

# Dans nos villes

Le magazine immobilier pour mieux s'informer et bien s'installer

N°205 JUIN 2022 - GRATUIT

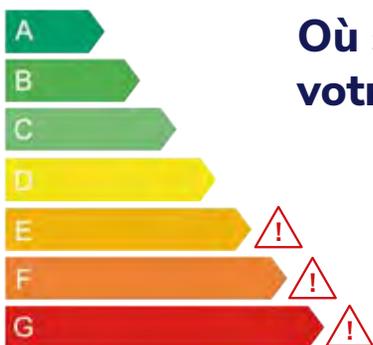


*Tendance nationale : le boom des villes moyennes. Comment en profiter ?*

**LES RÈGLES D'OR**  
*de l'achat sur plan.*

# LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

## POURREZ-VOUS ENCORE VENDRE OU LOUER VOTRE APPARTEMENT DEMAIN ?



Où se situe votre bien ?

Nous sommes présents pour vous accompagner sur ces évolutions, répondre à vos interrogations et trouver, ensemble, les solutions à vos besoins. Contactez-nous vite !

Votre équipe  
Citya Charles Gille

25 AOÛT  
2022

**Interdiction d'augmenter le loyer**  
des logements DPE F et G



1<sup>ER</sup> SEPT.  
2022

**Audit énergétique obligatoire :**  
les dépenses théoriques d'énergie doivent  
figurer sur les annonces



1<sup>ER</sup> JANVIER  
2023-25

**Requalification** des logements « indécents »  
**Droit du locataire** de faire des travaux

1<sup>ER</sup> JANVIER  
2028

**Travaux de rénovation obligatoire**  
pour les logements « énergivores » (F et G)  
et **interdiction de louer** un logement de  
classe F et G



1<sup>ER</sup> JANVIER  
2034

**Interdiction de louer un logement**  
« énergivore » classé D, E, F et G



BIEN  
CHEZ  
SOI



02 47 60 22 15

02 47 31 16 16

02 47 70 12 70

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com | f | t | @ | in

# PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS.

## 3 AGENCES À TOURS



**163 000 € RÉF : TAPP471374**

**TOURS** - Appartement T2 de 42 m<sup>2</sup> aux beaux volumes. Il bénéficie d'une exposition est. Il est situé dans une résidence récente avec ascenseur. Cet appartement compte une chambre, une cuisine aménagée et une SDE. Une terrasse de 6 m<sup>2</sup> offre à cet appartement de l'espace supplémentaire bienvenu. Ce bien est vendu avec une place de parking. Classe énergétique C ref 115



**241 000 € RÉF : TAPP474581**

**TOURS SUD** - Appartement type 4 de 76 m<sup>2</sup>, au 4<sup>ème</sup> et dernier étage d'une résidence de 2020, avec ascenseur. Il offre une entrée avec un placard, un séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée donnant sur une terrasse ensoleillée exposée Sud-Est, 3 chbres dont une rangement, une SDE. 2 places de parking en sous-sol. Classe énergie A ref 58



**77 000 € RÉF : TAPP474548**

### JOUE LES TOURS

Charmant studio meublé vendu vide. A deux pas de la faculté Grandmont, idéal pour un investissement locatif avec rentabilité très intéressante. Il se compose d'une pièce principale lumineuse avec grand balcon, un coin cuisine et une salle d'eau. Cave et place de parking. Classe énergie D ref 155



**215 000 € Réf : TAPP473134**

**TOURS CATHEDRALE** - Charmant type 2 bis en duplex de 60 m<sup>2</sup> au sol. Il se situe au 2<sup>ème</sup> et dernier étage d'un petit immeuble bourgeois très calme. Il s'organise comme suit : une entrée, une cuisine indépendante aménagée et équipée, un séjour avec un placard, une SDE. Classe énergie G ref 468



**94.000 € RÉF : TAPP476350**

**JOUE-LES-TOURS** - Nous vous proposons cet appartement duplex, situé à deux pas du parc de Grandmont et ses activités étudiantes. Au dernier étage d'une copropriété récente aux faibles charges, ce bien se compose d'une pièce principale avec kitchenette donnant sur une terrasse, un escalier mène ensuite à l'espace «nuit» qui comprend une chambre et sa salle d'eau attenante. Toujours loué facilement grâce à sa situation géographique idéale cet appartement est vendu avec une cave et une place de parking privative. Loyer hors charges : 5040 euros annuels pour une rentabilité supérieure à 5% brut. Classe énergie D - Réf 240

### TOURS NORD

Nous vous proposons cet appartement, situé au pied du tramway, à deux pas de la tranchée à TOURS. En retrait de l'avenue et dans un environnement boisé, vous serez séduit par le calme que lui confère cette situation. Au deuxième et dernier étage du bâtiment, l'appartement se compose d'une grande et lumineuse pièce de vie donnant sur un balcon sans vis à vis, de l'autre côté du couloir, une vaste cuisine aménagée et équipée. Côté nuit, deux belles chambres et une salle d'eau ainsi qu'une petite pièce supplémentaire pouvant faire office de dressing. Enfin, un box fermé vient compléter l'ensemble. Une visite s'impose ! Classe énergie E - Ref 288



**210.000 € Réf : TAPP476388**



## TOURS HYPER CENTRE -

Hyper centre de TOURS Bel appartement Type 3 de 60 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage. Il bénéficie d'une exposition est-ouest avec une vue magnifique sur la Loire. Il s'organise comme suit : un séjour de 20 m<sup>2</sup>, deux chambres, une cuisine aménagée et une salle de bains. Il bénéficie également d'une cave

TAPP459666 DPE C

255 000 €

**TOURS** - Cet appartement deux pièces est disponible pour un investissement locatif, vendu avec un bail meublé pour 530 euros par mois hors charges. Depuis l'entrée, vous accéderez à une pièce de vie avec cuisine ouverte donnant sur une terrasse au calme, à l'arrière de la résidence. Côté « nuit », une belle chambre avec placards de rangement et une SDB fonctionnelle. Le WC est séparé et une pièce avec arrivée d'eau sert actuellement de buanderie. Au pied du tram et à deux pas de l'université, cet appartement comprend également une place de parking privative au sous-sol. Classe énergie D - Réf 228



TAPP476384

142.000 €



**TOURS** - CITYA SGTI seulement vous propose ce superbe appartement de 84 m<sup>2</sup>, entièrement meublé. Comme dans une maison, vous entrez, par un portillon dans un jardin privatif. Depuis une grande entrée avec rangements, vous découvrirez un vaste séjour. Au RDC, se trouve également une cuisine aménagée et équipée donnant sur le jardin. A l'étage, le palier dessert 3 belles chambres, une grande SDB et douche et un WC séparé. Copropriété de 202 lots, charges 1500€/an. Classe énergie : E - 257.0

TAPP472224

394 000 €

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



**84.000 € RÉF : TAPP476046**

## TOURS

Venez découvrir cet appartement T1 au calme de 27 m<sup>2</sup>. Il offre une pièce principale, une cuisine équipée et une salle d'eau. Un chauffage fonctionnant à l'électricité est présent dans l'appartement. Un balcon offre à cet appartement de l'espace supplémentaire en plein air. Vendu loué, cet est en très bon état général. Classe énergie F - Réf 379



**94.000 € RÉF : TAPP474580**

**TOURS** - Venez découvrir cet appartement de 2 pièces de 45 m<sup>2</sup>. Il est composé comme suit : une entrée, un séjour de 23 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte aménagée donnant sur un grand balcon, une chbre et une SDB. La résidence possède un chauffage collectif alimenté au gaz. Ce logement est vendu avec une cave et une place de parking. Classe énergie F - Réf 381

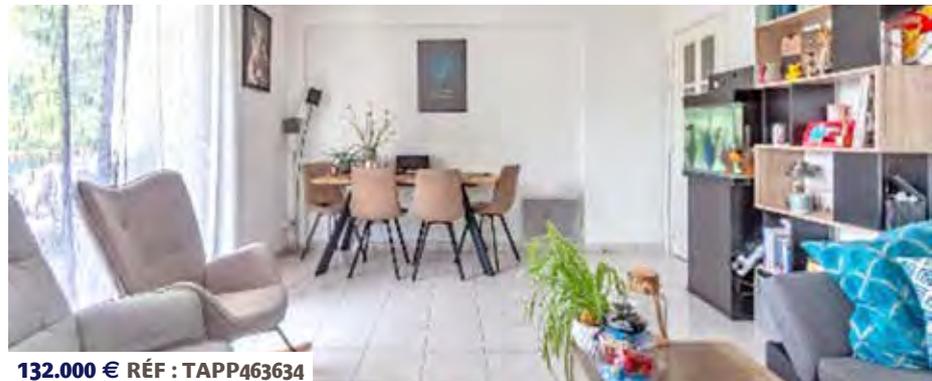


**80.000 € RÉF : TAPP471461**

**Tours** - Appartement T1 de 19,54 m<sup>2</sup>. Il inclut une pièce principale, une kitchenette et une salle d'eau. Copropriété de 144 lots, charges 716€/an, CLASSE ENERGIE : C - 150.0

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Venez découvrir cet appartement de 45 m<sup>2</sup>. Il propose une entrée, une belle pièce de vie, une chambre, une cuisine indépendante et une salle de bain. Ce logement dispose d'un balcon et d'une place de parking. Copropriété de 64 lots, charges 922€/an CLASSE ENERGIE : D - 186.0



**132.000 € RÉF : TAPP463634**



**188.000 € RÉF : TAPP475015**

**TOURS** - Venez visiter ce bel appartement en parfait état au sein dans un immeuble avec ascenseur. Il bénéficie de 2 chbres et inclut une cuisine américaine. L'appartement possède une terrasse de 14 m<sup>2</sup> exposée plein sud. Copropriété de 62 lots, charges 968€/an, CLASSE ENERGIE : C - 124.0



**266.000 € RÉF : TMA1127329**

**SAINT AVERTIN** - Maison de 5 pièces, érigée sur une parcelle de 431m<sup>2</sup>. Elle propose un sous sol complet avec garage, une pièce, une lingerie et un WC. Au premier niveau, une entrée, une cuisine séparée, un vaste séjour, 4 chbres ainsi qu'une SDE. Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir. CLASSE ENERGIE : E - 203.0

# sommaire

JUIN 2022

## Ancien

**Tendance nationale :**  
le boom des villes moyennes.  
Comment en profiter ?

## À consulter

### les annonces

des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

27 Loir-et-Cher

## Paroles d'expert

12 par Christopher Godhino

## S'informer

22 Biens de prestige  
en Indre-et-Loire

30 Biens de prestige  
en Loir-et-Cher



## Neuf

**Les règles d'or**  
de l'achat sur plan.



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

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

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

Directeur de publication :  
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER  
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER  
Commerciaux : Vanessa RIBAUD, Rémy  
CHARRON

Assistante : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE  
n°205 du 07 juin au 04 juillet 2022

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

15, rue J. Jacques Rousseau - AMBOISE : 02 47 30 51 56

50 ans de l'Agence SIMON

7, rue de la République - VOUVRAY : 02 47 52 67 28

60, a.v de la République - ST-CYR-SUR LOIRE : 02 47 46 24 80

1972  
2022

## 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 995 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,65%TTC  
960 000 € hors honoraires  
Réf : 257 Classe énergie : E



Belle Propriété 19<sup>ème</sup> plein sud, volumes et prestations de qualité. Hall d'entrée, pièces de réception parquets anciens et belles cheminées, cuisine A/E. 1<sup>er</sup> étage : palier distribuant dressing et 2 chbres avec SDB privatives. 2 étage : 3 chambres, SdB, grenier. Dépendances dont 2 garages, très belles caves, maison d'amis 62 m<sup>2</sup>, jardin env 1 hect en partie clos de murs avec partie boisée en coteau. Tél : 02 47 30 51 56

### Amboise 690 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,55%TTC  
660 000 € hors honoraires  
Réf : 384A Classe énergie : C



Maison d'architecte, belles prestations, déco soignée. Hall d'entrée desservant 2 chbres avec sde/wc, buanderie, dressing, wc/lave mains, cuisine d'inoaire A/E ouvrant sur terrasse disposant d'une pergola bioclimatique, séjour double et traversant avec cheminée et plafond cathédrale. Etage : palier mezzanine avec bureau et 2 chambres avec sde /wc. Piscine chauffée avec terrasse, jacuzzi, garage, puits avec pompe. Beau jardin clos paysager. Tél : 02 47 30 51 56

### Amboise Centre 948 000 €

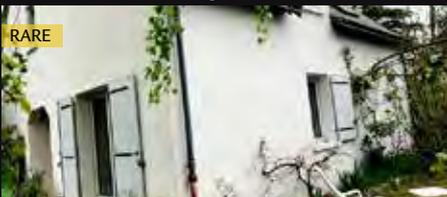
Honoraires inclus charge acquéreur 5,33%TTC  
900 000 € hors honoraires  
Réf : 399A Classe énergie : n/a



Situation et env. exceptionnel, cette propriété contemporaine à l'architecture raffinée. Entrée, vaste et lumineuse pièce de vie avec cheminée et jardin intérieur, cuisine A/E, arrière cuisine, espace bureau, suite parentale avec SDB/wc, dressing, piscine intérieure chauffée avec douche. 1 : 3 chbres, SdB, wc. Sous sol avec garage. Vaste terrasse dominant sur jardin paysager entièrement clos avec loge de vigne. Tél : 02 47 30 51 56

### Proche Centre Rochecorbon 436 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4%TTC  
420 000 € hors honoraires  
Réf : 330v Classe énergie : C



Maison de 130 m<sup>2</sup> comprenant entrée vaste séjour avec cheminée cuisine A/E, à l'étage : palier, 4 chambres, SDB, WC, WC. Garage. Véranda. Jardin d'env. 400 m<sup>2</sup>. Tél. 02 47 52 67 28

### Entre Vouvray et Monnaie 437 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,05%TTC  
420 000 € hors honoraires  
Réf : 4154v Classe énergie : E



Dans un écrin de verdure jolie longère d'env 170 m<sup>2</sup> avec de beaux volumes vous offre une entrée cuisine aménagée salon avec cheminée insert chambre avec sde privative à l'étage 5 chambres sdb sde wc bureau garage - joli jardin clos et arboré. Tél. 02 47 52 67 28

### Rochecorbon 682 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5%TTC  
650 000 € hors honoraires  
Réf : 403 Classe énergie : G



Jolie propriété d'env 210 m<sup>2</sup> à restaurer Baignée de lumière cette maison vous séduira par ses volumes : cuisine salle à manger avec cheminée 2 salons donnant sur le jardin 6 chambres sdb sde Dépendances pièces indépendantes caves grange puits. Le tout sur un jardin arboré clos de murs de 3950 m<sup>2</sup>. Tél. 02 47 52 67 28

### Fondettes 657 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,29%TTC  
630 000 € hors honoraires  
Réf : 72 Classe énergie : n/a



Superbe maison style tourangeaux env 220 m<sup>2</sup> sur terrain paysagé arborée clos env 1500 m<sup>2</sup>. Hall cathédrale desservant vaste et lumineuse pièce de vie 60 m<sup>2</sup> avec cheminée, vaste cuisine équipée séparée, 6 chbres dont 2 en RdC, salon TV ou chbre, s-sol complet avec garage.... Libre janvier 2023. Tél. 02 47 46 24 80

### TOURS 218 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,34%TTC  
205 000 € hors honoraires  
Réf : 402 Classe énergie : C



EXCLUSIVITE  
Bel appt de 92 m<sup>2</sup> rénovés avec terrasse ; entrée, pièce à vivre avec cuisine ouverte A/E, 3 ch, sdb + sde. Pkg en s/sol, cave. Copropriété de 249 lots principaux - 246 € /mois chauffage compris. BIEN RARE. Charge annuelle copro : 2952 € - Tél. 02 47 46 24 80

### Aux Portes de Tours 998 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,05%TTC  
950 000 € hors honoraires  
Réf : 369 Classe énergie : F



EXCEPTIONNEL  
Propriété de charme env 380 m<sup>2</sup> hab sur terrain env 1.5 ha... Les 2 halls d'entrée distribuent les pièces de réception en enfilade, vaste cuisine. Suite en RDC avec chambre, dressing et SdB. Possibilité d'en créer d'autres. A l'étage : 2 chambres, sdb et pièces diverses Dépendances (serre, carport 2 voitures...). Tél. 02 47 46 24 80

### Centre Ville Bléré 535 000 €

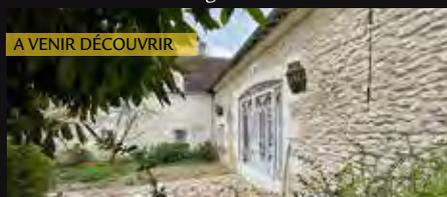
Honoraires inclus charge acquéreur 7%TTC  
500 000 € hors honoraires  
Réf : 1169 Classe énergie : n/a



Gros potentiel pour cet ensemble immobilier constitué de plusieurs bâtiments professionnels totalisant d'env. 900m<sup>2</sup> dont un belle grange et terrain devant. Tél : 02 47 23 29 14

### A 2 pas de Bléré 327 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,48%TTC  
310 000 € hors honoraires  
Réf : 364 Classe énergie : C



A VENIR DÉCOUVRIR  
Charme de l'ancien pour cette jolie maison rénovée d'env 215 m<sup>2</sup> habitables implantée sur une parcelle de jardin clos de 870 m<sup>2</sup>. Elle se compose d'un salon cathédrale avec cheminée, une belle et grande cuisine équipée avec cheminée, trois chambres une salle d'eau et une salle de bains. En dépendance un garage et 2 caves... Tél : 02 47 23 29 14

### Bléré centre 191 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,11%TTC  
180 000 € hors honoraires  
Réf : 1219 Classe énergie : n/a



A DÉCOUVRIR  
Fort potentiel pour cet ensemble immobilier idéalement placé composé d'une maisonnette de charme à rénover, d'un vaste hangar pouvant être réhabilité en habitation de 170 m<sup>2</sup> au sol avec étage et d'un 2<sup>ème</sup> hangar en enfilade... le tout sur une parcelle de terrain totalisant 399 m<sup>2</sup>. Tél : 02 47 23 29 14

# Post covid et télétravail, les villes moyennes nouvel Eldorado de l'immobilier français



**On le sait : les taux d'intérêt pour l'achat de biens immobiliers vont augmenter dans les mois qui viennent et la vigilance des banques devrait encore se renforcer. Et pourtant, rien ne semble vouloir contrarier la grande tendance qui anime le marché hexagonal depuis plus de deux ans : le boom des villes moyennes. Explications.**

## année record

Avec 1,2 million d'actes signés, L'année 2021 a marqué un nouveau record pour le nombre de transactions dans l'ancien en France. Un mouvement qui s'est accompagné d'une nette hausse des prix. Mais une hausse inégale selon les zones géographiques, la taille des communes et le type de biens. Et le constat est clair : les villes moyennes et en particulier celles du grand ouest de la France, ont le vent en poupe.



## Le top des villes moyennes en France

En 2021, sur un an, voici le Top 5 des villes françaises où les prix de l'immobilier ont connu le plus gros boom :

1. Brest : +18,4 %
2. La Rochelle : +14 %
3. Nancy : +13,4 %
4. Orléans : +13,2 %
5. Angers : +12,7 %

Source FNAIM  
Source seloger.com

En 2021, il y a eu 176 000 ventes de plus qu'en 2020 dans l'ancien en France. Et, selon la FNAIM, « cette augmentation du nombre de transactions est en grande partie due aux villes moyennes, aux périphéries des grandes villes ainsi qu'aux zones rurales où le nombre de transactions augmente. »

Un constat qui se traduit tout naturellement au niveau des évolutions des prix. « Alors que c'est à Paris et dans son agglomération que l'on assistait à la hausse des prix la plus importante depuis plusieurs années, on assiste depuis 2020 à un retournement complet de cette tendance. Les prix dans la capitale stagnent alors que les grandes villes de Province décollent », précisait Jean-Marc Torrollion, président de la FNAIM en commentant les chiffres de l'année 2021.

## + 8,4 % en un an pour les 100 villes moyennes de France

Sur un an, à Paris, les prix sont restés globalement stables. Mais sur les 100 villes moyennes de France métropolitaine, la hausse s'affiche à 8,4 %. Seules les stations balnéaires font mieux, avec une hausse de plus de 12 %. Si l'on regarde sur deux ans, le constat est le même : les villes moyennes ont progressé de plus de 16 % contre 5,2 % pour la capitale.

Une tendance totalement inverse à ce que l'on connaissait avant la crise sanitaire. En 2019, par exemple, les prix avaient progressé de 5,7 % à Paris, bien au-dessus de la moyenne nationale (3,9 %).

On le sait, la donne est en train de changer actuellement sur le marché de l'immobilier. Suivant la courbe de l'inflation, les taux d'intérêt commencent à remonter et les banques se montrent de plus en plus regardantes sur les conditions d'acceptation des prêts. Mais cela ne semble pas affecter le dynamisme des villes moyennes. « Post-covid, on a eu un formidable mouvement sur les communes rurales de France et sur les 100 premières villes moyennes de France, expliquait Jean-Marc Torrollion au micro de France Inter le 18 mai dernier. Les prix ont connu une très belle dynamique et les transactions ont connu également une dynamique exceptionnelle. Et le mouvement de se dément pas aujourd'hui. »





## COVID, le grand retournement ?



Quand on évoque le décollage actuel des villes moyennes en France, on utilise presque toujours la crise du covid comme point de référence. Et ce n'est évidemment pas un hasard. A l'occasion des différents confinements nombre d'habitants des grandes agglomérations ont pris conscience de l'inconfort de leur vie quotidienne, dans des espaces restreints et trop citadins. L'apparition puis le développement du télétravail leur a permis de goûter au charme de la vie au calme sans décrocher de leur univers professionnel. Cela a entraîné une modification très nette de la demande de logements. Aujourd'hui, la référence sur le marché de l'immobilier, c'est la présence d'un extérieur et la qualité de vie globale du logement. Mais, pour ces urbains reconvertis, il faut tout de même un environnement qui offre toutes les commodités et les possibilités de loisirs. Il faut, surtout, des moyens de transports accessibles et rapides pour se rendre dans la grande ville où se situe le centre de travail. Les villes moyennes, à proximité des grands centres urbains, cochent donc toutes les cases.

Mais ce n'est pas le seul moteur de l'emballement de ce marché. C'est évidemment le décalage des prix de l'immobilier entre les zones urbaines très tendues et ces villes moyennes qui a servi de carburant à ce renversement de tendance.

Avant la période covid, entre la capitale et ces villes dites moyennes, les prix pouvaient facilement aller du simple au double, voire du simple au triple. Pour la clientèle francilienne, le fantasme de la vie au grand air et dans des espaces nettement plus confortables devenait donc réalité.



## *Les villes moyennes ne sont pas nées avec le covid !*

Mais attention, les cadres supérieurs ou, plus généralement, les CSP + ne sont pas les seuls à acheter des biens immobiliers et il serait imprudent de leur attribuer la responsabilité exclusive du boom des villes moyennes.

Celles qui profitent le plus de ce mouvement sont celles qui, au cours des dix dernières années, ont su cultiver leur dynamisme économique tout en préservant leur qualité de vie. Sur la façade atlantique, des villes comme Brest ou Quimper sont devenues de vraies alternatives à la métropole Nantaise surchargée. Plus à l'est, Nancy, Metz ou Mulhouse ont su cultiver leur différence par rapport à Strasbourg.

# 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.

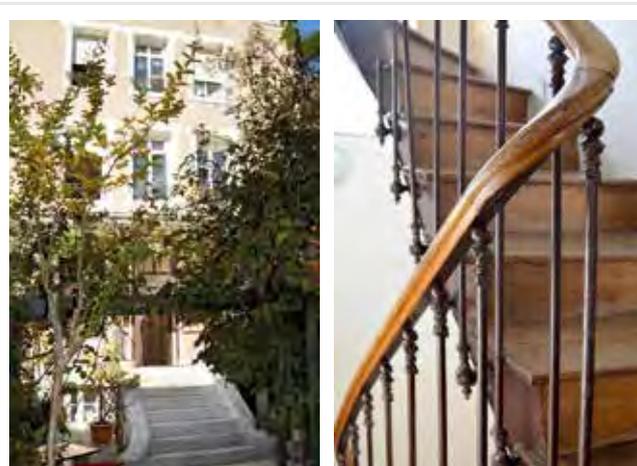
En vente près de Tours



À 15 min au sud de Tours, dans un parc de 7 ha,  
un manoir, une longère et des dépendances  
Ref 104928

1 370 000 €

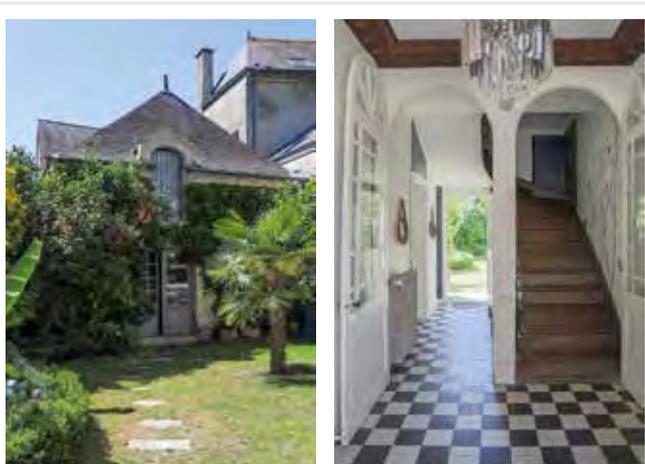
En vente à Tours



Au centre de Tours, dans une cour fleurie,  
un hôtel particulier et une maison à restaurer  
Ref 992851

1 227 000 €

En vente près de Tours



Dans une cité historique aux portes de Tours,  
une maison de maître et son jardin  
Ref 691538

850 000 €

En vente près de Tours



À moins d'une demi-heure de Tours, dans un village,  
une maison de maître entièrement rénovée  
Ref 908544

575 000 €

## Angers : le grand réveil

Angers bénéficie de sa proximité avec la capitale (1 h 24 en TGV au mieux) et de l'océan. Sans doute encore mieux que d'autres, elle a su préserver l'art de vivre pour lequel elle était réputée, tout en se donnant les moyens d'un réel dynamisme économique. Un acquéreur qui achète une maison à 15 km d'Angers, est sûr de pouvoir atteindre le centre-ville en 20 minutes. C'est capital. « Il y a encore trois ans, le marché immobilier était assez largement sous-coté ici, par rapport à des villes comme Nantes ou Tours, par exemple, souligne Guillaume Rousseau, agent immobilier à Angers depuis plus de 15 ans. Il était financièrement intéressant de quitter Paris pour venir ici à la recherche de plus grands espaces. De ce point de vue, la hausse des prix que nous constatons ces dernières années n'est pas une flambée mais, en grande partie, un rattrapage. » En dépit d'une conjoncture qui se tend un peu, notamment au niveau des taux d'intérêt, le marché demeure très porteur. Des villes comme Tours, Amboise ou Blois partaient de plus haut en termes de prix de l'immobilier. Leur progression est donc plus modérée. Aujourd'hui, dans le cœur de ces villes prisées, il n'est plus rare de constater des prix au mètre carré supérieurs à 4 000 € pour les biens les plus attractifs. Le différentiel avec la capitale existe toujours, mais l'écart se réduit.



### Les plus petites aussi

On est toujours la ville moyenne de quelqu'un. Le phénomène de migration que l'on constate entre Paris et des villes comme Poitiers ou Tours, se retrouve à l'échelle départementale. Par exemple, des communes comme Issoudun ou La Châtre profitent d'une demande venue d'habitants ou de salariés de Châteauroux, à la recherche de plus de calme et de d'espace. D'où l'autre tendance constatée au niveau national : la bonne tenue du secteur rural.

## Poitiers : tous les atouts dans son jeu



Quelle que soit la source, Poitiers figure de façon systématique dans le Top 10 des villes moyennes en progression actuellement. Jean-Marc Torrollion, président de la FNAIM, la citait même très récemment comme exemple en la matière lors d'un « Téléphone sonne », sur France Inter consacré aux prix de l'immobilier. « Une année comme 2021, en 17 ans d'immobilier, je n'avais jamais vu ça. Et tous mes confrères étaient à la même enseigne », confirme Jérôme Benezra, agent immobilier à Poitiers depuis plus de 20 ans.

Certains de ses confrères estiment la hausse des prix à presque 15 % par an sur les trois dernières années. Un effet rattrapage très net, puisque le marché partait d'assez bas. Poitiers bénéficie à la fois de sa proximité avec Paris (1 h 22 au mieux), Bordeaux (1 h 02 au mieux) et la côte atlantique, Royan, La Rochelle...

## Niort : les mutuelles et la côte

Fréquemment, lors de la vente, un certain nombre de Le schéma est un peu semblable à Niort. Mais avec une balance qui penche plus nettement du côté de la façade atlantique. Paris est à plus de deux heures de TGV, ce qui commence à faire beaucoup, même pour une clientèle qui ne se rend à Paris qu'une fois par semaine, par exemple. Mais le marché local est soutenu par le secteur des mutuelles, qui demeure très actif ici et qui attire un grand nombre de travailleurs, souvent assez qualifiés. En centre-ville, la demande concerne donc souvent des personnes qui arrivent à Niort suite à une mutation ou des professionnels qui travaillent en freelance pour une entreprise de service. « Cette demande est très précise : une grande maison, avec 3 ou 4 chambres et un bureau pour le télétravail, un extérieur piscinable, un jardin et un garage. Le tout pas trop loin de la gare et à pied du marché », explique Annie Mallereau, de l'agence Proust Immobilier, à Niort. Ce type de bien, très demandé, se négocie en général dans une fourchette comprise entre 350 000 et 450 000 € voire plus, selon la localisation du bien et ses prestations.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**TENDANCE  
NATIONALE :  
LE BOOM  
DES VILLES  
MOYENNES**

# POUR ACHETER VOTRE LOGEMENT EN TOURAINE, CONTACTEZ L'AGENCE QUI LES VEND !

## BROSSET IMMOBILIER

L'IMMOBILIER MADE IN TOURAINE



RÉF.: TAPP477145

**TOURS** Proche parc Grandmont et 2 Lions, appartement de 61 m<sup>2</sup> offrant pièce de vie avec kitchenette, chambre, salle d'eau et rangements. 2 parkings privatifs. Copropriété de 513 lots. Charges : 1 570 €/an. Classe énergie : E.

**135 625 €** (Dont 8,5% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP472108A

**ST-AVERTIN** Appartement T4 de 85 m<sup>2</sup> offrant trois chambres, séjour avec balcon, cuisine aménagée et salle de bains. Cave & parking. Chauffage indiv. gaz. Copropriété de 28 lots. Charges : 1 090 €/an. Classe énergie : E.

**172 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP473212A

**TOURS** Appartement 3 pièces de 77 m<sup>2</sup> avec balcon et vue dégagée. Séjour de 24 m<sup>2</sup>, deux chambres, cuisine aménagée et salle d'eau. Chauffage collect. gaz. Copropriété de 8 lots. Charges : 2 666 €/an. Classe énergie : D.

**309 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP474477

**TOURS BÉRANGER-JAURÈS** Appartement T3 de 68 m<sup>2</sup> offrant séjour lumineux avec balcon, cuisine aménagée, 2 chambres, salle d'eau, grenier, cave et parking. Copropriété de 50 lots. Charges : 3 249 €/an. Classe énergie : E.

**318 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333

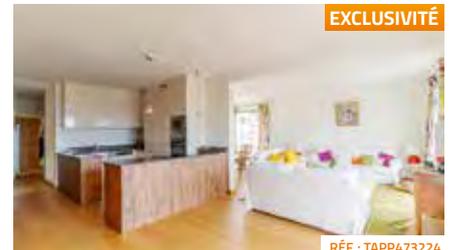


RÉF.: TMAI125164

**JOUÉ-LÈS-TOURS** Dans un environnement calme, maison spacieuse de 150 m<sup>2</sup>. Belle pièce de vie, chambre avec salle d'eau et bureau. 4 chambres à l'étage avec sdb. En sous-sol pièce de 40 m<sup>2</sup> et garage. Classe énergie : E.

**348 000 €** (Dont 5,5% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP473224

**SAINT-CYR-SUR-LOIRE** Appartement T5 de 130 m<sup>2</sup>, pièces de réception de 70 m<sup>2</sup>, cuisine ouverte, 2 chambres, 2 bains et 2 parking. Copropriété de 60 lots. Charges : 1 500 €/an. Classe énergie : C.

**609 000 €** (Dont 5% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP463833

**JOUÉ-LÈS-TOURS** Appartement T2 de 46 m<sup>2</sup> actuellement loué, proposant séjour avec balcon, cuisine indépendante, chambre, salle de bains et cellier. Copropriété de 135 lots. Charges : 1 632 €/an. Classe énergie : G.

**92 650 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP429046

**TOURS 2 LIONS** Appartement T3 de 75 m<sup>2</sup> dans une résidence Appart Hôtel. Investissement sans risque de vacance locative : bail commercial en cours. Copropriété de 122 lots. Charges : 2 122 €/an. Classe Énergie : D.

**177 500 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI128086A

**TOURS** Maison de ville 5 pièces à rénover de 95 m<sup>2</sup> offrant entrée, salon, séjour, cuisine, salle de bains, 3 chambres, cave et dépendances en fond de jardin. Le tout sur une parcelle de 223 m<sup>2</sup> close. Classe énergie : E.

**208 650 €** (Dont 7% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TMAI128408

**LA RICHE - BOTANIQUE** Maison de 105 m<sup>2</sup> à rafraîchir. En rdc, une pièce et buanderie, à l'étage un grand séjour, une cuisine et au dernier niveau : deux chambres, une salle d'eau et wc. Cour et garage. Classe énergie : E.

**286 200 €** (Dont 6% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI123575

**TOURS** Maison de 6 pièces de 126 m<sup>2</sup> exposée sud-ouest. Elle propose un séjour, une cuisine aménagée, quatre chambres et deux salles de bains. Chauffage gaz. Garage. Terrain d'environ 380 m<sup>2</sup>. Classe énergie : D.

**446 900 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI124608

**TOURS MONCONSEIL** Maison T7 de 150 m<sup>2</sup> comprenant un beau séjour de 40 m<sup>2</sup> avec cheminée, quatre chambres, cuisine séparée, deux salles d'eau, véranda, garage et cave. Chauffage au gaz. Classe énergie : E.

**450 000 €** (Dont 5,88% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



## PAROLE D'EXPERT

par Christopher Godinho

# Montlouis, une situation idéale

Christopher Godinho et Anthony Fleuriou sont les gérants de l'agence Guy Hoquet L'Immobilier, à Montlouis-sur-Loire. Pour nous, ils font le point sur ce secteur, idéalement situé entre Tours et Amboise.

### *Comment se porte le marché à Montlouis et le secteur alentour, actuellement ?*

Le marché est encore favorable aux vendeurs. La ville de Montlouis-sur-Loire est très bien située entre Tours et Amboise. Les prix de l'immobilier continuent de légèrement grimper mais cette tendance devrait s'inverser d'ici à la fin d'année. Le marché de l'ancien attire de plus en plus du fait de la hausse des coûts de constructions de logements neufs. Mais le contexte économique et la hausse des taux des crédits immobiliers qui devraient atteindre les 2 % en moyenne, selon les prévisions, à la fin 2022 ou au début 2023, vont réduire la capacité d'emprunt des ménages. Les prix devraient donc baisser sur les prochains mois, mais les conditions d'octroi de crédits immobiliers y seront moins favorables pour les acquéreurs. Il n'y a pas de bons ou mauvais moments pour acquérir sa résidence principale.

### *Quels sont les atouts de ce secteur ?*

Montlouis-sur-Loire est une commune très agréable à vivre. De nombreux commerces y sont présents, des écoles, des associations culturelles et sportives. C'est un cadre idéal pour une famille, aux portes de Tours qui est seulement à 12 minutes en voiture. La gare TGV de St-Pierre-des-Corps est à 7 minutes ce qui attire des familles venant d'autres régions. La démocratisation du télétravail permet aux ménages d'acquérir des biens avec de plus grands espaces notamment.

### *Quel est le niveau des ventes actuellement ?*

Nous savons que les deux dernières années ont été historiques en termes de volumes de transactions



### *Y a-t-il de la négociation ou les biens partent-ils au prix ?*

**Un bien qui est estimé à sa juste valeur est encore vendu au prix. Si ce n'est pas le cas, nous constatons en règle générale une négociation entre 2 et 5 % du prix de vente.**

immobilières. Nous avons tous conscience que la baisse est en marche et déjà visible sur les premiers mois de l'année. Le délai moyen de vente se rallonge et la hausse des taux de crédits immobiliers se poursuit. Nous gardons un stock de mandats similaire à celui de l'année dernière grâce au travail fourni par l'équipe.

### *Y a-t-il une pénurie de biens ?*

C'est, tout simplement, l'offre et la demande qui définissent la pénurie. Aujourd'hui, nous avons davantage d'acquéreurs car les taux des crédits immobiliers sont historiquement bas. Cela devrait s'équilibrer prochainement avec les corrections à venir.

### *Comment voyez-vous l'évolution du marché dans les mois qui viennent ?*

Il est difficile de prédire les évolutions du marché, mais une baisse des prix devrait faire son apparition dans les prochaines semaines. Le contexte économique et l'actualité internationale auront sans doute un impact sur l'immobilier de manière positive ou négative.



# Guy Hoquet Tours-Est

10, avenue d'Appenweier  
37270 Montlouis-sur-Loire  
**02 47 22 00 62**  
[www.guy-hoquet.com](http://www.guy-hoquet.com)



7, rue George Sand  
**TOURS**  
**02 47 61 79 96**

2 bis avenue Paul Louis Courier  
**MONTLOUIS**  
**02 47 65 95 59**

www.aim-transactions.com

SIREN 51269566



### BEAUMONT LA RONCE

**416 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 1978  
Classe énergie : C



Maison 25 mn au nord de TOURS. Maison ancienne entièrement rénovée avec extension en 2013 de 140 m<sup>2</sup>, comprenant au RDC: 1 belle pièce de vie, 1 cuisine A.E de 23 m<sup>2</sup>, 1 buanderie, 1 suite parentale, 1 WC. A l'étage : 1 mezzanine, 2 chambres, 1 SDB et 1 WC. Bureau au dernier étage. Ecurie avec 4 box. Carrière de 50 m x 30 m sur 1 parcelle de deux hectares.



### EXCLUSIVITÉ

### LA VILLE AUX DAMES

**343 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.94% TTC**  
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 1979  
Classe énergie : C



Venez découvrir cette jolie maison familiale, située dans un quartier résidentiel calme. Composée d'une entrée lumineuse, belle pièce de vie avec cheminée à foyer fermé, 1 cuisine A.E, 3 chambres une SDB et 1 WC. Au S-sol Possibilité d'une Chambre, SDD avec WC, déjà présente à côté. grande pièce à aménager, 1 buanderie-chaufferie et 1 garage-atelier.



### SAVIGNE SUR LATHAN

**359 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.06% TTC**  
(Prix 345 000 € hors honoraires)

Réf 1959  
Classe énergie : D



A Savigné sur Lathan, belle longère pleine de charme, Composée d'une entrée, d'une pièce de vie, coin repas, cuisine ouverte A.E, véranda chauffée une pièce de 17 m<sup>2</sup>, 3 grandes chambres et SDB, douche.1 bureau à l'étage. A l'extérieur, terrasse, piscine (10X4) couverte. Cour pour garer plusieurs véhicules, garage de 50 m<sup>2</sup>, abri de jardin de 25 m<sup>2</sup>.



### SAINT MARTIN LE BEAU

**478 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.91% TTC**  
(Prix 460 000 € hors honoraires)

Réf 314  
Classe énergie : D



Belle propriété familiale très bien équipée récente au portes de Montlouis sur Loire dans un environnement calme. Au rez de jardin, 1 entrée, un s-séjour, une cuisine A.E, 1 cellier, 2 ch (dont 1 parentale) 1 bureau, 1 SDB 1 WC et 1 double garage. A l'étage 3 ch, une SDD, WC. A l'extérieur, 2 terrasses et 1 piscine 9 m x 4.50 m. Terrain de 1000 m<sup>2</sup>.



### NOUVEAUTÉ

### TOURS

**441 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 1975  
Classe énergie : A



Appartement de type 4 quartier Prébendes, Très lumineux comprenant une entrée distribuant une belle pièce de vie avec grand balcon plein sud, une cuisine A.E, trois chambres dont une donnant sur le balcon. Une SDB et une SDD. Toilette avec lave main. Rangements. 1 garage en S.SOL et une cave. Nbre de lots : 55 dont 23 principaux. Ch de copro : 200 €/mois.



### EXCLUSIVITÉ

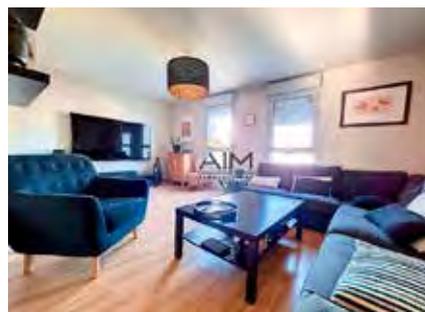
### LA CROIX EN TOURAINE

**163 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.16% TTC**  
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 309  
Classe énergie : E

Maison bien située, au CALME et de PLAIN PIED avec jardin. Elle se compose d'une entrée desservant une cuisine aménagée (avec accès terrasse), d'un salon/séjour lumineux donnant sur une véranda, 2 chambres avec placard, une SDB et un WC. Un garage, un petit atelier et une cave. Terrain de 540 m<sup>2</sup>. Écoles, bus et gare à 3 minutes de la maison.



### SAINT PIERRE DES CORPS

**254 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.04% TTC**  
(Prix 245 000 € hors honoraires)

Réf 316  
Classe énergie : D



En plein centre ville, cette maison récente de 2013 de 86 m<sup>2</sup> comprenant au RDC un salon/cuisine/séjour lumineux de 33 m<sup>2</sup>, un espace bureau et un WC. A l'étage un couloir desservant trois chambres dont une avec balcon, une SDB et un WC. Deux places de parking couvertes et un petit jardin. proche de toutes les commodités à pied et de la gare TGV.

## COUP DE COEUR



### SAINT CYR SUR LOIRE

**630 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9874

Classe énergie : F



Venez découvrir cette charmante maison avec, au RDC une splendide pièce de vie, une cuisine A/E, une gde entrée avec dressing. A l'étage le palier dessert 3 chbres, une sde, une sdb. Au dernier étage un bureau avec une vue imprenable ! Pour parfaire l'ensemble, un ss complet et un beau jardin.

## BONNE RENTABILITÉ



### LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE

**550 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9887

Classe énergie : NC



Belle opportunité, à 10 mn de TOURS, proche des commerces et des transports en commun (fil bleu à 4 mn). Immeuble composé de 5 T2, dont un avec garage, d'un T1 bis, et d'un local pouvant être transformé en studio. Chaque logement est actuellement loué et dispose d'une place de parking. Bonne rentabilité. A visiter sans tarder!

## NOUVEAUTÉ



### SAINT CYR SUR LOIRE

**113 400 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9897

Classe énergie : A



Idéal investisseurs. Proche commerces et transports en commun. Studio, dans un immeuble récent, situé au 1<sup>er</sup> étage avec ascenseur et place de parking. Belle pièce à vivre avec coin cuisine et sde. Vendu loué. Copro de 163 lots (Pas de procédure en cours). Chges/an : 180.95€.

## AU CENTRE DE TOURS



### TOURS

**374 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9841

Classe énergie : D



Entre la gare et la cathédrale, appartement d'exception comprenant un beau séjour donnant sur une belle terrasse avec pergola, une cuisine A/E, 3 chambres, une sdb et une lingerie. Situé au calme dans une petite résidence sécurisée avec faibles charges. Il n'attend plus que vous ! Copro de 10 lots. Chges/an : 960.00€

# GUY HOQUET



1 contrat = 1 don

## DÉJÀ 22 RÊVES RÉALISÉS EN 2021 GRÂCE À VOUS !

Pour chaque signature d'un Contrat d'Exclusivité, Guy Hocquet s'engage à reverser 10€ à l'Association Petits Princes qui réalise les rêves des enfants gravement malade.

Rendez-vous en agence pour en savoir plus !

**GUY HOCQUET**

Saint-Cyr-sur-Loire

**+** CHEZ GUY HOQUET, NOTRE CONTRAT D'EXCLUSIVITÉ EST AUSSI UN **CONTRAT DE GÉNÉROSITÉ.**

L'IMMOBILIER GARANTI

**+** FINANCEMENT **+** GESTION **+** PATRIMOINE **+** ASSURANCES **+** EXPERTISES

PARLONS-EN



**EXCLUSIVITÉ**



**ST BRANCHS**

**382 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 89

Classe énergie : D



Maison d'habitation de 154 m<sup>2</sup> habitable dans un environnement calme, comprenant une entrée, un salon, une cuisine aménagée et équipée, une buanderie, deux salles de bains, un toilette, cinq chambres, un double garage. Profitez d'un jardin avec sa piscine creusé à seulement 20 minutes de Chambray-Les-Tours.

**NOUVEAUTÉ**



**LA VILLE AUX DAMES**

**325 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

4.84% TTC

(Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf 87

Classe énergie : D



Maison familiale de 132 m<sup>2</sup> habitable proche des transports en communs. Elle est composée d'une entrée, une cuisine aménagée et équipée, un salon-séjour, une salle de bains et un wc. À l'étage, un palier dessert trois chambres ainsi qu'un wc. Au rdc, un bureau, une chaufferie, une cave à vins, un garage de 35 m<sup>2</sup> et une buanderie avec coin cuisine.

**EXCLUSIVITÉ**



**CHAMBRAY LES  
TOURS**

**273 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 86

Classe énergie : C



Proche des commerces, maison d'habitation de 102 m<sup>2</sup> composée d'une entrée, un séjour, une cuisine aménagée et équipée, deux chambres, une salle d'eau. A l'étage, une chambre, une salle de bains, une mezzanine. Au sous-sol, une chambre et un garage. Terrain d'environ 450 m<sup>2</sup>. Isolation refaite et pompe à chaleur récente.

**BAISSE DE PRIX**



**AMBOISE**

**245 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 85

Classe énergie : A



Maison d'habitation de plain-pied RT 2012 de janvier 2022 d'environ 87m<sup>2</sup> qui comprend une entrée, un salon, une cuisine à aménager, un cellier, un wc, trois chambres et une salle de bains. Profitez d'une terrasse, d'un jardin privatif et d'un garage. À saisir rapidement !

**RARE**



Maison située à Montlouis-sur-Loire, de plain-pied composée d'une entrée, un salon, une cuisine aménagée et équipée, quatre chambres, une salle de bains, une salle d'eau, deux toilettes, d'un atelier et un garage. Profitez de son beau jardin d'environ 1000 m<sup>2</sup>.

**MONTLOUIS-SUR-LOIRE**

**279 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 90

Classe énergie : E



**MONTLOUIS SUR LOIRE**

**231 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 68

Classe énergie : D



Charmante maison de ville de 151 m<sup>2</sup> en plein cœur de Montlouis-sur-Loire. Idéalement située et proche des commerces et écoles. Elle est composée d'une entrée spacieuse, d'une salle d'eau et de cinq chambres. Une terrasse de 7 m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**EXCLUSIVITÉ**



**CHARGE**

**109 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7015  
Classe énergie : NC



Idéal premier achat Beaucoup de charme pour cette maison de village à 5 minutes d'Amboise. Elle vous propose une entrée, une salle, une cuisine, une arrière-cuisine avec accès aux combles aménageables, deux chambres, salle d'eau, wc, une cave et un jardin.

**EXCLUSIVITÉ**



**LES HERMITES**

**299 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7006  
Classe énergie : E



Magnifique pièce à vivre de 62 m<sup>2</sup> au toit cathédrale et poutres apparentes. 3 belles chambres, autre pièce pouvant faire 4<sup>ème</sup> chambre, d'une salle de bain et d'une salle d'eau. Vous disposez également de 2 mezzanines, d'un cellier, d'une buanderie, et d'une remise et de son terrain de 2460 m<sup>2</sup> environ.

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT-CYR-SUR-LOIRE**

**369 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14FFA  
Classe énergie : D



Maison complètement rénovée, aucun travaux à prévoir. Elle offre 3 grandes chambres et un bureau, une cuisine neuve ouverte sur une belle pièce de vie plein sud, électroménager neufs, chaudière neuve avec programmateur de chauffage, deux cave, magnifique vue Loire, bus et piste cyclable au pied de la maison, 5 mn des Halles de Tours

**EXCLUSIVITÉ**



**SORIGNY**

**466 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7012AMA  
Classe énergie : B



Magnifique maison familiale dans son cadre champêtre. Vaste séjour avec toit cathédral, cuisine A/E, à l'étage, grande mezzanine. 5 chambres, 2 salle de bains. Garage, carport 3 véhicules. Plancher chauffant et rafraîchissant. Environnement exceptionnel sur un terrain de 3 300 m<sup>2</sup> arboré et à l'ombre de magnifiques chênes bicentennaires.

**EXCLUSIVITÉ**



**AMBOISE**

**154 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7010  
Classe énergie : D



Amboise Centre : offrant une belle vue sur la Loire et son environnement. ( 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur) Entrée avec placards, salon, cuisine aménagée - équipée moderne, deux chambres, salle d'eau, wc séparé. Cet appartement bénéficie d'un box, ainsi que d'une cave. Aucuns travaux à prévoir. Très bon état général.

**EXCLUSIVITÉ**



**CIVRAY DE TOURAINE**

**199 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6944  
Classe énergie : NC



Dans un quartier calme et recherché, proches écoles et des commerces. Cette maison sur sous-sol vous propose : une entrée, séjour, une cuisine aménagée, 3 chambres avec placards dont une au RDC, une salle de bain, un bureau. Sous-sol : Pièce utilisée comme grand atelier de 22 m<sup>2</sup> et un garage. Le tout sur terrain clos et arboré de 1 415 m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



Dans un immeuble datant du 16<sup>e</sup> Siècle Inscrit à l'inventaire supplémentaire des bâtiments historiques Deux belles chambres dont une avec Cheminée, une salle de bains, un grand séjour, une pièce de 20,50 m<sup>2</sup>, une cave + box vient compléter ce bien 1 place de parking Copropriété de 15 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 380.00 euros.

**AMBOISE**

**424 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6929  
Classe énergie : F



# Estimation offerte sous 48h et le diagnostic offert jusqu'au 31 juillet 2022

\*sous conditions d'une mise en vente chez nous en exclusivité



**Amboise**  
**02 47 230 240**  
**2 Rue Jean-Jacques**  
**Rousseau**

**Montbazou**  
**02 47 80 97 97**  
**46 Rue Nationale**

**Beaumont-Louestault**  
**02 47 35 22 88**  
**4 Rue du Pont Barry**

**Tours**  
**02 47 20 20 75**  
**20 Rue de Clocheville**



**ESTIMATION  
OFFERTE**



**VISITE  
VIRTUELLE**



**PHOTOS  
PROFESSIONNELLES**



**VIDEO DE  
PRÉSENTATION**



**AMÉNAGEMENT  
3D**



## VOTRE NOUVELLE AGENCE CENTURY 21 MAGINOT OUVRE SES PORTES !

Toute l'équipe Century 21 Maginot est heureuse  
de vous accueillir dans ses nouveaux locaux

18 avenue André Maginot - 37100 TOURS



ESTIMATION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - VENTE DE NEUF



**Pour tous vos projets  
immobiliers, l'équipe  
Century 21 Maginot  
vous accompagne**

## CENTURY 21 MAGINOT

16 - 18 avenue André Maginot - 37100 TOURS

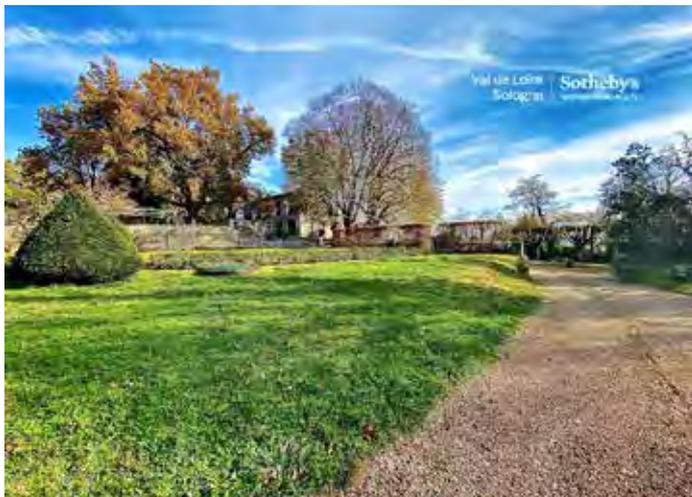
02 47 37 21 21

[maginot@century21.fr](mailto:maginot@century21.fr)

 Century 21 Agence Maginot à Tours

 @Romain21pro

 Romain Nègre



**A QUELQUES MINUTES TOURS CENTRE /HALLES**

**1 998 000 €**

Honoraires charge vendeur



Réf. OR2-080  
Classe énergie : vierge



**A 30 MIN NORD TOURS**

**1 180 800 €**

Honoraires charge vendeur



Réf. OR2-143  
Classe énergie : F/B

Maison de Maître édifée sur plus d'un hectare d'un parc paysagé, domaine unique avec vue panoramique. Magnifique maison de maitre 350 m<sup>2</sup> hab. (500m<sup>2</sup> utiles) bénéficie de prestations Haut de gamme dans emplacement très prisé. RdC : entrée avec vestiaire et toilettes invités, double salon avec plafond cathédrale et cheminée, salle à manger, cuisine équipée avec arrière-cuisine, suite parentale avec son bureau donnant sur terrasse exposé plein sud. 1<sup>er</sup> étage : grande suite avec sa salle de bain, suite avec sa salle d'eau et 2 chambres communicantes avec salle d'eau. Sous-sol. Piscine.

Ce château familial à vendre offre une belle vue dégagée. Espace et situation idéale, proche de l'aéroport (31 km) et de la gare (37 km) avec une surface intérieure de 570 m<sup>2</sup>. Sa superficie est son avantage majeur et se répartit en une salle à manger, 2 séjours, 2 salons, 11 chambres, 2 cuisines séparées, 3 salles de bain et un WC séparé. Il bénéficie d'une luminosité idéale grâce à la double exposition Nord/Sud. Une bibliothèque est également présente. Ses moulures lui apportent du caractère. Le château est vendu avec un garage. Sa magnifique vue dégagée et sa belle luminosité ne vous laisseront pas indifférent.

***Vous avez un projet de vente ou d'achat,  
Nous sommes à votre disposition***

*(Avis de valeur offert, recherche personnalisée)*

N'hésitez plus, appelez-nous au :

**02 47 88 98 90**

[www.valdeloire-sologne-sothebysrealty.com](http://www.valdeloire-sologne-sothebysrealty.com)

36 Rue de la Scellerie à TOURS

Val de Loire  
Sologne

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



Dans le cadre de notre développement, recherchons négociateur immobilier  
(Contacter : Hugues SIMON 06 63 93 71 23)



**FONDETTES**

**439 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf : 37550

Classe énergie : F



**BALLAN-MIRÉ**

**305 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 37542

Classe énergie : E

Charmante longère à Fondettes, sans vis-à-vis, dans un écrin de verdure, d'une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>, 4 pièces, 3 chambres. En annexe, une grange de 45 m<sup>2</sup> pouvant être transformée en habitation, une cave, un grenier, un atelier, un abri de jardin et un abri de bois.

Maison d'habitation idéalement placée, composée au rdc d'une entrée, salon/salle à manger, une cuisine à aménager, une salle douche, un wc séparé, une chambre. La cuisine donne accès à un cellier et une cave. A l'étage, rénové et isolé récemment, le palier dessert trois chambres dont une sans lumière naturelle, pouvant devenir un grand dressing...



**BALLAN-MIRÉ**

**970 200 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37543

Classe énergie : B



EXCLUSIVITÉ Cimm Immobilier - Située dans un quartier très apprécié à l'Est de l'agglomération, cette maison de 350 m<sup>2</sup> environ (12 pièces) saura apporter du confort pour toute la famille. Elle possède au total 5 grandes chambres et de beaux espaces dressing (dont 1 pouvant servir de chambre), 3 salles d'eau dont une salle de hammam, un bureau. Vous apprécierez son hall d'entrée ...



## VERNOU-SUR-BRENNE

543 800 €

*Honoraires inclus charge vendeur*

UN havre de paix et de silence entouré de rosiers odorants au cœur d'un village de la périphérie immédiate de Tours (15 mn de la gare TGV, tous les commerces à proximité et accessibilité facile de Tours par le réseau Fil Bleu), voici ce que vous offre cette maison ancienne d'environ 160 m<sup>2</sup> entièrement rénovée avec un goût parfait. Matériaux anciens et aménagements de très grande qualité font d'elle un lieu de vie serein, à l'abri des regards et de grand standing.

Vous trouverez, derrière le grand porche d'entrée, une superbe cour dans laquelle vous pourrez profiter des joies de l'extérieur sans en avoir les inconvénients ! Une pièce de réception de 47 m<sup>2</sup> environ avec une cheminée, une lumière traversante et des poutres apparentes vous

permettra de recevoir vos amis et votre famille. La cuisine aménagée, séparée et équipée vous offre espace et lumière. Une chambre et sa salle d'eau desservie par un couloir avec WC et dressing s'ouvrent sur la terrasse.

A l'étage, distribuées autour d'un vaste palier, se trouvent une chambre et une suite parentale baignée de lumière (la chambre fait à elle seule plus de 38 m<sup>2</sup>). Chaque chambre dispose d'un dressing et une buanderie complète les aménagements.

Dans la cour, en plus de la maison, un appartement d'environ 40 m<sup>2</sup>, tout juste rénové et totalement aménagé vous permettra de recevoir vos amis ou des hôtes si l'activité vous intéresse.

Deux débarras vous permettent un stockage d'environ 30 m<sup>2</sup>. La maison principale dispose d'un chauffage au sol alimenté par le gaz de ville.

Toutes les huisseries possèdent un double vitrage.

Une maison au confort ultra moderne dans le charme de l'ancien sauvegardé !

Cette maison se situe à 15 mn de la gare TGV de St Pierre des Corps ou de Tours.

Référence de l'annonce : 6993599

Pièces/Chambres : 4 chambres/5 pièces

Surface : 200 m<sup>2</sup>

Contact : Sophie Guilbaud

Tél. : 0616231840



# Biens de prestige en Indre-et-Loire

Par Emilie Mendonca

En ce qui concerne les secteurs géographiques, les acquéreurs plébiscitent la vallée de la Loire, la première couronne tourangelle ou des communes comme Vouvray ou Rochecorbon, pour l'attrait de la pierre, sont très demandées.



La panoplie des biens de prestige est très large en Indre-et-Loire. « La propriété de caractère, avec un beau terrain est très demandée, indique Cédric Pinto, directeur de l'agence Espace Atypique. Le petit manoir ou le petit château, tout comme la la propriété équestre ou la belle longère restaurée sont aussi très recherchés » Mais le centre-ville de Tours attire également le marché du haut de gamme. Une maison d'architecte, un hôtel particulier ou un appartement de standing au cœur de Tours, munis d'un ascenseur et d'un parking trouveront aisément preneur à des tarifs élevés.

### *Le prestige, c'est la rareté*

« Ce qui fait le prestige, c'est la rareté, complète Lucilia Brosset, spécialiste des biens de caractère en Touraine. Il faut une localisation hors-norme. Une rue ou un quartier recherché dans une des villes du département ou un secteur privilégié en

zone rurale. Mais le prestige, c'est aussi la qualité des prestations et surtout, le zéro défaut. Il ne doit y avoir aucune nuisance sonore ou visuelle. »

Le marché, actuellement, se porte plutôt bien. « Les acheteurs, surtout depuis le confinement, ont à cœur de se faire plaisir pour leur habitat, indique Cédric Pinto. Et, surtout, ils veulent avoir une maison à leur image, qui leur ressemble. Cela se ressent fortement sur le marché du haut de gamme. »

Les prix ont fortement augmenté depuis deux ans et cela a incité beaucoup de vendeurs potentiels à mettre leur bien en vente. « Des biens, on en a, confirme Cédric Pinto, mais ils partent assez vite et nous n'avons que peu de stock. »

### *Les prix restent élevés*

Alors, à combien s'élève le ticket d'entrée sur ce marché très fantasmé du bien de prestige.

« En Touraine, à partir de 750 000 €, une jolie maison sur une commune recherchée avec des prestations de qualité, si tous les critères sont réunis, peut rentrer dans la catégorie Prestige », explique Lucilia Brosset.

Dans le centre de Tours, on raisonnera plutôt en prix au mètre carré car il existe de très petits biens qui, par leur situation ou leurs prestations, peuvent entrer dans cette catégorie, sans atteindre des sommets en termes de prix. « Sur Tours, dans des quartiers recherchés, pour des biens qui cochent toutes les cases, il n'est pas rare d'atteindre les 4 500 € / m<sup>2</sup>, indique encore Cédric Pinto. De même, des biens à restaurer entièrement, sur de très belles adresses, peuvent se négocier autour de 3 200 € le m<sup>2</sup>. »

A ce tarif, la clientèle parisienne, en recherche de calme et d'authenticité et attirée par la proximité de la capitale, est la plus nombreuse. Mais la clientèle locale n'est pas absente pour autant.



**TOURS**

**162 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 800M  
Classe énergie : F



A deux pas du Botanique, dans une petite copropriété sécurisée, cet appartement de 61 m<sup>2</sup> se compose d'un séjour, d'une cuisine séparée aménagée avec séchoir, de 2 chambres, d'une salle de bains et de wc. Appartement propre et fonctionnel complété par une cave. Copropriété de 10 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1550.00 euros.



**EXCLUSIVITÉ**

**SAINT CYR SUR LOIRE**

**231 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 85LR  
Classe énergie : B



Grand T2 de 48m<sup>2</sup> avec terrasse privative de 10m<sup>2</sup>. Situé dans la résidence DOMAINE DE LA CHANTERIE à 400 m du tramway, cet appartement se compose d'une pièce de vie très lumineuse de 27 m<sup>2</sup> avec cuisine A/E, un chambre, salle d'eau avec WC et cellier. Vous disposerez également de 2 places de parking en sous-sol. Charges de copro/ an : environ 700 euros.



**EXCLUSIVITÉ - IDÉAL 1<sup>ER</sup> ACHAT**

**ENTRE SAVONNIERES  
ET BALLAN MIRE**

**252 000 €**

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

Réf 71LR  
Classe énergie : E



Maison d'habitation à rafraichir, sur 1400m<sup>2</sup> de terrain clos, paysagé et arboré. Elle est composée de : au RDC une grande pièce avec insert et cuisine d'été, une chambre, WC et une véranda.; A l'étage ; salon séjour ouvert sur un balcon, cuisine, deux chambres, salle d'eau et WC. Carport pour 2 voitures et un grand atelier avec espace grenier.



**EXCLUSIVITÉ**

**ARTANNES SUR INDRE**

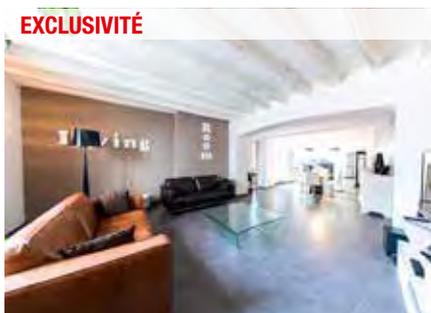
**336 000 €**

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

Réf 202134LR  
Classe énergie : E



Maison du XIXème de plus de 150m<sup>2</sup> habitables sur 3500m<sup>2</sup> de terrain avec potager et verger, composée de : au RDC salon séjour avec cheminée, cuisine, buanderie, 2 chambres, SDB et WC. A l'étage : 3 chambres, une salle de bains, WC et une grande pièce à aménager. Vous disposerez également de deux garages et d'une belle cave voûtée.



**EXCLUSIVITÉ**

**VOUVRAY**

**483 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 460 000 € hors honoraires)

Réf 89  
Classe énergie : D



Maison atypique de 190 m<sup>2</sup>, avec un jardin arboré de 100 m<sup>2</sup>. Au RDC, vous découvrirez une entrée avec WC et un dégagement vitré donnant sur un patio avec une cave. Vous trouverez un grand salon, cuisine ouverte A/E de 80 m<sup>2</sup> et une buanderie. Au 1<sup>er</sup> étage: 3 chambres, une salle d'eau ,WC séparé. Au 2<sup>ème</sup> étage :1 chambre avec salle d'eau de 21.5 m<sup>2</sup>.



**TOURS**

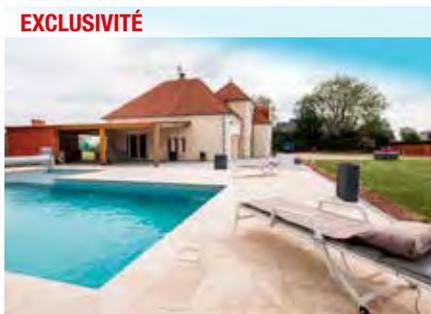
**770 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
2.67% TTC  
(Prix 750 000 € hors honoraires)

Réf 74  
Classe énergie : D



Venez découvrir la Villa Flora et son vaste jardin arboré. Au RDC : un séjour, une salle à manger, une cuisine A/E, une chambre avec SDB et des WC séparés. Au 1<sup>er</sup> étage : trois chambres, une salle d'eau, un dressing, un bureau, une buanderie et des WC. Accès indépendant à deux chambres ayant chacune une salle d'eau avec WC par le jardin de 500 m<sup>2</sup>.



**EXCLUSIVITÉ**

**PARCAY MESLAY**

**978 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
3% TTC  
(Prix 950 000 € hors honoraires)

Réf 76  
Classe énergie : B



Propriété avec piscine sur plus de 2600m<sup>2</sup> de terrain paysagé. La maison de 200m<sup>2</sup> hab dispose d'une suite parentale en rdc, une pièce de vie de 70 m<sup>2</sup> avec poêle à granulés, belle cuisine A/E. A l'étage : espace salon, 3 chambres, sdb et WC. Magnifique espace extérieur avec cuisine d'été et grande terrasse. Sous-sol complet aménagé. Belles prestations.



**EXCLUSIVITÉ**

**TOURS**

**325 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf 66  
Classe énergie : D



COCON DE DOUCEUR en hyper centre de TOURS avec une pièce de vie et cuisine A/E ouvertes sur une belle terrasse bois d'environ 25 m<sup>2</sup>, 2 espaces nuit, bureau, salle d'eau, buanderie, petite cave. Copropriété de 2 lots (pas de procédure en cours / pas de charges de copropriété).

# Il y a des signes qui ne trompent pas...



**Ce symbole atteste,  
que votre Agent immobilier,  
dispose de la carte professionnelle,  
qui offre les garanties financières,  
d'assurances et de formation  
exigées par la loi.**



## Livre d'Or



### **Vente maison Tours centre quartier febvottes**

Très bonne agence, un suivi du début à la fin très efficace et disponible.



### **Vente Maison Tours Nord**

Grand professionnalisme de l'équipe C2SI de Tours Nord qui a su nous accompagner tout au long de cette vente immobilière.

**Agence immobilière sur Tours-Nord depuis 2007**

23, rue du Hainaut - 37100 TOURS

**02 47 42 90 14**



**NOUVEAUTÉ**



**BRAYE SOUS FAYE**

**376 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 2036

Classe énergie : E



À 7 mn de Richelieu, dans un cadre agréable et non isolé, propriété ancienne offrant sur 246 m<sup>2</sup> hab env : salon donnant sur terrasse, cuisine, salle à manger, 6 chambres, dont 4 avec salles d'eau / privatifs, 2 autres salles d'eau / wc indépendante - Terrasse sous préau donnant sur piscine - Triple garage - Jardin arboré et entierement clos

**NOUVEAUTÉ**



**RICHELIEU**

**131 250 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 2039

Classe énergie : NC



À 10 mn à pied du Centre Ville de Richelieu, dans un jardin de 2000 m<sup>2</sup>, agréable pavillon offrant séjour, cuisine, 2 chambres et une salle de bains un espace de 70 m<sup>2</sup> env en rez de jardin accueillant actuellement un garage, un atelier, une buanderie et la chaufferie... mais pouvant aussi faire l'objet d'une réaménagement pour agrandir le volume existant

**NOUVEAUTÉ**



**RILLY SUR VIENNE**

**95 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 2034

Classe énergie : E



À 15 mn de Sainte Maure de Touraine et de l'accès à 10 mn, maison de ville indépendante avec pièce à vivre avec cuisine ouverte, salon, 3 chambres, salle d'eau - Laissez vous charmer par cette maison lumineuse ! Grande dépendance de 39 m<sup>2</sup> et autres petites dépendances dans un petit jardin clos.

**NOUVEAUTÉ**



**RICHELIEU**

**49 000 €**

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

Réf 2030

Classe énergie : NC



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

**À SAISIR**



**LOUDUN**

**89 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 84 452 € hors honoraires)

Réf 1976

Classe énergie : NC



Loudun, à deux pas du Centre Ville, maison de 70 m<sup>2</sup> habitable environ : cuisine, séjour, bureau, wc et à l'étage deux chambres avec une salle d'eau avec wc dépendances aménageables dont une avec cheminée (cellier, cave taillée dans la pierre, etc...) - Puits grande cour de 400 m<sup>2</sup> environ clos de mur - Il ne vous reste plus qu'à poser vos valises !

**COUP DE COEUR**



**POUANT**

**376 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 2002

Classe énergie : D



À 15 mn de Chinon et 10 mn de Richelieu, dans un parc arboré de 6000 m<sup>2</sup> clos, propriété indépendante offrant sur 400 m<sup>2</sup>, 3 pièces de vie et de réception, une cuisine, 4 chambres dont une de plain pied, un atelier (poss. chambre supp), 3 salles d'eau attenante une pièce de 100 m<sup>2</sup> abritant une piscine - Dépendances.

**EXCLUSIVITÉ**



**FAYE LA VINEUSE**

**199 500 €**

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

Réf 2023B

Classe énergie : E



À 10 mn de Richelieu, dans un village parmi les plus beaux, maison de charme avec ses espaces de vie cosy, un mélange de matériaux anciens et contemporains, profitez de sa terrasse et de l'originalité de sa cave taillée dans la roche - Non attenant, un ancien pressoir offrant des possibilités d'aménagement de 70 m<sup>2</sup> ainsi qu'un garage et un jardinet

**À SAISIR**



**LES ORMES**

**136 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 1832

Classe énergie : D



À 15 mn au Sud de Sainte de Touraine, maison de ville début XX<sup>ème</sup> offrant salon, salle à manger tous deux avec cheminées, cuisine aménagée, 3 chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains à l'étage - Cave voûtée - Cour et jardin d'agrément clos - Possibilité de vendre en supplément 3 garages dont un avec jardin avec accès sur la Vienne.



**COUP DE COEUR**

**CIVRAY DE TOURAINE**

**299 250 €**

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

Réf 6025AR  
 Classe énergie : E



Maison ancienne rénovée en tuffeau et moellons, sur 135 m<sup>2</sup> hab. avec une cuisine d'appoint A/E, véranda, salon avec insert bois récent, cellier avec rangements, salle d'eau avec WC, petite cave, débarras. A l'étage, une chambre de 17 m<sup>2</sup> et son espace de rangement ou dressing, une deuxième chambre parentale lumineuse et confortable de 16 m<sup>2</sup>.



**REIGNAC SUR INDRE**

**381 425 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
 (Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 6005COR  
 Classe énergie : G



Une propriété de caractère, pleine de charme avec encore des matériaux anciens. En entrant un local technique desservant un salon-salle à manger avec une cheminée insert, une SDB, une chambre, un WC, une salle de jeux, un garage et une grange à restaurer. A l'étage deux chambres avec une salle d'eau-WC et un grenier.



**AMBOISE**

**312 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
 (Prix 12 000 € hors honoraires)

Réf 5883MAR  
 Classe énergie : G



Cette maison ancienne sur beau parc de 3 790 m<sup>2</sup> se compose d'une entrée, une cuisine, une salle à manger avec cheminée fonctionnelle, un salon avec accès au garage, une chambre, un wc avec point d'eau. A l'étage une mezzanine desservant une pièce, une SDB et wc, une chambre. Terrasse avec barbecue en pierre.



**LOCHES**

**294 000 €**

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

Réf 5907Imp  
 Classe énergie : C



Pavillon de plain pied avec restauration récente offrant au rez-de-chaussée une entrée de 6.20, cuisine aménagée de 20 m<sup>2</sup>, salle à manger de 25 m<sup>2</sup>, salon 17 m<sup>2</sup>, buanderie/lingerie de 14 m<sup>2</sup>, couloir distribuant trois chambres, salle d'eau, wc. Cave et grand garage indépendant de 92 m<sup>2</sup>. Le tout sur un terrain clos de 5 000 m<sup>2</sup>.

**5 agences immobilières  
 aux services  
 de vos projets immobiliers**



**OUVERTURE  
 6<sup>ème</sup> agence**

à **AZAY-LE-RIDEAU** au 2 Rue des Carnot

**Au plaisir de vous rencontrer  
 pour vendre ou acheter**

**Vente // Achat // Location**



**Bléré**



**Comery**



**Descartes**



**Loches**



**Amboise**



**LA FERRIERE**

**220 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**2.33% TTC**  
 (Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf M2019  
 Classe énergie : C



Jolie longère située dans un secteur calme comprenant au rez de chaussé une cuisine entièrement aménagée et équipée, une salle à manger, un salon, une chambre avec placard, une salle d'eau et la chaufferie. A l'étage deux grandes chambres, un bureau et un wc. A l'extérieur, un garage sur un terrain arboré mais non clos de 1850 m<sup>2</sup>.



**MONTOIRE SUR LE LOIR**

**38 325 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9.50% TTC**  
 (Prix 35 000 € hors honoraires)

Réf M2006  
 Classe énergie : C



Local commercial en copropriété, comprenant deux belles pièces, deux débarras et un wc. Proche de tous commerces. Copropriété de 2 lots (Non soumis à un impayé).



**NAVEIL**

**99 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.61% TTC**  
 (Prix 92 000 € hors honoraires)

Réf CR1990  
 Classe énergie : NC



Pour investisseur ou premier achat. Maison offrant pièce de vie avec insert, cuisine aménagée, wc et salle d'eau. A l'étage un palier, 2 chambres et une pièce. Un garage, un appentis et une pièce de rangement. 1 cave de 60 m<sup>2</sup> et une cave de 20 m<sup>2</sup>. Un terrain non attenant de 2000 m<sup>2</sup>.



**TROO**

**123 460 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.36% TTC**  
 (Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf M2003  
 Classe énergie : NC



Maison d'habitation de 141 m<sup>2</sup> habitable offrant grand salon ouvert sur cuisine de 65 m<sup>2</sup>, trois chambres, une mezzanine, buanderie, caves, grand garage, terrasse sur terrain de 500 m<sup>2</sup> ainsi qu'un bord de loir.



**MONTOIRE SUR LE LOIR**

**150 150 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.25% TTC**  
 (Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf M1902  
 Classe énergie : NC



Belle Boucherie-Charcuterie-Volaille-Traiteur installée depuis 1936, activité reconnu. Emplacement de premier choix en centre ville, sur la place principale. Très bon outil de travail, et un accompagnement est prévu pour une bonne réussite de reprise...Le matériel est inclus dans le prix. Vallée touristique.



**SOUGE**

**108 550 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.48% TTC**  
 (Prix 101 000 € hors honoraires)

Réf M2004  
 Classe énergie : E



Joli pavillon de 82 m<sup>2</sup> des années 90 de plain pied comprenant une salle à manger-salon avec insert, une cuisine aménagée, deux chambres, une salle d'eau et des wc. Un garage avec escalier menant à une chambre à l'étage. Très jolie terrain clos et arboré avec cabanon de jardin sur 2225 m<sup>2</sup>.



**MONTHODON**

**181 650 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.85% TTC**  
 (Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf M1994  
 Classe énergie : NC



Jolie ferme proposant une grande pièce à vivre avec terrasse de 90m<sup>2</sup>, espace nuit qui comprend une future chambre, dressing, salle de bains et bureau, car en travaux. A l'étage, une mezzanine, chambre et dortoir. Grande dépendance d'environ 200 m<sup>2</sup>. Cave semi enterrée. L'ensemble sur un terrain clos et arboré de 7075 m<sup>2</sup> à 35 minutes de TOURS Nord,



**MONTROUVEAU**

**181 650 €**

Réf M2017  
 Classe énergie : E



Entièrement clos sur son ensemble de 2ha 10a 90ca de prairie. Ce bien offre une cuisine équipée, deux pièces dont une pouvant servir de chambre, une pièce à finir de rénover, ainsi qu'un grenier sur l'ensemble. À gauche une terrasse et à droite, une ancienne maison d'amis et un atelier. Rare

**Vous projetez d'acheter une maison ?  
Un appartement ? Un terrain ?**



**Consultez le site  
d'annonces immobilières  
dansnosvilles.fr et votre  
projet devient réalité !**

UN SITE ÉDITÉ PAR  
**la Nouvelle  
République**  
VousNousEnsemble



**Dans nos villes.fr**  
Mieux s'informer pour bien s'installer

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



## SUD DE BLOIS

**514 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 490 000 € hors honoraires)

Réf 7918

Classe énergie : NC



## A 10 MN DE MER

**203 300 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
7% TTC  
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 7915

Classe énergie : B



Agréable longère rénovée d'env. 220 m<sup>2</sup> composée au rdc d'une entrée, cuisine A/E ouverte sur la salle à manger, 2 salons, wc, buanderie, chaufferie, 1 chambre avec salle d'eau. A l'étage, sde, wc, 4 chambres dont 1 avec sdb. Piscine chauffée. Dépendance de 50 m<sup>2</sup> avec grenier. Cave. Le tout sur un terrain clos et arboré de 4 226 m<sup>2</sup> avec petit étang.

Maison ancienne entièrement restaurée d'env. 120 m<sup>2</sup> proposant une belle pièce de vie d'env. 40 m<sup>2</sup> avec accès terrasse, cuisine aménagée, 2 chambres et un bureau (ou petite chambre), sde et sdb. Le tout sur un terrain de 356 m<sup>2</sup>. Possibilité d'agrandir son terrain par l'achat d'une parcelle constructible mitoyenne de 1 390 m<sup>2</sup>



## A 10 MN DE BLOIS

**299 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.97% TTC  
(Prix 283 000 € hors honoraires)

Réf 7920

Classe énergie : C



## AU NORD EST DE BLOIS

**530 250 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 505 000 € hors honoraires)

Réf 7919

Classe énergie : B



Maison d'env. 176 m<sup>2</sup> en très bon état proposant au rdc : salle à manger, cuisine aménagée ouverte, salon, 3 chambres, salle d'eau et wc ; à l'étage : 1 bureau, 1 chambre, sdb avec wc, une grande pièce de 30 m<sup>2</sup> (pour billard ou salle de jeux). Sous-sol avec chaufferie, cave et grand garage de 125 m<sup>2</sup>. Le tout sur une terrain clos de 2 570 m<sup>2</sup>.

Bel ensemble complet composé de 2 habitations de 135 et 190 m<sup>2</sup> réhabilitées dans un bâtiment ancien, 1 petit gîte indépendant proposant : 9 chambres avec, pour la plupart leur salle d'eau, de beaux volumes de vie de 45 et 82 m<sup>2</sup> ouverts sur les terrasses et un environnement dégagé. Piscine chauffée. Dépendances. Le tout sur plus de 3 000 m<sup>2</sup>.

# Biens de prestige en Loir-et-Cher

Par Emilie Mendonca

Les biens de prestige en Loir-et-Cher peuvent se classer en deux catégories. Il y a d'abord les grosses propriétés, les châteaux avec dépendances, qui sont entourés par un vaste domaine et qui constituent le très haut de gamme.



Ce n'est pas là que se situe le gros de la demande. « Le fantôme du château, on ne le voit plus beaucoup, confirme Fabienne Fouricquet, gérante de l'agence Loire et Charme immobilier, à Blois. Les dépenses d'entretien et le coût énergétique sont prohibitifs pour l'immense majorité des acheteurs particuliers. Il faut qu'il y ait un projet professionnel et une entreprise derrière pour que la vente se fasse. Un hôtel, des chambres d'hôtes, de l'événementiel... »

### *Une demeure pour la famille*

L'essentiel de la demande se situe, de fait, sur le créneau juste en-dessous. Celui de la belle demeure de caractère, avec un peu moins de terrain, mais un accès plus facile à la ville et aux divers moyens de transport. « C'est une clientèle presque exclusivement parisienne, des gens de 45 à 60 ans, qui recherchent une propriété qui sera le point d'ancrage de la famille. Ils veulent du calme, du caractère, mais aussi toutes les commodités à proximité », confirme Fabienne Fouricquet. Et, naturellement, la situation géographique du Loir-et-Cher, à proximité immédiate de la région parisienne, est un atout majeur pour cela.

### *Entre 600 000 et 1 million d'euros*

En termes de budget, les transactions se négocient en général entre 600 000 et 1 million d'euros. « On ne trouve rien en dessous de 500 000 € et au-delà du million, on est vraiment dans l'exceptionnel », précise la professionnelle. « Ce que les acheteurs recherchent avant tout, c'est le bien parfaitement restauré et qui a su garder son identité, son authenticité. »

L'agence Loire et Charme a, par exemple, récemment vendu un belle maison, au cœur du village de Vineuil, avec un petit terrain, pour 600 000 €. Ou, sur un créneau un peu supérieur, une belle propriété d'environ 10 hectares, dans la vallée de la Cisse, pour 940 000 €. Le point commun entre ces produits ? Ils étaient tous les deux « clés en main » et parfaitement restaurés.

### *La performance énergétique en question*

Le marché des biens de prestige n'échappe pas aux tendances que l'on rencontre sur les autres segments. Pour ce type de produits comme pour les autres, le manque de biens disponibles continue de ralentir le marché. Fabienne Fouricquet nuance cependant. « On sent un léger fléchissement actuellement. La

demande est toujours présente et le marché toujours dynamique mais peut-être un peu moins soutenu ces dernières semaines. »

Ainsi, les portefeuilles de biens, qui s'étaient vidés lors d'une année 2021 totalement atypique, tendent à se reconstituer doucement. Des facteurs extérieurs incitent à la prudence. Le retour de l'inflation, qui semble plus durable que prévu, pourrait déboucher sur une hausse des taux d'intérêt, qui rendrait l'emprunt plus onéreux. « Mais, sur les biens anciens et de caractère, c'est surtout la nouvelle réglementation sur le climat qui joue, explique Fabienne Fouricquet. « Il y aura toujours des puristes qui voudront acheter de l'ancien pour le cachet et par amour de la vieille pierre et que les contraintes énergétiques n'arrêteront pas. Mais de plus en plus d'acquéreurs commencent à y faire très attention. Auparavant, c'était une préoccupation assez secondaire. Aujourd'hui, cela n'a pas pris le pas sur le charme et la beauté du bien, mais ça rentre en ligne de compte. »

Le problème, évidemment, c'est qu'une demeure du XVII<sup>e</sup>, même rénovée, ne pourra jamais atteindre les niveaux de performance énergétique d'une maison contemporaine. Elle n'a tout simplement pas été construite pour cela.



**BLOIS**

**597 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-506

Classe énergie : C



**BLOIS**

**524 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-482

Classe énergie : E



A environ 15 mn de BLOIS, propriété de 200 m<sup>2</sup>, ayant bénéficié d'une rénovation de qualité. Implantée sur un terrain d'env 1,3 ha avec plan d'eau et traversé par la Cisse Landaise, elle offre de beaux volumes et de nombreuses possibilités grâce à son agencement actuel et à la possibilité de terminer le gîte indépendant.

A 15 mn au sud de BLOIS, au calme d'une campagne sans nuisance et à 2 pas d'un village touristique disposant de tous commerces, longue édifiée sur un terrain clos d'env 1200 m<sup>2</sup>. Disposant d'un séjour ouvert sur la cuisine, cette maison ancienne offre 3 chambres en RDC dont 2 avec salle d'eau privative. Un préau complète cette propriété.



**BLOIS**

**370 400 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-514

Classe énergie : E



**BLOIS**

**318 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-494

Classe énergie : D



Située à l'est de Blois, à 5min de toutes les commodités et d'une gare, cette maison ancienne située dans un petit hameau aux portes de MER. Cette agréable longère offre un vaste séjour avec cuisine ouverte, salon et 3 chambres dont une de plain pied et bénéficie également d'une grange attenante lui permettant une extension.

Située au sud de BLOIS, dans un village des bords de Loire disposant de toutes commodités, maison en parfait état, implantée sur un terrain clos d'env 400m<sup>2</sup>. Offrant un séjour avec poêle et 4 chambres, cette maison ancienne disposant également d'un garage, répond bien aux attentes d'une famille cherchant praticité et fonctionnalité.



**BLOIS**

**595 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-162

Classe énergie : B



Proche Cathédrale et des commerces, maison bourgeoise d'env 260 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'une vue sur la Loire. En très bon état et disposant de prestation de qualité, elle offre 2 vastes pièces de réception en enfilade, 3 chambres dont 1 parentale avec salle d'eau attenante, et 1 pièce de loisirs avec cheminée ouvrant largement sur un jardin clos de murs.

# Achat sur plan

## Tout ce qu'il faut savoir avant de se lancer



**Comme des milliers de Français, vous êtes tentés par l'achat d'un logement sur plan ? C'est une très bonne idée et une belle aventure. A condition, bien sûr, de s'entourer de quelques précautions et, aussi, de savoir ne pas se précipiter. Petite revue de détail des choses à savoir avant de se lancer...**

### Avant de se lancer

Un bien immobilier acheté sur plan est, avant tout... un bien immobilier. Avant de s'engager, il faut donc bien vérifier quelques fondamentaux. A quoi ressemble le quartier dans lequel il est situé, comment a-t-il évolué ces dernières années et va-t-il évoluer dans le futur ? Comment est-il desservi ? Y a-t-il des écoles, des commerces, des associations ? Beaucoup trop de candidats à l'achat sur plan négligent ces aspects qui sont pourtant essentiels pour la valeur de revente du bien.

Mais pour l'achat sur plan, s'ajoute aussi une vigilance particulière concernant le promoteur qui porte le projet. Il convient de bien vérifier ses antécédents, les projets qu'il a menés afin d'éviter les mauvaises surprises.



## Des versements échelonnés

*Le paiement de votre bien s'échelonne au fil de l'avancement du projet :*

*Entre 2 et 5 % du prix total du bien lors de la signature du contrat de réservation (dépôt de garantie)*

*35 % à l'achèvement des fondations.*

*50 % à l'achèvement du plancher du rez-de-chaussée*

*65 % à l'achèvement du plancher haut*

*70 % à la mise hors d'eau*

*80 % à la mise hors d'air*

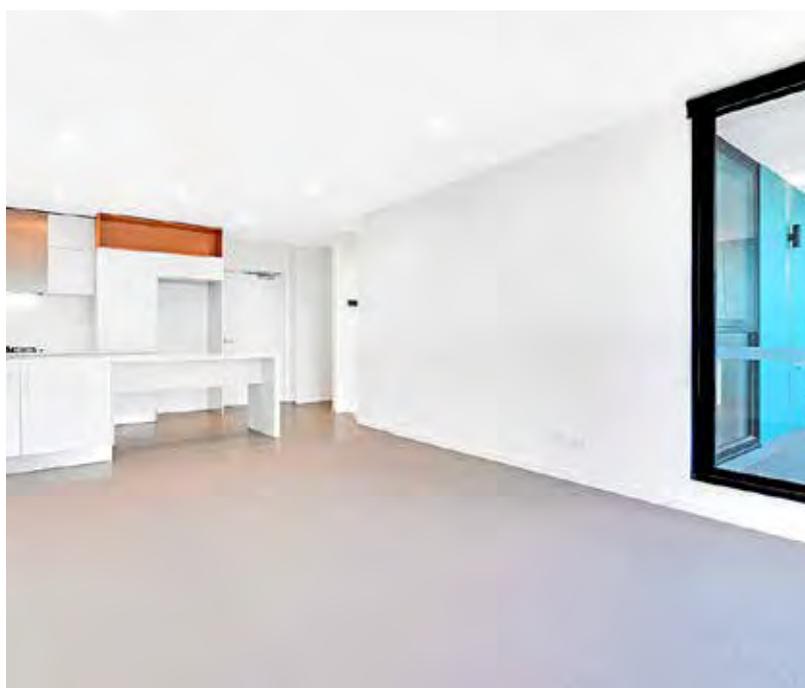
*95 % à l'achèvement des travaux*

*100 % à la livraison*

C'est souvent l'objectif des acquéreurs : si au moment de la revente vous cédez votre bien, l'aventure de l'achat sur plan commence avec le contrat de réservation. C'est un document essentiel. En effet, à la différence de l'achat d'un bien existant, il est évidemment impossible de visiter le logement que vous allez acheter. Votre décision, vous la prenez sur la base d'une plaquette de présentation et, le plus souvent, de la visite d'un appartement témoin. Mais ni l'un ni l'autre n'ont de valeur juridique. C'est le contrat de réservation qui va acter et garantir les caractéristiques principales de votre acquisition. Vous y trouverez la surface habitable en mètres carrés, le nombre de pièces, la nature et la qualité des matériaux utilisés, la situation du logement dans l'immeuble ou dans le lotissement ainsi que la liste détaillée des équipements collectifs qui seront à votre disposition. C'est également ce contrat préliminaire qui fixe le prix prévisionnel de vente et les éléments qui pourraient éventuellement conduire à une modification du prix. Il entérine le délai de livraison. C'est aussi ce premier contrat qui fixe les modalités de suspension de l'opération. Cela peut arriver si des modifications importantes apparaissent lors de la signature du contrat de vente (prix plus élevé, équipements manquants, logement non conforme...). En tant qu'acheteur, vous avez tout intérêt à intégrer dans le contrat de réservation une clause suspensive liée à l'obtention de votre financement qui n'est pas systématiquement prévue.

## Du contrat préliminaire au contrat de vente

Si tout se passe bien et que toutes les conditions sont remplies, vous aurez donc à signer un contrat de vente. Si le contrat de réservation peut se signer sous seing privé, ce dernier doit être paraphé devant notaire. Dans la plupart des cas, il s'agit d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Vous devenez donc, immédiatement, propriétaire du sol et de la construction en devenir.





## Nos 5 conseils pour que tout se passe bien...



### *1. Attention aux immeubles d'investisseur*

Pour de nombreux acquéreurs, l'achat d'un bien neuf sur plan est avant tout une opération financière. Il s'agit de réaliser de la défiscalisation en investissant dans le neuf. Le but est, ensuite, de louer le bien pour en financer l'acquisition. Ils ont raison : c'est souvent une très bonne opération. Oui, mais si vous, vous achetez dans l'immeuble pour y habiter, sachez que vos voisins seront, pour beaucoup, locataires et qu'ils changeront souvent. Cela peut avoir un impact sur la vie de l'immeuble. Attention aussi à la destination des lots. Y aura-t-il des professionnels, des commerces, des restaurants ou des bars dans l'immeuble ? Autant de questions auxquelles il faut vraiment avoir des réponses.

### *2. Anticipez les retards*

On ne va pas se mentir : les retards de livraison sont fréquents et, compte tenu de la crise actuelle des matériaux, cela ne devrait pas s'arranger. Si vous avez à effectuer la vente de votre bien précédant ou un contrat de location à résilier, cela peut occasionner des frais imprévus. Veillez à ce que la clause d'indemnisation des retards soit bien prévue dans le contrat. Si elle n'y est pas, vous pourrez quand même vous faire indemniser, mais il faudra passer par la case justice.

### *3. Lisez la note !*

On le redit : les documents publicitaires qui servent à commercialiser les biens, ne sont pas contractuels. Il faut donc lire et même éplucher la notice technique de votre logement. Elle détaille les matériaux qui seront utilisés et les divers équipements qui seront installés. Si vous tenez à quelque chose en particulier, il faut le faire ajouter. Plus vous serez familier avec ce document plus vous serez efficace dans le suivi du chantier et au moment de la livraison.

### *4. Vérifiez (aussi) les parties communes*

Vous achetez un logement particulier, mais vous investissez aussi dans un immeuble ou un lotissement en communauté. Où en est le local à poubelles ? Les boîtes aux lettres sont-elles installées ? Y a-t-il de la lumière dans les caves ? Le digicode fonctionne-t-il ? Ce n'est pas chez vous, mais ça peut vraiment compliquer la vie, ce genre de choses...

### *5. N'ayez pas peur !*

Lors de la livraison, si vraiment vous constatez des problèmes importants, n'hésitez pas à refuser la remise des clés. Mettez-vous d'accord sur les problèmes à résoudre et fixez un délai avec le promoteur. Si les choses sont vraiment graves, faites les constater par un huissier. Son procès-verbal vous sera utile si la suite devait se passer devant un tribunal.

AUX PORTES DE TOURS



CANOPÉE

25 logements du T2 au T5  
au sein d'un quartier d'avenir



OUVERTURE  
À LA VENTE !

À PARTIR  
DE  
153 200 €<sup>1</sup>

PINEL

TENTEZ L'AVENTURE EN CHOISSANT  
LES CABANES DE LA CANOPÉE !

## Remise des clés : moment crucial...

Vous êtes évidemment ému et excité à l'idée de prendre possession de votre tout nouveau logement. Oui, mais attention, la remise de clé, autrement appelée la livraison, est un moment capital de l'opération. C'est le moment où l'acquéreur doit, ou non, prendre acte de la bonne exécution des travaux selon les modalités prévues au contrat. Et c'est aussi le jour à partir duquel courent toutes les garanties. C'est donc tout, sauf une formalité.

Il vous revient de visiter votre logement avec la plus grande attention. Munissez-vous de tous les documents en votre possession : plans, nuanciers, descriptifs des matériaux et faites le tour de toutes les pièces. Assurez-vous de la conformité des installations avec ce qui était prévu. Vérifiez le fonctionnement de tous les appareils et de tous les équipements (fenêtres, portes, ventilation, chauffage, robinetterie, chasse d'eau...) Si quelque chose ne fonctionne pas ou mal, consignez-le dans le procès-verbal détaillé que toutes les parties signeront en plusieurs exemplaires. Si vous avez des réserves, vous pouvez consigner les 5 % restant à payer chez le notaire, en attendant leur résolution. Dans le mois qui suit la livraison, vous pouvez encore signaler des anomalies par lettre recommandée.



Bien des acheteurs redoutent que l'achat sur plan leur interdise de personnaliser le bien qu'ils achètent. Mais, dans la plupart des cas, il est tout à fait possible de modifier des éléments. Les revêtements de sol et, plus généralement, tout ce qui relève de la décoration est, le plus souvent, modifiable. On peut aussi, supprimer ou ajouter des cloisons ou un couloir. En revanche, vous ne pourrez évidemment pas toucher à la structure du bien ni aux murs porteurs.

## Les garanties qui vous couvrent



La loi impose un cadre strict qui protège l'acquéreur d'un bien vendu en l'état futur d'achèvement. Voici un petit tour des garanties essentielles.

### La garantie de parfait achèvement

Tout ne se joue pas au moment de la livraison. Cette garantie oblige le promoteur à réparer les anomalies signalées par l'acquéreur durant l'année qui suit la livraison. Et ce quelle que soit l'importance ou la nature du problème.

### La garantie biennale

Comme son nom l'indique, elle court pendant deux ans et concerne le bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien : les volets, les robinets, les équipements ménagers...

### La garantie décennale

Là, on est dans le lourd. Cette garantie couvre pendant

dix ans les dommages concernant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables qui rendent le logement inhabitable. Une fuite d'eau liée à un défaut de fabrication, un plancher qui flanche... Tout cela est pris en charge par le vendeur. Et cette garantie est liée au bien : elle se transmet à un éventuel nouveau propriétaire.

### La garantie extrinsèque

Elle ne concerne pas le logement, mais le promoteur qui va le construire. La loi lui impose de souscrire une garantie d'achèvement des travaux avant le début du chantier. Histoire de s'assurer que le chantier ne restera pas en plan s'il lui arrivait de mettre la clé sous la porte. Mais attention car seule la garantie « extrinsèque » est réellement protectrice. Ce mot assez barbare signifie qu'en cas de défaillance, c'est un organisme extérieur (une banque ou un assureur) qui prendra en charge la fin des travaux. Si cette garantie est intrinsèque, le promoteur est son propre garant et paiera la fin des travaux, s'il le peut, en puisant dans ses réserves.

### Assurances

Il peut être prudent de s'assurer que le constructeur de votre logement dispose bien des assurances obligatoires, en cours de validité. L'assurance dommage-ouvrage est capitale, car elle couvre les problèmes qui relèvent de la garantie décennale dont les éventuelles malfaçons ou vices cachés importants.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**L'IMMOBILIER  
DE TOURISME  
A-T-IL  
SURVECU À  
LA CRISE**

# EVOLVE

CONSTRUCTION

## MAISONS CONTEMPORAINES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



Projet  
sur-mesure



Accompagnement  
administratif



Suivi de chantier  
rigoureux



Rapport  
qualité-prix



Flexibilité



**DISCUTONS DE VOTRE PROJET** **02 47 86 37 09**  
**WWW.MAISONS-EVOLVE.FR** **contact@maisons-evolve.fr**

Maitre d'œuvre à **TOURS & BLOIS**

# FUTUR PROJET IMMOBILIER

à SAINT-CYR-SUR-LOIRE

**Bureaux**

**Cabinets médicaux**

**Commerces**

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

134 avenue de Grammont  
TOURS  
[catherine.royer@eci-promotion.fr](mailto:catherine.royer@eci-promotion.fr)  
**02.47.66.65.54**

Votre partenaire  
depuis plus de **30 ans**

**ECI PROMOTION**



# Portes Ouvertes

Les **25** et **26 juin**  
de **10 h** à **19 h**



Votre  
**maître d'œuvre**  
en **TOURAIN**

Venez découvrir :

**3 MAISONS** avec  
**3 modes de chauffages**  
**différents**  
**et une adresse !**



**Notre Dame D'Oé**  
**Rue de la Poivrie**  
**- Proche bowling Tours nord -**

Parcours fléchés !

En partenariat avec :

Escalier Tours Dubois  
Electricité Dupuy  
Chape and Co  
Prefatec



**CONSTRUCTIONS**  
30 ANS D'EXPÉRIENCE | MAÎTRE D'ŒUVRE

[www.df-constructions.fr](http://www.df-constructions.fr)

02 47 76 09 80

# AVTP

voire partenaire pour vos  
terrassements  
aménagements extérieurs  
assainissement  
location de matériel

ENROBÉ • BÉTON DÉSACTIVÉ • GRANULATS RÉSINES • NIDAGRAVEL® • GRAVILLONS LIBRES



**ENSEMBLE, PROTÉGEONS-NOUS !**

Le Carroi Jodel  
37240 Le Louroux

**02 47 92 21 19**



**www.avtp37.fr**

secretariat@avtp37.fr



Voire **MENSUEL**

## Dans nos villes

dans voire **BOÎTE AUX LETTRES**

Le magazine immobilier pour mieux s'informer et bien s'installer

**COUPON** à retourner à

NR Communication  
Magazines Immobilier  
26 rue Alfred de Musset  
37000 Tours

ou

commandez-le  
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code  
pour commander  
voire prochain  
magazine



**Je désire recevoir le prochain magazine**

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Magazine :  Val de Loire  Poitou  Anjou

 **Dans nos villes**  
Mieux s'informer pour bien s'installer

# ADOPTEZ-MOI !



# MAISONS

## *Concept*

COMPLICE DE VOS PROJETS



**Tours Sud**  
8 Avenue de l'Alouette  
02.47.280.200

**Chinon**  
Place Jeanne d'Arc  
02.47.93.17.66

**Blois**  
35 Avenue Gambetta  
02.54.788.298

**Tours Nord**  
224 Avenue André Maginot  
02.47.29.00.57

**Loches**  
20 Avenue des Platanes  
02.47.59.10.78

*"Faites construire la maison de vos rêves avec Maisons Concept"*

[www.maisons-concept.com](http://www.maisons-concept.com)



# Élisez la ville où il fait bon vivre dans votre département !

Notez votre vie de quartier, ses commerces,  
ses écoles, ses transports, ses équipements sportifs,  
de loisirs et de culture ...

UN SITE ÉDITÉ PAR  
**la Nouvelle  
République**  
VousNousEnsemble



**Dans nos villes.fr**  
Mieux s'informer pour bien s'installer

# Avoir une maison pas comme les autres ?

Votre projet est **unique, nos maisons aussi !**

Nos



Sécurité  
Prix  
Exclusivité  
Qualité  
Originalité  
Performance



Rendez-vous  
sur notre site

114 A, Route Nationale  
41260 La Chaussée-Saint-Victor

**02 54 78 02 61**



Maisons du  
**Blaisois**  
Constructions de Style

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



## TOURS PRÉBENDES

Cossu Hôtel Particulier ~230m<sup>2</sup> avec jardin sud clos ~200 m<sup>2</sup> et garage double. Entrée, salon, salle à manger, terrasse sud, cuisine A/E. Aux étages : 5/6 chambres, bains, 2 douches, grenier aménageable. Cave. Studio. Classe énergie D. Classe climat D. **1 118 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 075 000 € hors honoraires). Réf T2936



## TOURS HEURTELOUP

Superbe Hôtel Particulier ~260 m<sup>2</sup> avec jardin SUD, accès vélo et garage. Entrée, séjour double, terrasse, salle à manger. Aux étages : 6 chambres, salle de jeux, 3 bains à aménager. Au sous-sol : Cave, pièce, rangement. Travaux à réaliser. Classe énergie en cours. **1 144 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 100 000 € hors honoraires). Réf T2941



## LA RICHE

Agréable Appartement type 4 de 88,64m<sup>2</sup> (LC) dans copropriété (50 lots) avec ASC et garage. Entrée, séjour avec loggia, cuisine A/E, 3 chambres (balcon), douche. Charges annuelles ~ 1 420 €. Chauffage ind. gaz. Proche écoles, commerces. Classe énergie C. Classe climat C. **252 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 240 000 € hors honoraires). Réf T2933



## SAINT-AVERTIN

Spacieuse Villa ~ 300 m<sup>2</sup> avec dépendance et piscine édifée sur un terrain clos ~2 100 m<sup>2</sup>. Entrée, séjour, salle à manger/cuisine A/E, suite parentale avec bains et dressing, 2 chambres, bains. À l'étage : mezzanine/bureau, 3 chambres, 2 douches, terrasse. Garages, préau. Classe énergie C. DPE ancienne version. **832 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 800 000 € hors honoraires). Réf T2937



## TOURS TRANCHÉE

Ravissante Maison de famille de 1930 ~ 200 m<sup>2</sup> édifée sur un parc ~1 500m<sup>2</sup>. Entrée, salon/salle à manger, cuisine A/E. À l'étage : 5 chambres, bains. Au sous-sol : Cave à vin, chaufferie. Garage. Préau. Cabanon. Idéale famille. Classe énergie en cours. **800 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 770 000 € hors honoraires). Réf T2942



## TOURS CATHÉDRALE

Belle Maison Bourgeoise ~ 217,86m<sup>2</sup> avec garage double et jardin. Entrée, salon/salle à manger, cuisine ouverte A/E, bureau. Aux étages : 7 chambres, 2 bains. Maison d'amis ou local professionnel. Classe énergie C. DPE ancienne version. Libre le 1<sup>er</sup> Juin 2022. Loyer : **3 500 €**. Dépôt de garantie : 3500 €. Honoraires TTC à la charge du locataire : 2500 € dont état des lieux 682 €. Réf G590



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



www.lucilia-b-immobilier.fr