

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

Dossier spécial Le TOP des villes

POUR INVESTIR,
POUR HABITER...
LE TOP DES VILLES
DE LA RÉGION

Parole d'expert
par Sylvain JAMES

ÉDITION VAL-DE-LOIRE - N°222 NOVEMBRE 2023

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE



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

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



**BIEN
CHEZ
SOI**



02 47 31 16 16



02 47 60 22 15



02 47 70 12 70

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



140 000 € Réf TAPP509374

JOUE-LES-TOURS

SPECIAL INVESTISSEURS - BEAU DUPLEX DE 65m² AVEC LOCATAIRE EN PLACE En vente : découvrez à Chambray-lès-Tours (37170) cet appartement de 3 pièces de 65 m². Il offre deux chambres, une cuisine aménagée et une salle de bains. Le chauffage est individuel. Une cave vient aussi agrémenter les 3 pièces...



453 000 € Réf TMAI138894

CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE

EXCLUSIVITÉ - MAISON FAMILIALE DE 8 PIÈCES AVEC JARDIN. En vente : à Chanceaux-sur-Choisille. Découvrez cette maison de 205,99 m² et de 1 500 m² de terrain située dans une rue calme. Rez-de-chaussée avec un étage et un sous-sol complet. DPE D.



125 000 € Réf TAPP496563

TOURS

A VENDRE, Quartier des Deux Lions, au rez-de-chaussée d'une petite copropriété récente: Appartement deux pièces avec séjour et sa cuisine ouverte donnant sur une agréable terrasse à l'arrière du bâtiment. Côté nuit, une chambre, une salle de bains et un WC séparé. Parking. DPE D.



189 000 € Réf TAPP496583

TOURS

IDÉAL PREMIER ACHAT - BEL APPARTEMENT EN HYPER CENTRE Une vaste entrée, d'une belle pièce de vie, cuisine, une chambre, SDE - Lots 6 Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 687 et 2 283 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021.



160 000 € Réf TAPP505685

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Magnifique grand T2, baigné de lumière, d'une superficie de 57 m², avec une spacieuse cave. Vaste séjour de 25 m², chambre confortable, cuisine aménagée, salle d'eau moderne et pratique. Copro 7 lots, charge de 1065€/an. Classe Energie E. Réf 239.

TOURS CENTRE

Immeuble à deux pas de la place Jean Jaurès. Anciennement un hôtel composé de 9 chambres avec salles d'eaux sur 4 niveaux, une rénovation complète est à prévoir. Il n'y a pas d'électricité ni de chauffage. Toutefois idéal par son emplacement numéro 1, ce bien est à visiter sans plus tarder. Il sera parfait pour réaliser des investissements locatifs en louant des chambres à l'année ou bien alors investir dans un immeuble composé d'appartements Airbnb ! Le bien n'est pas soumis à la réglementation du DPE.



525 000 € Réf TIMM102237



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

LOFT à vendre à Tours -EMPLACEMENT DE PREMIER CHOIX : à Tours, au cœur du quartier cathédrale, venez découvrir ce charmant loft .Le bien comporte une belle pièce de vie avec différents niveaux et mezzanine pouvant faire office de coin nuit ,une grande chambre, une cuisine aménagée et équipée ainsi qu'une salle d'eau avec douche à l'italienne. DPE D

Réf TAPP508886

250 000 €

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Belle maison idéalement située. Cette maison se compose: Au rdc : une entrée donnant sur une pièce principale, une cuisine A/E, 3 chambres, une salle de bain, un WC. Au 1^{er} étage : 2 chambres, une salle d'eau et WC. Sous-sol complet. Pour profiter des beaux jours, la maison comporte un jardin. Classe Energie D. Réf 218.



Réf TMAI137561

359 000 €



TOURS

Maison 97 m² Prébendes. Un séjour, une cuisine A/E, 2 chambres. Le bien est soumis au statut de la copropriété , la quote-part budget prévisionnel 1 600,00 euros/an. Honoraires à la charge du vendeur. Montant estimé des dépenses annuelles entre 820 et 1 170 euros. Garage. DPE C

Réf TMAI139207

370 000 €

RETROUVEZ-NOUS SUR citya.com | [f](#) | [t](#) | [i](#) | [in](#)

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

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



230 000 € Réf TMAI139068

AMBOISE

Sympathique maison de 6 pièces principales agencée de la façon suivante, avec une entrée, une cuisine indépendante aménagée et équipée, un salon-séjour, deux chambres, une salle d'eau, un WC. A l'étage, un grenier de rangement, un bureau avec placard, qui donne accès à deux petites chambres avec placard. Petit plus : une buanderie avec la chaufferie, qui peut servir d'atelier ou tout simplement pour stocker, et une cave. Classe Energie F. Réf 331.



152 000 € Réf TAPP512108

TOURS

Ce studio dévoile tout le charme tourangeau. Il propose: spacieuse pièce de vie, cuisine indépendante et salle de bain. Opportunité parfaite pour les investisseurs recherchant un bien déjà loué. Vendu loué 5200€ HC/an. Copro 14 lots, charge 329€/an. Classe Energie G. Réf 725.



215 000 € Réf TAPP513085

TOURS

Appartement 3 pièces (61 m²) - Résidence récente avec ascenseur : 2 chambres, cuisine a/e, Salle de bains. Chauffage et eau chaude inclus dans les charges de copropriété. Aucun travaux à prévoir, Parking privatif au sous-sol. Vue dégagée. Nbre de lots : 7, Montant annuel des charges 2070€. DPE D.

SAINT-AVERTIN

Appartement T2 44,08 m² vendu loué à Saint-Avertin. Un séjour lumineux de 18 m², une chambre confortable, une cuisine équipée ainsi qu'une salle d'eau fonctionnelle. Chauffage collectif et alimenté au gaz. La copropriété comporte 27 lots ,charges 1 205,00 euros/an. Dépenses annuelles d'énergie entre 320 et 480 euros.



137 000 € Réf TAPP484373



354 000 € Réf TMAI137861

BALLAN-MIRÉ

Située sur un terrain clôturé et parfaitement entretenu de 1515 m², cette maison offre : un séjour lumineux avec cheminée, cuisine aménagée, 3 chambres confortables, Sd'eau. Garage, jolie terrasse et grenier aménageable. Dépenses d'énergie pour usage std : entre 1400 et 1950€/an (2022). DPE E.



232 000 € Réf TAPP512534

TOURS

Appartement dernier étage avec ascenseur. 2 chambres spacieuses, une belle pièce de vie lumineuse et une cuisine aménagée, parking double, une rareté dans la région - 25 lots, Montant charges 2 055€/an. Dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 740 et 1040€. DPE C.

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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

sommaire

NOVEMBRE 2023

À consulter

les annonces

des agences immobilières

5 Indre-et-Loire

18 Le fichier AMEPI

Parole d'expert

8 par Sylvain JAMES

Parole de Notaire

10 Les donations

ACTU DU MOIS

Tours :
de belles
pyramides !

16

DOSSIER SPÉCIAL

Ville par ville Les points forts de la région !



21

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°222 du 07 Novembre au 04 Décembre 2023

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



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



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

Tours Ste Radegonde 422.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,50 % TTC
400.000 € hors honoraires



Dans une petite copropriété, Jolie maison ancienne comprenant entrée salon avec cheminée cuisine A/E arrière cuisine donnant sur cave bureau chambre salle d'eau, à l'étage : 2 chambres avec SDE privées Pièce avec sa mezzanine de 37 m² pouvant être utilisée comme bureau indépendant. Jardin avec jouissance privée. Garage et place de stationnement devant. DPE EN COURS. Réf 945. Tél : 02 47 52 67 28

Hyper Centre de Fondettes 549.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,58 % TTC
530.000 € hors honoraires



EXCLUSIVITÉ
Au calme et proche de toutes commodités, maison entièrement de plain pied de 160 m² habitables avec séjour cheminée, cuisine, 5 ch, bureau et 77 m² de grenier aménageable sur une parcelle de 1200 m² clos et paysager. DPE : D. Réf 717. Tél : 02 47 52 67 28

A seulement 20 minutes de Tours 244.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,09 % TTC
230.000 € hors honoraires



Dans une vallée, maison des années 60 de plain pied avec sous-sol semi enterré, elle propose : un séjour traversant avec poêle à bois et cuisine A/E pour un total de 50 m², 3 chambres SDE et WC. Dans la partie sous-sol : lingerie, cave à vin, pièce. Le tout sur env. 2000m² de terrain paysager, clos et arboré. DPE : E. Réf 920. Tél : 02 47 52 67 28

Proche Bléré 348.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,45 % TTC
330.000 € hors honoraires



Jolie longère 19^{ème} en parfait état comprenant belle pièce de vie de 56 m², chambre, wc - A mi-palier : dégagement, chambre, salle d'eau/wc - Au 1^{er} : Pièce palière, 2 chambres dont 1 avec petit salon, salle de bains, wc - Buanderie - Atelier - Préau - Garage - Terrain de 5372 m² - Chauffage PAC - DPE : C. Réf 840A. Tél : 02 47 30 51 56

Tours Ste Radegonde 437.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,30 % TTC
415.000 € hors honoraires



PROCHE DES TRANSPORTS AU CALME
Adorable maison années 30. Entrée, grande pièce de vie avec bow window, parquet et cheminée, cuisine, bureau, 2 chambres, Sbaïns, wc, belle terrasse couverte avec pergola. Au 1^{er} étage : mezzanine pouvant être fermée en chambre, chambre avec sdb/wc. Sous sol complet en rez de jardin avec garage, buanderie, pièce. Joli jardin en espalier paysager DPE : E. Réf 882A. Tél : 02 47 30 51 56

Amboise 330.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,76 % TTC
315.000 € hors honoraires



QUARTIER RÉSIDENTIEL RECHERCHÉ
Pavillon en parfait état : entrée avec placard, salon/séjour avec cheminée insert ouvrant sur une véranda chauffée, 2 chambres, Sd'eau, wc. Au 1^{er} : bureau, pièce palière et 2 chambres - Sous-sol carrelé avec garage 2 voitures, buanderie, atelier - Joli jardin de 1218m² clos et arboré avec terrasse - Chauffage pompe à chaleur - Cave 50 m² non attenante. DPE : C. Réf 941A. Tél : 02 47 30 51 56

A quelques minutes d'Amboise 187.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,86 % TTC
175.000 € hors honoraires



A découvrir sans tarder, jolie maison de village du 19^{ème} avec dépendances et jardinet. La maison offre 90m² habitables: pièce à vivre, 2 chambres dont 1 en RDC. Garage, grenier, cave, cour, jardinet, dépendance. Prévoir travaux. Proche Amboise & commodités. Au calme. Réf 802. Tél : 02 47 23 29 14

Proche Bléré 439.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,52 % TTC
420.000 € hors honoraires



Direction Tours, bel ensemble du 19^{ème} : 2 maisons anciennes, avec dépendances et caves. Sur +/- 2500 m² de terrain, environnement privilégié. Maison de maître de 150 m² habitables sur 2 niveaux, 3 Chambres. Longère 19^{ème}, 90 m² de plain-pied, 3 Chambres. Dépendances, caves. Au calme. Réf 868. Tél : 02 47 23 29 14

Amboise 355.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,41 % TTC
340.000 € hors honoraires



CENTRE VILLE
A Amboise, à 15 min à pied du centre ville, belle maison des années 90 d'environ 130 m² avec garage, sur un joli jardin clos et arboré de 585 m². Pièce à vivre lumineuse avec cuisine ouverte, Chambre et salle de bain en RDC. A l'étage, 2 chambres spacieuses, salle d'eau. Garage, Grenier aménageable. Réf 936. Tél : 02 47 23 29 14

Fondettes 760.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,11 % TTC
730.000 € hors honoraires



CHARME DE L'ANCIEN
Authentique longère du 18^{ème} env 270 m² habitables très entretenus. Rdc : enfilade de réception avec tomettes et cheminées d'env 80 m², cuisine a/e 30 m². Bureau, Dressing. A l'étage : Palier, 5 chambres dont 2 en enfilades, 2 Sd'eau, Dressing. Garage, Cave voutée, Préau. Le tout sur 1629 m² clos et arborés avec Piscine. Réf 946. Tél : 02 47 46 24 80

Tours Ste Radegonde 295.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,36 % TTC
280.000 € hors honoraires



Charmante Maison de ville années 50 rénovée avec soin. Elle offre en rdc une entrée avec wc et buanderie, pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée. A l'étage : 3 chambres parquetées (placard), salle d'eau /wc. un spacieux Garage et une cour complètent l'ensemble. Réf 953. Tél : 02 47 46 24 80

Tours Nord 222.000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,71 % TTC
210.000 € hors honoraires



Au 2^{ème} étage sans ascenseur, lumineux appartement de type 4 rénové avec soin. Vaste pièce à vivre traversante avec cuisine A/E ouverte, 3 chambres parquetées dont 2 avec placard, salle de bains, salle d'eau et wc - Chauffage individuel gaz - Charges annuelles : 1100 €. Réf 954. Tél : 02 47 46 24 80



COUP DE COEUR



THILOUZE

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

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

Classe énergie : D Réf 9

Xavier CUVIER ☎ 0668301261

À SAISIR



FONDETTES

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

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

Classe énergie : E Réf 22

Xavier CUVIER ☎ 0668301261

EXCLUSIVITÉ



JOUÉ-LÈS-TOURS

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

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

Classe énergie : E Réf VA1984-ALUCHON

Éric GUIAVARCH ☎ 0625060864

NOUVEAUTÉ



FONDETTES

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

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

Classe énergie : E Réf 25

Xavier CUVIER ☎ 0668301261

EXCLUSIVITÉ



TOURS

88 727 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.90% TTC (Prix 83 000 € hors honoraires)

Vieux Tours, studio de 24 m² orienté nord-ouest. Il compte une cuisine aménagée et une salle d'eau. Ce studio est situé au 1er étage d'une petite copropriété de 8 lots. L'intérieur nécessite d'être rafraîchi.

Classe énergie : F Réf 4

Louis ALUCHON ☎ 0661107575

NOUVEAUTÉ



TOURS

367 150 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.90% TTC (Prix 350 000 € hors honoraires)

Quartier Beaujardin : maison 7 pièces de 141 m². Elle comprend : belle pièce à vivre, 5 chambres, bureau, cuisine aménagée et équipée, salle de bains, salle d'eau, deux toilettes, jardin, terrasse et cave. Beaux volumes. Idéal famille !

Classe énergie : E Réf 23

Louis ALUCHON ☎ 0661107575

EXCLUSIVITÉ



CHAMBRAY-LÈS-TOURS

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

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

Classe énergie : E Réf 24

Louis ALUCHON ☎ 0661107575

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

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



BARNES CENTRE SOLOGNE VAL DE LOIRE VOUS PROPOSE :

- Une propriété de 151 hectares en Sologne avec 2 étangs,
- Une propriété d'environ 35 hectares avec un étang et un chalet en bois,
- Un territoire de chasse d'environ 59 hectares entièrement clos,
- Une propriété de chasse d'environ 236 hectares avec une maison de maître en brique, maisons d'amis, de garde et 3 étangs,
- Une propriété de 84 hectares avec un ensemble de bâtiments monastiques remarquable,
- Une propriété avec un joli château du XIX^e siècle et ses 28 hectares dans la Sarthe,
- Une propriété de 18 hectares avec 2 étangs et plusieurs bâtis dans le Loiret,



BARNES CENTRE

"Les champs de Salbris", 41300 Salbris | +33 (0)2 36 14 71 43
centre@barnes-international.com | www.barnes-international.com



PAROLE D'EXPERT

par Sylvain JAMES

Le marché des biens de caractère

Sylvain JAMES, Directeur régional Touraine-Anjou Val de Loire au sein du Groupe immobilier Patrice Besse.

Comment qualifier l'état du marché sur les biens de caractère aujourd'hui ?

Globalement le marché se tend. Cela n'aura échappé à personne.

Mais il est vrai qu'il a connu une période exceptionnelle après le Covid. Ceci étant, le marché des biens de caractère est un marché de niche qui résiste beaucoup mieux. A cela au moins deux raisons : les biens dont nous nous occupons sont tous très particuliers. Ils sont difficilement comparables les uns aux autres. Ils ont une sorte de « valeur patrimoniale » qui échappe en partie aux fluctuations du marché. Et le patrimoine a le vent en poupe. Nous continuons ainsi d'avoir plus de 600 demandes d'acquéreurs par semaine dont bon nombre d'étrangers pour qui la France représente toujours un pays de culture et de patrimoine.

Avez-vous des exemples de cet engouement ?

Oui, celui de la vente d'un château du sud de l'Anjou abandonné depuis plus de 50 ans et en très mauvais état. Un bien pour lequel le coût des travaux représentait de trois à quatre fois le prix de vente. Nous avons eu plus d'une dizaine de propositions d'achat. La preuve que ce marché très spécifique reste particulièrement dynamique.

Comment expliquer la bonne résistance de ce marché ?

Nos acquéreurs sont, en général, à la recherche d'un coup de cœur. Ils ne sont pas



dans l'urgence. Il ne s'agit pas de trouver un bien pour se loger mais un bien qui leur permettra de réaliser un projet de vie très personnel. Ils sont, du coup, moins sensibles aux fluctuations du marché et quand un bien leur plaît, ils franchissent facilement le pas sans se poser la question de la revente. En revanche, ce dont ils ont besoin c'est que nous puissions les accompagner non seulement dans cette prise de décision mais aussi dans sa mise en œuvre.

Comment, selon vous, va évoluer votre métier ?

Nous ne sommes plus, si jamais nous l'avons été, de simples intermédiaires entre un vendeur et un acquéreur. Notre métier n'est plus seulement d'assurer une transaction immobilière dans de bonnes conditions mais bien plutôt d'accompagner des projets beaucoup plus larges. Ceux d'une implantation dans une région que nos acquéreurs ne connaissent pas forcément. Mais aussi ceux d'un changement de vie plus conséquent parfois, avec la mise en place de nouvelles activités. Nous sommes sollicités sur des temps beaucoup plus longs que celui de la transaction et sur des champs beaucoup plus larges. Notre mission s'élargit mais cela rend notre travail beaucoup plus intéressant. se sentiront bien.

Caractère, une définition

Un bien de caractère est un bien dont les qualités architecturales, historiques et environnementales sont remarquables. Ce n'est ni une question de dimension ni une question de prix. Ce peut tout aussi bien être un château comme celui de Goulaines près de Nantes et bien connu dans la région des Pays de la Loire qu'un ancien bâtiment de ferme à rénover en bordure de la rivière Mayenne.

Immobilier Patrice Besse

Rive Gauche,
7 rue Chomel 75007 Paris
46 Rue de la Scellerie,
37000 Tours

01 42 84 80 85

B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,
Immobilier parisien



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

En vente proche de Tours



S Au cœur d'un village proche de Tours, une maison et ses dépendances dans un jardin foisonnant
Ref 549515 - dpe c/c 695 000 €

En vente proche de Tours



r Dans la vallée de l'Indre, proche de Tours, une villa Art déco de 1939 et son jardin de 4 200 m²
Ref 575903 - dpe c/a 590 000 €

En vente proche de Tours



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

En vente dans le Val de Loire



q Dans la Vallée du Cher, en position dominante, une maison de maître de 1900 et son parc de 6000 m²
Ref 191072 - dpe f/f 480 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

www.patrice-besse.com





Les donations

La donation est un acte par lequel une personne (le donateur) transfère de son vivant de manière irrévocable et gratuite la propriété d'un bien ou d'un droit à une autre personne (le donataire). Elle est soumise à des impôts, appelés droits de mutation à titre gratuit plus communément nommés « droits de donation ».

Comment réaliser une donation ?

Le donateur doit être sain d'esprit, être majeur (ou mineur émancipé) et avoir la capacité juridique de gérer ses biens. Le bénéficiaire doit accepter la donation.

En présence d'héritiers réservataires (= descendants, à défaut conjoint survivant), les donations qui excèdent la quotité disponible, c'est-à-dire la part d'héritage qui ne leur revient pas obligatoirement, seront réduites.

Par principe, c'est-à-dire à défaut de précision contraire, les donations sont réalisées en avancement de part. Elles sont rapportées à la succession et réévaluées à la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation. La donation faite à un héritier réservataire est déduite de sa part dans la succession.

Les donations peuvent également être faites hors part successorale (à valoir sur la quotité disponible). Le donateur doit alors le préciser dans l'acte ; si le donataire est héritier réservataire, cette donation viendra s'ajouter à sa part de réserve.

Les donations peuvent prendre deux formes :

- Le don manuel ne concerne que les biens mobiliers et les sommes d'argent. Il s'agit d'une remise de « la main à la main » ou de compte à compte. Il doit être déclaré à l'administration fiscale ;

- Le don notarié, obligatoire dans les autres cas, par exemple : don d'un bien immobilier, donation-partage.

Dans ce cas, le notaire se charge de déclarer la donation à l'administration fiscale.

À noter : la donation-partage permet d'anticiper sa succession en organisant la transmission et le partage définitif de son patrimoine. Elle fige l'évaluation de biens donnés au jour de la donation et évite ainsi les problématiques de réévaluations.

Qu'en est-il des présents d'usage ?

Les présents d'usage sont des cadeaux offerts lors d'une occasion particulière (anniversaire, mariage, Noël...). Ils ne font l'objet d'aucune déclaration et d'aucune imposition. En revanche, ils doivent avoir une valeur raisonnable au regard du patrimoine et des revenus du donateur.

Comment est imposée une donation ?

La donation est soumise à des droits de donation (ou droits de mutation à titre gratuit), après déduction d'un abattement.

L'abattement

Les abattements se renouvellent tous les 15 ans. Leur montant dépend du lien de parenté entre le donateur et le donataire.

L'abattement destiné aux personnes handicapées se cumule avec les autres abattements personnels.

Un donateur peut également effectuer un don d'argent de 31.865 euros au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant, ou en leur absence d'un neveu ou d'une nièce ou par représentation d'un petit-neveu ou d'une petite-nièce. Le donateur doit avoir moins de 80 ans et le bénéficiaire être majeur. Cet abattement se renouvelle tous les quinze ans entre un même donateur et un même donataire.

Pourquoi consulter un notaire ?

Selon la donation, le recours à un notaire est obligatoire ou facultatif. Dans les deux cas, les conseils du notaire permettent de transmettre ses biens en toute sérénité.





- Vente
- Achat
- Location
- Gestion
- Conseil

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

02 47 95 20 04

www.stlouisimmobilier.fr



SIRET 518504801

NOUVEAUTÉ



CHAVEIGNES

99 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.72% TTC
(Prix 92 770 € hors honoraires)

Réf 2162
Classe énergie : F



BAISSE DE PRIX



A 15 MIN DE CHINON

241 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 2095
Classe énergie : E



À deux pas de tous commerces, cette maison idéalement située vous propose sur 87 m² environ un séjour, une cuisine, 2 chambres, une salle d'eau et de nombreuses possibilités d'aménagement et d'agrandissement. Son ancien séchoir à tabac vous offre de beaux espaces de stockage, atelier, garages, etc. Facile d'entretien, ses espaces extérieurs vous offre de quoi en profitez.

Rare ! À 10 min de l'île Bouchard ancien corps de ferme comprenant : une longère de 160 m² proposant de plain-pied, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau et 2 pièces à rénover. A l'étage, 2 chambres, et plus de 800 m² de dépendances s'offrent à vous ! Cour et jardin clos et arboré avec vue dominante.

BAISSE DE PRIX



A 10 MIN DE RICHELIEU

240 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 228 500 € hors honoraires)

Réf 1998
Classe énergie : D



NOUVEAUTÉ

MARCILLY SUR VIENNE

273 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 2161
Classe énergie : NC



À 10 mn de Richelieu, longère de 200 m² habit env comprenant une pièce à vivre, cuisine et arrière-cuisine, 4 chambres dont 1 de plain-pied, salle de bains et salle d'eau, bureau, lingerie / buanderie attenante. Une maisonnette comprenant une pièce avec grenier aménageable - cour - garage ouvert - jardin clos et puits, panneaux photovoltaïques.

Sur les bords de Vienne, cet ancien corps de ferme en L avec une cour ceinte et un parc - cet ensemble constitue : d'une maison bourgeoise avec possibilités d'extension sur une grange attenante ; elle est composée d'une entrée, d'un salon, d'une salle à manger, d'une cuisine, 2 chambres, dont une au rez-de-chaussée et une salle de bains, 2 caves - petit gîte et dépendances.

À SAISIR



Bel appartement en duplex dans le centre, dans résidence fermée sur cour d'un hôtel particulier. Il se compose d'une pièce de vie avec coin kitchenette, wc. Au premier une chambre et salle de bain / wc. Appartement lumineux et calme et proche des commerces dans copropriété.

RICHELIEU

49 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 45 794 € hors honoraires)

Réf 2030
Classe énergie : C



A 10 MIN RICHELIEU

157 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.23% TTC
(Prix 149 150 € hors honoraires)

Réf 2078
Classe énergie : E



À 10 min de Richelieu, au cœur d'un village médiéval, maison atypique proposant sur env. 120 m², un salon avec cheminée très lumineux, une cuisine, une petite salle à manger donnant sur petite cour bien exposée, un petit salon cosy, 3 chambres, salle de bains et salle d'eau. Profitez de sa petite cour exposée est et d'un espace de rangements.

COUP DE CŒUR



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 m² 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



DAME MARIE LES BOIS

279 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7333
Classe énergie : NC



Au rdc : salon séjour avec poêle, cuisine aménagée équipée avec une sortie via la terrasse, cellier, chambre, dressing, salle d'eau, wc indépendant. A l'étage : palier, quatre chambres dont une suite parentale avec dressing et belle salle de bains avec baignoire d'angle, deux vasques et son toilette suspendu. Un garage carrelé. Le tout sur un terrain de 874m².



AMBOISE

275 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7232
Classe énergie : C



Secteur prisé et résidentiel, maison familiale de 4 chambres dont 3 au Rdc, vaste séjour, cuisine aménagée et équipée, salle de bains. Garage et terrain clos et arboré. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <http://www.georisques.gouv.fr>.

À SAISIR



SAINT PIERRE DES CORPS

110 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7335
Classe énergie : C



Non loin de la gare TGV, des transports en commun et des commerces, tous cela dans une résidence sécurisée, avec 1 place de parking, local vélo et une cave. Cet appartement tout récemment rénové est composé de deux grand placard, d'un salon/séjour avec un meuble de rangement, une cuisine aménagée et équipée, WC indépendant, une salle d'eau, 2 chambres, un dressing.

EXCLUSIVITÉ



TOURS

265 000 €

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

Réf 7273
Classe énergie : E



Magnifique restauration pour cet appartement de 60 m², offrant une belle pièce de vie très lumineuse, une cuisine d'appoint de 9 m², une grande chambre, une mezzanine qui peut faire office de bureau, chauffage au gaz, cave. Au calme, situé à 5 mn des halles, du tramway et des promenades de bord de Loire. Chauffage individuel au gaz.

COUP DE COEUR



AMBOISE

389 900 €

Honoraires charge vendeur

Réf 7234
Classe énergie : C



Au rdc une entrée, salon séjours donnant sur véranda, avec SPA enterré, cuisine ouverte aménagée-équipée, arrière cuisine, une chambre, une salle d'eau et un toilette indépendant. A l'étage, trois chambres, un toilette indépendant et une grande salle de bains. A l'extérieur, une superbe terrasse avec piscine à l'abri de tout regards, un abri de jardin et un garage pour véhicule.

PROCHE COMMODITÉ



LA RICHE

92 400 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 88 000 € hors honoraires)

Réf 2130M
Classe énergie : D



Ce grand studio se situe au 2^{ème} étage. Il se compose d'une belle pièce de vie avec balcon, d'une cuisine A/E et d'une salle d'eau avec WC. Superficie de 28m² optimisée pour un agencement pratique doté de nombreux rangements. Studio lumineux et fonctionnel avec place de stationnement.

PROCHE COMMODITÉS



JOUE LES TOURS

99 750 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 95 000 € hors honoraires)

Réf 203AP
Classe énergie : E



Venez découvrir cet appartement situé au deuxième étage sur quatre. Il offre une entrée, une cuisine aménagée et équipée avec arrière cuisine, un salon donnant sur un balcon plein sud, une chambre, une salle de bains avec WC. Une cave complète l'ensemble. Parking aisé au pied de la résidence.



TOURS

199 500 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 186
Classe énergie : C



Appartement en duplex au 3^{ème} et dernier étage d'une petite copropriété. Il se compose d'une pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, une chambre avec dressing, une salle d'eau avec WC et une pièce aménagée sous combles à l'étage. 66m² au sol, 50m² carrez. Appartement lumineux, entièrement rénové, aux charges de copropriété très faibles.



LA RICHE

493 500 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 470 000 € hors honoraires)

Réf 197LR
Classe énergie : B



Très belle maison de 2012 construite sur une parcelle de terrain de plus de 1700 m². Au RDC : pièce de vie, WC, cuisine A/E, cellier/buanderie, une suite parentale (chambre avec placard/dressing et salle de bains douche et baignoire privative). A l'étage : 3 chambres, une SDB et WC. Grande terrasse plein Sud. Cave. Buanderie. Grand garage



SAINT CYR SUR LOIRE

230 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4.55% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 201
Classe énergie : D



Proche des commerces et des commodités, venez découvrir cet appartement situé au deuxième étage sur quatre. Il offre une entrée, une cuisine aménagée et équipée avec arrière cuisine, un salon donnant sur un balcon plein sud, une chambre, une salle de bains avec WC. Une cave complète l'ensemble. Parking aisé au pied de la résidence.



TOURS

748 800 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 720 000 € hors honoraires)

Réf 211LR
Classe énergie : C



Belle maison avec de très belles prestations. Au rez-de-jardin : une belle pièce de vie avec un espace piscine intérieure, salon salle à manger avec cheminée, une cuisine A/E, une chambre, WC. A l'étage : 2 grandes chambres avec placards, un dressing, une belle salle d'eau et WC séparés.



LA RICHE

574 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4.36% TTC
(Prix 550 000 € hors honoraires)

Réf 208
Classe énergie : C



Charmante longère entièrement restaurée. RDC pièce de vie (poêle), cuisine AE et cellier, deux chambres avec salles d'eau privatives. Grande pièce avec espace buanderie et cave. A l'étage, une chambre, cabinet de toilette et une magnifique suite parentale. Plusieurs dépendances dont un grand garage.



LA RICHE

319 300 €
Honoraires inclus charge acquéreur
3% TTC
(Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf 212LR
Classe énergie : D



Maison place Ste Anne. RDC pièce de vie et cuisine ouverte AE. A l'étage : 2 chambres et une belle salle de bains. En rez-de-jardin : buanderie, une pièce et une cave. Garage. Petit jardin.

MAGNIFIQUE MAISON



SAINT CYR SUR LOIRE

652 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.49% TTC
(Prix 630 000 € hors honoraires)

Réf 10201

Classe énergie : E



Maison comprenant un vaste séjour donnant sur terrasse, une cuisine équipée, un cellier, 2 chbres et une sdb en rdc, 4 chbres et une sdb à l'étage. Possibilité d'installer une profession libérale avec entrée indépendante, une activité de airbnb ou de location Vous bénéficiez d'un jardin arboré et piscinable. (3.49% d'hono.TTC à la chge de l'acquéreur.)

NOUVEAUTÉ



TOURS

351 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10214

Classe énergie : E



A proximité des transp. Charmante maison refaite avec goût.composée d'une belle pièce de vie lumineuse ouverte sur une cuisine moderne et équipée. A l'étage, vous trouverez 2 chbres et une sdb avec douche. Vous profiterez, également, d'un jardin clos et arboré. Une cave, un cabanon et un gge complètent ce bien.

BAISSE DE PRIX



TOURS

134 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10203

Classe énergie : D



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

NOUVEAUTÉ



SAINT CYR SUR LOIRE

161 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10219

Classe énergie : D



Ce bel appt de type 2, au sein d'une copro. close et sécurisée agrémentée d'un parc, vous offre une entrée, une cuisine A/E, un séjour lumineux donnant sur sa terrasse, une chbre avec placard, une sdb et une place de parking en ss. Avec de faibles charges et proche des commerces et des transports.Copro. de 134 lots (Procédure en cours). Chges/an : 827€.

EXCLUSIVITÉ



SAINT CYR SUR LOIRE

433 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10209

Classe énergie : D



Exceptionnelle ! le charme et le calme de la campagne au cœur de Saint Cyr. Arrêt de bus à 6 min à pied, commerces à proximité. Cette maison vous offre une vie de plain pied, elle se compose d'un salon-séjour traversant avec accès direct au jardin, d'une cuisine et de 2 chbres .En ss une 3^{ème} chbre et son dressing, un grand salon et une sde .

COUP DE CŒUR



TOURS

518 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10207

Classe énergie : D



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

EXCLUSIVITÉ



PARCAY MESLAY

423 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10213

Classe énergie : D



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

EXCLUSIVITÉ



TOURS

108 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10202

Classe énergie : C



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



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

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

www.op-immo.fr



SIREN 844445486



ATHEE SUR CHER

315 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.96% TTC
(Prix 303 000 € hors honoraires)

Réf 203
Classe énergie : C



ST AVERTIN

1 550 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 1 490 384 € hors honoraires)

Réf 225
Classe énergie : D



TOURS

172 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 165 385 € hors honoraires)

Réf 215
Classe énergie : E



Venez craquez pour cette très belle exclusivité Au cœur d'Athée su Cher, commerces, école, bus à pieds, Normes RT 2012 (diagnostic C), sans travaux.

En exclusivité, au cœur de Saint Avertin (à 600 m à pied du centre ville) se niche, au calme et à l'abri des regards, cette propriété pleine de charme à la vue incomparable. Vous serez charmés par sa majestueuse pièce de vie de plus de 90 m² ouverte sur l'extérieur grâce à sa véranda panoramique ...

Vous êtes à la recherche d'une maison avec un gros potentiel ? Nous vous proposons cette maison de 67 m² composée de 2 belles chambres, salon/séjour, cuisine indépendante, véranda, garage et extérieur. Habitable en l'état, une rénovation sera toutefois préférable afin d'exploiter l'ensemble de son potentiel ...

Votre **MENSUEL**

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**

COUPON à retourner à

NR Communication
Magazines Immobilier
26 rue Alfred de Musset
37000 Tours

ou

commandez-le
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code
pour commander
votre prochain
magazine



Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Magazine : Val de Loire Poitou Anjou



ADOPTEZ-MOI !



ACTU SUR TOURS

Tours : de belles pyramides !

La Fédération des Promoteurs Immobiliers Centre-Val de Loire et Ocelor, l'observatoire régional de la construction, remettaient leurs Pyramides d'argent au Centre des congrès de Tours, le 19 octobre dernier. Des prix qui saluent des projets immobiliers régionaux remarquables dans leur conception ou leur réalisation. C'est le constructeur Sully Immobilier, dont le siège social est basé à Orléans, qui a raflé la mise cette année avec quatre distinctions.

Mais cette cérémonie était aussi l'occasion de prendre un peu de recul sur la situation de la construction neuve dans la région et en France. Au cours d'une table ronde très animée, plusieurs acteurs de premier plan sont revenus sur les freins qui pèsent aujourd'hui sur le secteur. Fiscalité, normes excessives, augmentation des coûts, le diagnostic de la crise qui touche aujourd'hui le logement a fait consensus.

Pour ce qui est des solutions, une bonne partie de la solution semble se trouver entre les mains de l'État qui, par des incitations fiscales et, plus généralement, une refonte de la fiscalité locale, pourrait redonner de l'air au secteur. Les intervenants ont insisté sur le fait que la crise du logement portait en elle les germes d'une crise sociale inédite, le logement étant un des besoins essentiels dans une société.

ACTU SUR POITIERS

Vienne : la construction en berne

Benoît Labrunie, secrétaire général de la Capeb 86 faisait récemment le point, dans les pages de La Nouvelle République, sur la construction dans le département. Sur le plan national, on le sait, la situation est très compliquée. La hausse des taux d'intérêt, qui a succédé à une crise spéculative délétère sur les matières premières, a rendu la construction trop chère pour la plupart des primo-accédants qui sont quasiment exclus du marché.

Selon le représentant local de la Capeb, la crise est, pour le moment, un peu moins aiguë dans le département. Mais cela ne pourrait être qu'un simple décalage. Pour Benoît Labrunie, le ralentissement de la construction se limiterait pour l'instant à -1,5 % dans la Vienne. Mais, selon lui, le bâtiment vit encore sur la lancée de programmes initiés il y a un ou deux ans et les causes de la crise nationale pourraient

bien avoir les mêmes conséquences localement d'ici quelques mois.

Selon le représentant de la Capeb, la crise de la construction pourrait avoir des conséquences graves sur le monde de l'artisanat. Les grosses entreprises du bâtiment pouvant avoir la tentation de venir marcher sur leurs plate-bandes pour compenser la chute d'activité dans la construction.

ACTU SUR NIORT

Niort soigne son cœur de ville

L'attractivité commerciale était au cœur des délibérations du conseil municipal de Niort, le 2 octobre dernier. Un élément qui, on le sait bien, est très important pour le dynamisme de la ville et donc pour le marché de l'immobilier.

Difficile pour de futurs acquéreurs de se projeter dans un centre-ville vidé de ses commerces et qui semble sans activité. Plusieurs mesures fortes ont été adoptées dans ce sens. La première concerne la taxe sur les commerces vacants. Instaurée en 2017, elle avait pour but de lutter contre les friches commerciales. On en compte actuellement 57 sur l'ensemble de la ville. C'est trop, évidemment. La taxe a été doublée pour la rendre réellement efficace et sera désormais de 10 % de la valeur locative cadastrale la première année, 30 % la deuxième et 40 % à partir de la troisième, soit le maximum permis par la loi.

Le conseil municipal a aussi décidé d'une aide de 1 000 € par projet pour favoriser la restauration des façades du passage du commerce. Le reste des mesures évoquées concernent la revalorisation globale du cœur de ville avec, notamment, les dossiers du pôle gare et des entrées de ville, qui font l'objet de projet d'aménagement.





EXCLUSIVITÉ

AMBILLOU

240 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 37657

Classe énergie : C



Cette maison spacieuse offre un cadre de vie idéal pour une famille cherchant à combiner le dynamisme du village et la quiétude de la nature ! Elle couvre 143 m² dont 6 pièces et se situe à proximité du centre d'Ambillou.



À SAISIR

LANGEAIS

294 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.07% TTC

(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 37658

Classe énergie : E



Immeuble et maison à rénover en plein cœur du centre ville de Langeais. 342m² de surface, avec 2 logements disponibles dans l'immeuble principal et un 3^{ème} logement dans un bâtiment annexe présentant un RDC, un étage de 33m² et un grenier de 100m². L'ensemble possède un accès côté rue mais également un accès par la cour arrière.



BAISSE DE PRIX

FONDETTES

315 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 37618

Classe énergie : E



Vous êtes amoureux de la nature et du jardin? Vous souhaitez être à proximité des écoles, du bus et du bourg ? Nous vous offrons un cadre verdoyant et paisible de 126m² à Fondettes. Découvrez cette vaste maison dotée d'un étage, offrant 2 spacieuses chambres dont une suite parentale et d'un sous sol comprenant un garage, une cave à vin et un potager.



NOUVEAUTÉ

SAVONNIÈRES

224 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 37661

Classe énergie : E



A découvrir cette maison composée de 4 pièces dont 2 chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau rénovée. Egalement dotée d'une cour privative et d'une cave de 56m², elle abrite un cadre de vie où il fait bon y vivre ! En plein centre de Savonnières et aux abords du Cher cette maison donne l'accès à toutes commodités.



À SAISIR

JOUÉ-LÈS-TOURS

164 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 37650

Classe énergie : C



Appartement T2 de 54m² au 1^{er} étage, situé au centre ville de Joué-lès-Tours. Ce bien est composé d'une cuisine aménagée et ouverte sur un séjour de 27m², d'un cellier, d'une salle d'eau et d'une chambre. On y trouve aussi un balcon avec vue sur l'église ainsi que 2 places de parking privatives en sous-sol.



À SAISIR

SAVONNIÈRES

229 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 83209179

Classe énergie : C



Maison de bourg située aux bords du Cher dans la charmante commune de Savonnières. Elle dispose de 96m² comblés par un grenier et 4 pièces dont 2 chambres entièrement rénovées, une cuisine ouverte sur le séjour et une buanderie. L'étage se compose d'une salle de bain avec WC.



COUP DE COEUR

TOURS

175 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.79% TTC

(Prix 167 000 € hors honoraires)

Réf 8175047G

Classe énergie : NC



Fonds de commerce. Venez découvrir cette belle affaire à rentabilité élevée avec une forte réputation sur le secteur de Tours et aux alentours, un CA de 570Keuros, aucun travaux à prévoir, exploitation immédiate.



NEUVY LE ROI

25 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 37656

Classe énergie : NC



Opportunité exceptionnelle pour les passionnés de la gestion forestière ! Terrain boisé sur la commune d'Epeigné-sur-Dême à 10 minutes de Neuvy le Roi, composé de châtaigniers et de chênes. Ce terrain offre un potentiel unique pour les amoureux de la nature. Superficie totale : 2ha 91a 73ca.



LUYNES

385 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.05% TTC
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 13573
Classe énergie : D

Maison familiale du 17ème en centre bourg qui vous séduira par son agencement et son extérieur. Elle comprend au RDC : salon-salle à manger avec cheminée, cuisine d'îlot A/E ouvrant sur la terrasse. Aux étages : trois chambres, salle de bains et salle d'eau. Garage, chambre d'amis indépendante avec salle d'eau et WC et buanderie. 3 caves.

Afico - 02 47 05 09 69



SAINT MARTIN LE BEAU

204 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 3180
Classe énergie : E

Centre bourg - Maison de plain pied composée en rdc : cuisine, séjour, salon, wc, chambre, buanderie et garage. L'étage dévoile un potentiel d'environ 110m² de grenier aménageable déjà isolé. Jardin clos de 832m² avec dépendances.

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



BALLAN MIRE

649 900 €

Honoraires charge vendeur

Réf 11169
Classe énergie : A

Grande Maison NEUVE de 267m², au RDC: salon/séjour avec cuisine ouverte, cellier/buanderie, 1 belle suite parentale (dressing/SDB/WC), 1 grand bureau avec sa propre entrée ou par la maison. A l'étage : grande mezzanine, 5CH, 2 SDB/SDE et 2 WC. Jardin clos, 2 garages, 2 places de parking sur une parcelle de 481m². Frais de Notaire réduits !!!

Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



TOURS

127 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.25% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 2092
Classe énergie : E

Secteur la Chevallerie proche TRAMWAY au 1^{er} étage. Appartement 4 pièces de 69m² qui se compose d'une pièce de vie de 20 m², cuisine semi équipée, trois chambres, salle d'eau. Une cave complète ce bien. Parking collectif. Double vitrage réalisé en novembre Chauffage collectif. Prévoir quelques travaux de rafraîchissement.

C2SI - 02 47 42 90 14



TOURS

165 870 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.01% TTC
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 366
Classe énergie : D

Appartement T3 de 85 m² au 8ème étage. Il dispose d'une entrée, un séjour double avec balcon, une cuisine séparée A/E, 2 chambres, une SDB et une SDE, WC séparés. Cave. L'appartement est vendu avec locataire en place. Copro de 232 lots (Pas de procédure en cours). Charges : 2976 euros/an.

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



SAINT PIERRE DES CORPS

122 400 €

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

Réf B-E28Z10
Classe énergie : C

En exclusivité, Orpi Val de France Immobilier vous invite à découvrir ce charmant T3, situé dans une résidence calme et sécurisée, avec espaces verts et ascenseurs.. Il se compose d'une grande pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, 2 chambres, une salle d'eau, et un WC. Vous disposerez également d'une cave en sous-sol...

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



TOURS

199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.99% TTC
(Prix 186 000 € hors honoraires)

Réf B-E2JUWL
Classe énergie : A

TOURS CHAMBRE appartement 3 pièces 60 m² situé résidence récente : entrée avec placard, séjour lumineux avec cuisine ouverte aménagée-équipée, TERRASSE exposée SUD, salle d'eau avec douche à l'italienne, WC séparé et 2 belles chambres dont une avec placard. AUCUN TRAVAUX A PRÉVOIR !. FAIBLES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ. Sans ascenseur. PARKING.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS BERANGER

520 000 €

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

Réf 3530
Classe énergie : D

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

Topaze Immobilier - 02 47 53 79 93



CHATEAU RENAULT

172 000 €

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

Réf B-E2ID6A
Classe énergie : F

CHATEAU RENAULT (37110), cette maison de 5 pièces de 120 m². Elle propose : deux entrées et deux pièces à vivre, trois chambres, une cuisine aménagée et équipée, une salle d'eau et wc, un atelier, une cave et un grenier.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



LE BOULAY

281 400 €

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

Réf B-E2NIRS
Classe énergie : D

MAISON 8 PIÈCES AVEC JARDIN... À vendre : au BOULAY (37110), cette maison de 8 pièces exposée nord-sud, de 158 m² et de 1 522 m² de terrain. Elle dispose d'un grand salon/séjour, cinq chambres, une cuisine américaine équipée, une salle de bains, une salle d'eau, combles aménageables, terrasse et un garage ouvert. Vente longue.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



TOURS

307 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.22% TTC
(Prix 289 600 € hors honoraires)

Réf B-E2KYRI
Classe énergie : E

QUARTIER SAINTE-RADEGONDE-IUT. Maison 4 pièces 114 m², 296 m² de terrain à TOURS. Exposée est-ouest. 3 chambres, 4^{ème} possible, cuisine aménagée équipée, salle d'eau, wc. Gaz de ville cave, grenier aménagé. Maison date 1959. L'intérieur bon état, sous-sol avec garage. Ecoles, lignes de bus à côté. L'A10, l'aéroport de Tours sont à moins 3 km.

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54



LA RICHE

119 500 €

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

Réf B-E2TSEK
Classe énergie : E

Au cœur quartier Botanique, à côté de fac de médecine, Spacieux deux pièces en Rdc surélevé de 53 m² comprend une entrée avec rangement, séjour, cuisine, chambre, une salle de bain et un wc. Très lumineux, expo SUD et OUEST. IDEAL premier achat ou investissement locatif. Copropriété de 171 lots. Charges 2 728 €/an. Pas de procédure en cours.



JOUE LES TOURS

88 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10% TTC
(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf B-E089UH
Classe énergie : E

Coup de cœur assuré pour ce magnifique appartement situé plein centre ville de JOUE LES TOURS dans une copropriété sécurisée et entretenue. Il se compose d'une entrée avec placard, cuisine aménagée, salon donnant sur un joli balcon, salle de bains avec toilette et superbe atout il dispose d'une mezzanine faisant office de chambre indépendante

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



JOUE LES TOURS

120 000 €

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

Réf B-E2UX0Z
Classe énergie : D

A deux pas du tramway et du centre ville, proche toutes commodités. Trois pièces dans résidence à taille humaine, appartement entièrement refait, avec grenier. (Possibilité achat d'un ou deux garages). Profitez de notre visite virtuelle sur notre site.



TOURS

150 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.14% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf B-E2SX4E
Classe énergie : E

TOURS Montjoyeux Appartement type 4 : Séjour-salon avec cuisine américaine aménagée-équipée, BALCON, 3 chambres, salle d'eau et toilettes. placards, lingerie et cellier. PVC DOUBLE-VITRAGE stores électriques. Charges incluant eau froide, eau chaude, chauffage, ASCENSEUR, gardiens. Ravalements de façade votés et payés par le vendeur.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

114 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.05% TTC
(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf B-E2XCX8
Classe énergie : C

TOURS ST ELOI-BRETONNEAU Dans résidence récente grand f1 de 38m² : entrée avec placard, salle d'eau avec wc, grand séjour sur cuisine ouverte, espace pouvant être réaménagé afin d'obtenir un coin nuit. Lumineux. Chauffage collectif compris dans les charges mais avec consommation individuelle. Garage sous-sol possible en sus 15 000 euros.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

**Une large gamme
de produits sur l'ensemble
du département**

APPARTEMENTS / MAISONS

- + Prix compétitifs
- + Large gamme de produits
- + Pas de frais d'agence
- + Accompagnement personnalisé
- + Achat sécurisé



**Contactez notre équipe
02 47 87 14 96**

service.ventes@valtourainehabitat.fr

TERRAINS À BÂTIR

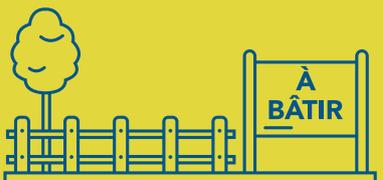
- + 100 % viabilisés
- + Libres de constructeur

**Contactez M. De Faria
06 59 67 86 89**

ventes.terrains@valtourainehabitat.fr

BEAUMONT-LOUESTAUT
LANGEAIS
MANTHELAN
MARCILLY-SUR-MAULNE
MARCILLY-SUR-VIENNE
MONTLOUIS-SUR-LOIRE

NOTRE-DAME-D'OÉ
SAINT-ÉPAIN
SAINT-FLOVIER
SAINT-ROCH
SEMBLANÇAY
SEPMES



**Découvrez toutes nos offres sur
www.valtourainehabitat-vente.fr**



**POUR INVESTIR,
POUR HABITER...
LE TOP DES VILLES
DE LA RÉGION**





Ville par ville

Les points forts de la région



Vous vous installez dans la région et vous ne savez pas trop où poser vos valises ? Au contraire, vous y habitez depuis longtemps mais vous ne savez pas bien comment se positionne votre ville par rapport à ses voisines. Pour prendre de la hauteur sur les points forts et les faiblesses des différents marchés immobiliers de la région, ce dossier est fait pour vous.

A chaque ville ses points forts

La vocation de ce dossier n'est pas de lister les prix de l'immobilier ville par ville. Cette analyse, vous la retrouverez au fil de nos articles et des annonces que nous publions sur le site dansnosvilles.fr.

Ce qui nous intéresse ici, c'est de déterminer les points forts des principales villes de la région, les atouts qui peuvent attirer à la fois les investisseurs et les familles en quête d'un nouveau nid. Quel poids économique ? Quel marché de l'emploi ? Quelles infrastructures ? Quels équipements ? Quel rayonnement ? Quelle vie culturelle ? Tous ces éléments et bien d'autres déterminent l'attractivité globale d'une ville et donc, la vitalité de son marché immobilier.



Le nord à la cote

Longtemps, le nord de l'agglomération tourangelle a été un peu boudé par les habitants et même délaissé par les politiques publiques. Ce n'est plus du tout le cas aujourd'hui. Au nord de la Loire, on trouve une foule de commerces, mais aussi des transports en commun et des infrastructures de loisir qui assurent une vie très agréable. Un prolongement à la ville à ne pas négliger.

Tours

Le premier atout de la ville de Tours, c'est évidemment sa situation géographique. En train, elle ne se situe qu'à une heure de Paris, avec de nombreuses rotations quotidiennes et à deux heures seulement en voiture. Idéal, donc, pour les personnes qui veulent goûter au charme de la province, tout en travaillant à Paris. Une clientèle qui va rechercher une situation centrale ou très bien desservie par les transports assortie d'un espace extérieur confortable.

Mais la capitale de la Touraine a d'autres atouts dans son jeu. D'abord un tissu économique qui s'est densifié ces dernières années. L'installation de l'espace Mame, pépinière d'entreprise innovantes, espace de travail partagé et lieu dédié à divers événements en est un très bel exemple.

Les 30 000 étudiants boostent le marché tourangeau

Tours est forte, également, d'une très grande activité étudiante. Près de 30 000 étudiants, et des pôles d'excellence reconnus au niveau national et européen font la richesse intellectuelle de la ville. L'université est au cœur de quatre pôles de compétitivité et abrite cinq centres de recherche. Le CHU, par exemple, est en pointe dans de nombreux domaines, comme l'autisme ou les maladies cardiaques.

Depuis quelques années, la belle endormie du Val de Loire a entamé sa mue. L'arrivée du tramway en 2013, en a été la première illustration. Mais la rénovation de la rue Nationale, axe central de la ville, le réaménagement de l'avenue de Grammont ou de certaines places du vieux Tours participent du même mouvement. Un mouvement qui s'est accompagné d'une amélioration globale du parc immobilier du centre-ville et d'une forte hausse des tarifs.

Sur le plan culturel, la ville est également particulièrement attractive. Elle profite de la présence d'un des plus grands cinémas d'art et d'essai d'Europe, mais aussi d'un centre d'art contemporain de premier plan. A cela s'ajoutent un Centre national chorégraphique et un autre dramatique et un opéra reconnus au niveau national.

Parmi les points plus en retrait, citons une circulation souvent difficile en centre-ville dont les voitures sont de plus en plus exclues. La concurrence avec la métropole orléanaise pèse aussi puisque c'est la grande voisine ligérienne qui dispose du statut de capitale régionale et des infrastructures qui vont avec.





Ville par ville les points forts de la région



Amboise, Chinon, Loches : des pôles attractifs

Amboise, c'est un concentré de patrimoine touristique dans une ville de moins de 13 000 habitants. Un château royal qui figure parmi les perles du Val de Loire, un manoir (le Clos Lucé) où Léonard de Vinci a fini sa vie, un château Gaillard en pleine renaissance, un centre-bourg parcouru par les touristes du monde entier et même une rock star planétaire, en la personne de Mick Jagger, en résidant habituel. N'en jetez plus. Evidemment, tout cela, en plus du charme naturel de la ville et de ses faubourgs, rend la destination immobilières des plus attractives du département. Ici, on vient (parfois de loin) chercher le calme et le patrimoine à la française et on le trouve. La ville sert de capitale à une communauté de communes qui compte près de 30 000 habitants et presque 11 000 emplois. Sa position sur l'axe ligérien, à l'origine de sa destinée patrimoniale, est aussi un atout important aujourd'hui.

Chinon, la centrale et la viticulture

La ville de Chinon et ses 8 000 habitants, en dépit de l'image que peut en donner la série de films « Qu'est-ce qu'on a fait au bon Dieu ? » a su retrouver, ces dernières années, une belle dynamique. Le centre-ville historique offre un cadre de vie agréable et les commerces y résistent peu ou prou. La présence, également, des écoles, collèges et d'un lycée attirent la clientèle familiale. A cela s'ajoutent un CFA agricole et une antenne de l'université de Tours, qui assurent une présence étudiante dans la ville. Parmi les employeurs et pourvoyeurs d'activité, il y a bien sûr la centrale nucléaire située sur la commune voisine d'Avoine. Mais il ne faut pas négliger le poids de la viticulture, très importante dans le secteur. Enfin, la présence d'un hôpital est un atout majeur pour le territoire. En revanche, l'accessibilité en train n'est pas idéale puisque le changement à Tours est la règle pour la plupart des destinations. Pas d'autoroute à proximité immédiate non plus...

Avec un peu plus de 6 000 habitants et en raison de sa situation géographique assez excentrée, la ville de **Loches** semble un peu en retrait du département. Son marché immobilier, essentiellement local, est pourtant assez dynamique. La cité d'Agnès Sorel offre en effet une excellente qualité de vie et une proposition patrimoniale de premier plan. Mais l'activité économique reste assez limitée sur le secteur, essentiellement rural et porté par l'activité touristique.

Blois, le renouveau

Naturellement, la plus grande ville de Loir-et-Cher, avec ses plus de 45 000 habitants est très tournée vers le tourisme et le patrimoine. Ces activités font vivre les nombreuses boutiques et restaurants du centre-ville. Château royal, Maison de la magie, escalier Denis-Papin, la ville offre un panel complet et sert aussi de point de départ idéal vers de nombreux châteaux du Val de Loire. Autant d'atouts majeurs dans la perspective d'un investissement immobilier.

Mais il serait réducteur de limiter Blois à cette seule description. Car la ville bouge. La municipalité a prévu et déjà entamé de nombreux projets urbains qui devraient en changer le visage dans les années à venir. Parmi ceux-ci, citons le réaménagement du quartier de la gare, l'extension du cœur commerçant de la ville au pied du château ou encore la reconversion de l'Hôtel Dieu en logements et commerces. Un effort qui ne se limite pas au centre historique, mais qui concerne aussi des secteurs jadis un peu délaissés de la ville. Ce qui ouvre de nouveaux marchés à des clientèles familiales et d'investisseurs.

D'un point de vue économique, Blois et son agglomération ont aussi de beaux arguments à faire valoir. On y trouve plus de 4 200 entreprises, qui offrent plus de 50 000 emplois, dans un bassin de vie qui concerne environ 200 000 personnes et la ville compte plus de 650 commerces.



Choisir le Loir-et-Cher

Situé à proximité de la région parisienne, le département de Loir-et-Cher est une porte d'entrée vers l'ouest de la France et ses grandes agglomérations. On y cultive le patrimoine et l'art de vivre, sans sacrifier l'attractivité économique et le développement.

Vendôme, tirée par le TGV



Évidemment, la force de Vendôme, c'est son accès privilégié à l'agglomération parisienne. L'information figure en bonne place sur le site internet de la ville : Paris est à 42 minutes de TGV. C'est bien moins que le trajet quotidien pour bien des Franciliens et donc un atout pour de nombreuses familles. Mais la ville se situe aussi à 30' de Blois et une heure seulement de Tours, de Chartres ou du Mans. Une situation, donc, assez idéale. Vendôme, c'est aussi une population d'un peu plus de 15 000 personnes, mais 70 000 dans l'agglomération et un bassin d'emploi de près de 25 000 postes dans presque 3 500 entreprises. L'économie locale est dominée par l'industrie, qui regroupe 40 % de l'emploi privé, avec des fleurons comme l'équipementier Bosch ou le fabricant de moteur électrique Ecofit. Mais l'agroalimentaire ou l'aéronautique sont également très présents. Autre atout dans la manche de la ville, une qualité de vie et un dynamisme culturel qui

a de quoi satisfaire les expatriés de plus grandes agglomérations. Il y a la Fondation du Doude de l'artiste Ben, mais il y a aussi le festival des Rockomotives ou les Rencontres photographiques qui ont su se faire connaître bien au-delà des frontières du département. Petit bémol dans ce portrait flatteur, la ville n'accueille qu'une poignée d'étudiants et n'apparaît pas comme un pôle administratif central. Ce rôle étant dévolu à la grande voisine blésoise.

Romorantin, porte de la Sologne

Un peu plus de 18 000 habitants pour cette cité qui conjugue plutôt au passé le dynamisme industriel. L'époque des « Matra », qui faisaient la renommée et la richesse de la ville est bien révolue. Quant aux usines Beaulieu, qui fabriquaient des caméras, elles ont fermé leurs portes en 2000. Il reste néanmoins de belles implantations sur le territoire, comme le fabricant de matériel médical Axe System ou Airmov, spécialisé dans les emballages plastiques. A noter également que La base aérienne 273, située à Romorantin-Prunier, héberge le Groupe Entrepôt des Matériels en Approvisionnement (GEMA) qui est la plateforme principale de toute la logistique aéronautique des forces armées.

Pour le reste, Romorantin est une agréable commune, sans réel patrimoine historique de premier plan, mais porte d'entrée et capitale de la Sologne.



Ville par ville les points forts de la région



Châteauroux, un nouveau visage

La préfecture de l'Indre, avec ses 43 000 habitants, a su changer son image et s'avère de plus en plus accueillante. Le niveau global du parc immobilier est en progression du fait d'une politique municipale volontariste. Ainsi, Châteauroux fait partie des communes qui ont institué un permis de louer dans certains secteurs du centre-ville, pour inciter les bailleurs à proposer des logements de bonne qualité. Dans le même ordre d'idée, plusieurs quartiers ont ou vont bénéficier de programmes de réhabilitation qui devraient changer la vie des habitants et, accessoirement, valoriser la valeur du bâti. Le cœur de ville, donc, mais aussi le secteur de la gare, le site Balsan ou le jardin des Cordeliers auront un nouveau visage dans les années à venir.

Tout cela ne fera qu'augmenter une qualité de vie qui est déjà très appréciée des habitants. A noter, par exemple, que les transports en commun sont entièrement gratuits pour tous dans la ville. La commune offre encore des terrains à bâtir et elle accompagne les candidats à l'accession ou à la rénovation de logements. Enfin, la ville de Châteauroux est la première de la région en termes de ratio espaces-verts / nombre d'habitants.

A deux heures de la capitale, Châteauroux est à la limite de la zone d'attractivité pour les Franciliens. Mais la capitale du Berry offre un cadre naturel agréable et un accès rapide aux métropoles de Tours et se situe sur les autoroutes A10 (Paris-Bordeaux) et A71 (Paris-Clermont).

De nombreux groupes industriels ne s'y sont pas trompés et ont choisi Châteauroux pour leur installation, ce qui donne un réel dynamisme au bassin d'emploi local. Parmi eux, citons par exemple, Barilla, Balsan, Pier Augé ou PGA Astronics. Et, naturellement, on ne peut pas oublier le pôle de compétitivité autour de l'aéronautique, fleuron historique de la région. Dans le même domaine, signalons que Châteauroux Métropole dispose d'un aéroport international.

Issoudun, un pôle industriel

Issoudun offre une attractivité forte en comparaison de sa population (11 300 habitants). Elle est la première ville industrielle de la région et une des 10 premières de France, en proportion de son nombre d'habitants. Le territoire Issoudun-Châteauroux fait d'ailleurs partie des 136 Territoires d'Industrie de France.

La commune accueille également un pôle de l'université de Châteauroux et 150 étudiants fréquentent son IUT. Une ville, donc, où un investissement immobilier ne se fera pas à fonds perdus.

Angers, la valeur sûre

Il faudrait plus qu'un petit article dans une page de notre magazine pour lister les atouts d'une ville comme Angers. C'est simple, depuis quelques années, la capitale de l'Anjou trône les premières places dans les classements des villes où il fait bon vivre, où il fait bon investir, où il fait bon étudier. Et le marché de l'immobilier a suivi la tendance, en faisant d'Angers une des villes symbole de la percée des agglomérations de l'ouest de la France.

Il y a, d'abord, la situation géographique de la ville qui est assez idéale. En TGV, elle n'est qu'à 1 h 30 de la capitale. Mais Nantes n'est qu'à une heure de route, tout comme Tours, Rennes ou Poitiers. La Bretagne est en ligne de mire, tout comme le littoral atlantique. A cet élément essentiel mais pas suffisant s'ajoute une qualité de vie et des infrastructures en constante évolution. Un centre-ville de plus en plus attractif, un patrimoine touristique et patrimonial de premier plan et un développement urbain maîtrisé.

Cerise sur le gâteau, Angers est une des plus grandes villes étudiantes de France. On y trouve près de 47 000 étudiants (la barre des 50 000 devrait être rapidement atteinte), ce qui représente 18 % de la population ! Évidemment, la vie culturelle et associative accompagne ce développement. Même si les prix ont monté en flèche en cinq ans pour atteindre des niveaux élevés, l'investissement dans la pierre à Angers et son agglomération reste, pour longtemps, une valeur sûre.



Choisir le Maine-et-Loire

Le visage du Maine-et-Loire a profondément changé au cours des dernières décennies. On est loin du département essentiellement rural et enclavé qu'il a pu être dans un passé désormais lointain. Il occupe aujourd'hui une place stratégique entre plusieurs régions, l'Île-de-France, le Centre-Val de Loire, la Bretagne et la bordure atlantique. Et il a su en profiter pour booster ses atouts économiques, sans tourner le dos à la douceur de vivre ligérienne.

Surgelés, Chaucer Food...) ou le végétal (Enza Zaden, Premier Tech Faliénor...).

Saumur

La ville de Saumur regarde clairement plus vers la Touraine que vers la mer et elle profite moins de sa situation géographique que la capitale angevine. Pas de pendulaires parisiens à l'horizon. L'économie locale est plus resserrée, également, autour de quelques secteurs, comme le tourisme et la viticulture, par exemple. A noter, la présence de l'école de cavalerie de l'armée française et du Cadre Noir, qui assurent la notoriété de la ville.



Mais l'investissement à Saumur reste une belle affaire sur le long terme. D'abord parce que le marché y est nettement plus accessible qu'à Angers et la rentabilité locative excellente. Mais aussi parce que le secteur attire une clientèle plutôt aisée, à la recherche de belles demeures dans un cadre privilégié et que cela n'est pas prêt de se démentir. Et, même si on est loin du dynamisme angevin, le bassin d'emploi reste très actif avec 40 000 emplois et 400 entreprises dans des domaines aussi variés que la métallurgie (Alltub, Greystal...), l'agro-alimentaire (Bonduelle France Champignon, Marie

Cholet, une position stratégique

Si la ville de Saumur bénéficie à plein du report du marché d'Angers, qui ne se situe qu'à 20 minutes de route, c'est moins le cas de Cholet. La ville se trouve, en revanche, à équidistance d'Angers et de Nantes, ce qui lui assure une position stratégique. L'autre pointe du triangle, c'est l'ouverture vers La Roche-sur-Yon. L'inauguration de l'A87, au début des années 2000, a permis de désenclaver le territoire et a totalement changé la donne pour Cholet et son agglomération. On ne se trompe donc pas à y investir dans l'immobilier. Cholet fait même partie des 70 villes de référence citées dans le baromètre mensuel de la Fnaim, ce qui est évidemment un signe de son attractivité.

Économiquement, l'agglomération a su constituer un pôle dynamique et pérenne, régulièrement dans le Top 5 des métropoles les plus attractives du magazine l'Entreprise. La plasturgie et l'agroalimentaire en sont les deux premiers pourvoyeurs d'emplois.

Avec les 107 000 habitants de l'agglomération et un bassin de vie qui concerne plus de 200 000 personnes, Cholet s'est imposée comme un pôle incontournable dans la région. Une valeur sûre pour un investissement immobilier.



Ville par ville les points forts de la région



Niort, les mutuelles et bien plus...

Evidemment, Niort est connue pour être la capitale des mutuelles en France. C'est, plus largement, le quatrième pôle financier du pays. Naturellement, cette donnée est essentielle pour comprendre cette ville de 60 000 habitants et son marché immobilier. Les salariés des mutuelles, mais aussi des innombrables entreprises de services qui travaillent dans leur sillage, nourrissent une demande forte et constante sur des biens familiaux de belle qualité. C'est aussi pour cette raison que l'investissement immobilier dans le neuf comme dans l'ancien a toujours été plébiscité ici. Et cela d'autant plus que le marché de l'immobilier, même s'il a connu un important mouvement à la hausse ces dernières années, reste de l'avis général, nettement sous-évalué par rapport aux atouts du territoire. Ainsi, outre la rentabilité nette des opérations immobilières, les fondamentaux locaux assurent a priori une prise de valeur des biens immobiliers sur les moyens et longs termes.

D'autant que Niort, c'est aussi un pôle important en ce qui concerne l'économie du numérique. Le secteur représente environ 120 entreprises et emploie 2 000 personnes sur le territoire. Pour autant, l'agglomération comme le reste du département demeure un secteur dominé par le secteur agricole, qui occupe plus de 70 % de l'espace.

La ville profite aussi du pouvoir d'attraction du Marais poitevin et de la proximité de la côte atlantique qui offrent à ses habitants d'inépuisables occasions d'escapades. Cela contribue, bien sûr, à la réputation de très bonne qualité de vie attachée à la ville de Niort.

Le centre-ville, où la circulation n'est pas des plus aidées, a su, également, se réinventer. Jadis grand parking au cœur de la ville, la place de la Brèche, qui est l'entrée principale de l'hyper-centre, est aujourd'hui un espace ouvert et piéton où l'on trouve un cinéma digne des plus grandes salles nationales. Avec ses 450 enseignes et ses 5 000 salariés, le commerce est un poumon important de l'économie locale. Enfin, les étudiants ne sont pas absents de ce portrait, puisque la ville accueille plus de 2 500 pour 70 formations. Un chiffre qui devrait doubler d'ici à 2030.

Pour ce qui est de la situation géographique, Niort est certes un peu éloignée de la capitale (un peu plus de deux heures en TGV), mais la ville est idéalement située pour servir de porte d'entrée à la façade atlantique, de Nantes au nord à Bordeaux au sud.

Poitiers, le cœur étudiant

Une liaison directe et rapide vers la capitale qui se trouve à 1 h 15 de TGV, c'est le premier et principal atout de la ville de Poitiers. Mais la ville ne regarde pas que vers le nord. Bordeaux, capitale de la plus grande région de France est accessible dans le même délai si l'on prend la LGV dans l'autre sens.

La forte présence étudiante (27 000 lors de l'année universitaire 2022/2023) est un autre atout majeur. La faculté de droit fait partie des plus réputées au niveau national, mais Science Po ou l'école de médecine sont autant de pôles très attractifs pour les jeunes en formation. Poitiers figure très régulièrement dans le Top 10 des villes où il fait bon étudier grâce notamment à la densité de son offre et à la proportion d'étudiants par rapport à la population. Ce dernier élément assure une demande locative très forte. On parle même, en certaines périodes de l'année, d'une réelle saturation du marché locatif. Tout achat d'une petite surface (studio ou T1) mais également d'un T2 ou T3 rencontrera une demande forte. En effet, les étudiants ont tendance, de plus en plus, à rechercher des appartements en colocation pour diminuer les frais de loyer et éviter l'isolement. Pas de vacance locative à craindre a priori, donc, si l'on propose un bien de bonne qualité et au prix du marché.



Des pôles régionaux attractifs

On ne trouve pas, dans nos départements, de villes comptant dans le Top 10 des métropoles françaises. Mais les pôles régionaux qui s'y sont développés, offrent des marchés immobiliers stables et sains qui, pour la plupart, ne connaissent pas excès de la spéculation. Tous s'appuient sur une véritable attractivité économique, de vrais arguments en termes de qualité de vie et des infrastructures qui les ouvrent à l'Île de France, cœur de l'économie nationale et à tout l'ouest du pays, en plein développement actuellement.

Les deux pieds dans le futur



La capitale poitevine, avec ses 90 000 habitants (134 000 dans l'agglomération) a su se construire d'autres atouts. Le Futuroscope, à la fois parc de loisirs, pôle d'innovation et catalyseur économique, entraîne dans son sillage toute l'agglomération.

Illustration de ce mouvement d'entraînement, le parc d'activités Aliénor d'Aquitaine qui, sur 200 hectares, accueille et accompagne les entreprises qui souhaitent s'installer avec des services publics de qualité et une réflexion éco-responsable assumée.

Naturellement, ce dynamisme économique soutient le marché de l'emploi et donc le besoin de logements sur l'agglomération. C'est la raison pour laquelle on trouve encore des programmes neufs dans le secteur alors que

cette activité se trouve quasiment à l'arrêt dans bien des départements.

Toutes les communes avoisinantes sont en développement depuis plusieurs années. Chasseneuil-du-Poitou, Jaunay-Marigny ou Neuville-du-Poitou en sont de beaux exemples. Elles s'ajoutent aux communes traditionnellement très cotées, comme Saint-Benoît, par exemple et attirent les familles en recherche d'un peu d'espace, de services publics de qualité, de transports efficaces, à proximité de leurs emplois. La bonne pioche donc pour un investisseur ou simplement, un acquéreur soucieux de la valeur de son bien immobilier sur le long terme.

Dans le sillage de Poitiers, d'autres communes de la Vienne présentent des profils intéressants. Châtelleraut, par exemple, avec ses 32 000 habitants, profite de sa situation de pivot entre la Touraine et le Poitou. La ville s'appuie sur une tradition industrielle très forte et elle accueille de grands groupes industriels, notamment dans les secteurs de l'automobile et de l'aéronautique (Thales, Snecma Services...). En tout, plus de 10 000 emplois pour plus de 500 entreprises. Un vivier, évidemment, qui soutient un marché immobilier dynamique et une forte demande locative. La ville est, par ailleurs, engagée dans un large projet de rénovation de son centre urbain et, en particulier, des bords de Vienne. Un élément qui devrait valoriser les investissements immobiliers.



Prochainement
27 terrains à bâtir
votre maison clés en main
avec notre partenaire Villadim

02 47 80 44 43

commercialisation@set.fr



AMBOISE

DÉCOUVREZ
VOTRE NOUVELLE
RÉSIDENCE

Villa
David

Votre logement neuf du T2 au T5

LIVRAISON 1^{ER} TRIMESTRE 2025

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

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

Stationnement privé

Pour y habiter
ou investir



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



AXOM
IMMOBILIER

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

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

nexity

LA **BONNE AFFAIRE** À NE PAS MANQUER c'est maintenant ou jamais : j'y vais !

RÉSIDENCE **ÉVIDENCE**

JUSQU'À **15 000 € DE REMISE***

C'est le moment de se décider !

-5 000 €*
sur les 2 pièces

-10 000 €*
sur les 3 pièces

-15 000 €*
sur les 4 pièces avec belles
terrasses sur les toits !



NOUVEAU

**À TOURS,
DANS LE QUARTIER PRISÉ
DE STE RADEGONDE**

ÉLIGIBLE
— LOI —
PINEL⁽¹⁾

nexity.fr  Nexity Tours  nexitytours

0 800 718 711

Service et appel gratuits

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

NEXITY VAL DE LOIRE – SAS au capital de 37 200 euros – RCS Paris 326 625 332 – A.P.E 4110A – Siret : 326 625 332 00050. Siège social 19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08. Document et illustration non contractuels. Architecte : ATELIER ARCHITECTURES ET PAYSAGES. Illustration : IMAGES CREATIONS. * Offre valable uniquement en cas de signature jusqu'au 26 novembre 2023, d'un contrat de réservation portant sur le programme EVIDENCE à Tours (37) et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation. L'offre se traduira par une réduction sur le prix de vente stipulé au contrat de réservation. Le montant de la réduction est un montant forfaitaire calculé en fonction du type de logement. Ainsi, le montant de la réduction sur le prix de vente pour un appartement de 2 pièces s'élève à cinq mille euros (5 000 €) ; elle est de dix mille euros (10 000 €) pour un appartement de 3 pièces et quinze mille euros (15 000 €) pour un appartement de 4 pièces. Offre non cumulable avec d'autres promotions en cours. (1) Voir conditions détaillées sur Nexity.fr. Octobre 2023.

À MONTLOUIS-SUR-LOIRE,
LANCEMENT COMMERCIAL LES 24 ET 25 NOVEMBRE

PROFITEZ DE NOTRE OFFRE EXCEPTIONNELLE
POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE DE VOTRE APPARTEMENT DU 2 AU 4 PIÈCES



**FRAIS
DE NOTAIRE
OFFERTS !⁽¹⁾**

pour les 3 premiers
réservataires

**DÉCOUVREZ VOTRE NOUVELLE RÉSIDENCE
PROCHE DU CENTRE-VILLE ET À 5 MIN* À VÉLOS DES BORDS DE LOIRE**

- ◆ **Une résidence à taille humaine** de seulement 2 étages composée d'appartements **du 2 au 4 pièces**
- ◆ Chaque appartement est prolongé par des espaces extérieurs : **balcon, terrasse, ou jardin privatif**
- ◆ **Nombreux commerces et services** dans un rayon de 800 m* : boulangerie, épicerie, La Poste, pharmacie, coiffeur, banques, médecin...
- ◆ **2 gares à proximité** : la gare de Véretz-Montlouis à 3 min* en voiture ou 7 min* à vélo et la gare de Montlouis-sur-Loire à 4 min* en voiture ou 8 min* à vélo pour rejoindre Tours en 10 min* de train

ESPACE DE VENTE
30 BOULEVARD HEURTELOUP
37000 TOURS

 **09 71 05 15 15**
marignan.immo

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine
imprimé en
France
à Limoges (87)



Papier certifié
PEFC
et FSC



Imprimerie
certifiée
Imprim'Vert
et ISO 14001



Magazines restants
dans les dépôts
récupérés et
recyclés



Optimisation
des quantités
distribuées dans
les points de dépôt



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



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

ECI PROMOTION

Hall Parc

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



TOURS MAIRIE

COUP DE
Appartement Haussmannien 135,7m² (LC) dans immeuble (20 lots), asc, cave, garage double. Entrée, réceptions, cuisine A/E, 3 chambres, dressing, douche. Cave. Chambre indépendante. Charges annuelles ~ 2 200 euros. Classe énergie D. Classe climat D. **790 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 760 000 € hors honoraires) Réf T2985



TOURS

Les Bords du Cher Bel appartement type 3 de 84,49 m² (LC) dans résidence (100 lots) cave, ascenseur. Entrée, séjour (sud), balcon avec superbe vue sur le Cher, cuisine A et E et coin repas, 2 chambres, bains, douche. Charges annuelles ~ 3 200 euros avec chauffage. Lumière. Classe énergie C. Classe climat B. **169 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 160 000 € hors honoraires) Réf T3026



TOURS GARE

Bel appartement Type 4 de 84,82m² dans résidence (100 lots) de standing avec ascenseur et parking double. Entrée, séjour ~ 27m², cuisine, trois chambres, salle d'eau. Charges annuelles ~ 2 400 euros avec chauffage. DPE ancienne version. Classe énergie A. **383 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 365 000 € hors honoraires) Réf T3007



TOURS HYPER CENTRE

Bel appartement Type 5 de 115,87 m² (LC) dans petite copropriété (7 lots), avec cave. Réception ~ 60 m² avec cuisine A et E donnant sur balcon avec vue dégagée, suite parentale avec douche, dressing et chambres. Charges annuelles ~ 3 200 euros avec chauffage. Classe énergie C. Classe climat C. **550 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.77% TTC (Prix 530 000 € hors honoraires) Réf T3030



TOURS PREBENDES NORD

EXCLUSIVITE : Superbe appartement type 5 de 106,42m² (lc) dans résidence de standing (50 lots), avec asc, parking. Entrée, séjour Sud (balcon), cuisine A/E, 3 chambres, bains, douche. Chambre indépendante 16,13m² (lc). Charges annuelles ~ 4 000euros / an. DPE ancienne version. Classe énergie C. **540 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 520 000 € hors honoraires) Réf T3022



TOURS CENTRE

Appartement type 4 ~116 m² dans un résidence (80 lots) avec cave, asc et parking. Entrée, séjour/salle à manger avec balcon Sud et belle vue dégagée, cuisine A et E, 3 chambres, douches. Charges annuelles ~ 5 500 euros avec chauffage et eau. Classe énergie D. Classe climat D. **392 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.98% TTC (Prix 377 000 € hors honoraires) Réf T3029

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



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



www.lucilia-b-immobilier.fr