

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION VAL-DE-LOIRE - N°228 MAI 2024



Acheter
dans le neuf
*Est-ce réellement
plus cher ?*

Vendeur,
acheteur
*Comment
trouver
le bon prix ?*

Parole d'expert
*par Cédric
COCHETON*



NOUVEAU DÉPART !

« SI SIMPLE AVEC CITYA IMMOBILIER »

Après avoir obtenu mon diplôme, j'ai dû déménager et l'agence Citya Immobilier m'a rapidement trouvé un appartement idéalement situé. Ils ont pris en charge toutes les formalités. Merci !



RCS Chartes Gille 348 662 255 - RCS SGTI 353 440 456 - RCS Béranger 498 661 099 - © AdobeStock - R

**BIEN
CHEZ
SOI**



02 47 31 16 16



02 47 70 12 70



02 47 60 22 15

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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



PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

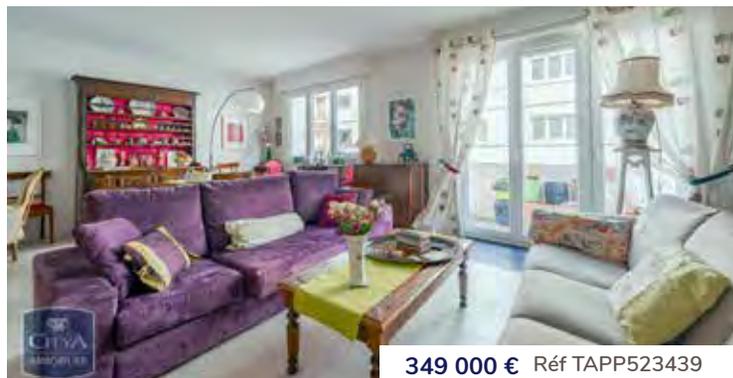
■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic | citya.com | f | t | @ | in



185 000 € Réf TAPP520893

TOURS

Tours : appartement 2 pièces (49 m²) à vendre - EXCLUSIVITÉ CITYA Béranger : BEAU 2 PIECES AVEC TERRASSE ET GARAGE Nous sommes heureux de vous proposer cet appartement de 2 pièces plein ouest de 49 m² en vente à Tours (37000). Copro 89 lots. Charges : 1464.23 euros/an. Classe ENERGIE C.



349 000 € Réf TAPP523439

TOURS

A VENDRE - Laissez vous séduire par cet appartement bourgeois T4 situé en plein cœur de Tours. Avec une superficie de 88m², ce bien offre des espaces lumineux et des volumes généreux qui sauront vous charmer dès le premier regard. Copro 38 lots. Charges : 2 700 euros/an. Classe ENERGIE D.



370 000 € Réf TAPP506794

TOURS

A VENDRE : Une exclusivité CITYA BERANGER : Quartier Saint Eloi, entre Halles et Place Rabelais. Superbe appartement quatre pièces parfaitement agencé, traversant et baigné de lumière, au cinquième et dernier étage d'une résidence récente. Vous découvrirez une pièce principale de 40 m² avec cuisine ouverte aménagée et équipée, un espace ensoleillé, bordé d'une magnifique terrasse de 34m² exposée sud. Charges : 1 800 euros/an. Classe ENERGIE D.



330 000 € Réf TAPP526136

TOURS

COUP DE COEUR - Magnifique appartement T3 situé à Tours, ce bien de 82 m² offre un espace de vie lumineux comprenant une vaste entrée, un salon, une cuisine séparée aménagée ainsi que deux chambres, et une salle d'eau avec douche à l'italienne. Copro 28 lots. Charges : 1111 euros/an. Classe ENERGIE D.



208 000 € Réf TAPP520325

TOURS

Appartement Type 3, parfaitement agencé, grand salon lumineux, cuisine moderne et entièrement aménagée, 2 chambres, salle de bain, balcon. Copro 67 lots, charge 972€/an. Classe ENERGIE B. Réf. 64

BALLAN-MIRÉ

Charmante maison de standing, récente avec prestations de qualité. Ce bien est en excellent état, il est composé d'une vaste entrée, cuisine A/E, salon/séjour donnant sur une terrasse avec sa piscine, 6 chambres, 2 salles de bains, 2 salles d'eau et 4 WC. Places de parking et un garage. Classe ENERGIE C. Réf 90.



842 000 € Réf TMA1142538



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



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



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



TOURS

COUP DE COEUR - CITYA BERANGER vous propose cet appartement de 4 pièces exposé sud-ouest 100 m² en vente dans le centre-ville de Tours (37100). Il s'organise comme suit : une entrée, un beau séjour de 33 m² avec véranda chauffée, deux chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Copro 13 lots. Charges : 1 681 euros/an. Classe ENERGIE C.

Réf TAPP515517

340 000 €

TOURS

LOT DE DEUX STUDIOS A VENDRE - Dans une belle résidence sécurisée, en fond de cour, ils se trouvent à son 1er et 2^{ème} étage et bénéficient d'une cave en annexe. Les revenus locatifs annuels sont actuellement de 9510.36€ CC. Copro 32 lots, charges: 1400€/an. Classe ENERGIE E. Réf. 324/372



Réf TAPP525630

265 000 €



JOUÉ-LÈS-TOURS

Appartement type 4 de 75 m² à Joué-lès-Tours. Au 2^{ème} étage. Il comprend trois chambres spacieuses, une cuisine équipée et aménagée, ainsi qu'une salle d'eau. Son orientation sud-est assure une luminosité optimale, vous pourrez également profiter d'un balcon attenant au salon. Copropriété de 70 lots, charges 3 000,00 euros/an. Classe ENERGIE C.

Réf TAPP523863

119 000 €

RETROUVEZ-NOUS SUR 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

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



190 000 € Réf 6667 TMAI143232

JOUÉ-LÈS-TOURS

Jolie maison T3. Son intérieur propose un séjour avec cuisine ouverte. A l'étage, 2 chambres avec placards. Un jardin. Elle est en bon très état général. Cette maison est actuellement louée 8100€ à l'année, idéal pour un investissement sans les charges d'une copropriété ! Classe ENERGIE E. Réf 254.



319 000 € Réf TAPP523203

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T4 lumineux avec vue sur la Loire, comprenant : cuisine aménagée, salon/séjour, 3 chambres lumineuses, salle de bain et salle d'eau. Une terrasse orientée plein Sud. 2 parkings. Copro 24 lots, charge 1720€/an. Classe ENERGIE C. Réf.136



63 000 € Réf TAPP525681

TOURS

Appartement T1 de 20 m² en centre-ville de Tours, idéal pour investissement locatif. Se compose d'une pièce de vie de 14.45 m², d'une kitchenette, d'une salle d'eau. Situé au 4^{ème} étage d'une résidence de 9 étages avec ascenseur. Copropriété de 105 lots, charges 583.65 euros/an. Classe ENERGIE D.

TOURS

Appartement T2 de 42 m² à Tours, au deuxième étage d'un immeuble moderne de 2018. Une chambre, une cuisine équipée et aménagée, Chauffage individuel électrique, Un balcon exposé sud. Une place de parking. Actuellement loué à 6 732€ par des locataires sérieux engagés dans des études en alternance, à proximité immédiate de l'UT de Tours. copropriété 53 lots, charges 700 euros/an. Classe ENERGIE C.



148 000 € Réf TAPP524553



700 000 € Réf TMAI143118

TOURS

Tours Quartier Strasbourg. Maison de 158 m². Salon, cuisine aménagée équipée, salle à manger, piscine intérieure. À l'étage, trois chambres, une salle de bains. Une dépendance comprenant deux pièces polyvalentes, une mezzanine, salle d'eau. Un sous-sol, place de parking aérienne. Classe ENERGIE C.



737 000 € Réf TMAI143269

TOURS

Tours Tranchée. Maison de 150 m² avec dépendances. Entrée, séjour, salle à manger, cuisine. 1^{er} étage 3 chambres, cabinet de toilette. 2^{ème} étage 2 chambres, salle de bain et toilettes. Un grenier, une cave. Une dépendance et un garage et 2 jardins. La copropriété comporte 2 lots. Classe ENERGIE G.

■ 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

MAI 2024

Ancien

Vendeur, acheteur

Comment trouver
le bon prix ?



À consulter

les annonces

des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

22 Le fichier AMEPI

Parole d'expert

12 par Cédric COCHETON

Parole de Notaire

14 Le changement de régime
matrimonial
et ses conséquences

Publi-reportage

17 Propriétaire Solitaire 37
à Tours

30 JHTB Constructions
à Tours



Neuf

Acheter dans le neuf :

Est-ce réellement plus cher ?



Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à 15 000
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 - Rémy CHARRON

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers
DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE
n°228 du 07 Mai au 03 Juin 2024

Impression :
Imprimerie Centre Impression
11, rue Marthe Dutheil
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.



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

Aux portes d'Amboise 554 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,52 % TTC
525 000 € hors honoraires



Dans un très bel environnement, maison contemporaine offrant un vaste salon/séjour avec cheminée, cuisine a/e, chambre, Sde, bureau - Au 1^{er} : grande mezzanine/salle de jeux, 3 chambres, Sde - Garage. Terrain paysagé de 3000 m² avec garage de 96 m² pouvant contenir 4 ou 5 voitures, grenier au dessus, cave DPE D. Réf 1116. Tel : 02 47 30 51 56

Amboise Centre 279 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,28 % TTC
265 000 € hors honoraires



Adorable maison ancienne située proche commerce et écoles Entrée, pièce de vie lumineuse et traversante avec cuisine ouverte aménagée équipée, arrière cuisine. chambre avec salle d'eau, wc. Au 1^{er} étage : palier, 2 chambres, salle de bains, wc. Au 2^{ème} étage : chambre. Jolie cour avec caves. DPE en cours. Réf 1114. Tel : 02 47 30 51 56

Proche Amboise 338 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,63 % TTC
320 000 € hors honoraires



EXCLUSIVITÉ
A 10 mn d'Amboise, Maison parfaitement entretenue et lumineuse : Entrée, cuisine a/e, séjour avec cheminée, salle de bains, 3 chambres, dressing, wc. A l'étage : 2 chambres, bureau, salle d'eau avec douche à l'italienne, WC, grenier, garage double. Jardin paysager de 1100 m² avec vue bucolique. DPE en cours. Réf 1058. Tel : 02 47 30 51 56

Monnaie 296 000 €

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



Cette jolie maison ancienne remplie de charme vous séduira par ses éléments anciens et sa luminosité. séjour avec poêle à granulés -cuisine A/E - 2 chambres communicantes - sde - wc - buanderie, à l'étage : mezzanine avec coin chambre possibilité d'en faire 2 chambres- dépendances - cave - atelier - le tout sur env.800m² de terrain clos. Classe énergie : D. Réf : 030. Tél : 02 47 52 67 28

Campagne de Vouvray 285 500 €

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



EXCLUSIVITÉ
Dans un hameau au calme dans un écrin de verdure cette longère vous offre une cuisine salle à manger avec cheminée salon bureau wc, à l'étage palier 2 chambres sdb et dressing. Belle Grange et cellier. Le tout sur 1672m² de terrain arboré. DPE : E. Réf : 808
Tél : 02 47 52 67 28

Au coeur de ROCHECORBON 369 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,43 % TTC
350.000 € hors honoraires



Beaucoup de possibilités pour cet ensemble immobilier de 2 maisons anciennes - 1^{ère} maison à restaurer entièrement env. 66m² : séjour avec placard, cuisine, chambre, sdb, WC, cellier. 2^{ème} maison d'env. 73m² : pièce à vivre avec cheminée et coin cuisine, salle d'eau-WC, à l'étage : palier et chambre. Dépendances : atelier, nombreuses caves. DPE : G. Le tout sur env. 1000 m² de terrain. Réf : 1106. Tél : 02 47 52 67 28

Tours Ste Radegonde 296 000 €

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



Maison très entretenue éditée sur sous-sol. elle se compose d'une entrée sur salon-séjour parqueté, cuisine indépendante aménagée équipée, 3 chambres, salle de bains, wc. Au Sous-sol: garage, atelier chaufferie, pièce avec fenêtre. Le tout sur un jardin clos d'env 480 m². DPE D. Réf 1666. Tel : 02 47 46 24 80

Joué-lès-Tours 296 000 €

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



Jolie maison récente au calme dans un secteur résidentiel comprenant au Rdc : Entrée, Salon-séjour, Cuisine A/E, Grand cellier, Dégagement desservant 1 chambre avec salle d'eau privative, Wc. Au 1^{er} étage: Palier, 2 Chambres, Salle d'eau, Wc. Garage. Le tout sur un terrain clos d'env 492m². DPE D. Réf 1995. Tel : 02 47 46 24 80

Saint-Cyr-sur-Loire 493 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,89 % TTC
470 000 € hors honoraires



SITUATION EXCEPTIONNELLE
Maison ancienne années 30, rénovée d'env 150 m² hab et ses dépendances. Elle se compose de : une Entrée, un Séjour parqueté avec cheminée, un vaste salon donnant sur jardin avec poêle à bois et une Cuisine A/E, Wc, 4 Chs sur 3 niveaux dont une avec Sde privative, Sdb/Wc. Garage, Cave... et charmant jardin clos. DPE D. Réf 1020. Tel : 02 47 46 24 80

Proche Bléré 414 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,81 % TTC
395,000 € hors honoraires



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

Amboise Proche Centre Ville 349 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,18 % TTC
335,000 € hors honoraires



CENTRE VILLE À PIED
15min à pied du centre ville, belle maison des années 90 d'environ 130m² avec garage, sur un joli jardin clos et arboré de 585m². 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. Classe énergie D. Réf : 936. Tel : 02 47 23 29 14

Proche Bléré 145 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,62 % TTC
136,000 € hors honoraires



CHARME DE L'ANCIEN
Vallée du Cher, Charme de l'ancien : en coeur de village, tous commerces à pied : maison de caractère 75m² sur 3 niveaux. Cuisine aménagée, salon, chambre et bureau au dernier étage. Jardin clos non attenant /-50m² sans vis-à-vis. Toutes commodités à pied. 20min de Tours et gare TGV. Classe énergie : n/a. Réf : 958. Tel : 02 47 23 29 14

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



Vendeur, acheteur

Comment trouver le bon prix ?



On le dit sur tous les tons, l'ajustement des prix est une des clés pour sortir de l'apathie que connaît actuellement le marché de l'immobilier. Mais au fait, comment se fixe le prix d'un bien ? Comment savoir s'il est correct ?
Éléments de réponse.

A chacun son prix

En matière d'immobilier, il n'y a pas un mais plusieurs prix. Chacun, en fait, a un peu le sien en tête. Le vendeur construit la valeur de son bien par rapport à son histoire personnelle. Il intègre, bien souvent, les travaux qu'il a pu réaliser et, parfois, construit son prix en fonction du budget de son futur achat. L'acheteur, lui, a en tête le prix qu'il est prêt à payer, le budget dont il dispose. L'État, de son côté, a une vision essentiellement fiscale de la valeur du bien. Quant au professionnel de l'immobilier, il est là pour réaliser la synthèse de tout cela, dans un contexte de marché donné. Pour lui, il n'y a qu'un seul prix, c'est celui qu'un acheteur est prêt à payer pour acheter le bien.



Patrim Usagers

Cet outil mis en place par la direction générale des finances publiques permet de connaître les prix auxquels se sont vendus des biens situés dans un secteur donné. Cela donne un socle précis à une évaluation. La base de donnée regroupe vingt millions de transactions et est accessible gratuitement sur impots.gouv.fr

Tout d'abord, quand on parle de prix en immobilier, il faut se garder de toute généralisation hâtive et de toute règle de calcul infaillible. Le prix est un élément propre qui dépend d'une foule de facteurs. Chaque bien a sa vérité propre. Méfiance, donc, sur la notion de moyenne. Pour le dire simplement : le prix d'un bien n'est pas la multiplication d'un prix moyen sur un secteur par un nombre de mètres carrés.

Naturellement, les prix habituellement constatés dans un secteur servent tout de même de base à l'évaluation. Une maison dans le cœur d'une ville ne se vend pas dans la même fourchette que son équivalent en deuxième couronne et les prix à Angers n'ont rien à voir avec ceux de Châteauroux. Ces valeurs globales se trouvent facilement sur internet ou dans la presse spécialisée, ville par ville et secteur par secteur.

Mais pour fixer un prix de départ de l'évaluation, il faut affiner cette simple tendance générale. Dans un même quartier, toutes les situations ne se valent pas. On peut être plus ou moins proche d'un moyen de transport ou des commerces. On peut, ou pas, donner sur tel ou tel monument. On peut aussi être gêné par une nuisance sonore ou visuelle, même dans un excellent quartier. Tous ces éléments vont pondérer le prix moyen constaté dans le secteur.

Plus que le prix moyen dans la ville ou le quartier, ce sont donc les ventes réalisées dans les immeubles voisins et de biens comparables qui peuvent nous éclairer. Mais, là encore, pas de vérité absolue à attendre de cette étude. Ce ne sont que des éléments de comparaison qui nous donnent un ordre d'idée du prix que l'on peut envisager ou pas. Une première façon, par exemple, de revenir à la réalité pour un vendeur qui aurait construit son prix sans prendre en compte la réalité du marché. Mais tout dépend en plus, des qualités et des défauts propres au bien. Autant d'éléments qu'il va falloir analyser avec le plus d'objectivité possible.





Vendeur, acheteur : Comment trouver le bon prix ?



Tout dépend de votre bien...

Vous connaissez les prix dans votre ville et plus particulièrement dans votre quartier. Vous avez relevé quelques exemples de transactions récentes de biens comparables au vôtre. Vous avez une bonne base pour évaluer le prix de votre bien. Reste à déterminer les éléments qui vont venir en bonus et en malus par rapport au prix du secteur.

Une belle vue fait partie des éléments qui peuvent ajouter une plus-value à un bien. Selon les cas, on peut compter entre 10 et 15 % de bonus. Dans le même ordre d'idée, une explosion au sud apporte un plus de l'ordre de 3 à 5 % par rapport à une exposition au nord. Le confort de vie, évidemment, n'est pas le même. De même, un rez-de-chaussée se vendra nettement moins cher qu'un troisième ou quatrième étage (sauf s'il n'y a pas d'ascenseur, bien évidemment). La décote peut aller jusqu'à 20 % dans certains cas.

La présence d'un espace extérieur est déterminante, surtout depuis la crise du covid. Le traumatisme des journées passées enfermées chez soi a marqué bien des acquéreurs. Un beau balcon, mieux encore une terrasse et c'est encore un point de bonus. Pour une maison, c'est l'absence d'espace extérieur qui va jouer comme un vrai malus. Le jardin ou, a minima, la cour, va souvent avec la demande d'une maison.

Le plan du logement, l'agencement des pièces et la qualité de la circulation sont essentiels. Le nombre de chambres, de salle de bain, la situation de la cuisine par rapport au salon, ce sont des choses qui ont une influence sur la vie des habitants et qui jouent sur le prix de vente. A cela s'ajoutent les possibilités d'évolution du logement. Si l'on peut aménager des combles ou installer un bureau supplémentaire, c'est évidemment un plus pour la vente et le prix.

Tous ces critères s'appliquent tout aussi bien à l'espace extérieur. La présence, par exemple, d'une dépendance (encore mieux si elle est aménagée ou aménageable en studio indépendant) est un bonus considérable. Idem pour un jardin bien conçu, bien équipé et bien entretenu. La présence d'une piscine a longtemps été considérée comme un bonus important. Mais c'est nettement moins le cas aujourd'hui. Les restrictions d'eau rendent cet équipement un peu moins désirable. Certains acquéreurs refusent même d'acheter un bien équipé d'une piscine, également pour des raisons écologiques.

Viennent ensuite tous les critères liés à la qualité du bien, à son état général. Quel est le matériau de construction, quel est l'état de la toiture, des gouttières, de la façade, des murs, des sols ? Comment le bien a-t-il été entretenu ? Entre deux biens comparables, ce type d'éléments peut faire varier le prix de plus de 25 %.

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 dans le Centre-Val de Loire



✿ Dans la campagne tourangelle, avec son jardin intimiste et ses caves troglodytiques, une maison en tuffeau et ses dépendances
Ref 670264 - DPE E/E 338 000 €

En vente en Touraine



✿ Aux abords d'un village et dans un parc de 2,9 ha avec étang, un moulin fondé en titre dont l'origine remonte au 17^e s.
Ref 659025 - DPE D/D Vente en exclusivité - 980 000 €

En vente à Tours



✿ Proche de la gare de Tours, un duplex rénové, aux airs de petit hôtel particulier
Ref 804330 - DPE D/D 450 000 €

En vente proche de Tours



✿ Aux portes de Tours, une ancienne closerie, ses deux logis et ses caves troglodytiques
Ref 183415 - DPE F/F 665 000 €

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

Le DPE, nouveau juge de paix

Parmi les éléments qui font un prix aujourd'hui, le classement DPE est devenu un des plus importants. Tous les professionnels le constatent depuis plusieurs années, les biens classés en F et en G subissent une décote qui peut aller jusqu'à 30 %. D'abord parce qu'ils ne pourront bientôt plus être mis en location et ensuite parce qu'ils sont synonymes de factures énergétiques plus élevées que la moyenne. Même si les contraintes sont plus éloignées pour les biens classés en E, ils ne sont pas épargnés par ce phénomène.

Un audit énergétique est désormais obligatoire pour les biens qui ont une étiquette F ou G. Cette étude décrit plusieurs scénarios pour faire progresser la note d'une ou deux classes. Elle donne également un chiffrage des travaux. Revers de la médaille, les acquéreurs ont tendance à déduire le prix estimé des travaux du prix de vente lors de la négociation. Et cet argument est souvent difficile à contrer.

Même pour les biens qui ne sont pas des passoires énergétiques, les travaux sont souvent un frein à la vente d'un bien immobilier et donc un facteur important de décote. De nombreux acquéreurs ne souhaitent pas se lancer dans d'importants travaux dont les coûts ont beaucoup augmenté au cours des dernières années.



Estimation et expertise : quelle différence ?



Quand un professionnel se déplace pour évaluer la valeur d'un bien avant sa mise en vente, il réalise une estimation. Il s'agit pour lui d'indiquer le prix auquel il estime que le bien en question peut se vendre dans l'état actuel du marché. Cet avis se fonde sur la comparaison avec d'autres ventes réalisées sur le marché pondérées par les caractéristiques propres du bien. Il n'engage pas la responsabilité du professionnel et il peut évoluer au cours du temps. Le vendeur est tout à fait libre de le suivre ou pas.

Une expertise, en revanche, a une valeur opposable. C'est-à-dire qu'elle fait foi devant les tribunaux et auprès de l'administration fiscale notamment. Il s'agit de déterminer de façon précise et objective la valeur vénale du bien.

L'expertise est nécessaire (et même parfois obligatoire) quand la valeur du capital a besoin d'être attestée de façon incontestable. Le cas le plus fréquent est celui d'une succession, mais c'est également fréquent dans le cadre de l'imposition ou du calcul d'une plus-value par exemple. Cette expertise peut donc être commandée par le propriétaire, mais aussi par un acheteur potentiel, un juge, un notaire ou par les services fiscaux.

L'expertise comporte, comme l'estimation, une visite détaillée. Mais elle va plus loin dans la précision et intègre en plus des éléments de base comme la superficie et le nombre de pièces, des données liées aux matériaux de construction, aux diagnostics ou à l'architecture. L'expertise s'appuie en outre sur l'analyse de plusieurs documents officiels, comme le plan cadastral, le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme. Elle vérifie bien entendu l'origine de la propriété et les éventuelles servitudes. L'expert tient compte des éventuels projets de construction dans le quartier et des différents risques (inondation et autres...) liés à la situation géographique du bien. Tout cela est intégré dans une analyse globale du marché immobilier, au niveau national et local. Pour ce faire, l'expert dispose d'une base de données regroupant les ventes réalisées dans le même secteur. Cette expertise donne lieu à un rapport écrit.

Fantasme et réalité

Rien ni personne n'encadre ou ne contraint la fixation d'un prix dans l'immobilier. Le fantasme du « Parisien » qui viendra acheter un bien sans regarder l'état du marché est encore vivace. Et pourtant, tous les professionnels le savent et le disent, aujourd'hui plus encore que jamais, seuls les logements proposés à un prix en cohérence avec le marché ont encore quelques chances de se vendre...

Dans
votre prochain
magazine :

**LOCATION :
OÙ EN EST
LE MARCHÉ ?**

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



Manoir du XV^e et du XVII^e siècle

Située au cœur d'une Touraine préservée, cette propriété offre une capacité d'accueil remarquable. L'élégant logis principal propose une surface d'environ 450 m² avec 2 salles à manger, un vaste salon et 6 chambres. Cet ensemble dispose de nombreuses dépendances, dont plusieurs réceptions dédiées au tourisme. Une salle de concert, un atelier d'artiste et une cave de dégustation, offrent un potentiel supplémentaire d'habitation ou d'agrément. L'espace paysagé entièrement clos d'une surface de 4 521 m² reçoit un très beau jardin de broderie et une piscine chauffée. DPE : E/ B

Prix HAI : 1 350 000 € (honoraires à la charge du vendeur)

Bien présenté en exclusivité par Bertrand LHOMME : +33 (0)6 22 65 28 12 – b.lhomme@barnes-international.com

BARNES CENTRE

"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris

+33 (0)7 52 04 22 73 | centre@barnes-international.com

BARNES-INTERNATIONAL.COM

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



PAROLE D'EXPERT

par Cédric COCHETON

Le marché de prestige en Loir-et-Cher : État des lieux

Comment se porte le marché de l'immobilier de prestige en ce début d'année ?

Nous ressentons actuellement une légère embellie, mais cela reste fragile. Ce n'est, pour le moment, qu'un frémissement car l'activité, globalement, demeure très calme.

Quels sont les biens les plus demandés ?

Les critères sont toujours les mêmes pour nos acheteurs : des biens d'exception qui ne souffrent d'aucune nuisance, ni visuelle ni sonore, sans voisins, de la vieille pierre mais sans travaux. L'essentiel de la demande concerne le secteur rural, des manoirs, des petits châteaux, des maisons d'exception entièrement rénovées... Il faut du cachet, une âme, une histoire et un très bel environnement.

Existe-t-il une offre suffisante pour cette demande ?

Nous constatons plutôt une raréfaction des biens d'exception. On en trouve encore beaucoup en Sologne, mais dans des secteurs très prisés comme la vallée de la Cisse ou le triangle d'or entre Mont-près-Chambord, Cellettes et Cheverny, il y a peu de biens. Les vendeurs se disent que le moment n'est pas propice à la vente. De plus, les propriétaires qui vendent leur bien aujourd'hui continuent à le mettre en vente au même prix que dans la période post-covid sans tenir compte de l'évolution du marché.

Quel est le budget pour un bien de prestige en Loir-et-Cher actuellement ?

Nous avons beaucoup de demandes entre 600 et 900 000 €. Le panier moyen se situe autour des 800 000 €. Pour ce prix, on peut acquérir



une maison de caractère, un petit manoir ou une villa d'exception de 300 à 350 m², six chambres et quatre salles de bain, avec deux à trois hectares de terres. Pour un château ou un beau manoir, on dépasse le million. Pour ce type de biens, au prix de vente, il faut ajouter les frais d'entretiens qui peuvent être assez lourds. Avant la vente, nous fournissons à l'acquéreur un prévisionnel du coût de fonctionnement de la propriété.

Quelle est la clientèle pour ce type de biens ?

Les acquéreurs parisiens constituent la moitié de la clientèle environ. Ils ont, en général, plus de 50 ans et disposent d'un capital qu'ils veulent investir dans la pierre. Ils cherchent une résidence secondaire pour les week-ends et les vacances et veulent pouvoir accueillir leur famille. Très souvent, l'opération se fait avec un financement comptant.

Nous avons aussi beaucoup de demandes de personnes qui recherchent une maison pour la transformer en gîtes et la louer quand ils ne sont pas présents. Le critère important, c'est de se situer à moins de 2 heures 30 de Paris.

Le prestige en ville ?

L'immobilier de prestige à Blois concerne en priorité une clientèle locale. Le prix au mètre carré est assez stable dans la ville, autour de 2 200 à 2 300 €/m² pour les beaux biens. Dans les quartiers prisés, comme celui des Écoles, on peut acquérir une belle maison bourgeoise de 200 m² habitables avec un petit jardin et une belle vue sur la Loire pour 400 à 500 000 €. Cela reste accessible pour un bien haut de gamme.

Barnes Centre Sologne Val de Loire

«Les Champs de Salbris»
41300 SALBRIS, FRANCE

02 36 14 71 43

www.barnes-proprietes-chateaux.com



EXCLUSIVITÉ



MONTLOUIS-SUR-LOIRE

222 300 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.86% TTC (Prix 210 000 € hors honoraires)
Longère rénovée avec piscine, sur parcelle de 1000 m². Belle pièce de vie de + de 50 m² avec une cuisine équipée et aménagée. Une dépendance en bon état de 60 m² jouxte la maison. Rafraichissement à prévoir.
Classe énergie : E Réf VM414-ALUCHON

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

EXCLUSIVITÉ



ESVRES

345 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.55% TTC (Prix 330 000 € hors honoraires)
Superbe maison dans un lotissement située sur la commune d'Esvres sur Indre, offrant 4 chambres, cuisine-séjour, bureau et garage sur un jardin arboré. Belles prestations (camera, domotique, récupérateur). Terrain de 537 m².
Classe énergie : D Réf 33

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

NOUVEAUTÉ



CHAMBRAY-LÈS-TOURS

195 915 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.90% TTC (Prix 185 000 € hors honoraires)
Duplex de 3 pièces de 67 m² avec vue dégagée à Chambray-lès-Tours, quartier de la Papoterie. Il se situe au 3ème et dernier étage et comprend 2 chambres, une cuisine, une cave, un garage et 2 places de parking.
Classe énergie : D Réf VA2020-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

NOUVEAUTÉ



FONDETTES

338 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.63% TTC (Prix 320 000 € hors honoraires)
Maison 5 pièces de 128 m² sur 502 m² de terrain. Comprenant 3 chambres, une cuisine aménagée équipée, une salle de bains et une salle d'eau. Intérieur en bon état. Proche commerces et marché rue de l'Aubrière.
Classe énergie : E Réf 35

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

COUP DE CŒUR



SAINT-AVERTIN

524 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.90% TTC (Prix 500 000 € hors honoraires)
Maison de 8 pièces de 166 m² sur parcelle de 700 m² offrant une vaste pièce à vivre, 5 chambres et une cuisine A/E. Une pompe à chaleur est présente. Grand sous-sol. Le jardin est agréable et sans vis à vis.
Classe énergie : D Réf 30

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

EXCLUSIVITÉ



LUYNES

654 570 € Honoraires charge vendeur
Maison 8 pièces de 240 m² sur un terrain de 3 239 m² avec piscine. Elle est agencée comme suit : une pièce à vivre, six chambres. Ce bien comporte également six places de parking, un balcon, une cave et une terrasse. Excellent état intérieur.
Classe énergie : D Réf 32

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

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 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 ☎ 06 61 10 75 75

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



Le changement de régime

matrimonial et ses conséquences

Les époux peuvent changer ou modifier à tout moment leur régime matrimonial. Pour pouvoir choisir le régime le plus adapté à leur situation familiale et patrimoniale, les époux pourront se rapprocher d'un notaire afin d'obtenir des conseils personnalisés.

Comment changer de régime matrimonial ?

Les époux doivent s'adresser à un notaire qui établira une nouvelle convention matrimoniale.

Le changement de régime matrimonial doit toujours respecter l'intérêt de la famille.

Le notaire informe les enfants majeurs des époux et les créanciers du changement projeté. L'homologation demeure nécessaire dans certains cas.

L'information des enfants majeurs et des créanciers

Les enfants majeurs doivent être informés personnellement du changement de régime matrimonial via une lettre recommandée avec avis de réception ou un acte de commissaire de justice. Chacun d'eux peut s'y opposer dans le délai de 3 mois.

Quant aux créanciers, ils sont informés par la publication d'un avis dans un journal d'annonces légales. Ils ont 3 mois à compter de cette publication pour s'y opposer.

L'information des enfants mineurs

En présence d'un mineur sous administration légale, le notaire peut saisir le juge des tutelles s'il estime que le changement compromet gravement les intérêts de l'enfant. En présence

d'un mineur sous tutelle, l'information est délivrée à son représentant.

L'homologation du changement matrimonial par le tribunal

En cas d'opposition, le changement de régime matrimonial doit faire l'objet d'une homologation par le tribunal judiciaire. L'assistance d'un avocat est obligatoire.

Pourquoi changer de régime matrimonial ?

Il existe deux types de régimes matrimoniaux en France :

Les régimes communautaires (régime légal de la communauté réduite aux acquêts, communauté universelle, ...) et les régimes séparatistes, qui tous deux peuvent être aménagés avec des clauses particulières. Sans oublier la participation aux acquêts qui est un régime hybride : durant leur mariage, les époux sont séparés de biens et lors de la dissolution de leur union, ils partagent l'accroissement de leur patrimoine respectif.

Les besoins des époux évoluent dans le temps d'où la nécessité d'adapter le régime matrimonial.

Changer ou modifier son régime matrimonial peut notamment permettre de protéger :

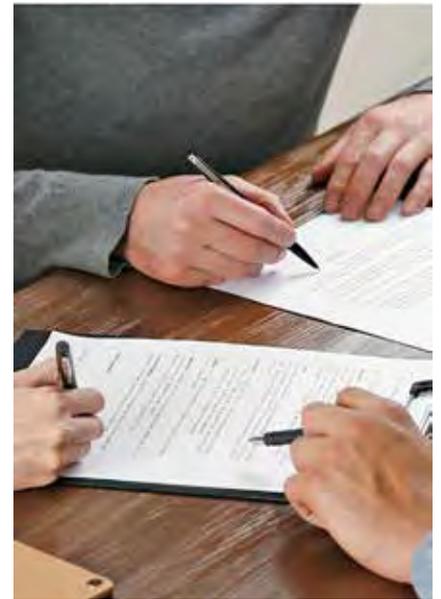
- son conjoint en cas de décès, par le passage d'un régime séparatiste à un régime communautaire ;
- son conjoint et son activité professionnelle indépendante en optant pour un régime séparatiste ;
- ses enfants d'une première union en choisissant le régime de la séparation de biens.

Quelles sont les conséquences du changement de régime matrimonial ?

L'officier d'état civil indique, à la demande du notaire, le changement de régime matrimonial en marge de l'acte de mariage des époux.

Attention

Lorsqu'un bien immobilier change de propriétaire, le notaire procède également aux formalités de publicité foncière nécessaires.





SAINT LOUIS IMMOBILIER

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

www.stlouisimmobilier.fr

02 47 95 20 04



SCAN ME

Vente - Achat - Location - Gestion - Conseil

NOUVEAUTÉ



10 MIN DE CHINON

Demeure bourgeoise avec gîte sur 120 m² env, un hall desservant une pièce à vivre avec cuisine, 2 chambres et une salle de bains / wc et à l'étage : une chambre avec un cabinet de toilettes et une pièce de 96 m² - une cave - un gîte avec une pièce à vivre et espace cuisine, une double chambre et une salle de bains - un cellier, un atelier et une chapelle - jardin arboré et clos de murs détaché mais quasi attenant.

273 000 €
5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 2189
Classe énergie : G

MAISON ATYPIQUE



FAYE LA VINEUSE

À 10 min de richelieu, au cœur d'un village médiéval, proposant sur env. 120 m², un salon avec cheminée très lumineuse, 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.

154 000 €
6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 145 300 € hors honoraires)

Réf 2078
Classe énergie : E

10 MIN DE L'ILE BOUCHARD

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 et à l'étage : 2 chambres, et plus de 800 m² de dépendances s'offrent à vous ! Cour et jardin clos et arborée avec vue dominante.



207 900 €
5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 198 000 € hors honoraires)

Réf 2095
Classe énergie : E

LEMERE

À 14 mn de chinon, adorable maison ancienne atypique de 115 m², proposant sur différents niveaux, un grand séjour, une cuisine, quatre chambres, salle de bains et 2 wc - cellier - petite cour avec gazon de 200 m² et petit jardinet de 130 m² env. Non attenant pouvant servir de parking.



127 000 €
5.83% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 2183
Classe énergie : C

BAISSE DE PRIX



RICHELIEU

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

159 000 €
6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 2102
Classe énergie : F

COUP DE COEUR



5 MIN DE RICHELIEU

Demeure bourgeoise du XIX siècle entièrement restaurée sur plus de 3000 m² de cour et jardin clos elle vous propose une entrée, un salon, une cuisine, un bureau et 3 chambres, 2 salles d'eau, un dressing - dans un ancien chais, un espace aménagé avec coin cuisine, également un gîte avec un séjour, une cuisine, une chambre, nombreuses dépendances dont une grange avec mezzanine, hangar, garage et atelier.

366 000 €
4.57% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 2170
Classe énergie : D

FAYE LA VINEUSE

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



115 500 €
5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 2076
Classe énergie : F

5 MIN DE L'ILE BOUCHARD

À 5 mn de l'île bouchard, maison ancienne du 17^{ème} de 159 m² env composée d'une première partie habitable avec cuisine, séjour, une chambre, salle d'eau et wc et une seconde partie offrant deux pièces, une chambre et un grenier aménageable ! Dépendances - cave - jardin - un très beau projet de rénovation dans un secteur prisé !



80 250 €
7% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf 2128
Classe énergie : F



TOURS

VUE SUR LOIRE



Appartement dans résidence de standing sécurisée avec une superbe vue sur la Loire et une orientation plein Sud. Vous bénéficiez d'un séjour donnant sur un gd balcon, d'une cuisine équipée lumineuse, d'une sde, de 4 chbres dont une suite parentale avec sdb. Un box en SS, une seconde place de parking ext et une cave complètent l'ensemble. Copro. de 15 lots (Pas de procédure en cours). Chges/an : 4215€.

439 900 €

4.74% TTC

Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 10316
Classe énergie : E

SAINT CYR SUR LOIRE

BAISSE PRIX



Découvrez cette belle maison familiale édifée sur un terrain clos et arboré. Vous bénéficiez d'un séjour lumineux, d'une cuisine équipée, d'une chbre et d'une sde en rdc pour une vie de plain-pied. A l'étage, 3 chbres dont une avec sa terrasse et une sdb. Enfin, un SS total pouvant accueillir 2 voitures, avec une lingerie, une chbre supp. et une cave. Visite virtuelle disponible sur demande.

533 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10331
Classe énergie : D

SAINT CYR SUR LOIRE

EXCLUSIVITÉ

Charmante maison située au centre de St Cyr s/Loire. Elle nécessite d'être repensée mais dispose d'un très fort potentiel par lequel vous serez séduits. Elle dispose au rdc d'une entrée, d'une pièce de vie, d'une cuisine séparée et d'une sdb. A l'étage, de 3 chbres et d'un wc. Pour parfaire l'ensemble, un jardin et un atelier. Richard CARLIER Agent Commercial - N°RSAC : 832123640 - TOURS.



192 500 €

6.94% TTC

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

Réf 10309
Classe énergie : D

SAINT ANTOINE DU ROCHER

EXCLUSIVITÉ



Idéalement située et dans une impasse, venez découvrir cette charmante maison qui dispose au rdc d'une pièce de vie, d'une cuisine A/E, de 2 chbres, d'un bureau, d'une sdb, d'une sde et d'une pièce supp. pour recevoir vos convives. A l'étage, un palier dessert une chbre, une pièce d'environ 70 m² et une sde. Pour parfaire cet ensemble, un jardin, une piscine et une cave !

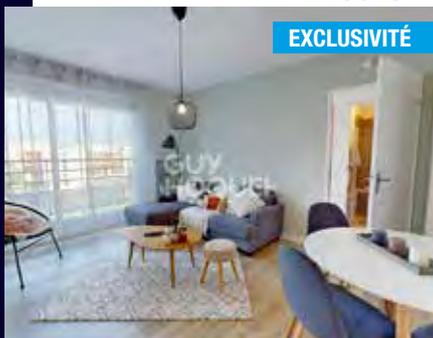
599 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10282
Classe énergie : D

TOURS

EXCLUSIVITÉ



Nous vous proposons cet agréable type 2 situé dans une résidence récente, au dernier étage, comprenant : une entrée, un salon, un coin cuisine, un cellier, une chbre et une sdb. Les petits plus : un balcon ouvert sur la chbre et le salon, de nombreux rangements et un emplacement de parking en ss. Proche des commerces, des transports et de la fac de médecine. Idéal 1^{er} achat ou investisseur.

171 200 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10322
Classe énergie : D

NOTRE DAME D OE

BAISSE DE PRIX

Maison récente à faible conso. énergétique avec un gd séjour donnant sur une terrasse, une cuisine A/E avec son arrière cuisine, une suite parentale permettant une vie de plain pied et la possibilité de créer une chbre en Rdc. A l'étage, 4 chbres, une sdb avec baignoire et douche. Le tout sur un jardin clos. Proche du centre ville avec ses commerces et ses écoles. Visite virtuelle sur demande.



473 000 €

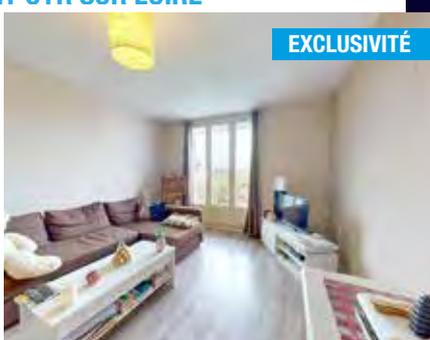
Honoraires charge vendeur

Réf 10332
Classe énergie : C

SAINT CYR SUR LOIRE

EXCLUSIVITÉ

Idéal primo-accédant ou investisseur, charmant T2 idéalement situé à proximité des écoles, des commerces et des transp. Il dispose, d'une entrée qui dessert une belle pièce de vie, une cuisine, une chbre, une sdb. le tout avec une place de parking attitrée, un balcon et une cave. Copro de 235 lots (Pas de procédure en cours). Chges/an : 2104.84€ R.CARLIER Agent Com. - N°RSAC : 832123640 - TOURS.



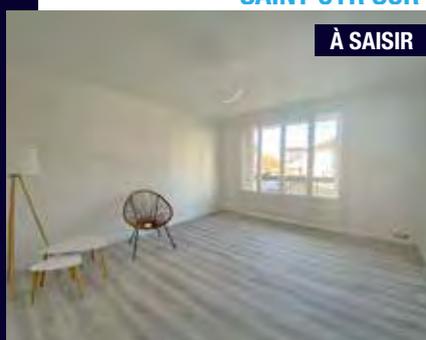
140 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10321
Classe énergie : E

SAINT CYR SUR LOIRE

À SAISIR



A saisir ! Pas de travaux à prévoir pour cet appart proche des transp. Une entrée dessert une cuisine fermée avec possibilité d'ouverture, 2 chbres, une sde et un séjour avec balcon. Les plus sont : une cave et un garage fermé. Copro de 92 lots (Pas de procédure en cours).Charges/an : 880€ Anne-Sophie HENAUT Agent Com. - Numéro RSAC : 845082890 - TOURS.

162 400 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10303
Classe énergie : D

Propriétaire Solidaire 37 à Tours

Propriétaire Solidaire est une nouvelle plateforme qui a pour objet d'informer les propriétaires souhaitant louer leur logement de manière solidaire. Aïda et Jessie, les deux prospectrices immobilières de la plateforme expliquent son fonctionnement.



(photo prise par @hash_productions_)

Propriétaire Solidaire

02 47 36 25 52

Courriel :

proprietairesolidaire37@solih.fr

Site Internet :

www.proprietairesolidaire.fr



Comment est né Propriétaire Solidaire ?

Le constat est simple, les travailleurs sociaux des différentes associations devaient tenir le rôle de prospecteur immobilier en captant des logements en parallèle de leurs fonctions, mais c'est une lourde charge et cela ne fait pas partie de leurs fonctions initiales. L'état a alors décidé de créer une plateforme de captation avec des professionnelles de l'immobilier et de la relation clients pour recentrer la demande afin d'offrir aux propriétaires bailleurs la meilleure expérience possible tout en déchargeant les associations de la captation de logements.

Et c'est tout naturellement que l'Agence immobilière sociale SOLIHA a été choisie pour porter le projet de la plateforme Propriétaire Solidaire 37. Actuellement en phase expérimentale la plateforme est dite «pilote» en Indre-et-Loire, un déploiement plus large est envisagé au niveau national.

Quelle est votre mission ?

Nous sommes chargées d'informer les propriétaires sur la question de l'habitat solidaire mais également de recenser les bailleurs susceptibles d'être intéressés et de les orienter vers des associations spécialisées. Notre service est totalement gratuit.

Comment fonctionne la location solidaire ?

Tout d'abord, le propriétaire devra choisir de confier son bien soit en mandat de gestion, soit en sous-location. Les deux systèmes présentent des différences. Par exemple, le mandat de gestion sécurisera la relation locative par l'intervention d'un tiers (une agence immobilière) et une garantie contre les impayés de loyer. Il bénéficiera également d'une gestion déléguée. En sous-location, le propriétaire n'aura pas de vacance locative... Mais dans les deux

cas, il bénéficiera d'avantages fiscaux en contrepartie d'un loyer intermédiaire, social ou très social. Il sera également soulagé de la charge mentale liée à la gestion locative. Depuis la mise en place de la plateforme en juillet 2023, 13 propriétaires ont confié leur bien.

Quel type de logement recherchez-vous ?

Sur Tours et sa métropole (là où se concentre la majorité des demandes de logements) mais aussi sur l'ensemble du territoire d'Indre-et-Loire dans les communes présentant des commerces et services et des moyens de transport. L'étiquette énergétique ne doit pas être supérieure à « E ». Nous invitons chaque propriétaire intéressé à prendre contact avec nous pour une étude gratuite et personnalisée.



TOURS

239 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison plain-pied 65m² à Tours Nord, sur une parcelle d'environ 357m² avec un garage et une dépendance. La maison offre une entrée avec penderie, une cuisine aménagée donnant sur un salon séjour lumineux d'environ 25m², exposé plein sud, 2 chambres, une salle de bain et un WC. Le bien se compose également d'un garage d'environ 17m² attenant à la maison, ainsi qu'une dépendance d'environ 15m².

Classe énergie : D

Réf 37729



VILLAINES-LES-ROCHERS

165 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6.18% TTC (Prix 155 400 € hors honoraires)

Maison de bourg située à Villaines les Rochers. Au RDC : une cuisine équipée, un salon/salle à manger donnant sur la terrasse vue jardin. Accès garage. Serre et cave sous la terrasse. A l'étage, le palier dessert 2 chambres avec SdB et wc. Belle dépendance à rénover ainsi que d'autres dépendances de l'autre côté de la rue. Beau potentiel de rénovation.

Classe énergie : E

Réf 84089416



TOURS

245 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.51% TTC (Prix 232 200 € hors honoraires)

T3 en roof top avec grande terrasse et vue panoramique. Appartement de plus de 78 m² situé dans un quartier calme, dans la partie nord de Tours à 50m du tram et proche de tous commerces. Luminosité exceptionnelle. Au 4ème étage avec ascenseur, entrée sécurisée. Pièce de vie de plus de 42 m² avec cuisine, 2 ch, 1 WC, 1 SdB. Grande terrasse de plus de 75 m². 1 place de parking extérieur et une place parking en sous-sol.

Classe énergie : C

Réf 37726



ASSAY

210 000 €

Honoraires charge vendeur

Belle maison familiale traditionnelle sur une parcelle de 8000 m² dispose de 220 m² habitables. Au RDC : un double séjour d'environ 50 m² et une cuisine donnent sur une très belle et grande véranda. Une entrée et un couloir desservent une chambre, des toilettes, une salle de bains/douche, une lingerie, et un garage. Au 1^{er} étage, 3 chambres, un dressing et une grande salle de bains. Un grenier de plus de 30 m².

Classe énergie : D

Réf 37699



SONZAY

472 000 €

Honoraires charge vendeur

Longère de charme offrant une surface habitable de 250m², 10 pièces, 8 chambres, construite sur un terrain de 4600m². Au RDC : une cuisine de 29m², une pièce de vie de 55m², un salon, une suite parentale avec SDE et WC, 3 chambres, 2 SDB, un WC et un cellier. A l'étage, 4 chambres, un débarras et un WC. A l'extérieur une piscine, des annexes de 100m², un puits et 3 terrasses pour profiter de ce beau cadre verdoyant.

Classe énergie : D

Réf 37728



BALLAN-MIRÉ

358 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison mitoyenne à Ballan-Miré centre, composée en RDC, d'un salon/salle à manger donnant sur une véranda exposée sud, une cuisine équipée et aménagée, une chambre et un placard. Au premier étage, le palier dessert deux chambres, une salle de bains, avec douche et baignoire. Le grenier est aménagé pour deux pièces et un débarras. La maison est sur sous-sol, et elle comporte un garage.

Classe énergie : C

Réf 37721

EXCLUSIVITÉ



**TOURS
HYPER CENTRE**

197 950 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,00 % TTC
(Prix : 185 000 € hors honoraires)

Réf : TAPP392CSO
Classe énergie : F

Spacieux duplex au dernier étage d'un petit immeuble tourangeau, 49m² habitable, 79m² au sol, se compose d'une belle pièce de vie avec cuisine ouverte A/E, chambre avec dressing ou bureau, SDB et WC séparés. Beaucoup de luminosité. Pierres, poutres et vues sur la ville sauront vous séduire ! Copropriété de 6 lots principaux. Pas de procédure. Charges coll moy / an : 1606 €.

NOUVEAU



TOURS NORD

499 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,00 % TTC
(Prix : 480 000 € hors honoraires)

Réf : TMAI391CSO
Classe énergie : B

Maison atypique composée au RDC d'une pièce de vie avec cuisine ouverte A/E, salon, dégagement avec placard ainsi qu'une SDE avec WC. Au 1^{er} étage, 4 chambres avec placards et SDE avec WC. Rare sur le secteur une vaste pièce avec piscine intérieure chauffée, terrasse à l'arrière de la maison et jardin clos avec portail électrique. Un garage et des dépendances viennent compléter l'ensemble.

EXCLUSIVITÉ



**TOURS
HYPER CENTRE**

349 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,00 % TTC
(Prix : 330 000 € hors honoraires)

Réf : TAPP393CSO
Classe énergie : D

Appartement atypique ! Au 3^{ème} et dernier étage avec ascenseur, ce bien est composé d'une entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte A/E, 3 chambres dont 2 avec point d'eau, bureau, SDE et WC séparés, chaufferie/buanderie sur le palier. La gare, rue Nationale, les transports en commun à 1 minute à pieds ! Copropriété de 34 lots. Pas de procédure. Charges coll moy / an : 1821 €.

BEAUCOUP DE CACHET



TOURS FEBVOTTE

288 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00 % TTC
(Prix : 275 000 € hors honoraires)

Réf : TMAI383CSO
Classe énergie : E

Maison T3 d'environ 91m² ! En RDC, elle est composée d'une entrée, une vaste pièce de vie traversante E-O avec cheminée, cuisine séparée, véranda. Au 1^{er} étage, palier avec placards, 2 chambres et SDE. La maison dispose d'un petit jardin avec appentis ainsi qu'une cave sous toute la maison. Double accès au jardin ! Travaux à prévoir. Possibilité d'acquérir un garage juste à côté.

ECI Immobilier, c'est aussi la gestion locative

- Recherche et mise en place d'un locataire
- Gestion courante
- Garantie Loyers impayés
- Suivi des sinistres
- Aide à la déclaration de revenus
- Réalisation des états des lieux



Camille FERNANDES

Stéphane SCHARLY

Nathalie SCHARLY

Aurélie Durier

immobilier



52 Rue St Venant, 37230 Luynes
07 78 41 35 95



Cette propriété familiale remplie de charme, se compose d'un triple séjour spacieux donnant accès sur une verrière baignée de lumière naturelle avec une vue imprenable sur le jardin. Une superbe suite parentale et trois autres chambres. Un vaste terrain arboré avec son étang. De plus, la maison comprend une longère aménagée destinée à une maison d'amis ou un gîte. Idéale pour se ressourcer en famille en pleine nature.

LA MEMBROLLE

1 081 500 € FAI

3% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.
1 050 000 € hors honoraires.

Classe énergie : C
Réf 1033



Maison traditionnelle où charme et confort se rencontrent pour créer un véritable havre de paix. Vous serez accueillis par un double séjour baigné de lumière grâce à ses baies vitrées et sa double exposition. La maison se compose également d'une sublime mezzanine, de 5 chambres, ainsi que d'un espace bureau, salle de sport et salle de jeux. Le jardin est un véritable paradis verdoyant avec une véranda et une pergola.

MONTLOUIS

676 000 € FAI

4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.
650 000 € hors honoraires.

Classe énergie : C
Réf 1070



Sublime propriété de charme et de standing. Cette bâtisse classée au Patrimoine de l'Unesco saura vous ravir par son raffinement, ses volumes et sa vue sublime sur la Loire. Elle se compose d'un double séjour, d'une belle salle à manger, d'une cuisine aménagée avec vue sur le jardin et de 7 chambres. Les espaces extérieurs sont tout aussi agréables, avec la possibilité d'aménager un Rooftop et un jardin suspendu. Une perle rare.

ROCHECORBON

969 800 € FAI

4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.
932 500 € hors honoraires.

Classe énergie : C
Réf : 1075



Découvrez cette demeure de charme aux portes de Tours, cachée aux yeux de tous dans son écrin de verdure. Vous serez subjugué dès votre arrivée par ses volumes, sa rénovation actuelle, son charme, sa lumière et ses prestations. Elle se compose d'un double séjour, d'une vaste cuisine équipée, de 7 chambres et 6 salles d'eau/bain. L'extérieur est un véritable cocon arboré de végétaux avec une piscine chauffée et sécurisée.

FONDETTES

1 236 000 € FAI

3 % TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.
1 200 000 € hors honoraires.

Classe énergie : C
Réf : 1054



SAVONNIÈRE

1 148 450 € FAI

3% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.
1 115 000 € hors honoraires.

Classe énergie : B

Réf : 1063

Plongez dans le luxe ultime avec cette villa d'exception ! Aurélie Durier Immobilier vous présente cette résidence contemporaine qui repousse les limites du raffinement. Dès l'entrée, une hauteur sous plafond de 4 mètres amplifiée par d'immenses baies vitrées laisse entrer la lumière, offrant ainsi une vue à couper le souffle. La villa se compose d'un grand séjour ouvert sur une cuisine américaine, de 5 chambres dont une suite parentale, ainsi que d'un Rooftop. Les extérieurs sont divins, avec une somptueuse piscine chauffée sur mesure dotée de postes de massage, de jets, d'une cascade, ainsi qu'un Poolhouse de 24m2 avec Jacuzzi.

Encore beaucoup
d'autres pépites
sur notre site

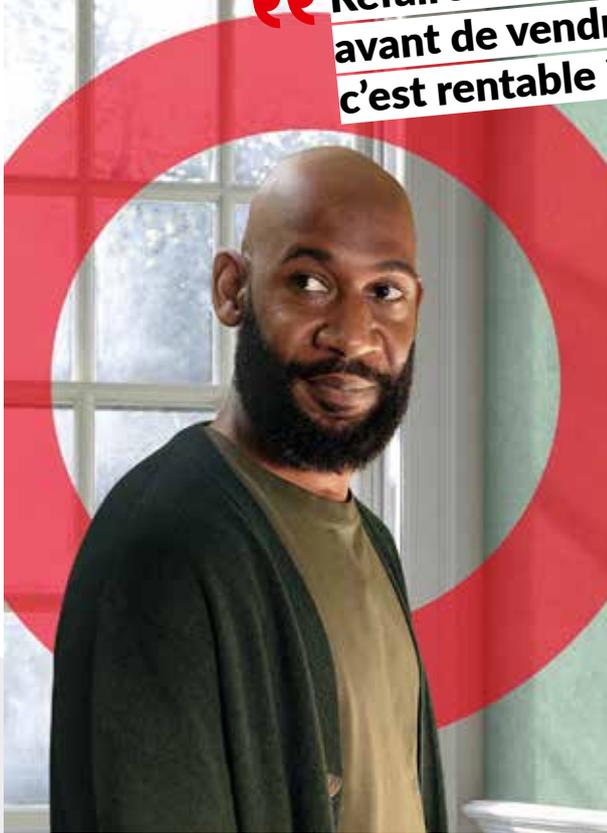


Orpi

L'esprit coopératif,
ça change l'immobilier.

4 agences à votre service en Indre-et-Loire

☹☹ **Refaire l'isolation
avant de vendre,
c'est rentable ?** ☹☹



☹☹ **Ma mère dit que c'est trop
cher, ma soeur pas assez.
C'est quoi le vrai prix de mon
appart ?** ☹☹



☹☹ **Diagnostics, bail, travaux...
Acheter un studio pour le louer,
c'est une galère, non ?** ☹☹



La Centrale Immobilière

15 Av. de Grammont
Tours
02 47 70 15 15
www.orpi.com/lcitours

BP Immo

7 Rue Charles Gille
Tours
02 47 61 54 54
www.orpi.com/bpimmo

Cabinet Jocondien

31-33 Rue Gamard
Joué-lès-Tours
02 47 73 73 73
www.orpi.com/cabinetjocondien

Agence de la Place

21 Pl. Jean Jaurès
Château-Renault
02 47 74 00 05
www.orpi.com/agencedelaplace



LUYNES

450 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.65% TTC
(Prix 430 000 € hors honoraires)

Réf 13615

Classe énergie : D

AFICO

Ancien relais de poste sur une parcelle de 1900m² et 2800m² de bois, comprenant au rdc : entrée traversante, salon exposé sud avec cheminée en pierre, salle à manger, cuisine, bureau, bibliothèque, chambre, salle d'eau et 2 WC. Aux étages : 3 belles chambres, salle de bains/douche et WC, dressing et grenier aménageable de 40m². Dépendances.

Afico - 02 47 05 09 69



MONTLOUIS SUR LOIRE

239 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 223 000 € hors honoraires)

Réf 3289

Classe énergie : D

BELISIMMO

MONTLOUIS CENTRE - Situé au 1^{er} étage dans résidence sécurisée, grand appartement 112m²: belle pièce de vie lumineuse, cuisine US, buanderie, wc, salle de bains, et 3 belles chambres, balcons. 2 parkings. Copropriété bénéficiaire. Nbre lots: 9 dont 3 habitations. - DPE : D - GES : D.

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



BALLAN-MIRÉ

252 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 11248

Classe énergie : A

BELISIMMO

Maison de ville avec ses 3 chambres, sa belle pièce de vie lumineuse et son jardin, offrant un cadre de vie confortable pour toute la famille. De construction récente, elle allie modernité et fonctionnalité. Son accès facile à Tours en fait un lieu de résidence prisé, offrant à la fois tranquillité et proximité des commodités.

Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



AUZOUER- ENTOURAINE

209 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.95% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf Mai2131

Classe énergie : D

C2SI

Auzouer-en-Touraine, proche A10 belle maison de 2012 très bien entretenue de 71.93 m² dans secteur résidentiel Pièce de vie de 28.58 m² ouvrant sur cuisine aménagée et équipée deux chambres avec placard, une salle d'eau avec douche à l'italienne. Cellier et garage. Ensemble sur un terrain clôturé de 509 m² Poêle à bois, double vitrage.

C2SI - 02 47 42 90 14



TOURS HYPER CENTRE

197 950 €

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

Réf TAPP392CSO

Classe énergie : F

Eci Immobilier

Spacieux duplex avec beaucoup de cachet. Dernier étage d'un petit immeuble tourangeau, ce bien de 49 m² habitable, 79 m² au sol, se compose d'une belle pièce de vie avec cuisine ouverte A/E, une chambre avec dressing, une SDB. Beaucoup de luminosité, toutes les pièces sont traversantes. Copro de 9 lots. Charges annuelles : 1606 €. Eci Immobilier - 02 47 05 08 26

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



TOURS

184 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.60% TTC
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf 5180

Classe énergie : C

Orpi

Au cœur du secteur la Fuye-Velpeau, venez découvrir ce charmant T4 de 78m². Situé au rez-de-chaussée d'une copropriété, il se compose d'une entrée, donnant sur une grande et lumineuse pièce de vie avec cuisine ouverte, 3 belles chambres, une salle d'eau, un WC ainsi qu'une cave en sous-sol. N'attendez pas plus longtemps, contactez nous pour le visiter ! Référence agence : 5180.

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



LA VILLE-AUX-DAMES

259 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.08% TTC
(Prix 245 000 € hors honoraires)

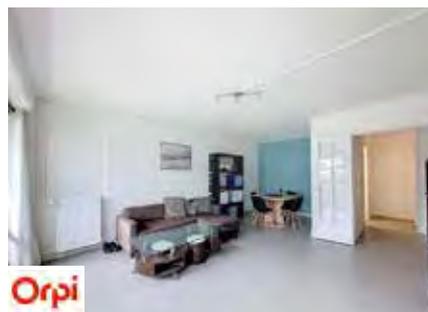
Réf 11935

Classe énergie : D

Orpi

La Ville-aux-Dames, maison de 2007 de type 5/6 de 102m² Au rez-de-chaussée, entrée donnant sur séjour 26m², cuisine ouverte moderne entièrement équipée, wc. 1^{er} étage, 3 chambres avec placards intégrés, salle de bains et toilettes séparées. 2^{ème} étage grenier aménagé avec dressing accessible par échelle de meunier. Jardin 497m². Réf.11935

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

140 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 12001

Classe énergie : D

Orpi

TOURS "HONORE DE BALZAC" Venez découvrir cet appartement 4 pièces 89 m² habitable rez-de-chaussée comprenant : entrée avec placard, grande cuisine indépendante 10m², séjour 24m² avec balcon filant, salle de bains, WC, 3 chambres et dressing. Cave, parking.

Disponibilité du bien : août 2024. Référence agence : 12001

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

130 000 €

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

Réf 8bbad55329a7
Classe énergie : D

Bien placé, bel appartement à vendre avec balcon, parking extérieur et ascenseur. Construit en 1980, de 64,09 m² en bon état. Situé au 237 Rue Édouard Vaillant, Tours Indre-et-Loire. 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



CHÂTEAU-RENAULT

152 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.17% TTC
(Prix 140 800 € hors honoraires)

Réf b777165e8c50
Classe énergie : E

Maison individuelle à vendre à CHATEAU RENAULT. Construite en 1982, cette maison de 120 m² dispose de 3 chambres, 1 salon, parking intérieur et extérieur, jardin. Bon état. Contactez-nous pour une visite !

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



TOURS

199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.40% TTC
(Prix 187 000 € hors honoraires)

Réf 284
Classe énergie : D

Maison ancienne de 5 pièces de 95 m². Elle bénéficie d'une exposition nord-sud. Elle inclut trois chambres au premier niveau, une cuisine ouverte aménagée, une salle de bains et des toilettes. En rez de jardin vous disposez d'une pièce supplémentaire faisant office de bureau, buanderie et cave en deux parties.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



TOURS

203 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.10% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 360
Classe énergie : D

Hyper centre TOURS, bel appartement 3 pièces traversant, très lumineux, composé d'une entrée, d'une cuisine aménagée et équipée, d'un séjour, de deux chambres, d'une salle d'eau rénovée et d'un WC. Place de parking sécurisée et cave. A deux pas de toutes les commodités du centre ville permettant de flâner dans Tours. Référence agence : 360.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



JOUE LES TOURS

114 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.80% TTC
(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf 8379
Classe énergie : C

Quartier Chantepie, résidence Château Gaillard très bien entretenue avec gardien, proche des commerces et des transports en commun, superbe type 4 avec grande pièce de vie de 28 m² et balconnet exposé sud, cuisine a/e, deux chambres, salle de bains. Pvc double vitrage avec volets roulants électrique. Cave en S-sol. Aucun travaux à prévoir !

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



VEIGNE

255 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.50% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 8427
Classe énergie : E

Charmante maison construite en 1970. Elle offre un espace de vie de 92,6 m² sur un terrain de 848m². La maison dispose de 3 chambres, un salon spacieux, un grenier, un balcon, un sous-sol, un parking extérieur et un jardin. L'emplacement est idéal, proche de toutes les commodités nécessaires (gare, Intermarché, rocade accès autoroute, écoles).

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



TOURS

140 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 11801
Classe énergie : E

TOURS Beaujardin, appartement type 3 offrant lumineux salon-séjour avec cuisine aménagée-équipée semi ouverte. Balcon exposé sud, cellier, 2 chambres, toilettes indépendants, salle de bains. Ascenseur, Stationnement dans la copropriété. Proximité commerces et lignes bus. Les charges incluent entre autre le chauffage. Référence agence : 11801

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



TOURS

177 400 €

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

Réf 11914
Classe énergie : D

TOURS SUD Appartement 5 pièces 100 m² comprenant : entrée avec placard, salon, salle à manger, cuisine ouverte aménagée et équipée, cellier, dégagement avec placards, 3 chambres, grande salle d'eau et WC séparé, 2 grands balcons Charges annuelles : 2200€ (chauffage, eau chaude et froide compris). DPE en cours. Référence agence : 11914

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



Acheter dans le neuf

Est-ce réellement plus cher ?



Le neuf est beaucoup plus cher que l'ancien. C'est un constat que l'on entend souvent. C'est vrai sur le prix de vente, mais si l'on se place dans une perspective globale et sur le long terme, le calcul n'est pas si évident...

Un écart de 15 à 20 %

Evidemment, sur le papier, il n'y a pas photo. Les prix du neuf sont globalement supérieurs à ceux de l'ancien, d'environ 15 à 20 %. Des tarifs dans l'ancien qui, soit dit en passant, sont déjà considérés comme trop élevés, compte tenu de la baisse de pouvoir d'achat des acquéreurs liée à la hausse des taux d'intérêt. Aujourd'hui, le mètre carré dans le neuf sort aux alentours des 4 000 € à Tours, Orléans ou Angers. Dans l'ancien, on est plutôt, selon les localisations, entre 2 500 et 3 500 €/m². Difficile, donc, pour le neuf, de rester compétitif. D'autant que de nombreuses contraintes pèsent sur les prix du neuf et que les promoteurs n'ont que très peu de marge de manœuvre. Mais, à y regarder de plus près, si l'on intègre l'ensemble des coûts et des économies, le différentiel n'est sans doute pas si élevé que cela...



Des prix en hausse

Selon le rapport d'Ocelor, l'observatoire de l'immobilier neuf en région Centre-Val de Loire, les prix de l'immobilier neuf continuent à progresser. Au quatrième trimestre 2023, le prix moyen était en progression de 2,1 % par rapport à 2022. Il s'établit à 4 384 €/m² dans la métropole de Tours, 4 077 €/m² dans celle d'Orléans et 3 750 €/m² dans celle de Chartres.

La tentation est forte, quand on voit un prix au mètre carré élevé dans le neuf de se dire que les promoteurs immobiliers en profitent pour gonfler leurs marges. En fait, ces fameuses marges ne représentent que 7 à 10 % du prix de vente du bien. Et c'est sur ces profits que les entreprises financent leurs différents frais de structure et de fonctionnement. Même en acceptant des efforts et en rognant sur le pourcentage, l'impact sur le prix final ne peut être que très limité.

Chronologiquement parlant, la première charge qui pèse sur le prix de l'immobilier neuf, c'est le coût du foncier. Selon les programmes et leur localisation, il représente entre 20 et 50 % du prix final (source FPI, 3e trimestre 2023). De plus en plus rares, surtout dans les secteurs les plus prisés, les terrains sont de plus en plus chers. Selon les chiffres du ministère de la transition énergétique, les prix des terrains ont progressé de près de 30 % entre 2012 et 2018. Entre 2000 et 2020, ils ont presque triplé (source Notaires de France, avril 2020).

Des terrains toujours plus chers

La réglementation Zéro Artificialisation Nette (ZAN) limite, dès à présent, très fortement la construction sur des terrains qui ne sont pas encore urbanisés. Cela concourt donc à la rareté du foncier. Pas de baisse de prix à attendre de ce côté, donc.

L'autre poste incontournable, c'est évidemment tout ce qui touche à la construction à proprement parler. Ces coûts sont directement liés au prix des matériaux et de l'énergie. Même si nous ne sommes plus dans la folie spéculative qui a suivi la crise du Covid, les uns comme les autres restent à des niveaux très élevés. Et rien n'indique qu'ils pourraient baisser sensiblement dans les mois qui viennent. Pour mesurer ce mouvement, il suffit de regarder l'Indice du Coût de la Construction (ICC) que l'INSEE publie chaque trimestre. Le tout dernier, publié le 29 mars, indique que les coûts de construction ont augmenté de 5,36 % sur un an. Après une légère accalmie au trimestre précédent (+3,39 %), c'est le retour à des valeurs supérieures à 5 %, que l'on constate depuis la fin de l'année 2021.



Acheter dans le neuf : Est-ce réellement plus cher ?



Plus cher ? Pas si sûr...

Le différentiel de prix que l'on constate à l'achat entre un bien neuf et un bien existant doit être relativisé.

Dans le neuf, les frais de mutation, que l'on appelle couramment les frais de notaire, sont réduits. Ils se limitent à 2 ou 3 % du prix de vente du bien, contre 7 à 8 % dans l'ancien. Pour le neuf, en effet, les impôts et taxes perçus par l'État sont largement minorés. Ils se résument à des droits d'enregistrement réduits à 0,715 % du montant de l'acquisition. A cela s'ajoute la taxe départementale de 0,70 % et les frais d'assiette qui représentent 2,14 % du montant de la taxe départementale. Il faut également ajouter une contribution de sécurité immobilière qui s'élève à 0,10 % du prix de vente. Elle sert à rémunérer le chef de service du bureau des hypothèques.

Même s'il faut également prévoir les émoluments de notaire qui sont les mêmes pour le neuf et pour l'ancien, on est loin des sommes prélevées pour l'acquisition d'un bien existant. Sur un achat de 200 000 €, cela peut faire une différence de 10 000 €, soit 5 % du prix de l'acquisition.

Autre point à prendre en compte, un bien nouvellement construit et servant d'habitation principale est exonéré de taxe foncière durant les deux premières années. Or, on sait que cet impôt augmente très fortement depuis plusieurs années. La taxe foncière est le dernier moyen de financement que les communes peuvent utiliser pour équilibrer leurs comptes. Elle est souvent équivalente à une voire deux mensualités de remboursement de prêt dans l'année.

Dans les zones dites « tendues », le Prêt à Taux Zéro peut être mobilisé pour l'acquisition d'un logement neuf. Cela concerne les communes classées en catégorie A (les grandes agglomérations où il est particulièrement difficile de se loger) et en catégorie B1 (des villes moyennes où le marché connaît une réelle tension). Dans nos régions, des villes comme Tours, Poitiers ou Angers sont classées en zone B1 et donc éligibles au PTZ dans le neuf.

Le montant du prêt dépend du nombre d'occupants qui doivent habiter dans le logement et aussi des ressources financières du foyer. Il ne peut, bien sûr, financer qu'une partie du prix du bien et doit obligatoirement être complété par un prêt classique. Mais cet apport peut permettre de faire baisser le taux moyen global du financement de plus d'un point. Cela veut dire soit des mensualités plus douces soit un pouvoir d'achat plus élevé.

Devenez propriétaire



Saint-Pierre-des-Corps
Rue des épines fortes

33 Terrains à bâtir
de 387 à 752 m²

A partir de

70 900€

Les **Jardins** de la
Morinerie



Terrains

- > Viabilisés
- > Aménagés
- > Libres constructeurs
- > Aux portes de Tours
- > A 2 km de la Gare

FLASHEZ - MOI

PIERREVAL

GROUPE

Vivons l'immobilier *autrement*

Contact :

Tél. 02 55 96 00 30

www.pierreval.com



Acheter dans le neuf : Est-ce réellement plus cher ?

Pas de travaux à prévoir

Dans l'ancien, il y a très souvent des travaux à prévoir et à financer en plus de l'acquisition du bien en lui-même. Parfois, il ne s'agit que d'un peu de déco, mais parfois, il faut engager des actions plus lourdes qui peuvent être très onéreuses. Surtout dans le contexte actuel où les travaux sont devenus très chers. Cela peut nettement alourdir le budget global de l'opération.

Acheter dans le neuf c'est également se prémunir contre toutes les mauvaises surprises liées à son logement pendant, au moins, les dix premières années qui suivent l'achat.

Une canalisation qui lâche, des huisseries qui vieillissent... Ces éléments n'ont pas forcément été prévus au moment de l'achat et, quand ils se produisent, ils pèsent sur le budget et d'autant plus quand il y a un emprunt à rembourser.

Dans le neuf, si un équipement ou un élément de la construction s'avère défectueux, il existe des possibilités de recours. Les malfaçons sont garanties pendant toute la première année. Tous les équipements (radiateurs, volets roulants, portes...) sont garantis pendant deux ans. La garantie décennale, elle, couvre pendant dix ans tout ce qui concerne la construction en elle-même, des murs à la toiture.



Comparaison n'est pas raison

On le voit, mettre face à face les prix de vente dans l'ancien et dans le neuf ne suffit pas à comparer le coût réel d'un investissement dans un cas et dans l'autre. Grâce à des bonus fiscaux et, surtout, aux économies d'énergie et de travaux réalisées, le neuf peut, après quelques années, s'avérer au moins aussi compétitif que l'ancien.

Des économies, tous les mois...



Depuis plusieurs années, des normes de plus en plus strictes s'appliquent aux constructions neuves. Si le permis de construire de votre logement neuf a été déposé après le 1^{er} janvier 2022, il est soumis à ce que l'on appelle la RE2020. Cette norme qui prend la suite de la RT2012 a été conçue pour répondre aux enjeux environnementaux liés au logement. Ce secteur, selon le ministère de la transition énergétique, représente 43 % de la consommation d'énergie en France et 23 % du total des émissions de gaz à effet de serre.

Avec cette nouvelle norme, l'objectif n'est plus seulement de produire des logements à basse consommation, mais bien des logements qui consomment moins d'énergie qu'ils n'en produisent.

Aux systèmes de production d'énergie à forte performance énergétique, s'associent des équipements pour capter l'énergie solaire. On consomme moins et, en plus, on peut revendre ou utiliser une partie de l'énergie que l'on produit soi-même. C'est un avantage financier considérable. Un logement qui a été construit en respectant la RE2020, comme c'est le cas, donc, de tous les logements construits depuis 2022, est automatiquement classé en A ou en A+.

Pour une maison ou un appartement en catégorie A, cela représente un coût annuel de 324 €. La facture s'élève à 2 160 € pour le même bien en catégorie D. Si nous reprenons notre exemple d'un bien acheté 200 000 €, la surcote de 20 % sur le neuf représente 40 000 €. On économise, comme on l'a vu, 10 000 € sur les frais de notaire. L'économie de taxe foncière est évidemment très variable selon la superficie et la commune concernée. On peut l'évaluer entre 3 000 et 5 000 euros sur deux ans. Reste environ 25 000 €. En économisant un peu plus de 2 000 € par an en énergie, il faudra moins de 15 ans pour rattraper totalement et mécaniquement le différentiel de prix.

Notons par ailleurs que l'application de la norme RE2020 est responsable, selon la fédération nationale des promoteurs immobiliers, d'une augmentation des coûts de construction de l'ordre de 10 %.

Dans
votre prochain
magazine :

**L'ACCESSION
SOCIALE À LA
PROPRIÉTÉ :
UN BON
PLAN PLUS
ACCESSIBLE
QU'ON NE LE
CROIT.**

Emménagez dès cette année dans votre logement neuf !

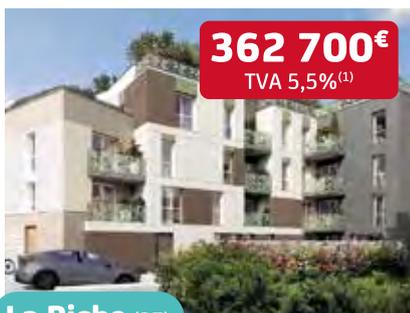
nexity



DÉCOUVREZ
NOS OFFRES EN COURS



Scannez-moi



362 700€
TVA 5,5%⁽¹⁾

La Riche (37)

APPT T4 de 90 m² (lot 303)
Terrasse de 30 m² et 2 places parking | En hyper centre



218 030€
TVA 5,5%⁽¹⁾

La Riche (37)

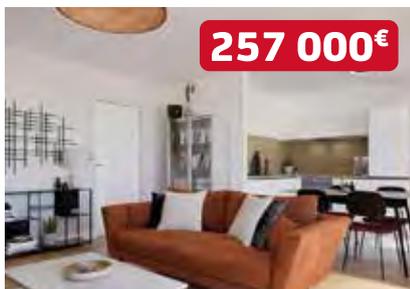
APPT T3 de 55 m² (lot 103)
Place de parking + Balcon
En hyper centre



278 700€
TVA 5,5%⁽¹⁾

La Riche (37)

APPT T4 de 74 m² (lot 105)
Place de parking + Balcon
En hyper centre



257 000€

Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)

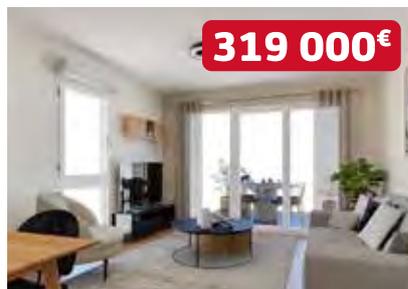
APPT T3 de 56 m² (lot 2102)
Place de parking + Terrasse
Face à La Loire, proche tram



419 000€

Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)

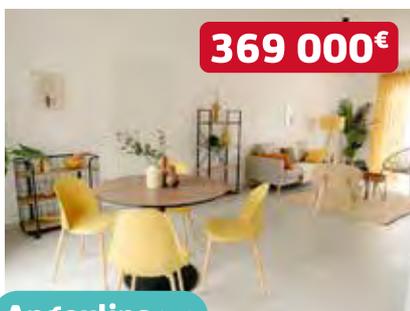
APPT T4 de 85 m² (lot 2106)
2 places parking + Balcon 19m²
Face à La Loire, proche tram



319 000€

Angoulins (17)

Duplex T4 de 84 m² (lot 101)
Place parking et box + Terrasse
et jardin | 1 km de la plage



369 000€

Angoulins (17)

MAISON de 93 m² (lot 504)
Garage et place extérieure +
Terrasse et jardin | 1km plage



264 000€

La Tremblade (17)

APPT T2 de 48 m² (lot 109)
Place de parking + Terrasse
Face au port, en centre-ville



319 000€

La Tremblade (17)

APPT T3 de 75 m² (lot 106)
Place de parking + Terrasse
Emplacement sur le port

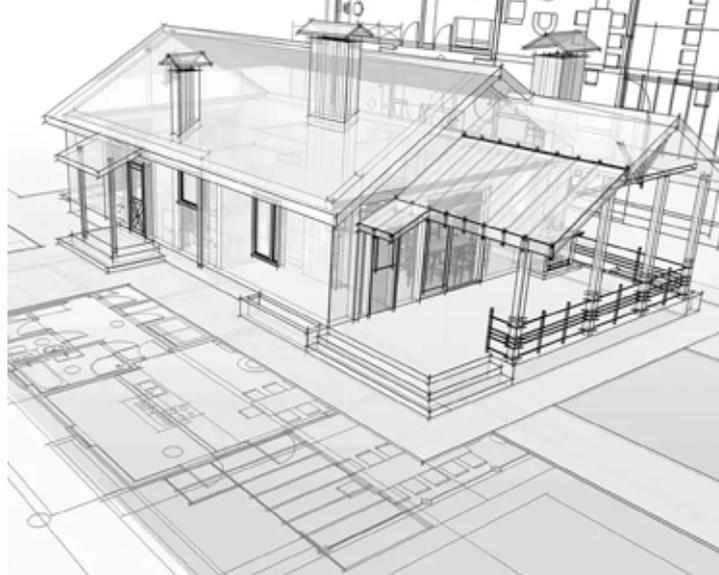
→ [nexity.fr](https://www.nexity.fr)

0 800 718 711

Service et appel gratuits

Votre agence

JHTB CONSTRUCTIONS à Tours



En mars dernier, le maître d'œuvre tourangeau JHTB a déménagé de ses locaux historique de l'avenue Grammont pour un nouveau bâtiment, rue Fernand Léger. Thomas Berger, gérant du cabinet, revient sur ce transfert et nous explique son métier.



JHTB Constructions

10 rue Fernand Léger
à Tours

Tel. 02 47 60 11 11

www.jhtbconstructions.fr

thomasberger.jhtb@gmail.com



constructions
maître d'œuvre

Qu'est ce qui a motivé ce déménagement ?

Avec le développement de notre activité, les bureaux que nous occupions depuis dix ans sur l'avenue Grammont étaient devenus trop petits. J'ai eu la chance de trouver un bâtiment de 140 m² à quelques centaines de mètres, rue Fernand Léger. Ici, nos quatre salariés peuvent désormais travailler confortablement et nous pouvons recevoir nos clients dans des conditions optimales. Et, dans le futur, si je dois encore embaucher, nous aurons de la place pour accueillir de nouveaux collaborateurs.

En quoi consiste l'activité d'un maître d'œuvre ?

Lorsqu'un particulier veut faire construire une maison, il a le choix entre un maître d'œuvre / architecte ou un constructeur de maisons individuelles. L'avantage est que le MO va intervenir aussi bien sur un projet de construction neuve, de rénovation ou d'extension, ce que les autres ne feront pas forcément. Par ailleurs, nous sommes plus souples qu'un CMIste. Ainsi, nous ne surfacturons pas le fait d'utiliser des matériaux qui sortent de l'ordinaire ou de bouger une fenêtre par rapport à ce qui était prévu au départ...

Quelles prestations proposez-vous ?

Notre travail démarre par la conception et le chiffrage du projet. Ensuite, nous montons le dossier avec les pièces administratives avant de faire les demandes de devis auprès des entreprises. Enfin, j'ai deux conducteurs de travaux qui suivent les chantiers jusqu'à la réception du bâti.

Mais, là aussi nous faisons preuve de souplesse puisqu'un client peut choisir à la carte les prestations par exemple : la conception par un architecte et la réalisation par JHTB. Il peut, par exemple, me demander simplement de concevoir, chiffrer un projet et de monter le dossier administratif...

9 BY HINES

APPARTEMENTS STANDING A LOUER

DU 1 AU 5 PIECES AVEC TERRASSE OU JARDIN

 SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Loyer à partir de

640€ / mois CC

RESERVEZ VOTRE VISITE

 **01 53 93 10 65**

Retrouvez toutes
les annonces



www.allowa.com



PORTES OUVERTES À VEIGNÉ

Maison à visiter de 117m²

Samedi et Dimanche

25 & 26 Mai

de 10h à 12h et 14h à 17h



Parcours
fléché

Accès au lotissement par la rue Martinière à Veigné
Maison à visiter de 117 m² au normes



Etude de financement possible sur place avec notre partenaire

meilleurtaux



villadéale

Bienvenue, vous êtes chez vous !

15 avenue de Bordeaux - **JOUÉ - LÉS - TOURS**

02 47 47 14 70

www.villadeale.fr



SCAN ME



maisons
FRANCE
CONFORT

GROUPE HEXAÔM



**2024 : Vivez l'adrénaline des J.O.
avec Maisons France Confort**

**Nous sommes prêts
à relever vos défis
et construire votre avenir**

- Relever le défi pour financer votre projet
- Relever le défi pour trouver votre terrain idéal
- Relever le défi pour concevoir la maison de vos rêves

35 rue du Général Mocquery
SAINT-AVERTIN

Alexis Gauthier : 06 27 92 26 92

CÔTÉ MAISON

**Maisons
France Confort**
*Constructeur
sur mesure*

Déjà plus d'un an que le leader français de la construction de maisons s'est installé en Touraine !

Avec plus de 100 ans d'expérience et des résultats en constante évolution, la marque Maisons France Confort est en mesure de vous accompagner dans tous vos projets de construction et d'extension.

Alexis & Maxime cumulent à eux 2 plus de 20 ans d'expérience en tant que conseillers en construction et se donneront tous les moyens pour trouver la solution à votre projet.

Alexis et Maxime

Prenez connaissance
de l'expérience
de nos clients



alexis.gauthier@maisonfc.fr
www.maisons-france-confort.fr



**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

IMMOBILIER
**ACHETEZ
MALIN**
EN TOUTE SÉCURITÉ



Contactez notre équipe
de vente de logements
02 47 87 14 96

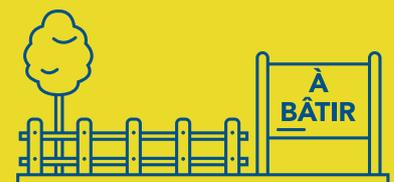
service.ventes@valtourainehabitat.fr

TERRAINS À BÂTIR

- + 100 % viabilisés
- + Libres de constructeur

AVOINE
BEAUMONT-LOUESTAUT
LANGEAIS
MANTHELAN
MARCILLY-SUR-MAULNE
NOTRE-DAME-D'OË

NOUZILLY
SAINT-ÉPAIN
SAINT-FLOVIER
SAINT-ROCH
SEMBLANÇAY



Contactez M. De Faria
06 59 67 86 89

ventes.terrains@valtourainehabitat.fr

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



ECI PROMOTION

Hall Parc

**Prochainement :
démarrage des travaux**

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

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



COUP DE

TOURS PREBENDES NORD

Cossu Hôtel particulier d'environ 287 m² avec jardin et garage double. Entrée, belle espace de réception avec parquet et cheminée, cuisine A/E avec coin repas, chambre, douche. Aux étages : 7 chambres, lingerie, dressing, bains, douche Grenier. Cave. Jardin avec accès vélos. Classe énergie E. Classe climat E. **1 248 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 200 000 € hors honoraires) Réf T3050



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Agréable Villa ~ 200m² sur les bords de Loire, édifée sur parc paysagé ~ 2 200m². Entrée, vaste réception avec cuisine A/E terrasse sud, suite parentale, bureau, dressing, bains, 2 chambres, salle de jeux, buanderie. Studio indépendant. Sous-sol. Garage. Classe énergie C. Classe climat C. **988 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 950 000 € hors honoraires) Réf T3053



TOURS THEATRE

Bel appartement type 3 de 79,01m² (loi carrez) dans petite copropriété (10 lots). Entrée, séjour de 30m² avec parquet, cuisine ~ 12m², deux chambres, bains. Cave. Charges annuelles ~ 2 300 euros avec chauffage et eau chaude. Un appartement lumineux en centre ville. Classe énergie D. Classe climat D. **322 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 310 000 € hors honoraires) Réf T3024



TOURS PREBENDES

Maison Particulière ~ 140 m² avec jardin Sud et garage. Entrée, séjour donnant sur jardin, cuisine aménagée familiale. Aux étages : quatre chambres, deux salles de bains. Cave. Dépendance avec studio. Accès vélos. Classe énergie D. Classe climat D. **776 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.50% TTC (Prix 750 000 € hors honoraires) Réf T3002



TOURS JOLIVET

Maison particulière ~ 143m² avec jardin. Entrée, salon, salle à manger donnant sur terrasse, cuisine A/E, cellier, deux chambres, douche. A l'étage, deux chambres, bureau, mezzanine, douche. Jardin avec accès vélos. Possibilité garage. Classe énergie D. Classe climat B. **488 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 470 000 € hors honoraires) Réf T2989



TOURS PREBENDES NORD

Bel appartement de 113 m² (LC) dans petite résidence de standing (31 lots) avec asc, cave et garage. Entrée, séjour ~ 28 m², cuisine, 2 chambres, douche. A l'étage : mezzanine / bureau, chambre, bains. Charges annuelles ~ 2 500 €. Chauffage ind au gaz. Classe énergie C. Classe climat C. **468 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 450 000 € hors honoraires) Réf T3052

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