

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

## Couleurs, formes, matériaux : De quoi sera faite l'année 2023 ?

Immobilier neuf  
en 2023. *Et si on  
y allait quand  
même ?*

Loi climat,  
indexation des loyers,  
Permis de louer... 2023 :  
*la nouvelle donne  
du marché locatif*

Parole d'expert  
par *Félix Dubus*



*Les agences de Tours vous souhaitent une  
bonne année 2023 !*



**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 |



# PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

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



132 000 € - Réf : TAPP490592

## TOURS

BEL APPARTEMENT AUX BEAUX VOLUMES QUARTIER BEAUJARDIN. Il profite d'une vue dégagée. Traversant, il bénéficie d'une exposition sud-est. Il se compose d'une entrée, d'une belle pièce de vie, une cuisine indépendante, de deux chambres et d'une salle de bains. Une cave complète le bien. DPE F - Lots 110 - Charges 1 642€/an



125 000 € - Réf : TAPP486614

## TOURS

IDÉAL INVESTISSEMENT - BEAU T2 LUMINEUX QUARTIER VELPEAU. Cet appartement comprend une entrée desservant d'une part le coin nuit avec sa chambre et sa salle d'eau et d'autre part une belle pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et W.C. Une cave complète ce bien. DPE E - Lots 8 - Charges 680 €/an.



183 000 € - Réf : TAPP490237

## TOURS

Au deuxième et dernier étage du bâtiment, l'appartement se compose d'une grande pièce de vie, une vaste cuisine aménagée et équipée. Deux chambres et une salle d'eau ainsi qu'une petite pièce supplémentaire pouvant faire office de dressing, DPE D - Lots 44- Charges 1 150 €/an



62 000 € - Réf : TAPP485337

## CHAMBRAY LES TOURS

En EXCLUSIVITE, ce studio situé à Chambray les Tours. A 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. DPE E Lots 139 Charges 649.78 €/an

## TOURS SUD

Appartement T4 dans une résidence de 2020 agencé comme suit : un séjour avec une cuisine ouverte aménagée et équipée donnant sur une terrasse grande ensoleillée exposée Sud-Est, trois chambres, une salle d'eau, un wc. Un cellier sur le palier. Pour vos véhicules, ce bien est mis en vente avec deux places de parking privées en sous-sol. Classe énergie A - réf : 50. Copro de 53 lots.



60 000 € - Réf : TMA1126944A

## CIVRAY-DE-TOURAINES

Nous vous proposons à la vente ce terrain à viabiliser avec sa grange à démolir. Sur une parcelle entièrement clôturée et arborée de 1003m², le charme des lieux et son authenticité ne pourront vous apporter qu'un coup de cœur et une future qualité de vie des plus agréables avec ses arbres fruitiers et son charmant ruisseau qui s'écoule tout du long. Non soumis au DPE.



241 000 € - Réf : TAPP474581 DPE A

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic



## TOURS

RARE EN HYPER CENTRE DE TOURS. Très grand appartement lumineux de 127 m<sup>2</sup> avec droit au stationnement et cave. Beaucoup de charme pour ce bien avec son parquet d'époque et sa hauteur sous plafond. Lots 14 - Charges 2 771€/an. DPE D.

Réf : TAPP478265

**435 000 €**

## JOUE-LES-TOURS

Idéalement située - Cet appartement de 2 pièces de 48 m<sup>2</sup>, orienté Sud comporte un séjour de 22 m<sup>2</sup>, une chambre, une cuisine aménagée, une salle de bains, et un balcon. Classe Energie D. Réf. 198. Copro de 175 lots.



Réf : TAPP490329

**140 000 €**



## AMBOISE

Appartement de 3 pièces de 62 m<sup>2</sup>. Il offre un grand salon-séjour, une cuisine a/e, deux chambres et une salle de bains. Il est vendu loué. Copropriété de 13 lots, charges 1100€/an. CLASSE ENERGIE : C - 157.0

Réf : TAPP491198

**194 000 €**

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



**189 000 €** - Réf : TAPP446705

## JOUE-LES-TOURS

IDÉAL INVESTISSEMENT - 3 pièces, vendu loué, de 56 m<sup>2</sup>, il comporte deux chambres, une cuisine aménagée et une salle de bains. L'immeuble est équipé d'un chauffage collectif fonctionnant au gaz. Cet appartement est situé dans un immeuble récent. Revenu locatif annuel : 6 804€. Classe energie B - ref 89. Copro de 69 lots.



**120 000 €** - Réf : TAPP456117

## TOURS CENTRE

CITYA CHARLES GILLE vous propose cet appartement T2 aux 38 m<sup>2</sup> bien agencés, il bénéficie d'une exposition nord. Il inclut une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Actuellement loué 4980€/an. Classe energie F - ref 402. Copro de 6 lots.



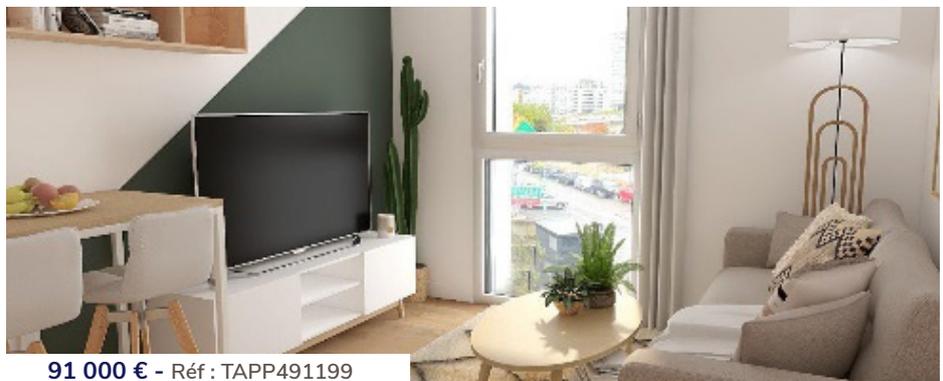
**125 000 €** - Réf : TAPP492527

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement 1 pièce aux 36,4 m<sup>2</sup>. Il profite d'une vue dégagée et d'un jardin privatif de 40m<sup>2</sup>. Il offre une grande pièce principale, une grande kitchenette et une salle de bains. De plus, ce bien est mis en vente avec une place de parking privative. L'appartement est vendu loué.

## TOURS

Appartement 1 pièce de 25 m<sup>2</sup>. Il est composé d'une pièce principale, d'une kitchenette et d'une salle d'eau. Copropriété de 144 lots, charges 1288€/an. CLASSE ENERGIE : D - 174.0



**91 000 €** - Réf : TAPP491199



**121 000 €** - Réf : TAPP488765

## VEIGNE

Appartement de 2 pièces de 31,99 m<sup>2</sup>. Il est vendu loué. Il compte un séjour de 16 m<sup>2</sup>, une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Copropriété de 36 lots, charges 936€/an, CLASSE ENERGIE : D - 202.0



**178 000 €** - Réf : TAPP480822

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T2, vendu loué, de 60 m<sup>2</sup> et de 60,35 m<sup>2</sup> de jardin privatif. Il offre un salon séjour, une cuisine, une chambre, salle de bains et wc, Copropriété de 43 lots, charges 1164€/an, CLASSE ENERGIE : D - 230.0

# sommaire

JANVIER 2023

## Ancien

Loi climat,  
indexation des loyers,  
Permis de louer...  
2023 : la nouvelle donne du  
marché locatif



## À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

16 Le fichier AMEPI

Paroles d'expert

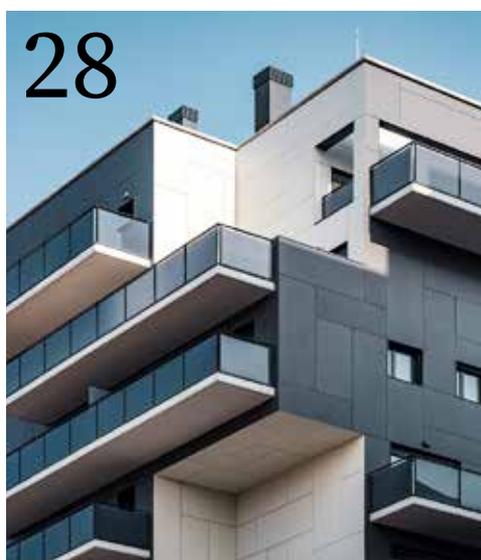
12 par Félix Dubus

Paroles de Notaire

14 Retour sur les étapes du  
règlement d'une succession

## Neuf

Immobilier neuf en 2023.  
Et si on y allait quand même ?



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°212 du 03 au 31 janvier 2023

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, av de la République - ST-CYR-SUR LOIRE : 02 47 46 24 80

1972  
2022

## AMBOISE

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

## VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République  
02 47 52 67 28

## ST-CYR/LOIRE

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

## BLÉRÉ

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### Amboise

325 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,84%TTC  
310 000 € hors honoraires  
Réf: 451A Classe énergie : E



Très beau potentiel, maison ancienne avec grange 92 m<sup>2</sup>, beaux volumes et environnement de qualité dont vue dégagée sur la campagne Amboisienne. Au rd cuisine, séjour double avec cheminée, bureau, véranda, cellier, très grand garage. Au 1<sup>er</sup>, 3 chambres, salle de bains, grenier aménageable. Grange en très bon état de 92 m<sup>2</sup>. Agréable jardin paysager et arboré avec mare. Tél : 02 47 30 51 56

### Amboise quartier résidentiel

375 000 €  
Honoraires inclus charge acquéreur 4,17%TTC  
360 000 € hors honoraires  
Réf: 457 Classe énergie : n/a



Beaux volumes pour cette agréable maison contemporaine de construction traditionnelle. Grande pièce de vie avec cuisine ouverte de 45 m<sup>2</sup>, chambre et salle d'eau. Cellier. Au 1<sup>er</sup> : grand palier, 3 grandes chambres, salle de bains, wc. Garage, terrain clos de 889 m<sup>2</sup>. Tél : 02 47 30 51 56

### Chambray les Tours

662 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,75%TTC  
632 000 € hors honoraires  
Réf: 600A Classe énergie : E



Propriété spacieuse de construction traditionnelle située proche du centre ville au cœur d'un parc de 6500 m<sup>2</sup>. Belle surface de plain-pied offrant en rez-de-chaussée : Suite parentale avec bureau, dressing et salle de bains, chambre, cuisine, séjour double avec cheminée ancienne, cuisine, wc, au 1<sup>er</sup> étage : 4 chambres, 2 salles de bains, wc, grenier aménageable, sous sol complet. Tél : 02 47 30 51 56

### VERNOU SUR BRENNE

441 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5%TTC  
420 000 € hors honoraires  
Réf: 610 Classe énergie : D



Dans un environnement privilégié cette maison vous séduira par ses beaux volumes et sa qualité de construction, entrée séjour avec cheminée insert cuisine ouverte - 5 chambres dont 1 suite parentale au RDC - sdb - 2 WC séparés - Garage - sur un joli terrain arboré d'environ 1600m<sup>2</sup>. Tél : 02 47 52 67 28

### Vue imprenable sur le Cher VERETZ

354 000 €  
Honoraires inclus charge acquéreur 5,67%TTC  
335 000 € hors honoraires  
Réf: 609 Classe énergie : n/a



Immeuble ancien comprenant appartement en triplex comprenant au RDC : entrée avec placard, 1<sup>er</sup> : cuisine A/E ouverte avec SAM, salon /cheminée parqueté. 2<sup>ème</sup> étage : 2 chambres, bureau, SDB, buanderie WC. 3<sup>ème</sup> : 2 chambres, SDE/ WC. Dépendance 60m<sup>2</sup> avec eau et électricité. Commerce loué (500 € / mois).

### Rochecorbon

372 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,93%TTC  
355 000 € hors honoraires  
Réf: 4165v Classe énergie : D



Au calme, Maison très soignée de 1992 comprenant une belle entrée vaste séjour avec cheminée insert cuisine A/E lumineuse chambre SDE, terrasse à l'étage : un beau palier 2 chambres dressing cabinet de toilette et WC. Sous sol total avec garage, buanderie et atelier. Caves en coteau. Orangerie. Jardin clos et arboré de 840m<sup>2</sup>. Tél : 02 47 52 67 28

### Saint Cyr hyper Centre

379 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,53%TTC  
360 000 € hors honoraires  
Réf: 514 Classe énergie : E



Maison des années 50 idéalement située implantée sur un terrain clos de 325 m<sup>2</sup> - Une entrée, espace bureau, buanderie, salon parqueté, cuisine, salle à manger ou chambre, 3 autres chambres parquetées et SDE. En dépendance: greniers, cave et garage ... Tél : 02 47 46 24 80

### TOURS

514 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,94%TTC  
495 000 € hors honoraires  
Réf: 552 Classe énergie : n/a



Maison de ville avec jardin et garage - 150 m<sup>2</sup> répartis comme suit : entrée, salon séjour traversant avec cheminée, cuisine indépendante avec accès terrasse, garage. A l'étage : 4 chambres, 2 SDE, dressing - S/sol complet avec belle hauteur sous plafond et accès sur le jardin de 300 m<sup>2</sup>. Tél : 02 47 46 24 80

### SAINT CYR SUR LOIRE

439 000 €  
Honoraires inclus charge acquéreur 4,77%TTC  
419 000 € hors honoraires  
Réf: 484 Classe énergie : D



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

### Proche Bléré

342 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,23%TTC  
325 000 € hors honoraires  
Réf: 543 Classe énergie : C



Entre Vallée de la Loire et Vallée du Cher, tout proche de Bléré, dans un village avec commodités, ne manquez pas cette belle maison contemporaine d'environ 140m<sup>2</sup> habitables sur un agréable jardin clos et arboré de 870m<sup>2</sup>. Tél : 02 47 23 29 14

### Bléré

349 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,49%TTC  
334 000 € 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 500m<sup>2</sup> avec une agréable terrasse paysagée Vous trouverez également un garage 1 voiture. Tél : 02 47 23 29 14

### A 10min de Bléré

197 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,49%TTC  
185 000 € hors honoraires  
Réf: 612 Classe énergie : C



En cœur de village, toutes commodités à pied, longère 19ème en tuffeau entièrement rénovée pour offrir deux logements indépendants sur une parcelle de 400m<sup>2</sup>. Chaudières Gaz de Ville récentes, menuiseries Double vitrage. En bon état et disponible de suite pour habiter ou louer. Tél : 02 47 23 29 14



# Loi climat, indexation des loyers, Permis de louer...

## 2023 : la nouvelle donne du marché locatif



**2023 marque le début de l'application de la loi Climat et Résilience, qui va devenir de plus en plus contraignante pour les propriétaires bailleurs. Mais, en ce début d'année, d'autres nouveautés impactent également le marché. Tour d'horizon.**

### Objectif 2050

Rappelons-le : le bâtiment est responsable d'environ un quart des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère (entre 22 et 27 % selon les sources). Les limiter est donc un enjeu majeur pour respecter les accords de Paris, signés en 2015 qui visaient à limiter le réchauffement climatique à 1,5 °. C'est dans ce cadre que les parlementaires ont adopté la loi Climat et Résilience, dont les effets vont maintenant se faire sentir sur le marché de l'immobilier locatif. L'objectif est d'arriver à un parc immobilier « basse consommation » en 2050. Or, seuls les logements classés en A et B entrent dans cette catégorie. Les sénateurs ont exclus les logements classés C de la définition d'une « rénovation énergétique performante ». Il y a aujourd'hui, en France, environ 29 millions de résidences principales. Seules 7 % sont actuellement dans les clous.



## Interdiction de louer ou pas ?

*Petite nuance importante : le passage en logement indécents n'implique pas une interdiction pure et simple de louer. Cela interdit de relouer en l'état et cela oblige le propriétaire à mettre son logement au niveau si le locataire en fait la demande. Pendant les travaux, le locataire peut bénéficier d'une réduction du loyer. Mais la loi ne prévoit pas de sanction automatique contre le propriétaire et c'est bien au locataire de faire valoir ses droits.*

L'objectif de la loi Climat et Résilience est donc, en priorité, de réduire le nombre des logements énergivores (classes F et G) en favorisant leur rénovation énergétique. Pour cela, l'État a mis en place des incitations fiscales et des aides financières pour alléger le montant des travaux. Mais, parallèlement, la loi a instauré des mesures restrictives qui vont inciter, voire obliger, les propriétaires immobiliers à mettre leur logement à niveau.

La première concerne le montant des loyers et elle est déjà en vigueur. Depuis le mois d'août, il n'est en effet plus possible pour le propriétaire d'un logement classé F ou G d'augmenter le loyer de son logement lors d'un changement de locataire, sauf s'il réalise les travaux de rénovation énergétique. Il y a, en France, 4,8 millions de logements dans ce cas qui, bien souvent, sont occupés par des foyers à revenus modestes.

La deuxième étape, qui débute en ce début d'année 2023, est plus contraignante encore. Elle consiste à relever le niveau de « décence » des logements et, surtout, à y intégrer la notion énergétique. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les logements dont la consommation d'énergie finale est supérieure à 450 kw par m<sup>2</sup> et par an seront considérés comme « indécents ». Cela représente, selon les estimations, autour de 70 000 logements dans le parc privé et 90 000 en tout. De nombreux propriétaires espéraient que l'application de cette mesure serait repoussée. Il n'en a rien été. Nuance cependant : elle ne s'applique qu'au moment d'un changement de locataire, pour tout nouveau contrat de location.

Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025, c'est l'ensemble des logements classés G qui seront concernés. Les logements classés F ont un sursis jusqu'en 2028. Quant à la classe E, qui représente 40 % du parc, elle a jusqu'à 2040 pour se mettre aux normes. C'est 2048 pour les logements classés D.



## Loi climat, indexation des loyers, Permis de louer...



### Comment sont fixées les évolutions des loyers ?

Comme le reste, le prix des loyers évolue chaque année, à la date anniversaire du contrat. Mais cette évolution n'est pas librement décidée par le propriétaire-bailleur. Ce dernier doit se conformer à ce que l'on appelle l'Indice de Référence des Loyers (IRL) pour savoir de combien il peut (sans y être obligé, bien sûr) augmenter le loyer. Avant 2008, cet indice était basé sur le coût de la construction, lequel pouvait, à certaines périodes, être supérieur à la hausse des prix. Un loyer qui augmente plus vite que le kilo de tomates... Pas très juste. Du coup, en 2008, une loi de protection du pouvoir d'achat (déjà !) a indexé l'IRL sur le montant de l'inflation (hors prix du tabac et des loyers, justement). L'idée étant que la hausse des loyers soit suffisante pour satisfaire le propriétaire, tout en étant supportable par le locataire.

Seulement voilà, tout cela fonctionne quand l'inflation reste modérée. Or, pour la première fois depuis de nombreuses années, l'inflation atteint en France (et plus encore dans le reste de l'Europe) des niveaux élevés. Du coup, indexer les loyers sur le niveau de l'inflation reviendrait à les augmenter de 6 à 7 % d'un seul coup (l'inflation est actuellement de 6,2 % sur douze mois), ce qui serait insupportable pour les locataires.



### Un plafond pour les hausses de loyers

C'est la raison pour laquelle le gouvernement a décidé de plafonner l'indexation des loyers. Le plafond a été fixé à 3,5 %. On est donc loin du gel des loyers que certains demandaient pour protéger le pouvoir d'achat des locataires. Cette option a été écartée par le gouvernement qui la qualifie de « fausse bonne idée ». L'exécutif met en avant le fait que les bailleurs voient également leurs frais augmenter, du fait de l'inflation, mais aussi de la réglementation énergétique qui leur impose des travaux souvent coûteux.

Ce niveau de plafonnement est loin, également, du niveau qu'aurait pu atteindre la hausse, sans doute entre 5 et 7 %. Ce plafond s'appliquera, au moins, jusqu'à l'été 2023. Notons, en passant, que la mesure s'applique également au PME, dont les baux commerciaux ne pourront pas être augmentés de plus de 3,5 %.

# B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,  
Immobilier parisien

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

## En vente dans la vallée de la Loire



🍀 Au sud de la Loire, dans un village à deux heures du centre de Paris, les anciennes dépendances réhabilitées d'un château  
Ref 804516 821 000 €

## En vente près de Tours



🍀 À 15 min au sud de Tours, dans un parc de 7 ha, une maison du 17ème siècle, une longère et des dépendances  
Ref 104928 1 370 000 €

## En vente à Tours



🏰 Dans les beaux quartiers de Tours, un « particulier » et son jardin de ville  
Ref 193497 1 700 000 €

## En vente près de Tours



🍀 À une demi-heure de Tours, au sein d'un parc de près de 1,5 ha, une demeure de caractère du 20ème siècle  
Ref 328458 730 000 €

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)



# Loi climat, indexation des loyers, Permis de louer... 2023 : la nouvelle donne du marché locatif

## Un permis pour louer

Le Permis de louer est une disposition prévue dans la fameuse loi ALUR de 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renouvelé. Il s'appuie sur un principe fondamental : le bailleur a l'obligation de proposer un logement décent. Cette obligation revêt également un caractère social et de sécurité, deux aspects auxquels les collectivités locales sont très attachées.

La loi, donc, permet aux EPCI (Etablissement Publics de Coopération intercommunaux) ou aux communes de définir des secteurs où des démarches seront nécessaires pour avoir le droit de mettre un bien en location. Il peut s'agir soit d'une simple déclaration de mise en location, soit d'une autorisation préalable de mise en location, plus simplement appelée, « Permis de louer ».

Cette autorisation est mise en place dans les secteurs urbains où l'habitat est particulièrement dégradé. Elle est un levier pour favoriser la rénovation d'un quartier. Le principe, évidemment, c'est que le logement doit être inspecté pour voir s'il répond aux normes de décence et que, donc, l'autorisation peut être refusée. Dans ce cas, le propriétaire devra engager les travaux pour mettre son logement en conformité avant de solliciter, de nouveau, son autorisation.



### Bon pour tous

En ce début d'année, des contraintes nouvelles apparaissent sur le marché de la location. Elles sont portées par des volontés louables : assurer un logement décent aux locataires et travailler à réduire la consommation énergétique. Elles ont aussi pour effet d'élever la qualité globale du parc locatif et ça, tout le monde a à y gagner.

## Des exemples locaux



Deux grandes villes des Régions Centre-Val de Loire et du Poitou ont adopté un Permis de louer, il s'agit de Châteauroux, dans l'Indre et de Niort, dans les Deux-Sèvres. Cette dernière fait même figure de précurseur puisque la mesure a été mise en place sur le quartier de la Colline Saint-André dès novembre 2018. Depuis mai 2019, 184 avis ont été rendus et 49 autorisations ont été refusées. Des travaux ont eu lieu dans 33 logements. La Ville précise que les propriétaires qui refusent de se conformer aux obligations encourent des amendes de 400 à 4 800 €.

A Châteauroux la ville faisait récemment le bilan de la première année d'existence du dispositif qui a été mis en place le 1<sup>er</sup> septembre 2021. En un an, 1 190 demandes

ont été enregistrées par les services de la Ville. Un tiers d'entre elles concernaient des particuliers, 41 % des mandataires et 26 % des personnes morales, donc des entreprises. L'immense majorité des biens (85 %) était constituée par des appartements, dont un quart de meublés.

Au total, ce sont 800 décisions qui ont été rendues et 72 % étaient positives (soit 575 autorisations). Bémol tout de même, 429 logements comportaient des réserves, dont les trois quarts pour des points de décence. Sur les 225 logements jugés « non-décents », 63 ont finalement obtenu l'autorisation après régularisation et une contre-visite.

A l'occasion de ce bilan Magalie Bourdin, responsable du service habitat-logement de Châteauroux-Métropole rappelait que « Ce permis n'a pas été imposé pour embêter les propriétaires, mais pour lutter contre l'habitat indigne, en particulier dans certains quartiers, îlots, que l'on soupçonne de renfermer de nombreux logements qui ne sont pas aux normes et mettre la main sur les marchands de sommeil. »

En France, ce sont plus d'une centaine de communes qui ont instauré un Permis de louer et tout porte à croire que ce nombre va beaucoup augmenter dans les années qui viennent.

Dans votre prochain magazine :  
**ACQUÉREUR/  
VENDEUR :  
COMMENT  
RÉUSSIR SA  
VISITE.**



## TOURS

**159 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.27% TTC**  
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 5023

Classe énergie : G



Votre agence Orpi Val de France Immobilier vous propose à Tours Centre, secteur Cathédrale, ce charmant duplex de 48 m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup> hors carrez), composé d'une agréable pièce de vie avec sa cuisine ouverte, salle de bains, une chambre et espace de couchage et bureau en mezzanine. Idéal premier achat ! Logement à consommation énergétique excessive.



## ESVRES

**247 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.45% TTC**  
(Prix 232 500 € hors honoraires)

Réf 4915

Classe énergie : F



Votre agence ORPI Val de France Immobilier vous invite à venir découvrir à ESVRES, cette maison ancienne composée d'un séjour, une cuisine, trois chambres, une salle de bains et WC. Une cave vient compléter l'ensemble sur un terrain de 2500 m<sup>2</sup> environ.



## SAINT PIERRE DES CORPS

**253 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 5034

Classe énergie : NC



A deux pas de la gare TGV, idéal investisseur ou professionnel du bâtiment, l'un des derniers terrains constructibles permettant la construction d'un ensemble immobilier de quatre logements en duplex pour 345 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Permis de construire obtenu. Etude de sol réalisée. Etudions toute proposition de reprise d'opération.



## SAINT PIERRE DES CORPS

**368 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.66% TTC**  
(Prix 355 000 € hors honoraires)

Réf 5010

Classe énergie : B



Charmante maison de 2017 comprenant : entrée avec grand salon/séjour de plus de 35 m<sup>2</sup> donnant sur une terrasse d'env 20 m<sup>2</sup>, cuisine ouverte a/e. Au 1<sup>er</sup> étage vous y trouverez 3 belles chambres, SdB avec baignoire et douche à l'italienne, wc. Au 2<sup>ème</sup> étage, une grande pièce qui pourra vous servir de chambre, salle de jeux, salle de cinéma...



## SAINT PIERRE DES CORPS

**540 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.85% TTC**  
(Prix 520 000 € hors honoraires)

Réf 5041

Classe énergie : D



A deux pas de la gare TGV de Saint-Pierre-des-Corps, Orpi Val de France immobilier vous propose ce bel ensemble immobilier de caractère, constitué d'un local commercial et de six logements. Les stationnements sont par ailleurs assurés. Investissement sécurisé par sa qualité, son emplacement et ses bons locataires !



## LA VILLE AUX DAMES

**136 950 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 4991

Classe énergie : D



Votre agence ORPI Val de France Immobilier vous propose de découvrir à LA-VILLE-AUX-DAMES dans une résidence recherchée, cet appartement type 2 en parfait état comprenant entrée avec rangement, séjour et cuisine ouverte donnant sur terrasse, une chambre, salle d'eau et toilettes séparées. Un parking privatif vient compléter l'ensemble.



## LA VILLE AUX DAMES

**379 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.39% TTC**  
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 5000

Classe énergie : D



Charmante maison familiale entièrement rénovée. Au 1<sup>er</sup> étage vous serez séduits par sa pièce de vie avec poêle à granulés, cuisine ouverte a/e, SdB, 1 chambre parentale avec dressing et WC séparé. Au 2<sup>ème</sup> étage, un palier desservant 2 chambres et un wc. Le rez-de-chaussée offre une chambre, une cuisine a/e, SdE, bureau et garage. Terrain clos de 400 m<sup>2</sup>.



## TOURS

**311 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.56% TTC**  
(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf 5016

Classe énergie : D



Idéal investisseur beau T5 en colocation. Venez découvrir ce bel appartement en colocation avec une bonne rentabilité locative, situé sur l'avenue Grammont et au pied des lignes de tram et Bus ! Il se compose d'une entrée, d'un salon avec cuisine ouverte, 4 belles chambres, deux SdE et un wc.. Une cave vient compléter le lot...



## PAROLE D'EXPERT

par Félix Dubus

# Retournement de tendance

Par Félix Dubus, de l'agence CIMM Immobilier, à Ballan-Miré.

### *Comment s'est comporté le marché de l'immobilier en 2022 ?*

Au début de l'année, nous étions encore en pleine euphorie, dans la continuité de l'année 2021, avec une forte hausse des prix liée à la fin de la crise sanitaire et un très grand nombre d'acquéreurs potentiels. Les tarifs de l'immobilier naviguaient dans les hautes strates. On atteignait facilement la barre des 3 000 €/m<sup>2</sup> en première couronne tourangelle. La guerre en Ukraine s'est déclenchée au début de l'année et, progressivement, nous avons ressenti une inflexion sur les marchés financiers ainsi qu'une accentuation des perturbations précédentes (inflation des matériaux notamment). Avec la crise qui se profilait, tout le monde a commencé à faire le dos rond. Au mois de septembre, les choses se sont compliquées avec la hausse des taux d'intérêt et le problème des taux d'usure qui ont exclu beaucoup d'acquéreurs de l'emprunt immobilier.

### *Cela s'est-il traduit sur le niveau des prix ?*

Oui, de façon assez mécanique, l'augmentation des taux a fait sortir une partie des acquéreurs de l'enveloppe pour de nombreux produits. Des biens qui, du coup, ont mis plus de temps à se vendre. Le dernier trimestre n'est pas la période la plus propice pour l'immobilier et cela s'est ajouté à la hausse des prix de l'énergie et à celle des taux. Le marché est devenu très calme. On constate beaucoup de baisses de prix sur des biens mis sur le marché



à l'automne. Et le tassement amorcé a toutes les chances de se poursuivre. Au printemps, avec les ventes naturelles qui se font chaque année, liées aux mutations ou à des décès, il y aura sans doute une nouvelle stabilisation des prix.

### *Cette nouvelle donne, concerne-t-elle tous les biens ?*

La vente des produits destinés aux primo-accédants se maintient plutôt mieux. Les ventes se font, même si c'est parfois sur des enveloppes un peu plus réduites. Il reste encore beaucoup d'acquéreurs qui n'ont pas réalisé leur projet. En revanche, sur les biens plus grands et plus chers, on constate une vraie stagnation. Actuellement, les personnes qui sont logées ont tendance à reporter leur projet, en attendant une conjoncture plus favorable.

## Nouvelle donne

**La balance entre vendeurs et acquéreurs s'est totalement inversée. Auparavant, les vendeurs pouvaient vendre assez facilement à des niveaux de prix élevés. Aujourd'hui, nous allons vers des stock de mandats plus conséquents. Les biens partent moins vite et, donc, la gestion des acquéreurs va être assez différente. Nous allons devoir les accompagner encore plus et leur présenter davantage de biens. Auparavant, la difficulté, c'était de rentrer des mandats. Désormais, c'est de nouveau de vendre les biens. Le métier va devenir plus difficile et donc, se recentrer sur les professionnels aguerris.**



# Cimm Immobilier

30 Rue du Général Leclerc  
37510 Ballan-Miré

02 47 56 59 61

[www.ballan-mire.cimm.com](http://www.ballan-mire.cimm.com)

EXCLUSIVITÉ



JOUÉ-LÈS-TOURS

**243 340 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5,8% TTC (prix hors honoraires 230 000 €)

Maison proche du parc de Grandmont et de Chambray-lès-Tours comprenant 5 pièces de 82 m<sup>2</sup> sur un terrain de 459 m<sup>2</sup>. 4 chambres, une salle d'eau, garage dans un sous-sol complet.

Classe énergie : F. Réf. VM331.

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

HYPERCENTRE



TOURS

**211 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5,8% TTC (prix hors honoraires 200 000 €)

Boulevard Béranger. Type 2 de 58 m<sup>2</sup>. Entrée avec placard, salon-séjour, cuisine séparée, chambre avec placard, salle d'eau, WC séparé. Grenier et cave. Très bel emplacement en cœur de ville et à 2 minutes à pied des halles.

Classe énergie : E. Réf. VA1932.

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

COUP DE CŒUR



BEAUMONT-LOUESTAULT

**105 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5,5% TTC (prix hors honoraires 100 000 €)

Maison ancienne avec beaucoup de charme. Vaste séjour avec four à pain, tomettes, poutres et à l'étage une chambre et une salle de bains. Deux belles caves et un puits jouxtent la maison.

Classe énergie : G. Réf. VM 299.

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

EXCLUSIVITÉ



TOURS

**96 210 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6,9% TTC (prix hors honoraires 90 000 €)

Appartement lumineux dans une résidence avec interphone. Situé quartier du Sanitas, hyper centre de Tours, proximité TGV. Entrée, cuisine avec séchoir, séjour, 2 chambres, salle d'eau, cellier, cave.

Classe énergie : C. Réf. VA1933

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

EXCLUSIVITÉ



INGRANDES DE TOURAINE

**175 725 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6,5% TTC (prix hors honoraires 165000 €)

Charmante maison de bourg rénovée récemment comprenant un salon-séjour sur cuisine ouverte. 3 chambres, une salle de bains. Jardin sans vis à vis à réaménager donnant sur une grande dépendance à restaurer. Classe énergie : E. Réf. VM311.

Faustine FROGER ☎ 07 64 72 47 26

COUP DE CŒUR



VOUVRAY

**252 720 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5,30% TTC (prix hors honoraires 240 000 €)

Maison vouvrillonne en tuffeau avec grande cave, caveau et four à pain ! Séjour cheminée, 3 chambres, garage, possibilité de faire un studio ou gîte «Loire à Vélo» Idéal pour une famille en quête de sens.

Classe énergie : E. Réf. VM321.

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

RARE



TOURS

**737 690 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3,90% TTC (prix hors honoraires 710 000 €)

Tours centre, au cœur de Velpeau : Maison de 8 pièces de 170 m<sup>2</sup> sur un jardin sans vis à vis orienté au sud. 5 chambres, un bureau/ palier, deux salles d'eau et une salle de bains. 2 garages.

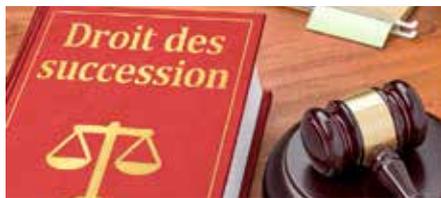
Classe énergie : E. Réf. VM315.

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75



# Retour sur les étapes du règlement d'une succession

**Lorsque le notaire a été contacté par les héritiers d'une personne défunte, il va préparer un certain nombre d'actes en vue du règlement de la succession et il invitera ensuite les héritiers à venir les signer en son étude. En voici quelques-uns :**



### 1. L'établissement de l'acte de notoriété

Le notaire rédige en premier lieu l'acte de notoriété : il s'agit de l'acte qui identifie les héritiers et les légataires, ainsi que leurs droits respectifs dans la succession. Pour cela, il a besoin de certains documents (livret de famille, contrat de mariage, testament...). Il interroge aussi le fichier central des dispositions de dernières volontés pour savoir si un testament est enregistré au nom du défunt. La signature de l'acte de notoriété ne signifie pas automatiquement acceptation de la succession par les héritiers, sauf clause contraire il leur est toujours possible à ce stade de renoncer à la succession.

### 2. La réalisation de l'inventaire du patrimoine du défunt

Le notaire réalise ensuite le bilan complet du patrimoine du défunt, c'est-à-dire l'identification et la valorisation de l'actif (épargne, mobilier, immeuble...) et du passif (factures, dettes fiscales...). Pour cela, les héritiers doivent lui communiquer tous

documents utiles (titres de propriété, relevés bancaires, factures...).

Dûment mandaté, il consulte FICOPA, le fichier des comptes bancaires et FICOVIE, le fichier qui recense les contrats de capitalisation et les contrats d'assurance-vie.

Il prend connaissance des éventuelles donations réalisées par le défunt, afin soit de rétablir l'équilibre entre les héritiers, soit de vérifier que les droits des héritiers réservataires ont été respectés (la part minimum de l'héritage qui revient obligatoirement aux enfants ou au conjoint).

### 3. L'option des héritiers

Les héritiers peuvent accepter la succession, l'accepter à concurrence de l'actif net ou y renoncer. Ils disposent de 10 ans pour exercer cette option sauf si dans les 04 mois du décès l'un d'entre eux ou un créancier du défunt les somme par huissier d'opter dans les deux mois.

### 4. La signature de la déclaration de succession

La déclaration fiscale de succession détermine la part de l'héritage qui revient à chaque héritier, ainsi que les droits de succession (les impôts) qu'il devra régler à l'administration fiscale (après application des abattements fiscaux).

Son dépôt et le paiement des droits doivent être effectués dans les six mois suivant le décès s'il a eu lieu en France métropolitaine (1 an dans les autres cas). Le notaire se charge d'effectuer ce paiement en même temps qu'il dépôt la déclaration, sous réserve que le patrimoine successoral ou celui personnel des héritiers en permette le règlement.

Exceptions : la déclaration fiscale n'est pas exigée lorsque la transmission des biens a lieu en ligne directe, entre époux ou partenaires de PACS, sous réserve que l'actif brut de succession soit inférieur à 50.000€. Il en va de même pour les autres successions lorsque l'actif brut est inférieur à 3000€.

## Le partage des biens de la succession

**Après la déclaration de succession peut avoir lieu le partage des biens. Le plus souvent il se fera à l'amiable, sauf si les héritiers préfèrent choisir de rester en indivision. En revanche, en cas de conflit persistant, un (ou plusieurs copartageants) pourra saisir le tribunal judiciaire qui tranchera les désaccords...**

**Le Conseil Supérieur du Notariat a organisé les « 3 jours de la famille », du 7 au 9 décembre. N'oubliez pas, si vous avez des questions sur le droit de la famille, si vous vous interrogez sur la donation, la succession, la protection, l'union, l'adoption, la filiation...votre notaire est à vos côtés, pour rendre vos projets plus sûrs.**

Chambre Interdépartementale  
des Notaires du Val de Loire  
32 Rue Richelieu - Tours

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr

**EXCLUSIVITÉ**



**AZAY LE RIDEAU**

**239 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 37567

Classe énergie : D

Maison d'habitation de plain pied, composée d'un salon/salle à manger avec cheminée, cuisine équipée. 3 chambres, une salle de bains, un wc séparé. Véranda plein sud. Garage, espace atelier, cave.

**EXCLUSIVITÉ**



**PONT DE RUAN**

**375 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 37584

Classe énergie : C

Grande maison familiale de 1900, composée d'un salon, une salle à manger, cuisine équipée et aménagés et 6 chambres. Terrain de 495 m<sup>2</sup>. Garage, appentis, SPA et une grande terrasse surélevée.



**TOURS**

**230 160 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**9.60% TTC**

(Prix 210 000 € hors honoraires)



Réf 7384170

Classe énergie : NC

LOCAL COMMERCIAL 100 m<sup>2</sup> 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

A BALLAN-MIRÉ, (centre-ville à pied), dans un quartier calme et recherché, cette maison familiale de 335 m<sup>2</sup> de très bon standing vous offre 6 chambres dont 3 suites + un bureau (1 grande chambre de plain-pied (30m<sup>2</sup> env.) avec salle d'eau), garage de 50 m<sup>2</sup>, piscine, terrasse et terrain de pétanque ; implantée sur une parcelle de 900 m<sup>2</sup>.



### TOURS

**346 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf TMAI310CSO  
Classe énergie : D

Maison de ville T5 d'environ 130 m<sup>2</sup>. Au RDC, elle se compose d'une entrée, double salon séjour avec cuisine ouverte A/E. Au 1<sup>er</sup> étage deux chambres et une SDB. Au 2<sup>e</sup> étage deux chambres et une SDE. En souplex : une cuisine d'été ainsi qu'une pièce à aménager, une cave, un atelier et accès à la cour. Possibilité d'avoir un garage ! Eci Immobilier 02 47 05 08 26.



### FONDETTES

**759 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.97% TTC**  
(Prix 730 000 € hors honoraires)

Réf 13495  
Classe énergie : C

Jolie propriété avec dépendances sur environ 1Ha de terrain clos et arboré. De très beaux volumes pour cette maison familiale comprenant : 5 chambres dont 1 suite parentale et 1 chambre au RDC, 5 salles d'eau, salon TV, très belle pièce de réception de 70m<sup>2</sup> triple exposition avec son toit cathédrale et sa cheminée, salle à manger, cuisine A/E, cellier, buanderie et lingerie. Afico 02 47 05 09 69.



### TOURS RABELAIS

**286 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 3432  
Classe énergie : E

Dans une petite copropriété avec ascenseur, Appartement de 88 m<sup>2</sup> 4 pièces offrant entrée, salon séjour de 36 m<sup>2</sup> ouvert sur balcon, cuisine A/E avec loggia sans vis à vis, rangements, 2 belles chambres, salle d'eau, WC. Appartement refait à neuf, traversant et lumineux. Copro de 6 lots principaux. Charges courantes/an 1135€. Topaze Immobilier 02 47 53 79 93.



### TOURS

**284 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.19% TTC**  
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 2065  
Classe énergie : D

Située Quartier du Maine, Proche commerces, transports (Bus et Tram). Sur une parcelle de 420 m<sup>2</sup>, Maison d'environ 80 m<sup>2</sup> de plain pied. Elle est composée : D'une entrée, une cuisine a/e, un cellier, un salon / séjour, une salle de bain avec WC séparé, 2 chambres et un bureau pouvant servir de chambre pour un enfant. Un garage, une cave, un atelier et un abri de jardin complète le bien. C2SI 02 47 42 90 14



### SAINT MARTIN LE BEAU

**931 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.50% TTC**  
(Prix 900 000 € hors honoraires)

Réf 3037  
Classe énergie : NC

A découvrir jolie bâtisse de plus de 960 m<sup>2</sup> dans un cadre verdoyant. Cette propriété est constituée de 3 salles de réception (45 m<sup>2</sup>, 207 m<sup>2</sup> et 238 m<sup>2</sup>), 2 grandes cuisines professionnelles, une réserve / chambre froide et cave. Lieux recherchés pour projets événementiels, professionnels et personnels capacité d'accueil jusqu'à 400 personnes assises. Rare si près de TOURS ! Agence Belissimo 02 47 55 54 12



### SAINT CYR SUR LOIRE

**659 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.91% TTC**  
(Prix 635 000 € hors honoraires)

Réf E-2E2EE  
Classe énergie : D

Belle maison des années 30 entièrement rénovée, 9 pièces de 170 m<sup>2</sup> habitable et comprenant Rdc : entrée sur un pièce parquetée desservant un séjour/salle à manger, cuisine américaine a/e, chambre avec espace SdE, wc, A l'étage : 4 chambres, SdB, SdE. Jardin/cour avec accès voiture, une partie abritée. Sous-sol/cave. L'ensemble implanté sur 239 m<sup>2</sup> clos. Orpi la Centrale Immobilière 02 47 70 15 00



### CHAMBRAY LES TOURS

**220 500 €**

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

Réf 11146  
Classe énergie : D

Situé à proximité de toutes commodités, APPARTEMENT lumineux d'une surface de 87.37 m<sup>2</sup>, dans un petit immeuble sans ascenseur. Il comprend : un salon/séjour, un balcon, une cuisine aménagée, 3 chambres, dont deux avec placards, une SDB, un WC et une place de parking extérieur.!!! FAIRE VITE - Idéal par son emplacement !!! Agence Belissimo Balan-Miré 02 47 54 52 36



### QUARTIER VIEUX TOURS / RUE DE LA LAMPROIE

**192 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.11% TTC**  
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf B-E2EMBV  
Classe énergie : D

Orpi

Appartement T2 plein sud, 2<sup>ème</sup> étage sur 4. Entrée, salon 19 m<sup>2</sup> exposé SUD, chambre lumineuse 13 m<sup>2</sup>, cuisine a/e. SdE wc séparé. Chauffage indiv gaz. Excellent état général, aucun travaux à prévoir. Grenier et local commun à vélo Au pied de l'université des Tanneurs. Nombre de lots copro : 54. Pas de procédure en cours Charges courantes annuelles copro : 634.45 €. Orpi Cabinet Jocondien 02 47 73 73 73



### JOUE LES TOURS

**140 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.08% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf B-E2HC3M  
Classe énergie : E

Orpi

Hypercentre, à 200 mètres du tramway (arrêt hôtel de ville), bus et tous commerces de proximité, mairie, police.. Type 2 en parfait état dans résidence sécurisée avec ascenseur, parking et cave. Profitez de notre visite virtuelle sur notre site : <https://envisite.net/vtour/fr/gdh66y/frame>. Orpi Cabinet Jocondien 02 47 73 73 73



### MONTHODON

**234 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.73% TTC**  
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf B-E2G850  
Classe énergie : D

Orpi

Exposition nord-sud. Maison avec 1 étage datant de 1830. 2 pièces à vivre (séjour/salle à manger 39 m<sup>2</sup> et séjour), arrière cuisine AM/EQ, 3 chbres (entre 10 et 14 m<sup>2</sup>), suite parentale 10 m<sup>2</sup>. 2 SdE, SdB. Atelier, dressing, 2 dépendances. Bon état général intérieur à rafraichir. Balcon, terrasse, jardin. Terrain 1100 m<sup>2</sup>. 2 places parking. Proche écoles/transports. Orpi Agence de la Place 02 47 74 00 05



### SAINT CYR DU GAULT

**151 000 €**

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

Réf B-E2EQBF  
Classe énergie : E

Orpi

Dans un secteur calme, à moins de 15 mn de Chateau-Renault, cette maison des années 60 sur sous-sol surélevé, avec d'un beau terrain piscinable, vous propose : Au rez-de-chaussée vous trouverez une entrée, cuisine aménagée, séjour, trois chambres, salle de bains et wc. Au sous-sol, un garage, un cellier, une pièce et une chaufferie. Orpi Agence de la Place 02 47 74 00 05



### TOURS CENTRE

**317 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.87% TTC**  
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf E-29GQ2  
Classe énergie : D

Orpi

A 2 MINUTES DES HALLES ET DE LA FACULTE DES TANNEURS. Dans une résidence sécurisée avec gardien. Spacieux 4 pièces, traversant, beaux espaces, cuisine avec coin repas et accès terrasse au calme, cellier, deux chambres, nombreux rangements.. Huisseries PVC double vitrage. Charges collectives env 235 E par mois comprenant l'eau chaude, l'eau froide... Orpi BP Immo 02 47 61 54 54



### TOURS NORD

**255 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.25% TTC**  
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf E-29NMP  
Classe énergie : D

Orpi

Dans un environnement privilégié et calme, très bel appartement en duplex. Il dispose au rez-de-chaussée d'une grande pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée donnant accès directe à sa terrasse et son jardin. A l'étage deux chambres dont une avec sa petite terrasse, une salle de bains, et une salle d'eau, rangements. Décoration tendance... Orpi BP Immo 02 47 61 54 54



### JOUE LES TOURS

**87 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9.75% TTC**  
(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf E-2GSIF  
Classe énergie : E

Orpi

JOUE LES TOURS 'Parc Grandmont'. A proximité des universités du parc Grandmont, appartement de type 1 bis pouvant être transformé en type 2. Il se compose d'une grande pièce à vivre avec kitchenette et placards, SdB et WC. Résidence de 1995 aux charges individualisées avec ascenseur et place de parking abritée et sécurisée. Orpi la Centrale Immobilière 02 47 70 15 00



### TOURS

**338 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.75% TTC**  
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf E-233TV  
Classe énergie : E

Orpi

TOURS 'MICHELET'. Maison/Appart SANS JARDIN, au calme, quartier Michelet, 3 chambres + 1 bureau, 2 salle d'eau, 2 WC. 2 grandes caves. Façade refaite en avril 2021. Possibilité de créer 2 logements distincts. Orpi la Centrale Immobilière 02 47 70 15 00

## QUARTIER PRÉBENDES



### TOURS

**181 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10020  
Classe énergie : E



A 10 mn à pied du jardin des Prébendes. Appartement en parfait état comprenant 2 chambres, une cuisine fermée et un séjour. Le bonus de ce bien : un garage de 21 m². Idéal investisseurs. Vendu loué. Copropriété de 11 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 1800.00€.

## À SAISIR



### TOURS

**229 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10018  
Classe énergie : C



Dans une résidence neuve et sécurisée. Bel appartement au dernier étage avec ascenseur. Vous profiterez d'une belle pièce de vie lumineuse ouverte sur une cuisine de qualité avec accès direct sur une terrasse orientée ouest, de 2 chambres et d'une place de parking en ss. Copro. de 80 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 980.00€.

## COUP DE COEUR



### SAINT CYR SUR LOIRE

**262 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 10013  
Classe énergie : E



Idéalement située à proximité des commerces, écoles et des transp. en commun, charmante maison entièrement rénovée avec au rdc une belle pièce de vie, une cuisine et une chbre. A l'étage vous trouverez un palier qui dessert 2 chambres dont une avec un espace pouvant servir de dressing, une sde. Pour parfaire l'ensemble, une cour et une buanderie.

## A VISITER !



### SAINT CYR SUR LOIRE

**265 800 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9977  
Classe énergie : E



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 !

# GUY HOQUET

**PROPRIÉTAIRES,  
NE VOUS  
LAISSEZ PAS  
DÉPASSER  
PAR LA  
PAPERASSE.**



**GESTION LOCATIVE**

**† DÉTENDEZ-VOUS, GUY HOQUET  
S'OCCUPE DE TOUT.**

PARLONS-EN



**EXCLUSIVITÉ**



**MOSNES**

**100 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.70% TTC**  
(Prix 92 000 € hors honoraires)

Réf 7125  
Classe énergie : NC



Sur les bords de Loire, à quelques minutes d'Amboise, grande cave troglodyte avec ancien pressoir, de 165 m<sup>2</sup> : belle hauteur sous plafond, grande porte d'accès, électricité et lumières installées. Sur le terrain clos adjacent : petite maison avec coin cuisine. En bord de Loire joli terrain de loisir - stationnement et paysage arboré.



**ESVRES**

**483 000 €**

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

Réf 7105  
Classe énergie : E



Sur un terrain constructible de 5563 m<sup>2</sup>, cette maison avec piscine chauffée vous offre de nombreuses possibilités. Deux espaces de vies accessible chacun de plain pied et pouvant être séparés. Au total, 3 chambres, deux salons deux cuisines et une grande véranda. Nombreuses dépendances dont un hangar de plus de 100 m<sup>2</sup> idéal pour artisan.

**EXCLUSIVITÉ**



**AMBOISE**

**275 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7043  
Classe énergie : D



Ensemble immobilier composé de 3 appartements : un T2, un T3 et un T4 ( transformables en plus petits) avec accès indépendants, chaudières et compteurs indépendants pour chaque appartement. Très bon état général. Loyers potentiels : 1800€ par mois sur les 3 lots ou excellent investissement pour de la location saisonnière. Conciergerie sur place.

**EXCLUSIVITÉ**



**VEIGNE**

**111 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7110  
Classe énergie : NC



Situé à Veigné, nous vous proposons un terrain plat, en lotissement, offrant une surface de 525 m<sup>2</sup>, dans un environnement calme et très agréable sans vis à vis. Exposé plein sud et complètement viabilisé, hors ABF et libre de tout constructeur. Situé à 3 kilomètres des commerces, transports et écoles.



**MONTBAZON**

**579 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.49% TTC**  
(Prix 555 000 € hors honoraires)

Réf 7103  
Classe énergie : B



Coup de cœur assuré pour ce cadre de vie. La maison offre de beaux volumes, le séjour double s'ouvre sur la grande véranda chauffée et isolée avec vue imprenable sur le parc. Vous disposerez de 5 chambres dont deux au rez-de-chaussée et 2 salles de douches. Sous-sol complet et surtout maison performante avec isolation et chauffage optimisé.

**EXCLUSIVITÉ**



**LA RICHE**

**424 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 353

Classe énergie : D



Emplacement idéal pour cette maison familiale comprenant une entrée, couloir avec placard, séjour double, cuisine aménagée équipée, WC, salle d'eau. A l'étage : un vaste palier qui dessert 4 chambres dont une avec balcon de 5 m<sup>2</sup>, une salle de bains avec toilettes. Garage.

**SPÉCIAL INVESTISSEUR**



**LA RICHE**

**148 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 342

Classe énergie : D



Dans une petite copropriété, appartement de type 3 au 3<sup>ème</sup> et dernier étage, comprenant : une entrée avec placard, un pièce à vivre, une cuisine aménagée, un dégagement, deux chambres, une salle de bains. Cave et place de parking privatives.

**COUP DE COEUR**



**SAINT AVERTIN**

**468 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 343

Classe énergie : D



Charmant ensemble immobilier ! Il se compose d'une maison principale de plus de 130 m<sup>2</sup> habitables : séjour avec cheminée, un salon, une cuisine aménagée et équipée 3 chambres au premier étage dont 1 avec mezzanine, une salle d'eau. Et au 2<sup>ème</sup> étage 2 chambres. Dépendances avec buanderie Grange de plus de 65 m<sup>2</sup>. Jardin avec Cour.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**265 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.70% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 355

Classe énergie : E



Emplacement idéal pour cette maison de 80 m<sup>2</sup> comprenant : une belle pièce à vivre carrelée, un séjour avec puits de lumière, une cuisine aménagée, WC. Un dégagement, une salle d'eau avec WC, une buanderie (ou chambre) et deux chambres avec chacune un placard. Huisseries PVC ou Bois Double Vitrage.



**LA RICHE**

**340 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.45% TTC**  
(Prix 325 500 € hors honoraires)

Réf 338

Classe énergie : G



Maison familiale comprenant un salon-séjour, une cuisine fermée, 4 chambres, deux WC, salle d'eau faïencée, pièce d'eau avec lavabo. Nombreux placards. Grenier. Un garage, ateliers et cave. Dépendance de 40 m<sup>2</sup>. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 2700.00 € et 3600.00 € par an. Travaux en cours système chauffage neuf.



**TOURS**

**59 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.10% TTC**  
(Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 358

Classe énergie : E



Emplacement idéal pour ce studio de 16 m<sup>2</sup> dans résidence avec ascenseur et gardien comprenant 322 lots principaux. L'appartement comprend : une entrée, une pièce à vivre avec kitchenette, une salle d'eau, WC. Proche commerces, bus et à proximité immédiate des écoles.

**EXCLUSIVITÉ**



**RICHELIEU**

**136 500 €**

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

Réf 2089  
Classe énergie : D



A 5 mn du centre ville, maison de 2005 offrant de plain-pied une belle pièce à vivre de 50 m<sup>2</sup> env avec cuisine américaine, une chambre, une salle d'eau et wc attenante une grange de 74 m<sup>2</sup> offrant de belles possibilités d'agrandissement sur tout ou partie garage ouvert et atelier de 40 m<sup>2</sup> à visiter absolument !

**NOUVEAUTÉ**



**A 15 MIN DE CHINON**

**520 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 500 000 € hors honoraires)

Réf 2085  
Classe énergie : A



Coup de cœur assuré pour cette demeure de 270 m<sup>2</sup> exposée plein sud et orientée sur sa cour d'honneur et son parc vous apprécierez ses volumes : une pièce à vivre, une cuisine, ses 7 chambres dont 2 de plain-pieds, 2 salles de bains et 1 salle d'eau des dépendances organisées en U et un bel atelier, un cellier puis une grange ouverte et un atelier.

**NOUVEAUTÉ**



**A 20 MN DE THOUARS**

**210 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 2073  
Classe énergie : NC



Laissez parler votre créativité pour cette demeure bourgeoise de 240 m<sup>2</sup> env sur 2 niveaux, elle vous propose 7 pièces principales à aménager selon votre goût et vos besoins, ainsi qu'un grenier aménageable attenante une surface brut de 70 m<sup>2</sup> avec triple exposition. Nombreuses dépendances dont un ancien pressoir - grande cour - terrain.

**NOUVEAUTÉ**



**RICHELIEU**

**126 000 €**

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

Réf 2088  
Classe énergie : NC



Richelieu intra-muros, un beau projet de rénovation pour cet hôtel particulier du XVII<sup>ème</sup> offrant sur 3 plateaux 400 m<sup>2</sup> env quelques éléments anciens encore en place un état descriptif a déjà été établi dans le cadre de la création de plusieurs logements.

**AU CALME**



**NUEIL SOUS FAYE**

**136 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 130 000 € 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.

**A VISITER**



**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 m<sup>2</sup> habitables, une maison composé 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.

**COUP DE COEUR**



**RICHELIEU**

**236 250 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 1920  
Classe énergie : NC



Richelieu intra-muros, demeure bourgeoise proposant sur 200 m<sup>2</sup> habitable environ avec hall d'entrée, séjour, cuisine avec coin repas, bureau, 5 chambres, 2 salle de bains et offrant encore un beau potentiel d'aménagement supplémentaire de 72 m<sup>2</sup> env. - belle cour - petite dépendance - garage - jardin dans les douves.

**COUP DE COEUR**



**A 10 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 au 1<sup>er</sup> 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



Les équipes des services ACHAT – VENTE – LOCATION – GESTION  
LOCATIVE – SYNDIC – IMMOBILIER D'ENTREPRISE – IMMOBILIER NEUF  
d'IM Valoris se réunissent pour vous souhaiter

## UNE TRÈS BONNE ANNÉE 2023

Que celle-ci vous apporte toute la joie et la sérénité possible  
ainsi que la réussite dans vos projets personnels  
et professionnels.

**À bientôt !**

Marie-Cécile Chereau-Martin, Benjamin Adriaenssens,  
Mathieu Bourdon, Sophie Delestre et leurs équipes.

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

### CONTACTEZ-NOUS

02 47 200 000

contact@imvaloris.com

73 rue Marceau & 18 bd Béranger - 37000 Tours



www.imvaloris.fr

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Plus de  
**10.000**  
annonces immobilières  
vous attendent sur



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



200 PROFESSIONNELS LOCAUX DE L'IMMOBILIER FONT CONFIANCE À DANSNOSVILLES.FR



**CHATILLON SUR  
INDRE**

**54 020 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**10.24% TTC**  
(Prix 49 000 € hors honoraires)

Réf 5891

Classe énergie : F



Maison de plain pied à rafraichir, d'une superficie de 78 m<sup>2</sup> composée actuellement d'une pièce à vivre avec une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, une pièce pouvant servir de buanderie, attenant un garage avec accès par l'intérieur et extérieur, un sous-sol. A l'extérieur, un jardin d'environ 482 m<sup>2</sup> avec une dépendance.



**COUP DE COEUR**

**BEAULIEU LES LOCHES**

**780 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.41% TTC**  
(Prix 740 000 € hors honoraires)

Réf 5826

Classe énergie : D



Magnifique demeure offrant une surface de plus de 270 m<sup>2</sup>. Le tout édifié sur une superbe parcelle de terrain arboré et paysagé orientée plein sud de 23 000 m<sup>2</sup>. Cette propriété comprend 5 chambres, double salon-séjour, salle à manger, cuisine aménagée, salle de bains, salle d'eau et une partie de la maison est exploitable en gîte.



**À SAISIR**

**LOCHES**

**255 600 €**

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

Réf 5883

Classe énergie : C



Beau pavillon neuf de 2015 d'environ 110 m<sup>2</sup>. Cette maison est composée actuellement d'un vaste salon séjour d'environ 35 m<sup>2</sup> avec une cuisine américaine, entièrement A/E, une buanderie, avec accès au garage. 2 grandes chambres, une salle d'eau et un WC séparé. A l'étage : 2 autres grandes chambres avec une salle de bains et un WC séparé.



**NOUVEAUTÉ**

**CHATILLON SUR INDRE**

**203 100 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.89% TTC**  
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 5897

Classe énergie : E



Ce bien comprend actuellement 2 maisons dont l'une d'environ 60 m<sup>2</sup> avec 3 chambres. Idéal pour gîte ou location annuelle. La maison principale pleine de charme, détient de beaux volumes avec ses 5 chambres, sa salle à manger lumineuse, une cuisine aménagée, un salon avec insert de 37 m<sup>2</sup>, une salle d'eau, une salle de bains et 2 WC.



**LOCHES**

**129 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8% TTC**  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 5839

Classe énergie : E



Venez découvrir ce bien situé en centre ville de Loches composé en rdc : un salon, une cuisine et un WCA l'étage : un palier avec WC, 2 chambres et une salle d'eau. Une pièce accessible par la cour pouvant servir de chambre. Courette avec cave.



**EXCLUSIVITÉ**

**LOCHES**

**203 100 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.89% TTC**  
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 5877

Classe énergie : E



Une maison rare dans un quartier prisée de Loches. Elle se compose d'une entrée, cuisine A.E indépendante, salon-séjour avec insert, chambre, Salle de bains et WC séparé au RDC. A l'étage un grand palier dessert 3 chambres spacieuses avec placard, bureau et salle d'eau avec WC. Jardin clos entourant la maison d'environ 400 m<sup>2</sup>.



# Couleurs, formes, matériaux

## De quoi sera faite l'année 2023 ?



**Le début de l'année, c'est le moment où l'on se projette sur les changements à venir dans notre intérieur. Pour coller à l'ambiance 2023, voici notre petit baromètre des tendances.**

Pour résumer la tendance 2023, voici les trois concepts phares à ne pas oublier.

1. Les formes organiques : Derrière ce terme un peu étrange, se cache une tendance qui frémissait déjà en 2022, mais qui sera sur le devant de la scène en 2023. Ce sont des formes qui s'inspirent de la nature et où l'on retrouve beaucoup de courbes et d'arrondis. Plus c'est irrégulier et asymétrique et mieux c'est. Pas calibré, pas tiré à la règle : comme dans la nature, quoi... On retrouve cette tendance dans toutes les pièces de la maison et dans une foule d'objets, du miroir à la lampe en passant par la table basse du salon.
2. Des matières naturelles : Là encore, la tendance n'est pas entièrement nouvelle, mais elle se confirme en 2023. On optera donc volontiers pour du bois brut (et s'il est un peu foncé, c'est encore mieux), du bambou, de l'osier, du lin, du coton... Naturellement, tout cela s'entend avec une forte présence de plantes d'intérieur. On note aussi, le grand retour du mur végétal, en version XXL.
3. Un œil sur les 70's : Il n'y a pas que la chanteuse Juliette Armanet qui met en avant l'âge d'or du disco. En décoration, également, l'heure est au retour aux années 70. Naturellement, ce n'est pas un retour à l'identique, mais plutôt une réinterprétation, en moins kitch et en plus naturel. Mais le design cher aux années Giscard est bel et bien des plus tendances. On en reprend le côté dépareillé et les formes improbables, les courbes et les coupes de travers. Optez donc pour des objets ou des éléments de décoration de forme ovale et des tapis à poils longs et vous serez dans le thème. A ne pas négliger non plus, les matières naturelles comme la brique rouge ou même le lambris (avec modération). Vous pouvez aussi, forcer le traits avec quelques décors iconiques de l'époque : un portrait de Frida Kahlo ou une reproduction de Picasso, par exemple.

### De la chaleur dans la déco !

Ce n'est un secret pour personne, 2022 s'achève dans un climat un tantinet morose. Dans ces cas-là, les tendances déco nous poussent, en général, à l'optimisme et au positif. L'idée, évidemment, c'est de remplir sa maison de bonnes ondes pour pouvoir affronter plus sereinement les agressions venues de l'extérieur. Dans la palette des couleurs, nous allons donc nous tourner vers des teintes chaudes, le jaune minéral pour le dynamisme et le orange fruité pour le réconfort. Pour autant, les couleurs devront respecter notre besoin de douceur et notre aspiration à l'authenticité. Tons naturels et teintes douces sont de rigueur. On peut aussi, cette année, miser sur les incontournables, le vert et le bleu, mais plutôt dans des versions adoucies.

### 5 tendances pour 2023

De quoi sera faite l'année 2023 dans nos maisons ? Matériaux, déco, accessoires, voici notre petit pêle-mêle des tendances qui vont nous accompagner au cours de l'année qui vient.

#### 1. Le verre strié

En version porte de placard ou meuble télé ou encore, en déclinaison objet de décoration, le verre strié est de retour dans nos intérieurs. A la fois naturel et un peu mystérieux, élégant, il coche toutes les cases des tendances 2023. Le verre sera aussi présent sous sa forme teintée. Et, si vous voulez cumuler, pourquoi oser le verre à la fois strié ET teinté ?

#### 2. Les carrelages XXL

Le temps n'est pas du tout à la petite mosaïque de sol. Non, pour agrandir les espaces et créer un sentiment de liberté, on mise sur les carrelages de grandes dimensions, au-delà de 60 cm de côté. Et les modèles qui permettent de masquer les joints au mieux sont encore plus dans l'air du temps.

#### 3. Le numérique en déco

Cela a commencé avec des modèles de télévisions qui se transforment en tableau de maître quand elles se mettent en veille. L'effet est franchement bluffant. Mais on peut décliner le principe à l'envi. Sur toutes sortes de supports, écrans ou projection sur un mur, l'image numérique est un nouvel objet de décoration. Personnalisable à l'infini, elle peut être figurative (paysages, portraits...) ou totalement abstraite (projection de formes ou de détails).



### Votre déco, c'est VOUS !

Presque sans nous en rendre compte, nous sommes tous traversés par les tendances de déco et d'aménagement qui apparaissent. Les matières naturelles, les envies de chaleur et de douceur, nous les recherchons tous. Oui, mais chacun de nous doit apprendre à les interpréter à sa façon. Car une déco, c'est avant tout un foyer, une ambiance, un cadre qui vous appartient. Alors, à vous de jouer, en suivant les tendances que nous vous avons données... ou pas !



#### 4. Le solaire

Là, on quitte l'univers de la déco pour celui de l'énergie. Mais avouez que le sujet est un peu à l'ordre du jour. Le voltaïque, c'est certain, sera une des stars de 2023. Après avoir investi les bâtiments publics et les locaux des entreprises, il devrait rapidement se généraliser chez les particuliers. Produire son énergie avec la lumière du jour, c'est un premier pas vers une maison à énergie neutre et c'est la promesse de belles économies sur ses factures d'énergie.

#### 5. Le récupérateur d'eau

Toujours dans l'univers de la maison éco-responsable, le récupérateur d'eau devrait, lui aussi, se généraliser. L'eau, c'est le bien précieux de demain et l'on risque d'en manquer de plus en plus souvent. Les restrictions estivales étant appelées à se multiplier, il sera l'équipement à la mode de ces prochaines années. Cette installation qui récupère, donc, l'eau de pluie, fournit une eau gratuite, mais non potable. On l'utilisera pour les WC, le lave-linge, l'arrosage du jardin, le nettoyage de la voiture ou des sols et le remplissage de la piscine grimpanche.

Dans votre prochain magazine :

**CHAUFFAGE ÉCOLOGIQUE : LES VALEURS SÛRES ET LES NOUVELLES TENDANCES**



# Immobilier neuf en 2023

## Et si on y allait quand même ?



**Vous aimeriez bien acheter dans le neuf en 2023, mais vous vous demandez si c'est vraiment une bonne idée et même, si c'est encore possible dans la situation actuelle. Voici quelques éléments de réponse, pour vous rassurer...**

### Peu de biens à vendre, mais...

On le sait, un des problèmes du marché de l'immobilier neuf, aujourd'hui, c'est la pénurie de logements à vendre et donc, à acheter ! Si les autorisations de mise en chantier sont de nouveau en hausse et que donc, sur le papier, les chantiers pourraient s'ouvrir, les stocks ne se reconstituent pas. « On est aujourd'hui, dans nos régions, sur des stocks qui représentent environ huit à neuf mois de vente théorique », confirme Olivier Henry, président d'Ocelor, l'observatoire du logement neuf en région Centre-Val de Loire. « Le problème, c'est que les constructeurs ont du mal à commencer les travaux car ils constatent de très gros écarts de coûts entre ce qu'ils avaient planifié et la réalité des devis qu'ils reçoivent. » Ces écarts, naturellement, sont directement liés à l'augmentation des prix de l'énergie.



## Wait and see...

« Jusqu'à présent, nous avons un problème de coût de construction, mais pas de problème commercial. Tout se vendait bien. Aujourd'hui, on a un problème commercial, avec moins d'acheteurs et, surtout, des acheteurs qui ont moins de pouvoir d'achat. Comme il n'y a que très peu de stocks, les prix ne vont pas baisser sur les appartements qui restent en vente. Ce qui peut se passer, c'est que le marché se mette vraiment dans une situation d'attente. Il n'y aurait, alors, que très peu de ventes et très peu de constructions, en attendant des mesures de relance initiées par le gouvernement. Des mesures nécessaires pour rendre, de nouveau, l'investissement immobilier attractif. »

Olivier Henry, président d'Ocelor.

Les biens à vendre sont donc peu nombreux, c'est un fait, mais il en reste cependant. Sur douze mois glissant au troisième trimestre 2022, près de 2 500 logements ont été mis en vente en Centre-Val de Loire. Et, à fin septembre, il en restait près de 1 700 à vendre. Parmi eux, les toutes petites surfaces (T1) comme les très grandes (T5 et +) sont très minoritaires. A elles deux, elles représentent environ 10 % des logements disponibles. Les T4 représentent un peu plus de 20 % de l'offre disponible (alors qu'ils ne représentent que 15 % des ventes). 45 % de l'offre est constituée de T3 et environ 25 % de T2.

L'analyse par segments de prix est, également, très éclairante. Les biens vendus au-delà de la barre des 4 200 €/m<sup>2</sup>, c'est-à-dire le segment de prix supérieur du marché, représentent presque une vente sur deux au troisième trimestre 2022. Ces biens sont pourtant moins représentés dans les logements disponibles (environ 40 %). En résumé, ce sont les biens les plus chers qui se vendent le mieux actuellement, mais ce ne sont pas les plus nombreux. Comment expliquer cet apparent paradoxe ?

## Le haut de gamme s'en sort mieux

Il faut y voir, naturellement, un effet de la conjoncture actuelle. Pour des raisons de budget, les primo-accédants ont souvent la tentation de se tourner plutôt vers la construction individuelle. Ils se détournent encore plus du collectif neuf actuellement, car les prix de vente ne cessent de grimper, alors que leur pouvoir d'achat immobilier, lui, diminue sous l'effet de la hausse des taux d'intérêt.

Les investisseurs, qui privilégient souvent les petites et moyennes surfaces et les prix d'achat modérés, s'éloignent aussi d'un marché qui présente de moins bonnes perspectives de rentabilité. Les ventes aux investisseurs sont d'ailleurs en baisse de 23 % par rapport au troisième trimestre 2022 en région Centre-Val de Loire.

Reste donc la clientèle des acquéreurs qui veulent habiter le logement qu'ils achètent et qui disposent d'un apport constitué. « Ces ventes correspondent à des acquéreurs qui désirent se rapprocher du centre-ville et profiter d'un logement confortable et fonctionnel. Souvent, ils profitent de la vente de leur maison pour financer leur achat. L'impact de l'endettement est donc plus faible pour eux. Cette clientèle, tout naturellement, se tourne vers de grandes surfaces, des T3 ou des T4 et, surtout, de belles constructions dans de beaux emplacements », analyse Olivier Henry.





## Immobilier neuf en 2023 Et si on y allait quand même ?

### *Comment financer son achat ?*

Vous avez décidé de vous lancer dans l'achat d'un logement neuf ? Bonne idée pour profiter des dernières technologies et maîtriser votre consommation d'énergie. Reste la question du financement. Voici quelques coups de pouce qui peuvent vous aider à boucler votre financement.

#### *1. Le prêt à taux Zéro (PTZ)*

C'est le dispositif le plus connu des candidats à l'accession dans le neuf et c'est un des plus efficaces. Comme son nom l'indique, il s'agit d'un prêt sans intérêt ce qui, dans le contexte actuel, est tout à fait capital. Il ne s'applique que pour l'achat dans le neuf et uniquement pour les primo-accédants. Il ne faut pas, pour en bénéficier, avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années. Il permet de financer l'achat, uniquement s'il s'agit de sa résidence principale et jusqu'à 40 % du budget total. Le tout, naturellement, sous conditions de ressources. Le montant du prêt dépend de la zone dans laquelle se situe le logement et du nombre de personnes dans le foyer.

#### *2. Le prêt action-logement*

Lui aussi est réservé aux primo-accédants. D'un montant de 40 000 €, dans la limite de 40 % du montant de l'achat, il est délivré à un taux fixe de 0,5 % hors assurance. Pour en bénéficier, il faut être salarié d'une entreprise du secteur privé de plus de 10 salariés et il ne fonctionne, évidemment, que pour l'achat d'une résidence principale.

#### *3. Le Prêt Social en Location-Accession*

Délivré sous conditions de ressources, il vise à aider les foyers modestes à accéder à la propriété. Ce prêt est accordé, en premier lieu, au promoteur pour aider à la construction des logements. En signant un contrat de « location-accession », vous vous engagez à louer le logement pendant une durée donnée. Après cette période, vous pouvez (si vous le souhaitez) acheter le logement, en bénéficiant du prêt qui avait été accordé au constructeur.

#### *4. La prime accession*

Là, pas de prêt, mais une vraie prime, d'un montant de 10 000 €. Elle est réservée aux primo-accédants et aux revenus dits modestes et peut servir à remplacer l'apport initial qui pourrait vous manquer.

#### *5. Frais de notaire réduits*

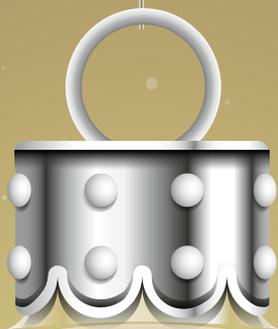
Ce n'est pas une aide directe à l'achat dans le neuf, mais c'est tout de même une incitation importante. En achetant dans le neuf, vous profitez de frais de notaire bien moins élevés que pour un logement existant. Ils se situent autour de 2 à 3 % du montant, contre 7 à 8 % dans l'ancien. Cela est dû au fait que ce que l'on appelle les « frais de notaire » sont, en fait, pour l'essentiel, des taxes à payer à l'État, dont beaucoup ne s'appliquent pas pour le neuf.

COMPLICE DE VOS PROJETS DEPUIS 20 ANS

Et si **2023** était la **BONNE ANNÉE** pour vous ?



RETROUVEZ  
NOUS



**MAISONS**  
— *Concept* **20 ANS**  
COMPLICE DE VOS PROJETS



*Toute l'équipe Maisons Concept vous souhaite  
ses meilleurs voeux.*

## Confier sa recherche à un pro

On connaît, bien sûr, le mandat de vente qui consiste à passer avec un professionnel, un contrat pour la vente de son bien immobilier. Mandat, qui peut être simple ou exclusif. On connaît moins, en revanche, son exact opposé, le mandat de recherche qui peut, pourtant, s'avérer très utile.

Le mandat de recherche est un contrat par lequel un futur acquéreur missionne un professionnel pour lui trouver un bien qui corresponde à ses critères. Cela permet, évidemment, d'économiser du temps, mais pas seulement. Cela permet également de profiter de l'expertise d'un professionnel lors de sa recherche. L'immobilier est un domaine de plus en plus régi par des normes et des lois complexes et qui évoluent sans cesse. Le mandataire les connaît et sait comment s'assurer que le bien qu'il va vous présenter est conforme à la législation. Élément important, dans ce cadre, le vendeur doit négocier avec le mandataire et non en direct avec l'acquéreur. Or, la négociation immobilière, c'est justement le métier de ce professionnel. Même si le mandat de recherche implique une commission, elle peut-être largement couverte par les économies que l'apport d'un pro peut vous permettre de réaliser.



## Choisir

C'est un fait, le marché de l'immobilier neuf traverse actuellement une crise importante. Il y a peu de logements à vendre et les constructions sont ralenties par les coûts de l'énergie. Mais l'achat dans le neuf reste un investissement intéressant, notamment lorsque l'on dispose d'un apport et que l'on choisit un bien de qualité.

## Comment choisir son logement ?



Le choix de son logement neuf dépend, bien sûr, de la finalité de l'achat. S'il s'agit d'un investissement locatif, il faut, avant tout, regarder les données qui affectent le taux de rentabilité. C'est-à-dire, le prix d'achat mis en relation avec le loyer que l'on pourra retirer de la location. Il faut tempérer cela avec le taux de vacance locative dans le secteur où se situe le bien. Attention donc, aux rentabilités théoriques : n'oubliez pas qu'un mois de loyer en moins, c'est un taux de rentabilité qui chute. L'important, également, est de ne pas se focaliser uniquement sur les chiffres. Regardez en détail la situation économique du secteur. Y a-t-il des employeurs à proximité ? Des services publics ? La ville accueille-t-elle de nombreux étudiants ? L'immeuble est-il correctement desservi par les transports ? Y a-t-il des nuisances récurrentes dans le quartier (bruit, incivilités...). Tout cela vous permettra de savoir si votre bien a des chances d'être loué régulièrement et quelle sera la typologie précise de vos locataires.

## Acheter pour habiter

Si vous achetez un logement neuf pour y habiter, ces derniers éléments sont, évidemment, essentiels, exactement comme dans le cas d'un logement existant. Mais vous devez aussi accorder une attention particulière à la qualité de la construction et, donc, aux références du promoteur. N'achetez pas, bien sûr, sans avoir visité un ou plusieurs appartements témoins, de la résidence que vous convoitez ou d'une autre par le même constructeur. Vous pouvez, aussi, vous rapprocher de syndicats de copropriétés qui ont été commercialisées par le même promoteur.

Naturellement, choisissez un logement qui vous convienne, mais qui puisse aussi évoluer avec votre mode de vie. Pensez, enfin, à la revente. Un bon quartier, des prestations de bonne qualité et un bon entretien, c'est tout cela qui va assurer la rentabilité de votre investissement à long terme. Enfin, on le sait, les prix de l'immobilier sont plus élevés dans le neuf que dans l'ancien. Pour que votre opération soit intéressante financièrement, il vaut mieux ne pas revendre le bien trop rapidement car, dans les premières années, vous aurez sans doute des difficultés à revendre le bien au prix auquel vous l'avez acheté.

Dans votre prochain magazine :

**FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON, COMMENT ÇA MARCHE ? LES ÉTAPES ET LES CONSEILS À SUIVRE**

# PRÉFÉREZ LE CONFORT DU NEUF POUR VOTRE LOGEMENT

## 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

## ST AVERTIN (37)

DERNIÈRE OPPORTUNITÉ



LES CONTEMPORAINES

APPARTEMENT 4 PIÈCES  
AVEC LOGGIA

**LES AVANTAGES  
DU NEUF**



ÉCONOMIES  
D'ÉNERGIE



FAIBLES CHARGES  
DE COPROPRIÉTÉ



LES GARANTIES  
CONSTRUCTEUR



FRAIS DE NOTAIRE  
RÉDUITS

tours.nexity.fr

 Nexity Tours

**0 800 718 711**

Service et appel gratuits



**La vie ensemble**

# ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine  
imprimé en  
France  
à Limoges (87)



Papier certifié  
PEFC  
et FSC

## DANSNOSVILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

EDITION VAL-DE-LOIRE - N°150 - JANVIER 2023

Couleurs, formes,  
matériaux :  
De quoi sera faite  
l'année 2023 ?



Immobilier neuf  
en 2023. Et si on  
y allait quand  
même ?

Loi climat,  
indexation des loyers,  
Permis de louer... 2023 :  
la nouvelle donne  
du marché locatif

Parole d'expert  
par Félix Dubus

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE



Imprimerie  
certifiée  
Imprim'Vert  
et ISO 14001



Magazines restants  
dans les dépôts  
récupérés et  
recyclés



Optimisation  
des quantités  
distribuées dans  
les points de dépôt



PEFC™



FSC

**Imprimerie Certifiée ISO 14001** de management de l'environnement et **Certifiée Imprim'Vert** : elle s'engage notamment à éliminer tout déchet de fabrication nuisant à l'environnement, ne pas utiliser de produits toxiques, suivre attentivement ses consommations énergétiques...

**Papiers Certifiés PEFC et FSC** : c'est la garantie que les papiers imprimés sont fabriqués à partir de fibres certifiées et issues de forêts gérées de façon responsable, sociale et économique.

# ECI PROMOTION

Hall Parc

En AVANT-PREMIERE

à Saint-Cyr-sur-Loire

Bureaux et cabinets médicaux

Avec plus de  
150 places de parking

«Eci Promotion vous  
présente ses meilleurs  
vœux pour 2023»

Photos non contractuelles

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



## Meilleurs Vœux!

En 2023  
Vendre et Acheter  
avec

*Lucilia B.*



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



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