

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION VAL-DE-LOIRE - N°224 JANVIER 2024

2024

Prêt à taux Zéro  
*Des nouvelles  
règles en 2024*

Copropriété,  
*le casse-tête  
des travaux  
de rénovation  
énergétique.*

Parole d'expert  
*par Catherine  
ROYER*

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE



Vos agences de Tours  
vous souhaitent une  
**belle année**  
**2024**

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



02 47 70 12 70



02 47 60 22 15



02 47 31 16 16

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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



126 000 € Réf TAPP513467A

## TOURS

HYPER-CENTRE - Duplex de 27m<sup>2</sup> avec garage - Rabelais - COUP DE COEUR EN HYPER CENTRE - BEAU DUPLEX DE 27M<sup>2</sup> RENOVÉ AVEC GARAGE - PAS DE COPROPRIETE En vente : découvrez à Tours (37000) cet appartement en duplex de 27m<sup>2</sup> vendu meublé. Idéalement situé en retrait de rue. DPE E.



237 000 € Réf TAPP515224

## TOURS

Grand T3 hypercentre de Tours avec garage - A VENDRE, Exclusivité CITYA BERANGER : A proximité immédiate de l'Hôpital Bretonneau et de la place Rabelais, nous vous proposons ce spacieux trois pièces situé au 5ème étage avec ascenseur. DPE D. 25 lots.



190 000 € Réf TAPP489907

## TOURS

Grand appartement familial à prix mini ! - A VENDRE, une exclusivité de votre Cabinet CITYA BERANGER : A deux pas de la place VELPEAU à Tours : Bel appartement traversant de 100m<sup>2</sup> au cinquième étage avec ascenseur. Il se compose d'une entrée desservant un vaste salon/séjour de 28m<sup>2</sup> donnant sur un agréable balcon également accessible depuis la cuisine attenante. Côté nuit, trois belles chambres parquetées et un dressing, vous profiterez également d'une salle de bain et d'une salle d'eau. DPE D - 97 lots.



178 000 € Réf TAPP517191

## TOURS

Appartement F3 (66 m<sup>2</sup>) à Tours - CENTRE VILLE - BEL APPARTEMENT 3 PIÈCES LUMINEUX ENTIEREMENT RENOVÉ AVEC TERRASSE ET PARKING En exclusivité dans votre cabinet Citya Béanger : dans Tours (37100), en centre-ville, venez découvrir cet appartement de 3 pièces 66,47 m<sup>2</sup> entièrement rénové. DPE C - 47 lots.



77 000 € Réf TAPP515865

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Grand studio est idéal pour un investissement locatif. L'appartement très bien conçu, se compose d'une entrée, une pièce principale, un balcon, un coin cuisine et une salle de bains/WC. Cave et place de parking. Copro 99 lots, charges : 1353€/an. Classe Energie D. Réf.245

## LUYNES

COUP DE CŒUR ! Une ferme datant de 1871, s'étendant sur une superficie généreuse de 282 m<sup>2</sup>. Nichée au cœur d'un vaste terrain de 26 000m<sup>2</sup>, la tranquillité et l'espace règnent en maîtres. Cette demeure se compose de 9 pièces dont 6 chambres spacieuses, 2 salles d'eau et une salle de bains, offrant un cadre idéal pour un gîte ou une grande maison familiale. Une grange de 160 m<sup>2</sup>, pouvant être aménagée ou utilisée pour divers projets, complète ce tableau bucolique. Classe Energie E. Réf. 250



787 000 € Réf TMAI140415



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

VENTE : appartement T1 (29 m<sup>2</sup>) à Tours - EXCLUSIVITÉ CITYA Béranger - BEAU STUDIO DE 29M<sup>2</sup> AVEC PLACE DE PARKING En vente : Venez découvrir ce grand studio, vendu libre de toute occupation de 28.96 m<sup>2</sup> à Tours (37000). Il profite d'une vue dégagée et est orienté plein sud. DPE E.

Réf TAPP516131

**105 000 €**

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Maison T4 de 80 m<sup>2</sup>. Séjour de 20 m<sup>2</sup>, 3 chambres, une cuisine indépendante et A/E et une salle de bains. Un jardin. Une place de parking et d'un garage. Copro 175 lots. Charge : 511,00 euros/an. Classe Energie D. Réf.229



Réf TMAI140356

**235 000 €**



## TOURS

Tours - Appartement 1 pièce de 20,5 m<sup>2</sup> à Tours (37000) comprenant un séjour lumineux de 14 m<sup>2</sup>, une kitchenette équipée et une salle d'eau. La copropriété comporte 105 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 583,65 euros/an. Classe énergie D.

Réf TAPP505657

**65 000 €**

RETROUVEZ-NOUS SUR [citya.com](http://citya.com) | [f](#) | [t](#) | [@](#) | [in](#)

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)

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



**159 000 €** Réf TAPP498452A

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Magnifique appartement 3 pièces de 56m<sup>2</sup>, alliant confort moderne et élégance contemporaine. Une entrée avec placard, vaste espace de vie de plus de 20m<sup>2</sup>, cuisine A/E, grande terrasse, 2 chambres. Une place de parking. Copro 40 lots, charge 1500€/an. Classe Energie C. Réf. 143.



**214 000 €** Réf TMA139068

## AMBOISE

Belle maison de 6 pièces. Une entrée, une cuisine indépendante A/E, un salon-séjour, deux chambres, une salle d'eau, un WC. A l'étage, un grenier de rangement, un bureau, qui donne accès à deux petites chambres. Petit plus: une buanderie avec la chaufferie, et une cave. Classe Energie F. Réf 331.



**165 000 €** Réf TAPP510282

## LA VILLE-AUX-DAMES

La Ville-aux-Dames, Appartement de 2 pièces d'une superficie de 66,57 m<sup>2</sup> au sol (51,82 m<sup>2</sup> Loi Carrez). Une chambre spacieuse, une cuisine équipée et une salle d'eau. Chauffage individuel électrique. Terrasse 7 m<sup>2</sup>, place de parking. Copropriété de 15 lots. Charges 852,66 euros/an. Classe énergie D.

## LA RICHE

Appartement F3 (65 m<sup>2</sup>) à La Riche - vous découvrirez une pièce à vivre spacieuse et lumineuse, une cuisine séparée entièrement aménagée et équipée, une arrière cuisine pratique, deux chambres confortables, une salle d'eau moderne, un WC séparé, et une entrée accueillante. la copropriété comporte 120 lots, Charges 1 320,00 euros/an. Classe énergie D.



**182 000 €** Réf TAPP515679



**200 000 €** Réf TAPP511649

## TOURS

Appartement 3 pièces de 62m<sup>2</sup> à TOURS. Moderne, bien entretenu. Deux chambres spacieuses. Cuisine ouverte équipée. Les charges de copropriété incluent le chauffage, l'eau froide et l'eau chaude. Classe énergie C. Aucun travaux à prévoir. Copropriété de 77 lots, charges de 2600€/an. Classe énergie C.



**314 000 €** Réf TAPP516456

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T3 d'une superficie de 70 m<sup>2</sup> offrant un séjour lumineux de 24 m<sup>2</sup> ainsi qu'une cuisine indépendante entièrement équipée. Terrasse 8 m<sup>2</sup> orientée Est. Deux belles chambres, Salle de bains. DPE C. 74 lots.

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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)

# sommaire

JANVIER 2024

## Ancien

**Copropriété,**  
le casse-tête des travaux  
de rénovation



## À consulter

**les annonces**  
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

20 Le fichier AMEPI

## Parole d'expert

12 par Catherine ROYER



## Parole de Notaire

14 Plus-value immobilière :  
calcul et exonérations

## Neuf

**Prêt à taux Zéro**  
Des nouvelles règles en 2024

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

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

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

Directeur de publication :  
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Vanessa RIBAUD  
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER  
Commercial : Rémy CHARRON  
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers  
DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE  
n°224 du 02 Janvier au 05 Février 2024

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



 PEFC 10-31-3162



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



# Agence SIMON

depuis  
1972

## AMBOISE

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

## VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République  
02 47 52 67 28

## ST-CYR/LOIRE

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

## BLÉRÉ

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### Amboise proche 398 000 €

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

**EXCLUSIVITÉ !**



Située au coeur d'un village avec commerces offrant de beaux volumes. Maison principale composée d'une grande pièce de vie de 56 m<sup>2</sup> avec cheminée, 3 chambres, salle d'eau. Au 1<sup>er</sup> : grand bureau, chambre, Sbains. Maison avec accès indépendant : entrée, bureau, grande suite parentale avec sauna et Sd'eau. Caves, cour et adorable jardin clos de murs. Idéal maison de famille ou activité touristique DPE: indice énergie D. Réf 959A. Tél : 02 47 30 51 56

### A 10 mn d'Amboise 389 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,14 % TTC  
370 000 € hors honoraires



Maison contemporaine de construction traditionnelle très lumineuse comprenant : Entrée avec placards, vaste pièce de vie de 78 m<sup>2</sup> incluant une cuisine ouverte a/e et une grande véranda chauffée avec Spa, ouvrant sur le jardin paysager et la piscine. Chambre en rdc et Sd'eau avec douche à l'italienne. A l'étage, palier avec placards, 3 chambres, S bain. Garage, grande terrasse, abri de jardin. DPE: indice énergie C. Réf 976. Tél : 02 47 30 51 56

### Proche Amboise 181 000 €

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



Jolie maison vigneronne de charme comprenant : entrée, salon, cuisine aménagée équipée, salle d'eau. A l'étage : grande mezzanine, chambre. Cour exposée plein sud, garage, caves, bois et terrain avec coup de pêche. Classe énergie en cours. Réf 988. Tél : 02 47 30 51 56

### Rochecorbon 353 400 €

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

**EXCLUSIVITÉ !**



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

### Proche d'Amboise 296 000 €

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



Proche bourg -Spacieuse maison de 2002 comprenant entrée, séjour, cuisine séparée avec bloc évier, arrière cuisine, chambre salle d'eau, à l'étage : palier 3 chambres salle de bains, WC, petit dressing. Caves voutées. Carport Le tout sur 387m<sup>2</sup> de terrain. DPE : D. Réf 961. Tél : 02 47 52 67 28

### Chançay 144 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,67 % TTC  
135 000 € hors honoraires



Idéal Investisseurs - Ensemble immobilier comprenant :  
- 1<sup>er</sup> logement : séjour, dégagement, salle de bains, chambre, WC. Greniers aménageables. Grange.  
- 2<sup>ème</sup> logement à restaurer : entrée, cuisine, salon, WC, salle de bains, 2 chambres. Terrain de 542m<sup>2</sup>.  
DPE EN COURS. Réf 986. Tél : 02 47 52 67 28

### Saint-Cyr-sur-Loire 673 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,54 % TTC  
650 000 € hors honoraires



Jolie maison année 30 comprenant: Entrée, Salon-séjour avec cheminée, Cuisine A/Equippée, 4 Chambres dont 2 avec douche privative, 1 Salle de bains, Véranda, Grand Salon TV, Atelier, Cave, Chaufferie, Garage sur un jardin clos et arboré d'env 624m<sup>2</sup>. DPE : E. Réf 974. Tél : 02 47 46 24 80

### Saint-Cyr-sur-Loire 179 000 €

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



Appartement T3 de 61,84 m<sup>2</sup> comprenant: Entrée avec placard, Salon-séjour avec grand balcon, Cuisine Aménagée, Cellier, 2 Chambres, SDE, Wc. 1 place de parking privatif et 1 local à vélos. Plus qu'à poser vos valises...à visiter rapidement. Charges annuelles : 1012 € DPE : E. Réf 980. Tél : 02 47 46 24 80

### St-Antoine-du-Rocher 296 000 €

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



Jolie maison de type tourangelle d'environ 100 m<sup>2</sup> hab et ses dépendances. Elle se compose d'une lumineuse pièce à vivre, d'une cuisine et Arr-Cuisine. A l'étage : 3 ch, dont une avec SDE privative, SdB. Garage et appentis sur 800m<sup>2</sup> clos - DPE : E. Réf 1850. Tél : 02 47 46 24 80

### Proche Bléré, direction Tours 439 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,52 % TTC  
420 000 € hors honoraires

**MAISONS ANCIENNES**



Bel ensemble du 19<sup>ème</sup>: 2 maisons anciennes, avec dépendances et caves. Sur +/- 2500m<sup>2</sup> de terrain, environnement privilégié. Maison de maître de 150m<sup>2</sup> habitables sur 2 niveaux, 3 Chambres. Longère 19<sup>ème</sup>, 90m<sup>2</sup> de plain-pied, 3 Chambres. Dépendances, caves. Au calme. DPE : D. Réf. 868. Tél : 02 47 23 29 14

### Amboise 355 000 €

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



belle maison des années 90 d'environ 130m<sup>2</sup> avec garage, sur un joli jardin clos et arboré de 585m<sup>2</sup>. 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. DPE : D. Réf. 936. Tél : 02 47 23 29 14

### Vallée du Cher, Proche Bléré 149 000 €

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



En coeur de village, tous commerces à pied : maison de caractère 75m<sup>2</sup> sur 3 niveaux. Cuisine aménagée, salon, chambre et bureau au dernier étage. Jardinnet clos non attenant /-50m<sup>2</sup> sans vis-à-vis. Toutes commodités à pied. 20min de Tours et gare TGV. DPE : D. Réf. 958. Tél : 02 47 23 29 14



# Copropriété

## Le casse-tête des travaux de rénovation énergétique



**Dans un appartement, bien souvent, la rénovation énergétique et le passage dans une classe de DPE supérieure ne dépendent pas que des travaux que l'on peut faire chez soi. Les parties communes sont aussi concernées. Et c'est là que les problèmes commencent...**

### Les copropriétés au cœur du sujet

L'enjeu est de taille. Les copropriétés représentent environ 28 % des bâtiments à usage d'habitation dans notre pays. Autant dire que la transition énergétique du parc immobilier français passera forcément par elles, à un moment ou à un autre.

Or, le constat est implacable : sur les dix millions de logements en copropriété en France, un million sont considérés comme des passoires énergétiques (classés F ou G en DPE). Et, parmi eux, à peine plus de 40 000 ont fait l'objet de travaux de rénovation en 2022 (source : Anah). Un chiffre qui donne une idée de l'ampleur de la tâche à accomplir et, aussi, de la puissance des freins qui ralentissent le mouvement.



## En chiffres

*Selon un sondage publié par la Fnaim, 44 % des 5,2 millions de biens considérés comme des passoires thermiques n'avaient pas fait l'objet de travaux de rénovation énergétique en juin 2023. Et, toujours selon la Fédération, 10,4 % des DPE effectués dans les appartements se soldent par une étiquette F ou G. C'est 17,9 % pour les maisons. L'étiquette DPE dépend aussi très directement de l'année de construction. On est à moins de 1 % de DPE F ou G pour les biens construits depuis 2006 et 1,3 % depuis 2000. C'est 12,7 % entre 1948 et 1974 et plus de 27 % pour les biens construits avant 1948.*

Pourquoi, donc, les travaux de rénovation énergétique ne vont-ils pas aussi vite qu'on pourrait l'espérer dans les bâtiments en copropriété ? La première raison tient à la lourdeur du processus de décision. Pour pouvoir démarrer, les travaux de rénovation énergétique doivent être inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée générale de copropriété. C'est d'ailleurs le cas pour tous les travaux considérés comme non-urgents. Cette réunion doit se tenir au moins une fois par an, mais le syndic peut la convoquer à chaque fois qu'il l'estime nécessaire. Cependant, c'est tout de même un processus un peu lourd, qui nécessite une convocation 21 jours en amont et la présence d'un maximum de copropriétaires. Ensuite, pour être adoptés, les travaux doivent être votés à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou absents.



## *Pas de majorité : pas de travaux*

Pourquoi, donc, les travaux de rénovation énergétique ne vont-ils pas aussi vite qu'on pourrait l'espérer dans les bâtiments en copropriété ? La première raison tient à la lourdeur du processus de décision. Pour pouvoir démarrer, les travaux de rénovation énergétique doivent être inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée générale de copropriété. C'est d'ailleurs le cas pour tous les travaux considérés comme non-urgents. Cette réunion doit se tenir au moins une fois par an, mais le syndic peut la convoquer à chaque fois qu'il l'estime nécessaire. Cependant, c'est tout de même un processus un peu lourd, qui nécessite une convocation 21 jours en amont et la présence d'un maximum de copropriétaires. Ensuite, pour être adoptés, les travaux doivent être votés à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou absents.





## Le casse-tête des travaux de rénovation énergétique



### Quelles aides pour les copropriétés ?

MaPrime Rénov' Copropriété reprend, depuis 2021, le principe de l'aide attribuée aux particuliers à destination des logements collectifs. Pour en bénéficier, la copropriété doit concerner un bâtiment construit il y a plus de quinze ans et comporter au moins 75 % de lots à destination d'habitation principale. Petit détail qui n'en est pas un, puisque les logements destinés à la location meublée saisonnière sont donc exclus de ce calcul.

Pour être éligibles, les travaux doivent permettre un gain de performance énergétique d'au moins 35 % et la copropriété doit obligatoirement être accompagnée par un maître d'œuvre. A noter que cette dépense peut être financée par l'Anah, à hauteur de 30 % du montant de la prestation et dans la limite de 180 HT par logement.

C'est le syndicat des copropriétaires (à ne pas confondre avec le syndic) qui doit déposer la demande sur le site officiel ([monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr)). Et l'aide qui est versée est bien collective, en aucun cas divisible pour être reversée aux copropriétaires.

L'aide s'élève à 25 % des travaux maximum, dans la limite de 15 000 € par logement. Sur le principe de ce qui existe pour les particuliers, il y a un bonus de 500 € par logement quand les travaux permettent de une « sortie de passoire énergétique ». Un autre bonus, du même montant, est prévu pour les travaux permettant au bâtiment de passer en « Bâtiment basse consommation ».

### L'apport du PTZ collectivité

Enfin, à cela s'ajoute un coup de pouce liés aux revenus des propriétaires. La copropriété obtient 1 500 € supplémentaire pour chaque logement occupé par des propriétaires aux revenus très modestes et 750 € pour les revenus modestes.

Au chapitre du financement, les copropriétés ont accès, tout comme les particuliers, au prêt à taux zéro. Pour elles, il peut atteindre à 30 000 € par logement si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser trois actions de travaux ou d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

Évidemment, un seul PTZ peut être sollicité pour une même copropriété. Mais, en revanche, les copropriétaires qui le souhaitent peuvent demander un prêt à titre personnel pour financer des travaux de rénovation dans leurs parties privées. Lui aussi, plafonné à 30 000 €.



**Patrice Besse**

—  
Châteaux, demeures, tout édifice de caractère  
Immobilier parisien



2024

À l'aube de ses 100 ans, le Groupe Patrice Besse  
vous présente ses meilleurs vœux

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

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



## Le DPE devient collectif

Depuis l'adoption de la loi Climat et Résilience de 2021, les copropriétés sont soumises à de nouvelles obligations en matière de travaux énergétiques. La première concerne le DPE collectif qui va, progressivement, devenir obligatoire pour toutes les copropriétés. Auparavant, il ne concernait que les copropriétés de moins de 50 lots qui étaient équipées de systèmes d'eau chaude sanitaire, de chauffage et/ou de climatisation collectifs.

Cela commence par les très grandes copropriétés, celles de plus de 200 lots, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Mais ces grands ensembles sont très minoritaires dans le parc immobilier. Dès l'année suivante, les copropriétés comprenant de 50 à 100 lots seront concernées. Et, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2026, les petites copropriétés, majoritaires dans le pays, seront elles-aussi soumises à l'obligation du DPE collectif. De plus, contrairement au DPE des particuliers, le DPE collectif devra être renouvelé tous les dix ans.

Comme dans sa version privée, le DPE collectif est une photographie de l'état énergétique d'un bâtiment. Il attribue une étiquette et délivre des recommandations de travaux. Pour le réaliser, le diagnostiqueur se réfère à un échantillon de logements et visite un appartement de chaque catégorie pour évaluer les performances de l'ensemble.



## Le Diagnostic technique global (DTG)

Au contraire du DPE, le DTG est réservé aux copropriétés. Il ne se contente pas de donner une estimation des performances énergétiques du bâtiment, il délivre un état précis de son état général. Il détaille également les travaux indispensables pour le conserver en bon état sanitaire et sécuritaire. Pour autant, pour le moment, ce diagnostic n'est obligatoire que dans deux cas : si une nouvelle copropriété est créée dans un immeuble de plus de dix ans et si le bâtiment est insalubre ou s'il menace de tomber en ruine.

## Un plan pour les travaux



La loi Climat et Résilience remet également en vigueur le fameux Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) pour les copropriétés. Ce document détermine les travaux qui seront nécessaires dans les dix années qui viennent et il en évalue les coûts. Le but est, bien sûr, d'inciter à la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique mais aussi d'aider à les planifier. Il s'agit également d'éviter que le bâtiment ne se dégrade d'année en année. Attention, ce plan doit être réalisé par un professionnel. Il comprend une liste des travaux prioritaires à réaliser pour préserver la sécurité et la salubrité du bâtiment ou pour progresser en termes de performances énergétiques. On y trouve également une estimation des gains de performance énergétique que les travaux vont permettre, ainsi que leur coût prévisionnel. Mais le PPT intègre aussi un ordre de priorité des travaux et un échéancier de réalisations sur dix ans.

Pour ce qui est de la mise en place de cette nouvelle mesure, le calendrier est d'ores et déjà entamé. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les

copropriétés de plus de 200 lots doivent mettre en place un PPT. C'est

aussi le cas depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour toutes les copropriétés de 51 à 200 lots. Toutes les autres, celles de moins de 50 lots, seront concernées dès 2025.

Selon le même calendrier, les copropriétés concernées doivent mettre en place un fonds de travaux, une réserve financière, pour financer les travaux inscrits dans le PPT. Ce fonds finance également les travaux urgents, qui ne sont pas votés en AG et les travaux de préservation de l'immeuble.

## Timing

Dans une copropriété, entre le moment où des travaux de rénovation énergétique sont évoqués et celui où ils sont votés, il se passe entre quatre et cinq ans. Il faut ensuite ajouter plusieurs mois pour leur réalisation. La force d'inertie est donc très forte. C'est un constat que partagent tous les intervenants du domaine. Le problème, c'est que la course contre la montre a commencé. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025 (dans un an pile, donc) les logements classés G seront exclus du parc locatif. Et ceux de la classe F suivront dès 2028.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**LOCATION DE  
MEUBLÉS DE  
TOURISME  
(AIRBNB) :  
EST-CE  
LA FIN DE  
L'ELDORADO**

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



## A 15 MIN DE BLOIS - PROPRIÉTÉ DE CAMPAGNE

Cette jolie propriété, dont les origines remontent au début du 19<sup>ème</sup> siècle, abrite deux corps de bâtiments accueillant deux maisons d'habitation (130 m<sup>2</sup> et 124 m<sup>2</sup>), une grange, un pigeonnier et une cave voûtée. L'ensemble des bâtiments a bénéficié d'importants travaux de rénovation tout en préservant les beaux éléments d'architecture. La propriété de 10.5 hectares est composée d'un verger, d'un bois de chênes d'1,3 hectares, d'un étang, d'un potager, d'un champ en ferme bio de 6,6 hectares. Quiétude, calme et charme assuré pour cette propriété offrant une vue dégagée et un environnement préservé.. DPE : E/B.

Prix HAI : 680 000€ Euros - Prix net vendeur : 644 550 € (Honoraires de 5.5% à la charge de l'acquéreur)

Bien Présenté par Cédric COCHETON (EI) - +33 (0)6.56.67.57.49 - [c.cocheton@barnes-international.com](mailto:c.cocheton@barnes-international.com)

**VOUS AVEZ UNE RECHERCHE, NOUS AVONS UN LIEU**



BARNES Centre

«Les champs de Salbris» | 41300 Salbris  
+33 (0)7 52 04 22 73 | [centre@barnes-international.com](mailto:centre@barnes-international.com)  
[www.barnes-proprietes-chateaux.com](http://www.barnes-proprietes-chateaux.com)

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



## PAROLE D'EXPERT

par Catherine ROYER

# Promotion immobilière

## Un constat et des solutions

### *Quel constat peut-on faire, aujourd'hui, dans le domaine de la promotion immobilière ?*

Malgré un besoin estimé à environ 450 000 logements neufs par an au niveau national, on constate une chute des mises en vente d'environ 40 % en 2023. Il y a une baisse alarmante du nombre de permis de construire accordés. Dans certaines communes, on est même dans une vraie situation de blocage. Cela est dû à des politiques publiques qui imposent parfois des contraintes bien supérieures à ce qui est demandé par les PLU et qui rendent les opérations impossibles à rentabiliser. On observe également une chute des ventes qui est liée au durcissement des capacités d'emprunt des ménages et à la baisse de leur pouvoir d'achat. Il faut savoir qu'aujourd'hui encore, trois prêts sur quatre sont refusés. Tout cela dans un contexte de hausse des prix de vente dans le neuf, conséquence des augmentations du coût de construction, de 20 à 30 %, depuis le covid et la guerre en Ukraine.

### *Quelles sont les conséquences de tout cela ?*

La première c'est la baisse des mises en chantier, dont le niveau au dernier trimestre 2023 est le plus bas depuis 15 ans. Derrière, cela implique des pertes d'emplois. La FFB, vient d'annoncer que plus de 100 000 postes seront supprimés dans le bâtiment entre 2024 et 2025. La baisse du nombre de transactions provoque également une diminution conséquente du budget des communes et des départements. En effet, une partie de ce que l'on appelle les frais de notaires leur est reversée. Cela entraîne aussi un engorgement du système locatif qui ne pourra



pas se résoudre avant, au moins, deux à trois ans, le temps que la machine de la construction redémarre.

### *Existe-t-il des solutions pour sortir de ce mauvais pas ?*

Oui, et elles sont partagées par l'ensemble du secteur. Il faut restaurer un climat de confiance auprès des investisseurs et des particuliers. Pour cela, il faut assouplir les critères d'emprunt et redonner de l'air aux acquéreurs. Naturellement, il faut maintenir les dispositifs fiscaux. Je rappelle que le Pinel, qui s'arrête fin 2024, rapporte plus à l'État qu'il ne lui coûte. Il faut stabiliser les taux d'emprunt. C'est d'ailleurs ce qui est en train de se passer actuellement. Enfin, il est important de restaurer un vrai partenariat avec les collectivités pour un développement urbain réfléchi et adapté au développement économique, environnemental, résidentiel et locatif. Mais tout cela passe par une réelle volonté politique, que nous avons du mal à percevoir pour le moment.

## En chiffres

**Nous sommes, en 2023, à -30,6 % de vente de logements neufs en moins par rapport à l'année dernière à la même période, et -46,6 % de réservations nettes au détail. C'est encore plus grave en ce qui concerne les ventes aux investisseurs (-58,6 %) et aux propriétaires occupants (-36,5 %). Ce sont des chiffres massifs qui devraient faire réagir les pouvoirs publics. Et la vente des stocks aux investisseurs institutionnels, comme cela a été envisagé, ne peut pas être la solution unique.**



# ECI PROMOTION

134 Av. de Grammont,  
37000 Tours

02 47 66 65 18

[www.eci-promotion.fr/](http://www.eci-promotion.fr/)



**EXCLUSIVITÉ**



**CHAMBRAY-LÈS-TOURS**

**644 180 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.90% TTC (Prix 620 000 € hors honoraires)  
Proche Hippodrome maison 7 pièces avec parc de 6800 m<sup>2</sup> 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

**EXCLUSIVITÉ**



**FONDETTES**

**595 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.39% TTC (Prix 570 000 € hors honoraires)  
Maison de 6 pièces de 155 m<sup>2</sup> et de 2 200 m<sup>2</sup> de terrain avec jardin. Elle comprend une pièce à vivre, trois chambres et une cuisine aménagée équipée. Elle propose aussi une cave, huit places de parking et une terrasse d' environ 50 m<sup>2</sup>.  
Classe énergie : E Réf 21

Xavier CUVIER ☎ 0668301261

**COUP DE COEUR**



**TOURS**

**147 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.64% TTC (Prix 140 000 € hors honoraires)  
Appartement lumineux T3 traversant avec balcon à proximité immédiate du tramway. Belle cuisine aménagée et équipée (valeur à neuf de 11000 euros), 2 chambres, dressing. Charges modérées (204 euros par mois).  
Classe énergie : D Réf VA2012

Eric GUIAVARCH ☎ 0625060864

**À SAISIR**



**FONDETTES**

**275 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.77% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires)  
Maison familiale à rafraîchir comprenant 3 chambres. Possibilité d'un studio en rez-de-jardin. Grand Jardin arboré piscinable. Puit, atelier et cave. Belle opportunité. A visiter sans tarder.  
Classe énergie : E Réf 25

Xavier CUVIER ☎ 0668301261

**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 m<sup>2</sup>. 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

Eric GUIAVARCH ☎ 0625060864

**EXCLUSIVITÉ**



**MONTLOUIS-SUR-LOIRE**

**245 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.90% TTC (Prix 231 350 € hors honoraires)  
Longère rénovée avec piscine, sur une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>. Belle pièce de vie de plus de 50 m<sup>2</sup> avec une cuisine équipée et aménagée. Une grande dépendance en bon état de 60 m<sup>2</sup> jouxte la maison. Rafraîchissement à prévoir.  
Classe énergie : E Réf VM414

Eric GUIAVARCH ☎ 0625060864

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**273 780 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires)  
Maison située dans le quartier Velpeau de 4 pièces avec jardin et grand garage comprenant une pièce à vivre, deux chambres et une cuisine. Possibilité d'aménager les combles. A remettre au goût du jour mais pas de gros travaux.  
Classe énergie : E Réf VM300

Louis ALUCHON ☎ 0661107575

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)



# Plus-value immobilière :

## calcul et exonérations

**La plus-value immobilière réalisée à l'occasion d'une vente immobilière est imposable à l'impôt sur le revenu (IR) et aux prélèvements sociaux. Cependant, de nombreuses exonérations existent.**

### *Comment se calcule une plus-value immobilière ?*

La plus-value immobilière est imposable lorsqu'elle provient d'une cession à titre onéreux : vente d'un bien immobilier ou des droits attachés, échange, apport en société, etc.

La plus-value brute est la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Le prix de vente est le prix mentionné dans l'acte de vente majoré des charges et indemnités réglées par l'acheteur (ex : une indemnité d'éviction) et diminué sur justificatifs des frais supportés par le vendeur (ex : le coût des diagnostics immobiliers).

Quant au prix d'acquisition, il correspond au prix d'achat ou à la valeur qui figure dans la déclaration de succession ou dans l'acte de donation. Il est majoré :

- Des frais d'acquisition d'un montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'achat ou aux frais réels sur justificatifs ;
- Des travaux pour un montant forfaitaire de 15 % du prix d'achat pour un bien détenu depuis plus de cinq ans ou aux frais réels sur justificatifs.

À cette plus-value brute s'appliquent des abattements pour durée de détention, à partir de la 6<sup>e</sup> année ; la plus-value est exonérée au-delà de la 22<sup>e</sup> année de l'impôt sur le revenu (IR) et de la 30<sup>e</sup> année des prélèvements sociaux. Par exemple, pour un bien détenu

depuis 15 ans révolus, le vendeur profite d'un abattement de 60 % pour l'IR et de 16,5 % pour les prélèvements sociaux.

### *Quel est le taux de taxation des plus-values ?*

Après abattement, la plus-value est imposée à l'IR au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Une taxe complémentaire est due pour les plus-values supérieures à 50 000 € après abattement. Elle est de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value.

### *Quelles sont les exonérations ?*

Il existe de nombreuses exonérations concernant la plus-value immobilière, chacune obéissant à des conditions particulières. Ainsi, les ventes de résidences principales, celles dont le prix est inférieur à 15 000 € ou les ventes au profit d'organismes chargés du logement social.

La plus-value est également exonérée lorsque le vendeur n'est pas propriétaire de sa résidence principale et qu'il utilise l'argent du prix de vente pour en acquérir une ou lorsqu'un non-résident cède un logement situé en France.

Par ailleurs, les retraités et les personnes qui résident dans des établissements sociaux, médico-sociaux, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés peuvent bénéficier d'une exonération sous conditions de revenus.

## *Pourquoi consulter un notaire ?*



**Le notaire se charge de calculer le montant de la taxation sur la plus-value et d'effectuer le paiement auprès des services de la publicité foncière. Par ailleurs, avant toute opération, il conseille ses clients sur les choix à faire entre les montants forfaitaires et les frais réels pour la détermination du prix et les informe sur les exonérations existantes.**

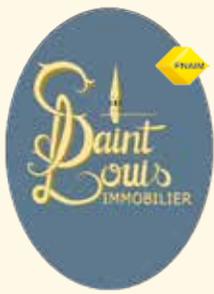


Chambre Interdépartementale  
des Notaires du Val de Loire

32 Rue Richelieu - Tours

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valde Loire.notaires.fr



# SAINT LOUIS IMMOBILIER

17 Bis Pl. du Château - 37120 Champigny-sur-Veude

www.stlouisimmobilier.fr

02 47 95 20 04



Vente - Achat - Location - Gestion - Conseil

## BIEN SITUÉE



**153 700 €**

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

## RICHELIEU

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

Réf 2134

Classe énergie : E

## COUP DE COEUR



**550 000 €**

4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 528 846 € hors honoraires)

## CHAMPIGNY SUR VEUDE

A 15 mn de chinon, demeure tourangelle atypique sur plus de 400 m<sup>2</sup> habit. : une pièce à vivre donnant sur un jardin d'hiver, une cuisine, une salle à manger et une cave, 3 chambres avec salle de bains/salles d'eau, dont une de plain-pied et un bureau. Une chambre indépendante avec salle d'eau - Terrasse couverte, un garage de 70 m<sup>2</sup>, un parc arboré.

Réf 2115

Classe énergie : C

## CHINON

Rare ! Dans une résidence, appartement de charme en duplex de type 4 avec terrasse sud-ouest sur ses 107 m<sup>2</sup> bien repartis et baignés de lumière, un hall d'entrée, un séjour avec cheminée insert donnant sur terrasse, une cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, un dressing, une salle de bains et une salle d'eau, une buanderie - un emplacement de parking extérieur privatif.

## NOUVEAUTÉ



**278 250 €**

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf 2167

Classe énergie : C

## RICHELIEU

Située à Richelieu, maison ancienne d'habitation de 96 m<sup>2</sup> composée en rez de chaussée : une cuisine, un séjour, un wc et une buanderie. A l'étage, 3 chambres et une salle d'eau / wc non attenant. Un jardin donnant sur le mable avec abris je jardin. Travaux à prévoir.

## NOUVEAUTÉ



**59 400 €**

8% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 2169

Classe énergie : NC

## À SAISIR



**99 000 €**

6.72% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 93 000 € hors honoraires)

## 2 PAS DE RICHELIEU

À deux pas de tous commerces, cette maison idéalement située, vous propose sur 87 m<sup>2</sup> 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.

Réf 2162

Classe énergie : F

## IDÉAL FAMILLE



**159 000 €**

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

## 7 MIN DE RICHELIEU

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.

Réf 2168

Classe énergie : D

## 10 MIN DE RICHELIEU

A 10 min de Richelieu, ensemble proposant : une maison d'habitation de 98 m<sup>2</sup> environ composée actuellement d'un salon, d'une cuisine, de 3 chambres, salle d'eau et wc et des possibilités d'extension - Jolies dépendances en pierre (four à pain, pressoir, etc...), dont une grange de 70 m<sup>2</sup> au sol - Verger avec puits et parcelle agricole d'environ 4500 m<sup>2</sup>.

## À SAISIR



**115 500 €**

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 2076

Classe énergie : E

## 15 MIN DE CHINON

Et de Loudun, dans un hameau calme, longère de 180 m<sup>2</sup> environ offrant une belle pièce de vie avec cuisine aménagée de 60 m<sup>2</sup> env, quatre chambres, une salle de jeux, une pièce aménagée en plain-pied, idéal pour une suite parentale, une salle de bains et une salle d'eau petites dépendances et jardin clos de 1200 m<sup>2</sup> env.

## NOUVEAUTÉ



**178 500 €**

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

Réf 2164

Classe énergie : D

Cette année 2023 fut remplie de projets concrétisés...

**72 ACQUÉREURS ET VENDEURS**  
NOUS ONT FAIT CONFIANCE.

**322 LOCATAIRES**  
ONT TROUVÉ LEUR LOGEMENT.

**12 NOUVEAUX IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**  
NOUS ONT CONFIE LEUR GESTION.

**41 COMMERÇANTS ET ENTREPRISES**  
ONT ÉTÉ ACCOMPAGNÉS  
POUR TROUVER LEURS LOCAUX.

Alors **MERCI**  
pour votre confiance !

Toute l'équipe d'IM Valoris vous souhaite  
une belle année 2024.

## SAINT ANTOINE DU ROCHER



Idéalement située cette charmante maison dispose au rdc d'une pièce de vie, une cuisine A/E, de 2 chbres, d'un espace bureau, d'une sdb avec baignoire et douche, d'une sde, d'une pièce supp. pour recevoir vos convives. A l'étage, un palier dessert une chbre, une pièce d'environ 70m<sup>2</sup>, une sde. Pour parfaire cet ensemble, un jardin, une piscine et une cave!

**660 000 €**

Honoraires charge vendeur | Réf 10239  
Classe énergie : D

## SAINT CYR SUR LOIRE



Idéalement situé dans le quartier prisé de Cottage Park, venez découvrir cette charmante maison des années 50 entièrement rénovée, composée d'une grande pièce de vie lumineuse, d'une cuisine, d'une chbre, d'une sde et d'un wc. A l'étage, 2 chambres dont une suite parentale avec sde et dressing, et un bureau ! Pour parfaire l'ensemble un ss complet !

**399 000 €**

Honoraires charge vendeur | Réf 10185  
Classe énergie : D

## PARCAY MESLAY

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<sup>ème</sup> gge indépendant complètent ce bien.



**423 000 €**

Honoraires charge vendeur | Réf 10213  
Classe énergie : D

## AMBOISE



A 8 mn du Château ! Venez découvrir ce pavillon qui vous permet une vie de plain-pied avec une belle pièce de vie donnant un accès direct au jardin, une cuisine ouverte, une sdb et 2 chbres. A l'étage, un grand palier dessert 2 chbres, un bureau et une sde. Un gge pour la voiture et un beau jardin pour les loisirs.

**254 000 €**

Honoraires charge vendeur | Réf 10240  
Classe énergie : D

## SAINT CYR SUR LOIRE



Venez découvrir ce charmant T3 idéalement situé à proximité des commerces, des écoles et des transports. Il dispose d'une grande pièce de vie lumineuse, de 2 chbres, d'une cuisine, d'une sdb et d'un wc. Pour parfaire l'ensemble, un balcon et une cave. Idéal investisseur, vendu loué. Copro. de 80 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 2644€.

**135 000 €**

Honoraires charge vendeur | Réf 10221  
Classe énergie : D

## TOURS



Venez découvrir cet appart lumineux avec vue panoramique sur Tours et sur le Cher. Il comprend un gd séjour avec une cuisine équipée, une chbre, une sde avec baignoire, un wc, une cave et une place de parking. Vendu loué, idéal investisseur avec une rentabilité de plus de 6 %. Copro de 120 lots (Procédure en cours). Charges/an : 2200€.

**99 900 €**

Honoraires charge vendeur | Réf 10189  
Classe énergie : D

## TOURS

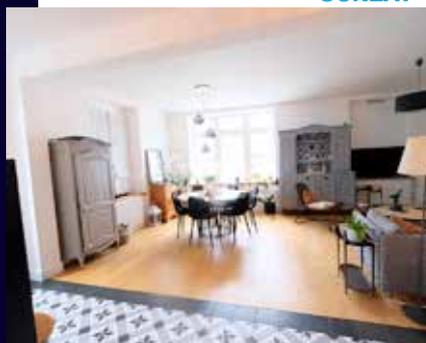
Proche des universités, idéal investisseur, appartement récent vous offrant séjour lumineux avec espace cuisine, salle de bains, wc indépendant. Faibles charges, au sein d'une résidence sécurisée. Le plus, une place de parking en sous-sol. Bus et commerces à proximité. Copropriété de 60 lots (Procédure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



**108 000 €**

Honoraires charge vendeur | Réf 10202  
Classe énergie : C

## SONZAY



Maison comprenant en rdc : un grand séjour, une cuisine A/E, une suite parentale avec sa sde. Au 1<sup>er</sup> : 3 chbres, une sdb. Au sd : un grenier peut également être aménagé. Vous bénéficiez en plus d'une grange servant de terrasse couverte ou de gge, d'une dépendance en duplex et d'une grande cave. Beau jardin clos et sans vis à vis.

**389 500 €**

Honoraires charge vendeur | Classe énergie : C  
Réf 10238



**NOUVEAUTÉ**

**VILLANDRY**

**299 000 €**

Honoraires charge vendeur

A proximité des commerces, école et A85. 4 chambres 130 m<sup>2</sup>. Maison sur sous-sol compartimenté : garage, cave, buanderie... Le tout sur un terrain d'environ 2 086 m<sup>2</sup>, clôturé. Chauffage : individuel électrique : radiateur. Assainissement : Collectif.

Classe énergie : E

Réf 37675



**NOUVEAUTÉ**

**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**108 000 €**

Honoraires charge vendeur

\* Rare dans le secteur \* Placé, en centre ville de Joué-les-Tours. Au deuxième étage, sur quatre, avec ascenseur et gardien. Type 2 d'environ 60 m<sup>2</sup>. Un séjour avec balcon, cuisine aménagée équipée avec cellier, chambre et salle d'eau. Ce bien est en excellent état. Exposition : Est.

Classe énergie : E

Réf 37667



**NOUVEAUTÉ**

**LANGAIS**

**160 000 €**

Honoraires charge vendeur

Maison 3 pièces 60 m<sup>2</sup> et dépendances. Cuisine, salle à manger d'environ 22 m<sup>2</sup>. Mezzanine desservant une salle d'eau avec WC, ainsi que 2 chambres (environ 14.50 m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup>). A l'extérieur, vous trouverez 2 dépendances, une d'environ 15 m<sup>2</sup> et une d'environ 33 m<sup>2</sup>. Un garage d'environ 22 m<sup>2</sup>. Deux coins 'jardin', avec une belle vue dégagée sur la Loire !

Classe énergie : G

Réf 83721146



**COUP DE CŒUR**

**LIGUEIL**

**170 000 €**

Honoraires charge vendeur

Bâtiment ancien restauré. Bâtisse de près de 210 m<sup>2</sup>, 5 chambres, située au cœur de Ligueil dans une impasse privative, de grands espaces de vie, de nombreuses dépendances. Grenier de 15 m<sup>2</sup>. cour fermée avec cave semi-enterrée de 14m<sup>2</sup>, garage extérieur de 17 m<sup>2</sup>, atelier de 22 m<sup>2</sup> avec son grenier de 20 m<sup>2</sup> - 3 places de parking - Espace loisir de 246 m<sup>2</sup> au bord du ruisseau.

Classe énergie : D

Réf 37645



**RARE**

**MONTS**

**730 000 €**

Honoraires charge vendeur

Propriété ancienne formant un ravissant domaine bucolique, à l'abri de toutes nuisances à 2 pas du centre bourg et aux portes de Tours. Grande maison d'habitation 220 m<sup>2</sup>, dépendances avec multiples possibilités d'aménagement, grande piscine, seconde maison d'habitation d'environ 110 m<sup>2</sup> complètement indépendante. Ecrin de verdure composé de prés, d'un verger, d'un joli jardin clos, magnifique grange.

Classe énergie : E

Réf 37643



**EXCLUSIVITÉ**

**THILOUZE**

**65 000 €**

Honoraires charge vendeur

Hangar de +/- 145 m<sup>2</sup>, à Thilouze. Avec un chalet de +/- 20 m<sup>2</sup>, alimenté en eau et électricité. Composé d'un salon, une cuisine et un toilette séparé. Une grande cour, un terrain de boule et un grand potager complète ce bien. Situé en zone A (agricole) Le tout sur un terrain d'environ 1 236 m<sup>2</sup>. Idéal pour stockage, ou activité professionnelle.

Classe énergie : NC

Réf 37664



# 2024

NOTRE AGENCE  
VOUS SOUHAITE UNE

Bonne *Année*

DANS TOUT L'INDRE ET LOIRE

POUR TOUS VOS PROJETS IMMO

**Cimm tient un agent\* à votre disposition**

\*UN AGENT chez Cimm Immobilier, est un conseiller régulièrement formé à toutes les méthodes qualitatives ; qui connaît parfaitement votre secteur pour y habiter ; qui est complètement investi dans son métier qu'il fait avec passion ; qui sait lire les évolutions du marché grâce à son équipe 🧑🏻🧑🏻🧑🏻 et son intégration dans le tissu économique et social. Il travaille méthodiquement pour l'intérêt de ses clients qu'il conseille sans compter.



**cimm**  
immobilier

# le fichier amepi

Votre bien en **EXCLUSIVITÉ**  
partagé dans les agences  
de l'Indre et Loire



## BLERE

**197 950 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 13565

Classe énergie : G

Charmante Maison de ville d'environ 105 m<sup>2</sup>, dans l'hyper centre de BLÉRÉ avec jolie cour, composée au rez-de-chaussée : séjour-salle à manger d'environ 42 m<sup>2</sup> et cuisine donnant sur la cour. A l'étage dégagement desservant 3 chambres et une salle d'eau avec WC. Grenier aménageable. Deux caves. Bien plein de charme.

Afico - 02 47 05 09 69



## MONTLOUIS SUR LOIRE

**299 250 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf 3211

Classe énergie : D

A 2min du centre, belle maison fonctionnelle et familiale de 107m<sup>2</sup> proposant de belles pièces de vie lumineuses et deux chambres de plain-pied. A l'étage, deux autres chambres et leur salle de bains seront parfaites pour les enfants. Pour le stockage et le rangement : sous-sol complet avec garage et buanderie. Grand jardin clos exposé sud.

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



## BALLAN MIRE

**346 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 11228

Classe énergie : C

Maison de +/-110m<sup>2</sup> avec une belle rénovation en 2019, offrant ainsi un intérieur rafraîchi et accueillant. La disposition des pièces est idéale pour une vie familiale, avec 3 CH. La pièce de vie lumineuse d'environ 30m<sup>2</sup> est le cœur de la maison, créant un espace convivial.

Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



## TOURS

**306 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf 2106

Classe énergie : D

Située à Tours Nord, proche commerces, écoles, transports. Sur une parcelle de 585m<sup>2</sup>, maison d'environ 100m<sup>2</sup> de plain pied. Elle est composée : D'une entrée, un salon, un séjour, une cuisine aménagée et équipée, dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC séparé, 4 chambres. Un garage, un atelier et un abri de jardin complètent le bien.

C2SI - 02 47 42 90 14



## TOURS

**149 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 367

Classe énergie : D

TOURS NORD - appartement T2, 1<sup>er</sup> étage, comprend entrée, séjour, cuisine A/E, 1 chambre, SDB, WC, balcon, parking. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). (7.00 % d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur). Copro de 48 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 719€

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



## TOURS

**137 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.70% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 5137

Classe énergie : E

Beau studio de 35m<sup>2</sup>, au cœur du centre ville se compose d'une partie pièce de vie, une partie pouvant faire office de chambre, une cuisine et une salle d'eau avec wc. Vous disposerez également d'une cour privative de 7m<sup>2</sup> ainsi que d'une cave. N'attendez pas plus longtemps, contactez-nous pour organiser une visite.

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



## SAINT CYR SUR LOIRE

**199 700 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.08% TTC**  
(Prix 186 500 € hors honoraires)

Réf 11749

Classe énergie : NC

SAINT CYR 'RESIDENTIEL'. Résidence le PARC DE FLORE, bel appartement de type 3 de 66m<sup>2</sup> habitable + terrasse de 11m<sup>2</sup> et comprenant : entrée, séjour ouvrant sur terrasse sur espace vert au calme, cuisine indépendante pouvant être ouverte à l'américaine, 2 chambres, salle de bains, wc, 2 parkings privatifs en sous-sol. Proche accès et commodités.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



## TOURS

**140 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.07% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 11848

Classe énergie : D

Appartement 2 pièces d'environ 43 m<sup>2</sup> situé au 1<sup>er</sup> étage avec ascenseur et comprenant : séjour avec placard, cuisine ouverte aménagée et équipée, dégagement, 1 chambre avec placard, salle de bains, WC séparé. Balcon de 6 m<sup>2</sup>. Une place de parking en sous-sol est également vendue avec l'appartement. Légers travaux de rafraîchissements à prévoir.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



### LE BOULAY

**135 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.75% TTC**  
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 188-076047-529  
Classe énergie : E

Maison à vendre avec jardin de 400 m<sup>2</sup>, dépendances et terrasse. Construite en 1940, d'une superficie de 75m<sup>2</sup>, en état correct dernière rénovation 2012/2013. Située au Le Boulay, à proximité de toutes commodités. 3 chambres, 1 salon.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



### TOURS

**130 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.69% TTC**  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 4f411e84-5a3c-4336  
Classe énergie : D

Appartement à vendre avec balcon, parking extérieur et ascenseur. Construit en 1970, de 64,09m<sup>2</sup> en bon état. Situé au 237 Rue Édouard Vaillant, Tours Indre-et-Loire. Prix demandé: 130 000 EUR. 2 chambres. Proche toutes commodités, transports, commerces etc.... Copropriété de 83 lots Charges annuelles : 2 700 €

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



### LA RICHE

**99 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.79% TTC**  
(Prix 91 000 € hors honoraires)

Réf 303  
Classe énergie : E

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

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



### TOURS

**130 000 €**

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

Réf 312  
Classe énergie : E

Dans une résidence récente et sécurisée, appartement T2, 48.48m<sup>2</sup> en Rdc offrant un séjour avec terrasse, cuisine ouverte, une chambre, Sd'eau. Un garage individuel en S-sol. Chauffage individuel électrique. Vendu avec locataire en place, LOYER ANNUEL HC DE 5875 euros... Copropriété de 96 lots. Charges 702 €/an. Pas de procédure en cours.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



### JOUE LES TOURS

**76 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9.85% TTC**  
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 8249-076037-720  
Classe énergie : F

Au pied d'un arrêt de tramway, appartement de type 3 situé au rez de chaussée surélevé composé d'une entrée, belle pièce de vie de 20 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée, deux chambres, salle de bains, wc. Une cave. Chauffage collectif. Loyer de 605€ CC soit 504€ HC + 101€ de charges.

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



### JOUE LES TOURS

**198 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.03% TTC**  
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 8356-076037-817  
Classe énergie : C

Rare, dans résidence sécurisée avec ascenseur et box, au pied du bus et à deux pas des deux lions, appartement type 4 de 81.4 avec 3 chambres, belle cuisine ouverte sur salon, l'ensemble de 30.19 m<sup>2</sup>, salle d'eau, eux balcons, proche de toutes commodités et à côté du lycée Grammont et du futur tramway...

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



### TOURS

**125 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.60% TTC**  
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 11815  
Classe énergie : A

TOURS "Febvotte" Appartement T2 dans petite résidence de 2000 comprenant entrée avec placards, salon-séjour avec kitchenette, loggia (6 m<sup>2</sup>), chambre, salle de bains et toilettes. Place de parking. Charges individuelles avec chauffage électriques. Investissement locatif : l'appartement est louable en l'état ou premier achat !

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



### TOURS

**161 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.66% TTC**  
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 11828  
Classe énergie : D

Appartement 3 pièces de 63 m<sup>2</sup> comprenant : une entrée avec placard, un séjour parqueté 18 m<sup>2</sup>, une cuisine indépendante, 2 belles chambres parquetées de plus de 12 m<sup>2</sup>, une salle de bains et toilette séparée. Vous profiterez également de 2 balcons filants. Le bien se trouve au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur d'une copropriété très bien entretenue.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



# Prêt à taux zéro : de nouvelles règles en 2024



**Le Prêt à taux zéro, qui soutient le secteur de l'immobilier depuis 1995, est prolongé jusqu'en 2027. Plus de foyers pourront en bénéficier, mais dans un cadre plus restrictif. Revue de détail du nouveau dispositif.**

## Soutenir les emprunteurs

Au 31 décembre 2023, le prêt à taux zéro aurait dû tomber aux oubliettes. Mais cette suppression tombait plus que mal dans un contexte de crise globale du secteur du logement. Ajouter un boulet au pied des emprunteurs ? Le moment était mal choisi. A la mi-octobre, donc, au micro de RTL, le ministre de l'économie, Bruno Le Maire a lui-même annoncé la marche arrière du gouvernement. « Le PTZ devait être supprimé et nous avons décidé de le prolonger. Parce qu'aujourd'hui, il y a un effondrement des crédits immobiliers et qu'il est devenu très difficile d'emprunter, suite à l'augmentation des taux. Il y avait auparavant, environ 20 milliards de crédits mensuels. On est passé à environ 10 milliards. ». Le PTZ est donc prolongé pour l'année 2024 et jusqu'en 2027, mais avec des modalités et des conditions différentes.



## Coup de pouce pour le social

*Les locataires d'un logement social qui souhaitent acheter leur appartement bénéficient d'un coup de pouce supplémentaire. Ils voient, en effet, la part du Prêt à taux zéro doubler dans leur financement. Elle passe de 10 % à 20 % de l'enveloppe globale. Mais cela ne concerne que peu de dossiers, seulement 4 % des PTZ accordés en 2022.*

« Aujourd'hui, les personnes seules gagnant plus de 3 100 euros par mois en zones tendues et 2 000 euros en zones détendues sont exclues de ce dispositif », a expliqué le ministre de l'économie. « À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, elles seront éligibles respectivement jusqu'à 4 100 euros en zones tendues et 2 400 euros en zones détendues. » Selon les estimations de Bercy, ce sont donc six millions de foyers fiscaux supplémentaires qui pourront prétendre à un PTZ l'an prochain.



## 6 millions de bénéficiaires en plus

Les plafonds des deux premières tranches, celles qui offrent les meilleures conditions de prêt, sont nettement relevés. Dès 25 000 € de revenus annuels en zone A et 15 000 € en zone C, il sera possible de solliciter un PTZ à taux plein. De plus, une nouvelle tranche est créée pour les revenus compris entre 37 000 € et 49 000 € en zone A (24 000 € et 28 500 € en zone C), pour élargir encore l'assiette des bénéficiaires. Au total, ce sont 29 millions de foyers fiscaux qui sont potentiellement éligibles, contre 23 millions dans l'ancienne version, soit 73 % de la population contre 60 %.

L'objectif de cet élargissement, c'est de créer un effet de levier. Plus de bénéficiaires du PTZ, c'est plus de financements qui pourront finalement se réaliser et, donc, un coup de boost sur le marché de l'immobilier.

Les montants qu'il sera possible de mobiliser avec le PTZ augmentent également. La somme maximale empruntable passe de 80 000 à 100 000 €. Idem pour ce qui concerne la part maximale du financement allouée au PTZ. Elle était, dans l'ancienne version, de 40 %. Elle sera désormais de 50 % pour la première tranche de revenus. Elle ira en diminuant à mesure que les revenus progressent. La dernière tranche, créée avec cette réforme, ouvre à un financement potentiel de 20 % du projet. Selon les services de l'État, l'aide sera comprise entre 5 000 et 40 000 € par achat immobilier et permettra de ramener le taux d'intérêt moyen d'une opération de 4,4 % à 3 %. Le tout pour un coût total de 800 millions d'euros.





## Prêt à taux zéro De nouvelles règles en 2024



### *Un PTZ plus ciblé*

Attention, si davantage de foyers peuvent solliciter un Prêt à taux zéro, le spectre des projets finançables, lui, devient plus restrictif. Le territoire national est divisé en plusieurs zones, selon l'état du marché de l'immobilier. Les zones A et B1 sont considérées comme tendues.

C'est-à-dire que la demande de logements est structurellement et de façon importante supérieure à l'offre. Il y est donc très difficile de se loger. Cela concerne essentiellement les littoraux, la région parisienne, les très grandes villes et les zones touristiques. Les zones B2 et C sont dites « détendues ».

Même si le marché immobilier peut connaître des tensions conjoncturelles, elles bénéficient d'une situation assez équilibrée.

Il s'agit de villes moyennes et des secteurs ruraux.

Le nouveau PTZ resserre les conditions de financement en fonction de ces zones. Auparavant, il était possible de financer un projet dans le neuf, en collectif ou en maison individuelle, n'importe où en France. L'aide du PTZ était simplement plus importante en zone tendue.

### *Neuf : uniquement en collectif et en zone tendue*

Désormais, pour un projet dans le neuf, le PTZ sera mobilisable uniquement dans les zones tendues (A et B1) et uniquement pour un projet dans un habitat collectif. Impossible donc de financer du neuf en zone détendue avec le PTZ.

Dans l'ancienne version du PTZ, on pouvait financer un projet dans l'ancien partout en France, à condition qu'il comprenne au moins 25 % de dépenses liées à de la rénovation énergétique. La règle ne change pas, mais elle ne s'applique plus que dans les zones détendues (B2 et C).

Le gouvernement justifie ces restrictions par la cohérence avec ses objectifs prioritaires en termes de lutte contre le réchauffement climatique. Il s'agit de continuer à lutter contre l'artificialisation des sols, d'où les restrictions concernant le neuf en zone détendue et de favoriser la rénovation de l'immobilier existant, d'où les aides dans l'ancien en zone détendue.

Pour contrebalancer les effets de ces restrictions, l'État a décidé de faire passer un peu plus de 200 villes supplémentaires dans la catégorie des zones tendues. Cela concerne de nouveaux secteurs du littoral atlantique notamment et plusieurs villes moyennes, comme Troyes, Cholet ou Le Mans. Mais, dans nos régions du Centre-Val de Loire et du Poitou, la quasi-totalité du territoire reste en zone détendue.

# NOTRE NOUVELLE ADRESSE À LA VILLE-AUX-DAMES



## Une adresse au calme, proche de tout !

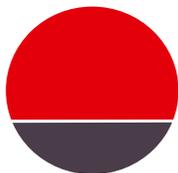
**Découvrez Louise de Bourbon,** une nouvelle résidence composée de 17 appartements du studio au 4 pièces, ouverts sur de beaux espaces extérieurs (terrasse avec jardin pour les logements du rez-de-chaussée, balcon dans les étages).

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

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

**06 03 00 15 15**

Renseignements & vente



**AETHICA**  
CENTRE VAL DE LOIRE



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

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

## Maison individuelle : la grande perdante

On l'a vu, la maison individuelle est désormais totalement exclue du PTZ. Or, les projets concernant les maisons individuelles représentaient presque la moitié des attributions de PTZ ancienne formule. En 2022, sur 63 647 PTZ délivrés, 31 749 l'étaient pour une maison individuelle. C'est donc bien un changement majeur.

Evidemment, la nouvelle n'est pas passée inaperçue. En effet, ce secteur compte parmi les plus touchés par les difficultés actuelles sur le front du logement. Selon la Fédération Française du Bâtiment, sur l'année 2023, on est à plus de 45 % de baisse du nombre de maisons individuelles construites en France. Grégory Monod, président du Pôle Habitat de la FFB estime que ce chiffre pourrait même tomber à 50 000 unités en 2024. On était à plus de 120 000 maisons construites chaque année entre 2007 et 2022. Or, toujours selon le syndicat professionnel, le rêve d'une maison individuelle concerne près de 80 % de la population française.

Les causes sont bien connues : hausse des coûts de construction, augmentation des prix du foncier... Mais il y a aussi la politique de Zéro artificialisation nette (ZAN), qui a pour but d'empêcher de bétonner des parcelles qui ne le sont pas actuellement. Pour rappel, chaque année, la France perd entre 20 000 et 30 000 hectares d'espaces naturels.



un **bon**  
signe

Pour tout un secteur, le prolongement du Prêt à taux zéro est évidemment une bonne nouvelle et un vrai soulagement. L'élargissement des conditions pour en bénéficier va, en plus, permettre à davantage d'acquéreurs potentiels de concrétiser leur projet. A condition toutefois que leurs envies correspondent aux types de projets éligibles en fonction des zones concernées.

## Pour un retour à l'ancien PTZ ?

Et même dans l'ancien, le nouveau spectre du PTZ va poser des difficultés. Un projet dans l'existant n'est finançable par le PTZ que dans les zones tendues. Ainsi, il est désormais impossible de mobiliser un prêt à taux zéro à Quimper ou au Mans par exemple, pour un achat dans l'ancien. Et cela même si le projet comporte un volet rénovation. Cela va donc rendre le financement de ces projets beaucoup plus difficile. C'est un coup dur pour le marché immobilier dont on sait qu'il est déjà compliqué sur l'ensemble de la France. C'est aussi un signal négatif à destination des acquéreurs qui pourraient faire le choix d'acheter un bien immobilier à rénover pour l'habiter eux-même ou pour le mettre en location. Pour toutes ces raisons, de nombreuses voix se sont élevées pour demander le retour du Prêt à taux zéro dans sa forme précédente. La commission des finances à l'Assemblée nationale a voté dans ce sens, avec le soutien de près de 300 députés, du Sénat et de l'association des Maires de France. Olivier Salleron, président de la FFB, salue le vote des parlementaires : « L'écrasante majorité des députés, des sénateurs et des élus locaux ne comprennent pas l'entêtement du gouvernement sur le PTZ alors que la situation actuelle plaide clairement pour son maintien avec l'effondrement des chiffres de la construction, les difficultés des Français à se loger, le tassement des chiffres de l'emploi et le sentiment de relégation sociale des Français vivant hors des zones urbaines ».

Dans  
votre prochain  
magazine :

**ET SI  
L'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER  
REDEVENAIT  
INTÉRESSANT ?**



## Des professionnels sceptiques

Les professionnels du logement, promoteurs, agents immobiliers, constructeurs, présentent depuis plusieurs mois, un front uni face aux difficultés qui touchent le secteur. Et cette union n'a pas été du tout convaincue par les évolutions du prêt à taux zéro applicables depuis le début de l'année 2024.

Le communiqué de presse met l'accent sur le fait que malgré le passage de 204 communes en zone tendue, le nouveau prêt à taux zéro exclut 93 % du territoire national de toute aide dans la construction neuve. Et cela, dans un contexte où les taux d'intérêts restent très élevés et où le secteur est globalement fragilisé.

# ECI PROMOTION

Hall Parc

à Saint-Cyr-sur-Loire

**Bureaux et cabinets médicaux**

Avec plus de  
150 places de parking

*ECI PROMOTION  
vous présente  
ses meilleurs vœux  
pour 2024*

Photos non contractuelles

02 47 66 65 18

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

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



## JOUE LES TOURS

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



## TOURS MAIRIE

Appartement Haussmannien 135,7m<sup>2</sup> (LC) dans immeuble (20 lots), asc, cave, garage double. Entrée, réception, cuisine A et E, 3 chambres, dressing, salle de douche. Cave. Chambre indépendante. Charges annuelles ~ 2 200 €. Classe énergie D. Classe climat D. **738 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 710 000 € hors honoraires). Réf T2985



## TOURS

Bel appartement 135,66m<sup>2</sup> (LC) dans résidence (110lots) avec asc, cave et deux parkings. Entrée, salon/ séjour avec terrasse de 18m<sup>2</sup> bénéficiant d'une vue panoramique sur la ville de TOURS, cuisine, quatre chambres, douche, bains. Charges annuelles ~ 4 500 €. Classe énergie D. Classe climat D. **483 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 465 000 € hors honoraires). Réf T3037



## TOURS PREBENDES NORD

EXCLUSIVITE : Superbe appartement type 5 de 106,42m<sup>2</sup> (LC) dans résidence (50 lots), avec asc, parking. Entrée, séjour Sud avec (balcon), cuisine A et E, 3 chambres, bains, douche. Chambre indépendante 16,13m<sup>2</sup> (lc). Charges annuelles ~ 4 000€/ an. DPE ancienne version. Classe énergie C. **540 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 520 000 € hors honoraires). Réf T3022

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)

# Bonne Année 2024

## Un projet pour cette nouvelle année ?

N'hésitez pas à nous contacter

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



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

0891 4327264