

L'IMMOBILIER - Val de Loire

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

DANS NOS VILLES.FR



Prêt à taux zéro :
le grand retour !

A la maison,
gare à la pollution

Location,
où en sont les prix ?

AVRIL 2025 - N°239

Magazine gratuit d'annonces et actualités immobilières



NR
communication
Solutions médias - Pub - Events

VOTRE SYNDIC **LOCAL** EST ACCESSIBLE, EXPÉRIMENTÉ ET PRÊT À VOUS SERVIR



On comprend
pourquoi !



**BIEN
CHEZ
SOI**



02 47 70 12 70



02 47 31 16 16



02 47 60 22 15

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

| citya.com | [f](#) | [t](#) | [@](#) | [in](#)



159 000 € Réf TAPP937009

TOURS

CITYA BERANGER - À VENDRE : Appartement T2 en duplex à Tours, un véritable bijou au cœur d'un quartier prisé de l'hypercentre ! La copropriété comporte 31 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 876,19 euros/an. Classe Energie D.



150 000 € Réf TAPP939161

LA RICHE

Exclusivité CITYA Béranger - A VENDRE - Appartement T2 à La Riche avec cave et place de parking. Ce charmant appartement de type T2 offre une surface habitable de 47 m². La copropriété comporte 102 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 2 212,60 euros/an. Classe Energie D.



205 000 € Réf TAPP932982

LA RICHE

À VENDRE Appartement T3 moderne à La Riche ! Cet appartement vous séduira par son agencement et ses espaces lumineux. Dès votre entrée, vous serez accueilli par un grand séjour, idéal pour recevoir vos amis ou profiter de moments de détente en famille. La cuisine ouverte est entièrement équipée, Avec ses deux belles chambres, cet appartement est parfait pour un couple ou une petite famille, offrant ainsi un cadre de vie agréable. La copropriété comporte 37 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 1 174,22 euros/an. Classe Energie C.



120 000 € Réf TAPP458173

TOURS

À VENDRE uniquement dans votre Agence Citya Béranger : Charmant appartement T2 de 37m² au cœur du centre historique de Tours ! la copropriété comporte 19 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 441,87 euros/an. Classe Energie E.



168 000 € Réf TAPP934875

TOURS

Appartement composé d'1 salon, 1 cuisine, 1 chambre, 1 salle d'eau, 1 balcon et un parking. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 40 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 300,00 euros/an. Classe Energie C.

TOURS

Plongez dans l'élégance et le raffinement avec cette somptueuse propriété de 6 CH, nichée dans un cadre recherché de Tours. Avec ses 290 m² de surface habitable, cette demeure rare allie espace, confort et prestations haut de gamme, idéale pour une grande famille ou les amateurs de volumes généreux. Classe énergie C.



1 260 000 € Réf TMAI148555



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

À VENDRE - EXCLUSIVITÉ CITYA BÉRANGER. Situé rue du Président Coty, à Tours, cet appartement T4 offre un cadre de vie confortable et lumineux. Il dispose d'une surface de 85 m², idéale pour profiter d'espaces agréables et bien agencés. La copropriété comporte 11 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 2 091,18 euros/an. Classe Energie C.

Réf TAPP937452

296 800 €

MONTLOUIS-SUR-LOIRE

Maison atypique à Montlouis-sur-Loire : 380 m² comprenant : un salon, 9 chambres, 2 salles de bains, 2 salles d'eau et 2 WC. La cuisine est séparée et entièrement équipée. Cette maison, offre un patio, un garage et 2 places de parking, offrant ainsi un grand confort au quotidien. Classe Energie C.



Réf TMAI145981

398 000 €



TOURS

T2 de 2017 à Tours, au dernier étage avec terrasse situé dans un quartier calme, construit en 2017. Avec une chambre et une salle d'eau. La cuisine américaine aménagée est un véritable atout, offrant un espace convivial pour cuisiner et recevoir vos amis. Classe énergie C.

Réf TAPP934787

154 000 €

RETROUVEZ-NOUS SUR citya.com | [f](#) | [t](#) | [@](#) | [in](#) |

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



AMBOISE

Belle maison de 6 pièces. Une entrée, une cuisine indépendante A/E, un salon-séjour, deux chambres, une salle d'eau, un WC. A l'étage, un grenier de rangement, un bureau, qui donne accès à deux petites chambres. Petit plus : une buanderie avec la chaufferie, et une cave. Classe Energie F.

199 000 € Réf TMAI139068



150 000 € Réf TAPP480484

TOURS

Au cœur d'une résidence 2020 situé au premier étage, charmant T2 lumineux 39.35m² en très bon état général. Vendu loué meublé, 610€/mois + 20€ charges. Soumis au statut de la copropriété, Quote-part budget prévisionnel : 727,16€/an. Dép. d'énergie entre 330 et 510€/an (base 2023). Classe énergie C.



94 000 € Réf TAPP931903A

TOURS

T2 duplex au dernier étage de 37 m² Au rez-de-chaussée une entrée un grand séjour une cuisine ouverte une salle eau des toilettes indépendantes à l'étage une chambre, une place de parking privative, cave. La copropriété comporte 71 lots, la quote-part budget est de 636,00 euros/an. Classe énergie C.

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T3 de 69m² à Saint-Cyr-sur-Loire, deuxième étage. L'appartement se compose de trois pièces, deux chambres. La salle d'eau la cuisine séparée est aménagée, le balcon, un garage, une cave. La copropriété comporte 77 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 474,82 euros/an. Classe énergie C.



185 000 € Réf TAPP937037



125 000 € Réf TAPP529095

TOURS

APPARTEMENT T2 résidence moderne construite en 2019. Les charges de copropriété incluent l'eau chaude et l'eau froide. Le chauffage est assuré, la copropriété comporte 233 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 850,00 euros/an. Classe énergie C.



94 000 € Réf TAPP928590

TOURS

T2 56 m² à Tours séjour une chambre une salle d'eau une cuisine aménagée deux balcons - deux caves. La copropriété comporte 265 lots. Classe énergie E.

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

SOM MAI RE

08 PRÊT À TAUX ZÉRO :
le grand retour !

16 PAROLE DE NOTAIRES
Passer du PACS au mariage

18 A LA MAISON,
gare à la pollution

24 ACTU DU MOIS
Location,
où en sont les prix ?

Magazine gratuit des annonces de professionnels édité à 10 000 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 : Vanessa RIBAUD

Chef de Publicité :
Franck CARPENTIER - Rémy CHARRON

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES **VAL DE LOIRE**
n°239 du 01 Avril au 05 Mai 2025

Impression :
Imprimerie Centre Impression
11, rue Marthe Duthel
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.



Hélène DORADOUX, Agences SIMON

Comment choisir son prestataire immobilier

Bien choisir un prestataire immobilier est crucial pour vendre son bien dans les meilleures conditions. Il me semble important de privilégier une agence locale qui possède une connaissance approfondie de son secteur et des différents quartiers. Qui plus est, si possible une agence établie depuis longtemps ! C'est souvent gage de sérieux et cette dernière disposera déjà d'un fichier clients fourni. Ce qui lui permettra de valoriser votre bien en adéquation avec le marché et la demande. Dans le contexte actuel du marché immobilier, cette expertise est

d'autant plus importante, que les biens surévalués stagnent souvent, forçant les vendeurs à baisser plus fortement leur prix avec une durée de vente supérieure à la moyenne. En effet, 70 % des ventes réalisées par des professionnels aboutissent, contre seulement 29 % pour les ventes effectuées par des propriétaires eux-mêmes.

Il est également essentiel de choisir une agence en fonction du type de bien à vendre. En effet, certaines agences se spécialisent dans le haut de gamme, tandis que d'autres, souvent liées à des

syndicats professionnels se concentrent sur les appartements en copropriété.

Enfin, le facteur humain est primordial. Une relation de confiance entre le client et son prestataire est essentielle. D'autant qu'en optant pour une agence capable de rédiger les compromis, cela vous assure une connaissance juridique pertinente et un vrai gain de temps.

É DI TO



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

15 MIN D'AMBOISE 429 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,63 % TTC
410 000 € hors honoraires

CALME ABSOLU



Proche Amboise et accès A10 longère parfaitement restaurée. En RDC, belles pièces de réception composées d'une cuisine avec SAM, salon cathédrale, 2 chbres avec leur SDB, bureau. A l'étage, mezzanine surplombant le salon, bureau, 3 chbres... Préau 3 voitures, maison d'amis à restaurer, hangar... Jardin paysager. DPE C. Réf 2172. Tel : 02 47 30 51 56

VERNOU SUR BRENNE 442 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,24 % TTC
420 000 € hors honoraires



Dans un environnement privilégié avec vue sur le vignoble vouvrillon cette maison vous séduira par ses volumes et sa qualité de construction, entrée séjour avec cheminée insert cuisine ouverte, 5 chambres dont 1 suite parentale au RDC, SDB. Garage. Un joli terrain arboré d'environ 1700m². TGV 20 min. DPE D. Réf 1429. Tel : 02 47 52 67 28

FONDETTES 676 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,00 % TTC
650 000 € hors honoraires



Idéal amateur de chevaux...Maison offrant de beaux volumes. Au Rdc : Hall d'entrée, salon-séjour de 40m², cuisine A/E et espace repas, Ar-Cuisine, Chambre/dressing, Chambre, SDE. A l'étage : Palier desservant 4 chambres, SDB. S-sol complet aménagé (env 65m²). Ecuries, garages, hangar...terrain d'env 1.4ha DPE C. Réf 1059. Tel : 02 47 46 24 80

AMBOISE 180 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,88 % TTC
170 000 € hors honoraires

RARE



Adorable petite maison ancienne dans un environnement bucolique proche de la Loire à vélo. En RDC, séjour traversant avec cheminée insert, petite cuisine, SDB, chambre. Au 1^{er} étage mansardé, palier et 2 chambres en enfilades. Cour arboré et close de murs devant la maison et jardinet plein sud sur l'arrière. DPE F. Réf 2290. Tel : 02 47 30 51 56

SAINTE RADEGONDE 441 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC
420 000 € hors honoraires



Maison d'env 173 m² comprenant : Entrée, cuisine A/E, chambre, SDE, wc, salon séjour cheminée, bureau, salle de réception. A l'étage, palier, 2 chambres, SDB wc. Cour carrelée. Sous-sol d'env 135 m² comprenant : lingerie, chaufferie et garage. DPE D. Réf 4202. Tel : 02 47 52 67 28

SAINT CYR SUR LOIRE 399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC
380 000 € hors honoraires



Secteur prisé, découvrez cette maison entièrement rénovée, offrant un cadre de vie idéal avec un vaste espace de vie de plain-pied. Belle entrée ouvrant sur un salon-séjour lumineux, cuisine A/E, chambre avec SDE. À l'étage, un palier dessert 3 chambres, bureau, dressing, SDB. Cour paysagée. DPE D. Réf 1425. Tel : 02 47 46 24 80

AMBOISE 595 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,39 % TTC
570 000 € hors honoraires



Maison ancienne de caractère restaurée dans un esprit contemporain en privilégiant les volumes et la lumière. Pièce de vie traversante de 70 m² avec cuisine A/E et SAM, Salon, bureau, suite parentale avec SDE/wc. A l'étage, 3 chambres, dressing et SDB. S-sol complet, 2 garages. Jardin paysager. DPE : D. Réf 2326. Tel : 02 47 30 51 56

PARCAY MESLAY 254 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,83 % TTC
240 000 € hors honoraires



Au calme et dans le Bourg de Parcay Meslay, cette maison entièrement de plain pied vous offre une entrée, un séjour, une cuisine séparée, 3 chambres, SDE. Garage. Le tout sur 660 m² de terrain clos. DPE E. Réf 1428. Tel : 02 47 52 67 28

TOURS NORD 227 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,81 % TTC
215 000 € hors honoraires



Résidence de 2018 bel Appartement T3 en parfait état. Il offre plus de 67 m² avec balcon : entrée avec placard aménagé, Pièce à vivre bénéficiant d'une double exposition, cuisine A/E, 2 chambres, SDE. Place de stationnement en S-sol. Copropriété de 62 lots dont 30 lots d'habitation. Charges 820€/an. DPE C. Réf 2313. Tel : 02 47 46 24 80

TOURS PREBENDES 139 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,92 % TTC
130 000 € hors honoraires

BEL ENVIRONNEMENT



Dans une rue très calme, bel environnement pour cet Adorable appartement situé au 1^{er} étage d'une petite copropriété bien entretenue Salon desservant cuisine A, chambre avec placards et SDE/wc. Cave. Charges courantes annuelles copropriété : 660 €. Copropriété de 17 lots. dont 9 lots d'habitation. DPE E. Réf 1447. Tel : 02 47 30 51 56

25 MIN A L'EST DE TOURS 327 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,48 % TTC
310 000 € hors honoraires



Maison d'env.140 m² au RDC : entrée, séjour avec cheminée, salle à manger, cuisine, arr-cuisine, chambre, SDE. Balcon-Terrasse. A l'étage : 2 chambres, SDB. Petite cave, grange et son Jardin. Une seconde maison de 86 m² avec étage : salon, séjour, cuisine, 2 chambres, SDE et bureau. Cour et Cave. Terrain séparé de 550m². DPE C. Réf 1329. Tel : 02 47 52 67 28

FONDETTES PROCHE CENTRE 279 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,28 % TTC
265 000 € hors honoraires



Maison proche centre de Fondettes comprenant : Entrée sur pièce de vie donnant sur terrasse, Cuisine A/Equipée, Cellier, 3 Chambres en étage, Salle de bains, 2 wc et 1 garage. DPE D. Réf 1360. Tel 02 47 46 24 80



Prix net vendeur de **1 133 000 €**

(Soit 1 100 000 € hors honoraires d'agence et 3.00% d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur)

À QUELQUES MINUTES À PIED DES HALLES DE TOURS

DEMEURE D'EXCEPTION AUX HALLES DE TOURS

À quelques minutes à pied des Halles de Tours, cette superbe maison de 260m² habitable env. rénovée, allie charme de l'ancien et élégance contemporaine avec des prestations haut de gamme.

Des espaces lumineux et raffinés

- Rez-de-chaussée : vaste double séjour (parquet en chêne, cheminées, murs en tuffeau), cuisine équipée ouverte sur le jardin, salon supplémentaire, espace bien-être avec SPA & jacuzzi, bureau et buanderie.
- Étage 1 : superbe suite parentale avec deux dressings et salles d'eau privatives.
- Étage 2 : deux chambres, dont une avec dressing, salle d'eau et WC séparé.

Prestations d'exception

Cave à vin & cave voûtée, double garage, terrasse de 80 m² et climatisation dans toutes les chambres. DPE : C

CONTACTEZ-NOUS POUR UNE VISITE PRIVÉE DE CE BIEN RARE !

16, Place Sainte-Anne - 37520 LA RICHE

02 47 55 2331





L'immobilier autrement

86 Rue d'Entraigues
37000 Tours
06 83 19 31 85

www.action-vente37.fr

Au cœur de vos projets, 10 ans d'agence et 25 ans de passion pour vous guider avec professionnalisme N. DELALANDE

10 MINUTES DE TOURS

383 000 €

EXCLUSIVITÉ



dont 18 000 € TTC à charges acquéreur

Maison individuelle de 150 m², réception de 62 m² avec cuisine équipée, 4 chambres dont une suite parentale une SDB/SDE, espaces bureau et détente en mezzanine de 27 m² env. Terrain agrémenté de 2500 m² équipé d'un garage, dépendances, Piscine + abri. PRETE A HABITER ! DPE classe C. REF 2025167

SAINT CYR SUR LOIRE

634 400 €



dont 24 400 € TTC d'honoraires à charge acquéreur

MAISON de 190 m², réception de 50 m² poêle à bois contemporain, cuisine équipée de 12 m², office, vestibule, 4 chambres, bureau, lingerie, SDB et SDE, Piscine intérieure. Garage, Cave, court de tennis l'ensemble sur Parc de 1 hectare composé d'espaces détente, d'un verger et terrain d'agrément. RARE ! DPE Classe D. REF 2025168

CIVRAY DE TOURAINE

265 000 €

EXCLUSIVITÉ



dont 15 000€ TTC d'honoraires à charge acquéreur

BELLE LONGERE aux volumes généreux. Cette habitation développe 190 m² sur 2 niveaux et complétée d'un garage de 60m² sur terrain clos et agrémenté de 494 m². DPE Classe D - BELLE ANCIENNE. REF 2025172

JOUE LES TOURS

430 500 €



dont 20 500 € TTC d'honoraires à charges acquéreur

MAISON de 150 m², cuisine de 14 m² équipée, une réception de 42 m² cheminée et insert, 4 chambres dont 1 en RDC, SDB, SDE, dressing, bureau, garage de 30 m² grenier et cave. Terrain clos et agrémenté de 582 m². QUARTIER RESIDENTIEL. DPE Classe D. REF 2025171

SAINT SYR SUR LOIRE

479 000 €

EXCLUSIVITÉ



dont 19 000 € TTC d'honoraires à charges acquéreur

Appartement 101 m², réception de 42 m² avec cuisine équipée, 3 chambres, SDB, SDE, 2 parkings sous/sol, résidence sécurisée de 63 lots LE PLUS : TERRASSE DE 65 M². Charge propriétaire annuelle 1630 €. REF 2024158

JOUE CENTRE

133 700 €

EXCLUSIVITÉ



dont 8 500 € TTC d'honoraires à charge acquéreur

Appartement de 67 m² avec balcon, cave et parking privé. Vendu loué, 7301 €/AN. Copropriété de 61 lots avec ASCENSEUR- charges courantes annuelles 1120 €. DPE classe D - IDEAL INVESTISSEUR. REF 2025170

MONTLOUIS SUR LOIRE

152 800 €

EXCLUSIVITÉ



dont 9 800 € TTC d'honoraires à charge acquéreur

Appartement de 68 m², pièce à vivre de 21 m² et cuisine de 9m² ouvrants sur belle terrasse Sud/Est. 2 chambres, SDB, rangements. Cave et parking privé - Tous commerces à quelques pas . Copropriété de 39 lots avec ASCENSEUR - charges courantes annuelles 2 630 € chauffage et eau chaude comprise. EMPLACEMENT CENTRAL. Classe D. REF 2025163

JOUE CENTRE

160 000 €

EXCLUSIVITÉ



dont 10 000€ TTC d'honoraires à charge acquéreur

Appartement de 69,77 m² cuisine équipée de 10,14 m², salon/séjour double pouvant être la seconde chambre, une chambre SDB, WC séparés. Résidence de 25 lots à quelques pas des commerces, du tramway charges courantes annuelles 1038 € eau froide comprise. DPE Classe D - PRET A HABITER. REF 2025169

Campagne DE BEAUMONT la RONCE

61 600 €

EXCLUSIVITÉ



dont 5 600 € TTC d'honoraires à charge acquéreur

Située dans un hameau de la commune de Marray, Grange à restaurer permettant de développer environ 150 m² habitable après rénovation et extension possible, sur une parcelle de 1600 m² orientation principale Sud avec vue imprenable sur la campagne. Couverture neuve, attente eau et électricité. DPE : non concerné- BEAU POTENTIEL. REF2025166

Prêt à taux zéro

LE RETOUR EN FORCE !

C'était la mesure la plus attendue des professionnels de l'immobilier : le retour du Prêt à taux zéro universel. C'est un vrai coup de pouce mais attention, vous n'avez que jusqu'en 2027 pour en profiter !



Le PTZ étendu à tout le territoire

Le Prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif d'aide à l'accession à la propriété mis en place par l'État français. Il existe depuis 1995. Il permet à certains acquéreurs définis par des critères précis de profiter d'un prêt complémentaire à leur emprunt principal, sans en payer les intérêts, qui sont pris en charge par l'État.

Grande nouveauté de ce Prêt à taux zéro (PTZ) nouvelle génération : depuis le 1er avril, il est mobilisable quelle que soit la zone géographique dans laquelle le demandeur se trouve. Auparavant, les droits étaient différents entre les zones où l'immobilier est considéré comme tendu et les autres. Dans les premières, on pouvait faire appel au PTZ pour financer un achat dans le neuf collectif. Dans les autres, ce coup de pouce était réservé à l'achat dans l'ancien et uniquement si le projet comportait au moins 25 % de travaux énergétiques.

On peut désormais s'en servir pour acheter un appartement neuf, un appartement ancien comportant des travaux ou pour faire construire une maison individuelle et cela, partout en France.

Le retour des maisons neuves

C'est, en effet, l'autre nouveauté de taille dans la version 2025 du PTZ : le dispositif sera désormais de nouveau accessible pour la construction d'une maison individuelle. Depuis le début de l'année 2024, les maisons neuves étaient totalement exclues du champ du PTZ. Déjà fragilisé par des coûts de construction en forte hausse, le secteur avait beaucoup souffert de cet arrêt. Pour rappel, le nombre de maisons individuelles construites en France a diminué de moitié en quelques années. La moyenne annuelle entre 2006 et 2024 était de 119 721 maisons neuves par an. On était à 50 800 en 2024. Les primo-accédants, qui sont les clients qui ont le plus de difficultés à boucler leur budget, s'étaient presque totalement retirés de ce marché, réservé de fait à des catégories plus aisées.

Le retour du PTZ vient précisément au secours de cette clientèle et, selon les constructeurs, elle est, en effet, de nature à relancer le marché. A cela s'ajoute la stabilisation des coûts de construction. Depuis le milieu de l'année 2024, l'indice du coût de la construction a même entamé un mouvement de recul.



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 à Chinon



🦋 Dans le centre-ville de Chinon, une maison de maître du 19e s. rénovée et son jardin arboré
Ref 370365 - DPE D/D Vente en exclusivité - 600 000 €

En vente près de Tours



🦋 Au cœur d'un village à 25 min de Tours, une élégante demeure du 19e s., ses dépendances et son jardin clos
Ref 104904 - DPE D/D 695 000 €

En vente en Touraine



🦋 Dans un village authentique du Sud Touraine, une maison de village rénovée, avec une maison d'amis et un jardin fleuri et arboré
Ref 961580 - DPE E/E 410 000 €

En vente en Centre-Val de Loire



🦋 À Saint-Cyr-sur-Loire, une demeure des 18e et 19e s. fidèlement restaurée, ses dépendances et son parc
Ref 947055 - DPE D/D 2 370 000 €

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



Prêt à taux zéro
LE RETOUR EN FORCE !

Nouveau PTZ, pour qui ?

Le premier critère pour prétendre à un PTZ, c'est d'appartenir à la catégorie des primo-accédants. Pour cela, il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années. Une condition qui ne s'applique pas pour les personnes titulaires d'une carte d'invalidité ou victimes d'une catastrophe ayant détruit leur habitation principale.



Ensuite, l'obtention du PTZ est soumise au respect d'un plafond de ressources qui varie en fonction de la zone géographique où se situe le logement. Pour simplifier, plus le bien se situe dans une zone tendue, où l'immobilier est cher, plus le plafond est élevé. A noter que les ressources prises en compte sont celles de l'année N-2.

Des villes comme Tours ou Angers se situent en zone B1 (attractives mais où le marché n'est pas saturé). Dans ce cas, un couple avec deux enfants ne doit pas gagner plus de 72 450 € par an. La même famille, à Niort (zone B2), ne doit pas gagner plus de 59 850 € par an. Des plafonds qui, on le constate, sont assez élevés pour inclure les acquéreurs appartenant aux classes de revenus moyens.

Une bouffée d'air

C'est peu dire que le secteur de l'immobilier attendait avec impatience le retour du PTZ pour tous. Il s'agissait même d'une des principales revendications des professionnels. Depuis plusieurs années, en effet, le secteur de la construction connaît une crise très grave. En 2021, près de 260 000 logements neufs avaient été vendus en France. Ce chiffre est tombé à 111 500 en 2024. Cela représente une chute de 57 % en trois ans.

Naturellement, cela impacte de façon considérable tout le secteur du bâtiment et de la construction qui représente 1,7 million d'employés et un chiffre d'affaires de plus de 215 milliards d'euros (chiffres FFB 2023). Au-delà du poids sur l'économie nationale, la crise de l'immobilier neuf avait aussi des

conséquences sur tout le secteur de l'immobilier. Les logements que l'on ne construit pas aujourd'hui sont ceux qui vont nous manquer demain. Or, selon plusieurs études, la France a besoin de 400 000 nouveaux logements par an pour répondre à la demande.

La pénurie de logements neufs reporte la demande sur l'immobilier existant et cela contribue à maintenir les prix de vente à un niveau élevé. D'autre part, les acquéreurs qui ne peuvent pas acheter dans le neuf et qui ne veulent pas ou ne peuvent pas non plus acheter dans l'ancien, restent sur le marché de la location qui, lui aussi, est de plus en plus tendu. Tous les éléments d'une crise du logement étaient donc réunis. L'extension du PTZ est donc une bouffée d'air plus que bienvenue.



BARNES

INTERNATIONAL REALTY



CONTRES - Maison de maître du XIX^e siècle

À 2 heures de Paris, découvrez cette demeure seigneuriale de 1818, entièrement rénovée en 2011, offrant 390 m² habitables, nichée au cœur d'un parc arboré aux essences séculaires de 9100 m² avec une pièce d'eau. L'entrée dessert un hall central, un escalier, un ascenseur, un vaste salon d'apparat sublimé par un plafond peint et une cheminée magistrale, un petit salon, une salle à manger et une cuisine. Les huit chambres spacieuses, climatisées, disposent chacune de leur salle de bains privative. Un sous-sol de 130 m² ainsi qu'une maison de gardien, et une maison d'invités complètent ce très bel ensemble, offrant un cadre unique alliant histoire, nature et élégance. DPE : B/A.

Bien présenté par Cédric COCHETON (EI) : +33 (0)6 56 67 57 49 - c.cocheton@barnes-international.com.

Prix HAI : 1 158 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

BARNES CENTRE

"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris

+33 (0)7 52 04 22 73 | centre@barnes-international.com

BARNES-INTERNATIONAL.COM

Prêt à taux zéro
LE RETOUR EN FORCE !



Quel montant pour le PTZ ?

Le montant que l'on peut emprunter via le PTZ dépend de plusieurs facteurs : la nature du bien, son prix, la zone dans laquelle il se trouve et le nombre de personnes qui vont y habiter.

Dans tous les cas, le PTZ ne peut pas financer plus de 50 % du montant total de l'opération et il doit obligatoirement être accompagné d'un autre prêt bancaire traditionnel. Les deux éléments principaux sont la tranche de revenus dans laquelle vous vous situez et la zone géographique où se situe le bien que vous achetez.



Il existe quatre tranches de revenus, qui ouvrent droit à un PTZ pouvant couvrir de 20 à 50 % du montant du bien. Les plafonds de ressources des tranches sont différents selon les zones géographiques. Là encore, plus le marché de l'immobilier est tendu et plus les plafonds sont élevés.

Le montant maximal du PTZ va de 150 000 à 360 000 €. Tout dépend du nombre de personnes qui vont habiter dans le logement et de la zone géographique où se situe le bien. L'aide est plus importante dans les secteurs où l'immobilier est le plus cher.

Adressez-vous à votre banque

Pour obtenir un PTZ, il faut en faire la demande directement à un établissement bancaire en remplissant un dossier. Généralement, c'est la même banque qui va mettre en place le prêt bancaire complémentaire. Seules les banques qui ont signé une convention avec l'État sont habilitées à accorder un PTZ. Pour autant, elles ne sont pas du tout obligées de vous accorder ce prêt. La décision reste à leur appréciation et dépend de votre situation personnelle et de leur politique en matière de prêts immobiliers. Pour obtenir toutes les informations sur les modalités de demande d'un PTZ, vous pouvez vous rapprocher de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (Adil) la plus proche de chez vous.



Remboursement flexible



Emprunter, même à taux zéro, c'est bien gentil mais il faut quand même songer à rembourser. Normalement, le délai de remboursement d'un PTZ s'échelonne entre 20 et 25 ans. Mais il est possible de différer la période de remboursement. Dans ce cas, durant un temps qui dépend de votre situation personnelle, vous ne payez aucune mensualité liée à votre PTZ. Là encore, tout dépend de vos revenus. Si vous vous situez dans la tranche 4, celle avec les revenus les plus élevés, vous n'avez pas la possibilité de différer le remboursement et vous devrez avoir remboursé votre PTZ dans les dix ans. En revanche, si vous appartenez à la tranche 1, qui regroupe les revenus les plus modestes, vous pouvez commencer à rembourser seulement dix ans après le début du prêt et vous aurez encore quinze ans pour tout rembourser. Des conditions particulièrement avantageuses et adaptées à des jeunes ménages qui achètent pour la première fois.

40 rue de Bordeaux à Tours
 02 47 05 09 69
 www.afico.fr - contact@afico.fr



Réf 278 | **Classe énergie : E**

Emplacement exceptionnel en hyper centre pour cet appartement de 2 pièces plein de charme de 34.89 m² habitable (46.72 m² au sol), entièrement restauré dans un immeuble ancien comprenant : entrée, pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée haut de gamme, chambre, salle d'eau et WC. Idéal investissement locatif ou premier achat. Copropriété de 6 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 944 euros.

214 000 € Honoraires inclus charge acquéreur
 7,00 % TTC (Prix 200 000 € hors honoraires)



Réf 978 | **Classe énergie : E**

Cette maison de caractère XIX^e, d'une surface habitable de 260 m² située dans le quartier prisé des Prébendes, conjugue le charme de l'ancien et le confort moderne. L'entrée traversante vous charmera avec sa salle à manger, sa cuisine aménagée et équipée attenante, son beau salon de réception et son salon lecture donnant sur le jardin. Les étages généreux en volumes sont composés respectivement de quatre belles chambres par niveau avec salle d'eau et salle de bains. Une buanderie, cave et salle de jeux également en sous sol. Garage à proximité en sus.

1 170 000 € Honoraires inclus charge acquéreur
 4,00 % TTC (Prix 1 125 000 € hors honoraires)

TRANSACTION • LOCATION • GESTION LOCATIVE • ESTIMATION

Présentation du service **GESTION**

LOUER ET FAIRE GÉRER SON BIEN IMMOBILIER **SEREINEMENT**

Notre agence à taille humaine vous certifiera **une gestion simple et efficace** de vos biens immobiliers, **un confort et une tranquillité d'esprit** pour vous et **une véritable relation de confiance** et **de proximité**. **Une équipe sera présente à vos côtés** pour vous aider à vous acquitter de toutes vos obligations de bailleur.

-  Commercialisation de vos biens immobiliers, organisation des visites et sélection rigoureuse des locataires,
-  Rédaction des baux et réalisation des états des lieux,
-  Gestion comptable et administrative complète,
-  Reversement des loyers et compte-rendu de gestion tous les mois.



N'attendez plus, contactez-nous !



UNE NOUVELLE SAISON PLEINE D'OPPORTUNITÉS IMMOBILIÈRES



Avec l'arrivée du printemps, une nouvelle saison débute à l'agence et elle s'annonce pleine de promesses.

En cette période de renouveau, nous sommes ravis de vous présenter une sélection de propriétés uniques, alliant charme, modernité et raffinement.

Notre équipe vous accompagne dans vos projets immobiliers vous proposant de nombreuses nouveautés, adaptées à tous les styles et toutes les envies. Que vous recherchiez un bien d'exception, une maison familiale ou un investissement, nous sommes à même de répondre à vos attentes.

Nous vous invitons à découvrir nos dernières nouveautés, des biens d'exception soigneusement choisis pour leur caractère et leurs prestations.

Aurélie Durier

07 78 41 35 95

aurelie@immobilier-ad.com

52 rue saint venant, 37230 Luynes



Aurélie Durier

immobilier

D'autres biens
d'exception vous
attendent sur
notre site :



FONDETTES

1 820 000€

1 820 000€ Honoraires d'agence inclus
1 750 000€ et 4% TTC d'honoraires
à la charge de l'acquéreur.

Classe énergie : C
Réf : 1111

Cette superbe propriété des XVIIe et XIXe siècle, entièrement rénovée, allie charme de l'ancien et confort moderne au cœur d'un parc de deux hectares. Ses vastes espaces de réception, sublimes par des cheminées d'époque et des matériaux nobles, offrent une atmosphère élégante et chaleureuse. La demeure comprend sept chambres, cinq salles de bain et une cuisine ouverte sur une verrière avec vue sur la piscine et le parc. À l'extérieur, un pool house, une terrasse de 300 m² et une cave à vin complètent ce cadre d'exception aux prestations haut de gamme.



Cette villa contemporaine offre des prestations haut de gamme : séjour avec insert bois, cuisine équipée, couloir de nage de 23 mètres, spa, sauna, salle de sport et terrasse exposée sud ouest. À l'étage, suite parentale avec sa salle de bain en marbre son balcon filant et son dressing, ainsi que deux autres chambres avec leur salles d'eau. Maison d'amis, garage, panneaux solaires et chauffage au sol.

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

1 870 000€

1 870 000€ Honoraires d'agence inclus
1 800 000 euros et 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.

Classe énergie : B
Réf :



Cette magnifique propriété offre de superbes volumes, des matériaux de qualité et une vue imprenable. Le rez-de-chaussée dispose d'un vaste séjour avec cheminée, d'un second salon, d'une élégante salle de réception et d'une cuisine sur mesure. Aux étages, une suite parentale et quatre belles chambres préservent le charme d'antan. Le jardin paysagé intègre un espace détente avec cuisine d'été, spa et terrasse.

MONTBAZON

1 080 000€

1 080 000€ Honoraires d'agence inclus
1 040 000 euros et 3,85% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.

Classe énergie : D
Réf : 1132



Cette superbe propriété se compose d'une maison de Maître de 240 m² et d'une longère indépendante de 80 m². Le triple séjour lumineux s'ouvre sur une véranda offrant une vue imprenable sur le jardin. À l'étage, nous retrouvons une suite parentale et trois chambres. Le terrain arboré avec étang offre un cadre paisible. Une grange aménagée avec séjour, mezzanine et terrasse indépendante complète l'ensemble.

LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE

998 400€

998 400€ Honoraires d'agence inclus
960 000€ et 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.

Classe énergie : C
Réf : 1114



Cette maison du 18^{ème} siècle entièrement restaurée allie charme et modernité offrant un sublime espace de vie de plus de 110m², 5 chambres, un bureau, une salle de sport, ainsi qu'un jardin d'hiver. À l'extérieur, profitez d'une cour arborée, d'une terrasse, d'une dépendance avec spa, d'une seconde dépendance et d'un garage. La magie opère avec son charme authentique en plein cœur du centre historique de Tours.

TOURS

1 700 000€

1 700 000€ Honoraires d'agence inclus
Honoraires à la charge du vendeur.

Classe énergie : D
Réf : 9739



PASSER DU PACS AU MARIAGE

Chaque année, quelque 200 000 couples se lient par un pacte civil de solidarité. Pour certains, il s'agit d'une première étape avant de se marier. Quelles sont les différences entre pacs et mariage qui peuvent justifier ce choix ?

Le mariage est-il plus protecteur que le pacs ?

Sans aucun doute. En cas de décès, l'époux est mieux protégé que le partenaire. La pension de réversion est ainsi réservée au conjoint marié. Le mariage permet d'avantager le conjoint par un contrat de mariage ou par une donation entre époux. De plus, en l'absence de testament, le partenaire d'un pacs n'est pas héritier, alors que le conjoint bénéficie d'une part (sauf dispositions contraires du défunt). Le veuf ou la veuve peut également faire valoir un droit d'occuper le logement du couple jusqu'à la fin de sa vie.

Se marier permet aussi d'adopter un régime matrimonial adapté à sa situation personnelle ?

La plupart des couples pacsés sont soumis au régime séparatiste, c'est le régime qui s'impose à défaut d'option pour l'indivision. Dans ce régime, chacun conserve ses biens et ses économies. Ce régime est conseillé par exemple lorsque l'un des conjoints a une activité indépendante qui engage son patrimoine (indépendant, chef d'entreprise...) pour mettre à l'abri des créanciers les biens du conjoint. Mais pour bien des couples, rien ne fait obstacle à mettre davantage de biens en commun, par exemple à l'occasion de l'achat de la résidence principale. Se marier est alors un moyen d'adopter un régime communautaire : soit le régime légal, soit un régime « sur

mesure » mieux adapté grâce à un contrat de mariage établi sur les conseils du notaire.

En revanche, la séparation n'est-elle pas plus difficile si l'on est marié ?

Certes, divorcer est plus long et complexe que rompre un pacs, même avec le divorce par consentement mutuel contractuel, sans juge. Mais la procédure de divorce permet à chacun de faire valoir ses droits et d'aboutir à une solution équilibrée.

Y-a-t-il des démarches particulières avant de se marier lorsque l'on est déjà pacsés ?

Il n'est pas nécessaire de dissoudre son pacs pour se marier avec son partenaire. Le pacs prendra fin à la date du mariage, et sa dissolution sera mentionnée sur les actes de naissance des nouveaux époux.

Après quelques années de vie commune, avec une vision plus précise de ses projets de couple, n'hésitez pas à faire le point sur votre situation juridique, avec le conseil du notaire.

INVESTISSEUR**TOURS****203 000 €**

A TOURS Nord, Christ Roi, Type 3 de 63,58 m², dans une résidence sécurisée de 2017. Il se compose d'un séjour avec balcon, cuisine équipée, 2 chambres, parking en sous-sol. Locataires sérieux en place. Copropriété de 134 lots - Charges annuelles : 1178€.

Honoraires inclus charge acquéreur

6.84% TTC (Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 128413

Classe énergie : C

NEUF**JOUÉ-LÈS-TOURS****135 000 €**

Opportunité d'investissement : Joué-lès-Tours. Résidence avec services (cafétéria, laverie). Studio neuf 23,26 m², Calme, vue jardin, entrée, salle d'eau, séjour avec coin kitchenette. Tramway au pied. Frais de notaire réduits.

Honoraires inclus charge acquéreur

8% TTC (Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 128410

Classe énergie : VI

Exclusivité**TOURS****149 800 €**

TOURS, charmant T3 de 63,01 m² avec vue agréable, situé dans le quartier prisé des Belles Filles. RDC surélevé, 2 chambres, salon lumineux, cuisine équipée indépendante, cave, stationnement privatif. Charges annuelles : 1 904 €. Copropriété de 229 lots.

Honoraires inclus charge acquéreur

7% TTC (Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 128411

Classe énergie : D

À SAISIR**NOTRE-DAME-D'OÉ****118 800 €**

Terrain constructible de 600 m² à Notre-Dame-d'Oé, aux portes de Tours. Emplacement idéal : accès rapide A10/A85, à 18 min du centre ville. Parcelle viabilisée, tout-à-l'égout, servitude de 6m. Proche commerces et clinique. Opportunité à saisir !

Honoraires inclus charge acquéreur

8% TTC (Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 6

Classe énergie : NC

À SAISIR**VÉRETZ****171 000 €**

Maison à rénover au cœur de Véretz, pleine de charme et de potentiel ! 92 m² habitables avec salon cheminée, cuisine, 3 chambres, cave troglodyte, cour privée et garage. Sous-sol complet avec espace annexe. Un bien rare à personnaliser selon vos envies !

Honoraires inclus charge acquéreur

7% TTC (Prix 159 000 € hors honoraires)

Réf 128415

Classe énergie : E

A LOUER**BALLAN-MIRÉ****810 €**

À LOUER : Appartement T3 de 63,25 m² récent à Ballan-Miré, dans une résidence sécurisée de 2021. Séjour lumineux balcon, cuisine équipée, 2 chambres, rangements, salle de bains. Cellier privatif, local vélos, 2 places de parking en sous-sol. (Pinel)

Loyer 750€ + charges 60€/mois

Dépôt de garantie 750€

VDB = 442.75€ EDL = 189.75€

Réf 9212

Classe énergie : B

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

**Avec Laëticia BROSSARD**

Profitez de 21 ans d'excellence immobilière :
Qualité, transparence et satisfaction client

TRANSACTION / LOCATION / GESTION LOCATIVE

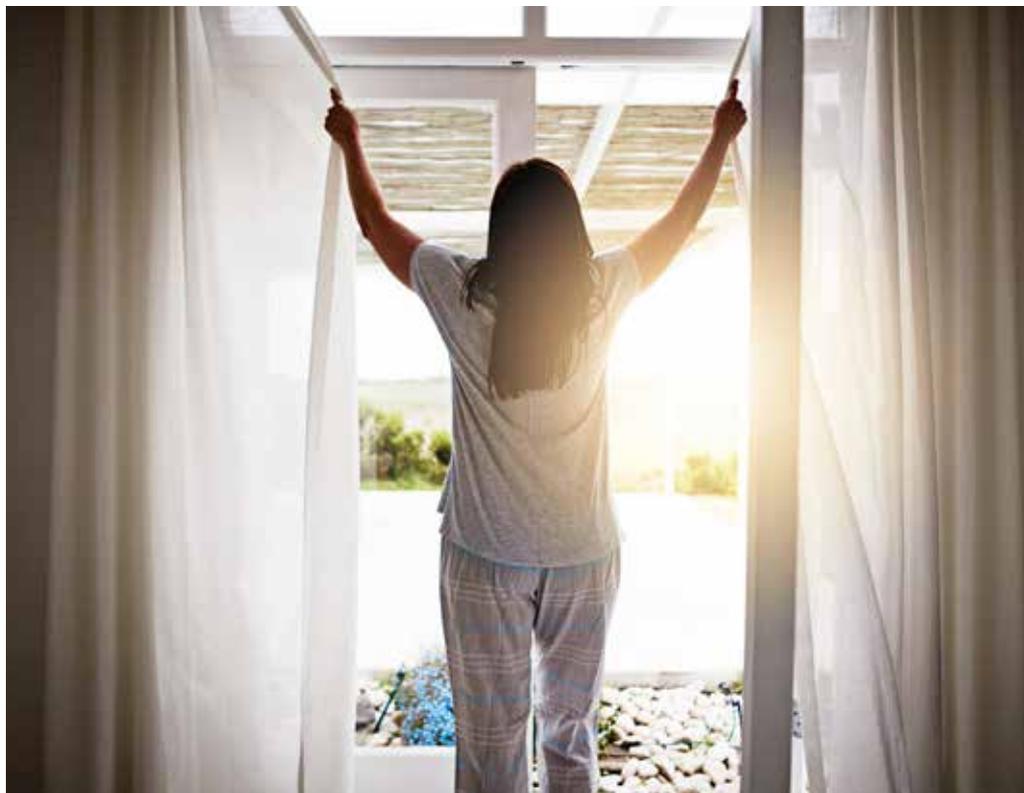
**CONFIEZ-NOUS
VOTRE PROJET
IMMOBILIER**

☎ **06 61 13 75 73**✉ **lbrossard@hblimmobilier.fr**🌐 **www.hblimmobilier.com**

Au quotidien

A LA MAISON, GARE À LA POLLUTION

Et non, la pollution ne s'arrête pas au seuil de notre maison. L'air du dehors y entre facilement et nos intérieurs produisent leur propre pollution. Voici quelques gestes simples pour respirer un air plus sain et se sentir vraiment bien chez soi.



Nos maisons plus polluées que la rue

Nos maisons sont des cocons dans lesquels on se sent bien. On s'y sent, surtout, en sécurité et protégé des agressions de l'extérieur. En matière de pollution, il s'agit d'une illusion. En effet, selon les études, l'air intérieur est de cinq à huit fois plus pollué que l'air extérieur. Le problème, c'est que nous passons 80 % de notre temps dans des espaces intérieurs, qu'il s'agisse de notre domicile ou de notre lieu de travail.

La pollution intérieure peut entraîner des réactions allergiques qui peuvent se manifester par de l'asthme, des rhinites ou encore des conjonctivites. La mauvaise qualité de l'air intérieur a même son syndrome, le « syndrome des bâtiments malsains ». Il se manifeste par de la fatigue, des maux de tête, des irritations de la gorge ou de la gêne respiratoire.

Sur le long terme, l'exposition à des polluants intérieurs joue un rôle dans l'aggravation ou même l'apparition de maladies cardiovasculaires ou de cancers, tout comme le fait la pollution extérieure, dont on a tendance à se méfier beaucoup plus.

Cette pollution qui vient du dehors

Une partie de la pollution de nos intérieurs vient, bien sûr, de l'extérieur. En ville, on pense immédiatement au trafic routier et à toutes les activités urbaines. Mais il serait faux de croire que le secteur rural est à l'abri. L'industrie comme l'agriculture utilisent des produits chimiques dont les émanations se mêlent à l'air ambiant et réduisent la qualité de l'air. Même portes et fenêtres fermées, une partie de l'air extérieur pénètre dans la maison. Cela peut se faire par infiltration, un simple filet qui passe sous une fenêtre, par exemple, ou par une micro-fissure dans un mur. Mais la ventilation naturelle ou mécanique (VMC) amène aussi l'air du dehors et ses polluants à l'intérieur.

Il arrive même que la pollution passe par le sol. C'est la raison pour laquelle, dans certains secteurs, un état des risques doit être remis au locataire ou à l'acquéreur avant la signature du contrat. Cette pollution dépend donc beaucoup de la situation géographique de la maison.





NOUVEAUTÉ



Réf 37845

ESVRES

220 000 €

Honoraires charge vendeur

83 m², rénovée, lumineuse et fonctionnelle, cette maison offre un salon-séjour expo sud, cuisine aménagée, 3 ch, salle d'eau, WC séparés, cellier et garage de 22 m². Jardin intime 540 m². Proche commerces, écoles, 20 min Tours.

NOUVEAUTÉ



Réf 37852

BALLAN-MIRÉ

283 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.81% TTC

(Prix 270 000 € hors honoraires)

Terrain constructible viabilisé – 1343 m² Dans un secteur résidentiel prisé (La Haute Lande), superbe terrain plat de 1343 m², au calme, proche du lac des Bretonnières. Libre de constructeur.

NOUVEAUTÉ



Réf 37849

BRÈCHES

250 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.26% TTC

(Prix 237 500 € hors honoraires)

Rare dans le Nord de Tours. Charmante longère de 200 m² sur 2 nivx, avec suite parent, mezzanine, vaste pièce de vie 60m² et 2 ch. Dpdce, four à pain, bureau, maisonnette à rénover. Terrain 7 500 m² au calme, proche services.

NOUVEAUTÉ



Réf 37840

JOUÉ-LÈS-TOURS

419 000 €

Honoraires charge vendeur

Spacieuse et lumineuse, cette maison de 8 pièces 165 m² offre 5 ch, un bureau, 2 salles d'eau, un salon-séjour cosy, cuisine aménagée, garage et grenier aménageable. Terrain 860 m², proche commodités. Aucun travaux à prévoir !

NOUVEAUTÉ



Réf 37860

JOUÉ-LÈS-TOURS

260 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.21% TTC

(Prix 247 115 € hors honoraires)

Maison de 83 m² à rénover sur terrain de 553 m², 5 pièces, 2 chambres. Charpente fermette, tuiles en bon état, double vitrage PVC, chaudière 4 ans. Élec à refaire, isolation minimale. Proche lac, au calme. Pas de mitoyenneté.

NOUVEAUTÉ



Réf 37841

BALLAN-MIRÉ

120 000 €

Honoraires charge vendeur

Idéal profession libérale, ce local de 44,52 m² + 60 m² de sous-sol est situé à Ballan, proche de la mairie. Il comprend une entrée/salle d'attente, 2 pièces, cuisine, réserve avec point d'eau, WC et grand espace de stockage.

COUP DE COEUR



Réf 37826

FONDETTES

620 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison d'architecte de 212 m² à Fondettes, comprenant un appartement T2 indépendant de 42 m² (loué 575€/mois). Terrain de 1600 m² avec piscine chauffée, jardin arboré, et grande terrasse. RDC avec salon/salle à manger, cuisine, chambre, SDE. À l'étage, 4 chambres et SDB. Sous-sol complet. Emplacement idéal proche des commodités.

NOUVEAUTÉ



Réf 37859

CHAMBRAY-LÈS-TOURS

793 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.34% TTC

(Prix 760 000 € hors honoraires)

Propriété d'exception, 8 pièces, 4 chambres, 360 m² à Chambray, avec piscine, dépendances et une ancienne chapelle du 19^e siècle réaménagée. Espaces de vie lumineux, cheminée, maison annexe, garages, cave, cuisine d'été. Chauffage PAC, assainissement autonome.



La pollution, c'est nous !

La principale source de pollution de l'air intérieur, ce sont les occupants des lieux et leurs activités quotidiennes. La plus connue et la plus évidente, c'est le tabac dont les effets cancérigènes ne sont évidemment plus à démontrer. Mais le tabac a aussi des effets irritants pour les voies respiratoires et les yeux. Première mesure à adopter,



donc : éviter absolument de fumer dans les espaces de vie ou de travail. Attention aussi à tous les appareils, type chauffages ou équipements de cuisson d'appoint, fonctionnant au gaz, au mazout, au pétrole, au charbon ou au bois. Ils libèrent de nombreux polluants, particules fines ou dioxyde d'azote.

Les produits d'entretien et de nettoyage contiennent des agents polluants tout comme, c'est moins connu, les bougies d'intérieur, parfumées ou non ou l'encens sous toutes ses formes.

La présence d'animaux de compagnie est également une source de pollution, mais également celle de plantes qui peuvent libérer des pollens irritants. Enfin, les surfaces humides et les réservoirs d'eau sont des nids à bactéries et à micro-organismes peu indiqués pour la santé.

La chasse aux COV

Cela peut paraître un peu fou, mais la maison en elle-même est une source de pollution de l'air intérieur. Et cela commence par les matériaux utilisés pour la construction. Les matériaux en eux-mêmes, mais aussi les colles, les enduits ou les peintures peuvent libérer des polluants pendant un temps très long après leur pose. Il en existe deux principaux, les Composés organiques volatiles (COV) et le formaldéhyde. Les uns comme les autres peuvent avoir des conséquences graves sur la santé.

C'est la raison pour laquelle, depuis 2012, les matériaux de construction et de décoration en contact avec l'air intérieur doivent disposer d'une étiquette sanitaire indiquant leur niveau d'émission de certains polluants. Il faut y être attentif au moment de la construction de son

logement. Les fabricants de matériaux comme les constructeurs travaillent à réduire au maximum ces émissions.

Mais dans la maison, il y a aussi des meubles et des éléments de décoration qui ne sont pas sans risques. Les résines et les colles utilisées pour fabriquer les panneaux de particules ou les contreplaqués peuvent contenir des polluants. Il en va de même pour certains traitements appliqués sur les murs ou sur les meubles.

Pour éviter ce problème, l'emploi de matériaux bio-sourcés peut être une solution. Les composants chimiques en sont absents mais attention à leur mode d'application et aux finitions. Le bois n'émet pas de polluants en lui-même, mais la laque que l'on applique à sa surface, elle peut en contenir...



Orpi



TOURS

82 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.33% TTC
(Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf 12189
Classe énergie : D

TOURS SUD Venez découvrir ce grand 2 pièces de 64 m² situé au rez-de-chaussée de la résidence Honoré de Balzac à TOURS, il comprend : entrée avec placard, séjour avec cuisine ouverte, grande chambre, cellier, dégagement desservant salle de bains et toilettes. Balcon Parking Proche commerces, services et écoles. Tel. 02 47 70 15 15



JOUE LES TOURS

69 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10.90% TTC
(Prix 63 000 € hors honoraires)

Réf 8157
Classe énergie : D

JOUE LES TOURS, studio d'environ 35 m² composé d'une entrée, salon, dégagement, cuisine, dressing, salle de bains avec wc. Une cave et une place de parking privative. Loué 320+95 euros. Il est situé au 7ème étage avec ascenseur. L'intérieur de l'appartement est en bon état. Proche tramway. Tel. 02 47 73 73 73



SAINT CYR SUR LOIRE

255 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.33% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 520
Classe énergie : D

Appartement traversant et spacieux situé dans une résidence agréable et calme à ST CYR SUR LOIRE. Il comprend une entrée, un salon séjour très lumineux avec balcon, cuisine aménagée, cellier, 3 chambres, salle de bains WC, cave. Facilité de parking en bas de la résidence. Quelques travaux à prévoir. Tel. 02 47 61 54 54



TOURS

299 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.87% TTC
(Prix 281 900 € hors honoraires)
Réf 12331
Classe énergie : D

TOURS «Saint Eloi» CALME -LUMINEUX. Dans résidence à l'écart de la rue, et bien sécurisée, appartement en rez-de-chaussée (exposition sud + est) type 5 d'environ 106 m² : entrée, salon-séjour, cuisine aménagée-équipée, 2 grandes chambres, bureau (8.26 m²), salle d'eau, toilettes, lingerie, placards. CAVE, PARKING. Tel. 02 47 70 15 15



JOUE LES TOURS

130 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.33% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 8577
Classe énergie : D

Découvrez cet appartement de 84,61 m² à vendre en hypercentre de Joué-lès-Tours. Proche toutes commodités, ainsi que du tramway. Situé dans un immeuble avec ascenseur et gardien construit en 1976, il offre trois chambres spacieuses, un salon lumineux, un balcon. Ne manquez pas cette opportunité rare en centre-ville. Tel. 02 47 73 73 73



LA RICHE

128 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.67% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 529
Classe énergie : B

LA RICHE JARDIN BOTANIQUE, Spacieux T1 bis, dans copropriété récente, offrant entrée avec placard, séjour lumineux, cuisine ouverte non aménagée, grande terrasse avec vue dégagée, salle d'eau avec wc. Place de parking privative. Chauffage individuel gaz VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE, LOYER MENSUEL DE 449 € + 42 € de charges. Tel. 02 47 61 54 54



NEUILLE LE LIERRE

317 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.86% TTC
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 309
Classe énergie : D

Superbe maison de 158 m², idéalement située à Neuillé le lierre. Un espace généreux et bien agencé : 5 chambres spacieuses, idéales pour accueillir une famille ou créer des espaces de travail. Dont une en RDC Une grande pièce de vie conviviale, avec cheminé avec un salon et une salle à manger ouverts sur l'extérieur. Tel. 02 47 74 00 05



AUZOUEUR EN TOURAINE

244 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.43% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 295
Classe énergie : D

Découvrez cette charmante maison à vendre à Auzouer-en-Touraine, offrant 110 m² d'espace de vie. Construite en 1989, elle dispose de 4 chambres et d'un salon spacieux. Profitez d'une terrasse idéale pour vos moments de détente. Avec un parking intérieur, elle répond à tous vos besoins. Cette maison en état correct. Tel. 02 47 74 00 05

La Centrale Immobilière - 02 47 70 15 15
15 Av. de Grammont - TOURS

Bp Immo - 02 47 61 54 54
7 Rue Charles Gille - TOURS

Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73
31 - 33 Rue Gamar - JOUÉ-LÈS-TOURS

Agence de la place - 02 47 74 00 05
12 Pl. Jean Jaurès - CHÂTEAU-RENAULT



Au quotidien
**A LA MAISON,
GARE À LA POLLUTION**



Aérer ET ventiler : l'arme absolue

Aérer et ventiler, c'est le bon combo pour assainir l'air de votre maison. Et, ne nous trompons pas : il faut bien faire les deux, pas seulement l'un ou l'autre. Commençons par l'aération. La base, c'est dix minutes d'ouverture des fenêtres par jour dans chaque pièce. Évidemment, on évite de faire ça en plein pic de circulation dans la rue. Privilégiez le matin de bonne heure ou le soir. L'aération est également recommandée pendant et après les activités polluantes comme le bricolage, la cuisson des aliments ou même, le ménage.



Mais aérer ne suffit pas. Cela permet simplement de renouveler l'air intérieur et de réduire la concentration des polluants dans la pièce.

La ventilation, elle, permet de renouveler l'air de façon permanente et assure une bonne circulation de l'air intérieur. Notons d'ailleurs que la présence d'un système de ventilation est obligatoire pour tous les logements construits à partir de 1970, collectifs ou individuels. Pour autant, la ventilation ne permet pas d'évacuer totalement les polluants ou les excès d'humidité. L'aération est donc indispensable en complément.

Attention travaux !

Lorsque vous effectuez des travaux chez vous, n'hésitez pas à sortir régulièrement de la pièce pour faire des pauses. Pendant toute la durée de vos travaux, gardez les fenêtres ouvertes. Et, une fois les travaux terminés, continuez à aérer de façon prolongée pendant plusieurs semaines pour permettre aux polluants de s'échapper.

Ce n'est pas toujours très agréable, mais portez un masque pendant les travaux, surtout au moment du ponçage ou de la peinture d'une surface. N'oubliez pas de toujours refermer les contenants entre deux utilisations pour éviter que le produit ne s'évapore. Et, bien évidemment, tenez les enfants à distance du chantier.



Les gestes qui changent tout



Évitez de multiplier les produits d'entretien différents. Cela multiplie aussi les polluants potentiels. Et, surtout, lisez attentivement la composition des produits que vous utilisez. Si vous le pouvez, optez pour des produits labellisés bio : ils ne contiennent pas de PFAS (polluants éternels) ni de composants chimiques.

Oui, c'est joli et ça sent bon, mais il est tout de même préférable d'éviter les bougies parfumées et, encore plus, les sprays odorants qui contiennent des substances nocives.

Pour ce qui est des plantes d'intérieur, ne croyez pas qu'elles vont assainir votre air. Leur action est négligeable et, même, parfois nocive. Et si vous devez les traiter, faites-le à l'extérieur si vous le pouvez.

La poussière est une source importante de pollution. Passez l'aspirateur régulièrement, dans toutes les pièces et changez souvent le sac. Si vous avez des animaux, mieux vaut leur interdire les chambres et les brosser à l'extérieur.



PRÉBENDES



TOURS

521 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.38% TTC (Prix 500 000 € hors honoraires)

PrébenDES. Maison de charme de 6 pièces dont 4 chambres. Un jardin, une cave et un grand garage complètent ce bien. Entre le parc et l'avenue de Grammont. Proche de tout. Travaux de rénovation à prévoir.

Classe énergie : E Réf VM475-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

COUP DE COEUR



CHAMBRAY-LÈS-TOURS

599 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 3.28% TTC (Prix 580 000 € hors honoraires)

Proche Hippodrome de Chambray maison sur un parc de 6800 m² boisé comprenant : une pièce à vivre, cinq chambres, deux salles d'eau, un grand sous-sol. Environnement boisé exceptionnel proche des grands axes. Ecureuils compris :-)

Classe énergie : E Réf 24

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

VELPEAU



TOURS

299 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 3.41% TTC (Prix 290 000 € hors honoraires)

Maison sans jardin dans quartier vivant. Très joli séjour, 2 chambres spacieuses et une salle d'eau. La maison est en bon état intérieur, avec ouvertures en double vitrage. Place de stationnement privative.

Classe énergie : D Réf VM501-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

HYPERCENTRE



TOURS

189 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 180 000 € hors honoraires)

Boulevard Béranger. Type 2 de 58,05 m² à rafraîchir situé au 3^{ème} étage avec ascenseur. Il comprend une entrée un salon-séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC séparé, une cave et un grenier.

Classe énergie : E Réf VA1932-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

LA RICHE



LA RICHE

261 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.60% TTC (Prix 250 000 € hors honoraires)

T4 de 85 m² de 2005. Espace de vie de 25 m² lumineux s'ouvrant sur une terrasse de 9 m². 3 chambres, salles de bains. Excellent état intérieur. Stationnement intérieur pour 2 véhicules et piscine commune.

Classe énergie : C Réf 53

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

EXCLUSIVITÉ



LUYNES

232 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.45% TTC (Prix 220 000 € hors honoraires)

Un art de vivre pour cette maison troglodyte offrant un séjour salon, 3 chambres, une cuisine, une salle de bains, un jardin, une terrasse au fond d'un chemin. Un habitat idéal pour un retour aux sources.

Classe énergie : E Réf 43

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

EXCLUSIVITÉ



SAINT-LAURENT-EN-GÂTINES

339 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.94% TTC (Prix 320 000 € hors honoraires)

Le charme d'une longère en parfait état de 145m² et son gîte de 50 m² (revenus locatifs), sur un terrain arboré. Avec vue sur la campagne sans être isolée (mitoyenne sans vis à vis), avec une piscine hors sol.

Classe énergie : C Réf 52

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

Où en sont les prix à la location ?

Les studios s'arrachent

Les studios se louent comme des petits pains à Tours, importante population étudiante oblige. Le prix d'entrée pour ce type de biens se situe un peu au-dessus de 300 €/mois. C'est le tarif, par exemple, pour une surface de 15 m² sur l'avenue de Grammont. Mais l'étude annuelle d'une association étudiante montrait récemment que le loyer moyen de l'étudiant dans son studio tourangeau s'élevait à 480 €. Notons que, naturellement, les studios meublés affichent des loyers de 15 à 20 % supérieurs. Un agent immobilier signalait il y a peu, dans les colonnes de La Nouvelle République, qu'il n'était pas rare de rencontrer des annonces pour des studios à 650 ou 700 €. Et, attention, le marché est encore plus tendu quand Parcoursup a rendu son verdict.

Fourchette large pour les surfaces intermédiaires

Pour les surfaces intermédiaires, T2 ou T3, la fourchette est également très large. De 500 € pour un deux pièces dans le quartier très familial de Rabelais-

Tonnellé à plus de 1 000 € pour un meublé rue Nationale, la grande artère commerçante du centre-ville. Sur ce type de biens, en fonction des prestations et de la situation géographique, les loyers se situent entre 11 € et 13,50 €/m²/mois. Notons que les tarifs sont assez similaires dans les communes limitrophes, Saint-Avertin, Fondettes ou même Joué-lès-Tours, où l'on trouve beaucoup de copropriétés récentes qui offrent de belles prestations.

Pour les grandes superficies, il faut chercher

Vous aurez beaucoup moins de choix si vous êtes à la recherche d'une plus grande surface. Les T4 et plus encore les T5 manquent sur le marché. Dans les quartiers moins en vue, comme Les Fontaines, Montjoyeux ou Beaujardin, on peut trouver un meublé de 70 m² entre 450 et 500 €. Mais dès que l'on se rapproche du centre-ville et que les prestations montent en gamme, le prix s'envole lui aussi. Dans l'hyper-centre de Tours, les plus belles pièces peuvent se louer au-delà de la barre des 1 500 €.



M. Pays / Agence Projectil

PTZ + Meilleur taux = Votre achat gagnant !



Confiez votre projet

à un courtier expert.

10 Av. de la République - 37170 Chambray-lès-Tours
02 47 22 49 12

meilleurtaux

HABITER OU INVESTIR PRÈS DE CHEZ VOUS !

ORLÉANS Le 27B

**VOTRE APPARTEMENT DU 2 AU 4 PIÈCES
AU CŒUR D'UNE RÉSIDENCE
HAUT DE GAMME**

le27b-orleans.fr

**GRAND
LANCEMENT**



SORIGNY Calicia

**VOTRE APPARTEMENT DU STUDIO
AU 3 PIÈCES, AVEC BALCON OU JARDIN**

calicia-sorigny.fr

**FRAIS
DE NOTAIRE
OFFERTS ! ⁽¹⁾**



CHAMBRAY-LÈS-TOURS Sibylla

**VOTRE MAISON 3 CHAMBRES
AVEC JARDIN ET TERRASSE**

sibylla-chambray-les-tours.fr



LA VILLE-AUX-DAMES Louise de Bourbon

**VOTRE APPARTEMENT DU 2 AU 3 PIÈCES
DE PLAIN PIED OU EN DUPLEX**

louisedebourbon.fr

**TRAVAUX
EN COURS**



PRÊT À TAUX ZÉRO% ⁽²⁾ :
J'EN PROFITE ! 👍

Service et appel gratuits

0 801 800 927



(1) Voir conditions de l'offre sur calicia-sorigny.fr (2) Prêt à Taux Zéro réservés aux primo-accédants, dans la limite de 50% du montant du prêt, sous conditions d'éligibilité et de ressources. SAS SAINT MARTIN au capital de 1 600 €, RCS 920 337 714. SCCV DUDLEY au capital de 1 600 €, RCS 911 424 869. SCCV MEADOWS au capital de 1 600 €, RCS 914 195 029. et SCCV PERRIAND au capital de 1 600 €, RCS 914 928 858, dont le siège social est sis à NANTES (44200), 12 bd Gisèle Halimi. Visuels non contractuels. Informations sur les risques disponibles sur georisques.gouv.fr.

AETHICA
CENTRE VAL DE LOIRE

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine
imprimé en
France
à Limoges (87)



Papier certifié
PEFC
et FSC



Imprimerie
certifiée
Imprim'Vert
et ISO 14001



Optimisation
des quantités
distribuées dans
les points de dépôt



Magazines restants
dans les dépôts
récupérés et
recyclés



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...



PEFC™



FSC

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.



JOUÉ-LES-TOURS

Verdéo

- **Logements étudiants et jeunes actifs** déclinés en **studios ou en 2 pièces**
- **Parking en sous sol et locaux vélos** disponibles
- Des prestations idéales pour **étudiants et jeunes actifs**
- À **10 min** à pied** de l'université de Tours

VOTRE STUDIO
À PARTIR DE

90 100€*



JOUÉ-LES-TOURS

Verdéo

- **75 logements** déclinés en **studios ou 2 pièces**
- Un hall d'entrée **clos et sécurisé**
- **Un parking en sous-sol et en rez de chaussé**, accompagné d'un **local vélos**
- Arrêt de bus « petite espère » lignes 4 et 54 **au pied de la résidence**

VOTRE STUDIO
À PARTIR DE

115 000€*

02 52 60 15 15

marignan.immo

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset



Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



TOURS PREBENDES

Magnifique Hôtel particulier ~ 260 m² avec jardin. Entrée, espace de réception en enfilade donnant sur terrasse, cuisine A/E. Aux étages : 5 chambres, 2 douches, bains. Cave avec prestations de qualités. Classe énergie D. Classe climat D. **1 144 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 100 000 € hors honoraires) Réf T3099



TOURS GRAMMONT

Agréable Maison ~ 130 m² avec jardin et garage double. Entrée, séjour avec cuisine A/E (terrasse), cellier. A l'étage : palier/bureau, 3 chambres, bains, douches. Garage double. Jardin de 170 m². Charges annuelles ~ 1 600 euros. Classe énergie C. Classe climat C. **513 760 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 494 000 € hors honoraires) Réf T3101



TOURS

Superbe Appartement T5 de 110 m² dans résidence de standing (70 lots) en dernier étage, garages et vue sur TOURS et LA LOIRE. Entrée, séjour SUD, cuisine A/E salle à manger sur terrasse, 3 chambres bains, douches. Charges annuelles ~ 2 200 €. Classe énergie D. Classe climat A. **474 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.04% TTC (Prix 460 000 € hors honoraires) Réf T3104



TOURS PREBENDES

EXCLUSIVITE Jolie Maison Particulière ~ 132 m² avec jardin Sud. Entrée, séjour avec cuisine aménagée. Aux étages : 4 chambres, bains, douches. Cave. Classe énergie C. Classe climat C. **644 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 620 000 € hors honoraires) Réf T3089



TOURS HALLES

Exceptionnel Hôtel Particulier ~ 300 m² avec jardin et garage double. Majestueuse entrée, vaste salon avec cheminée, salle à manger, petit salon, cuisine A/E. Aux étages : 9 chambres, 2 bains, 2 douches, bureau. Caves voûtées. Classe énergie D. Classe climat D. **1 872 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 800 000 € hors honoraires) Réf T3091



LUYNES

Superbe longère ~ 282 m² édifée sur un terrain de 26 000 m². Entrée, beau séjour, cuisine A/E, bureau, salle de billard, douche, cellier, atelier. A l'étage : 3 chambres, bains, bureau, douche. Une vaste grange ~ 160 m². Classe énergie E. Classe climat E. **655 200 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 630 000 € hors honoraires) Réf T3103

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Location - Gestion Locative



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

www.lucilia-b-immobilier.fr



SIREN 45272004