

# Dans nos villes

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

N°208 SEPTEMBRE 2022 - GRATUIT



**NEUF**  
*Le point sur  
les lois de  
défiscalisation.*

*Louer  
à des étudiants  
ou en colocation :  
Une bonne  
affaire ?*

# 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> AVRIL  
2023

**Audit énergétique obligatoire :**  
les dépenses théoriques d'énergie doivent  
figurer sur les annonces (F et G)



1<sup>ER</sup> JANVIER  
2025

**Requalification** des logements « indécents »  
**Location interdite** logements DPE G



1<sup>ER</sup> JANVIER  
2028

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



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 | i | in



142 000 € TAPP476384

**TOURS** - Exclusivement dans votre Cabinet CITYA BERANGER. Pour investissement locatif. Appartement T2 vendu meublé comprenant : entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte, donnant sur une terrasse au calme, chambre ainsi qu'une SdB, Place de parking privative au sous-sol. 47 Lots - Charges annuelles 550 € - DPE C - Loyer : 530 €/m HC



108 000 € TAPP478592

**SAINT CYR SUR LOIRE** - Idéal investissement locatif - Appartement T2 loué comprenant : entrée, belle pièce de vie, cuisine aménagée et équipée séparée, chambre avec balcon, et SdB. Un cellier complète le bien, 63 lots - Charges annuelles 1 126 € - DPE G - Loyer 584 €/m HC



142 000 € TAPP477474

## TOURS

Exclusivement dans votre cabinet CITYA BERANGER dans une résidence de 2013, appartement T2 offrant : pièce à vivre agréable et lumineuse donnant sur un balcon, chambre, SdE avec wc. Place de parking privative. 80 lots - Charges annuelles 850 € DPE D



133 000 € TAPP464342AA

**SAINT CYR SUR LOIRE** - Idéal investissement locatif vendu loué, appartement T2 comprenant : entrée, belle pièce de vie avec balcon, cuisine aménagée et équipée, chambre et SdB. Cave et place de parking. 50 lots - Charges annuelles 540 € - DPE D - Loyer 515 €/m HC



119 500 € TAPP483525

**TOURS NORD** - Appartement 2 pièces, vendu loué actuellement 5.688€ HC/an, situé dans une résidence semi-récente au R+3. Comprendant : chambre, cuisine kitchenette et SdE. Une terrasse de 6 m<sup>2</sup> offre à cet appartement de l'espace supplémentaire bienvenu. Pour vos véhicules, l'appartement est vendu avec une place de parking. Classe énergie D - Réf 234

## CHAMBRAY LES TOURS

Appartement de 4 pièces de 110 m<sup>2</sup> situé dans un très bel immeuble récent. Ce dernier est équipé d'un ascenseur avec de belles prestations au sein de la copropriété. Il est composé d'un beau séjour, d'une cuisine équipée et aménagée, de 3 chbres dont 1 parentale, de 2 SdE et un grand dressing est présent. Terrasse, cave et stationnement Classe énergie D - Réf 205



399 000 € TAPP477147



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



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



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



## TOURS

Exclusivement chez CITYA BERANGER  
 Appartement T3 au pied du tramway, à  
 deux pas de la tranchée. Offrant: grande  
 et lumineuse pièce de vie, un balcon  
 sans vis-à-vis, cuisine aménagée et  
 équipée, 2 chambres et une salle d'eau,  
 Box fermé. 36 lots - Charges annuelles  
 2 040 €. Classe énergie : E

RÉF : TAPP476388

**190 000 €**

## BLERÉ

Longère fin XVIII<sup>ème</sup> ayant charme et  
 prestations, cette maison vous séduira  
 de par ses extérieurs verdoyants et  
 sa grande terrasse. Elle offre une  
 belle pièce de vie, 3 chambres, une  
 cuisine aménagée équipée, 2 salles  
 d'eau. Une dépendance parfaitement  
 aménagée offre un espace de logement  
 supplémentaire. Classe énergie : D



**339 000 €**

RÉF : TMAI122436



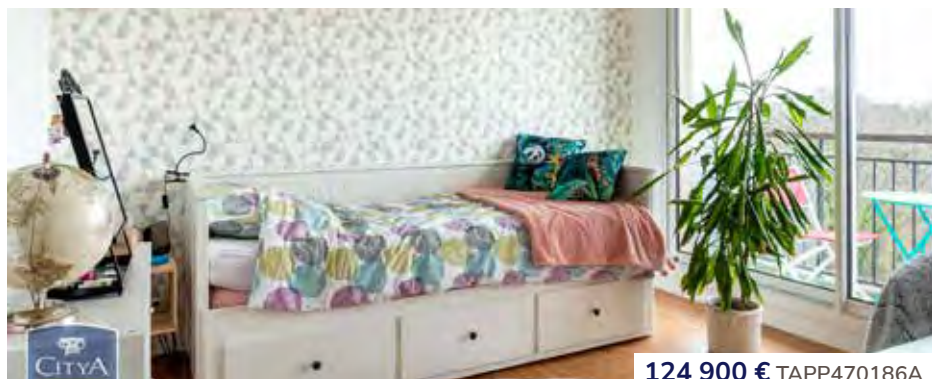
## JOUÉ-LÈS-TOURS

Maison type 4 de 92 m<sup>2</sup>. Elle offre  
 un salon-séjour, une cuisine a/e, une  
 SDB, une SDE et 3 chambres. Le  
 terrain de la propriété s'étend sur  
 655 m<sup>2</sup>. Classe énergie : D - 185.0

**288 000 €**

RÉF : TMAI130515

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



## JOUÉ LÈS TOURS

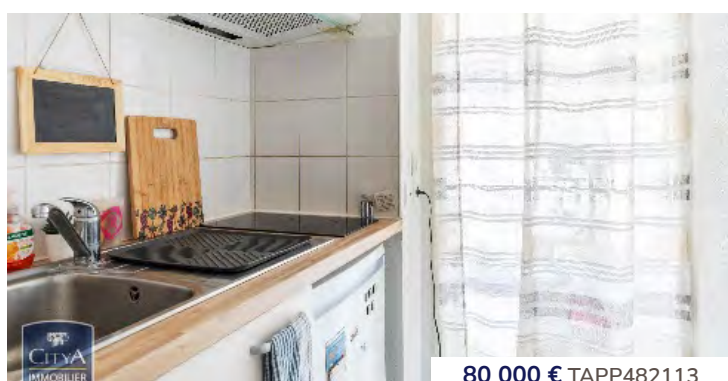
Appartement vendu libre, vue dégagée sur le parc Grandmont. L'appartement se compose d'une entrée desservant un séjour avec balcon, une cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, une SDB. Cave et stationnement. Idéal investissement Classe énergie D. Réf 187

124 900 € TAPP470186A



147 000 € TAPP479226

**JOUÉ LÈS TOURS** - Bel appartement T2 de 42,5 m<sup>2</sup>, vendu loué 5,784 € HC/an, situé au 2<sup>ème</sup> étage d'une copropriété récente avec ascenseur. Entrée, pièce de vie avec cuisine équipée, grande terrasse exposée ouest, chambre et SdE, et parking. Classe énergie C - Réf 135



80 000 € TAPP482113

**TOURS** - Appartement T1, vendu loué, de 19,54 m<sup>2</sup>. Il compte une pièce principale, une kitchenette et une salle d'eau. Ce bien est vendu avec une place de parking, Copropriété de 144 lots, charges 648€/an, Classe énergie : D - 152.0

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T2 de 50 m<sup>2</sup>. Il s'organise comme suit : un séjour de 23 m<sup>2</sup>, une chambre, une cuisine américaine et aménagée et une salle de bains. Copropriété de 67 lots, charges 720€/an, Classe énergie : C - 146.0

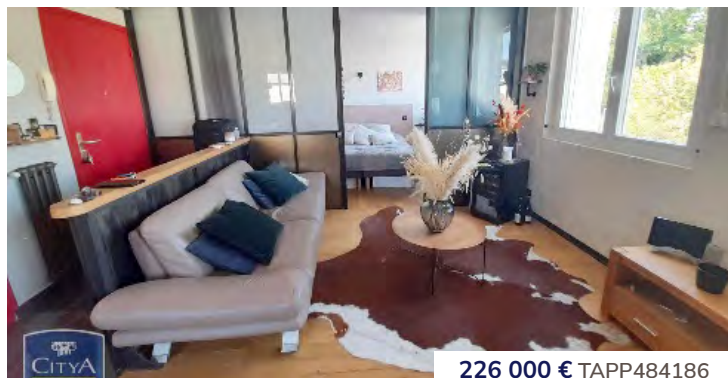


156 000 € TAPP453151



76 000 € TAPP483641

**TOURS** - Studio à l'espace optimisé de 15.5m<sup>2</sup>. Très bien agencé, cet idéal investissement situé plein Est, vous accueille sur une pièce principale, une kitchenette, et une salle d'eau, Copropriété de 105 lots, charges 2000€/an, Classe énergie : F - 390.0



226 000 € TAPP484186

**TOURS** - Appartement T2 de 42,88 m<sup>2</sup>. Vous arrivez sur la vaste pièce de vie, une grande cuisine aménagée et équipée et une salle d'eau. Côté nuit, vous poursuivez vers la chambre avec rangement. Copropriété de 20 lots, charges 1200€/an, Classe énergie : D - 230.0

# sommaire

SEPTEMBRE 2022

Ancien

Louer à des étudiants  
ou en coloc :  
une bonne affaire ?

À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

28 Loir-et-Cher

Paroles d'expert

12 par Isabelle Pont



6

Neuf

Le point sur les lois de défiscalisation



40

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](mailto:immobilier@nr-communication.fr)

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

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE  
n°208 du 06 septembre au 03 octobre 2022

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

 PEFC 10-31-3162



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



Agence SIMON

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, av 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

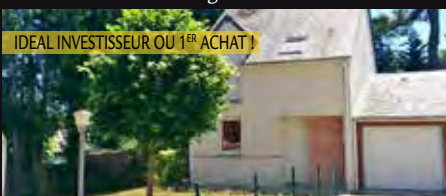
**VOUVRAY / ROCHECORBON**  
7, rue de la République  
02 47 52 67 28

**ST-CYR/LOIRE**  
60, av. de la République  
02 47 46 24 80

**BLÉRÉ**  
33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

**AMBOISE centre 170 000 €\***

\*170000 E honoraires inclus, 160000 E honoraires exclus.  
Honoraires : 6,25 % TTC à la charge de l'acquéreur.  
Réf: 442A Classe énergie : D.



**IDEAL INVESTISSEUR OU 1<sup>ER</sup> ACHAT !**  
Au coeur d'une résidence sécurisée proche toutes commodités, maison type 3 composée d'une entrée avec placard, cuisine aménagée, séjour, wc/lave-mains. A l'étage : deux chambres avec placards, salle de bains, wc, garage et jardinet - Charges annuelles 1251 €. Tél. 02 47 30 51 56

**Amboise 690 000 €\***

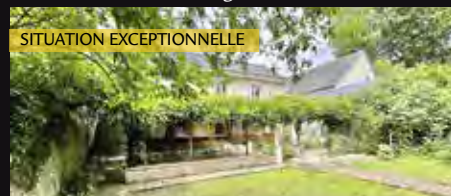
\*690000 E honoraires inclus, 660000 E honoraires exclus.  
Honoraires : 4,55 % TTC à la charge de l'acquéreur.  
Réf: 384A Classe énergie : C



**EXCLUSIVITE !**  
Maison d'architecte offrant de belles prestations. Hall d'entrée desservant 2 chambres avec salle d'eau/wc, grande cuisine A/E ouvrant sur terrasse avec pergola bioclimatique, séjour. A l'étage mezzanine avec bureau et 2 chambres avec salle d'eau / wc. Piscine chauffée, jacuzzi, garage, jardin. DPE : indice énergie C. Tél. 02 47 30 51 56

**Amboise 649 000 €\***

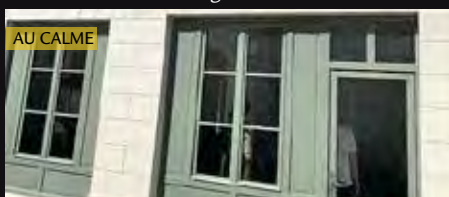
\*649000 E honoraires inclus, 620000 E honoraires exclus.  
Honoraires : 4,68 % TTC à la charge de l'acquéreur.  
Réf: 456 Classe énergie : C.



**SITUATION EXCEPTIONNELLE**  
Maison de charme avec vue imprenable sur le château royal. RDC composé d'une entrée, une cuisine, une grande pièce de vie, salon avec cheminée. A l'étage : 3 grandes chambres dont 2 avec dressing et une avec SDE privative. Maison indépendante avec studio et garage. Jardin clos d'environ 600 m<sup>2</sup>. DPE : indice énergie C. Tél. 02 47 30 51 56

**Centre de Veretz 320 000 €\***

\*320000 € honoraires inclus, 305000 € honoraires exclus.  
Honoraires : 4,92 % TTC à la charge de l'acquéreur.  
Réf: 463 Classe énergie en cours



**AU CALME**  
Magnifique maison de ville entièrement rénovée avec des matériaux de qualités vous offre une entrée sur salle à Manger, un salon avec poêle une cuisine A/E, à l'étage : palier 3 chambres parquetées chêne, SDB. Grenier aménageable. Cour gravillonnée de 40m<sup>2</sup>. Possibilité d'acquérir la grange en sus. Tél. 02 47 52 67 28

**Appartement T3 202 000 €\***

\*202000 E honoraires inclus, 190000 E honoraires exclus. Honoraires : 6,32 % TTC à la charge de l'acquéreur. Copropriété de 30 lots. Charges annuelles : 850 €. Réf: 467 Classe énergie en cours



**À PROXIMITÉ DES COMMERCES**  
A 2 pas du Christ Roi : Appartement d'env 68 m<sup>2</sup> lumineux à rafraichir comprenant entrée cuisine séparée séjour 2 chambres sdb wc 2 balcon. cave et place de parking. Nombre de lots en copropriété : 196 Charges courantes annuelles copropriété : 850 €. Tél. 02 47 52 67 28

**Vouvray 410 000 €\***

\*410000 E honoraires inclus, 392000 E honoraires exclus.  
Honoraires : 4,59 % TTC à la charge de l'acquéreur.  
Réf: 4157v Classe énergie : E



**MAISON DE QUALITÉ D'ENV 140M<sup>2</sup>**  
Dans un environnement de verdure cette maison de 1975 lumineuse à rafraichir se compose d'une cuisine un séjour 1 chambre bureau sde wc à l'étage 3 chambres dressing sde wc sous sol total le tout sur un jolie jardin arboré de 1722m<sup>2</sup>. Tél. 02 47 52 67 28

**Centre de St-Cyr-Sur-Loire 546 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4 % TTC (Prix 525 000 € hors honoraires)  
Réf. 425 Classe énergie : D



**EXCEPTIONNEL**  
Exceptionnel, au dernier étage d'une résidence avec ascenseur, lumineux appartement duplex de 177 m<sup>2</sup> avec balcon, garage, parking et 2 caves. Il se compose d'un hall d'entrée desservant une pièce de 61 m<sup>2</sup> exposée sud-ouest avec cheminée, 5 chambres, 2 salles d'eau / bains et un bureau. Copropriété de 18 lots dont 18 lots d'habitation. Charges annuelles : 2 120 €. Tél. 02 47 46 24 80

**Saint-Cyr-Sur-Loire 445 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4,71 % TTC  
(Prix 425 000 € hors honoraires)  
Réf. 484 Classe énergie : D



Maison des années 70 en parfait état à la décoration soignée et actuelle. Elle offre une cuisine Aménagée / Équipée, Salon-séjour donnant sur terrasse, Wc et espace buanderie. En étage : Grand palier-bureau, 4 Chambres dont une avec salle d'eau privative et dressing, Salle d'eau / wc. Tél. 02 47 46 24 80

**Saint-Cyr-Sur-Loire 560 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4,87 % TTC  
(Prix 534 000 € hors honoraires)  
Réf. 489 Classe énergie : C



Jolie maison clés en mains, offrant en rdc : entrée dans pièce de vie avec poêle à bois, cuisine A / E, 3 chambres, SDB, wc, garage. Au 1<sup>er</sup> : Palier, 2 chambres (env 20 et 30m<sup>2</sup>) dont 1 avec salle d'eau et dressing en privatif. Le tout sur un terrain clos et arboré de 705m<sup>2</sup>. Tél. 02 47 46 24 80

**A 2 pas de Bléré 327 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5,48 % TTC  
(Prix 310 000 € hors honoraires)  
Réf. 364 Classe énergie : N/A



Charme de l'ancien pour cette jolie maison rénovée d'env 215 m<sup>2</sup> 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, 3 chambres, SDE et SDB. En dépendance un garage et 2 caves... A venir découvrir. Tél. 02 47 23 29 14

**Montrichard 15min 460 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4,55 % TTC  
(Prix 440 000 € hors honoraires)  
Réf. 446 Classe énergie : N/A



Proximité Montrichard et Zoo de Beauval : Très belle maison de maître du 19<sup>ème</sup>, en coeur de village, commerces à pied. Le charme de l'ancien avec le confort du moderne sur 240m<sup>2</sup>, 6 grandes chambres avec salles d'eau. Rénovation de qualité, décoration soignée. Secteur calme. Tel 02 47 23 29 14

**15 min Montrichard 305 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5,17 % TTC  
(Prix 290 000 € hors honoraires)  
Réf. 461 Classe énergie : B



Proche de Saint-Aignan et Beauval, dans une région très touristique, belle longère 19<sup>ème</sup> entièrement rénovée avec des matériaux de qualité, 190m<sup>2</sup> habitables, 4 chambres, garage double. Très bon état. Proche des commerces et commodités. Jardin clos et arboré de 1000m<sup>2</sup>. Tél. 02 47 23 29 14

# Ensemble, c'est tout : Le guide du bien-louer en colocation



**Dans un marché locatif souvent tendu, il peut être tentant, pour les locataires comme pour les propriétaires, de se tourner vers la colocation. Que vous soyez l'un ou l'autre, voici quelques petites choses à savoir avant de se lancer.**

## Louer, à plusieurs

« Location d'un même logement par plusieurs locataires », c'est la définition simple et claire que propose la loi Alur de 2014 pour la colocation. Pas si anodin, car cela implique donc toutes les personnes, y compris les couples mariés ou pacsés, ce qui n'était pas le cas auparavant. Pour les propriétaires, ce principe peut avoir de nombreux avantages. D'abord, cela permet de réévaluer plus souvent les loyers, à chaque fois qu'un colocataire s'en va. Cela permet de louer, parfois, plus facilement une grande surface et, surtout, cela augmente la rentabilité moyenne du bien et limite les périodes de vacances locatives. Un choix qui se défend, donc, mais qui implique aussi de bien s'y préparer.





## Quelle surface ?

*La loi encadre de façon stricte les surfaces d'un logement en colocation. Et cela change s'il y a plusieurs baux ou un seul.*

*Un seul bail : surface minimale, 16 m<sup>2</sup> pour deux personnes, auxquels s'ajoutent 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire : 25 m<sup>2</sup> pour trois, 34 m<sup>2</sup> pour quatre, etc.*


*Plusieurs baux : chaque colocataire doit bénéficier d'une surface privative d'au moins 9 m<sup>2</sup>, sans tenir compte des parties communes.*

La première question qui se pose au propriétaire bailleur d'une colocation est, bien sûr, celle du type de contrat de location. On peut opter soit pour des baux séparés pour chacun des occupants soit pour un bail unique. Dans le cas d'une colocation étudiante, il sera sans doute préférable de choisir la première option. Elle permet, en effet, de signer un nouveau contrat de façon facile et rapide quand un étudiant arrive, sans rediscuter avec tous les locataires. Attention toutefois, cette solution est aussi plus lourde sur le plan administratif puisque l'on va multiplier les actes et donc les formalités administratives. A noter également que plusieurs contrats pour un même logement, cela signifie que le logement est coupé en morceaux, ce qui doit être signalé en mairie.


## Logement vide = contrat unique

Si le bien est loué vide, vous n'aurez pas le choix, il n'y aura qu'un seul contrat. C'est d'ailleurs le cas le plus fréquent lors de colocations. Dans ce cas, le bail est signé par l'ensemble des colocataires et ils apportent tous, de façon indépendante, leurs garanties personnelles. Ils reçoivent chacun une copie du contrat et s'engagent à respecter le règlement intérieur et à demeurer solidaires entre eux. Cela signifie que si un locataire n'est plus en mesure de payer sa part de loyer ou qu'il choisit de quitter le logement, les autres devront payer sa quote-part, jusqu'à l'arrivée d'un nouveau locataire. Pour le loyer, le propriétaire peut tout à fait demander à ce qu'il soit payé en un seul versement. Si les colocataires veulent mettre fin au contrat, ils devront le faire, là encore, de façon solidaire, en respectant les dispositions habituelles et en signant, tous, la lettre recommandée.





## Ensemble, c'est tout : Le guide du bien-louer en colocation



Voici cinq conseils à avoir en tête au moment de signer (ou de rédiger) un contrat de bail en colocation.

### *1. Adopter un règlement pour tous*

Une colocation, ce n'est pas forcément un groupe d'amis qui habitent ensemble. Ce sont des personnes qui vivent dans le même logement et qui doivent faire en sorte d'y vivre sereinement. Comment sont réparties les dépendances communes (taxe d'habitation, eau, électricité...) ? Comment sont utilisées les parties communes ? Comment sont répartis les équipements (réfrigérateur, télévision...) ? Tout cela peut faire l'objet d'un règlement intérieur à rédiger, le plus souvent, par les colocataires eux-mêmes.

### *2. Ouvrir un compte*

Les colocataires peuvent être amenés à ouvrir un compte commun pour gérer les dépenses de la colocation. A chacun d'y abonder selon les règles définies. Cela permet de payer le loyer en une seule fois et de faire face à toutes les dépenses prévues ou non. A la dissolution de la location, le compte peut être fermé et le reliquat partagé ou il peut être fractionné en plusieurs comptes séparés.

### *3. Faire jouer la solidarité*

Insérer une clause de solidarité dans un contrat de colocation est une bonne précaution à prendre. Elle ne concerne pas seulement le paiement des loyers et des charges, mais aussi le remboursement des éventuelles dégradations qui pourraient intervenir. Ainsi, tout le monde est responsabilisé et la vie de la colocation est bien cadrée.

### *4. Demander une caution*

Dans le cadre d'une colocation, surtout lorsqu'il s'agit d'une colocation étudiante, il est souvent prudent de demander à ce qu'une personne se porte garante du paiement du loyer, en cas de défaut d'un locataire. On peut demander autant de cautions qu'il y a de locataires. Attention, si une clause de solidarité a été introduite au contrat, le garant d'un colocataire s'engage aussi à payer, éventuellement, les autres parts de loyers qui feraient défaut.

### *5. Pensez à l'autogestion*

Il est vrai qu'en louant son logement en colocation, on est souvent confronté au départ d'un locataire et donc, à son remplacement. Mais comme les colocataires sont, par nature, solidaires, le principe de « l'autogestion » peut s'envisager. Tout simplement, ce sont alors les autres colocataires qui peuvent prendre en charge le recrutement du nouveau locataire, organiser les visites et, même, vérifier sa solvabilité. Le propriétaire n'a plus, alors, qu'à valider la candidature d'un nouveau locataire coopté.

# 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



Entre Tours et Amboise, dans un village, une maison de maître et ses dépendances  
Ref 216229

955 000 €

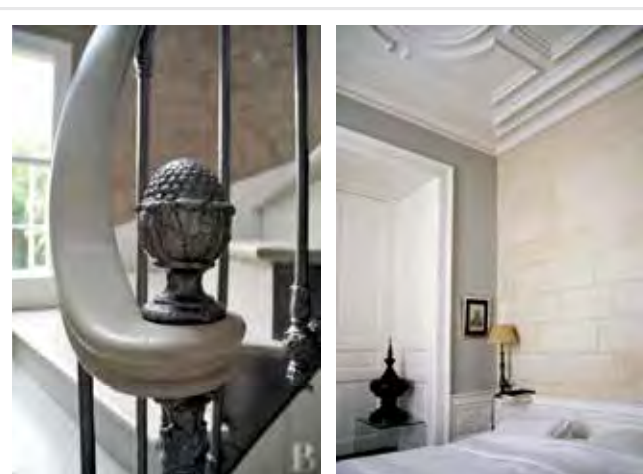
En vente à Tours



Dans les beaux quartiers de Tours, un « particulier » et son jardin de ville  
Ref 193497

1 855 000 €

En vente à Tours



Au centre de Tours, un duplex de 117 m<sup>2</sup>, dans un immeuble des 17ème et 18ème siècles, inscrit Monuments historiques  
Ref 218683

610 000 €

En vente en Touraine



En Touraine, dans une vallée tranquille, une maison semi-troglodytique et son jardin  
Ref 644576

499 900 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

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



### Angers : un marché locatif saturé

Dans cette ville, qui ne cesse de se voir plébiscitée par des articles de presse dithyrambiques, la situation du marché locatif est plus que tendue. La ville compte, environ, 155 000 habitants, mais elle accueille aussi une cohorte de 42 000 étudiants, ce qui constitue l'un des ratios les plus élevés de France ! « C'est un marché extrêmement tendu, avec une demande qui ne cesse d'augmenter depuis trois ans, explique Pierre Tougeron, du Cabinet Sibout, à Angers. On manque principalement de petites surfaces à proposer aux étudiants qui viennent étudier ici. Les personnes se tournent donc vers de la colocation ou même de l'hébergement en Airbnb ou en camping, le temps de trouver un bien à louer. » Quant aux loyers, ils ont beaucoup progressé, jusqu'à atteindre au moyenne de près de 15 €/m<sup>2</sup>.



### Niort : une belle rentabilité

Là encore, mais à une autre échelle, le marché de la location est marqué par un manque de biens disponibles. A Niort, l'investissement locatif est particulièrement attractif car les prix de l'immobilier demeurent faibles et les loyers se maintiennent à un bon niveau. Attirés par des rentabilités de l'ordre de 7 %, des investisseurs mettent des biens à louer sur le marché. Du coup, l'offre se maintient mais la demande est plus forte encore.

### Poitiers : ville jeune



On retrouve dans la capitale poitevine, les données du marché angevin. La ville compte 90 000 habitants et plus de 22 000 étudiants, soit presque un habitant sur quatre ! Cela constitue évidemment un vivier considérable pour le marché locatif, lequel ne dispose pas forcément des ressources pour le satisfaire. L'engouement pour l'investissement locatif, également très intéressant dans cette ville, permet à l'offre de se maintenir. Mais, dès la fin de l'été, il n'y a souvent plus grand chose à louer en centre-ville. Un studio se loue en moyenne 400 €, un T2 de 500 à 550 € et un (rare) T3 se négocie entre 600 € et 750 €.

### Tours : c'est tendu !

Le moins que l'on puisse dire, c'est que les biens à louer ne prennent pas longtemps la poussière dans le catalogue des agences immobilières. Pas plus de deux semaines

en période creuse et à peine le temps de remplir les papiers entre mai et septembre. Les biens les plus demandés sont, très logiquement, les studios destinés à des étudiants et de très grandes surfaces, promises, elles, à la colocation. Pour rappel, Tours compte 33 000 étudiants pour une population totale de 137 000 âmes. Les loyers s'étalent entre 400 et 500 € pour un studio, selon qu'il soit meublé ou non. Un T2 de 40-45 m<sup>2</sup> tourne autour de 550 € avec les charges. Il est à noter que des logements étudiants se construisent au nord, avenue Maginot et au sud, avenue de Bordeaux, au pied de la faculté de Grandmont et de la future ligne de tramway.

### Blois : à l'équilibre

Avec ses 46 000 habitants et ses 3 700 étudiants, le marché locatif de Blois ne figure pas parmi les plus tendus de la région. C'est un marché dynamique, cependant, où les biens trouvent aisément preneurs, s'ils satisfont aux critères courants de qualité. Le parc de la ville dispose d'un stock suffisant, semble-t-il, de petits meublés. Il sera, en revanche, plus compliqué de dénicher une maison à louer. Outre le centre-ville, les secteurs de la Chaussée-Saint-Victor et de Vineuil font partie des plus demandés. En location, le tarif moyen s'établit à environ 11 € le mètre carré à Blois.

### Permis de louer à Châteauroux

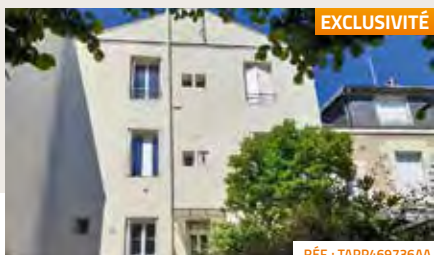
La ville de l'Indre a mis en place un permis de louer en centre-ville. L'état des logements est vérifié par la mairie avant leur mise sur le marché. Résultat, un parc qui monte en qualité et un marché qui repart sur des bases saines. Même si Châteauroux n'est pas considéré comme un marché tendu, comme ailleurs, l'offre manque, d'autant qu'une demande étudiante commence à apparaître.

Dans votre prochain magazine : **TAUX D'INTÉRÊT ET CONDITIONS D'OBTENTION DES PRÊTS : LA NOUVELLE DONNE ET LES PERSPECTIVES.**

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

# BROSSET IMMOBILIER

L'IMMOBILIER MADE IN TOURAINE



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP469736AA

**TOURS** Appartement T3 de 62 m<sup>2</sup> à rafraîchir offrant salon, cuisine et deux chambres. Chauff. indiv. électrique. Cave. Loué au même locataire depuis 1996. Copropriété de 5 lots. Charges : 720 €/an. Classe énergie : F.

**130 000 €** (Dont 8,3% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333

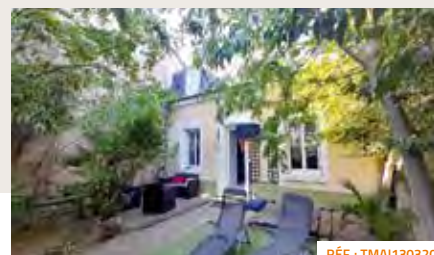


RÉF.: TAPP481490

**LA RICHE** Idéal investisseurs. Appartement T2 de 43 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, offrant entrée, kitchenette, chambre et salle d'eau. Parking. Copropriété de 55 lots. Charges : 573 €/an. Classe énergie : D.

**135 600 €** (Dont 8,48% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



RÉF.: TMAI130320

**TOURS** Maison T4, au calme, de 64 m<sup>2</sup> et de 128 m<sup>2</sup> de terrain, offrant séjour de 14 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée, 2 chambres et salle d'eau. Terrasse, jardin, cave et garage complètent l'ensemble. Classe énergie : E.

**276 500 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333

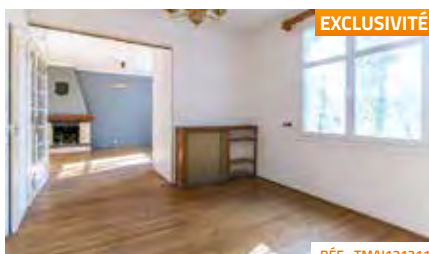


RÉF.: TAPP484157

**TOURS** Nationale/Cathédrale, appartement T3 de 76 m<sup>2</sup> offrant : entrée, séjour spacieux, cuisine aménagée, 2 chambres, salle d'eau, wc et cave. Copropriété de 10 lots. Charges : 2 400 €/an. Classe énergie : E.

**321 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



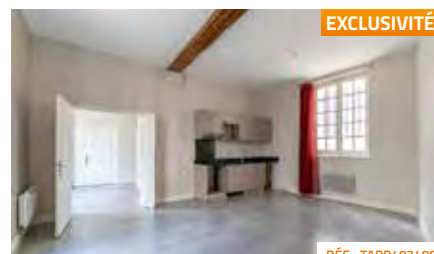
EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TMAI131211

**TOURS** Ste-Radegonde/Paul-Bert. Maison bucolique Type 6, séjour-salon parqueté, cuisine, chambre, salle de bains, 3 chambres à l'étage, terrasses, magnifique jardin, 2 garages et sous-sol complet. Classe énergie : E.

**371 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



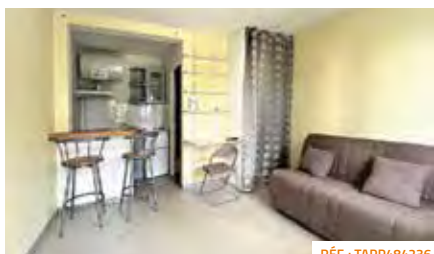
EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP483488

**TOURS** Hyper centre - appartement T3 de 71 m<sup>2</sup> avec terrasse. Entrée, pièce de vie avec cuisine, bureau, 2 chambres, salle d'eau. Extérieur privatif clos. Copropriété de 12 lots. Charges : 1 161 €/an. Classe énergie : E.

**373 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333

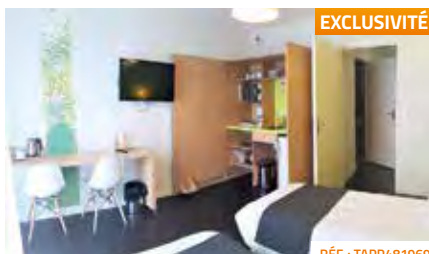


RÉF.: TAPP484236

**CHAMBRAY-LÈS-TOURS** Studio de 16 m<sup>2</sup> meublé en excellent état avec kitchenette équipée et salle d'eau. Chauffage individuel électrique. Parking. Copropriété de 39 lots. Charges : 544 €/an. Classe énergie : E.

**58 300 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



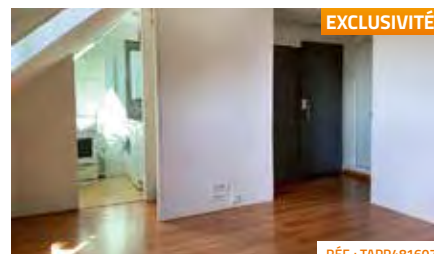
EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP481969

**TOURS 2 LIONS** Studio de 19 m<sup>2</sup> en parfait état avec bail commercial dans «Appart Hôtel». Investissez sans risque de vacance locative ! Loyer annuel : 3 776 €. Copropriété de 122 lots. Charges : 447 €/an. Classe énergie : D.

**72 300 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



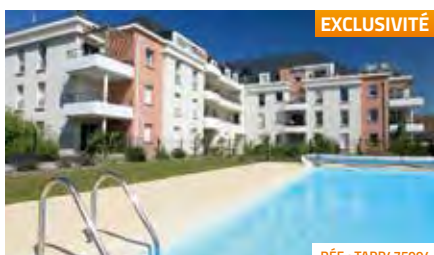
EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP481607

**TOURS** Appartement 2 pièces de 32m<sup>2</sup> avec vue dégagée, chambre au calme côté cour, cuisine équipée et chauffage individuel au gaz de ville. Cave. Copropriété de 11 lots. Charges : 763 €/an. Classe énergie : D.

**129 000 €** (Dont 8,4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP475994

**FONDETTES** Dans résidence avec ascenseur, T3 de 65 m<sup>2</sup> offrant séjour de 22 m<sup>2</sup> avec terrasse, cuisine, 2 chambres et une salle de bains. Parkings. Copropriété de 76 lots. Charges : 1 066 €/an. Classe énergie : C.

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

02 47 717 717

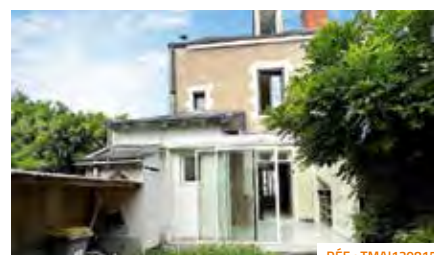


RÉF.: TMAI124608

**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.

**381 600 €** (Dont 6% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI130815

**TOURS BLANQUI** Maison de 5 pièces au calme de 120 m<sup>2</sup> offrant beau séjour, quatre chambres et une cuisine aménagée. Studio indépendant de 35 m<sup>2</sup>. Terrain de 170 m<sup>2</sup>. Garage possible en sus. Classe énergie : C

**572 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



## PAROLE D'EXPERT

par Isabelle Pont

# Il n'y a pas de pénurie de terrain

Isabelle Pont est commerciale et gère la vente des terrains à bâtir sur la région centre de la Société Negocim. Elle fait, pour nous, le point sur le marché du foncier en Touraine.

### *Y a-t-il une pénurie de terrains en Touraine ?*

Sans parler de pénurie, nous assistons à une raréfaction des terrains surtout en première couronne. En tant qu'aménageurs fonciers, nous achetons de grandes parcelles, nous les divisons et nous les viabilisons pour, ensuite, vendre les terrains aux particuliers. Les acquéreurs peuvent y construire leur maison, dans le respect des règles de lotissement et du PLU, mais en faisant appel au constructeur de leur choix. Actuellement nous avons quelques opérations situées dans la deuxième couronne de Tours et des projets à venir.

### *Qu'est-ce qui fait le prix du terrain ?*

Le prix de vente est fixé en fonction du prix d'achat du terrain, du coût de la viabilisation, des différentes études... Lorsque nous établissons notre grille de prix, nos prix tiennent compte, bien sûr, de la superficie mais pas seulement. Nous prenons en compte l'exposition, surtout avec la nouvelle norme RE2020. Un terrain bien exposé, nord/sud, va se vendre plus cher, même s'il est moins grand qu'un terrain moins bien exposé. Tout dépend aussi de sa façade. Les acquéreurs, souvent, demandent des plain-pied et qui dit plain-pied, dit une belle façade de terrain. Donc, un terrain qui dispose de 20 m de façade se vendra plus cher qu'un terrain qui n'en a que 14 et où il sera difficile de construire une maison de plain-pied.

### *Où se situent les terrains en vente et quelle est la clientèle ?*

**Aujourd'hui, nous avons des terrains à Véretz, à Veigné, à Montbazou, à Sainte-Maure-de-Touraine, à Château-la-Vallière. Pour ce qui est de la clientèle, tout dépend de ce que l'on propose. Les terrains à 50 ou 60 000 € intéressent des primo-accédants. Les terrains qui sont plus chers, au-delà des 100 000 € vont concerner plutôt des secondo-accédants.**



### *Quel est l'état du marché actuellement ?*

La période n'est vraiment pas simple, surtout pour les primo-accédants. Ils étaient déjà un peu justes en budget auparavant. Mais là, ils se retrouvent avec une augmentation du prix de la construction de la maison, suite à la hausse des prix de l'énergie et des matériaux de construction et aux nouvelles normes issues de la RE 2020. Il y a aussi une hausse du prix des terrains et, en plus, une hausse des taux d'intérêt qui réduit leur pouvoir d'achat. Les banques se montrent de plus en plus pointilleuses et demandent de plus en plus d'apport. Nous avons aussi des refus de prêts, ce qui était assez rare avant. Actuellement, donc, ce sont plus les secondo-accédants, qui disposent d'un apport, qui sont en mesure d'acheter un terrain pour y construire une maison.

# Negocim

52, bd Heurteloup  
à Tours

02 47 05 78 68

<https://www.negocim.fr>

**NOUVEAUTÉ**



**SAINT ROCH**

**387 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.44% TTC**  
(Prix 375 000 € hors honoraires)

Réf 2001  
Classe énergie : B



Maison récente de 2012 en parfait état se composant d'une pièce de vie exposée S/SO avec accès aux 2 terrasses couvertes dont 1 avec un jacuzzi, 1 cuisine E/A, 1 chambre parentale avec SDD, un WC, 1 cellier et un garage. A l'étage, deux chambres, 1 bureau, 1SDB et 1 WC. Terrain 1 000 m<sup>2</sup> entièrement clôturé et arboré.



**TOURS**

**340 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.03% TTC**  
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 1977  
Classe énergie : D



Venez visiter cette maison de ville avec jardin. Elle vous accueille par une entrée desservant 1 Salon, 1 Salle à manger, 1 cuisine, 1 SDB/D, 1 WC. A l'étage, 3 chambres dont une en enfilade pouvant servir de bureau ou de grand dressing, 1 SDD avec WC. Sous-sol avec lingerie. Quartier Rabelais / Strasbourg.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**95 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.56% TTC**  
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 1988  
Classe énergie : D



Appartement type 1 Bis à proximité de la gare de Tours dans une résidence sécurisée. Il se compose d'une entrée, 1 pièce à vivre avec coin cuisine/repas et 1 coin salon / couchage, 1 SDD avec WC et 1 rangement servant de dressing et buanderie. Cet appartement est vendu meublé. Pas de travaux à prévoir. Pas de locataire actuellement.

**INVESTISSEUR**



**TOURS-SECTEUR BOYER**

**61 300 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**11.45% TTC**  
(Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 1995  
Classe énergie : F



Studio de 13,61 m<sup>2</sup>, composé de deux pièces et d'1 SDD avec toilette. Menuiseries en PVC Double vitrage. Chauffage individuel électrique. Loyer pratiqué : 300€ HC Nouveau locataire en place en Septembre 2022 : loyer 320€ + 22€ de charges. Montant des charges de copropriété : 180 €/an Syndic bénévole - 3 lots.

**NOUVEAUTÉ**



**CIVRAY DE TOURAINE**

**379 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.50% TTC**  
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 326  
Classe énergie : C



Maison familiale récente qui saura vous accueillir avec sa grande pièce de vie et sa cuisine A/E. Une chambre parentale avec sa SDD, un WC et un cellier complètent le rez-de-chaussée. A l'étage, 3 chambres, une SDD avec WC. 2 Garages dont 1 accessible par la maison, un carport, une terrasse de 80 m<sup>2</sup> ; Terrain de 1045 m<sup>2</sup> clos et aménagé.



**BLERE**

**187 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.75% TTC**  
(Prix 179 000 € hors honoraires)

Réf 319  
Classe énergie : E



Emplacement privilégié pour cette maison de ville du 19<sup>e</sup> édifiée sur trois niveaux avec patio couvert. Elle se compose au RDC : une cuisine, une boutique de 25 m<sup>2</sup>, un wc et patio. Au 1<sup>er</sup> étage : un palier dessert un séjour, une chambre, 1 SDD, wc. Au second : un palier donnant sur 2 chambres, un wc. Cave.

**25 MIN DE TOURS**



**CINQ MARS LA PILE**

**380 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.11% TTC**  
(Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 321  
Classe énergie : B



Maison vous offrant de beaux volumes, de la luminosité et de belles prestations. Au RDC : entrée, un salon /séjour donnant sur une terrasse, une cuisine moderne et fonctionnelle, un cellier, 1 suite parentale (SDD-WC). A l'étage : 3 chambres, un bureau, SDB-SDD un wc. Garage. Terrain de 495 m<sup>2</sup> dans un environnement calme. Climatisation, domotique.



**MONTLOUIS SUR LOIRE**

**321 775 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.89% TTC**  
(Prix 306 775 € hors honoraires)

Réf 318  
Classe énergie : D



Maison récemment rénovée. Elle propose une entrée ouvrant sur un séjour/salle à manger d'env. 30 m<sup>2</sup> avec accès sur le jardin/terrasse, une cuisine dinatoire. Au 1<sup>er</sup> étage : un espace bureau dessert 3 grandes chambres, 1 pièce dressing/ chambre, 1 SDB et WC. Grenier : 60 m<sup>2</sup> sont prêts. Son jardin de 470 m<sup>2</sup> avec terrasse et piscine.



**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**325 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37558  
Classe énergie : D



Maison d'habitation de 118m<sup>2</sup> env. composée en rdc d'une entrée, d'un wc, d'un séjour entièrement ouvert sur une véranda, une cuisine A/E semi ouverte. A l'étage : un palier/bureau dessert une SDB (avec WC) et 3 chambres. Le jardin de 360m<sup>2</sup>, vous bénéficierez d'un jardin entièrement clos, calme et arboré.



**VALLÈRES**

**250 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.49% TTC**

(Prix 237 000 € hors honoraires)

Réf 37565  
Classe énergie : G



A 2 min de l'autoroute A85 permettant l'accès à TOURS EN 20 min, Paris à 1h30, dans un environnement calme et pittoresque venez découvrir ce magnifique projet de rénovation !  
Maison principale : La propriété se compose d'une maison principale en tuffeau et moellons avec une entrée, 3 pièces en RDC + une salle d'eau et un grenier avec ...



**MONTBAZON**

**235 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.57% TTC**

(Prix 222 600 € hors honoraires)

Réf 37566  
Classe énergie : E



Exclusivité Cimm Immobilier ! Situation/environnement : Maison de 90 m<sup>2</sup> à Montbazon proche des établissements scolaires et des commerces. Ce bien est idéalement situé dans un quartier recherché et sans nuisances. Le terrain paysagé de 720 m<sup>2</sup> est doté d'une grande terrasse côté jardin. La maison est orientée vers l'Ouest côté rue et Est côté ...



**LIGUEIL**

**323 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37562  
Classe énergie : D



Maison ancienne totalement rénovée Très jolie maison ancienne d'environ 200 m<sup>2</sup> entièrement rénovée. un très grand séjour ouvrant d'un côté sur la piscine chauffée et de l'autre sur une cuisine équipée de très haut de gamme. Deux chambres et une salle de douche au rez de chaussée, dans un espace nuit séparé des pièces de vie.



**DRUYE**

**430 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37551  
Classe énergie : E



Maison de caractère 3/4 chambres en plein centre bourg, piscine cuisine d'été, grande suite parentale. Exclusivité, en plein cœur du bourg de DRUYE (BALLAN MIRÉ 5 min), écoles, gare et commerces accessibles à pied; charmante maison de caractère offrant de beaux volumes alliant le charme de l'ancien et le confort moderne !





## TOURS

660 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Au cœur d'un tout petit hameau à l'abri des nuisances de la ville, bien que située dans Tours, cette superbe longère du 19<sup>ème</sup> siècle présente tous les atouts d'une maison familiale chaleureuse et agréable à vivre. Ses espaces très généreux (séjour d'environ 60 m<sup>2</sup>) offrent des possibilités d'aménagement très variés. Intime dans ses espaces de nuit, accueillante pour des retrouvailles familiales ou amicales, elle représente un cadre idéal pour vivre à la campagne tout en bénéficiant des avantages de la ville.

Une belle et grande véranda climatisée l'été et chauffée l'hiver offre un grand espace supplémentaire au milieu du jardin d'environ 2000 m<sup>2</sup> magnifiquement planté.

Cette maison présente quatre chambres (possibilité d'en créer une supplémentaire) dont une suite parentale en rez-de-chaussée. La cuisine aménagée donne à la fois sur le séjour et sur la véranda et baigne dans la lumière de ces deux espaces.

Quelques rires d'enfants ou conversations au coin du feu redonneront à cette superbe longère une vie chaleureuse au calme de la campagne et à proximité de tous les services.

Classe énergie : E / GES : B



NOUVEAUTÉ



A 10 MIN DE CHINON

147 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 2051  
Classe énergie : NC



Adorable maison ancienne de 115 m<sup>2</sup> proposant séjour, grand cuisine, quatre chambres, salle de bains atelier et cellier petite cour et petit jardinet non attenant.

NOUVEAUTÉ



CHINON

231 000 €

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

Réf 2057  
Classe énergie : D



Idéalement situé (commerces, axe vers tours, sante, ...) pavillon entièrement rénové offrant sur 137 m<sup>2</sup>, une véranda à usage de salle à manger, un séjour, cuisine ouverte sur pièces à vivre, 4 chambres dont 3 de plain-pieds, 2 salles d'eau sous-sol complet aménagé, garage, atelier, jardin clos sans vis à vis et 2 emplacements de parking extérieur.

NOUVEAUTÉ



CHAMPIGNY  
SUR VEUDE

95 400 €

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

Réf 2054  
Classe énergie : NC



À 15 mn de chinon, dans un village avec petits commerces et écoles, maison offrant sur 98 m<sup>2</sup> env, une cuisine / salle a manger, un salon, 3 chambres dont 1 de plain pieds, un bureau et salle de bains, un grenier laissant entrevoir de nouveaux projets d'agrandissement petites dépendances et adorable petit jardin le long du mable.

NOUVEAUTÉ



JAULNAY

100 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
6% TTC  
(Prix 95 000 € hors honoraires)

Réf 2053  
Classe énergie : E



Idéalement située, entre richelieu et chatellerault, maison ancienne offrant de plain-pied, séjour, cuisine aménagée, 2 chambres, salle d'eau et wc - une dépendance attenante de 40 m<sup>2</sup> pouvant être aménagée - diverses autres dépendances dont atelier, cellier, ... cour fermée et grand terrain arboré a clôture idéal pour un premier achat !

NOUVEAUTÉ



FAYE LA VINEUSE

376 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
4,50% TTC  
(Prix 359 271 € hors honoraires)

Réf 2055  
Classe énergie : E



Corps de ferme rénové idéalement positionné sans voisins proches offrant 240 m<sup>2</sup> habitable modulable avec une longère proposant 2 séjours, 2 cuisines, 4 chambres dont une de plain pied, 3 salles d'eau/bains, un gîte de 49 m<sup>2</sup> avec séjour, cuisine américaine, 2 chambres, salle d'eau/wc, dépendances, cour et jardin autour d'une piscine.

NOUVEAUTÉ



L'ILE BOUCHARD

1 242 000 €

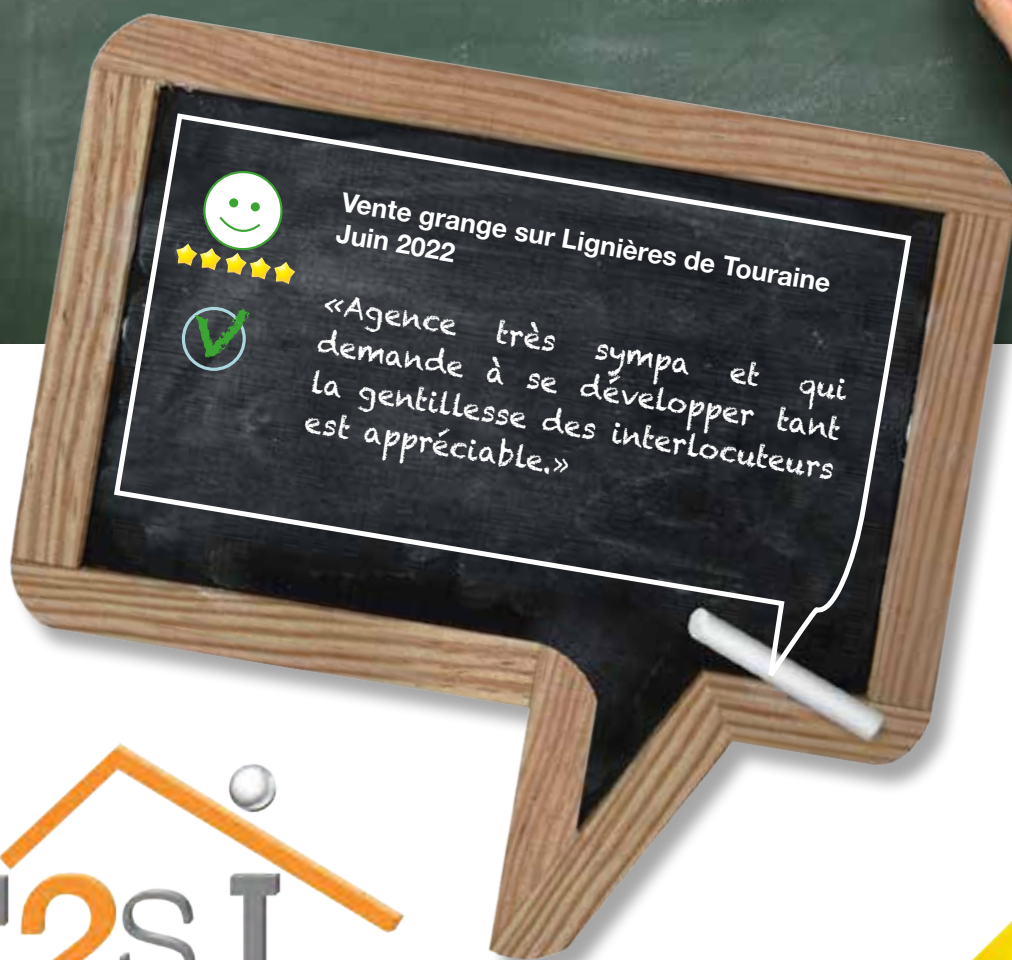
Honoraires inclus charge acquéreur  
3,50% TTC  
(Prix 1 200 000 € hors honoraires)

Réf 2062  
Classe énergie : NC



Au cœur d'un parc de 4 hectares, château du début du XIX<sup>ème</sup> siècle, aux volumes et proportions symétriques avec ses 3 lieux de réception, ses 15 chambres avec sanitaires, et un atelier d'artiste ses 700 m<sup>2</sup> bien repartis ou vous trouverez des tomettes, poutres, pierre apparentes, parquet chêne en pointe de hongrie et son magnifique escalier.

Pour tout  
ce qui touche à l'immo,  
les premiers de la classe  
c'est nous !



Agence immobilière sur Tours-Nord depuis 2007

23, rue du Hainaut - 37100 TOURS

02 47 42 90 14





**PROXIMITÉ CHINON**

**1 260 000 €**

Honoraires charge vendeur



Réf. OR2-156  
Classe énergie : E



**TOURS**

**378 000 €**

Honoraires charge vendeur



Réf. OR2-150  
Classe énergie : E

Cette demeure du 16<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècle d'environ 330 m<sup>2</sup> se compose d'une salle à manger, grand salon, cuisine a/e, 4 chambres, bureau, bibliothèque, 2 sde, 2 sdb, 4 WC, et un grand grenier. La double exposition Est/Ouest vous donne l'assurance d'un éclairage optimal. Une maison d'ami (70m<sup>2</sup>) composée d'une cuisine, petit salon, chambre, sde viendra compléter ce bien. Le tout sur un terrain d'environ 3 ha composé d'un parc de 1,5 ha et d'une prairie attenante de 1,5 ha idéale pour chevaux.

Appartement à vendre, idéal pour une famille (80 m<sup>2</sup>), avec terrasse. Situé à Tours. Ce bien se trouve dans le quartier PLACE PLUMEREAU. Il est au 1<sup>er</sup> étage. À proximité du centre-ville et d'une rue piétonne. Il s'agit d'un 4 pièces. Le grand séjour, les 2 chambres, la cuisine séparée ainsi que la salle d'eau en font un bien accueillant. Du double vitrage et un système d'intercom y sont déjà présents.

***Vous avez un projet de vente ou d'achat,  
Nous sommes à votre disposition***  
(Avis de valeur offert, recherche personnalisée)

Val de Loire  
Sologne

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

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





### METTRAY

**399 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9903

Classe énergie : D



### SAINT CYR SUR LOIRE

**120 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9838

Classe énergie : F



Venez découvrir cette charmante maison idéalement située dans un quartier calme sur la commune de Mettray ! Au rdc une pièce de vie conviviale avec insert mais aussi une belle cuisine donnant accès à une véranda. A l'étage, le palier dessert 5 chbres, une sdb, une sde et un bureau. Pour parfaire cet ensemble, un jardin joliment arboré et un gge.

Idéalement situé, ce bel appartement de type 2 vous séduira, il est au 3<sup>ème</sup> et dernier étage, il se compose d'une pièce de vie lumineuse, d'une cuisine, d'une chambre avec balcon et d'une sde. Pour parfaire l'ensemble, une cave et une place de stationnement privative. Ce bien est vendu-loué. Copro de 24 lots. Chges/an : 1700€.



### SAINT CYR SUR LOIRE

**139 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

7.31% TTC

(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 9941

Classe énergie : E



### METTRAY

**540 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9943

Classe énergie : D



Venez découvrir ce charmant appartement niché au sein d'un parc arboré. Situé au 2<sup>ème</sup> étage, vous y trouverez un séjour lumineux donnant sur son grand balcon, une cuisine aménagée, 2 chbres, une sde et un WC indépendant. Pour compléter l'ensemble, une grande cave et un gge. Il n'attend plus que vous ! Copro de 40 lots. Charges/an : 1800.00€

Charmante maison idéalement située dans un écrin de verdure. Vous découvrirez au RDC une très grande pièce de vie lumineuse, une cuisine ouverte, une chbre, une sdb et un WC indépendant. A l'étage se trouve 4 chbres spacieuses, une sde, et un WC indépendant. Pour parfaire l'ensemble vous trouverez un jardin, un garage, un atelier et une cave.

GUY HOQUET

## POUR VOUS, UNE INDIVISION EST UNE OPÉRATION DE MATHÉMATIQUES ?

+ PAS DE SOUCI. CHEZ GUY HOQUET, QUAND ON VOUS RECRUTE, ON VOUS FORME.

PARLONS-EN

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**230 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 100

Classe énergie : C



Appartement T3 de 68m<sup>2</sup> dans une résidence récente et sécurisée, il est composé d'un salon séjour avec cuisine ouverte, de deux chambres et d'une salle de bains et un toilette séparé. Une terrasse de 12m<sup>2</sup> et son jardin de 33m<sup>2</sup> complète ce lot. Proche des transports et des commerces.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**169 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 95

Classe énergie : C



Appartement T3 de 55m<sup>2</sup> vendu avec un locataire en place. Il est composé d'une entrée avec placard, un salon/cuisine aménagée et équipée, de deux chambres dont une avec dressing, une salle de bain et un WC avec placard. Une terrasse privative de 7m<sup>2</sup>. Une place de stationnement en souterrains. Proche des transports en commun et du centre de Tours.

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT PIERRE DES  
CORPS**

**186 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 94

Classe énergie : B



Appartement de standing situé à seulement 10 minutes à pied de la gare SNCF de Saint-Pierre-des-Corps. Cet appartement est composé d'une entrée avec placards, un séjour, une cuisine aménagée et équipée, trois chambres, une salle de bains, un wc et une terrasse. Vous disposez d'une place de parking extérieur et d'un box de 15m<sup>2</sup>.

**NEUF**



**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 atelier. À saisir rapidement !

**EXCLUSIVITÉ**



**AZAY-SUR-CHER**

**362 250 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 345 000 € hors honoraires)

Réf 102

Classe énergie : C



Maison de 142m<sup>2</sup> composée au rdc d'une entrée, une cuisine aménagée et équipée, un salon-salle à manger, une chambre, une salle d'eau et d'un WC. Un accès direct du salon donne sur la terrasse extérieur et sa piscine sur un jardin de 1500m<sup>2</sup>. À l'étage, un palier dessert quatre chambres, une salle de bains et un toilette. Chauffage gaz et poêle.

EXCLUSIVITÉ



Maison récente de 153 m<sup>2</sup> qui dispose d'une pièce de vie de 57 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée, d'une arrière cuisine, deux chambres et d'une salle de bains au rdc. L'étage se compose d'une mezzanine, trois chambres et d'une belle salle de bain. Elle dispose d'un garage de 20 m<sup>2</sup>, le tout sur une parcelle d'environ 700 m<sup>2</sup>.

SAINT MARTIN LE BEAU

326 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 97

Classe énergie : C



LA VILLE AUX DAMES

444 125 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 92

Classe énergie : C



Maison d'habitation de 200 m<sup>2</sup> comprenant une entrée, un salon, une cuisine aménagée et équipée, deux salles de bains, deux toilettes, six chambres, un bureau et un garage. Profitez d'un jardin de 765 m<sup>2</sup>. Idéalement situé, proche des écoles et commerces.

NOUVEAUTÉ



EXCLUSIVITÉ



AZAY SUR CHER

416 900 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 96

Classe énergie : D

Maison familiale dans un quartier calme. Elle est composée au rdc d'une cuisine d'été, un wc, un garage, un atelier, une chaufferie, un bureau et un salon. Au premier étage, une cuisine, un palier, une salle de bains, un wc, un salon et de trois chambres. Au second, une salle d'eau et trois chambres. Profitez d'un beau terrain d'environ 1900 m<sup>2</sup>.

NOUVEAUTÉ



JOUE LES TOURS

299 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 93

Classe énergie : D

Maison de 117m<sup>2</sup> dans le quartier du pont volant composée au rdc d'un garage, une chambre, un bureau, un dressing, une salle de bains, une buanderie, un wc et au premier niveau vous y trouverez une véranda, une entrée, un salon, une cuisine aménagée et équipée, une salle d'eau, un wc et trois chambres. Le tout sur une parcelle d'environ 500m<sup>2</sup>.

# Vous achetez un bien immobilier ?



BÉNÉFICIEZ D'UN CONSEIL  
EN FINANCEMENT ET  
EN ACCESSION AVEC UN  
CONSEILLÉ SPÉCIALISÉ !

**Ayez le réflexe  
Action Logement !**



[actionlogement.fr](https://www.actionlogement.fr)

**Agence de BLOIS - 02 36 23 70 85**  
Maison des entreprises, 16 rue de la Vallée Maillard  
**Agence de TOURS - 02 47 05 67 66**  
15 place Michelet

**ActionLogement**   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE



**BAISSE DE PRIX**



**JOUE LES TOURS**

**106 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.07% TTC**  
(Prix 99 000 € hors honoraires)

Réf 7027  
Classe énergie : E



Vendu loué Situé dans le centre de Joué-lès-Tours. Idéalement agencé pour une surface totale de 45 m<sup>2</sup>, il se compose d'une entrée avec placards, une cuisine aménagée et arrière-cuisine. La chambre de presque 12 m<sup>2</sup> permet un agencement facile, une salle d'eau avec wc. Chauffage au sol Loué 510 €. Charges annuelles : 1600.00 euros.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**1 040 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7060  
Classe énergie : D



Vidéo et visite virtuelle disponibles pour cette villa de 300 m<sup>2</sup> sur parcelle de 4300 m<sup>2</sup>. Grâce à Une extension de 2015 contemporaine elle offre de très grands volumes. Elle dispose de 6 chambres, un sous-sol complet, 3 garage, salon de 55 m<sup>2</sup> salle à manger de 55 m<sup>2</sup> aussi et grande cuisine ouverte de 35m<sup>2</sup>. La suite parentale du rdc offre également 50 m.

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT CYR SUR LOIRE**

**369 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7014  
Classe énergie : D



A 5 mn des Halles de Tours maison complètement rénovée avec goût et matériaux de qualités. Elle offre 3 grandes chambres et un bureau, une cuisine neuve ouverte sur une belle pièce de vie plein sud, électroménager neufs, deux très grandes caves dont une voûtée, magnifique vue Loire, bus et piste cyclable au pied de la maison.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**1 854 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3631FF  
Classe énergie : NC



Rare - Maison d'architecte posée sur un parc paysagé de 3300 m<sup>2</sup>. Elle vous propose plus de 90 M<sup>2</sup> de pièces à vivre ouvertes sur une véranda de 120 m<sup>2</sup> climatisée et chauffée, le tout offrant une vue imprenable sur la vallée du Cher. 6 confortables chambres dont 4 suites parentales, HAMMAM, SPA, ASCENSEUR. Spacieux garage de 70 m<sup>2</sup> Proche commodités.

**EXCLUSIVITÉ**



**AMBOISE**

**308 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7043  
Classe énergie : D



Pour investisseur ! A 10 min d'Amboise, en plein coeur du bourg de Limeray, ensemble immobilier vide composé de 3 appartements : un T2, un T3 et un T4 avec accès indépendants, chaudières gaz et compteurs indépendants pour chaque appartement. Très bon état général, sans nécessité de travaux . Bon rapport locatif à 6% de rentabilité. DPE en cours

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT NICOLAS DES MOTETS**

**28 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6777  
Classe énergie : NC



A 10 minutes de Château-Renault, 3 terrains à bâtir libre constructeur, surface totalement plane avec toutes viabilisations en bord de route. Venez choisir le votre !

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**155 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 148 000 € 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**



**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 100m<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>.

**EXCLUSIVITÉ**



**ARTANNES SUR INDRE**

**336 000 €**

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

Réf 202134LR  
Classe énergie : D



Maison du XIX<sup>ème</sup> 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**



**SAINT CYR SUR LOIRE**

**460 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**2.22% TTC**  
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 92LR  
Classe énergie : D



Une maison d'habitation composée de : Au rez-de-chaussée : entrée, salon séjour avec cheminée, une grande cuisine aménagée, deux chambres, une salle d'eau, WC séparés, buanderie. A l'étage : espace bureau (possibilité 6ème chambre), salle de bains, WC, trois chambres. Cave sous une partie de la maison. Garage double fermé.



**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 25m<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)

**CLASSÉE MEILLEURE  
AGENCE IMMOBILIÈRE DE TOURS,  
GRÂCE À VOUS !**



**4,6/5 • Plus de 200 avis Google**

*Merci !*

**ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION LOCATIVE - IMMOBILIER D'ENTREPRISE - IMMOBILIER NEUF**

**CONTACTEZ-NOUS**

02 47 200 000

contact@imvaloris.com

**73 rue Marceau & 18 bd Béranger - 37000 Tours**



www.imvaloris.fr

# SALON HABITAT & IMMOBILIER

► **16 AU 18**  
SEPTEMBRE 2022

► **VENDÔME**  
LE MINOTAURE

► ENTRÉE GRATUITE

► 16 • 17 SEPTEMBRE 10H • 19H  
18 SEPTEMBRE 10H • 18H



© NB Communication - RCS Tours B 41679423

ORGANISATEUR



PARTENAIRES



ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



# Vous avez un projet immobilier ?

Avec dansnosvilles.fr, le site immobilier 100% local, votre projet devient réalité !

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



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



**TERNAY**

**56 430 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.52% TTC**  
 (Prix 52 000 € hors honoraires)

Réf M2048  
 Classe énergie : NC



Maison de village de 66 m<sup>2</sup> habitable entièrement rénovée offrant une pièce de vie ouverte sur cuisine aménagée et équipée, une chambre avec dressing, une salle d'eau, un wc. Grenier sur l'ensemble, appentis. 10 minutes Montoire sur le Loir.



**BONNEVEAU**

**181 650 €**

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

Réf M2049  
 Classe énergie : NC



Maison de campagne au charme de la Bretagne, composée d'une belle pièce de vie ouverte sur à la cuisine donnant accès direct à la terrasse, une chambre de plain pied, bureau. A l'étage, 3 chambres. Un sous sol avec buanderie, salle de sport, + un garage accolé. Le tout sur un terrain clos et arboré de 1860 m<sup>2</sup>.



**LA FERRIERE**

**213 150 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.58% TTC**  
 (Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf M2044  
 Classe énergie : D



Très jolie maison de bourg comprenant au rez de chaussé une entrée avec cuisine aménagée un grand salon salle a manger avec poêle a bois une salle d'eau et des WC. A l'étage 3 chambres une salle d'eau des WC et un grenier. Un double garage avec atelier de 57 m<sup>2</sup> une grange 3 caves un puits sur 730 m<sup>2</sup> de terrain.



**COUTURE SUR LOIR**

**70 275 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.12% TTC**  
 (Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf M2043  
 Classe énergie : NC



Maison de bourg entièrement a rénové de 67 m<sup>2</sup> avec eau et électricité sur un grand terrain de 1287 m<sup>2</sup> avec dépendances + cave comprenant au rez de chaussé une cuisine , 2 chambres et une salle a manger . une autre pièce donnant sur la cave et un grenier aménageable.



**MONTOIRE SUR LE LOIR**

**140 565 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.30% TTC**  
 (Prix 131 000 € hors honoraires)

Réf M2041  
 Classe énergie : NC



A la campagne, ancien corps de ferme à finir de rénover, avec une première partie habitable de 76 m<sup>2</sup> de plain pied comprenant une cuisine, salon, sdb et une chambre. Une deuxième partie en pierre de tuffeau de 86 m<sup>2</sup> avec une pièce de vie et une chambre à l'étage 2 chambres. Grange, appentis, petites dépendances sur terrain clos de 738 m<sup>2</sup>.



**LES ROCHES L EVEQUE**

**33 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**10% TTC**  
 (Prix 30 000 € hors honoraires)

Réf 1949  
 Classe énergie : NC



Terrain de loisirs de 9200 m<sup>2</sup> avec son plan d'eau de 4500 m<sup>2</sup> avec un îlot. Arbres fruitier. Accessible en véhicules toute l'année. 5 minutes Montoire - 20 minutes Vendôme.



**AUTHON**

**156 650 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.15% TTC**  
 (Prix 146 200 € hors honoraires)

Réf 2046  
 Classe énergie : NC



Maison de bourg avec grenier offrant au rez-de-chaussée : 2 belles chambres de plain pied, un grand et lumineux salon-salle à manger ainsi qu'une cuisine meublée. A l'étage, une mezzanine donnant accès à 2 grandes chambres. A l'extérieure de la maison, un atelier, deux garages, une cave en excellent état le tout sur une parcelle de terrain 834 m<sup>2</sup>



**NEUVILLE SUR BRENNÉ**

**80 860 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.81% TTC**  
 (Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf CR2044  
 Classe énergie : NC



Ensemble immobilier comprenant une habitation avec pièce de vie, une chambre, un cellier, une salle d'eau wc, grange attenante et grenier sur le dessus. Une grange d'environ 100m<sup>2</sup>, petite dépendance de 30m<sup>2</sup> et un hangar en tôles. Un puits. DU POTENTIEL MAIS TRAVAUX A PREVOIR.

**NOS AGENCES**

recherchent des  
**MAISONS**  
**A VENDRE**



**ESTIMATION JUSTE...**  
**... ET PAS À LA LOUCHE**



• Centre Commercial de l'Hippodrome  
37360 Neuillé-Pont-Pierre - 02 46 65 58 90

• 2 rue Saint-Denis  
41800 Montoire-sur-le-Loir - 02 54 72 18 28

• 150 rue de la République  
37110 Château-Renault - 02 46 65 58 80



# 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



**L'immobilier depuis 2001**

**Blois,  
riche en patrimoine**



**Une agence historique**  
**Une équipe dynamique**

**TOUTES  
TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES**

**GESTION LOCATIVE**

**SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

2, rue des Orfèvres  
**Blois**  
02 54 90 90 90

4, rue du Bourg-Moyen  
**Blois**  
02 54 46 10 10

50, rue Pierre-Henri-Mauger  
**Le Controis-en-Sologne**  
02 54 79 40 40

10 Grande Rue  
**Veuzain-sur-Loire**

[www.laforet.com](http://www.laforet.com)

**COUP DE CŒUR**



**SAINT CLAUDE DE DIRAY**

**270 300 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf VF-BLO  
14537-MD-cpy  
Classe énergie : C



Saint Claude de Diray, proche des commerces. Entrée par la cuisine aménagée et équipée, une chambre et sa salle de douches, une belle salle à manger avec pierres apparentes. À l'étage, deux chambres dont une suite. Restauration faite avec goût et matériaux de qualité. À l'extérieur, une belle terrasse, un carport et un atelier.

**COUP DE CŒUR**



**BLOIS**

**243 800 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14529  
Classe énergie : E



BLOIS - Adorable maison de ville avec toutes les commodités à la porte. Vous serez séduit par les carreaux de ciment, les parquets. Elle offre une cuisine aménagée et équipée, 3 chambres, une grande salle de bains et douche, WC, bureau, une salle d'eau, buanderie, garage indépendant. Jardin 320 m<sup>2</sup>. Coup de cœur assuré !

**NOUVEAUTÉ**



**HERBAULT**

**286 200 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14485  
Classe énergie : E



Maison de très bon standing, 4 chambres, dont une en rez-de-chaussée, 2 salles d'eau et bains, 2 cheminées. Coin guiguette très bien aménagé sur un terrain d'environ 1300m<sup>2</sup> avec piscine d'agrément. Portail automatique avec double garage. Très belle affaire.

**NOUVEAUTÉ**



**CORMERAY**

**254 400 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 14552  
Classe énergie : E



Cormeray, dans un secteur calme et apprécié. Belle maison ancienne avec du cachet et du potentiel, implantée sur 1 435 m<sup>2</sup>. Rez-de-chaussée, belle cuisine et arrière-cuisine, salon-séjour, 2 chambres, une buanderie, WC, salle de douches. Un garage avec accès à l'étage actuellement un grenier. À l'extérieur, des dépendances et un garage de 25 m<sup>2</sup>.

**Vous connaissez par cœur la musique d'attente de votre syndic ?**

**On s'engage à vous répondre dans la minute**

*Pensez également à nos autres services*

- Achat - Vente
- Location - Gestion locative
- Immobilier d'entreprise

*Consultez-nous sans attendre*



**Votre équipe 100% à votre service**

11 Rue des Orfèvres - 41000 Blois - **02 54 90 40 90**  
2 Pl. Victor Hugo - 41700 Cour-Cheverny - **02 54 79 21 94**



**CANGEY**

**264 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5,57 % TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf. V15180178928  
Classe énergie : E



Maison sur 2 étages comprenant entrée sur cuisine A/E d'environ 16m<sup>2</sup>, ouverte sur une salle à manger de 25 m<sup>2</sup> avec cheminée insert donnant sur une grande terrasse, une suite parentale avec tomettes de 12m<sup>2</sup> et SDB avec WC privatif, baignoire et douche. Une cave et un ancien chai troglodytiques, WC et un salon d'environ 28 m<sup>2</sup>. A l'étage dessert un palier, une SdE avec WC et 3 chbres d'environ 11 m<sup>2</sup> chacune. Sur cette parcelle d'environ 2285 m<sup>2</sup> en partie boisée.



**EXCLUSIVITÉ**

**BLOIS**

**374 530 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6,55 % TTC**  
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf. V16010193420  
Classe énergie : F



Magnifique demeure avec de beaux volumes, comprenant en RDC un vaste hall d'accueil, un débarras, un dégagement, une chambre et une pièce à réaménager. Au 1<sup>er</sup> étage, un palier dessert un salon/séjour d'environ 40 m<sup>2</sup>, une cuisine d'environ 14,50 m<sup>2</sup>, une chambre d'environ 20 m<sup>2</sup> et une SdE. Au 2<sup>nd</sup> un palier ouvre sur 4 chambres dont 3 de 16m<sup>2</sup> et la 4<sup>ème</sup> 11,50m<sup>2</sup> ainsi qu'un bureau de 7,50 m<sup>2</sup>, qu'une SdE d'env. 7m<sup>2</sup> et un dressing de 6m<sup>2</sup> environ. Un jardin et 1 garage pour 1 voiture.



**OPPORTUNITÉ**

**ONZAIN**

**137 670 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5,57 % TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

V14910195206  
Classe énergie : D



Pavillon sur sous-sol comprenant, entrée, salon-séjour traversant d'environ 25 m<sup>2</sup> ouvrant sur une terrasse, cuisine A/E, 2 chambres de belles tailles et SdE, sous-sol complet avec garage 1 voiture avec porte électrique, une buanderie/chaufferie avec coin atelier, une pièce avec fenêtre pouvant servir de bureau ou de chambre d'appoint, cave à vins. L'ensemble sur un joli terrain clos et paysagé d'environ 1093 m<sup>2</sup> avec arbres fruitiers.



**EXCLUSIVITÉ**

**VILLEFRANCOEUR**

**241 270 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4,67 % TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

V16150195123  
Classe énergie : D



Magnifique pavillon, sur une parcelle plane de 840 m<sup>2</sup> environ avec portail et porte de garage motorisés. Il est composé d'une grande pièce de vie d'environ 39m<sup>2</sup> lumineuse avec un chauffage au sol, donnant sur une terrasse en bois, une chambre de plain-pied d'environ 15 m<sup>2</sup> avec dressing, une SdE, et un bureau/chambre de 10 m<sup>2</sup> environ, d'une cuisine A/E d'environ 10 m<sup>2</sup> et d'un cellier. A l'étage, palier avec plafond cathédrale, 2 chambres de 12 et 16 m<sup>2</sup> et une SDB.

**Vous allez changer d'avis sur les agents immobiliers, faites confiance à Côté Particuliers !**

**Un groupe national d'agences immobilières avec des honoraires à leur juste valeur.**

**Contactez votre agence de Blois**



Nouvelle agence sur BLOIS



Retrouvez-nous directement :  
24 Rte Nationale,  
41260 La Chaussée-Saint-Victor  
02 34 46 06 78



## BLOIS - CENTRE VILLE

**149 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.97% TTC**  
(Prix 138 000 € hors honoraires)

Réf 7929

Classe énergie : D



Dans le centre ville, au sein d' une résidence avec ascenseur proche gare et commerces, appartement d'environ. 71 m<sup>2</sup> bénéficiant d'une belle vue dégagée proposant : entrée avec placards, séjour avec baie et balconnet, cuisine, 2 chambres avec parquet, salle de bains et wc. Cave et box fermé en sous-sol.



## CHAILLES

**307 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 290 000 € hors honoraires)

Réf 7937

Classe énergie : NC



Située dans un village à 5 mn au sud de BLOIS, proche toutes commodités et école, belle maison d'environ 112 m<sup>2</sup> entièrement de plain-pied proposant : entrée, beau séjour lumineux et traversant de 40 m<sup>2</sup>, cuisine équipée, 3 chambres, 1 dressing, 2 salles d'eau, wc. Garage attenant de 15 m<sup>2</sup>. Le tout sur une parcelle de 690 m<sup>2</sup>.



## BLOIS - PROCHE BASILIQUE

**124 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8% TTC**  
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 7928

Classe énergie : F



Appartement T3 d'env. 67 m<sup>2</sup> ayant gardé ses parquets d'origine vous offre une entrée, rangement, cuisine aménagée, séjour avec cheminée décorative, une chambre sur rue avec cheminée, une chambre sur cour avec cheminée, salle de bains et wc séparés. Cave. Grand garage de 28 m<sup>2</sup>.



## BLOIS - CENTRE VILLE

**417 530 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 397 648 € hors honoraires)

Réf 7938

Classe énergie : D



Très bel Appartement en duplex de 135 m<sup>2</sup> comprenant une entrée, cuisine aménagée donnant sur la terrasse, séjour lumineux, 4 chambres (2+2), salle de bains et salle d'eau. Grande terrasse de 78 m<sup>2</sup> avec vue sur Loire. Cave et Garage privatif fermé.



## BLOIS - PROCHE ÉCOLE

**296 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 7933

Classe énergie : E



Maison ancienne d'environ 170 m<sup>2</sup> composée: au RDC une entrée, vestibule, cuisine, buanderie, salle à manger, chambre/salon, salle à manger /bureau ; à l'étage, un 1<sup>er</sup> palier desservant 2 chambres avec placards, et un 2<sup>ème</sup> avec 3 chambres, salle d'eau, WC et cabinet de toilette, accès au grenier. Un extérieur de plus de 1000 m<sup>2</sup>.



**BLOIS**

**416 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf L02-537

Classe énergie : D



**BLOIS**

**506 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf L02-536

Classe énergie : C

A 2 pas d'un village avec commodités entre Blois et Chambord, maison ancienne en excellent état d'env 200 m<sup>2</sup> répartis en pièces de vie aux volumes bien proportionnés, et disposant d'une suite parentale de plain pied. D'une belle luminosité et d'un agencement fonctionnel, cette maison est édifée sur un terrain d'env 3000 m<sup>2</sup>, avec bord de rivière.

Entre BLOIS et AMBOISE, longère composée d'une habitation principale et d'un gîte attenant modulable d'env 200 m<sup>2</sup>. La maison offre 2 chambres de PP dont 1 parentale ainsi que 3 chambres à l'étage et 1 espace loisirs. Ce bien dispose également d'une pièce de détente. Terrain d'env 1 ha en partie constructible.



**BLOIS**

**670 200 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf L02-523

Classe énergie : D



**BLOIS**

**400 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf L02-525

Classe énergie : E

Poche CHAMBORD, en coeur de village, longère d'env 270 m<sup>2</sup>, répartie en une vaste cuisine de campagne, séjour, bureau, pièce billard, 4 chambres dont une de PP avec salle d'eau. Une dépendance attenante fait office d'espace détente avec piscine intérieure, sauna, salle de sport, salle d'eau et WC.

Quartier historique, proche du château et de toutes les commodités, demeure bourgeoise d'env 330 m<sup>2</sup> sur 2 étages, offrant des proportions bien équilibrées, réparties en pièces de réception en enfilade, 6 chambres et bureau. disposant d'un petit jardin clos de murs avec dépendances, cette maison de ville nécessitera des travaux de remise en état.



### ROMORANTIN LANTHENAY

**199 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.57% TTC**  
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 21062  
Classe énergie : C



Maison avec entrée, salon-séjour, cuisine AE, sdb, chambre, WC. A l'étage 2ch, sdb avec baignoire d'angle et WC, autre chambre avec dressing. Chauffage par plancher chauffant, garage. Terrain clos de 1198 m<sup>2</sup>.



### MUR DE SOLOGNE

**226 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.62% TTC**  
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 21020  
Classe énergie : E



Maison avec grand séjour de 53m<sup>2</sup>, cuisine équipée, ch, WC, sdb. A l'étage 3 grandes ch, WC, sdb et un grenier de 20m<sup>2</sup> à terminer d'aménager. Terrasse. Chauffage central, garage, cave. Terrain clos de 3 400m<sup>2</sup>.



### CHABRIS

**402 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 21075  
Classe énergie : C



A 15km de Romorantin, et 8km de Selles sur Cher. Belle maison bourgeoise de 1870. En rdc, entrée très spacieuse, cuisine équipée avec îlot central, 2 salons, une salle à manger, 1ch ou un bureau. A l'étage 4 ch avec 4 sde. Grenier, piscine couverte, grange, garage, atelier. Terrain clos et arboré de 2200m<sup>2</sup>.



### ROMORANTIN LANTHENAY

**114 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.57% TTC**  
(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf 21103  
Classe énergie : D



Maison de centre ville proche de tous commerces, écoles, gare, hôpital : rdc: entrée, cuisine, séjour, WC avec lave mains, dégagement, accès sur la courrette. Etage: 2 ch, dressing, sde. Dépendance 3 pièces avec mezzanine pouvant offrir de nombreuses possibilités de rénovation (atelier, chambre parentale, buanderie. etc...)



### ROMORANTIN LANTHENAY

**71 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**10% TTC**  
(Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf 21091  
Classe énergie : D



Appartement T2 au centre ville de Romorantin, proche de tous commerces, résidence calme et sécurisée avec ascenseur. 1<sup>er</sup> étage avec balcon. Entrée, séjour, cuisine, arrière cuisine, chambre, dressing, sdb avec un bidet, WC. Parking en sous-sol, et grenier.



### ROMORANTIN LANTHENAY

**88 000 €**

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

Réf 21115  
Classe énergie : D



Maison de ville de 75m<sup>2</sup> avec séjour, cuisine aménagée, 3 chambres, sdb, garage, sur terrain clos de 90 m<sup>2</sup>.



### PROCHE ROMORANTIN

**210 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.69% TTC**  
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 21117  
Classe énergie : E



A 5min de Romorantin, longère de plain-pied rénovée avec entrée, cuisine, salon-salle à manger avec poêle à granulés et poutres exposé plein Sud, couloir, sdb, WC, 3 ch, bureau. Dépendances aménagées avec 2ch et sde avec WC. Appentis, atelier avec four à pain, cave, bucher, garage, 2 puits. Le tout sur un terrain de 2214 m<sup>2</sup> et sans vis à vis.



### ROMORANTIN LANTHENAY

**119 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.18% TTC**  
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 21065  
Classe énergie : E



Dans un quartier calme, pavillon sur sous-sol avec entrée, cuisine A/E, salle à manger, 2 ch, sdb, WC, sous-sol de 70m<sup>2</sup> avec garage. Le tout sur un terrain clos de grillage de 600 m<sup>2</sup>.



**SELLES SUR CHER**

**71 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**10% TTC**  
(Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf 21076  
Classe énergie : NC



Maison de ville proche de commerces et écoles avec au rdc entrée, salon, séjour, cuisine indépendante, salle d'eau avec wc. A l'étage 2 chambres et cabinet de toilette. Grange et atelier attenants à la maison, garage non attenant, cour intérieure.



**SELLES SUR CHER**

**151 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.86% TTC**  
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 21100  
Classe énergie : E



Maison de 97m<sup>2</sup> avec au RDC entrée, salon-séjour avec insert, cuisine indépendante aménagée, 1 chambre, salle d'eau, WC. A l'étage 2 chambres, une salle d'eau et un WC. Garage couvert de 25 m<sup>2</sup> non attenant à la maison et 2 ateliers attenants à la maison. L'ensemble sur un terrain de 2217 m<sup>2</sup> clos et arboré. Environnement calme.



**LA VERNELLE**

**215 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.50% TTC**  
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 21111  
Classe énergie : F



A 4km du centre de Selles, longère spacieuse et lumineuse avec au RDC entrée, salon-séjour avec insert, cuisine indépendante aménagée avec arrière cuisine, chambre, salle de bains avec douche, wc. A l'étage 3 chambres, salle de jeux, salle d'eau, un couloir avec multiples placards et WC. Garage, atelier. Jardin arboré et clos de 3084 m<sup>2</sup> avec puits.



**SELLES SUR CHER**

**111 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.82% TTC**  
(Prix 102 000 € hors honoraires)

Réf 21102  
Classe énergie : NC



Maison de 150m<sup>2</sup> avec entrée, salon-séjour, cuisine indépendante, 2 chambres, salle de bain et WC. A l'étage chambre, salle de jeux. Garage, et atelier attenants à la maison. Terrain clos de 400 m<sup>2</sup>. Environnement calme.



**SELLES SUR CHER**

**125 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.70% TTC**  
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 20978  
Classe énergie : G



Immeuble : un local commercial avec pièce principale et WC - un appartement T2 au RDC en bon état et loué comprenant un salon-séjour, une cuisine indépendante non équipée, 1ch, sde, cave - un appartement T4 à l'étage à rénover avec salon-séjour, cuisine, 3 ch et une sdb. Un grenier aménageable.



**VILLEFRANCHE SUR CHER**

**151 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.86% TTC**  
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 21047  
Classe énergie : C



Pavillon sur deux niveaux comprenant au rez de chaussée: entrée, cuisine aménagée ouverte sur séjour, salon, salle à manger, salle d'eau, WC, buanderie. A l'étage : Palier, salle d'eau, deux chambres. Terrain de 5100 m<sup>2</sup> légèrement arboré.



**CHATILLON SUR CHER**

**23 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 21127  
Classe énergie : NC



Terrain proche du cher constructible, sur une surface de 1285 m<sup>2</sup> avec 17m de façade. Environnement calme.



**SELLES SUR CHER**

**8 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**70% TTC**  
(Prix 5 000 € hors honoraires)

Réf 20989  
Classe énergie : NC



Proche de Selles sur Cher, terrain de loisirs en bord de rivière. Idéal pêche et repos, sur 2570 m<sup>2</sup> arborés.

# RÉALISEZ VOS RÊVES EN SUR-MESURE



DU 12 SEPT. AU 1<sup>ER</sup> OCT. 2022

**100€ OFFERTS** PAR TRANCHE DE **1000€ D'ACHAT\***

\* SUR PRIX TTC HORS POSE, VOIR CONDITIONS EN MAGASINS

**RANGEMENTS DRESSINGS BIBLIOTHÈQUES  
SOUS-ESCALIERS - CUISINES**

103, rue de Larcay - Saint-Avertin

02 47 96 04 42

[www.quadro.com](http://www.quadro.com)



**Quadro**<sup>®</sup>  
Intérieur sur mesure





# SALON DEMAIN HABITAT MARIAGE SENIORS

*Le week-end de tous vos projets*

ENTREE GRATUITE

14 16

OCT.  
2022

PARC EXPO  
DE TOURS

# Pinel, Censi-Bouvard, Denormandie...

## Les petits noms de la défiscalisation



**Diminuer ses impôts  
en investissant dans  
l'immobilier, l'idée n'est pas  
nouvelle, même si elle a pris des  
formes différentes au cours de  
l'histoire récente.  
Voici, aujourd'hui,  
les dispositifs qui s'offrent à  
vous, derrière les noms  
des ministres qui les ont portés.**

### Nue propriété

Voilà une manière encore assez minoritaire (mais qui se développe) d'investir en défiscalisant. L'idée consiste à acquérir un bien neuf et d'en abandonner l'usufruit pendant quinze ou vingt ans. Un bailleur professionnel va s'occuper de louer le bien au cours de cette période et c'est lui qui en touchera les loyers. Le propriétaire, lui, achète le bien avec une décote de 35 à 40 % qui correspond, justement, aux loyers auxquels il renonce. A la fin de l'opération (après les 15 ou 20 années), il récupère la pleine propriété du bien. Il peut continuer à le louer, l'occuper lui-même ou le revendre. Il s'agit donc d'un moyen de se constituer un patrimoine immobilier à moindre coût.



## Quelle réduction en Pinel ?

*La réduction d'impôt est calculée en fonction de la durée de location et du montant de l'investissement. La défiscalisation ne s'applique pas au-delà de 300 000 €. Pour faire simple, on défiscalise 2 % de son investissement tous les ans. Si vous investissez 200 000 €, vous bénéficierez d'une réduction de 4 000 € par année de mise en location. Attention, sur une opération sur 12 ans, les trois dernières années, on ne défiscalise plus que 1 % de son investissement, soit 2 000 € dans notre exemple.*

Le dispositif Pinel est, sans aucun doute, l'outil de défiscalisation le plus connu des Français. Rien de surprenant à cela, puisque c'est aussi un des plus intéressants. Comment cela fonctionne-t-il ? L'objectif pour le législateur, c'est de soutenir l'investissement locatif dans les villes à forte demande. Pour cela, il offre des réductions d'impôt pour les particuliers qui décident d'acheter un logement neuf et de le proposer à la location pendant une durée définie. Cela n'est donc possible que dans des secteurs où le marché locatif est considéré comme « tendu ».

Le territoire français est découpé en cinq zones (A bis, A, B1, B2 et C), des plus aux moins tendues.

## Le dispositif Pinel

est possible dans les zones A bis, A et B1. C'est-à-dire à Paris et dans la région parisienne, dans les grandes villes de France et dans d'autres villes plus petites mais où le prix de l'immobilier est élevé. Dans la région, cela concerne les villes de Poitiers, Angers ou Tours, mais pas Blois, Châteauroux ou Niort. Vous pouvez très simplement vérifier l'éligibilité de la zone où vous envisagez d'investir, grâce à un outil gouvernemental accessible sur le site [service-public.fr](http://service-public.fr). Soit dit en passant, privilégiez vraiment ce lien car, sur internet, de nombreux sites vous en proposent une version frelatée, pour vous attirer dans leurs filets commerciaux.

En échange de ces réductions d'impôt, le propriétaire s'engage à louer le bien pendant six, neuf ou douze ans. La réduction d'impôt peut aller jusqu'à 6 000 € par an. Cela peut donc conduire à une économie de 36 000 € (6 000 € sur six ans) à 63 000 € (6 000 € sur douze ans).

Mais, au-delà de cet aspect défiscalisation, le dispositif Pinel est, surtout, une excellente façon de placer son capital. L'investissement locatif, dans la plupart des villes de nos régions, offre des rendements compris, selon les secteurs, entre 3 et 7 %, ce qui est bien supérieur à la plupart des placements financiers sur le marché.

Ce mécanisme peut également être vu comme une façon de se constituer un complément de revenus par le biais des loyers perçus. À l'issue de ce placement, on dispose en effet, en plus, d'un capital immobilier qui a de bonnes chances d'avoir pris de la valeur.





Petit lexique, non-exhaustif,  
des termes utiles à connaître lorsque l'on parle  
de défiscalisation et d'immobilier.

## *Abattement*

C'est la part d'un revenu qui n'est pas soumise à l'impôt. C'est le cas pour les salaires, par exemple, qui bénéficient d'un abattement fiscal de 10 % si le contribuable n'a pas opté pour une imposition sur les frais réels.

## *Base éligible*

C'est le montant d'investissement qui est concerné par une mesure fiscale. Par exemple, dans le cadre de la loi Pinel, la base éligible ne peut pas excéder 300 000 € par foyer.

## *Crédit d'impôt*

C'est le remboursement de certaines dépenses, par un paiement au centre des impôts. Même si vous n'êtes pas imposable ou si la somme dépasse le montant de votre impôt, vous pouvez en bénéficier, tout ou partie. Les intérêts d'emprunt pour l'achat ou des travaux par exemple d'isolation thermique dans votre logement principal (sous certaines conditions), la prime pour l'emploi, les frais de nourrice ou, sous certaines conditions, les dépenses de services à la personne, peuvent ouvrir droit à des crédits d'impôt.

## *Déduction d'impôt*

C'est une somme que l'on a le droit de déduire de ses revenus imposables. Il peut s'agir d'un avantage fiscal, de frais liés à l'hébergement d'un proche parent, au paiement d'une maison de retraite ou, par exemple, au paiement d'une pension alimentaire.

## *Déficit Foncier*

C'est un calcul qui consiste à retrancher des loyers perçus les sommes liées à l'amortissement du bien, à l'abattement fiscal, aux diverses charges supportées et aux intérêts d'emprunt. Cela, naturellement, avec l'objectif de réduire le montant de l'impôt.

## *Loi Scellier*

C'est une loi de défiscalisation visant à favoriser l'investissement locatif qui a pris fin en 2012. Elle a été remplacée par le dispositif dit « Duflot » qui s'est achevé, lui, en 2014. Pour les opérations montées à partir de cette date, c'est la loi Pinel qui s'applique.

## *Mutualisation des risques*

C'est une stratégie qui consiste à partager son investissement et sa défiscalisation sur plusieurs opérations plus réduites, de manière à en limiter les risques.

## *Réduction d'impôt*

C'est une somme que l'on peut déduire du montant global des impôts que l'on a à payer. La réduction ne peut pas excéder le montant de l'impôt. Les personnes non imposables ne peuvent donc pas, de fait, en bénéficier.

## *Usufruit*

Il s'agit de l'un des trois droits réels composant la pleine propriété. Cela désigne le droit de percevoir les fruits de l'exploitation d'un bien. La capacité à percevoir les loyers d'un bien mis en location, par exemple. Les deux autres droits sont le droit d'usage (le droit d'utiliser un bien à son profit) et la nue-propriété (le droit de disposer de ce bien et, donc, de le vendre).



# EVOLVE

CONSTRUCTION

Inspiré par **BOLT**

## 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**

## Petit lexique, non-exhaustif, des termes utiles à connaître lorsque l'on parle de défiscalisation et d'immobilier.

### *LMNP : faites coup double !*

L'autre vraie bonne solution pour échapper à l'impôt sur les revenus locatifs, c'est le recours à ce que l'on appelle le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel, généralement appelé LMNP. Là, vous pouvez louer n'importe quel bien immobilier, quelle que soit sa superficie ou sa situation, que le marché locatif soit tendu ou non. La seule condition est que le bien soit loué meublé et pour une durée minimale de neuf ans. Les loyers perçus pour ce type de logement, s'ils restent inférieurs à 32 100 €, ne sont soumis ni à l'impôt ni aux prélèvements sociaux. Ils le sont au-delà de ce seuil, mais il est possible de déduire les intérêts d'emprunt et les frais de gestion. De ce fait, les revenus sont assurés et la rentabilité bien meilleure que dans le cas d'une localisation traditionnelle.

Pour l'acquisition de ce bien dans une résidence de services à destination des séniors ou des étudiants, vous pouvez, en plus, faire jouer le dispositif Censi-Bouvard. Ce dispositif vous permet de récupérer le montant de la TVA sur le prix du bien neuf, soit 20 % de votre investissement. Vous pouvez aussi déduire jusqu'à 11 % du prix du bien hors taxe, chaque année, dans la limite de 300 000 € par an.

Mais vous pouvez aussi choisir un financement par amortissement. De la même manière, vous récupérez vos 20 % de TVA mais, dans ce cas, vous pouvez toucher des loyers qui intègrent l'amortissement de tous les frais engagés dans les meubles et le bâtis sur 15 ans. Et ces loyers ne sont pas soumis à l'impôt. A terme, c'est près de 90 % de votre investissement qui peut être ainsi amorti.

### *Dans l'ancien : Denormandie*

Avec le dispositif Denormandie, nous quittons l'univers de l'investissement locatif dans un bâtiment neuf. En effet, cette disposition s'applique aux logements existants, mais elle offre, également, une possibilité très intéressante de défiscalisation.



Pour en bénéficier, il faut que le bien concerné soit situé dans une zone éligible, soit parce que le quartier est ancien et a besoin d'être réaménagé, soit parce que la commune se situe en zone labellisée « cœur de ville ». Un simulateur mis en place par l'État, disponible sur le site [service-public.fr](http://service-public.fr), vous permet de le savoir rapidement.

Il doit s'agir d'un logement ancien et nécessitant d'importants travaux de rénovation. Le montant des travaux doit représenter au moins 25 % de l'opération. Les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont, par exemple, éligibles, s'ils permettent d'augmenter d'au moins



### **Malraux n'est pas mort !**

Mis en place en 1962, le dispositif Malraux a permis la réhabilitation de biens des cœurs de villes. Pour bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller de 22 à 30 % des frais engagés (jusqu'à 100 000 € par an, pendant quatre ans), il faut effectuer des travaux de rénovation dans un bien situé dans un quartier classé, historique ou culturel et le mettre en location pour, au moins, neuf ans.

20 % la performance énergétique pour un logement collectif et 30 % pour un logement individuel. Ils devront comprendre, au moins, deux travaux parmi la liste suivante : le changement de chaudière, l'isolation des combles, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, l'isolation des fenêtres. La création de surface habitable fonctionne également, comme la création d'un balcon, d'une terrasse ou d'un garage.

Le logement devra, en outre, être mis en location pour une durée de six, neuf ou douze ans. Il devra être loué, obligatoirement, nu et son loyer sera encadré par un barème qui dépend de la zone dans laquelle est situé le bien (A bis, A, B1 ou B2). Dernière précision, le locataire ne peut pas appartenir à votre foyer fiscal, mais il peut être de votre famille.

Une fois toutes ces conditions réunies, vous pourrez goûter au plaisir d'une très belle défiscalisation qui peut atteindre jusqu'à 21 % des sommes engagées. Le coût d'acquisition du bien est plafonné à 300 000 € et la réduction d'impôt dépend de la période de location. Elle est de 12 % du prix du bien sur six ans, 18 % sur neuf ans et 21 % sur douze ans.

Attention cependant, le dispositif Denormandie est valable jusqu'à la fin de l'année 2023.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**LOI DE  
FINANCES  
2022 ET LOI  
DE FINANCES  
RECTIFICATIVE :  
QUE RETENIR ?**

# ADRESSES D'EXCEPTION POUR VIVRE OU INVESTIR !

## MONTLOUIS-SUR-LOIRE (37)

TRAVAUX EN COURS



ESPRIT LOIRE

APPARTEMENTS 4 PIÈCES  
AVEC GRANDES TERRASSES SUR LA LOIRE

## LA RICHE (37)

DÉMARRAGE DU CHANTIER



LIBERTÉ

APPARTEMENTS EN CŒUR DE VILLE  
DU 2 AU 4 PIÈCES

## TOURS (37)

TRAVAUX EN COURS



PARC'ŒUR

APPARTEMENTS 2 & 3 PIÈCES  
POUR INVESTIR EN PINEL

DÉCOUVREZ NOS OFFRES SUR TOUTE LA FRANCE  
Derniers mois pour **défisicaliser** en **Pinel** à taux plein\*

tours.nexity.fr  
f Nexity Tours

0 800 718 711

Service et appel gratuits

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

NEXITY VAL DE LOIRE - SAS au capital de 37 200 euros - RCS Paris 326 625 332 - A.PE 4110A - Siret : 326 625 332 00050. Siège social 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08. Document et illustrations non contractuels. ESPRIT LOIRE : Illustration IMAGES CREATIONS / Architecte ATELIER RVL. LIBERTÉ : Illustration IMAGES CREATIONS / Architecte IVARS & BALLEST. PARC'ŒUR : Illustration EPSILON 3D / Architecte PETIT ŒUVRE. Dans la limite des stocks disponibles. \* Voir conditions sur nexity.fr. Août 2022.



La vie ensemble

# À la rentrée ?

## Dessinez votre avenir



Votre constructeur local

09 81 09 36 60

5 Mail René Cassin  
37550 Saint-Avertin





Negocim  
Créateur de nouveaux quartiers

# Découvrez votre futur terrain à bâtir viabilisé !



- **Véretz**
- **Sainte-Maure-de-Touraine**
- **Cheillé**
- **Montbazou**
- **Château-la-Vallière**
- **La-Croix-en-Touraine**

52, bd Heurteloup  
TOURS

02 47 05 78 68

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

# 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)

# MAISONS ESTEL

Traditionnelles à vos mesures pour habiter ou investir

Depuis 1995

Parce que chaque projet  
de construction est une histoire de vie...

## Bâtissons la vôtre !



Contactez-nous au : 02 47 51 82 82

203 av. André Maginot - 37100 TOURS

[www.maisons-estel.fr](http://www.maisons-estel.fr)

*Changez l'ordinaire  
par une architecture unique  
signée par Maisons du Blaisois*

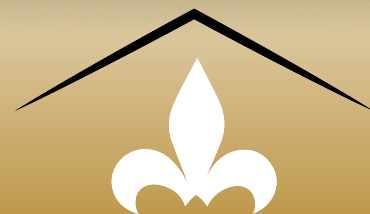


*Retrouvez votre  
constructeur local*



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

**02 54 78 02 61**



Maisons du  
**Blaisois**

Constructions de Style



# PLESSIS

CRÉATEUR IMMOBILIER



# Optez pour un habitat

19 Appartements & 2 maisons  
de disponibles

à partir de

**189 000€**

# ETIK



photos non contractuel

02 47 86 62 36  
07 60 06 08 72

16 Pl. Sainte-Anne,  
37520 LA RICHE

13 Pl. Gaston Paillhou,  
37000 TOURS

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



COUP DE

## TOURS PRÉBENDES NORD

Cossue Maison Particulière ~170 m<sup>2</sup> avec jardin et dépendance (2 garages). Entrée, salon, salle à manger, cuisine A/E. Aux étages : 4 chambres, bureau, 2 douches. 2 greniers. 2 caves. Le charme des Hôtels Particuliers (parquet, cheminée, hauteur sous plafond). Idéal famille. DPE ancienne version. Classe énergie E. **935 000 €** dont 3,88% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur (900 000 € honoraires exclus). Réf T2954



## METTRAY

Ravissante Longère ~210m<sup>2</sup> édifée sur un terrain ~530m<sup>2</sup> avec accès voiture. Entrée, séjour, salle à manger, bureau, cuisine A/E. À l'étage : suite parentale, douche et dressing, 4 chambres, bains, bureau. Cave. Proche bourg, commerce, école. Idéal famille. Classe énergie C. Classe climat C. **473 800 €** dont 3% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur (460 000 € honoraires exclus). Réf T2950



## TOURS PRÉBENDES NORD

Agréable appartement T4 de 71,24m<sup>2</sup> (LC) en dernier étage d'une petite copropriété (5 lots) avec ASC. Entrée, séjour avec cuisine ouverte, 3 chambres, 2 douches. Appartement lumineux. Emplacement recherché. Charges annuelles ~ 2 600 €. DPE ancienne version. Logement à consommation énergétique excessive : Classe énergie F. **399 000 €** dont 3,63% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur (385 000 € honoraires exclus). Réf T2959



## TOURS PRÉBENDES

Superbe Hôtel Particulier ~230m<sup>2</sup> avec jardin sud et garage double. Entrée, salon, salle à manger, cuisine A/E. Aux étages : 5/6 chambres, bains, 2 douches, grenier aménageable. Cave, buanderie, salle de jeux. Studio indépendant. Idéal famille. Classe énergie D. Classe climat D. **1 050 000 €** dont 3,96% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur. (1 010 000 € honoraires exclus). Réf T2936

Recherche  
Biens à la location  
Gestion locative personnalisée



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



www.lucilia-b-immobilier.fr

SIREN 45272404