peut se faire entre trois mois avant le déménagement et un mois après. Mais le mieux est de ne pas trop attendre.

N'oubliez pas, bien sûr, de prévenir votre employeur. Certaines conventions collectives vous donnent droit à des jours pour déménager.

C'est le moment, également, de mettre en place l'assurance de votre future habitation (en résiliant l'ancienne) et d'informer vos différentes assurances (auto...) et mutuelles. Et, bien sûr, cette période est celle du choix de votre entreprise de déménagement si vous avez décidé d'en prendre une.



### Changer de vie

Changer de logement, c'est souvent aussi un peu changer de vie. Beaucoup de déménagements sont dus à des événements forts de la vie, heureux ou malheureux : un mariage, un changement professionnel, une séparation. Et, selon les études, les Français considèrent que c'est l'un des événements les plus stressants de la vie. Alors, seul ou accompagné par un pro, essayons d'en faire, d'abord, un moment serein.

## A faire dans le mois qui précède votre déménagement. Notre To Do list.

- Transférer votre contrat d'accès internet et téléphonie vers votre nouvelle adresse. En général, à faire une dizaine de jours avant le déménagement. Et choisir la bonne date pour éviter la coupure.
- Notifier votre nouvelle adresse à votre opérateur téléphonique.
- Organiser les relevés de consommation d'eau, de gaz et d'électricité pour la fin de contrat à votre ancienne adresse et basculer sur la nouvelle. Tout cela se fait assez simplement par internet.
- Mettre en place le suivi de courrier à votre nouveau domicile. Il restera en service pendant six mois ou un an, selon la formule souscrite. Mais c'est un service payant, entre 41,50 € pour une formule standard sur six mois et 83 € pour un pack déménagement complet pour un an.
- Modifier l'adresse pour vos divers abonnements (journaux, livraisons régulières...)
- Faire suivre vos comptes bancaires dans une agence proche de votre nouveau domicile.
- Demander une place de stationnement pour le jour du déménagement à votre ancien logement et au nouveau si besoin.

## A faire dans le mois qui suit votre installation.

- Changer l'adresse sur la carte grise de votre véhicule. L'assurance et la carte grise doivent être enregistrées à la même adresse. Attention, en cas de défaut, vous risquez une amende de 750 €. Pas de panique, ça peut se faire assez rapidement en ligne.
- Changer votre adresse sur vos papiers d'identité et votre permis de conduire. Ce n'est pas obligatoire, mais c'est mieux et c'est gratuit.
- Renouveler votre carte d'électeur. Eh oui, quand on déménage, on change souvent de bureau de vote. Il vous faudra un justificatif de nationalité (passeport ou carte d'identité) et un justificatif de domicile. La mairie de votre nouvelle adresse s'occupera de vous radier des listes électorales du bureau que vous quittez. Si vous n'avez pas fait le changement avant le 31 décembre et que des élections ont lieu l'année suivante, vous serez obligé de voter à votre ancienne adresse.
- Choisir un nouveau médecin traitant si vous tenez à ce qu'il soit près de chez vous.

Dans votre prochain magazine :  
**CONDITIONS BANCAIRES, TAUX, APPORT : EST-IL ENCORE POSSIBLE D'EMPRUNTER ?**

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



## MONTBAZON (37) - MAISON DE MAÎTRE

Cette très jolie propriété, construite en 1880 à flanc de coteau, offre une vue imprenable sur les bords de l'Indre. La demeure surplombe une campagne verdoyante avec ses bois, la rivière et son barrage. La demeure dessert en rez-de-chaussée, un salon, une salle à manger offrant une très jolie vue, une bibliothèque, une cuisine et sa buanderie, un dressing et un accès à la cave. Au premier étage, on trouve 4 chambres, 2 salles de bains et au second niveau, 2 chambres, une vaste salle de jeux et une salle de douche. Dans le jardin parfaitement arboré avec de jolies topiaires, on trouve un patio, une cuisine d'été, un SPA, le tout baigné par la quiétude des bords de l'Indre, faisant de ce lieu un endroit idéal pour la pêche. DPE : D/D.

Prix HAI : 1 448 000 € (Honoraires agence à la charge de l'acquéreur)

Bien présenté par Caroline LAQUIERE (EI) : +33 (0)6 88 30 44 99 - [c.laquiere@barnes-international.com](mailto:c.laquiere@barnes-international.com).



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)



## PAROLE D'EXPERT

par Nadine Guyot

# Le marché du Chinonais

### *Comment se comporte le marché du Chinonais dans ce contexte compliqué pour l'immobilier ?*

Nous avons, ici, un marché un peu différent du marché national car il ne se limite pas à la population active et locale. Il y a un ralentissement de l'activité, bien sûr, mais la demande reste forte sur certains biens. La clientèle étrangère, et en particulier des Britanniques, est de nouveau très présente. Et, comme nous avons toujours peu de biens à vendre sur le secteur, quand un bien correspond à cette attente, il part assez rapidement.

### *Cette demande se porte sur quels types de biens ?*

Cette clientèle recherche des maisons de caractère, en pierre, avec un peu de terrain. Tous les types de demandes sont possibles, mais généralement, on observe une tendance à ne pas trop s'éloigner des commodités. C'est surtout vrai pour la clientèle la plus âgée qui ne veut pas faire des kilomètres pour avoir accès à un service.

### *C'est donc une clientèle qui dispose d'une bonne capacité financière...*

Oui, il s'agit d'acquéreurs qui, bien souvent, achètent au comptant ou avec un apport important, issu d'une vente ou d'un héritage. Logiquement donc, ce sont des clients qui disposent en général de budgets assez conséquents. Cela peut monter jusqu'à 600 000 euros. A contrario, la clientèle très



dépendante des prêts immobiliers a un peu disparu. On dit tellement partout que plus aucun prêt n'est attribué, que beaucoup d'acheteurs ne font même plus la démarche d'aller voir les banques. C'est vrai qu'elles sont très timorées actuellement, mais il y a encore, tout de même, des dossiers qui passent.

### *Les prix sont-ils à la baisse sur ce marché ?*

Disons que les prix ne montent plus. Les vendeurs qui veulent proposer leur bien à des prix qui ne tiennent pas compte des taux d'intérêts, de l'inflation et du coût de travaux, gardent leur maison plus longtemps. Ou alors, ils doivent s'attendre à des négociations assez importantes. Mais les gens qui intègrent la réalité du marché actuel peuvent vendre très rapidement. Nous avons encore des biens qui partent en moins d'un mois.

## L'effet du DPE

**Bien sûr, il est significatif pour les biens destinés à la location. C'est beaucoup moins vrai sur le marché de la transaction. Pour un bien récent, acheté assez cher oui, l'acheteur va regarder le classement DPE. Mais pour un bien ancien, de caractère, cela n'a que peu d'influence. Les acquéreurs d'une maison en pierre ne recherchent pas les prestations d'un pavillon. En général, ils savent ce qu'il faut faire pour améliorer le confort énergétique, changer une chaudière par une pompe à chaleur, par exemple. Et ils ont les moyens de l'intégrer à leur budget.**



# Saint Louis Immobilier

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

02 47 95 20 04

[www.stlouisimmobilier.fr](http://www.stlouisimmobilier.fr)

EXCLUSIVITÉ



RIVARENNES

**372 395 €** Honoraires charge vendeur

Proche Azay le Rideau, maison ancienne, partie d'un ancien Prieuré. Rdc : Entrée, cuisine, séjour, chambre. 1<sup>er</sup> : bureau, 2 chambres, dressing. Suite parentale avec salle d'eau. Lieu chargé d'histoire parfait pour les amoureux du patrimoine local. Classe énergie : D Réf 5

Hakim ABBES ☎ 07 60 10 34 34

EXCLUSIVITÉ



THILOUZE

**352 760 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% TTC (Prix 335 000 € hors honoraires)

Au cœur de la vallée de l'Indre si chère à Balzac superbe maison avec matériaux de qualité, offrant un vaste séjour, une chambre en rdc, 4 chambres à l'étage, un vaste sous-sol le tout sur un terrain de 1100 m<sup>2</sup> à proximité du village. Classe énergie : D Réf 9

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

COUP DE CŒUR



TOURS

**197 025 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6.50% TTC (Prix 185 000 € hors honoraires)

Tours Velpeau, appartement de 3 pièces de 56 m<sup>2</sup> Carrez mais 90 m<sup>2</sup> au sol. Il profite d'une vue dégagée. Situé au 3<sup>e</sup> et dernier étage, sans ascenseur, d'un petit immeuble en copropriété. Entièrement rénové. Classe énergie : E Réf 6

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

SOUS OFFRE



TOURS

**459 462 €** Honoraires charge vendeur

Prébendes. Exclusivité. Particulier tourangeau de charme en hyper centre de Tours, à proximité immédiate du jardin des Prébendes. SOUS OFFRE

Classe énergie : E Réf 3

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

RARE



TOURS

**211 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.80% TTC (Prix 200 000 € hors honoraires)

Boulevard Béranger. Appartement type 2 de 58,05 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur. Il comprend une entrée avec placard, un salon-séjour, une cuisine séparée, une chambre, une salle d'eau, une cave et un grenier. Classe énergie : E Réf VA1932

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

EXCLUSIVITÉ



JOUÉ-LÈS-TOURS

**346 400 €** Honoraires charge vendeur

Lac-L'Epan, quartier calme de Joué-les-Tours, maison avec étage, disposant de nombreux atouts. Jardin végétalisé bien orienté ainsi que sa terrasse. Belle pièce de vie, 3 chambres, garage. A l'étage bureau, suite parentale. Charme indéniable. Classe énergie : C Réf 8

Hakim ABBES ☎ 07 60 10 34 34

EXCLUSIVITÉ



JOUÉ-LÈS-TOURS

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

Découvrez à Joué-les-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

Laurent MARTEL ☎ 06 51 49 49 96

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)



## Dis...

### c'est quoi un notaire ?

**Le notaire est un juriste investi d'une mission d'autorité publique qui prépare des contrats sous la forme authentique pour le compte de nos concitoyens. Ces actes ont une force probante exceptionnelle qui permet d'en assurer l'exécution. En obligeant les uns à respecter leurs engagements et en protégeant les droits des autres, le notariat contribue à pacifier les relations juridiques de nos concitoyens.**

#### *Le notaire : un officier public*

Il est nommé par le Ministre de la Justice qui le charge d'une mission de service public : **recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique et conserver le dépôt.** Le notariat est une profession structurée attachée à ses règles déontologiques, garantissant la détention des fonds déposés par les clients et imposant à ses membres impartialité, dévouement et probité pour établir des contrats éclairés et équilibrés, pourvus dès lors d'une force probante exceptionnelle qui en permet une exécution facilitée.

#### *Qualités de l'acte authentique par rapport à un acte sous seing privé*

- Dans tous les domaines d'activité : immobilier privé et public, droit de la famille, gestion de patrimoine, activités commerciales, droit des affaires, le notaire veille au consentement libre et éclairé des parties.

- L'acte notarié peut être publié, ce qui le rend opposable aux tiers comme c'est le cas des ventes immobilières.

- Grâce à sa force probante légale exceptionnelle, l'acte notarié, qu'il soit sous format papier ou électronique, fait foi de l'identité des parties, de son contenu et de sa date.

Pour toutes ces raisons, le notaire est le magistrat de l'amiable, acteur d'une justice amiable évitant les contentieux et **limitant la nécessité du recours aux procédures judiciaires, mais il est aussi acteur d'un développement de l'activité économique et des affaires plus efficace et sécurisé.**

#### *Le notaire a un rôle de conservation des actes*

Il doit en assurer **la conservation pendant 75 ans** (100 ans pour les actes qui concernent un mineur), après quoi les documents ne seront pas détruits mais versés aux archives départementales. C'est une mission importante pour nos concitoyens car le notaire conserve ainsi la mémoire des engagements pris et des droits de chacun, **mémoire indispensable pour justifier de ses droits malgré le temps qui passe.**

#### *Le notaire : un professionnel libéral*

Bien qu'investi de l'autorité publique, le notaire exerce ses fonctions dans un cadre libéral, assurant ainsi une forme moderne de service public sans coût pour l'Etat, puisqu'il assume la responsabilité économique de son Etude. Il est rémunéré par ses clients (et non par les contribuables) mais selon un tarif fixé par l'Etat pour les services qu'il rend. Chaque notaire est donc rémunéré de la même manière partout en France : même service, même coût pour tous.

Composé de 17.300 notaires et 70.000 collaborateurs, répartis sur plus de 8.000 points de réception sur tout le territoire national, le notariat veille, et c'est l'un

des derniers à le faire, à maintenir un service public juridique de proximité, dont l'implantation s'adapte en permanence sous le contrôle de la chancellerie.

**Alors n'hésitez pas, 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.**

## *Le recours au notaire obligatoire*

Pour certains actes particulièrement graves, le recours à un notaire est obligatoire comme en matière de contrat de mariage, donation entre époux, donation-partage, et pour les besoins de la publicité foncière, la donation ou la vente d'un bien immobilier (appartement, maison, terrain), afin de s'assurer que nos concitoyens s'engagent de manière consciente, libre et éclairée.



Chambre Interdépartementale  
des Notaires du Val de Loire

32 Rue Richelieu - Tours

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr



- Vente
- Achat
- Location
- Gestion
- Conseil

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

**02 47 95 20 04**

www.stlouisimmobilier.fr



SIRET 518504301

**NOUVEAUTÉ**



**12 MIN DE CHINON**

**174 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 2148  
Classe énergie : F



A 12 mn de chinon, maison bourgeoise avec un parc de 5 600 m<sup>2</sup> env bien arboré elle vous offre d'emblée sur 135 m<sup>2</sup> env deux pièces à vivre, 3 chambres, une salle d'eau. Une pièce attenante qui peut permettre l'installation d'une chambre au rez-de-chaussée 2 dépendances et autres petits débarras.

**NOUVEAUTÉ**



**CHAMPIGNY SUR VEUDE**

**447 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.95% TTC**  
(Prix 430 000 € hors honoraires)

Réf 2147  
Classe énergie : D



A 15 mn de chinon, maison bourgeoise au cœur de son parc arboré, vous propose actuellement sur 270 m<sup>2</sup> env une pièce à vivre avec cuisine, 6 chambres dont 1 de plain-pied, salle de bains et salle d'eau. Elle vous offre en outre pour recevoir les amis une pièce de réception avec coin cuisine et un espace bureau indépendant - un garage, un atelier.

**EXCLUSIVITÉ**



**CHAMPIGNY SUR VEUDE**

**283 500 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 2146  
Classe énergie : NC



A 15 mn de chinon, demeure bourgeoise et son jardin - sur 300 m<sup>2</sup> habitable env : une cuisine dinatoire donnant sur terrasse, un salon donnant sur terrasse dominante, 4 chambres avec chacune salle d'eau (1 chambre avec salle d'eau à finir d'aménager), un salon - une pièce ancienne de 25 m<sup>2</sup> servant actuellement de stockage. Attenant un porche.

**EXCLUSIVITÉ**



**10 MIN DE RICHELIEU**

**159 000 €**

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

Réf 2138  
Classe énergie : D



Spacieuse longère offrant sur 175 m<sup>2</sup> env une belle pièce à vivre de 65 m<sup>2</sup> env, 4 chambres, salle d'eau, wc séparés et un espace buanderie / lingerie pour profiter de repas entre amis à la belle saison une grande terrasse et un petit jardin clos. Vous attendent peu de dépendances, mais utiles : un garage et un atelier et un espace de stationnement.

**COUP DE COEUR**



**10 MIN DE RICHELIEU**

**132 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 2131  
Classe énergie : E



Dans un hameau au calme, pavillon de bonne construction vous offre sur 94 m<sup>2</sup> env. Au même niveau, un hall d'entrée, une pièce à vivre de 29 m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée, 3 chambres, une salle d'eau et wc. Son entresol, vous propose une pièce aménagée à usage de chambre, un double garage, un atelier et une chaufferie ; indépendant un garage en pierre.

**NOUVEAUTÉ**



**RICHELIEU**

**75 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8% TTC**  
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 2130  
Classe énergie : NC



Rare ! Richelieu intra-muros, nous vous proposant cet ancien bar offrant sur 127 m<sup>2</sup> env de plain pied : - ancienne boutique, deux pièces cloisonnées dont ancienne cuisine, une vaste pièce avec cheminée donnant sur cour commune - une belle opportunité d'aménager un logement totalement de plain pied avec de beaux volumes.

**EXCLUSIVITÉ**



**THENEUIL**

**90 950 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 2128  
Classe énergie : F



A 5 mn de l'île bouchard, maison ancienne du 17ème de 159 m<sup>2</sup> env composée d'une première partie habitable avec cuisine, séjour, une chambre, salle d'eau et wc et une seconde partie à rénover offrant deux pièces, une chambre et un grenier aménageable ! Dépendances - cave - jardin - un très beau projet de rénovation dans un secteur prisé !

**RARE**



**5 MIN 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 car port - panneaux photovoltaïques.



## ACTU SUR TOURS

### Le marché du neuf en Indre-et-Loire

Océlor, l'observatoire de l'immobilier neuf en région Centre-Val de Loire, présentait récemment les chiffres du secteur pour le premier trimestre 2023, lors d'un point à l'hôtel Océania l'Univers, à Tours. A cette occasion, son président Olivier Henry, retraçait les grandes lignes de la tendance pour le département de l'Indre-et-Loire. Un texte à retrouver sur le site internet d'Océlor ([www.ocelor.fr](http://www.ocelor.fr))

« Après un attentisme de six mois avec seulement 154 lots mis en vente sur le second trimestre 2022, on note un fort rebond avec 205 logements mis en vente sur ce seul premier trimestre. Les réservations, en revanche, n'offrent pas le même dynamisme avec 146 réservations nettes ce trimestre contre 237 en moyenne en 2022, et même -51 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. En cause, un niveau important des désistements (51 unités soit 26 % des réservations du

1<sup>er</sup> trimestre 2023), ce qui était déjà une particularité de ce marché en fin d'année 2022.

L'offre commerciale, du coup, remonte à dix mois de stock théorique mais, comme pour Orléans, c'est équilibré.

Enfin et encore plus que les autres marchés, les prix de vente sont les plus élevés des secteurs observés par OCELOR, avec un prix moyen des ventes à 4 541 €/m<sup>2</sup> toujours hors parking ! »

Olivier Henry, président d'OCELOR, l'observatoire du logement neuf Centre Loire.



## ACTU SUR POITIERS

### Étiquette F et G à Poitiers : un frein à la vente

Dans le département de la Vienne, les biens classés F et G représentent environ 10 % des annonces.

Martin Cordier, diagnostiqueur et auditeur immobilier à Poitiers, estime que 15 à 20 % des DPE qu'il réalise se soldent par une de ces deux lettres, ce qui correspond aux tendances nationales. Rappelons que ce classement en F ou G oblige désormais le vendeur à fournir un audit énergétique aux potentiels acquéreurs et ce, dès la première visite. La plus faible proportion de biens en F et G mis en vente s'explique sans doute par les contraintes qui pèsent sur ces biens considérés comme des « passoires énergétiques ».

Plutôt que de vendre leur bien en dessous du prix qu'ils en veulent, de nombreux propriétaires préfèrent le garder et différer leur projet. D'autant que le marché immobilier dans la Vienne et à Poitiers, actuellement,

ne les rassure pas forcément sur la possibilité de racheter un autre logement qui leur convienne dans leur budget. D'autres se trouvent dans l'impossibilité de réaliser les travaux nécessaires à une meilleure performance et sont contraints de sortir leur bien du marché. Le mouvement est encore plus net à Poitiers même. Environ 5 % seulement des biens à vendre sont en F ou en G. La réalité de l'habitat est tout autre, puisque presque 20 % des logements relèvent de cette catégorie.



## ACTU SUR ANGERS

### Chiffres de l'ADIL 49 pour 2022 : encore une année de hausse

L'ADIL du Maine-et-Loire présentait récemment le résultat de son étude annuelle sur le marché de l'immobilier dans le département. Il en ressort que le prix médian d'une maison s'élevait à 200 000 € en 2022. Une valeur en forte hausse, puisqu'elle n'était que de 150 000 € en 2018. Quant aux appartements, le prix médian varie évidemment selon la surface. Il va de 2 537 €/m<sup>2</sup> pour un T5 ou plus à 3 497 €/m<sup>2</sup> pour un studio.

En moyenne, le prix global des biens immobiliers a progressé de 11 % en 2022, ce qui est nettement supérieur à moyenne nationale (+ 9 %).

Depuis 2018, le prix des maisons a progressé de 35 % et de 57 % pour les appartements. Les chiffres du 4<sup>e</sup> trimestre de l'année 2022 confirment que le prix des logements collectifs progressent plus vite qu'en

individuel et que, par ailleurs, Angers et le Maine-et-Loire progressent plus rapidement que la moyenne nationale.

Pour autant, ces valeurs cachent d'importantes disparités départementales. A Angers, le prix médian d'une maison est de 285 000 €, contre 190 000 € à Cholet et 172 500 € à Saumur.

Au niveau national, Angers se classe à la douzième position des villes les plus chères de France pour les maisons individuelles avec une moyenne de 3 488 €/m<sup>2</sup>. Elle est 11<sup>e</sup> pour les appartements avec un prix moyen au m<sup>2</sup> de 3 245 €. Le prix moyen d'une maison y est de 336 000 €, contre 168 000 € pour un appartement.



**EXCLUSIVITÉ**



**LUSSAULT SUR LOIRE**

**265 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 7290

Classe énergie : E



Maison rénovée le charme de la campagne avec ses murs en pierre, ses poutres, ses tomettes, et sa cheminée en foyer ouvert. Belle entrée en travertin, salon salle à manger traversant, cuisine équipée, wc au RDC. Au 1<sup>er</sup> étage 2 chambres (possible 3), grande mezzanine, salle d'eau, wc. En extérieur une jolie cour à l'abri des regards et 200 m<sup>2</sup> de caves troglodytes aménageables.

**EXCLUSIVITÉ**



**AMBOISE**

**414 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 7257

Classe énergie : NC



Maisons neuves de 2022, 1<sup>ère</sup> maison comprenant au rez-de-chaussée : une entrée, salon séjour, cuisine équipée aménagée, salle de bain. 3 chambres dont une avec baie vitrée et une suite parentale, laverie. 2<sup>ème</sup> maison : comprenant une entrée, pièce de vie avec emplacement pour une cuisine, chambre, salle d'eau, wc et un garage. Le tout sur un terrain de 490 m<sup>2</sup> avec des terrasses.

**EXCLUSIVITÉ**



**MONTREUIL EN TOURAINE**

**557 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 7246

Classe énergie : C



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, salle de cinéma, un bureau. Parc de 6000 m<sup>2</sup>.



**TOURS**

**550 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 7265

Classe énergie : D



Vidéo et visite virtuelle disponibles. Découvrez ce bien unique situé à 25 min au sud du centre de Tours. Composée de 6 chambres sur 300 m<sup>2</sup> habitables dont 120 m<sup>2</sup> de pièces à vivre, cette propriété est implantée sur 1 hectare de terrain. Un chemin entre prés et champs laisse découvrir l'ensemble composé de sa maison principale et de son extension contemporaine. Vous entrez par la partie d'origine donnant sur une des pièces de vie qui distribue sur deux espace nuit et l'extension avec séjour, cuisine et suite à l'étage. Grange de 150 m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**LA CHARTRE-SUR-LE-LOIR**

**138 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6,15% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 7294

Classe énergie : E



Maison de plain-pied composée de 3 chambres, une pièce à vivre avec cheminée insert, une cuisine, une salle d'eau avec un wc séparé, ainsi qu'un double garage et une petite véranda à l'entrée de la maison. Elle offre également un hangar indépendant Vous serez séduit par le cadre bucolique de cette maison (grand terrain arboré avec fruitiers, petite marre et rivière).

**EXCLUSIVITÉ**



**VILLEPERDUE**

**190 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 7276

Classe énergie : D



Visite virtuelle et vidéo de présentation disponibles. Maison de plain pied située entre Sorigny et Villeperdue. Implanté sur une parcelle de 2750 m<sup>2</sup> dans un hameau, cette maison dispose également d'un grand garage de 40 m<sup>2</sup>. Elle est composée d'un salon séjour avec insert et climatisation réversible, une cuisine aménagée et équipée, 3 chambres, un dressing et une salle de bain.

## BAISSE DE PRIX



### TOURS

**590 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10137  
Classe énergie : D



## COUP DE COEUR



### TOURS

**161 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10163  
Classe énergie : C



Duplex exceptionnel en plein centre historique de Tours. Situé 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 chambres dont une superbe suite. Une cave est à votre disposition. Copro de 10 lots (Pas de procédure). Chges/an : 800€.

Venez découvrir cet appartement T2 idéalement situé au dernier étage et à proximité des transports en commun, des commerces et des écoles. Il dispose d'une très grande pièce de vie avec cuisine ouverte, d'une belle chambre avec placard, d'une entrée, d'une salle d'eau, d'une salle de bains ! Balcon et place de parking. Copropriété de 99 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 860€.

## A SAISIR



### TOURS

**394 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10151  
Classe énergie : C



## CALME ET TRANQUILITÉ



### SAINT-CYR-SUR-LOIRE

**454 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10160  
Classe énergie : D



Tours centre, très beau duplex au pied du château avec vue cathédrale. Pas de travaux à prévoir pour ce bel appartement cosy et chaleureux comprenant 3 chbres, un beau séjour ouvert sur une cuisine aménagée. Nbreux rangements et place de parking sécurisée. Copro de 133 lots (Procédure en cours). Charges/an : 2000€.

Exceptionnelle ! le charme et le calme de la campagne au cœur de Saint Cyr. Cette charmante maison vous offre une vie de plain pied, elle se compose d'un salon-séjour traversant avec accès direct au jardin, d'une cuisine indépendante et de 2 chambres. En sous-sol une troisième chambre et son dressing, un grand salon et une salle d'eau. A découvrir sans tarder !

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**.

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

51bd, Charles de Gaulle  
37540 SAINT CYR SUR LOIRE  
**02 47 85 55 77**  
 [saintcyr@guyhoquet.com](mailto:saintcyr@guyhoquet.com)

**L'IMMOBILIER AVEC UN GRAND PLUS**

✦ FINANCEMENT ✦ GESTION ✦ PATRIMOINE ✦ ASSURANCES ✦ EXPERTISES

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**133 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.27% TTC**  
(Prix 126 000 € hors honoraires)

Réf B-E2RCRD  
Classe énergie : D



QUARTIER CATHEDRALE. Idéal premier achat ! Orpi Val de France vous propose de découvrir ce charmant F1 bis refait à neuf, composé d'une belle pièce de vie avec balcon et vue sur la cathédrale, d'une cuisine, d'une salle de bains avec W.C et d'un coin rangement/dressing. N'hésitez plus à nous contacter pour obtenir de plus amples renseignements sur cet appartement !

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT PIERRE DES CORPS**

**139 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.98% TTC**  
(Prix 132 000 € hors honoraires)

Réf B-EORYX1  
Classe énergie : D



Orpi Val de France vous propose de découvrir ce charmant T3 au 2<sup>ème</sup> étage d'une résidence rénovée et calme. Il se compose d'une entrée, cuisine aménagée/équipée, salle de séjour avec balcon, 2 chambres dont une avec placards et balcon et salle de bains. Une cave vient compléter l'ensemble et un garage est réservé pour cet appartement. Envie d'en savoir plus ? Contactez-nous !

**EXCLUSIVITÉ**



**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 Val de France vous propose de découvrir cette charmante maison de 85m<sup>2</sup> située dans un quartier calme, à deux pas des commerces! Cette dernière se compose au RDC d'une entrée, belle pièce à vivre de 31m<sup>2</sup> et d'une cuisine. A l'étage, un bureau, 2 chambres exposées ouest et une salle d'eau. Un garage vient compléter l'ensemble. Envie d'en savoir plus ? Contactez-nous !

**EXCLUSIVITÉ**



**ESVRES**

**247 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.45% TTC**  
(Prix 232 500 € hors honoraires)

Réf B-E21150  
Classe énergie : F



Notre agence Orpi Val de France vous invite à découvrir, sur une parcelle de 2500m<sup>2</sup>, cette charmante maison ancienne de 90m<sup>2</sup> composée d'un séjour, cuisine, 3 chambres et une salle de bains. Une cave vient compléter l'ensemble. Envie d'en savoir plus sur ce bien ou de le visiter ? Contactez-nous ! Logement à consommation énergétique excessive !

**À SAISIR**



**SAINT PIERRE DES CORPS**

**259 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.96% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf B-E2Q6SB  
Classe énergie : F



QUARTIER CALME. Votre agence Orpi Val de France vous propose de découvrir cette charmante maison de 110 m<sup>2</sup> des années 70. Elle est aménagée comme suit, au RDC : une entrée, 2 chambres, et un garage. Au 1<sup>er</sup> étage : un palier desservant un beau salon/séjour de 26 m<sup>2</sup>, 2 chambres, une salle d'eau et cuisine. Un jardin vient compléter l'ensemble. Gare TGV à seulement 5 minutes ! Logement à consommation énergétique excessive.



### TOURS

**388 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.86% TTC**  
(Prix 370 000 € 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 un salle d'eau avec WC. Caves. Proche tous commerces.

Afico - 02 47 05 09 69



### MONTLOUIS SUR LOIRE

**336 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 3126

Classe énergie : C



Située à 5 min du centre-ville, maison entièrement restaurée en 2022. Jardin calme et arboré de 612 m<sup>2</sup> vous invitant à la détente. Au RDC : salon/séjour ouvert sur une cuisine ouverte A/E, une suite parentale, bureau. A l'étage : palier desservant 2 chambres, une salle d'eau avec wc. Pour terminer, sous sol complet et garage indépendant.

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



### SAVONNIERES

**438 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 11192A

Classe énergie : D



Grande Maison offrant au rdc: entrée, cuisine A/E, séjour, chambre parentale et sde, WC. A l'étage : mezzanine, sdb, 3 chambres et WC. Sous-sol complet : chaudière, cave, salle de réception. Places de stationnement extérieures et garage fermé. Grand jardin de 1886m<sup>2</sup>, avec terrasse, pool house, remise, douche et grande piscine à rénover.

Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



### TOURS

**139 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.62% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 2092

Classe énergie : E



Secteur la Chevallerie proche TRAMWAY au 1<sup>er</sup> étage. Appartement 4 pièces de 69m<sup>2</sup> qui se compose d'une pièce de vie de 20 m<sup>2</sup>, cuisine semi équipée, trois chambres, salle d'eau. Une cave complète ce bien. Parking collectif. Chauffage collectif. Prévoir quelques travaux de rafraîchissement et double vitrage.

C2SI - 02 47 42 90 14



### SAINT AVERTIN

**286 200 €**

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

Réf TTER320CSO

Classe énergie : NC



Proche de Tours, des accès rapides, ce terrain de 1571m<sup>2</sup> est idéal pour accueillir votre maison neuve ou votre espace professionnel. Belle façade de 28m 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

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



### TOURS

**270 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.19% TTC**  
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf B-E2PH91

Classe énergie : D



QUARTIER SAINTE-RADEGONDE. Orpi Val de France vous propose de découvrir cette charmante maison récente de 100m<sup>2</sup> dans un quartier calme et résidentiel, composée au RDC d'une cuisine indépendante aménagée et belle pièce de vie lumineuse de 30m<sup>2</sup>. A l'étage : trois chambres, dont une de 19m<sup>2</sup> et salle de bains. Un garage vient compléter l'ensemble, le tout sur une parcelle de 280m<sup>2</sup>.

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



### SAINT AVERTIN

**135 500 €**

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

Réf B-E2H1BH

Classe énergie : D



SAINT AVERTIN PROCHE BOURG. Appartement type 2, 43 m<sup>2</sup> VENDU LOUÉ (bail de location nue 520 euros HC + 79 euros de charges), 2<sup>ème</sup> étage avec ascenseur comprend : une pièce principale cuisine ouverte aménagée-équipée 28 m<sup>2</sup>, cellier, chambre de 10 m<sup>2</sup> et salle d'eau avec WC. Balcon exposé Ouest, cave. N'hésitez pas à nous contacter !

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



### MONTS

**430 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.88% TTC**  
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 23063509

Classe énergie : B



MONTS maison contemporaine env.200m<sup>2</sup> habitables offrant belle pièce de vie bien exposée d'environ 100m<sup>2</sup> hab ouvertes sur terrasse et jardin, suite parentale en RDC avec salle d'eau et dressing. A l'étage, grande mezzanine, 3 chambres, salle de bains, bureau. Garage, buanderie. Terrasse, jardin boisé, chauff gaz. Rare à la vente.

Topaze Immobilier - 02 47 53 79 93



### MONNAIE

**276 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.15% TTC**  
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf B-E2COUF  
Classe énergie : D



### CHATEAU RENAULT

**276 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.15% TTC**  
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf B-E2FWON  
Classe énergie : D

INTÉRIEUR EN BON ÉTAT - MAISON 6 PIÈCES AVEC TERRASSE. À vendre : venez découvrir cette maison de 6 pièces de 112 m<sup>2</sup> et de 804 m<sup>2</sup> de terrain à MONNAIE (37380)

MAISON 8 PIÈCES AVEC JARDIN - PROCHE TOURS. À vendre : venez découvrir à CHATEAU RENAULT (37110) cette maison de 8 pièces de 200 m<sup>2</sup> et de 2 269 m<sup>2</sup> de terrain.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



### TOURS

**234 400 €**

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

Réf B-E24I2U  
Classe énergie : D



### JOUE LES TOURS

**109 000 €**

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

Réf B-E2JWV7  
Classe énergie : D

MAISON 5 PIÈCES AVEC JARDIN IDEAL PREMIERE ACQUISITION. Venez découvrir à TOURS (37000) cette maison ancienne de 5 pièces de 95 m<sup>2</sup>. Elle bénéficie d'une exposition nord-sud. Elle inclut trois chambres au premier niveau, une cuisine ouverte aménagée, une salle de bains et des toilettes. En rez de jardin vous disposez d'une pièce...

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54

Joué les Tours (37300) proche du quartier des Deux Lions et du Parc Grandmont, dans une résidence récente avec ascenseur cet appartement de 3 pièces de 52.76 m<sup>2</sup> en rez de chaussée vous offre une entrée avec placard, un séjour avec cuisine ouverte non aménagée, deux chambres dont une avec un petit balcon, une salle de bains et un wc...

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54



### JOUE LES TOURS

**104 000 €**

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

Réf B-E2MLLL  
Classe énergie : D



### JOUE LES TOURS

**276 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.31% TTC**  
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf B-E2PNNJ  
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

Proche Leclerc, plain pied de 100 m<sup>2</sup>, 4 chambres, sous-sol complet, grand séjour, à deux pas de la boulangerie, et des écoles, jardin,

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



### TOURS

**172 000 €**

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

Réf B-E0MQ5F  
Classe énergie : F



### TOURS

**172 000 €**

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

Réf B-E2PWSQ  
Classe énergie : D

TOURS Halles - Historique. Type 2 idéalement situé proche facultés, commerces et transports. Comprendant salon, cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau avec WC séparés. Belle hauteur sous plafond, ensemble parqueté, Faibles charges de copropriétés. Investisseur ou primo-accédants. Le plus : cellier attenant à l'appartement.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

EXCLUSIVITÉ - INTÉRIEUR EN TRÈS BON ÉTAT. En plein cœur du quartier Cathédrale-Blanqui, venez découvrir cet appartement de 3 pièces 58,04 m<sup>2</sup>. Comprendant : deux chambres, une cuisine américaine aménagée-équipée, une salle de bains et des toilettes, balcon, cave. Chauffage collectif gaz. Disponible au plus tard le 02/11/2023.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



## Bon plan

# Investir dans le neuf en zone touristique



**Les stations de ski et les stations balnéaires sont les deux seuls secteurs qui ne connaissent pas encore la crise immobilière. Alors, est-ce le bon moment pour investir dans une résidence de tourisme ?**

## Eldorados

Le constat est sans appel. Dans le contexte de ralentissement général du marché de l'immobilier, seules les zones fortement touristiques et singulièrement les stations de ski et les stations balnéaires semblent résister. Selon le baromètre mensuel de la Fnaim, toutes les catégories de logements, partout en France, en ville comme à la campagne, marquent le pas depuis les trois derniers mois. Les baisses de prix sont comprises entre -0,2 et -1,7 % selon les cas. Les stations balnéaires, comme les stations de ski, continuent de progresser (+0,6 %). La tendance est la même sur une période plus longue. Sur cinq ans, elles ont vu leur prix grimper de, respectivement, 38 et 34 % alors que l'on était sur une progression de +25 % sur l'ensemble de la France.



## Quelle rentabilité ?

*Un appartement neuf à Royan, par exemple, vous coûtera entre 6 000 et 9 000 € le mètre carré, selon la qualité de la construction et, surtout, sa situation par rapport à la mer. Ce qui place la ville dans le haut de la fourchette nationale. Mais les tarifs en location peuvent atteindre 25 ou 30 € le mètre carré par mois et même beaucoup plus si vous optez pour une location saisonnière meublée.*

*A la montagne, à Vars (Hautes-Alpes), par exemple, un 2 pièces de 40 m<sup>2</sup>, dans le neuf, vous coûtera au moins 250 000 €, pour un prix au m<sup>2</sup> compris entre 6 et 7 000 €.*

De fait, toutes les études montrent que l'investissement dans ces secteurs reste parmi les plus rentables de France. Une étude publiée par Prelo, un des acteurs forts dans le domaine de la résidence secondaire indique que certaines stations de ski affichent encore des rendements tout à fait attractifs. On constate des rendements de 11 à 12 % dans certaines stations de Savoie ou de Haute-Savoie, comme Valmeinier, Les Habères. Idem dans les petites stations des Hautes-Alpes, comme Chaillol ou Vars. Les grandes stations comme Serre-Chevalier, les Deux-Alpes ou les Saisies, apparaissent comme moins attractives car les prix d'achat ont atteint des sommets.



## Attention au DPE

Attention tout de même, s'il vous prenait au vu de ces chiffres de tenter l'investissement dans une station de sport d'hiver. Une étude menée à l'automne 2022 par un groupe spécialisé dans la rénovation des bâtiments a montré que la part des passoires thermiques y était nettement plus élevée que dans les autres régions de France. Cette proportion est comprise, selon les départements, entre 15 et 20 %. Elle est en moyenne, à plus de 50 % dans les stations. Rien de très étonnant à cela : beaucoup des immeubles qui accueillent les skieurs ont été construits dans les années 70, époque où les normes n'étaient pas ce qu'elles sont aujourd'hui. Conséquence, avec la loi climat et résilience, une très grande part des logements situés en station devront faire l'objet de travaux de rénovation énergétique pour pouvoir continuer à être loués dans les années qui viennent.

En ce qui concerne les stations balnéaires, vous avez le choix avec les presque 3 500 km de côtes que compte notre pays. Là aussi, les prix d'achat sont élevés, mais ils le sont moins sur la côte Atlantique qu'au bord de la Méditerranée.





## Bon plan Investir dans le neuf en zone touristique



### *Le point sur les résidences de tourisme*

Investir dans une résidence de tourisme, cela peut être très tentant, au vu des rentabilités affichées par les appartements situés dans les stations balnéaires et les domaines skiables. Voici ce qu'il faut savoir pour se lancer en toute connaissance de cause.

#### **1. Une résidence de tourisme, c'est quoi ?**

Il s'agit d'un ensemble qui comprend des immeubles destinés à la location saisonnière. Géré par une entreprise spécialisée dans le secteur, les locataires y bénéficient d'un accueil, d'un petit déjeuner et d'un service de blanchisserie. Les grands noms du secteur sont, par exemple, Belambra, Pierre et Vacances ou Maeva. Les clients peuvent souvent profiter de services annexes, comme de la restauration ou de la location de matériel, par exemple. Il n'est pas rare d'y trouver également une piscine ou une salle de sport. Il peut en outre y avoir des animateurs pour les soirées ou pour s'occuper des enfants durant la journée. Ce type d'hébergement se situe à mi-chemin entre l'hôtel et la location meublée. Evidemment, elles sont toujours situées au cœur des zones touristiques, ce qui donne une valeur particulière à cet investissement.

#### **2. Une gestion facilitée, un loyer assuré**

Dans le cadre d'une résidence de tourisme, c'est l'exploitant du complexe qui se charge de trouver les occupants, via la publicité et la communication. C'est lui, également, qui assure l'entretien des logements et qui assure les travaux nécessaires (financés par le propriétaire). Il s'occupe aussi de l'encaissement des loyers. Et il verse aux propriétaires un loyer défini à l'avance, que le logement soit loué ou non. Bref, pour le propriétaire, c'est vraiment les vacances. La relation entre le propriétaire et l'exploitant peut se faire via un simple bail commercial soit par le biais d'un mandat de gestion. Cette dernière option est plus souple et permet au propriétaire de jouir de son logement jusqu'à 180 jours par an.

#### **3. Une fiscalité allégée**

L'avantage de l'achat en résidence touristique, c'est qu'il permet de profiter du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP), fiscalement très avantageux. Vous pouvez choisir l'option amortissement. Vous récupérez alors la TVA applicable sur votre bien et, en plus, vous bénéficiez d'un abattement de 50 % de vos revenus locatifs. Mais ces revenus ne peuvent pas dépasser 23 000 € par an. Cependant, depuis 2017, vous ne pouvez plus bénéficier du dispositif Censi-Bouvard dans le cas d'une résidence de tourisme. Il est désormais réservé aux résidences étudiantes et aux résidences séniors. Pour rappel, ce dispositif permet de déduire jusqu'à 11 % du prix du bien hors taxe, chaque année, dans la limite de 300 000 € par an.

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.

## Attention à l'exploitant

Il ne faut pas oublier que l'exploitant de la résidence touristique dans laquelle vous allez investir est, avant tout, une entreprise. Comme toutes les entreprises, elle peut être amenée à disparaître ou ne pas présenter toutes les garanties de sérieux.

Avant de concrétiser l'achat, il faut donc effectuer les vérifications nécessaires auprès du greffe du tribunal. Vous pourrez voir son ancienneté, mais aussi son chiffre d'affaires, le nombre de ses employés, sa structure juridique... Quelques recherches sur le net vous permettront d'en savoir plus sur son activité et ses gérants. Une étape à ne surtout pas négliger.

Mais même une entreprise sérieuse peut faire faillite ou décider d'abandonner un de ses sites. Dans ce cas, les propriétaires vont devoir se réunir pour organiser la suite. En général, ce n'est pas simple car ils ne se connaissent pas entre eux et n'ont pas de structure commune pour les réunir. Il faudra donc s'organiser et trouver un nouvel exploitant avec lequel il s'agira de négocier un nouveau contrat. Il est fort probable que le nouvel exploitant voudra sécuriser l'opération en diminuant le montant des loyers versés aux propriétaires. Cela, naturellement, aura une incidence sur la rentabilité globale de votre investissement.



### En chiffres

Les résidences touristiques représentent environ un quart de l'hébergement touristique « en dur » en France.

Elles sont au nombre de 2 300 et comptent, en tout, 178 500 appartements.

La durée moyenne des séjours est de 3,8 nuits et le chiffre d'affaires du secteur est de 3,6 milliards d'euros.

## Résidences de tourisme : quels inconvénients ?



Ce n'est pas vraiment un inconvénient, mais cela entre tout de même en ligne de compte. Depuis quelques années, les avantages fiscaux liés aux résidences touristiques ont été beaucoup rabotés. Outre le Censi-Bouvard, qui ne leur est plus ouvert, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les travaux de réhabilitation dans les logements de plus de 15 ans de résidences de tourisme ne donnent plus droit à une ristourne fiscale. Auparavant, il était possible de déduire 20 % des dépenses engagées de ses impôts, dans la limite de 22 000 €.

Au chapitre des points de vigilance, attention à la revente. Certes, la situation dans une zone touristique assure a priori une plus-value ou, au moins, une garantie sur la valeur du bien, mais il faut savoir que la revente d'un logement en résidence touristique est plus difficile que celle d'un bien immobilier traditionnel. D'autre part, les appartements neufs dans ce type de structures sont

souvent plus chers que le reste du marché. Cela est dû, bien sûr, aux prestations proposées (piscine, services...) mais cela pèse tout de même sur la rentabilité de l'opération.

Autre désavantage, votre bien est situé dans une zone agréable et prisée, mais votre bien ne vous sera pas accessible autant et quand vous le voudrez. Il ne faut donc pas compter sur cet investissement pour vous assurer la jouissance d'une résidence secondaire.

Attention aussi à la taxe foncière. Dans les zones les plus touristiques, elle est souvent élevée et vous ne pouvez pas vous en affranchir, comme c'est le cas pour les premières années d'un logement neuf puisque votre investissement n'est pas considéré comme une habitation.

Enfin, vous bénéficiez d'un loyer et donc d'une rentabilité assurée par votre bail commercial, mais vous devez vous engager pour une durée assez longue. Généralement, les baux dans les résidences de tourisme, sont de 9 ou 12 ans. De plus, à l'issue du premier bail, il arrive que le propriétaire doive engager des travaux pour remettre son bien en état pour la location. Les rentabilités annoncées sont donc à moduler en fonction de tous ces éléments. En général, elles se situent entre 4 et 5 %, ce qui en fait un bon investissement, mais sans doute pas la panacée à laquelle on peut s'attendre.

Dans votre prochain magazine :

**LE NEUF, UNE SOLUTION ÉCOLOGIQUE ?**

# 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*

Un accompagnement  
personnalisé,  
qui garantit le succès  
de vos projets  
immobiliers !



**Vous souhaitez louer  
ou faire gérer votre bien.  
Contactez-nous !**

**Gestion locative personnalisée**

20 & 21 RUE D'ENTRAIGUES, 37000 TOURS

02 47 66 05 66

[WWW.LUCILIA-B-IMMOBILIER.FR](http://WWW.LUCILIA-B-IMMOBILIER.FR)

