

Dans nos villes

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

N°210 NOVEMBRE 2022 - GRATUIT

Cheminée, poêle,
le charme du feu
à la maison !

Aider
ses enfants avec
l'immobilier,
c'est possible

Taux d'usure,
inflation et
taux d'intérêt.
Peut-on croire à
l'embellie ?



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^{ER} AVRIL
2023

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



1^{ER} JANVIER
2025

Requalification des logements « indécents »
Location interdite logements DPE G



1^{ER} JANVIER
2028

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



1^{ER} JANVIER
2034

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



BIEN
CHEZ
SOI



02 47 60 22 15

02 47 31 16 16

02 47 70 12 70

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com | f | t | @ | in



109 000 € Ref : TAPP486979

TOURS - Appartement 1 pièce de 34 m² actuellement loué 5016€/an. Il bénéficie d'une exposition sud. Il inclut une pièce principale : un séjour de 25 m² avec cuisine aménagée auquel s'ajoute une salle de bains. La résidence bénéficie d'un chauffage collectif alimenté au gaz. Cave et place de parking Classe énergie F - Ref 433



147 000 € Ref : TAPP471374

TOURS - Proche de l'hôpital Bretonneau, appartement T2 de 42 m² aux beaux volumes, vendu loué 6 240€ HC/an. Situé dans une résidence récente sécurisée et avec ascenseur. Il offre un séjour dominant sur une petite terrasse, une cuisine aménagée et une chambre avec une salle d'eau. Le chauffage de la résidence est individuel fonctionnant au gaz. Place de parking. Classe énergie C - Ref: 115



275 000 € REF : TMAI132189

JOUE LES TOURS

Maison type 4 de 92 m². Elle offre un salon-séjour, une cuisine a/en une SDB, une SDE et 3 chambres. Elle compte aussi une salle de bains et une salle d'eau. Le terrain de la propriété s'étend sur 655 m². CLASSE ENERGIE : D - 185.0



156 000 € Ref : TAPP487675

SAINT CYR SUR LOIRE - Appartement 3 pièces traversant, situé au deuxième étage il offre entrée desservant deux chambres, séjour ouvert sur une cuisine équipée, salle de bains. Situé dans une résidence calme avec gardien il bénéficie également d'une cave. Vendu loué 7,260 €HC/an. Classe énergie D. Ref 227



392 000 € Ref : TMAI131051

CHAMBRAY LES TOURS - Jolie maison 7 pièces de 122 m² de plein pied avec jardin de 800m². Elle dispose d'une entrée avec placard, d'un salon et séjour, d'une cuisine aménagée et équipée, de quatre chambres, dont deux au RDC, d'un bureau, de deux salles d'eau. Terrasse, véranda. Cave, stationnement Classe énergie D. Ref 193

JOUE LES TOURS

Appartement T2 de 51 m². Il comporte un salon séjour, une cuisine, une chambre et une salle d'eau. Copropriété de 29 lots, charges 965€/an, CLASSE ENERGIE : D - 187.0



126 000 € REF : TAPP486977



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

Quartier Febvotte maison de ville et son jardin de 414 m² exposé au Sud offrant un beau salon/séjour traversant, cuisine équipée, quatre chambres, deux salles d'eau et une cave. Possibilité d'agrandir une partie de l'étage car son grenier est déjà isolé. Deux garages attenants.

REF : TMAI121397 - DPE : D

479 000 €

SAINT CYR SUR LOIRE

Une exclusivité de votre cabinet CITYA BERANGER : Emplacement exceptionnel au cœur d'un quartier prisé de Saint Cyr sur Loire pour cette maison au charme typique des années 30 et son parquet d'époque. Un charme fou, dans un cadre exceptionnel, une visite s'impose !



REF : TMAI130435 - DPE : E

720 800 €



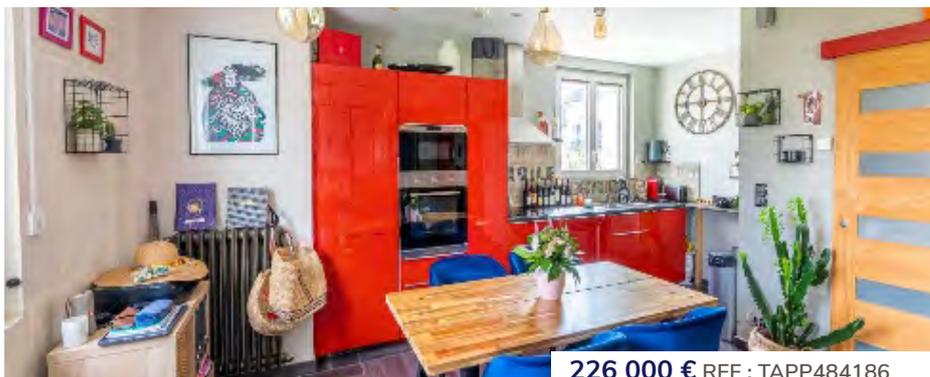
SAINT CYR-SUR-LOIRE

Appartement de 3 pièces de 56 m². Cet appartement comporte un salon - séjour, une cuisine aménagée, deux chambres et une salle de bains. Copropriété de 74 lots, charges 785€/an.

REF : TAPP487453 - CLASSE ENERGIE : E - 254.0

205 000 €

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



226 000 € REF : TAPP484186

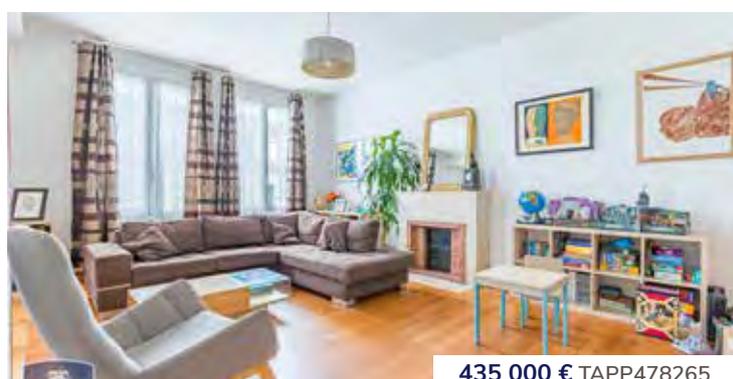
TOURS

Cet appartement T2 rénové avec goût vous propose une belle vue dégagée et sans vis à vis. Vous arrivez sur la vaste pièce de vie, une grande cuisine aménagée et équipée et une salle d'eau. Côté nuit, vous poursuivez vers la chambre avec rangement. Copropriété de 20 lots, charges 1200€/an, CLASSE ENERGIE : E - 276.0



89 000 € TAPP486931

SAINT CYR SUR LOIRE - IDEAL INVESTISSEMENT - STUDIO LUMINEUX DE 30M². Il est composé d'une entrée, d'une belle pièce de vie de 22 m² lumineuse avec un renforcement offrant la possibilité de faire un coin nuit ainsi qu'une cuisine aménagée semi ouverte et une salle d'eau. Une place de parking ainsi qu'une cave complètent le bien. DPE E - Lots 171 - Charges 976 €/an.



435 000 € TAPP478265

TOURS - RARE EN HYPER CENTRE DE TOURS - RUE MARCEAU. Bel appartement traversant avec vue sur la Basilique St Martin. Belle entrée avec placard, son double salon séjour avec cheminée ainsi que ses trois chambres et sa salle d'eau, WC séparé. Une cave ainsi qu'un droit au stationnement complètent ce bien. DPE D - Lots 14 - Charges 2 771 €/an.

TOURS

Appartement T1 de 27 m², vendu loué. Il profite d'une vue dégagée. Il inclut une pièce principale, une cuisine américaine et équipée et une salle d'eau. Copropriété de 202 lots, charges 716€/an, CLASSE ENERGIE : D - 165.0

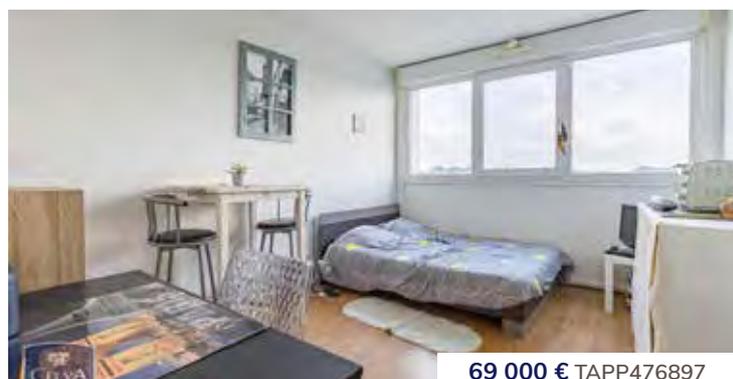


132 000 € REF : TAPP481116



399 000 € TMA1131865

TOURS - BIEN RARE EN HYPER CENTRE DE TOURS. Bénéficiant d'un emplacement d'exception quartier Rabelais offrant : vaste pièce de vie, une cuisine aménagée et équipée, 4 chambres, salle d'eau ainsi qu'un dressing. Garage de plus de 20 m². Jardin arboré et paysagé. DPE E



69 000 € TAPP476897

CHAMBRAY LES TOURS - Exclusivement dans votre Cabinet CITYA BERANGER : Dans une résidence située à deux pas de l'hôpital Trousseau, studio destiné à un investissement locatif. Entrée avec kitchenette, pièce principale, ainsi qu'une salle d'eau avec WC. Belle rentabilité. DPE E - Lots 139 - Charges 900 €/an.

sommaire

NOVEMBRE 2022

Ancien

Taux d'usure, inflation
et taux d'intérêt.
Peut-on croire à l'embellie ?



6

À consulter

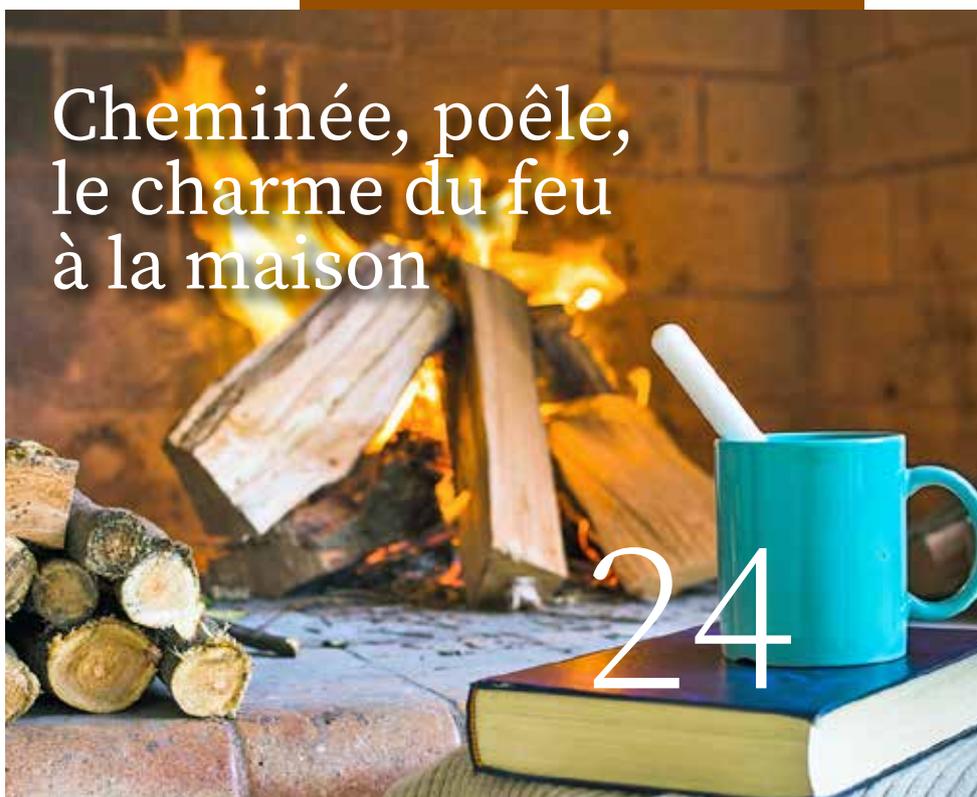
les annonces
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

22 Loir-et-Cher

Paroles d'expert

12 par Céline Marquenet



Cheminée, poêle,
le charme du feu
à la maison

24

Neuf

Aider ses enfants
avec l'immobilier,
c'est possible.

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°210 du 02 novembre au 05 décembre 2022

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



28

 PEFC 10-31-3162



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



Agence SIMON

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

50 ans de l'Agence
SIMON

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

60, 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 centre 789 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,2%TTC,
750 000 € hors honoraires
Réf : 399A Classe énergie : D



Situation et environnement exceptionnel, propriété contemporaine architecture raffinée. Entrée, vaste et lumineuse pièce de vie disposant d'une cheminée et d'un jardin intérieur, cuisine A/E, arrière cuisine, espace bureau, suite parentale SDB/wc, dressing, piscine intérieure chauffée avec douche. 1^{er} : 3 chambres, sde, wc. Sous sol avec garage. Vaste terrasse donnant sur Jardin paysager entièrement clos avec loge de vigne. Tél : 02 47 30 51 56

Amboise 202 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,32%TTC,
190 000 € hors honoraires.
Réf : 521A Classe énergie : D



Quartier résidentiel recherché proche écoles et commerces - Pavillon sur sous-sol non enterré comprenant : entrée avec placards, séjour, cuisine aménagée, 3 chambres, salle d'eau, wc - Sous-sol complet - Joli terrain arboré de 824 m². Tél : 02 47 30 51 56

Amboise hyper centre 797 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,87%TTC,
760 000 € hors honoraires
Réf : 546A Classe énergie : n/a



EXCEPTIONNEL
Emplacement privilégié pour cette propriété de caractère. Maison principale : entrée, pièce de réception avec parquets et cheminée, cuisine, chambre, possibilité sde, jardin d'hiver. 1^{er} étage : 2 chambres, sdb/wc, au 2^{ème} : Loft avec sde/wc. Maison indépendante : cuisine, sde /wc , atelier, chbre. Cave. Parc clos et paysager 1339 m². Tél : 02 47 30 51 56

Rochecorbon 420 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5%TTC,
400 000 € hors honoraires.
Réf : 556 Classe énergie : E



VUE SUR LOIRE
Maison semi troglodytique, volumes et environnement. Belle entrée séjour avec cheminée pièce de réception cuisine A/E cave SDE WC, au 1^{er} étage : chambre et SDE WC, au 2^{ème} étage : palier 2 chambres SDE WC. Terrasse plein sud avec pergola et véranda. Le tout sur 243m² et dépendances. 2 places de parking. Tél : 02 47 52 67 28

Reugny 212 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6%TTC,
200 000 € hors honoraires.
Réf : 518 Classe énergie : G



Proche commerces - Maison ancienne à rafraichir comprenant entrée séjour cuisine AC chambre, à l'étage : palier, 2 chambres dont 1 avec dressing SDE WC. Grange garage de 43m². Jardin d'env. 300m² clos de murs. Tél : 02 47 52 67 28

Monnaie 546 000 €

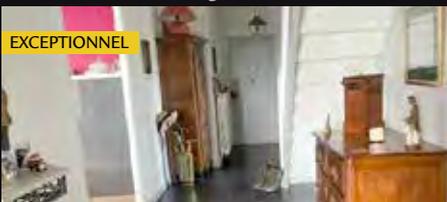
Honoraires inclus charge acquéreur 5%TTC,
520 000 € hors honoraires.
Réf : 526 Classe énergie : A



EXCLUSIVITÉ
Belle maison de 2012, construction et prestations de qualité. En Rdc : entrée avec placards, séjour avec cheminée insert ouvert sur cuisine A/E, arrière cuisine, chambre avec SDE/WC, bureau avec placard. Véranda climatisée. A l'étage : palier, 4 chambres, SDE. Double garage et cave. Le tout sur 1003 m² de terrain clos arboré. Tél : 02 47 52 67 28

Saint Cyr Centre 546 000 €

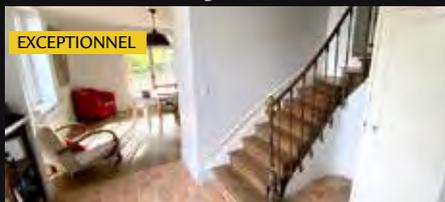
Honoraires inclus charge acquéreur 4%TTC,
525 000 € hors honoraires.
Réf : 425 Classe énergie : D



EXCEPTIONNEL
Dernier étage d'une résidence avec ascenseur, lumineux appartement duplex de 177 m² avec balcon, garage, parking et 2 caves ... il se compose d'un spacieux hall d'entrée desservant une pièce de réception de 61 m² exposée sud et ouest avec cheminée, 5 chambres, 2 salles d'eau / bains et un bureau. Nombre de lots en copropriété : 18 Charges courantes annuelles copropriété : 2120 €-Tél : 02 47 46 24 80

Saint Cyr sur Loire 870 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,82%TTC,
830 000 € hors honoraires.
Réf : 1308 Classe énergie : C



EXCEPTIONNEL
Charme et authenticité pour cette demeure en pierre de taille parfaitement rénovée. RDC : belles et lumineuses pièces d'accueil : salon parqueté salle à manger ouverte sur cuisine entièrement équipée. wc en 1/2 étage chambre ou salle de jeux 4 autres chambres dont une avec sdb privative, salle d'eau. Maison d'amis attenante peut permettre un 2^{ème} salon 46 m² et possède un grenier. beau jardin 2000 m². Annexes : cave, belle buanderie...tout y est A DECOUVRIR Tél : 02 47 46 24 80

Saint Cyr sur Loire 231 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5%TTC,
220 000 € hors honoraires
Réf : 1390 Classe énergie : C



RARE
Bel Appartement T3 offrant entrée salon-séjour donnant sur terrasse Ouest, cuisine A/E, dégagement, 2 chambres salle de bains, wc. Stationnement privatif en sous sol et cave complètent l'ensemble. Bus et commerces à proximité Copropriété de 23 lots principaux Charges annuelles 1430 €. Tél : 02 47 46 24 80

Amboise 348 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,45%TTC,
330 000 € hors honoraires.
Réf : 472 Classe énergie : E



Belle demeure ancienne composée de 2 maisons, d'une cour, et d'un atelier renommé de fabrication artisanale, véritable patrimoine local. Sa situation privilégiée, dans une rue calme tout en étant coeur de ville. Reste à prévoir le budget travaux qui vous permettra d'aboutir ce joli projet! Tél : 02 47 23 29 14

Chisseaux 367 000 €

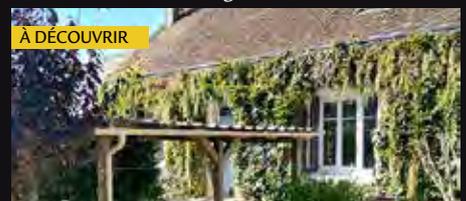
Honoraires inclus charge acquéreur 4,86%TTC,
350 000 € hors honoraires.
Réf : 500 Classe énergie : C



Charme de l'ancien pour cette jolie maison partiellement rénovée d'environ 170m² habitables, implantée sur une parcelle de jardin clos de 3400 m². En dépendance, une maison restaurée de 65m² 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

Bléré 365 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,29%TTC,
350 000 € hors honoraires
Réf : 1387 Classe énergie : C



A DÉCOUVRIR
Anciennement un grand corps de ferme cette longère de bourg a été divisée en 2 maisons autonomes mais communicantes. Le tout sur une parcelle d'environ 500 m² avec une agréable terrasse paysagée. Garage 1 voiture. Tél : 02 47 23 29 14

Taux d'usure, inflation et taux d'intérêt

Peut-on croire à l'embellie ?



L'inflation semble marquer (légèrement) le pas et la banque de France a annoncé une hausse du taux d'usure au 1^{er} octobre 2022. Voilà de bonnes nouvelles pour les candidats à un emprunt immobilier. Mais ce début d'embellie semble déjà bien fragile...

Le taux d'usure en hausse

L'information est un peu passée sous les radars, mais elle n'en est pas moins importante pour toutes les personnes qui sont engagées dans un projet immobilier. La banque de France a annoncé une augmentation du taux d'usure de 48 points de base au 1er octobre sur les emprunts de 20 ans et plus. Une annonce qui, bien sûr, demande un petit décryptage. Le taux d'usure, c'est quoi ? C'est, tout simplement, le Taux Annuel Effectif Global (TAEG) maximal, c'est-à-dire le taux d'intérêt, assurance et frais compris, auquel les banques sont autorisées à prêter de l'argent à leurs clients. C'est, en quelque sorte, le plafond légal des taux d'intérêt. Relever ce taux de 48 points de base, cela revient à monter ce plafond de 0,48 %.



Quels sont les taux d'usure aujourd'hui ?

Taux d'usure applicables depuis le 1^{er} octobre 2022

Prêt sur 10 ans ou moins : 3,03 %

Prêt sur une durée comprise entre 10 et 20 ans : 3,03 %

Prêt d'une durée de 20 ans et plus : 3,05 %

Prêts à taux variables : 2,92 %

Prêts relais : 3,40 %

Depuis plusieurs mois, de nombreux professionnels, agents immobiliers ou courtiers, par exemple, demandaient à cor et à cri un relèvement significatif de ce taux d'usure. Et pourquoi donc ? Simplement parce que, dans un contexte d'inflation où les taux d'intérêt bancaires augmentent, l'écart entre les taux moyens pratiqués par les banques et le plafond de l'usure devient trop faible. En ajoutant l'assurance au taux de base, on dépasse très facilement la limite. Cela pénalise, en particulier, les acquéreurs les plus modestes, les plus âgés ou ceux présentant un risque accru du fait d'une maladie ou d'une situation professionnelle particulière. Ainsi, tout une partie de la clientèle se voit exclue de l'emprunt. Les refus de prêts, qui avaient pratiquement disparu de l'univers de l'immobilier au cours des dernières années, étaient redevenus très fréquents ces derniers mois. Certains professionnels estimaient alors que près d'un dossier sur trois était refusé directement à cause du taux d'usure trop bas. Les courtiers, au niveau national, évoquaient même un dossier sur deux. Un chiffre fortement contesté par la Banque de France. De ce point de vue, quoi qu'il en soit, la hausse du plafond des taux a pour conséquence immédiate de remettre une partie de la clientèle dans le jeu.

Le retour de la tenaille...

Sauf que cela ne fonctionne que si les taux de base des prêts consentis par les banques restent stables. Si les établissements décident de remonter leurs grilles de taux dans la foulée du taux d'usure, le différentiel entre les deux reste le même et la tenaille se referme sur les candidats à l'accession.

Or, c'est précisément ce qui est en train de se passer. Selon le réseau VousFinancer, qui regroupe 200 agences de courtage en immobilier, les banques ont augmenté leurs taux d'intérêt, immédiatement après le relèvement du taux d'usure. « En octobre, les premières grilles reçues affichent toutes des hausses de taux de crédit, de 0,15 à 0,40 point », indique le groupement dans un communiqué.





Taux d'usure, inflation et taux d'intérêt Peut-on croire à l'embellie ?



A quoi sert le taux d'usure ?

Le taux d'usure permet d'éviter les taux abusifs. Pour toutes sortes de raisons, des opérateurs financiers pourraient être tentés de faire grimper les taux d'intérêt en fonction de la conjoncture ou de l'état du marché. Cela pénaliserait, en premier lieu, les clientèles fragiles qui ont plus de difficultés à avoir accès à l'emprunt. L'instauration de ce plafond légal évite toute dérive.

Comment est-il calculé ?

Le taux d'usure est réévalué tous les trimestres, de façon quasi mécanique. Il est calculé selon une formule simple : la moyenne des taux pratiqués par les banques sur une période donnée, augmentée d'un tiers. Par exemple, si sur un trimestre, les taux d'intérêt immobiliers s'établissent, en moyenne, à 1,8 % sur 15 ans, le taux d'usure sera fixé à 2,4 % pour le trimestre suivant. La Banque de France peut décider d'ajouter une augmentation exceptionnelle à cette formule si elle le juge nécessaire. Cela n'a pas été le cas en octobre. Le Gouverneur de la Banque de France, François Villeroy de Galhau a estimé le 27 septembre, que cela n'était « ni souhaitable, ni nécessaire ».

Les banques peuvent-elles passer outre le taux d'usure ?

Non, elles n'en ont pas la possibilité. Dépasser le taux d'usure est passible de poursuites judiciaires pour un établissement bancaire et les sanctions sont lourdes : remboursement à l'emprunteur de l'intégralité des sommes perçues, amende qui peut aller jusqu'à 300 000 € et même peine de prison, jusqu'à deux ans.

Que faire si on se voit refuser un prêt en raison d'un dépassement de taux d'usure ?

La première chose à faire, c'est de tenter de faire jouer la concurrence, en demandant des simulations de prêts à plusieurs banques. Les grilles de taux peuvent varier en fonction des établissements. Vous pouvez aussi vous tourner vers un courtier spécialisé en crédit immobilier qui a une connaissance fine du marché et des différents intervenants. L'autre solution, c'est de jouer sur l'assurance emprunteur. Vous n'êtes pas tenus de souscrire votre assurance auprès de la banque qui vous accorde le prêt. En jouant sur ces deux leviers, vous pouvez peut-être faire baisser le TEAG de votre emprunt de quelques dixièmes

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

BROSSET

IMMOBILIER

L'IMMOBILIER MADE IN TOURAINÉ

EXCLUSIVITÉ



RÉF.: TAPP486737

TOURS Appartement T2 43 m², vendu loué offrant séjour de 22 m², une chambre, une cuisine américaine et une salle d'eau. Chauffage électrique. Cave. Copropriété en cours de création. Classe énergie : E.

83 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP486742

TOURS Appartement T3 de 46 m² à rénover et vendu loué. Il offre un séjour de 19 m², deux chambres, cuisine et salle d'eau. Cave. Chauffage électrique. Copropriété en cours de création. Classe énergie : E.

105 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333

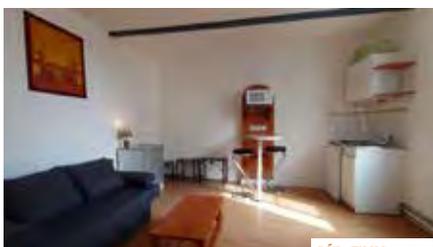


RÉF.: TAPP486633

TOURS Bord du Cher, appartement T4 de 108 m² avec vue dégagée. Séjour avec grand balcon, cuisine, 2 chambres, bureau et cellier. Garage. Copropriété de 499 lots. Charges : 2 660 €/an. Classe énergie : F.

214 000 € (Dont 7% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



RÉF.: TIMM102564

TOURS Proche de la Gare, immeuble de 75 m² composé de 5 studios, tous loués par des locataires sérieux pour un loyer de 21 572 €/an. Travaux à prévoir. Copropriété de 5 lots. Classe énergie : G.

299 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TMAI132218

SAINT-CYR Maison T5 de 122 m² avec superbe jardin arboré. Séjour-salon lumineux, chambre avec salle d'eau, 3 chambres et 2 salles d'eau à l'étage. Nombreuses dépendances. Climatisation. Classe énergie : D.

535 500 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



RÉF.: TMAI131896

MONNAIE Magnifique propriété de 350 m² avec beaux espaces de vie, cuisine équipée, 5 chambres. Nombreux rangements, cave, double garage, dépendance, piscine couverte. Jardin arboré de 4500 m². Classe énergie : B.

894 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333

EXCLUSIVITÉ



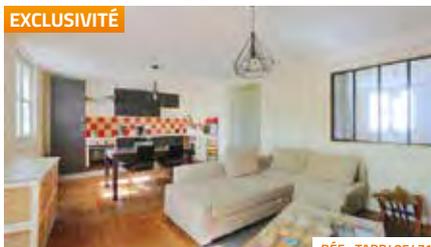
RÉF.: TAPP487588

TOURS Studio de 20 m² au cœur du Vieux Tours donnant sur une cour intérieure au 3^{ème} étage. Refait à neuf, vendu loué, locataire sérieuse, loyer : 4 440 € HC/an. Copropriété de 16 lots. Charges : 807 €/an. Classe énergie : E.

98 100 € (Dont 9% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717

EXCLUSIVITÉ



RÉF.: TAPP485471

TOURS Appartement T2 de 48m² au 2^{ème} étage offrant : grande pièce, cuisine aménagée et équipée, chambre côté cour et salle d'eau. Chauff. individuel. Copropriété de 5 lots. Charges : 1 566 €/an. Classe énergie : E.

183 800 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI131841

TOURS Maison de ville de 102 m² orientée est-ouest offrant grand séjour de 26 m², véranda, deux chambres, cuisine aménagée, deux salles d'eau et wc. Jardin d'environ 70m². Chauffage gaz. Classe énergie : F.

434 600 € (Dont 6% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI130815

TOURS BLANQUI Maison de 6 pièces au calme de 120 m² offrant beau séjour, quatre chambres et une cuisine aménagée. Studio indépendant de 35 m². Terrain de 170 m². Garage possible en sus. Classe énergie : C.

572 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI132305

SAINT-AVERTIN Maison 7 pièces de 155 m² rénover avec piscine balnéo. 5 chambres, dont 1 parentale en rdc et 1 bureau. Terrasse donnant sur très beau jardin. Toiture neuve, chauffage électrique. Classe énergie : D.

649 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



RÉF.: TMAI129186

CHAMBRAY Maison 11 pièces de 280 m² offrant double séjour de 45 m², huit chambres, salle à manger, cuisine, deux salles de bains et deux salles d'eau. Jardin clos de 1 000 m² avec piscine 10x5. Classe énergie : E.

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

02 47 717 717

Taux d'usure, inflation et taux d'intérêt

Peut-on croire à l'embellie ?

Inflation et taux d'intérêt : la spirale infernale...

La hausse des taux d'intérêt, c'est la première conséquence de l'inflation et la plus sensible pour les candidats à l'accession immobilière. Pour lutter contre les prix qui s'emballent, la Banque de France doit augmenter ses taux directeurs. C'est-à-dire le taux auquel elle prête elle-même de l'argent aux banques qui vont accorder des prêts à leurs clients. En augmentant le prix de l'argent, la banque centrale espère diminuer le volume des crédits et donc la masse d'argent en circulation. Cela revient, en fait, à appuyer sur la pédale de frein de l'économie.

Logiquement, si les banques dépensent plus pour emprunter les fonds qu'elles prêtent, elles vont finir par reporter l'augmentation sur les taux d'intérêt qu'elles proposent à leurs propres clients. C'est ce qui se passe depuis quelques mois.

Entre octobre 2020 et octobre 2022, les taux d'intérêt moyen ont progressé d'au moins un point. Cette hausse se traduit de façon très concrète pour les candidats à l'emprunt immobilier. Pour un même montant de remboursement mensuel, ils vont pouvoir emprunter moins. Par exemple, pour une mensualité de 700 € par mois, sur une durée de 20 ans, avec un taux d'intérêt assurance comprise de 1,3 %, comme on pouvait en trouver avant la crise, un acquéreur pouvait emprunter 150 000 €. Si le taux passe à 2,3 %, la somme qu'il est possible d'emprunter tombe à 135 000 €



En augmentant le taux d'usure, en octobre, la banque de France espérait redonner un peu d'air au marché immobilier, en facilitant les crédits. Mais les banques, poursuivies par l'inflation et les taux directeurs de la même Banque de France, ont largement choisi d'augmenter leurs taux, refermant la tenaille du taux d'usure sur les acquéreurs. Un piège dont il faudra bien sortir, d'une façon ou d'une autre.

Une inflation qui s'installe



La question de savoir si l'inflation est en train de s'installer durablement en France et en Europe est donc tout à fait essentielle pour l'avenir du marché immobilier. Les chiffres du mois de septembre pourraient (un peu) nous rassurer. En effet, pour le deuxième mois consécutif, l'inflation marque légèrement le pas en France, selon les chiffres de L'INSEE. Sur un an, la hausse des prix à la consommation s'établit à 5,6 %, contre 5,9 % en août. Et, selon les statisticiens, ce repli est dû, en grande partie à l'accalmie des prix de l'énergie et des services.

Certes, mais ce petit rayon de soleil ne doit pas faire oublier une situation devenue réellement préoccupante depuis plusieurs mois. Les prix de l'énergie, en moyenne, ont progressé de 17,8 % sur un an. Des hausses bien plus importantes encore sur certains produits, qui impactent

directement le secteur de la construction et de l'immobilier.

D'où nous vient l'inflation actuelle ? Avant même la crise du covid, les marchés de l'énergie connaissaient des tensions qui pesaient lourdement sur les prix. Mais, à partir de la fin 2020 et le déconfinement, la demande mondiale a brutalement augmenté, créant un important déséquilibre sur de très nombreux marchés. Car l'offre, bien évidemment, ne pouvait pas reprendre à la même vitesse. D'autant que les entreprises étaient souvent désorganisées, sans trésorerie et en pénurie de personnel.

Élément aggravant, en déclarant la guerre à l'Ukraine, la Russie a achevé de totalement désorganiser le marché mondial de l'énergie et des matières premières (pétrole, gaz, huile, blé...). Or, on le sait, ce sont l'énergie et les matières premières qui, bien souvent, allument la mèche de l'inflation, puisque toutes les productions industrielles, mais aussi agricoles, en sont dépendantes.

La guerre en Ukraine, qui se prolonge, a donc boosté une inflation qui aurait dû s'essouffler. Les prix augmentent désormais durablement et les consommateurs en viennent logiquement à demander des augmentations de salaire en compensation. Hausses de salaires qui augmentent les coûts des entreprises et donc, en ricochet, le prix final des biens et des services. Le cercle vicieux de l'inflation pourrait se mettre en place...

Dans
votre prochain
magazine :
**BILAN DU
MARCHÉ 2022 /
PERSPECTIVES
2023**

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



 Dans le Centre Val-de-Loire, au bord du Cher, une maison de village et ses dépendances sur 2600 m² de terrain
Ref 785816

695 000 €

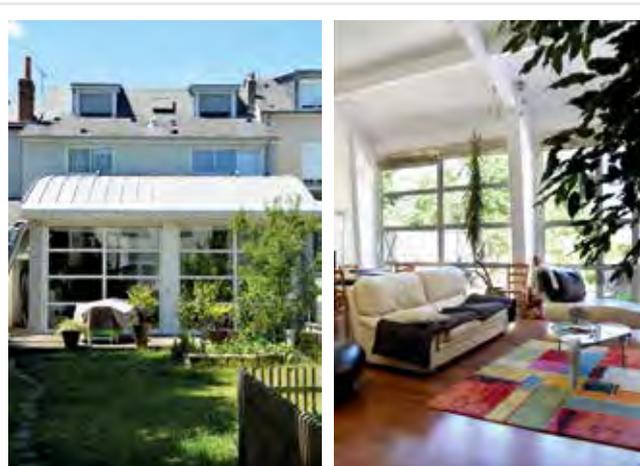
En vente en Touraine



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

499 900 €

En vente à Tours



 À Tours, à 12 min à pied de la gare, une maison de ville avec jardin et dépendances
Ref 907734

832 000 €

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





PAROLE D'EXPERT

par Céline Marquet

La nouvelle donne du marché de l'immobilier

Par Céline Marquet, de l'Agence AIM Transactions Immobilières, installée à Tours et à Montlouis-sur-Loire.

Comment sentez-vous les évolutions du marché actuellement ?

Depuis le 3e trimestre 2022, un changement est en train de s'opérer. La première manifestation de ce changement est que les produits sont un peu plus longs à vendre. Par contre, et bien entendu, les biens qui sont proposés au bon prix et bien placés peuvent partir en quelques jours. Mais la part des biens qui restent plus longtemps en stock a tendance à augmenter. Cela est dû, en grande partie, au fait que les prêts sont plus compliqués à obtenir, et surtout que le nombre de produits à la vente est plus important. On ressent également, actuellement, comme une morosité et une crainte pour le futur. Cela incite certains acquéreurs à remettre leur projet à plus tard.

Nous avons réalisé beaucoup d'estimations, ces derniers temps. Tout cela fait que le déséquilibre que l'on observait depuis deux ans est en train de se résorber, le marché s'équilibre. En conséquence, on assiste actuellement à une stagnation des prix. Mais si la situation perdure, on devrait entamer un cycle orienté à la baisse.

Y-a-t'il une évolution dans les secteurs les plus demandés ?

Non, les secteurs demandés restent sensiblement les mêmes. Les personnes qui visent les très bons quartiers ont, généralement, moins de difficultés bancaires et moins de besoins de financement. En revanche, les primo accédants sont moins présents en ce moment. Ils sont un peu dans une position d'attente et quand ils vont revenir sur le marché, ils seront sans doute tentés de se tourner plutôt vers les extérieurs de la ville.

Comment un professionnel peut-il accompagner ses clients dans la situation actuelle ?

Avec le recul des années, nous avons connu de bonnes années et aussi des périodes plus difficiles. Nous avons toujours su nous adapter. Notre rôle est de guider les vendeurs pour qu'ils intègrent la nouvelle tendance du marché. Il y aura toujours des transactions, le marché tourangeau est sain et dynamique, mais il va falloir que les vendeurs s'adaptent. Pour les acquéreurs, évidemment, l'adaptation sera plus facile, puisque l'évolution du marché devrait plutôt aller dans leur sens.



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

Il va falloir que les vendeurs s'adaptent. Aujourd'hui, on ne peut plus anticiper la hausse. Il faudrait plutôt commencer à assimiler la possibilité d'une baisse des prix de l'immobilier. De ce point de vue, nous précisons bien à nos clients que nos estimations ne sont valables que pour une durée limitée. Elles seront peut-être à revoir à la baisse dans les mois à venir.



AIM Transactions

AGENCE DE TOURS
7 rue George Sand 37000 TOURS
02 47 61 79 96
agence@aim-transactions.com

EXCLUSIVITÉ



TOURS LES FONTAINES

79 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.72% TTC
(Prix 72 000 € hors honoraires)

Réf 2018
Classe énergie : D



EXCLUSIVITE ! Appartement T2 de 43.53 m², dans une résidence bien entretenue, composé d'une pièce de vie avec placard, 1 chambre, cuisine, SDB, WC. Charges + 147 EUR par mois comprenant eau chaude et froide, ch collectif. Copropriété de 149 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1 768.00 euros.

EXCLUSIVITÉ



TOURS BERANGER

189 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 2019
Classe énergie : E



Exclusivité ! Dans une résidence sécurisée en hyper centre de Tours, venez découvrir ce charmant T2 avec une place de parking en sous-sol. 1^{er} étage avec ascenseur. Emplacement idéal, proche de toute commodité. Copropriété de 130 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 931.96 euros.



CHAMBRAY LES TOURS

262 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.80% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 2022
Classe énergie : E



A découvrir dans quartier résidentiel. Maison sur sous-sol à rafraîchir, composée, sur le niveau de vie, d'une belle pièce de vie Est-ouest donnant sur un balcon, d'une cuisine, de deux chambres, d'une SDD avec WC, et d'un WC. Au SS, un bureau, une pièce, une chaufferie, et un grand garage. Le tout sur une parcelle de 450 m², clôturée et arborée.



VOUVRAY

449 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.63% TTC
(Prix 430 000 € hors honoraires)

Réf 338
Classe énergie : C



Charmante maison, à quelques pas du centre-ville de Vouvray. Le RDC se compose d'un salon/séjour spacieux et lumineux, une cuisine avec cellier attenant, une grande chambre et une SDD avec WC. Véranda donnant sur le jardin. A l'étage, 4 chambres. une SDB et un WC. Au s.sol, un grand espace de stockage et une pièce de 36 m². Terrain de 700 m² arboré.



AMBOISE

457 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.10% TTC
(Prix 439 000 € hors honoraires)

Réf 335
Classe énergie : C



Maison de 2009 située dans un environnement calme. Entrée sur une belle pièce de vie de 45m² donnant sur la terrasse et au jardin une cuisine moderne A et E, 2 belles chambres, 1 grande SDB, 1 bureau et 1 WC. Cette maison est équipée d'un double garage, 1 cave, 1 cuisine d'été et des combles aménageables. Chauffage au sol PAC. Jardin arboré.

EXCLUSIVITÉ



MONTLOUIS SUR LOIRE

282 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.44% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 336
Classe énergie : D



EXCLUSIVITE ! Quartier recherché. Sur un terrain clos et arboré, avec garage, agréable maison à quelques pas du centre-ville ! Elle se compose au RDC d'une entrée avec placard, d'une belle cuisine ouverte sur séjour donnant sur la terrasse, d'un salon, d'une SDD et WC. A l'étage, 3 chambres, une SDB et un WC. Terrasse avec véranda, agréable jardin.

EXCLUSIVITÉ



FONDETTES

431 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37578
 Classe énergie : D



Fondettes centre, à pieds du bourg, des commerces, des écoles et transports en commun, Maison de 2004 construite sur un terrain clos et arboré de 1 000 m² environ, au calme dans une impasse. La maison dispose d'une surface habitable de 130 m², 5 pièces, 4 chambres.

EXCLUSIVITÉ



ATHÉE-SUR-CHER

323 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37577
 Classe énergie : D



A Athée sur Cher, 20 min de Tours Est (Gare TGV 22 minutes), Maison familiale de 135 m² env. construite en 2003, 4 chambres dont deux en RDC, 2 salles d'eau, garage, 1 900 m² de terrain environ. Exclusivité Cimm Immobilier !

EXCLUSIVITÉ



JOUÉ LES TOURS

220 000€

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37579
 Classe énergie : A



Maison à Joué les Tours limite Ballan Miré. Maison de 80 m² construite en 2016, 3 chambres, une salle d'eau avec douche à l'italienne. Jardin d'environ 500 m²...

RARE



TOURS

230 160 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.60% TTC
 (Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 7384170
 Classe énergie : NC



LOCAL COMMERCIAL 100 m² AUX HALLES TOURS cession de droit au bail rue des Halles, dans une rue passante, avec une grande vitrine sécurisée / une visibilité maximale. Une cuisine et un WC, refait à neuf en 2019, décoration équilibrée entre le charme de l'ancien et le contemporain. Local climatisé. Une Cave complète l'ensemble.

EXCLUSIVITÉ



BALLAN-MIRÉ

880 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37575
 Classe énergie : B



Ballan-Miré, Maison 335 m² 6 chambres dont 3 suites et 1 chambre de plain pied + bureau, joli jardin avec piscine, terrasse. Paris 1h30, Maison proche du centre-ville (à pied), dans le quartier calme et recherché de la Pasqueraie.



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

1 732 500 €

Honoraires à la charge de l'acquéreur
5,00 % TTC

(Prix 1 650 000 € hors honoraires)
Classe énergie : B/A



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

1 285 000 €

Honoraires à la charge vendeur

Classe énergie : Vierge

Sublime maison d'architecte d'env. 393 m² sur un terrain de 1650 m² se composant de 6 chambres dont une suite parentale de plus de 60 m². La pièce de vie de 75 m² avec sa cheminée vous invite à la convivialité. Les différentes terrasses autour de la piscine ou celles des chambres vous conviennent à la lecture et au repos. Les volumes sont exceptionnels. La piscine de 12x6 et son jacuzzi sont là pour vous ravir. Le terrain planté d'hortensias, de rosiers et d'érables entre autres inscrit cette maison dans un bel écrin.

Cette demeure de charme datée du XVII^{ème} siècle d'environ 255 m² habitables propose un cadre de vie familiale très agréable ainsi que de nombreux espaces extérieurs fleuris et arborés. Au RdC une entrée distribue une chambre avec salle d'eau, un vaste salon de 32 m² avec cheminée, une salle à manger/cuisine, et un séjour avec cheminée. Le premier étage se compose de quatre chambres et de deux SdE. Grenier aménageable. Un jardin verdoyant de 7603 m² véritable espace de quiétude saura vous séduire. Une cave vient compléter le bien.

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

(Avis de valeur offert, recherche personnalisée)

Val de Loire
Sologne

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

N'hésitez plus, appelez-nous au :
02 47 88 98 90
www.valdeloire-sologne-sothebysrealty.com

36 Rue de la Scellerie à TOURS



NOUVEAUTÉ



TOURS

349 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9988

Classe énergie : C



EXCLUSIVITÉ



SEMBLANÇAY

233 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9980

Classe énergie : E



Venez découvrir cet appartement familial en rdj, composé d'un beau séjour ouvert sur une cuisine A/E, 2 chbres avec rangement, une sdb, ainsi qu'une suite parentale. Un grand jardin et une place de parking. Vous succomberez au charme et au calme de ce bien d'exception. Chges/an : 1198.00 €.

Idéalement située, dans une commune recherchée et un secteur calme, charmante maison au beau potentiel. Elle propose une belle pièce de vie lumineuse sur véranda avec accès sur le jardin, 3 chbres et 2 sde. Un jardin, sans vis à vis. 2 caves creusées et un emplacement pour 3 voitures complètent ce bien. A visiter sans tarder !

À SAISIR



SAINT CYR SUR LOIRE

265 800 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9977

Classe énergie : E



COUP DE COEUR



LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE

332 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9975

Classe énergie : F



Idéalement située, charmante maison au beau potentiel, composée d'un séjour ouvert sur le jardin, d'une cuisine, de 3 chambres, d'une sde, d'un grenier à aménager, d'un gge, et d'un jardin intimiste. Cette maison offre de belles possibilités d'agrandissement. A visiter sans tarder !

Belle maison entièrement rénovée. Au rdc : une pièce de vie spacieuse et lumineuse avec sa cheminée, une cuisine A/E, 3 chambres dont deux avec placards, une sde avec douche à l'italienne, un wc et une belle entrée. Au ss, une grande chambre, une salle cinéma, une buanderie, une cave et un garage. Pour parfaire l'ensemble, un charmant jardin !

GUY HOQUET

VENTES
IMMOBILIÈRES
PRIVILÉGIÉES

DU 24 OCTOBRE AU 30 NOVEMBRE 2022

+ POUR L'ACHAT DE VOTRE BIEN,
SOYEZ LE PREMIER SUR LE COUP !

J'EN PROFITE !

L'IMMOBILIER GARANTI
+ FINANCEMENT + GESTION + PATRIMOINE + ASSURANCES + EXPERTISES

Photo: Olivier Proust, Guy Hoquet. Visites virtuelles en ligne: Charles de Gaulle (St-Cyr-sur-Loire) / Membrolle-sur-Choisille

INVESTISSEUR



VEIGNE

124 775 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.50% TTC
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 103

Classe énergie : C



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 30 m², une place de parking extérieur est rattachée au logement. Appartement vendu avec un locataire en place.

INVESTISSEUR



TOURS

169 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 95

Classe énergie : D



Appartement T3 de 55 m² 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 m². Une place de stationnement en souterrains. Proche des transports en commun et du centre de Tours.

INVESTISSEUR



SONZAY

439 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 74

Classe énergie : D



Ensemble immobilier comprenant deux studios, deux T3 en duplex, deux T2 dont un en duplex. Une grange complète cet ensemble vendu avec 6 locataires en place pour des revenus locatifs mensuels de 2485 euros. Belle rentabilité.

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 m².

COUP DE COEUR



LA VILLE AUX DAMES

424 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 92

Classe énergie : C



Maison d'habitation de 168 m² 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 m². Idéalement situé, proche des écoles et commerces.

LOUANS

285 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 104

Classe énergie : D



Venez découvrir cette maison d'habitation d'environ 155 m² habitable dans un environnement calme, comprenant une entrée, un salon, une cuisine, une salle de bains, une salle d'eau, quatre chambres, une cave et un garage de 17 m². Profitez d'un jardin arboré de 2434 m².

EXCLUSIVITÉ





MONTOIRE SUR LE LOIR

137 370 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.32% TTC
 (Prix 128 000 € hors honoraires)

Réf M2066
 Classe énergie : F



A proximité des commerces, grande maison avec sous sol aménagé comprenant au rez-de-chaussée : une entrée, un salon avec cheminée, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau et des WC. Au sous sol, deux chambres avec douche et lavabo, un cellier, une cuisine d'été et un garage. Terrain clos et arboré de 900 m² avec puits.



BONNEVEAU

128 850 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.38% TTC
 (Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf M2064
 Classe énergie : NC



Joli pavillon de 95 m² composée d'une belle pièce de vie donnant accès direct à la cuisine aménagée, 3 chambres la salle de bain. Sous-sol complet avec une arrière cuisine, un double garage, cave, atelier... Le tout sur un terrain clos de 938 m². Environnement calme et paisible, à proximité des commerces et écoles.



CHAHAINES

221 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.44% TTC
 (Prix 208 000 € hors honoraires)

Réf 2063
 Classe énergie : A



Jolie longère en pierre de 155 m² habitable comprenant au rez-de-chaussée une cuisine aménagée une salle à manger un salon un. A l'étage un palier desservant 2 chambres un dressing des WC + une suite parentale avec douche. Un garage et un atelier attenant à la maison sur un terrain clos et arboré de 520 m², puits, cave non attenante a la maison



LES HERMITES

171 150 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.97% TTC
 (Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf M2057
 Classe énergie : E



Très jolie maison de bourg entièrement rénovée de 71 m² habitable comprenant au rez-de-chaussée une cuisine aménagée et équipée un salon salle à manger de 30 m² un cellier + un WC. A l'étage deux chambres avec une salle d'eau avec WC. Un extérieur clos et arboré avec atelier + une cave sur un terrain de 520 m² avec toutes les commodités dans le village.



LES ROCHES L EVEQUE

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 76 m² de plain pied comprenant une cuisine, salon, salle de bains et une chambre. Une deuxième partie en pierre de tuffeau de 86 m² avec une pièce de vie et une chambre à l'étage deux chambres. Grange, appentis, petites dépendances sur terrain clos de 738 m².



NEUVILLE SUR BRENNE

192 150 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.75% TTC
 (Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 1973
 Classe énergie : C



Jolie maison composée de 4 chambres dont une de plain pied, belle pièce à vivre avec cuisine ouverte et son poêle à bois. Terrasse sur l'arrière et garage attenant. Terrain en partie clos de 1 349 m². Cadre agréable. Tous commerces à 5 minutes.



CHATEAU RENAULT

165 850 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
 (Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 1649
 Classe énergie : NC



En centre ville à proximité de toutes commodités, gare, commerces et écoles. Maison sur trois niveaux, salon, séjour, cuisine, arrière cuisine, cellier et wc. Au premier 4 chambres, salle de bain et wc. au second 1 chambre et grenier. cour fermée et 2 garages. DU VOLUME POUR CETTE MAISON DE VILLE.



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 300 m² habitables, beaux volumes. Terrain arboré de 1 hectare.

À SAISIR



RICHELIEU

294 000 €

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

Réf 2048
Classe énergie : D



Ensemble de 3 maisons offrant 255 m² habitables, une maison composée d'un hall, séjour, cuisine/ salle à manger, salon, suite parentale. Une seconde proposant une chambre, une salle d'eau de plain-pied et une double chambre, cuisine et une chambre, salle d'eau/wc. Une troisième maison proposant séjour avec cuisine, séjour, chambre et salle d'eau/wc.

NOUVEAUTÉ



RICHELIEU

54 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 50 467 € hors honoraires)

Réf 2072
Classe énergie : D



Appartement de 59 m² dans Richelieu intra muros, dans une petite copropriété. A l'abri des regards derrière une porte de porche sécurisée, situé au 1^{er} étage d'un immeuble rénové, il se compose d'un séjour avec cuisine ouverte, d'une chambre avec salle de bains et d'un wc. Copropriété sans litige - Lot n° 4 - Charge annuelle environ 520 eur.

COUP DE COEUR



A 10 MIN DE RICHELIEU

147 000 €

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

Réf 2036
Classe énergie : F



Entre Richelieu et Loudun, maison nichée dans un écrin de verdure clos et sans vis à vis ; elle propose une cuisine avec cheminée ouvert sur un salon, 3 chambres et une salle d'eau. Un double garage, un serre bois et un cellier complètent ce charmant petit ensemble. Pas assez de place, un terrain en zone constructible détaché mais au pied de la maison.

NOUVEAUTÉ



A 8 MIN DE RICHELIEU

220 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 2071
Classe énergie : E



Maison composée en rez-de-chaussée d'une entrée, d'un salon, un wc, une cuisine donnant sur terrasse, d'une salle à manger et d'une chambre avec dressing ainsi qu'une salle d'eau. A l'étage : 3 chambres, un bureau, un wc et une salle d'eau. Jardin arboré clos de murs avec des dépendances. Garage ouvert. Potager non attenant avec puits et stationnement.

À SAISIR



CHINON

220 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.76% TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 2057
Classe énergie : D



Idéalement situé (commerces, axe vers tours, sante...) pavillon entièrement rénové offrant sur 137 m², une véranda à usage de salle à manger, un séjour, cuisine ouverte sur pièces à vivre, 4 chambres dont 3 de plain-pieds, 2 salles d'eau. Sous-sol complet aménagé, garage, atelier, jardin clos sans vis-à-vis et 2 emplacements de parking extérieur.

COUP DE COEUR



A 10 MIN DE RICHELIEU

141 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 2025
Classe énergie : E



Dans un village classé parmi les plus beaux villages de France, craquez pour cette maison de charme avec ses espaces de vie très cosy, un savoureux mélange des matériaux anciens et contemporains. Profitez de sa terrasse bien exposée et de l'originalité de son sous-sol offrant une cave taillée dans la roche de 40 m² un petit bijou dans un bel écrin !

NOUVEAUTÉ



A 10 MIN DE RICHELIEU

220 500 €

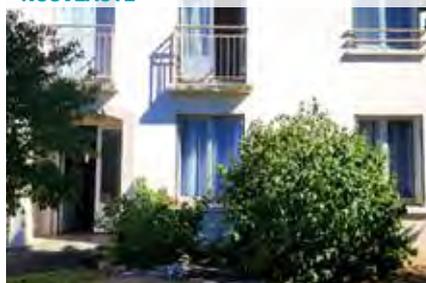
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 2066
Classe énergie : NC



Ensemble de 3 maisons de village en pierre et composé : un premier logement de 75 m² de type 3 avec garage et jardinet, actuellement loué. Un second logement de 61 m² de type 3 avec garage, actuellement loué. Un troisième logement de 114 m² de type 5 avec garage et jardinet, actuellement vacant. Un joli ensemble avec des perspectives de rapport !

NOUVEAUTÉ



RICHELIEU

69 550 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf 2067
Classe énergie : NC



Appartement type 2 de 53.19 m² vendu entièrement équipé et composé d'une entrée, d'une cuisine aménagée et équipée, d'un séjour, une chambre avec dressing, une salle d'eau et wc séparé un local fermé - Stationnement aisé autour de la résidence - Copropriété de 10 lots / 160 tantièmes - sans contentieux - 600 eur environ de charges annuelles.

EXCLUSIVITÉ



POCE SUR CISSE

118 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
7.27% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 7081
Classe énergie : G



A quelques minutes du centre-ville d'Amboise, se compose d'un jardin clos, d'une 1^{re} cave troglodyte très saine de 100m² avec belle hauteur sous plafond, d'une pièce troglodyte, d'une maison avec salon, chambre, salle d'eau et WC. Une grange attenante, un grenier et une 3^e cave troglodyte. En hauteur, un jardin avec une belle vue.

EXCLUSIVITÉ



NEUVY LE ROI

143 100 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7102
Classe énergie : E



Maison de bourg située à Neuvy le roi (15 kms de Tours Nord). Elle se compose d'une cuisine, d'une salle d'eau, et d'un salon avec poêle à granulés. A l'étage, un palier dessert 2 chambres, l'une avec un point d'eau et wc séparé. Au sous-sol: un cellier et une cave. Le plus de cette maison : Un jardin très agréable exposé plein sud.

EXCLUSIVITÉ



AMBOISE

1 995 000 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 428
Classe énergie : D



VISITE VIRTUELLE SUR DEMANDE. Cette propriété de 654 m² se compose de trois corps de bâtiments. Deux grandes salles de réceptions de 127 M² et de 90 m², 3 cuisines dont une professionnelle, de nombreux couchages, 2 suites pour personne à mobilité réduite, un terrain de 2 hectares, voire plus si besoin, dans un cadre unique au pied de la forêt.

EXCLUSIVITÉ



LA FERRIERE

302 000 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7096
Classe énergie : E



SEULEMENT chez DE NORAY IMMOBILIER, Située à la Ferrière (25 mn de Tours Nord). Elle se compose d'une cuisine lumineuse, d'une pièce de vie, d'une chambre, une salle d'eau. À l'étage, une grande pièce, un espace bureau, 2 belles chambres, une salle de bain et un wc. Vous trouverez une terrasse côté sud et une autre côté nord, où se trouve le jardin.

EXCLUSIVITÉ



MONTBAZON

212 000 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7095
Classe énergie : D



Maison avec grand garage. Cette maison vous offre une pièce de vie spacieuse et lumineuse, une cuisine, deux chambres et une salle d'eau. Le tout repose sur un sous-sol complet, avec garage, buanderie, et une pièce aménageable pouvant servir de troisième chambre. Coté jardin : garage indépendant de 30 m².

EXCLUSIVITÉ



VEIGNE

112 000 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 485
Classe énergie : NC



Situé à Veigné 37250, terrain plat de 528 m², en lotissement, exposé plein sud, complètement viabilisé, hors ABF, libre de tout constructeur, proche centre-ville, commerces et écoles. Pour plus d'informations : Frédéric Filleux 06.09.37.06.36 / 02.47.20.20.75 / Copropriété de 45 lots.

EXCLUSIVITÉ



SAINT CYR SUR LOIRE

344 000 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7014
Classe énergie : D



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

EXCLUSIVITÉ



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.

ESTIMATION
OFFERTE
VISITE VIRTUELLE

TOURS

20 rue de Clocheville



*Nous recherchons activement des biens dans l'indre et Loire
pour nos clients*

A VENDRE



20km de vendôme

Propriété du 16^e de 447 m² sur 7 hectares



678 000 €



Saint Avertin

Maison d'architecte sur un parc paysagé de 3 300 m²



1 675 000 €

Domaines et châteaux
une marque de Noray immobilier





VALLEE DE LA CISSE

240 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 224 300 € hors honoraires)

Réf 7916

Classe énergie : E



A 20 MN DE BLOIS

299 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.84% TTC
(Prix 282 500 € hors honoraires)

Réf 7944

Classe énergie : D



A 20 mn de BLOIS, au cœur de la vallée de la Cissé, dans un très beau cadre verdoyant, maison d'env. 100 m² proposant : une entrée desservant un salon, une cuisine aménagée. A l'étage : 2 chambres et 1 grand bureau, 2 salles de bains et wc. Cave. Le tout sur un terrain de 800 m².

Dans un village tous commerces, grande maison ancienne du XIX^{ème} d'env. 227 m² proposant au RdC : belle pièce de vie de 87 m² avec cheminée et poutres, cuisine équipée, grande chambre avec cheminée et SdE. A l'étage : 5 chambres, SdE, lingerie. Dépendances et grand préau. Le tout sur un joli parc de 2 478 m².



BLOIS CENTRE

398 730 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.48% TTC
(Prix 378 000 € hors honoraires)

Réf 7938

Classe énergie : D



BLOIS VIENNE

188 680 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 178 000 € hors honoraires)

Réf 7959

Classe énergie : D



En cœur de ville, très bel Appartement en duplex de 135 m² comprenant une entrée, cuisine aménagée donnant sur la terrasse, séjour lumineux, 4 chambres, salle de bains et salle d'eau. Grande terrasse de 78 m² avec vue sur Loire. Cave et Garage privatif fermé.

Dans une petite copropriété proche des commerces : Bel appartement T4 de 90 m² avec parking privatif situé au 1^{er} étage proposant : entrée avec dégagement et placards, séjour de 23 m² avec balcon, cuisine aménagée/équipée avec arrière-cuisine, 3 chambres, dressing, salle d'eau et wc séparés.



PROCHE CHEVERNY

333 400 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-539

Classe énergie : E



Proche CHEVERNY, construction traditionnelle d'env. 120 m², comprenant 3 chambres dont 2 de plain pied. En bon état général mais nécessitant une remise au goût du jour, ce bien est implanté au milieu d'un parc boisé d'env. 2,3 Ha avec mare. Cette propriété édifiée dans un cadre campagnard reste poche des commodités.



BLOIS

410 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-547

Classe énergie : D



A proximité du château, cette maison ancienne d'env. 145 m² dispose d'un séjour ouvrant directement sur une terrasse surplombant les vieux quartiers. Ce bien est situé en cœur de ville, proches de toutes commodités. Offrant 4 chambres dont 1 parentale, il bénéficie d'une vue sur la Loire. Une cave et un garage fermé valorisent ce bien.



**PROCHE
MONTRICHARD**

442 200 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-413

Classe énergie : NC



Vallée du Cher, jolie demeure ancienne, implantée sur un terrain d'env. 2 Ha avec dépendance à réhabiliter. D'env. 300 m², cette propriété de campagne dispose de vastes pièces de réception et de 9 chambres. En bon état général, elle peut de par sa configuration, abriter une famille ou un projet touristique. Caves et garages complètent cette maison.



SUD DE BLOIS

576 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-550

Classe énergie : B



15mn au sud de BLOIS, maison de construction traditionnelle, d'env 250 m², disposant d'un séjour d'env 50 m², d'une cuisine en partie ouverte de 15 m², 5 chambres dont 1 suite parentale de PP composent ce bien. Implantée dans un environnement campagnard sur un terrain d'env 7000 m², cette maison, qui bénéficie d'un garage, d'un préau et d'une cave.



BLOIS

786 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-543

Classe énergie : D



Proche gare et commodités, demeure d'env. 300 m² sur 3 niveaux. 1 grand séjour, 5 chambres dont 4 avec salle d'eau, 1 bureau et 1 studio indépendant d'env. 23 m² composent cette maison. Des parquets, des moulures, des cheminées et un ascenseur valorisent ce bien. Une terrasse orientée sud avec vue sur la Loire permet de profiter de son jardin. Un double garage et une cour intérieure.

Poêles, cheminées, chaudières...

La nouvelle vie du chauffage au bois



Depuis plusieurs années déjà, le chauffage au bois a le vent en poupe. Mais, avec la crise des énergies fossiles, ce combustible à la fois renouvelable et moins coûteux, est l'objet de toutes les attentions.

Chaleur du foyer

Dans l'imagerie collective, le chauffage par le bois, c'est la cheminée qui crépite dans le salon. C'est la chaleur des flammes qui attire les regards et qui donne un aspect chaleureux au salon. Mais, si le bois est bien une des énergies de chauffage qui a le vent en poupe, l'heure n'est plus aux foyers ouverts qui laisse échapper la chaleur, juste pour la beauté du spectacle. D'ailleurs, dans de très nombreuses communes, il n'est plus autorisé de faire du feu dans une cheminée à foyer ouvert. En effet, un feu dans une cheminée à foyer ouvert libère des particules fines qui sont très polluantes et nocives, tant dans votre intérieur que pour l'air extérieur. A titre d'illustration, il faut savoir qu'un feu d'une heure et demi dans une cheminée à foyer ouvert pollue autant qu'une voiture qui roule au diesel pendant 1 000 km.



Faites des économies !

En changeant son mode de chauffage, on peut réellement gagner de l'argent. Selon une étude de l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), passer du chauffage au fioul domestique aux granulés de bois, dans une maison ancienne des années 70, peut faire économiser, en moyenne, 1 300 € par an pour un foyer de quatre personnes. Certes, il y a un coût d'installation, mais il sera vite amorti et il existe des aides pour franchir le pas..

En dépit de l'interdiction des cheminées à foyer ouvert, le chauffage au bois ne cesse de progresser dans notre pays comme dans toute l'Europe. De ce point de vue, les chiffres sont éloquentes. Le marché des appareils de chauffage par le bois a progressé de plus de 34 % en 2021 par rapport à 2020, selon Observ'ER, l'Observatoire des Énergies renouvelables. A tel point que le bois est devenu la première source d'énergie renouvelable consommée en France. Il représente aujourd'hui 3,7 % de la consommation d'énergie primaire dans notre pays et c'est un chiffre qui ne cesse de progresser. Aujourd'hui, selon Le Mag Energie Posi+ive, sept millions de foyers sont équipés d'un appareil de chauffage au bois. Sans compter les 1,4 million de cheminées à foyer ouvert qui restent en fonction. Et il s'en vend environ 450 000 chaque année. Toujours selon la même source, le marché du bois en bûches et des granulés de bois suit la même courbe. Plus de 50 millions de stères de bois sont vendus chaque année en France.



Des atouts écologiques et économiques

Il y a, naturellement, de bonnes raisons à cet engouement. Et elles sont autant économiques qu'écologiques. Économiques, d'abord : le bois reste le combustible le moins cher du marché, largement devant le fioul et le gaz naturel. A noter que ces deux énergies fossiles sont désormais interdites dans les logements neufs. Et le comparatif est encore plus flatteur avec l'électricité. L'explosion actuelle des prix de l'énergie, qui n'épargne pas le bois, ne change rien à l'affaire.

Mais le bois est aussi, très nettement, l'énergie la plus écologique. D'abord, il s'agit d'une énergie renouvelable. Tant que l'on régénère la ressource à hauteur de ce que l'on prélève pour se chauffer, tout va bien. Ensuite, c'est une énergie qui ne produit que peu de gaz à effet de serre et qui est peu polluante, surtout dans sa forme de pellet et, évidemment, dans le cadre d'une utilisation en foyer fermé.





Poêles, cheminées, chaudières... La nouvelle vie du chauffage au bois



Le bois oui, mais sous quelle forme ?

Le chauffage au bois, en fait, recouvre plusieurs types de combustibles et donc plusieurs types de poêles qui ont, chacun, leurs spécificités.

Les bûches de bois

C'est évidemment le combustible auquel on pense en premier quand on parle de chauffage au bois. Et c'est, en effet, le plus répandu. Il n'a pourtant pas que des avantages. Le principal de ses atouts, c'est son prix : la bûche de bois est le combustible le moins cher du marché. C'est aussi une ressource facile à trouver quand on vit en secteur rural et un matériau renouvelable si on prend soin de ses forêts. Certes, mais la bûche, pour être efficace d'un point de vue énergétique, doit être parfaitement sèche (moins de 20 % d'humidité) et être brûlée dans un appareil de très bonne qualité. Sinon, elle va émettre des particules fines en se consumant. Autre inconvénient : les bûches, ça prend de la place et c'est un peu lourd à placer dans l'appareil de combustion.

Les granulés de bois

On les appelle aussi les pellets de bois. Il s'agit, en fait, de résidus de bois et de la sciure, issus de scieries qui sont compactés et extrudés en petit morceaux de 6 mm. Le principal avantage de ce combustible c'est, justement, son aspect compact. Pour la même quantité d'énergie, il faut trois fois moins de place que pour des bûches de bois. C'est un matériau particulièrement facile à utiliser. On peut le transporter en petite quantité, le verser dans l'appareil de chauffage et il permet, aussi, de mettre en place des systèmes d'approvisionnement automatisés à partir d'une réserve. Alors, bien sûr, les pellets nécessitent une fabrication industrielle donc ils présentent un bilan carbone un peu moins favorable que les bûches (même s'il demeure bien meilleur que les autres énergies) et un prix un peu supérieur. Mais le rendement énergétique se situe autour de 90 %, ce qui est excellent.

Les plaquettes de bois

Elles sont moins répandues car elles nécessitent de disposer d'une coopérative forestière ou d'un autre professionnel du bois à proximité de son habitation. Les plaquettes, ce sont, en fait, des copeaux de bois issus de l'entretien des forêts ou des chutes de menuiserie qui sont broyées par une machine et séchées. Au niveau environnemental, c'est parfait. L'utilisation est très simple et assez semblable à celle des pellets. Le coût est à peine plus élevé que celui des bûches. En revanche, elles prennent de la place puisqu'il n'y a pas de compression. Plus de place, même, que les bûches.

Poêles, cheminées, chaudières...

La nouvelle vie du chauffage au bois

Cheminée ou poêle : le match

La cheminée, c'est un élément très apprécié de la décoration traditionnelle. Le charme de la flamme, la chaleur du feu, tout cela renvoie une image de confort et de bien-être. La cheminée traditionnelle est conçue comme un élément à part entière de la maison. Matériaux, style, forme, tout est possible. Même si, comme on l'a déjà dit, la cheminée à foyer ouvert n'est pas une solution satisfaisante sur le plan énergétique. Aujourd'hui, donc, si l'on veut profiter d'un feu dans son intérieur, il faut ajouter un insert à sa cheminée si elle est déjà existante ou la concevoir en foyer fermé, si on l'installe soi-même. Pour une cheminée, il faut un peu de place car c'est un élément encombrant. Mais c'est un choix fort, de donner au feu une position centrale dans son salon.

Les poêles, quant à eux, sont devenus de vrais objets de décoration. Les constructeurs, qui ont compris que l'aspect esthétique était déterminant conçoivent des solutions qui peuvent s'intégrer dans tous les intérieurs et convenir à tous les goûts. Le poêle est, globalement, moins encombrant que la cheminée. Il en existe même de très petits modèles, mais qui ne peuvent être envisagés que comme des chauffages d'appoint. Attention cependant, pour tout poêle, il y a un tuyau d'évacuation qui va forcément prendre de la place et avoir un effet sur l'aspect de votre pièce.



Des aides

N'oubliez pas : si vous faites le choix de remplacer votre ancien système de chauffage par un chauffage au bois, vous pouvez bénéficier d'aides financières. La prime énergie et MaPrimeRenov' (sous conditions de ressources) peuvent se cumuler. Vous pouvez également bénéficier d'un prêt à taux zéro. Mais, pour les toucher, il faut faire installer son matériel par un professionnel labellisé RGE.

Poêle ou chaudière à granulés : comment choisir ?

Le choix entre ces deux équipements, en fait, n'est pas si compliqué à faire. En effet, ils ne répondent pas aux mêmes besoins. Une chaudière à granulés, c'est un équipement de chauffage central. Elle va produire de l'eau chaude, laquelle va alimenter vos radiateurs partout dans la maison. Si vous lui ajoutez un ballon, elle va aussi chauffer votre eau, exactement comme une chaudière au gaz, par exemple. Les granulés (ou pellets), sont stockés dans un silo que l'on recharge périodiquement. Il suffit de commander les granulés et de vider les cendres de temps en temps. En revanche, tout ça (chaudière et stockage des pellets) est caché dans une pièce fermée. Il n'y a aucun aspect esthétique.

Le poêle, lui, est installé directement dans la pièce qu'il doit chauffer. Il est alimenté manuellement et doit être nettoyé régulièrement. De fait, il est le plus souvent utilisé comme un chauffage d'appoint, pour rendre une pièce plus confortable ou pour retarder l'utilisation d'un chauffage central.

chaudière et ceux du poêle. C'est ce que l'on appelle le poêle à granulés hydro ou, plus imagé, poêle bouilleur. C'est un poêle à granulés qui permet de chauffer aussi bien l'air que l'eau de votre maison. Pour le chauffage de l'air, il fonctionne exactement comme un poêle traditionnel. Pour l'eau chaude, il est équipé d'un serpentin qui permet de faire circuler l'eau dans le système et de la réchauffer. Le dispositif peut être installé en direct sur les radiateurs de la maison, mais on peut aussi installer un ballon tampon pour emmagasiner la chaleur en surplus et la restituer, même quand le poêle est éteint.

Le poêle hydro remplit donc la fonction à la fois du poêle d'appoint et de la chaudière. Et il permet, surtout, que toutes les calories produites soient utilisées. D'aspect, c'est un poêle à pellets comme les autres, donc il a sa place dans le salon. Et, comme tous les poêles, il faut l'alimenter régulièrement, puisqu'il n'y a pas de silo pour stocker les granulés.

Pour son installation, il est à noter que la tuyauterie existante peut s'adapter à l'installation d'un poêle à granulés hydro.

Dans votre prochain magazine :
PIECE PAR PIECE, DONNER À SON INTÉRIEUR UN AIR DE FÊTE.

Entre les deux

Il existe une solution qui combine les avantages de la

SCI, donation, prêt familial

comment aider les enfants à investir?



Dans le contexte actuel, de plus en plus compliqué pour les jeunes familles, de nombreux parents ont la tentation d'aider leurs enfants à investir. C'est possible et cela peut même vous permettre d'économiser de l'argent !

La donation, très encadrée

La première chose que des parents peuvent envisager pour aider un enfant à investir dans l'immobilier c'est, s'ils en ont la possibilité, de lui donner de l'argent. La donation pure et simple est évidemment possible dans le cadre familial. Mais elle est très clairement encadrée : chaque parent a le droit de donner une somme de 100 000 € à chacun de ses enfants, tous les quinze ans. Et cela, sans acquitter de droits de donation. Cela veut dire qu'un couple peut donner, sans frais, 200 000 € à chacun tous les quinze ans. La donation à un petit-enfant est exonérée de cotisation jusqu'à 31 865 €. C'est 5 310 € pour un arrière-petit-enfant. On peut donner à un enfant qu'il soit majeur ou mineur.



Déclarer en ligne

Depuis 2021, il est possible de déclarer un don en ligne, directement sur son espace personnel sur le site des impôts (impots.gouv.fr). Le service calcule automatiquement les droits de donation dus pour ce prêt et il est possible de les régler directement par carte bancaire ou par prélèvement.

Au-delà de la donation pure et simple, des parents peuvent envisager de prêter de l'argent à leurs enfants pour les aider à investir dans l'immobilier. Dans une période où les taux d'intérêts sont de plus en plus élevés et où les conditions d'obtention des prêts sont plus drastiques, un apport personnel gonflé par un prêt familial peut tout changer. Mais attention, pour ne pas être assimilé à une donation déguisée, ce prêt devra être consigné par écrit et accompagné d'un tableau de remboursement. Et cela, même s'il est accordé à taux zéro ou sur une très longue durée. Cela même si le prêt prévoit un remboursement in fine, c'est-à-dire au terme de la période prévue.

Il faut rembourser !

Car c'est bien le remboursement effectif qui permet de différencier le prêt familial de la donation. Pour éviter toute contestation légale ou familiale (les autres héritiers pourraient s'estimer lésés) les remboursements devront donc être réellement effectués et il faudra pouvoir en attester par des preuves de virement ou des reçus, par exemple. De même, ce prêt, s'il est supérieur à 1 500 € (ce qui est a priori le cas dans le cadre d'une opération immobilière) devra être enregistré auprès des autorités fiscales.

Dans le cas où les parents décèdent avant la fin du remboursement, l'enfant emprunteur devra rembourser en une seule fois l'ensemble des sommes empruntées (sans les intérêts restants) ou déduire la somme d'un éventuel héritage.

Et, attention, depuis 2019, les intérêts perçus en rémunération d'un prêt familial de moins de dix ans pour l'achat par un descendant d'une résidence principale ne sont plus exonérés.

Quoi qu'il en soit, avant de consentir un prêt familial à un enfant, même dans un cadre parfaitement légal, il faut bien prendre conscience que ce coup de pouce constitue un avantage réel pour cet enfant. Mieux vaut réfléchir, dès ce moment, à la bonne façon d'aider aussi, d'une façon ou d'une autre, le reste de la fratrie.





SCI, donation, prêt familial... comment aider ses enfants à investir ?



Aider sans donner, c'est possible ?

Outre la donation et le prêt familial, voici quatre manières d'aider ses enfants à accéder à la propriété ou à investir dans l'immobilier.

Se porter caution

Quand un dossier de prêt a un peu de mal à passer, les parents peuvent avoir la tentation de se porter caution pour leur enfant. Généralement, les banques ne sont pas trop friandes de cette option. Elles peuvent néanmoins accepter d'accepter emprunteur de les rejoindre. Naturellement, se porter caution n'est pas chose anodine. Cela signifie que l'on sera amené à payer les échéances si l'enfant n'en a plus la possibilité. Et si la caution est à son tour défaillante, la banque, pour être payée, pourra demander la mise sous hypothèque ou même la vente de sa propre maison.



Transmettre un PEL

Un parent qui n'a pas beaucoup de moyens financiers et qui ne peut pas envisager de donner ou même de prêter une forte somme à un enfant peut, en revanche, utiliser son PEL pour l'aider. Si le PEL est ouvert depuis plus de quatre ans et si l'enfant en possède un aussi depuis quatre ans au moins, le parent peut céder les droits à prêts accumulés. Un bémol toutefois, dans la conjoncture actuelle et sans préjuger des évolutions futures, les prêts obtenus dans le cadre d'un PEL ne sont pas des plus avantageux.

Acheter en démembrement de propriété

Que se cache-t'il sous ce terme un peu barbare ? Tout simplement, la séparation entre la nue-propriété et l'usufruit du bien que l'on achète. Les parents conservent l'usufruit du bien, c'est-à-dire la possibilité d'en jouir et d'en retirer des revenus. Mais les enfants en ont la nue-propriété. C'est-à-dire que le bien leur appartient en propre. Les parents peuvent ensuite mettre gracieusement le bien à disposition des enfants qui ne devront payer que les charges. Au décès des parents, les enfants récupèrent l'entière propriété du bien, sans frais, ni taxes à payer dans la mesure où la valeur de l'usufruit échappe totalement à l'impôt.

Acheter en indivision

Dans cette hypothèse, parents et enfants achètent le bien ensemble. Si les parents apportent 30 % du capital nécessaire à la transaction, ils sont propriétaires à hauteur de 30 % du bien. Si le bien génère des revenus locatifs, ils devront en toucher 30 %. Cette solution est à réserver aux familles où l'entente est parfaite car, dans ce cas, personne ne peut rien faire sans les autres. Au bout d'un moment, l'enfant pourra récupérer l'entière propriété du bien en rachetant les parts de ses parents, au prix du marché.



Le Four à Chaux
ENTRE VILLE & CAMPAGNE

À 15 MIN. DE TOURS !

30 ^{1ÈRE TRANCHE}

TERRAINS
VIABILISÉS

LIBRES DE CONSTRUCTEUR



COMMERCIALISATION

EN COURS



www.four-a-chaux.fr
02 47 80 44 43
commercialisation@set.fr



SCI, donation, prêt familial... comment aider ses enfants à investir ?

La SCI familiale, une bonne idée ou pas ?

Une Société Civile Immobilière (SCI), c'est une structure juridique qui est créée pour acquérir et gérer un ou plusieurs biens immobiliers. On peut tout à fait la constituer en famille. On parle alors de SCI familiale. Comment ça marche ? Parents et enfants créent une SCI en apportant chacun une part au capital. Cela peut être de l'argent ou un bien immobilier, par exemple. Et la part de chacun des associés est proportionnelle à son apport, exactement comme dans une entreprise. Ensuite, c'est la SCI qui achète le bien et qui en est la seule propriétaire. Et, bien sûr, la SCI peut contracter un emprunt pour réaliser l'achat immobilier.

Et c'est même une très bonne idée dans le cadre d'une entraide familiale. Explication : la valeur des parts d'une SCI dépend de la différence entre la valeur du ou des biens qu'elle possède et le montant des prêts qui lui restent à rembourser. Donc, avoir recours à l'emprunt fait baisser la valeur financière de la SCI. Et c'est très bien. Comme on l'a vu, les parents peuvent donner 100 000 € par enfant et par parents tous les quinze ans. Effectuer cette donation au bon moment (quand la valeur de la SCI est la plus basse) permet de transmettre un capital immobilier à ses enfants à moindre coût.



Prêt, don, achat en commun, SCI, les moyens pour permettre à des parents d'aider leurs enfants à investir dans l'immobilier sont nombreux. Et, souvent, ils constituent de bons investissements et permettent une défiscalisation intéressante. Une belle manière d'allier l'utile à l'agréable !

La pièce et son revers



Il en va de même au moment de la succession. Dans le cadre d'une SCI, les droits de mutation à payer lors de la succession sont également calculés en fonction de la valeur des parts de la société. L'endettement de la SCI diminue donc le montant des droits à payer. La création d'une SCI familiale est donc une bonne solution pour céder, petit à petit, par tranches, un capital immobilier à ses enfants, sans acquitter de droits et pour limiter les droits de succession lors du décès des parents. Pour autant, au moment de l'acquisition du bien, on peut se demander comment se calcule la capacité d'emprunt d'une SCI, qui n'est pas une personne physique. Pour ce faire, les banques regardent la capacité d'emprunt de chacun de ses associés, en respectant les critères habituels. Puis, elles ajoutent à ce calcul, la capacité d'emprunt de la SCI elle-même, qui résulte de la différence entre les loyers perçus sur ses biens immobiliers et les remboursements d'emprunts en cours.

Attention à la gestion

Un des avantages de la SCI familiale, c'est qu'elle offre un cadre strict et clair pour la gestion d'un capital immobilier familial. Avec la transmission d'une génération à une autre, le nombre de personnes impliquées dans la vie d'un bien familial augmente. Dans une SCI, le pouvoir de chacun dépend de sa part au capital et la prise de décision est clairement encadrée. Cela peut éviter bien des conflits au sein des familles. Mais toute pièce a son revers. Ne l'oublions pas, une SCI est, avant tout, une société. Donc, pour la créer, ce n'est pas si simple. C'est la même chose que de créer la forme juridique d'une entreprise. Il faut donc se faire accompagner d'un professionnel qui sera en mesure d'assurer les différentes étapes (rédaction des statuts, dépôt du capital auprès d'un établissement bancaire, publication dans un journal d'annonces légales, constitution du dossier d'immatriculation et enregistrement au greffe du tribunal de commerce). De la même façon, une SCI est soumise à des règles strictes de gestion. Il faut désigner un gérant, dont le rôle n'est pas si anodin. Et, naturellement, comme toute entreprise, la SCI devra produire un bilan comptable annuel et une comptabilité régulière et juste.

Dans
votre prochain
magazine :
**BILAN DU
MARCHÉ 2022/
PERSPECTIVES
2023**

EVOLVE

CONSTRUCTION

Inspiré par **BOLT**

MAISONS CONTEMPORAINES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



Projet
sur-mesure



Accompagnement
administratif



Suivi de chantier
rigoureux



Rapport
qualité-prix



Flexibilité



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



Maitre d'œuvre à **TOURS & BLOIS**

MAISONS *Concept*

COMPLICE DE VOS PROJETS

CONCEPTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES



PRIX

SÉCURITÉ

EXCLUSIVITÉ

QUALITÉ

ORIGINALITÉ

www.maisons-concept.com

Conception sur-mesure

Accompagnement
financier interne

Économie d'énergie

RETROUVEZ
NOS AGENCES



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



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Agréable Villa ~200 m² sur les bords de Loire, sur un parc paysagé ~2 200 m². Entrée, réception avec cuisine A/E, terrasse sud, suite, bureau, dressing, bains, 2 chambres, bains. Salle de jeux, buanderie. Studio indépendant. Sous-sol 5 pièces. Garage. Idéal famille. Classe énergie C. Classe climat C. **1 040 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 000 000 € hors honoraires) Réf T2969



TOURS MAIRIE

Bel appartement T5 de 109,35m² (LC) dans petite résidence de standing (20 lots) avec ASC et cave. Entrée, salon, balcon, salle à manger, cuisine aménagée, 3 chambres, bains, douche. Cave. Charges annuelles ~1 800 €. Emplacement de premier ordre. Classe énergie C. Classe climat A. **395 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.95% TTC (Prix 380 000 € hors honoraires) Réf T2968



TOURS NORD

Ravissante Longère ~180 m² édifée sur un parc ~1 100m². Entrée, espace de réception, cuisine A/E, véranda, chambre, douche, cellier, buanderie. À l'étage : 3 chambres, grenier, bains. Chalet. Un environnement verdoyant et calme. Idéal famille. Classe énergie E. Classe climat B. **612 850 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3% TTC (Prix 595 000 € hors honoraires) Réf T2970



TOURS BLANQUI/MIRABEAU

Agréable Maison Particulière ~180m² avec jardin, dépendance ~50m² avec appartement type 2 et garage double. Entrée, séjour, terrasse, cuisine A/E cellier. Aux étages : une suite, dressing, 2 douches, bureau, 3 chambres. Sous-sol avec cave à vin. Idéal famille. DPE Ancienne version. Classe énergie D. **832 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 800 000 € hors honoraires) Réf T2961



SAINT-AVERTIN

Spacieuse Villa ~ 300 m² avec dépendance et piscine sur un terrain clos ~2 100 m². Entrée, séjour, salle à manger/cuisine A/E, suite parentale avec bains et dressing, 2 chambres, bains. À l'étage : mezzanine/bureau, 3 chambres, 2 douches, terrasse. Garages, préau. DPE ancienne version. Classe énergie C. **832 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 800 000 € hors honoraires) Réf T2937



TOURS PRÉBENDES NORD

Superbe appartement T5 de 136,82m² (LC) dans copropriété (5 lots) avec terrasse. Cuisine A/E, salle à manger, séjour, chambre, douche, bureau avec chambre. À l'étage : suite, bains, dressing. Charges annuelles ~1 480 euros. Chauffage ind. gaz. Parking en loc. DPE ancienne version. Classe énergie D. **613 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 590 000 € hors honoraires) Réf T2972



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



www.lucilia-b-immobilier.fr

SIREN 45272404