

# Dans nos villes

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

N°209 OCTOBRE 2022 - GRATUIT

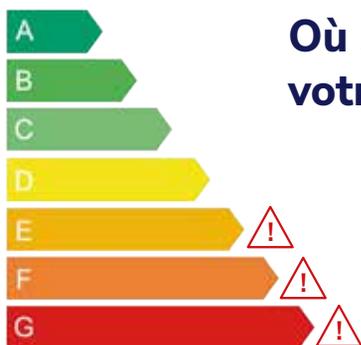
Avec l'automne  
commence la saison  
des **petits travaux**  
dans la maison.

**LOI DE FINANCES 2022  
et LOI DE FINANCES  
RECTIFICATIVE**  
Que retenir ?

*Taux d'intérêt et  
condition d'obtention  
des prêts :  
la nouvelle  
donne et les  
perspectives.*

# 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



**472 000 €** TMAI119296

**ARTANNES SUR INDRE** - Longère de 238m<sup>2</sup> auquel s'ajoute 100m<sup>2</sup> de garage bétonné. Sa parcelle est piscinable et très bien entretenue, elle s'étend sur 4900m<sup>2</sup> de terrain en bénéficiant d'un cadre agréable et boisé sans vis-à-vis. Vous trouverez au rez-de-chaussée salon, cuisine américaine récente, suite parentale. A l'étage, trois chambres, une salle de bain ainsi qu'un grand espace bibliothèque avec toit cathédrale. Classe énergie D. Réf 234



**187 250 €** TMAI128771

**JOUE LES TOURS** - Maison T4 composée d'un séjour de 27 m<sup>2</sup>, de 3 chambres, d'une cuisine et d'une salle de bains. Joli jardin et terrasse. Concernant le stationnement de vos véhicules, cette maison possède un garage et une place de parking. Transports, écoles et commerces à proximité. Cette maison est actuellement louée 8844€/an HC. Classe énergie D. Réf 191



**189 000 €** TAPP446705

## JOUE LES TOURS

Appartement de 3 pièces, vendu loué 6 804 € HC/an. Il bénéficie d'une exposition ouest et comporte deux chambres, une cuisine américaine aménagée et équipée, une salle de bains, une terrasse et 2 places de parking en sous-sol. Classe énergie C.



**195 000 €** TMAI128607

**EPEIGNE LES BOIS** - Jolie maison d'environ 100 m<sup>2</sup> entièrement rénovée avec goût offrant une grande cuisine aménagée et équipée, une salle de douche et une grande terrasse de 60 m<sup>2</sup>. Au 1<sup>er</sup> niveau, une belle pièce de vie. Au second niveau, 2 chambres et un petit pallier. Cour pavée avec 2 stationnement Classe énergie D. Réf 224



**174 000 €** TAPP484431

**TOURS** - Proche de la gare, CITYA BERANGER vous propose cet appartement de 3 pièces de 56 m<sup>2</sup>. Il comporte deux chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Il est en bon état général et il est équipé d'un ascenseur. Une place de parking est réservée pour l'appartement. 20 Lots - Charges annuelles 1 745 € - DPE C

## MONTLOUIS SUR LOIRE

En vente : venez découvrir à Montlouis-sur-Loire (37270) cette maison neuve de 5 pièces de 100 m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée, vous serez séduits par son vaste salon séjour avec cuisine ouverte, ainsi que sa suite parentale. A l'étage, trois grandes chambres ainsi qu'une salle de bain. Terrain de 1 780 m<sup>2</sup>. DPE A



**320 000 €** TMAI130421



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

Appartement quatre pièces, au 4<sup>ème</sup> et dernier étage d'une résidence de 2020, avec ascenseur offrant entrée avec un placard, séjour avec une cuisine ouverte donnant sur une terrasse ensoleillée, trois chambres, salle d'eau et deux places de parking privées en sous-sol.

RÉF : TAPP474581 DPE : A

**241 000 €**

## TOURS

RARE RUE MARCEAU - Bel et charmant appartement de 127 m<sup>2</sup> traversant. Une belle entrée, double salon séjour avec cheminée, trois chambres ainsi qu'une salle d'eau. Une cave ainsi qu'un droit au stationnement complètent ce bien 14 lots. Charges annuelles 2 771 €.



RÉF : TAPP478265

**456 000 €**



## TOURS

Cette ensemble immobilier comprend une maison de ville, une dépendance, deux débarras de 20m<sup>2</sup>, une cave en sous sol et un espace buanderie, Attenant à la maison, un immeuble comprenant: Un atelier avec un point d'eau, un ancien magasin de 37m<sup>2</sup>. A l'étage un appartement de type 3 de 45 m<sup>2</sup>. Enfin, vous profiterez d'un terrain constructible.

RÉF: TIMM102466 DPE : E - 235.0

**580 000 €**

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



67 000 € TAPP85337

## CHAMBRAY LES TOURS

A VENDRE, en exclusivité, ce studio situé à proximité immédiate de l'hôpital Trousseau et de l'école d'infirmière cet appartement constitue une belle opportunité d'investissement locatif. A visiter sans tarder avec l'un de nos conseillers. 139 lots - Charges annuelles 649.78 € - DPE F



679 000 € TAPP473404

**TOURS BIEN RARE** - Emplacement privilégié à 50 mètres des Halles. Venez découvrir cet appartement de 141,55 m<sup>2</sup> aux beaux volumes situé au 3<sup>ème</sup> étage d'une résidence de bon standing avec ascenseur. Vendu avec une cave et un grenier de 70m<sup>2</sup>. 12 lots - Charges annuelles 3 369.53 € - DPE D

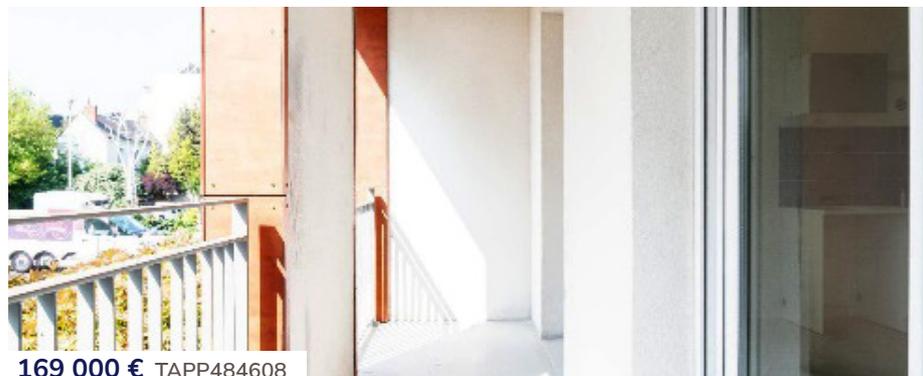


83 000 € TAPP483831

**CHAMBRAY-LÈS-TOURS** - Appartement T1 de 29 m<sup>2</sup>. Il propose une pièce principale, une kitchenette et une salle de bains. Une terrasse offre à cet appartement de l'espace supplémentaire, Copropriété de 349 lots, charges 903€/an, CLASSE ENERGIE : D - 209.0

## JOUE LES TOURS

Appartement type 3 de 59m<sup>2</sup>. Il offre une entrée, un salon séjour et une cuisine. Coté nuit, une chambre, une salle de bains, et enfin un wc, dans l'ensemble très bien aménagé. Copropriété de 40 lots, charges 1500€/an, CLASSE ENERGIE : C - 148.0



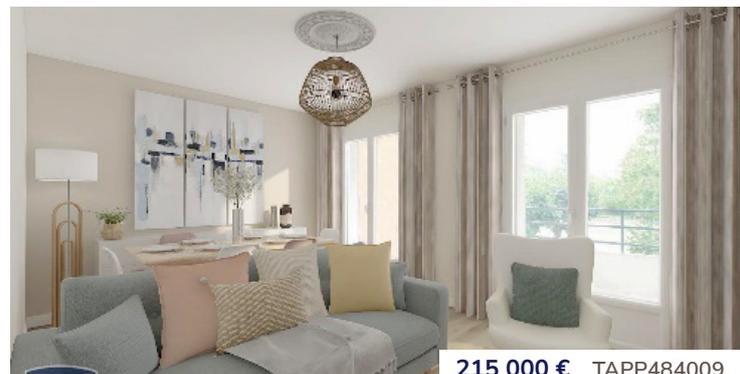
169 000 € TAPP484608



173 000 € TTER102094

## TOURS

Exclusivité à Tours, venez découvrir ce terrain constructible de 421m<sup>2</sup>.



215 000 € TAPP484009

**TOURS** - Appartement T4 de 84 m<sup>2</sup>. Il offre un séjour de 20 m<sup>2</sup> traversant, une cuisine, trois chambres et une salle de bains. Copropriété de 54 lots, charges 532€/an, CLASSE ENERGIE : D - 191.0

# sommaire

OCTOBRE 2022

## Ancien

Taux d'intérêt et conditions d'obtention des prêts : la nouvelle donne et les perspectives



## À consulter

les annonces des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

27 Loir-et-Cher

## Paroles d'expert

12 par Stéphane Vucko



Avec l'automne commence la saison des petits travaux dans la maison.

36

## Neuf

Loi de finances 2022 et loi de finances rectificative : que retenir ?



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

Editeur de la publication : NR COMMUNICATION SA à Conseil d'Administration  
Siège social : 26, rue Alfred de Musset 37000 TOURS - 02 47 31 72 81

Directeur de publication : Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

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

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE n°209 du 04 octobre au 1<sup>er</sup> novembre 2022

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



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



Agence SIMON

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

50 ans de l'Agence SIMON

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

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

1972  
2022

## AMBOISE

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

## VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République  
02 47 52 67 28

## ST-CYR/LOIRE

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

## BLÉRÉ

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### Amboise 10 mn 587 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,82%TTC,  
560 000 € hors honoraires  
Réf: 293A Classe énergie : E



EXCLUSIVITÉ

Belle propriété nichée au coeur d'un parc paysager d'environ 1 ha , entrée avec placards , cuisine aménagée équipée , séjour double avec cheminé et plafond cathédrale, 2 chambres, salle de bains, lingerie, wc au 1<sup>er</sup> : 3 chambres, salle d'eau/wc , mezzanine , garage double , cave , terrasse , piscine chauffée . Tél : 02 47 30 51 56

### AMBOISE CENTRE 870 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,82%TTC,  
830 000 € hors honoraires.  
Réf: 399A Classe énergie : D



EXCLUSIVITÉ

Situation et environnement exceptionnel, propriété contemporaine à l'architecture raffinée. Entrée, vaste et lumineuse pièce de vie : cheminé et jardin intérieur, cuisine A/E, arrière cuisine, espace bureau, suite parentale SDB/wc, dressing, piscine intérieure chauffée avec douche. Au 1<sup>er</sup> étage: palier desservant 3 chbres, sde, wc. Ss sol avec garage. Vaste terrasse donnant sur Jardin paysager entièrement clos avec loge de vigne. Tél : 02 47 30 51 56

### Amboise 15 mn 799 000 €

Honoraires charge vendeur.

Réf: 416A Classe énergie : E



Propriété de caractère construite avec des matériaux nobles offrant de très belles Pièces de réception dont: salle à manger avec boiseries, salon cathédrale avec cheminée, piscine intérieure avec pool house, suite parentale avec salle de bains et dressing. 1<sup>er</sup> étage: Vaste Suite parentale, salle de billard, 2 chambres avec sdb, dressing. Ss sol complet avec cave, buanderie, double garage et studio. Magnifique parc en partie boisé. Tél : 02 47 30 51 56

### BOURG VOUVRAY 493 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5%TTC,  
470 000 € hors honoraires.  
Réf: 495 Classe énergie : C



Maison récente BBC de 2013 plain pied total de 148m<sup>2</sup> offrant entrée vaste pièce de vie avec cuisine ouverte cellier 4 chambres sde sdb WC. chauffage gaz de ville . Garage. Grenier. Jardin d'env. 700m<sup>2</sup>. Tél : 02 47 52 67 28

### A 2 pas du Christ Roi 199 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,21%TTC,  
199 900 € hors honoraires.  
Réf: 467 Classe énergie : E\*



Appartement d'env 68 m<sup>2</sup> lumineux à rafraichir comprenant entrée cuisine séparée séjour 2 chambres sdb wc 2 balcons. cave et place de parking. Nombre de lots en copropriété : 30 Charges courantes annuelles copropriété : 826 €. Tél : 02 47 52 67 28

### St Cyr sur Loire 698 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,18%TTC,  
670 000 € hors honoraires.

Réf: 510 Classe énergie : C



Longère agrandie par une construction de grande qualité en 1969 comprenant belle entrée avec placard séjour de 40m<sup>2</sup> avec cheminée cuisine A/E 2 chambres avec SDE privatives lingerie WC grande véranda de 54m<sup>2</sup>, à l'étage: palier 2 chambres dont 1 avec SDE privative dressing WC et bureau en mezzanine. Garage de 35m<sup>2</sup> avec mezzanine. Jardin de 1300m<sup>2</sup>. Tél : 02 47 52 67 28

### Saint Cyr Centre 399 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,24%TTC,  
380 000 € hors honoraires.  
Réf: 514 Classe énergie : E



Maison des années 50 idéalement située implantée sur terrain clos de 325 m<sup>2</sup> - Elle se compose d'une entrée, espace bureau , buanderie, salon parqueté , cuisine, salle à manger ou chambre, 3 autres chambres parquetées, et sde - Greniers, cave et garage ...Tél : 02 47 46 24 80

### SAINT CYR SUR LOIRE 445 000 €

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



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

### Saint Cyr sur Loire 529 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,73%TTC,  
510 000 € hors honoraires

Réf: 489 Classe énergie : C



Maison clés en mains, offrant : Entrée dans pièce de vie avec poêle à bois, Cuisine A/E, Couloir, 3 Chambres, Sdb, Wc, Garage. Au 1<sup>er</sup> : Palier, 2 grandes 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

### Proche Blere 149 800 €

Honoraires charge vendeur

Réf: 1799 Classe énergie : n/a



À RÉNOVER  
Ancien corps de ferme à restaurer entièrement, situé dans un hameau à la campagne sur la commune de Luzillé. Jardin de 3000m<sup>2</sup> . Hangar. Non attenante, parcelle d'environ 5000m<sup>2</sup> avec peupleraie. Potentiel d'aménagement important. Prévoir budget rénovation complète. Tél : 02 47 23 29 14

### 15 min de Montrichard 305 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf: 461 Classe énergie : B



A proche de Saint Aignan et Beauval, dans une région très touristique, belle longère 19ème entièrement rénoverée 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

### Proche Chenonceau 367 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,86%TTC,  
350 000 € hors honoraires

Réf: 500 Classe énergie : C



Charme de l'ancien pour cette jolie maison partiellement rénoverée d'environ 170m<sup>2</sup> habitables, implantée sur une parcelle de jardin clos de 3400 m<sup>2</sup>. En dépendance, une maison restaurée de 65m<sup>2</sup> pouvant servir de gîte ou de maison d'amis. Dans un environnement de qualité, à la campagne et au calme. Tél : 02 47 23 29 14

# Taux d'intérêt, refus de prêts...

## La nouvelle donne de l'immobilier



**Amorcée avant l'été, la tendance ne cesse de se confirmer : les taux d'intérêt sur les prêts immobiliers augmentent et, dans le même temps, les refus de prêts de la part des banques se multiplient. Quelles sont les causes et les conséquences de ce double mouvement et comment envisager l'avenir du marché, dans ce nouveau contexte ?**

### Taux d'intérêt : une hausse inexorable

En décembre 2021, les taux d'intérêt moyens pour un prêt sur 15 ans se situaient à 0,86 %. En août 2022, cette moyenne était passée à 1,57 %. Toutes durées de prêt confondues, le taux d'intérêt moyen a doublé entre janvier et septembre 2022. Une hausse qui, de surcroît, connaît une nette tendance à s'accélérer de mois en mois. Entre janvier et février 2022, la hausse s'est élevée à 2 points de base (c'est-à-dire 0,02 %). Entre juin et juillet, la progression était de 16 points de base (+0,16 %), un niveau jamais atteint depuis des mois. Si ce n'est pas une machine qui s'emballe, cela y ressemble beaucoup...



## Et demain, l'inflation ?

*Comment tout cela pourrait-il évoluer dans les mois qui viennent ? Les économistes estiment que la situation pourrait revenir à la normale sur les marchés de l'énergie et des matières premières, à partir de 2024. D'ici là, et sous réserve des évolutions de la situation internationale, la boussole des taux d'intérêt sera orientée vers le haut. Et l'autre conséquence de la hausse des taux, c'est le durcissement des conditions d'obtention d'un prêt immobilier.*

Pour comprendre pourquoi les taux d'intérêt s'emballent, il faut comprendre comment ils sont fixés. Pour accorder un prêt à un particulier qui veut acheter un bien immobilier ou à une entreprise qui désire investir, une banque est amenée à emprunter, elle-même, de l'argent à la banque centrale européenne. Les taux d'intérêt pratiqués par la BCE pour ses différents prêts sont appelés les taux directeurs. Quand elle les remonte, les banques paient plus cher l'argent qu'elles prêtent et doivent donc répercuter la hausse sur les prêts qu'elles accordent à leurs clients. L'argent, du coup, coûte plus cher à tout le monde.

Or, relever ses taux directeurs est une des armes les plus efficaces dont la BCE dispose pour lutter contre l'inflation. Cela rend le crédit plus cher et donc cela ralentit l'économie, une manière d'enrayer la roue infernale.

### *Les taux directeurs : l'arme anti-inflation*

Après une période de prudence, et face à une inflation qui devrait dépasser les 9 % sur la zone euro, la BCE a décidé de dégainer l'arme absolue. Le 8 septembre, sa présidente Christine Lagarde, a donc annoncé une hausse record des taux directeurs de 75 points (0,75 %). Après une hausse de 0,5 % en juillet...

Les taux des prêts immobiliers vont donc continuer à progresser dans les semaines et les mois qui viennent. Selon toute vraisemblance, ils pourraient atteindre, en moyenne, des taux supérieurs à 2 % d'ici à la fin de l'année. Mais attention, les banques sont contraintes par ce que l'on appelle le taux d'usure. C'est le taux maximal auquel elles sont autorisées à prêter de l'argent pour un type de prêt donné. Aujourd'hui, face à la hausse des taux, des voix s'élèvent dans le secteur bancaire, pour demander le relèvement de ces taux. Les banquiers estiment qu'ils sont trop bas et que cela contribue à la multiplication des refus de prêts. (lire aussi pages suivantes)

Face à ce tableau à la fois un peu technique et assez pessimiste, il convient de souligner un point très positif. Aujourd'hui, il est possible d'emprunter à un taux d'intérêt très nettement inférieur à l'inflation (moins de 2 % pour les taux et près de 6 % pour l'inflation). Une façon inattendue de gagner de l'argent...





## Taux d'intérêt, refus de prêts...

### La nouvelle donne de l'immobilier



## *Le retour des refus de prêts*

A l'époque, pas si lointaine, de l'argent quasi-gratuit, le spectre du refus de prêt avait quasiment disparu du paysage. Il fait, de façon assez brutale, sa réapparition avec le nouveau contexte économique. En effet, la hausse des taux d'intérêt s'accompagne presque mécaniquement d'un durcissement des conditions d'obtention des prêts. A cela une raison toute simple : l'argent qu'elles prêtent coûte plus cher aux banques. Elles prennent donc un risque plus important en le prêtant et doivent renforcer les critères d'attribution.

Le premier critère qu'elles vont prendre en compte, c'est l'apport personnel. Dans la période précédente, il n'était pas rare de voir un prêt accordé sans aucun apport. Aujourd'hui, il est (re)devenu indispensable, à hauteur d'au moins 10 % du projet. Cela permet de limiter les risques pour la banque et, surtout, de partager la charge avec l'emprunteur, qui s'engage lui aussi, personnellement dans son investissement.

L'apport personnel est aussi un levier qui permet de réduire la somme empruntée et donc, de rendre une acquisition finançable. Enfin, les banques peuvent aussi demander à ce que l'emprunteur conserve une épargne disponible en dehors de son projet immobilier, pour pouvoir faire face à une dépense imprévue. Naturellement, c'est un problème pour de nombreux primo-accédants, qui n'ont pas l'apport de la vente d'un premier bien pour asseoir leur projet.

## *Tour de vis sur le taux d'endettement*

L'autre critère essentiel, c'est naturellement le reste à vivre et, donc, le taux maximal d'endettement du foyer. En période d'argent peu cher, ces conditions se relâchent et on peut voir des prêts acceptés avec un endettement supérieur à 35 %. Aujourd'hui, de nombreux établissements bancaires ne dépassent plus les 30 %. La faute à un contexte où toutes les dépenses quotidiennes augmentent rapidement, fragilisant les finances des ménages. En gros, il s'agit de conserver un peu de réserve dans son budget quotidien pour pouvoir continuer à rembourser son prêt, même si les autres dépenses devaient augmenter dans les mois suivants.

Enfin, les banques vont regarder avec plus d'attention aujourd'hui l'état du bien, notamment au regard de sa consommation énergétique. A combien vont s'élever les factures ? L'emprunteur sera-t-il capable d'engager les dépenses nécessaires pour mettre le bien au normes ? Autant de questions qui ne se posaient pas auparavant et qui peuvent, aujourd'hui, contrarier l'attribution d'un prêt.

# B

## Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,  
Immobilier parisien

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

En vente près de Tours



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

Ref 104928

1 370 000 €

En vente près de Tours



 Saint-Cyr sur Loire, à 12 min du centre de Tours, une longère du 17<sup>e</sup> s. et une maison de maître du 19<sup>e</sup> s. au sein d'un jardin clos

Ref 275702

665 000 €

En vente près de Tours



 À vingt minutes de Tours, sur un terrain de 8000 m<sup>2</sup>, un ancien corps de ferme et ses dépendances

Ref 657095

Vente en exclusivité - 745 000 €

En vente près de Tours



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

Ref 216229

955 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

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



### Le piège du taux d'usure

Selon une étude d'Opinion System, plus de 35 % des refus de prêts constatés en France depuis le mois de janvier seraient dû au taux d'usure. Le taux d'usure, c'est le taux maximal auquel une banque peut contracter un prêt. Il sert à éviter les taux abusifs. Seulement voilà, il est calculé à partir de la moyenne des taux constatés le trimestre précédent et relevé d'un tiers.

En période normale, tout va bien, mais quand les taux progressent de façon rapide, de mois en mois, cela donne des taux d'usure trop proches des taux d'intérêt. Et, du coup, quand on additionne le taux d'intérêt et l'assurance emprunteur (qui est comprise dans le calcul), on peut arriver à un taux supérieur au maximum autorisé. Cela est surtout vrai pour les emprunteurs les plus âgés ou ceux qui présentent des risques plus importants (personnes fragiles, métiers à risque...) Comme il est interdit de prêter au-delà du taux d'usure, le prêt est refusé. Et ce, même si le dossier est solide et l'emprunteur solvable. CQFD.

Comment remédier à cette situation ? Les professionnels de la banque demandent un relèvement des taux d'usure ou de sortir l'assurance emprunteur du calcul. Cela pourrait permettre, selon eux, de remettre tout une catégorie d'acquéreur potentiels dans le jeu.



La hausse des taux d'intérêt, qui suit la courbe de l'inflation, n'est sans doute pas terminée. Les économistes parlent de 2024 pour un début de retour à la normale. Et, des taux plus élevés, cela signifie des conditions d'attribution des prêts plus restrictives. Mais ces nouvelles conditions n'annulent pas une des lois intangibles de l'économie : en période de crise, quand d'autres investissements deviennent incertains, l'immobilier reste une des options les plus intéressantes.

### Quels effets sur le marché ?

La hausse des taux d'intérêt a un impact très concret et très direct sur le marché de l'immobilier : elle rend plus cher le coût du crédit et, donc, mécaniquement, elle diminue le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Cela, donc, devrait avoir pour conséquence de limiter le niveau de la demande et, donc, de rééquilibrer un peu un marché dominé depuis plusieurs mois par la rareté de l'offre. « Les taux des crédits immobiliers vont continuer à augmenter dans les prochains mois dans le sillage d'une inflation très forte (+5,8% !). La crise économique se diffuse lentement mais sûrement, et le marché du logement est en train de s'infléchir. », écrivait la FNAIM dans sa dernière note d'analyse du marché en juillet dernier.

### En région, des effets plus limités

En Centre-Val de Loire et en Nouvelle Aquitaine, si les professionnels refusent de sombrer dans le catastrophisme, ils notent tout de même un changement de contexte sur les différents secteurs où ils travaillent. « Le volume des transactions sera inférieur en 2022 de ce qu'il était en 2021, nous expliquait récemment Pierre

Tougeron, gérant du Cabinet Sibout à Angers. Le marché reste dynamique, mais moins euphorique que ce que nous avons pu connaître l'année dernière. En fait, on revient un peu sur des valeurs que l'on avait pu constater avant le covid ».

A Tours, Christopher Godinho et Anthony Fleuriau, gérants de l'agence Guy Hoquet ne disent pas autre chose : « Nous savons que les deux dernières années ont été historiques en termes de volumes de transactions immobilières. Nous avons tous conscience que la baisse est en marche et déjà visible sur les premiers mois de l'année. Le délai moyen de vente se rallonge et la hausse des taux de crédits immobiliers se poursuit. »

Sandrine Remblière, négociatrice transaction pour l'agence Citya-Sogexfo, à Poitiers, tempère : « Pour ce qui concerne les primo-accédants, les banques vont être amenées à demander un apport initial un peu plus important. Mais ils pourront toujours trouver un bien dans leur budget car les prix restent tout de même raisonnables à Poitiers. »

En effet, si la nouvelle donne immobilière peut s'avérer très impactante sur des marchés tendus (région parisienne, littoral...), elle aura sans doute des effets plus limités ou, en tout cas, plus progressifs, sur les secteurs moins spéculatifs que nous connaissons dans nos départements.

Dans votre prochain magazine :  
**PLU, CADASTRE, ARCHIVES NOTARIALES: CES DOCUMENTS QUI VOUS DISENT TOUT DU BIEN QUE VOUS ALLEZ ACHETER.**

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

## BROSSET IMMOBILIER

L'IMMOBILIER MADE IN TOURAINE



RÉF.: TAPP481490

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

**130 000 €** (Dont 8,33% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP454964

**TOURS-GARE** Appartement T2 de 46 m<sup>2</sup> dans résidence récente offrant : entrée, séjour, cuisine ouverte, chambre, salle de bains et WC. Parking boxable. Copropriété de 48 lots. Charges : 984 €/an. Classe énergie : D.

**140 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP484986

**TOURS - 2 LIONS** Appartement T2 de 41 m<sup>2</sup> proche du tramway proposant séjour de 24 m<sup>2</sup>, chambre et cuisine équipée. Chauffage indiv. électrique. Parking. Copropriété de 45 lots. Charges : 973 €/an. Classe énergie : D.

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

02 47 333 333

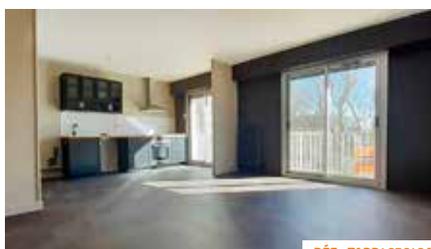


RÉF.: TAPP485116

**TOURS** Charmant T3 de 60 m<sup>2</sup>, avec colombages et poutres, séjour lumineux et spacieux, cuisine aménagée, chambre, bureau, chambre avec salle d'eau. Copropriété de 8 lots. Charges : 2 240 €/an. Classe énergie : F.

**265 000 €** (Dont 6% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP467642A

**TOURS HALLES** Appartement T3 de 84 m<sup>2</sup> offrant séjour de 21 m<sup>2</sup> avec balcon sud, 2 chambres, cuisine et salle d'eau. Cave. Chauffage collectif gaz. Copropriété de 48 lots. Charges : 2 243 €/an. Classe énergie : C.

**320 000 €** (Dont 5,2% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



RÉF.: TMAI131595AA

**METTRAY** Jolie maison de 89 m<sup>2</sup> offrant salon très lumineux, cuisine équipée et aménagée, véranda, deux chambres et salle d'eau. Terrasse exposée sud. Sous-sol complet. Terrain de 1 000 m<sup>2</sup>. Classe énergie : E.

**341 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



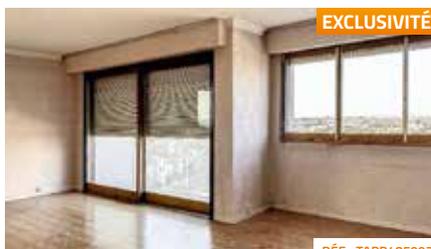
EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP484873

**CHAMBRAY-L.-TOURS** Appartement T1 de 16 m<sup>2</sup> composé d'une pièce principale avec cuisine américaine et d'une salle d'eau avec wc. Vendu loué. Copropriété de 39 lots. Charges : 459 €/an. Classe énergie : E.

**58 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP485097

**TOURS** Appartement 4 pièces de 81 m<sup>2</sup> proposant salon/séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains et une salle d'eau. Garage possible en sus. Copropriété de 291 lots. Charges : 2 871 €/an. Classe énergie : C.

**119 350 €** (Dont 8,50% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP474550

**TOURS** Beau T2 de 44 m<sup>2</sup> mansardé entièrement rénové offrant séjour avec cuisine US, dégagement, salle d'eau, chambre avec rangements. Cave en sous-sol. Copropriété de 3 lots. Charges : 740 €/an. Classe énergie : D.

**199 000 €** (Dont 6,99% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TMAI130667

**CHAMBRAY-L.-TOURS** Maison 5 pièces de 118 m<sup>2</sup> offrant pièce à vivre, une cuisine indépendante, trois chambres et véranda. Au sous-sol : une pièce, douche, buanderie et garage. Chaudière gaz. Classe énergie : C.

**339 200 €** (Dont 6% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI129186A

**CHAMBRAY** Maison 11 pièces de 280 m<sup>2</sup> offrant double séjour de 45 m<sup>2</sup>, huit chambres, salle à manger, cuisine, deux salle de bains et deux salles d'eau. Jardin clos de 1 000 m<sup>2</sup> avec piscine 10x5. Classe énergie : D.

**742 000 €** (Dont 4,5% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI131146

**SAINT-AVERTIN** Maison bourgeoise 10 pièces de 300 m<sup>2</sup> et deux appartements T2 et T3 indépendants. Ensemble sur parc arboré de 3 800 m<sup>2</sup>. Cave, parkings et dépendances. Classe énergie : C.

**1 196 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



## PAROLE D'EXPERT

Par Stéphane Vucko

# Le marché de la construction face à la crise

### *Comment réagit le marché de la construction à la hausse actuelle des prix de l'énergie ?*

Le marché des ventes de maisons est en baisse d'environ 30 % depuis le début de l'année. Cela est dû essentiellement à la très forte hausse des prix de l'énergie et des matières premières. Elle est environ trois fois plus importante que l'inflation globale. Elle se situe, au minimum, autour de 20 % l'an.

Malgré cette conjoncture compliquée, notre carnet de commande reste bien fourni grâce notamment aux ventes de l'année 2021 qui restera une année record.

Attention cependant, à ce début d'année 2023 qui risque de voir son inflation encore grimper si aucune décision n'est prise concernant la maîtrise du coût de l'énergie de l'industrie du bâtiment.

### *L'inflation exclut-elle une partie de la clientèle potentielle du marché de la construction ?*

Il est certain qu'avec l'inflation, la clientèle des primo-accédants est devenue de plus en plus difficile à financer. Disons que cela n'exclut personne mais que l'inflation des prix des matières premières amène souvent une révision des ambitions des clients. Notamment en ce qui concerne la situation géographique. On le sait : plus un terrain est proche d'une ville, plus il coûte cher. Cela impose donc aux gens de construire un peu plus loin et, bien souvent, un peu plus petit que ce qu'ils souhaitaient au départ.

### *Peut-on tenter de limiter les coûts, en jouant, par exemple, sur les matériaux de construction ?*

Il est assez difficile de rogner sur les coûts en

## Comment

*accompagnez-vous vos clients ?*

**Nous travaillons beaucoup en amont avec eux. D'abord pour trouver un terrain que, bien souvent, ils n'ont pas encore. Et cela devient de plus compliqué. Il faut savoir que la loi climat et résilience, sur notre département, va remettre environ 40 % des terrains constructibles en zone agricole. Cela, évidemment, va accentuer la rareté des terrains à bâtir. On travaille aussi sur la recherche de financements via des partenaires foncier. Mais dans presque un cas sur deux, le financement est bloqué parce que le taux d'intérêt majoré de l'assurance emprunteur dépasse le taux d'usure.**



jouant sur les matériaux car la RE 2020 impose des critères très stricts en termes de performance énergétique. Et cela est très contraignant pour les matériaux que l'on peut utiliser. Petite précision en passant : la situation actuelle risque de fragiliser beaucoup d'entreprises du bâtiment. Dans ce contexte, les garanties de parfait achèvement, de dommage-ouvrage, de prix et de déconvenue permettent vraiment de s'assurer que le chantier ira à son terme.



# Maisons Du Blaisois

114a Rte Nationale  
à La Chaussée-Saint-Victor  
**02 54 78 02 61**

[www.maisons-du-blaisois-41.com](http://www.maisons-du-blaisois-41.com)



**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**

**ENTRE TOURS ET LA RICHE**

**178 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 106LR  
Classe énergie : F



Dans une petite résidence de 6 lots, proche du Jardin Botanique et de la Place Ste Anne, un appartement avec un jardin privatif et une belle terrasse, composé de : une pièce de vie avec cuisine A/E. En souplex (avec une fenêtre), une chambre avec dressing et WC . Dans le jardin, une pièce à vivre avec salle d'eau et WC. Abri de jardin.



**JOUE LES TOURS**

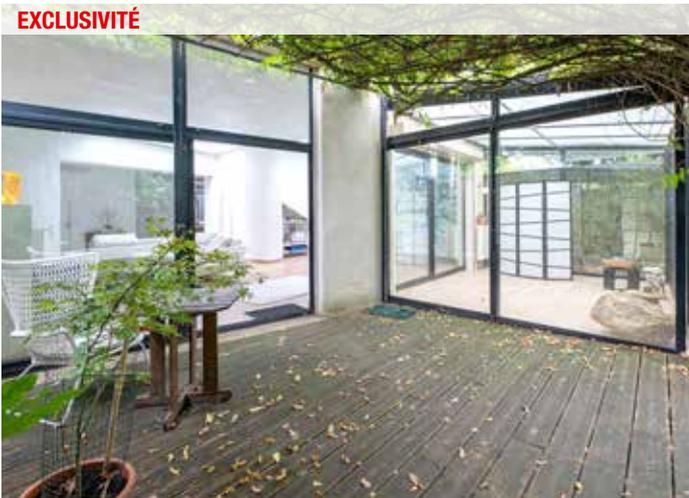
**805 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**1.90% TTC**  
(Prix 790 000 € hors honoraires)

Réf 60  
Classe énergie : D



Maison de plain pied de 260m<sup>2</sup> + 86 m<sup>2</sup> et piscine intérieure sur un terrain clos de 1195m<sup>2</sup>. Elle est composée d'une cuisine A/E ouverte avec un salon séjour de 80 m<sup>2</sup>, 3 chambres, une SDB avec baignoire et douche, un WC et une suite parentale avec une chambre de 14 m<sup>2</sup>, une salle de d'eau, une mezzanine de 30 m<sup>2</sup> un double garage de 85m<sup>2</sup> parqué.



**EXCLUSIVITÉ**

**LA RICHE**

**451 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 430 000 € hors honoraires)

Réf 107  
Classe énergie : C



Cette spacieuse et lumineuse maison se compose : au rdc : une grande pièce de vie de 80m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée et équipée ouverte, buanderie, chambre et une salle d'eau avec wc. Au 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres, une salle de bains avec wc, au 3<sup>ème</sup> étage : une chambre sous combles. Véranda sur jardin paysager avec cabanon.



**TOURS**

**299 250 €**

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



**BALLAN MIRE**

**470 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.30% TTC**  
(Prix 455 000 € hors honoraires)

Réf 104  
Classe énergie : D



Maison familiale d'environ 180M<sup>2</sup> sur un terrain clos de 503 m<sup>2</sup>. Au RDC, une entrée, un bureau de 10m<sup>2</sup> et une pièce de 11m<sup>2</sup> avec une salle d'eau et WC. Au 1<sup>er</sup> étage : un salon séjour lumineux avec cuisine ouverte A/E de 44m<sup>2</sup>, 2 chambres, une salle d'eau et un WC séparé. Au 2<sup>nd</sup> étage, 1 chambre avec sa salle d'eau et 1 chambre avec sa SDB.



**AZAY-LE-RIDEAU**

**125 000 €**

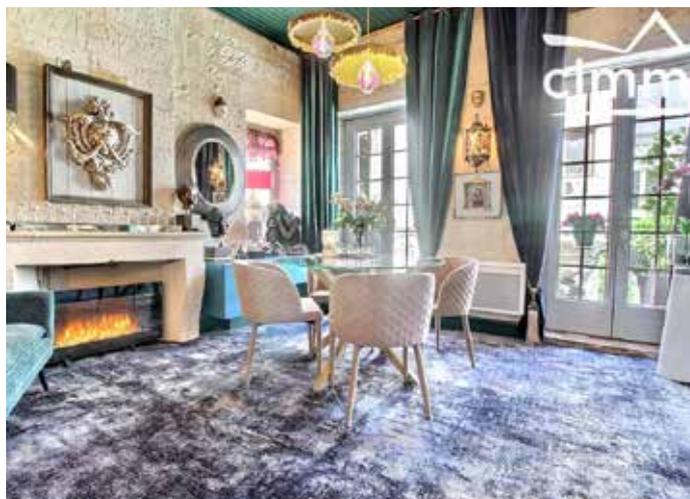
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37570

Classe énergie : F



Maison ancienne dans une impasse privative, au calme, dans le centre-ville d'Azay-Le-Rideau, à 1 km de la gare. Cette construction en pierre rénovée comprend, au rez-de-chaussée une pièce de vie de 19 m<sup>2</sup>. Au 1<sup>er</sup> étage : 2 pièces parquetées de 15 et 14 m<sup>2</sup>. Au 2<sup>ème</sup> étage une pièce parquetée de 13 m<sup>2</sup> et une petite salle de bain/WC ...



**CHINON**

**235 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37555

Classe énergie : NC



Appartement de charme de 93m<sup>2</sup>, 2 ch + salon, salle à manger + échoppe et cave. Pour une résidence principale ou un pied-à-terre secondaire. Petite entrée (avec WC lave main) donnant sur la salle à manger de 23m<sup>2</sup> puis une cuisine entièrement équipée dotée d'un cellier/buanderie. Dans leur prolongement, un salon de 20m<sup>2</sup> avec poêle à bois.



**BALLAN-MIRÉ**

**285 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

5.32% TTC

(Prix 270 600 € hors honoraires)

Réf 37542

Classe énergie : E



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



**DRUYE**

**274 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37568

Classe énergie : F



Maison de caractère composée au rdc d'un salon, une salle à manger, une cuisine, un wc séparé, trois chambres. Une chambre parentale avec douche et wc. A l'étage, le palier dessert quatre chambres, une salle de bains avec toilettes. Un grenier de +/- 15 m<sup>2</sup>. Installation chauffage au gaz - Assainissement autonome - Une grange de +/- 80 m<sup>2</sup> ...



**TOURS**

**620 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37560

Classe énergie : D



Maison Hyper Centre Tours 125 m<sup>2</sup> / 4 chambres / belle cour. Située à 10 mn à pied de la gare de Tours et à 10 mn à pied de la rue nationale et du tramway, dans le quartier Blanqui très recherché pour son ambiance amicale et familiale, cette maison lumineuse et chaleureuse présente tous les atouts : une très belle cour extérieure végétalisée ...



**BALLAN-MIRÉ**  
**Maison 335 m<sup>2</sup> habitables**  
**Env. proche centre-ville**

**880 000 €**

honoraires inclus à la charge du vendeur

**A** Ballan-Miré, proche du centre-ville (à pied), dans le quartier calme et privilégié de la Pasqueraie, cette maison familiale de très bon standing vous offre 6 chambres dont 3 suites + un bureau, garage de 50 m<sup>2</sup>, piscine, terrasse et terrain de pétanque ; implantée sur une parcelle de 920 m<sup>2</sup> (1 chambre de plain-pied avec salle d'eau).

Au rez de chaussée, une vaste entrée avec vestiaire donne accès aux pièces de vie. Chacune d'elle s'ouvre sur la terrasse. Vous disposerez d'un bel espace cuisine de 22 m<sup>2</sup> env. entièrement équipée et aménagée (+ buanderie/cellier de 9 m<sup>2</sup>), une salle à manger de 40 m<sup>2</sup> env. spacieuse et

conviviale s'ouvrant sur le salon de 30 m<sup>2</sup> env où ses aménagements de meubles subtilement intégrés inspirent le confort.

Le rez de chaussée vous offre également une belle chambre de plain-pied d'environ 30 m<sup>2</sup> avec sa salle d'eau attenante (+ wc) dans des finitions toujours soignées ainsi qu'un bureau légèrement à l'écart des pièces de vie. WC supplémentaire indépendant.

Le grand garage de 50 m<sup>2</sup> avec porte sectionnelle motorisée possède de nombreux rangements sur mesure. Son accès est possible de l'intérieur par deux portes et s'ouvre sur le jardin par une porte de service.

A l'étage : un palier-mezzanine forme un espace de convivialité aux proportions raisonnables, il dessert 5 chambres aux volumes très confortables dont une suite idéale pour un ado ! ; une belle suite parentale à découvrir avec dressing et salle de bain ++.

L'étage possède également, un espace de rangement, une grande salle de bain

avec douche et baignoire et des WC indépendants.

Le jardin : vous bénéficierez à l'avant d'un accès voiture goudronné permettant le stationnement de plusieurs véhicules et l'accès au garage. A l'arrière, vous aurez le loisir d'une piscine (au sel) de 3,5m x 7m, d'une grande terrasse dallée, d'un terrain de pétanque, l'ensemble formant un espace paysagé sobre et élégant où la végétalisation mesurée, les équipements d'ombrage, les éclairages, donnent à ce jardin un esprit cosy pour un entretien facile !

DPE C / GES C





# VENDRE VITE & BIEN

## ► VISIBILITÉ DIGITALE

*Le Bon Coin, Se Loger, Bien Ici, Logic Immo ...*

## ► GESTION HUMAINE

*Des conseils personnalisés*

*Un suivi et un accompagnement jusqu'à la signature chez le notaire*

## ► ACTIONS DE PROXIMITÉ

*30 ans d'expérience sur la Touraine*

## ► PARTENARIATS EXCLUSIFS

*Diffusion de votre bien :*

- au sein des Agences Réunies  
*1000 professionnels de l'immobilier présents sur les métropoles et le Grand Paris*
- dans le Fichier AMEPI
- sur *LOCATION37.FR* ...

## ► ESTIMATION GRATUITE

*Pré-estimation sur notre site web avec un des outils les plus fiables du marché et préconisé par la FNAIM.*

*Par nos experts du service Transactions et Investissements Immobiliers*



**Pour mieux vous accueillir,  
GAUTARD Immobilier  
s'agrandit Rue de Buffon  
à Tours Centre.**

Installée depuis de nombreuses années au 21 Rue de Buffon à Tours Centre, l'agence GAUTARD Immobilier vient d'agrandir ses locaux et occupe désormais également le 23 Rue de Buffon. **L'accueil restera par le 21 de cette même rue et notre numéro de téléphone pour nous joindre reste identique : 09 70 52 70 00.**

Ces nouveaux locaux seront essentiellement occupés par le **Service Transactions et Investissements Immobiliers** dirigé par Sherban GAUTARD depuis le mois de juin.



— FRANÇOIS

**GAUTARD**  
**IMMOBILIER**

**PROFESSIONNEL *et* HUMAIN**

**09 70 52 70 00**

**GAUTARD-IMMOBILIER.FR**



**21 - 23 Rue de Buffon à Tours**

**NOUVEAUTÉ**



**CHAMPIGNY SUR VEUDE**

**157 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 2069  
Classe énergie : NC



Dans un petit hameau au calme, maison en pierre très lumineuse et offrant : un séjour avec cheminée, une grande cuisine, 2 chambres et salle d'eau. Dépendances, un jardin donnant sur une petite rivière. Ses atouts : sa proximité avec les commerces et les commodités à pied et à vélo, et proche des bois pour les amateurs de promenades en nature.

**NOUVEAUTÉ**



**RICHELIEU**

**334 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 2061  
Classe énergie : E



Au cœur de la Cité du Cardinal, hôtel particulier du XVIIème qui offre 329 m<sup>2</sup> habitables pouvant être divisés en 2 ou 3 logements de belles surfaces 2 locaux sont actuellement loués en baux professionnels et il reste un espace de 300 m<sup>2</sup> sur trois niveaux à réhabiliter une cour avec chapelle privée du XIXème siècle.

**NOUVEAUTÉ**



**A 15 MIN DE CHINON**

**162 750 €**

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

Réf 2070  
Classe énergie : NC



Idéalement située en cœur de bourg, maison de 115 m<sup>2</sup> env offrant une belle pièce à vivre de 55 m<sup>2</sup>, 3 chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau, une autre salle d'eau à l'étage et un petit espace pouvant servir de bureau. Une grange fermée de 55 m<sup>2</sup> env et une grange ouverte. Un adorable jardin avec accès sur cours d'eau complète cet ensemble !

**AU CALME**



**A 15 MN DE CHINON**

**136 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 129 523 € hors honoraires)

Réf 1995  
Classe énergie : F



A 15 mn de Chinon, dans un charmant village avec commodités, pavillon de plain-pied de 80 m<sup>2</sup> proposant : séjour, cuisine, arrière-cuisine, trois chambres et salle d'eau. Maison lumineuse par son exposition, calme et proche des commerces. Grand garage de 63 m<sup>2</sup> env. terrain de 1200 m<sup>2</sup>. Possibilité plus de terrain.

**A LA CAMPAGNE**



**A 15 MN DE CHINON**

**376 200 €**

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

Réf 2002  
Classe énergie : D



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

**À SAISIR**



**RICHELIEU**

**126 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 2041  
Classe énergie : E



A 5 mn à pied du centre ville, cette maison de ville de 120 m<sup>2</sup> env ravira une petite famille par ses volumes. Elle propose une pièce à vivre avec cuisine ouverte, un salon ou une chambre de plain-pied, trois chambres, salle de bains et salle d'eau à finir d'aménager. Grande terrasse donnant sur jardin clos, petite dépendance.

**IDÉAL FAMILLE**



**RICHELIEU**

**297 825 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf 2040  
Classe énergie : B



Rare ! Au porte de la Cité du Cardinal, maison ancienne offrant : sur 190 m<sup>2</sup> une pièce à vivre avec cuisine, 4 chambres, salle d'eau et salle de bains et la possibilité d'une chambre avec sanitaires de plain-pied, une terrasse couverte. Un garage et un jardin clos. Le tout sur une parcelle de 2200 m<sup>2</sup> dont partie constructible.

**BEAU POTENTIEL**



**A 10 MN DE CHINON**

**246 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 1887  
Classe énergie : NC



Demeure bourgeoise de 190 m<sup>2</sup> habit env propose : un hall, un salon, une cuisine, 3 chambres, salle de bains et salle d'eau et 2 pièces brutes de 30 m<sup>2</sup> chacune env aménageables attendant, un logement indépendant offrant séjour avec cheminée, cuisine, chambre, salle d'eau cellier - buanderie - cave voûtée - diverses dépendances 200 m<sup>2</sup> env jardins clos.



# UNE ÉQUIPE À TAILLE HUMAINE

## ► GESTION LOCATIVE

*Pour louer au bon prix en toute tranquillité*

## ► LOCATION

*Un interlocuteur privilégié pour trouver votre "nid"*

## ► SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS

*Une écoute appréciée par tous, locataires et copropriétaires*

## ► VENTE

*Des actions personnalisées et exclusives*

## ► ESTIMATION GRATUITE

*Sur notre site web avec un outil recommandé par la FNAIM*

## ► ACHAT

- Une écoute et un accompagnement juridique, fiscal et financier
- Une recherche dans le Ficher AMEPI pour la Touraine et sur toute la France dans le réseau des Agences Réunies

## ► INVESTISSEMENT

- Des outils intelligents pour bien vous conseiller
- Étude fiscale et patrimoniale personnalisée...



Le groupement "Agences Réunies" au travers de 1000 professionnels de l'immobilier est présent sur toutes les métropoles et **leader des groupements d'agences immobilières sur le Grand Paris.**

En étant membre, GAUTARD Immobilier accède ainsi à la force d'**un réseau immobilier dynamique** tout en gardant toute son indépendance et la qualité de son service au travers de sa Relation Professionnelle et Humaine.

Tous les clients qui confient la location ou la vente de leur bien à GAUTARD Immobilier bénéficient d'**une visibilité supplémentaire gratuite** auprès de ces 1000 professionnels de l'Immobilier présents sur les métropoles et sur le Grand Paris.

Un **vrai plus aujourd'hui pour des biens situés en Touraine** qui attirent de plus en plus les cadres des grandes métropoles et du Grand Paris.



— FRANÇOIS

**GAUTARD**  
**IMMOBILIER**

**PROFESSIONNEL et HUMAIN**

**09 70 52 70 00**

**GAUTARD-IMMOBILIER.FR**



**21 - 23 Rue de Buffon à Tours**



# 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

**NOUVEAUTÉ**



**LA VILLE AUX DAMES**

**424 000 €**

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.

**INVESTISSEUR**



**TOURS**

**169 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 95

Classe énergie : C



Appartement T3 de 55 m<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 7 m<sup>2</sup>. Une place de stationnement en souterrains. Proche des transports en commun et du centre de Tours.

**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>.



**JOUE LES TOURS**

**299 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 93

Classe énergie : E



Maison de 117 m<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 500 m<sup>2</sup>.

**INVESTISSEUR**



Appartement composé d'une entrée, une salle d'eau avec wc, une pièce principale avec une cuisine ouverte, un placard. Profitez d'une terrasse avec un jardin privatif d'environ 30m<sup>2</sup>, une place de parking extérieur est rattachée au logement. Appartement vendu avec un locataire en place.

**VEIGNE**

**124 775 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**8.50% TTC**

(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 103

Classe énergie : C



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

**EXCLUSIVITÉ**



# GUY HOQUET



**UN PROJET IMMOBILIER À VENIR?  
RETROUVEZ VOTRE AGENCE GUY HOQUET  
L'IMMOBILIER DE MONTLOUIS-SUR-LOIRE AU  
SALON DE L'HABITAT DU 14 AU 16 OCTOBRE  
2022 AU PARC DES EXPOSITIONS DE TOURS**

**PARLONS-EN**



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

## COUP DE COEUR



### SAINT CYR SUR LOIRE

**869 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9974

Classe énergie : D



Belle demeure composée d'un séjour double, d'une cuisine équipée, d'une chbre, d'une sde, d'un bureau. A l'étage, 3 chbres + dressing, une sde avec sa baignoire balnéo. En rdj : une chbre avec sa sde et un studio indépendant. Une partie ss avec sa buanderie, son atelier, et sa cave, jardin arboré de plus de 1 200 m<sup>2</sup> avec gge et piscine semi-enterrée.

## EXCEPTIONNEL



### TOURS

**640 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9958

Classe énergie : E



Magnifique duplex de caractère où vous serez conquis par la qualité des prestations, des détails et par sa vue imprenable sur la cathédrale. Au 1<sup>er</sup> niveau : une entrée, une somptueuse pièce de vie, un salon intimiste, une chbre, une sde, une buanderie. A l'étage le palier dessert 2 chbres dont une avec baignoire. Copro de 13 lots, Charges/an : 1509.46€.

## NEUF



### TOURS

**183 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9962

Classe énergie : NC



Idéal pour s'installer ou investir ! Situé dans un secteur calme, cet appartement neuf propose un séjour avec terrasse, une cuisine ouverte et aménagée, une chambre et une sde. Une place de stationnement complète l'ensemble. Possibilité d'établir un PINEL. Livraison dernier trimestre 2022 ! Copro de 122 lots. Charges/an : 800€

## VUE CATHEDRALE



### TOURS

**319 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9933

Classe énergie : E



Maison pleine de charme avec au rdc : un salon donnant sur sa terrasse, une cuisine équipée, une buanderie et une sde. Au 1<sup>er</sup> : une chbre et un bureau. Doté d'une chbre et d'une sde, le 2<sup>ème</sup> étage donne accès à une terrasse ! Avec une cour et un stationnement couvert, cette maison dispose de 100 m<sup>2</sup> de cavité comprenant cave de réception et cave à vin.

## BAISSE DE PRIX



### FONDETTES

**149 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9973

Classe énergie : A



Proche des commerces et des transports. Appartement lumineux, comprenant une pièce de vie avec cuisine ouverte, une chbre, une sdb, le tout donnant sur un beau jardin avec terrasse, 2 places de parking. A visiter sans tarder ! Copro de 52 lots. Charges annuelles : 344.00 euros.

## EMPLACEMENT RARE



### SAINT CYR SUR LOIRE

**852 800 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9942

Classe énergie : E



Maison offrant de beaux volumes et une hauteur ss plafond remarquable. Au rdc : cuisine A/E, un séjour donnant sur véranda et terrasse, un bureau et une extension ! Au 1<sup>er</sup> : une suite parentale et 2 chbres. Au 2<sup>ème</sup> étage : 2 chbres, une sde et un grenier. Avec son gge, le ss vous réserve une cave à vin climatisée. Magnifique jardin avec une dépendance.

## TERRAIN



### NOTRE DAME D OE

**160 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9966

Classe énergie : NC



Exclusivité ! A 10 mn de Tours, dans un environnement calme, terrain viabilisé, arboré et clôturé. Libre constructeur. A visiter sans tarder.

## BAISSE DE PRIX



### TOURS

**129 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9912

Classe énergie : B



Idéalement situé à proximité des transports en commun, des commerces et des écoles, cet appartement se trouve dans une résidence récente et sécurisée. Vous trouverez une cuisine aménagée ouverte sur le séjour avec terrasse, une chbre, une sde avec WC et pour parfaire l'ensemble une place de parking privative. Copro de 100 lots. Chges/an : 449.00€

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

**NOUVEAUTÉ**



**TOURS**

**640 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.92% TTC**  
(Prix 610 000 € hors honoraires)

Réf 2009

Classe énergie : D



Bureaux hyper centre récemment rénovés de 216 m<sup>2</sup>. 2 entrées, 1 bureau indépendant, 1 salle de réunion, open space, grand bureau vitré, cuisine, toilettes et 4 places de parking dont 1 en sous-sol. Chauffage climatisation réversible (PAC). Local technique avec câblage informatique catégorie 6. Nbre de lots: 87 dont 24 principaux. Charges : 1390/an.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**115 500 €**

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

Réf 310

Classe énergie : D



Quartier Blanqui, T1 vendu loué de 32m<sup>2</sup> comprenant: une entrée, une pièce de vie lumineuse avec accès sur un balcon (exposé sud). une kitchenette, une SDD avec wc, une cave. Au 2<sup>e</sup> étage d'une résidence sécurisée, proche des commodités et des commerces. Loyer : 465€/mois avec charges.



**TOURS**

**503 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.71% TTC**  
(Prix 485 000 € hors honoraires)

Réf 2003

Classe énergie : C



Laissez vous séduire par cette jolie longère entièrement rénovée dans une rue calme et résidentielle proche de toutes commodités. RDC : 1 belle pièce de vie de 42 m<sup>2</sup> orientée sud, grande cuisine donnant sur la terrasse et le jardin, 1 suite parentale, 1 bureau. WC. A l'étage, un palier, 2 chambres, 1 SDD, 1 WC séparé. 1 Garage, 1 place de parking ext.



**MONTLOUIS SUR LOIRE**

**415 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.75% TTC**  
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 329

Classe énergie : B



Venez découvrir cette belle maison récente située sur la commune de Montlouis S/Loire. Au rdc : une entrée spacieuse, une cuisine ouverte sur le s/séjour lumineux donnant sur une grande terrasse, 1 chambre et 1 suite parentale. A l'étage : 1 grand palier, 2 chambres. Pour compléter ce bien, une climatisation réversible, 1 poêle à bois. Terrain clos.



**ESVRES SUR INDRE**

**249 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.13% TTC**  
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 293

Classe énergie : E



Environnement très agréable pour cette maison de plain pied d'une superficie de 89m<sup>2</sup> sur un spacieux terrain de 1500m<sup>2</sup> au calme. Elle se compose d'un salon / séjour, 1 cuisine A, 1 SDD, 3 chambres dont 2 avec placards et 1 WC. Garage avec grenier au dessus. Dépendance dans le jardin de 13m<sup>2</sup>. Accès rapide aux différents axes routiers et commerces.



**RILLE**

**410 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.99% TTC**  
(Prix 390 500 € hors honoraires)

Réf 2006

Classe énergie : E



Dans un cadre calme, et sans voisinage, cette grande longère vous offrira salle de sport, piscine, billard, baby foot ou ballade à cheval ou à vélo. Composée d'une cuisine américaine et SAM de 50 m<sup>2</sup>, de 3 ch, 1 bureau et 2 pièces à destinations multiples, salle de jeux équipée, d'un bar. Sur une parcelle d'1,6 ha, avec dépendances et box à chevaux.

**EXCLUSIVITÉ**



**MOSNES**

**199 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7086  
Classe énergie : NC



Seulement chez De Noray immobilier. Beaucoup de cachet pour cette maison juste à 10 mn d'Amboise. Composée d'une entrée, une pièce de vie, une cuisine aménagée équipée, et une chaufferie laverie. Au 1<sup>er</sup> étage un palier desservant trois magnifiques chambres parquetées, une terrasse et une salle de bains. Le tout sur une parcelle de 732 m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**AMBOISE**

**78 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6895  
Classe énergie : E



Pour investisseur ! Avec ascenseur, appartement avec entrée placards, pièce de vie lumineuse avec balcon, cuisine, salle de bains + wc, . Cave. Place de parking privative. LOCATAIRE EN PLACE : Loyer mensuel 350 € + charges 50 € (communs, eau et chauffage). Copropriété de 240 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 720.00 euros.

**EXCLUSIVITÉ**



**SOUVIGNY DE TOURAINE**

**206 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7029  
Classe énergie : E



A 5 km d'Amboise dans une impasse calme sans vis à vis. Belle rénovation pour cette maison ancienne très chaleureuse, de 3 chambres, une spacieuse entrée, une pièce de vie avec un insert, une jolie cuisine aménagée accès terrasse. Une grange de 40 m<sup>2</sup> et un appenti récent de 35 m<sup>2</sup> et le tout sur 750 m<sup>2</sup> clos de mur et arboré dont un verger.

**EXCLUSIVITÉ**



**MONTBAZON**

**297 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7077  
Classe énergie : D



Visite virtuelle 3D Proche des écoles et du centre ville. Cette jolie maison parfaitement entretenue vous offre 3 chambre de plain pied, cuisine aménagée et équipée, un sous-sol complet en partie aménagé avec deux chambre. Toiture récente, chauffage gaz et double vitrage. Aucuns travaux à prévoir le tout sur un terrain de 800m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**NOTRE DAME D OE**

**332 800 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6961  
Classe énergie : E



Venez découvrir cette charmante maison idéalement située 10 min de Tours. Nichée dans un jardin clos et arboré de 750 m<sup>2</sup> avec piscine hors sol. Elle présente au RDC une entrée comprenant un séjour-salle à manger, d'une cuisine équipée. Deux chambres dont une avec dressing, d'une salle de bain, d'un wc. A l'étage 2 chambres et une salle d'eau.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**1 854 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 363FF  
Classe énergie : D



VISITE VIRTUELLE SUR DEMANDE. Rare maison d'architecte posée sur un parc paysagé de 3300 m<sup>2</sup>. Le tout offrant une vue imprenable sur la vallée du Cher. 6 confortables chambres dont 4 suites parentales, ASCENSEUR, CLIMATISATION REVERSIBLE Proche de toutes les commodités.

Du **7** au **9**  
**octobre**  
L'île d'Or



# LES JOURNEES VEGETALES AMBOISE

**Nouveau!**



**ENTRÉE  
GRATUITE**

Organisateurs



2022  
**AMBOISE**  
ville jardin



Partenaires



**Dans nos villes.fr**  
Le site 100% immobilier et 100% local



2, rue Saint-Denis - **MONTOIRE-SUR-LE-LOIR** - 02 54 72 18 28  
150, rue de la République - **CHÂTEAU-RENAULT** - 02 46 65 58 80  
CCAL de l'Hippodrome - **NEULLÉ-PONT-PIERRE** - 02 46 65 58 90  
www.ts-immobilier.fr

SIREN 793599214



### VILLEBOURG

**263 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.20% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 2053  
Classe énergie : NC



Maison d'une surface habitable de 229 m<sup>2</sup> offrant une vaste et lumineuse pièce de vie de 50 m<sup>2</sup> ouverte sur sa cuisine aménagée et équipée, une chambre de plain pied, buanderie. A l'étage 6 chambres dont deux avec des finitions à prévoir. Un grand garage/atelier. terrain clos et arboré de 2800 m<sup>2</sup>.



### SAINT MARTIN DES BOIS

**64 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.17% TTC**  
(Prix 60 000 € hors honoraires)

Réf M2052  
Classe énergie : E



Jolie maison de village avec son jardin, qui propose un salon avec cheminée insert, une cuisine aménagée ouvrant sur terrasse sans aucun vis à vis, et à l'étage deux chambres. Terrain arboré avec son coin atelier. Maison agréable à vivre.



### SAINT AMAND LONGPRE

**228 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.47% TTC**  
(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 2029  
Classe énergie : D



Beau corps de ferme comprenant diverses dépendances de qualités et sa maison d'habitation de 300m<sup>2</sup> habitables, beaux volumes. Terrain arboré de 1 hectare.



### CHATEAU RENAULT

**64 950 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.25% TTC**  
(Prix 60 000 € hors honoraires)

Réf 1977  
Classe énergie : NC



Immeuble sur 3 niveaux donnant la possibilité de faire 3 appartements minimum, avec accès indépendant. Rez-de-chaussée d'une superficie de 76 m<sup>2</sup> environ, 1<sup>er</sup> étage, 4 pièces et une salle d'eau + wc, 2<sup>ème</sup> étages 4 pièces. Le tout sur 221 m<sup>2</sup> de surface habitable, une cave voutée d'environ 45 m<sup>2</sup> au sol Gros potentiel affaire à saisir.



### MONTHODON

**181 650 €**

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

Réf 1994  
Classe énergie : NC



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



### MONTOIRE SUR LE LOIR

**123 525 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.41% TTC**  
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf M2041  
Classe énergie : NC



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



### PONT DE BRAYE

**139 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.31% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 1940  
Classe énergie : E



Pavillon des années 70 de plain pied dans un secteur calme et sans vis à vis comprenant un salon salle à manger avec insert une cuisine une salle d'eau 2 chambres et une buanderie. Une chambre à l'étage. Un double garage de 33 M<sup>2</sup> avec auvent un chalet et un abris bois de 26 M<sup>2</sup> le tout sur un terrain clos et bien arboré de 1020 M<sup>2</sup>.



### 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 à rénover 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 à manger. une autre pièce donnant sur la cave et un grenier aménageable.



**BLOIS**

**316 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-534

Classe énergie : E



BLOIS historique. Bénéficiant d'un emplacement de 1<sup>er</sup> ordre lui conférant d'un côté une vue directe sur le château et de l'autre une perspective sur les vieux toits de BLOIS, appartement en duplex lumineux en excellent état de 137,65m<sup>2</sup>. Disposant d'une cuisine équipée et aménagée, d'une pièce de vie d'env 45m<sup>2</sup>, de 3 chambres et d'une lingerie.



**VALLÉE DE LA CISSE**

**390 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-489

Classe énergie : C



Dans un village avec commodités, cet ancien corps de ferme du XVI<sup>ème</sup> d'env 330 m<sup>2</sup> restauré avec des matériaux de qualité, dispose d'une vaste et lumineuse pièce de vie ouverte d'env 90m<sup>2</sup> et de 5 chambres. Plusieurs dépendances tels qu'un atelier chauffé d'environ 200 m<sup>2</sup>, une grange, un ancien pressoir, et 2 caves dont une voûtée complètent ce bien.



**PROCHE CHEVERNY**

**628 400 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-524

Classe énergie : F



A 20 minutes au sud de BLOIS. Edifiée sur 5000m<sup>2</sup>, maison de maître disposant d'une entrée desservant un salon avec cheminée et la salle à manger attenante à la cuisine. Cette maison offre 3 chambres et un espace bureau. Une maison du closier attenante disposant de 3 chambres vient compléter ce bien ainsi que des dépendances aménageables.



**ENTRE BLOIS ET BEAUGENCY**

**550 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-516

Classe énergie : D



Proche du domaine de CHAMBORD, dans une petite ville avec tous commerces, maison d'env 200 m<sup>2</sup> dont la qualité de restauration a préservé l'authenticité d'origine. Cette propriété bénéficie de 5 chambres dont une totalement indépendante pouvant faire fonction de chambre d'hôte, d'une dépendance aménagée en pièce de loisirs et d'un garage double.



**BLOIS**

**730 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-485

Classe énergie : D



Quartier résidentiel proche commerces et gare, maison d'env 300m<sup>2</sup> du début XX<sup>ème</sup>, implantée sur un terrain de 2880m<sup>2</sup>. Jouissant d'une vue sur la Loire, cette demeure offre un hall d'entrée distribuant les pièces de réception, le bureau et la cuisine. Les 2 étages accueillent 6 chambres dont la plupart avec pièces d'eau. Une dépendance abrite un logement indépendant d'env 70m<sup>2</sup> ainsi que 2 garages.

# INVESTIM

MAISONS - APPARTEMENTS - PROPRIÉTÉS

60, rue Denis Papin - BLOIS

02 54 78 46 20

www.immobilier-investim.com

SIREN 488 040 914



**BLOIS**

**203 300 €**

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

Réf 7932

Classe énergie : D



Dans un secteur pavillonnaire calme, maison de 1980 d'env. 105 m<sup>2</sup> proposant : séjour de 37 m<sup>2</sup> avec poêle à granulés, cuisine équipée, 3 chambres, salle d'eau et wc. Sous-sol aménagé avec cuisine d'été, cellier, 1 chambre avec point d'eau et garage de 37 m<sup>2</sup> avec porte automatique. Le tout sur un terrain clos et arboré de 571 m<sup>2</sup>.



**BLOIS**

**441 000 €**

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

Réf 7940

Classe énergie : D



Agreeable maison à la décoration contemporaine d'env. 170 m<sup>2</sup> proposant : entrée, bel espace de vie de 58 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte et baie donnant sur la terrasse, 4 chambres dont 1 en rdc, 1 salle de bains et 2 salles d'eau, buanderie et cellier. Grand garage indépendant. Le tout sur un jardin clos de plus de 1000 m<sup>2</sup>.



**SUD DE BLOIS**

**149 800 €**

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

Réf 7924

Classe énergie : G



Au centre d'un village tous commerces, maison d'env. 77 m<sup>2</sup> sur sous-sol semi-enterré proposant au niveau de vie : entrée, séjour/salon avec cheminée, cuisine équipée, 2 chambres, salle d'eau, wc. Véranda donnant sur le jardin. Sous-sol avec garage, chaufferie, atelier, cellier, 2 pièces, cave. Le tout sur un terrain clos de 1529 m<sup>2</sup>.



**A 5 MN AU SUD DE BLOIS**

**577 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 550 000 € hors honoraires)

Réf 7939

Classe énergie : E



Dans un bel environnement avec vue sur la rivière, ensemble immobilier se composant d'une maison principale d'env. 180 m<sup>2</sup> avec bureau, 3 chambres, 2 séjours, cuisine ouverte aménagée, mezzanine, salle d'eau ; d'une maison annexe T3 de 79 m<sup>2</sup> louée actuellement et d'un studio indépendant d'env. 65 m<sup>2</sup>. Le tout sur une parcelle arborée de 2842 m<sup>2</sup>.



**BLOIS CENTRE**

**74 100 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.97% TTC**  
(Prix 68 000 € hors honoraires)

Réf 7942

Classe énergie : D



Au coeur du centre historique de BLOIS, dans un petit immeuble bien entretenu, appartement F1 bis de 38,30 m<sup>2</sup> situé au 2<sup>ème</sup> étage comprenant : entrée, pièce de vie, cuisine indépendante, placard, salle d'eau avec wc. Cave. Rénovation à prévoir.



**BLOIS CENTRE**

**91 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8% TTC**  
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 7921

Classe énergie : E



Au coeur du centre historique de BLOIS, appartement avec cheminée décorative, parquet de chêne et boiseries de 36 m<sup>2</sup> proposant : entrée, placard, pièce de vie de 20 m<sup>2</sup>, cuisine de 9 m<sup>2</sup>, salle d'eau + wc. Cave en sous-sol.

# Enfin l'automne, Vive la saison des petits travaux !



**Avec le retour de l'automne, et même si les chaleurs estivales ont tendance à se prolonger, on est de plus en plus tournés vers l'intérieur de la maison. L'occasion de s'en occuper un peu et de la préparer pour l'hiver. C'est le moment, aussi, de s'attaquer à tous ces petits travaux qui restent en plan depuis trop longtemps...**

## Toujours des p'tits trous

Alors, bien sûr, on finit par s'y habituer et à ne (presque) plus les voir, mais tout de même, ils sont là et nos murs seraient quand même plus jolis sans eux. Ils, ce sont les trous, petits ou moins petits, laissés par d'anciens tableaux qui se trouvaient là, ou des attaches de meubles depuis longtemps disparus.

Pourquoi ne pas consacrer une journée à tous les reboucher. D'autant que la tâche, en général, n'est pas très ardue. Il vous faudra d'abord bien nettoyer la zone, enlever la cheville si vous en voyez une et aspirer l'intérieur pour enlever toutes les poussières. Grattez bien toutes les parties abîmées. Ensuite, il vous suffira d'appliquer un enduit de rebouchage à l'aide d'un couteau à enduire. Après séchage, vous n'aurez plus qu'à lisser le tout avec un papier de ponçage au grain très fin. Si le trou est plus profond, vous devrez renouveler l'opération.



## Faites le tour des détecteurs

*N'oubliez pas, dans votre petite tournée de remise en route avant l'hiver de vérifier les différents dispositifs de sécurité. Les détecteurs de fumée, en particulier, sont obligatoires et ils doivent être en état de fonctionnement. C'est le moment d'en vérifier le bon état de marche et, par exemple, de changer les piles pour éviter un déclenchement intempestif dans les semaines à venir.*

Il est très important, avant l'arrivée de l'hiver, de vérifier son installation de chauffage, pour avoir le temps d'effectuer les réparations nécessaires si vous détectez un problème. Croyez-nous, c'est mieux que de s'en rendre compte au cœur de l'hiver, quand vous claquerez des dents dans votre salon.

Première chose à faire : la purge des radiateurs. Si de l'air s'est infiltré dans le circuit, même en chauffant à plein, votre chaudière ne parviendra pas à les faire fonctionner efficacement. Pour se faire, allumez votre chaudière à plein régime pendant un bon quart d'heure. Vérifiez que l'eau chaude arrive bien aux radiateurs, en vérifiant le tuyau d'arrivée. Ensuite, coupez la chaudière et attendez un moment, pour ne pas risquer de vous brûler. Le purgeur se situe toujours en haut du radiateur, à l'opposé du bouton de réglage. Pour commencer la purge, ouvrez doucement le purgeur avec un tournevis plat, une pince ou une clé spéciale, selon les modèles. Vous entendrez l'air sortir du radiateur, avant que l'eau n'arrive. Laissez-la couler quelques secondes avant de refermer le purgeur. Cette opération vous permet également de bien vérifier le bon fonctionnement de votre chaudière.



## Vérifiez les ouvertures

Quand on parle de chauffage, on parle aussi d'économie d'énergie et, donc, d'isolation. L'automne est évidemment le moment idéal pour vérifier celle de vos portes et fenêtres. Plusieurs solutions existent pour améliorer l'étanchéité des ouvertures, du film que l'on pose sur le verre au joint usé que l'on remplace. Ces petits gestes peuvent vous permettre de gagner en température en hiver et vous protègent aussi contre les infiltrations d'eau en cas de fortes pluies.

Autre action de saison à ne pas oublier : le nettoyage des gouttières. Les feuilles mortes s'y sont déposées, ainsi que toutes sortes de choses portées par le vent ou arrivées là par hasard. Si la balle en mousse perdue par votre ados quand il s'essayait au tennis bouche l'évacuation, mieux vaut la retirer avant qu'elle ne déclenche un dégât des eaux...





Enfin l'automne,  
vive la saison des p'tits travaux !

## *Aménager les combles, pour voir plus grand !*

Pour gagner une chambre en plus, ou vous offrir le bureau dont vous rêvez depuis si longtemps, les (bonnes) raisons d'aménager vos combles ne manquent pas. L'automne est le moment parfait pour vous y mettre : vous ne souffrirez pas de la chaleur de l'été et vous avez encore un peu de temps avant les grands froids.

Naturellement, la nature et l'importance des travaux dépendra de la situation particulière de votre logement. Mais il existe un certain nombre de points communs à tous les chantiers. D'abord, il va vous falloir gérer la lumière dans votre nouvel espace. Pour cela, la solution la plus fréquente est l'installation de fenêtres de toit. Sachez qu'elles offrent une luminosité supérieure de 40 % à des fenêtres classiques grâce à leur orientation qui suit la pente du toit. Pour estimer leur dimension, comptez une ouverture qui corresponde environ à 1/6e de la surface habitable. Evidemment, ne lésinez pas sur la qualité du verre (double vitrage fortement conseillé) et de l'isolation.



## *Énergie : tout passe par le toit*

La deuxième grande question est celle de l'isolation. Naturellement, elle est essentielle en particulier pour ce type de pièce très exposée. Signalons d'ailleurs que, même si vous n'avez pas l'intention de rénover vos combles pour les habiter, les isoler correctement est primordial car, une maison, 30 % de la déperdition d'énergie se fait par le toit. L'isolation peut se faire par l'intérieur, en plaçant une ou deux couches d'isolant dans la sous-pente du toit, sans modification de la toiture ou par l'extérieur. Là, l'isolant se place directement sous la couverture et permet de laisser toute la charpente apparente depuis les combles.

Se pose également la question de l'électricité. Techniquement, aucune difficulté mais, pour plus de sécurité, il est préférable de faire intervenir un professionnel pour cette étape. La question de l'eau est du même ordre, mais la présence d'un point d'eau n'est pas obligatoire dans des combles aménagés.

En revanche, il va vous falloir régler la question de l'accès à ce nouvel espace. Échelle de meunier, escalier en colimaçon, escalier droit, tout dépendra de l'espace dont vous disposez. Point également important : le chauffage. Il est souvent compliqué de faire venir le chauffage central jusqu'à vos combles aménagés car l'installation n'a pas forcément été prévue pour cela. Du coup, c'est assez souvent la solution des convecteurs électriques qui est choisie. D'où, une nouvelle fois, l'importance d'une isolation au top.

## Coup de pinceau

Vous en avez assez du beige clair dans votre chambre que les années ont transformé en gris pâle. Votre grande n'en peut plus du rose, elle veut du taupe et du vert pistache. C'est le moment de sortir vos pinceaux et de vous atteler à ce classique des travaux domestiques : la peinture murale. Première étape, bien sûr, le désencombrement de la pièce et la protection de ce qui ne peut pas être déplacé. Puis vient l'étape de la préparation des murs, que l'on a souvent tendance à négliger. Un coup de papier de ponçage, une spatule pour aller au bout des fissures qui se dessinent, une brosse et une grosse éponge pour nettoyer le tout... Il faut que vos murs soient impeccables si vous voulez que votre travail soit pérenne dans le temps. Autre moment un peu fastidieux, mais important : la protection des espaces qui ne devront pas être peints. A vos rouleaux d'adhésifs bleus pour faire les tours carreaux et des boiseries. Pour la peinture en elle-même, commencez par les coins de murs, les bords des prises. Ensuite, au rouleau, attaquez les grandes surfaces. Une couche de masquage sera nécessaire pour effacer les traces d'une couleur précédente, puis deux couches pour une finition parfaite et le tour est joué !



Naturellement, la fin de l'été s'accompagne souvent d'un peu de nostalgie. C'est la fin des longues soirées au jardin et des jours où l'on vit toutes fenêtres ouvertes. Mais c'est aussi le moment où la famille se resserre sur le cocon de la maison. Un havre de paix qu'il suffira de quelques efforts pour remettre tout à fait à notre image et à notre humeur.

## Un tour au jardin



Plus encore que toutes les pièces de la maison, votre jardin a besoin d'un peu d'attention avant d'affronter les rigueurs de l'hiver. Vous en avez profité tout l'été, vous lui devez bien ça ! Et c'est indispensable pour le retrouver pimpant et prêt à vous accueillir au printemps. Première étape : arracher les plantes et les branches mortes sur vos végétaux. Cela fortifiera l'ensemble. On en profite pour désherber au maximum l'espace. Tout cela repoussera plus vigoureusement encore. Évidemment, on évacue les feuilles mortes. Il faut aussi, si on ne l'a pas fait au printemps, retirer toutes les mousses qui se sont installées dans le gazon. C'est ce que l'on appelle la scarification.

Pour finir le travail, veillez à faire une dernière tonte de votre pelouse avant l'hiver. Octobre et novembre sont les bons mois pour tailler la haie du jardin, ainsi d'ailleurs que tous les arbres.

Au-delà de ces petits nettoyages, l'automne est également le bon moment pour certaines plantations. Le fameux dicton « A la sainte Catherine, tout bois prend racine » doit nous guider. La sainte Catherine, c'est le 25 novembre. C'est le moment idéal pour mettre les arbres à feuilles caduques, comme le hêtre, l'érable ou le bouleau. L'automne est également le moment de se lancer dans les boutures de rameaux ou le marcottage des plantes grimpantes en enterrant les branches retombantes.

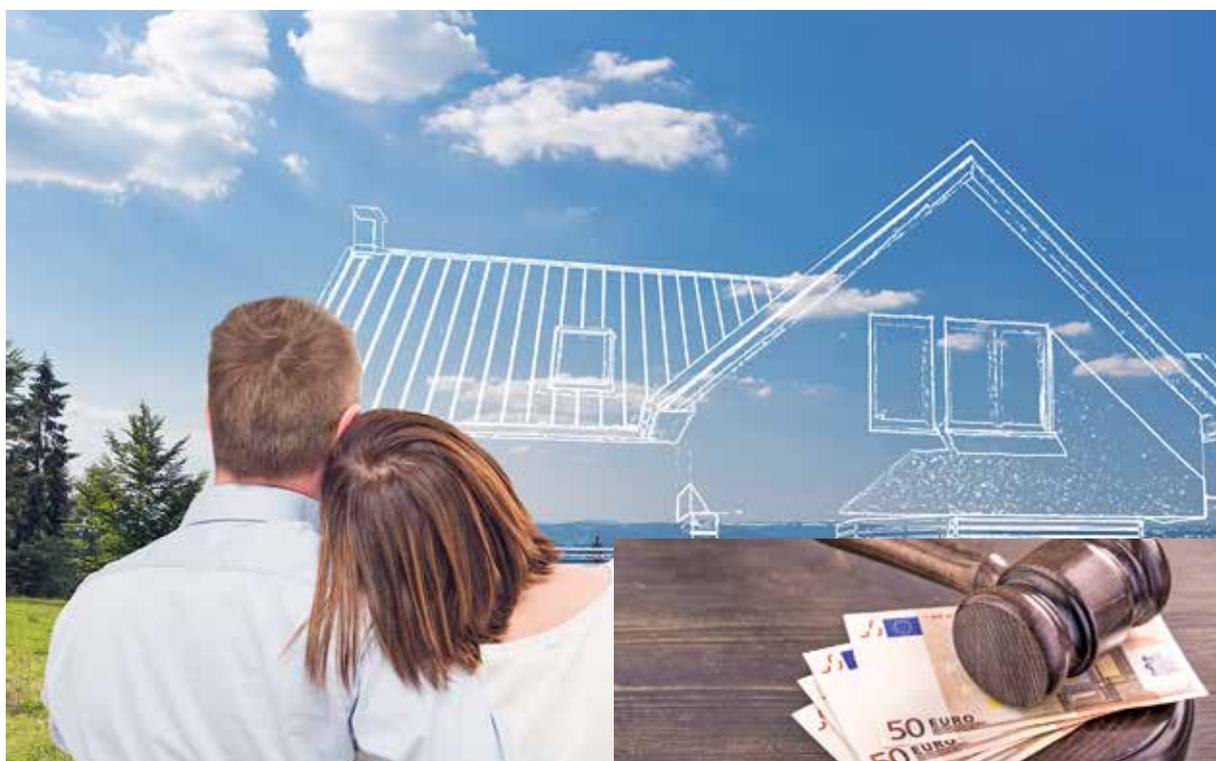
Concernant le sol, on a souvent envie de le préparer au printemps. Mais cette action sera encore plus efficace à l'automne. L'idée est donc d'aérer la terre en la remuant, sans aller trop en profondeur, avec une bêche, mais sans retourner la terre ni casser les mottes. Si vous avez un potager, vous pouvez, une fois la terre aérée, la nourrir avec une couche de compost et recouvrez le tout avec une belle couche de paille. Elle sera parfaite au printemps pour recevoir vos nouveaux semis.

Dernière tâche à accomplir, mais aucun bon jardinier n'y fera défaut : la protection des outils pour l'hiver. Bien protégés, ils vous attendront et seront opérationnels pour une nouvelle saison.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**CHEMINÉE,  
POÊLE, LE  
CHARME DE  
FEU À LA  
MAISON.**

# Loi de finances rectificative 2022

## Quelles mesures pour la fin de l'année ? A quoi s'attendre en 2023 ?



**Avec la fin de l'été arrive, traditionnellement, la loi de finances rectificative qui corrige et amende le budget de l'État. On sait désormais ce qui va changer et ce qui va rester en l'état, dans le domaine de l'immobilier. Bilan.**

### La taxe d'habitation, c'est fini

En 2023 plus aucun foyer ne paiera de taxe d'habitation pour sa résidence principale. En 2022, 20 % des foyers devaient encore s'acquitter d'une taxe, mais ils bénéficiaient tout de même d'un abattement forfaitaire de 65 %. En 2023, cette dernière catégorie de contribuables se verra, elle aussi, totalement exonérée. Cette disposition était contenue dans un plan de réforme lancé en 2018 et elle n'a pas été modifiée.

En revanche, à la suite de la loi de finances rectificative, vous allez voir apparaître de nouvelles lignes sur vos prochains avis d'imposition, si vous êtes assujéti à la taxe foncière. Impossible d'entrer ici dans les détails techniques, mais pour résumer, il s'agit de vous informer de façon plus précise sur les conséquences de la suppression de la taxe d'habitation sur le financement de votre commune. Des éléments qui vous sont donnés à titre indicatif.



## Chauffage au fioul : le paradoxe

*L'installation d'équipements de chauffage au fioul est interdite en France depuis le 1er juillet. Sauf dans les cas où aucune autre solution énergétique n'est possible. Oui, mais 12 % des logements français sont encore chauffés avec ce combustible. Avec la guerre en Ukraine, le prix du fioul a connu une envolée historique : + 84 % en un an ! Pour venir en aide aux ménages concernés, la loi de finances rectificative pour 2022 intègre une aide d'urgence de 230 millions d'euros.*

Les investisseurs tentés par l'investissement locatif peuvent se rassurer : la loi Pinel est prolongée jusqu'en 2024. Pour rappel, ce dispositif permet de bénéficier de réductions d'impôt qui vont de 12 % pour six ans de location à 21 % pour 12 ans.

Mais attention, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, le dispositif va être revu. Le principe, c'est que les réductions d'impôt applicables baissent à partir de cette date. Elles passent de 12 à 10,5 % pour un engagement locatif de 6 ans. De 18 % à 15 % pour neuf ans et de 21 % à 17,5 % pour douze ans. De nouvelles baisses sont annoncées pour 2024, avant l'extinction complète du dispositif.

## De Pinel à Pinel +

La perspective n'est pas réjouissante, même si le législateur mettra sans doute un nouveau dispositif en place au-delà de cette date. Donc, le premier conseil que l'on peut donner, si on est déjà bien avancé dans son projet, c'est d'investir en 2022. Sachant que le dispositif Pinel plein s'applique à toutes les ventes signées jusqu'au 31 décembre.

Mais il existe une solution pour continuer à profiter pleinement du Pinel en 2023 comme en 2024. Cela s'appelle le « Super Pinel », ou « Pinel + ». Pour y avoir droit, il faut investir soit dans un logement vert qui respecte de seuil 2025 de la RE 2020 soit dans un logement situé dans un quartier prioritaire.

Les autres critères restent inchangés, naturellement. Le dispositif concerne donc les logements neufs (construits il y a moins de deux ans). L'immeuble doit se situer en zone tendue (A bis, A ou B1). Vous pouvez connaître la classification de toutes les communes de France sur le site [service-public.fr](http://service-public.fr). Le montant de l'investissement ne doit pas excéder 300 000 € ou 5 500 €/m<sup>2</sup> et doit concerner un logement collectif. Enfin, le propriétaire doit respecter des plafonds de ressources et de loyers déterminés par l'État.

## Censi-Bouvard

Ce dispositif permet de défiscaliser son investissement dans une résidence sénior ou un logement étudiant, jusqu'à 11 % de son prix, à hauteur de 300 000 € par an. A l'origine, il devait prendre fin le 31 décembre 2021. Il avait été prolongé d'un an, un sursis qui s'accompagnait d'un audit sur son efficacité. Le rapport devait être remis en septembre de cette année. La survie du censi-Bouvard en dépend. Ce qui est sûr, c'est que la loi de finances rectificative du mois d'août ne prévoit pas de prolonger ce dispositif au-delà de la fin de cette année.





## Loi de finances rectificative 2022

### Quelles mesures pour la fin de l'année ?

### A quoi s'attendre en 2023



## Cosse : encore un an

A l'origine, le dispositif Cosse « Louer abordable » devait s'éteindre à la fin de l'année 2022. Mais la loi de finances de l'année dernière l'a prolongé jusqu'à la fin 2024. La loi a également transformé l'avantage fiscal qui lui était associé en réduction d'impôt. On lui a aussi trouvé un nom un peu plus explicite : Loc'Avantages. Le but étant d'inciter les propriétaires bailleurs à louer leurs biens à des personnes modestes, en dessous des prix du marché. Pour cela, le propriétaire signe une convention avec l'Anah et s'engage pour une durée d'au moins six ans.

La grande nouveauté apparue lors de la reconduction du dispositif, c'est le fait que tous les propriétaires bénéficient désormais des mêmes réductions d'impôt, quelle que soit leur situation fiscale. Les plafonds de loyers sont désormais fixés au niveau local, et non plus au niveau national, par catégorisation de secteurs, comme c'était le cas auparavant.

Tout cela est excellent, nous direz-vous, mais le dispositif est-il réellement intéressant pour le bailleur ? Selon les comptes de l'hebdomadaire Que choisir, le bonus fiscal compense largement la décote accordée au locataire. Dans certains cas, les revenus locatifs pourraient même être supérieurs à ceux obtenus en dehors du dispositif.



## Malraux, fidèle au poste

Pas de changement non plus du côté du dispositif Malraux, l'ancêtre de tous les produits de défiscalisation, puisqu'il est né en 1962 ! Le principe est bien connu : il s'agit d'inciter les investisseurs à se positionner sur des programmes de rénovation d'immeubles situés dans les secteurs sauvegardés des villes de France. Les biens doivent, ensuite, être mis en location au titre de résidences principales pour, au moins, neuf ans. Le but est double : assurer la sauvegarde architecturale des centres-villes et augmenter l'offre locative disponible. Les avantages du dispositif sont nombreux. D'abord, il n'est pas assorti d'un plafonnement des loyers. Ensuite, la réduction d'impôt peut aller jusqu'à 30 % du montant des travaux, si le logement se situe dans un quartier ancien dégradé ou couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Attention toutefois, l'opération doit être verrouillée avec un professionnel, car les travaux doivent être suivis par un architecte des bâtiments de France et répondre à de nombreux critères techniques.

# 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)

# Loi de finances rectificative 2022

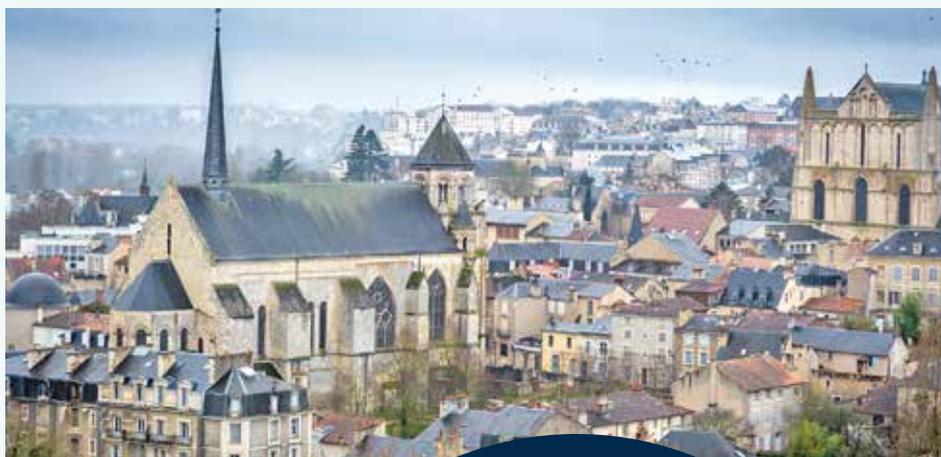
## Quelles mesures pour la fin de l'année ?

### A quoi s'attendre en 2023 ?

## MaPrimRenov : un coup de pouce

La loi de finances rectificative adoptée à la mi-août intègre un renforcement de l'enveloppe allouée au dispositif MaPrimRenov. Un effort budgétaire chiffré à 400 millions d'euros d'autorisation d'engagement supplémentaires. Cela porte le budget global de ce dispositif à 2,4 milliards d'euros pour 2022, soit peu ou prou l'équivalent de ce qu'il était en 2021. Le texte indique que ce coup de pouce émane d'une volonté de « soutien à la rénovation énergétique des logements privés, notamment pour les ménages modestes, afin de réduire rapidement notre consommation énergétique et notre consommation en gaz ».

A cela s'ajoute une prime de 1 000 € supplémentaire pour l'installation d'une chaudière à énergie renouvelable (chaudière à bois ou autres combustibles issus de la biomasse, d'une chaudière à énergie solaire ou d'une pompe à chaleur). L'aide maximale pour ce type d'équipement est donc portée à 11 000 €. Elle est fonction du revenu du foyer et de sa situation géographique. Enfin, il est à noter que les aides pour l'installation de chaudière à très haute performance énergétique (chaudière à condensation) seront supprimées au 1<sup>er</sup> janvier 2023.



Le texte de la loi de finances rectificative adopté au cœur de l'été est venu s'ajouter à diverses dispositions prises au début de l'année et au printemps. Les aides et les dispositifs fiscaux en place pour la fin de 2022 et pour 2023 sont désormais connus. A vous de faire les bons choix, en fonction de votre situation personnelle.

## Un plafond mais pas de gel

Dans le cadre des mesures pour la défense du pouvoir d'achat, la hausse des loyers a été plafonnée pour l'année 2022. En effet, le risque était grand pour les locataires de voir les propriétaires répercuter l'inflation dans le montant des loyers. Lesquels auraient pu, dans ces conditions, grimper de 5 à 6 %. Les augmentations seront donc plafonnées à 3,5 %. Les hausses seront donc limitées, même si on est loin du gel pur et simple des loyers, demandé par certains.

La loi de finances rectificative pour 2022 a donc prévu une liste de cas où ces dépassements ne seront plus possibles.

Sanitaires sur le pallier, traces d'humidité sur les murs, logement classé en DPE F ou G, vis-à-vis très proche, infiltration, mauvaise exposition de la pièce principale... Les logements peu confortables seront donc privés d'emblée de dépassements de loyers.

## Dépassements de loyer : on fait le ménage

L'autre mesure importante pour le marché du locatif concerne les communes où l'encadrement des loyers est en place. Cela représente, pour le moment, 24 villes, mais le dispositif est en pleine expansion. Dans ces zones très tendues où les prix sont élevés, les loyers des résidences principales sont plafonnés. Mais la loi prévoit des « dépassements de loyers » si le logement dispose d'équipements ou d'une situation exceptionnels. Comme la notion d'exceptionnel n'est pas définie, les dépassements de loyers se sont multipliés. En particulier pour les petites surfaces et ce, même si elles ne présentent qu'un niveau de confort très moyen.

## PTZ : ça repart en 2023

Le prêt à taux zéro est, lui aussi, prolongé jusqu'à la fin de l'année 2023. Pour rappel, il s'agit d'un prêt complémentaire pour l'acquisition d'une résidence principale. Il s'adresse aux primo-accédants et il est délivré sous conditions de ressources. Il est accordé, comme son nom l'indique, sans intérêt et il peut couvrir sur une durée de 20 à 25 ans, avec un remboursement différé de cinq, dix ou quinze ans. Il est conditionné à un plafond du montant de l'opération et couvre entre 20 et 40 % du montant du bien, selon le secteur géographique où il se trouve.

La version Eco-PTZ permet, elle, de financer des travaux de rénovation énergétique dans un logement existant. Son montant maximal est de 50 000 € et il est attribué sans condition de ressources.

Dans  
votre prochain  
magazine :

**AIDER SES  
ENFANTS AVEC  
L'IMMOBILIER,  
C'EST POSSIBLE**

# 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

**Dernières semaines** pour **défiscaliser** en **Pinel** à taux plein\*

[tours.nexity.fr](https://tours.nexity.fr)

 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.P.E 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](https://nexity.fr). Septembre 2022.



**La vie ensemble**

# SALON DEMAIN HABITAT MARIAGE SENIORS

*Le week-end de tous vos projets*

ENTREE GRATUITE

14 16

OCT.  
2022

PARC EXPO  
DE TOURS

# MAISONS

## *Concept*

COMPLICE DE VOS PROJETS



### Tours Sud

8 Avenue de l'Alouette  
02.47.28.02.00

### Chinon

102 Bis Quai Jeanne d'Arc  
02.47.93.17.66

### Blois

35 Avenue Gambetta  
02.54.78.82.98

### 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)



*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

# ECI PROMOTION

En AVANT-PREMIERE

à Saint-Cyr-sur-Loire

**Bureaux et cabinets médicaux**



Photos non contractuelles

**Avec plus de  
150 places de parking**

**02 47 66 65 54**

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

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



## TOURS HYPERCENTRE

Cossu Hôtel Particulier ~310 m<sup>2</sup> avec jardin et dépendance. Entrée, salon, salle à manger, cuisine A/E, terrasse. Aux étages : 6 chambres, suite, dressing, 3 douches. Cave. Éléments d'époque. Rénovation de qualité. Classe énergie D. Classe climat D. **1 855 800 € FAI** dont 3,1% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur. 1 800 000 € honoraires exclus. Réf T2927



## TOURS PRÉBENDES

Spacieuse Maison Bourgeoise ~250 m<sup>2</sup> avec jardin sud et garage. Entrée, séjour/salle à manger avec véranda, cuisine, 2 chambres, bureau, bains. Aux étages : 7 chambres, douche, greniers. Au sous-sol : bureau, salle de jeux, buanderie, cave à vin, rangements. Classe énergie en cours. **1 237 800 € FAI** dont 3,15% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur. 1 200 000 € honoraires exclus. Réf T2943



## TOURS BLANQUI/MIRABEAU

Séduisante Maison Particulière ~180 m<sup>2</sup> avec jardin, dépendance ~50m<sup>2</sup> et garage double. Entrée, séjour, cuisine A/E, cellier. Aux étages : suite, dressing, douche, bureau, 3 chambres, douche. Sous-sol avec cave à vin, buanderie. Grenier. DPE Ancienne version. Classe énergie D. **832 000 € FAI** dont 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur. 800 000 € honoraires exclus. Réf T2961



## SAINT-CYR SUR LOIRE

Agréable Maison Familiale des années 1950 ~246 m<sup>2</sup> avec jardin clos ~1 100 m<sup>2</sup> avec dépendance. Entrée, salon/salle à manger, cuisine A/E, bureau, salle de jeux. Aux étages : 5 chambres, 2 bains, grenier. Garage, cave à vin. Proche commerces, tramway, bus, écoles. Idéal famille. Classe énergie E. Classe climat D. **852 800 € FAI** dont 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur. 820 000 € honoraires exclus. Réf T2948



## TOURS SAINTE-RADEGONDE

Ravissante Maison Bourgeoise d'environ 320 m<sup>2</sup> édifée sur un terrain d'environ 600 m<sup>2</sup> avec vue sur la ville de Tours. Classe énergie E. Classe climat E. Réf T2929



## EN EXCLUSIVITÉ - TOURS PRÉBENDES

Exceptionnelle Maison de Famille d'environ 140 m<sup>2</sup> édifée sur un terrain d'environ 320 m<sup>2</sup>. Classe énergie E. Classe climat E. Réf T2934



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



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

SIREN 45272404