

L'IMMOBILIER - Val de Loire

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

DANS NOS VILLES.FR



Primo-accédants
Votre guide d'achat 2025.

Transaction
Le grand retour du viager...

Rentrée 2025,
*où en sont les prix
en Indre-et-Loire ?*

Et si à la rentrée,
votre plus beau
chapitre commençait...

avec une nouvelle adresse ?

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

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic **citya.com**



18 000 € Réf TPAR106083

TOURS

HYPER CENTRE - PLACE DE PARKING EN SOUS-SOL - RÉSIDENCE SÉCURISÉE EXCLUSIVITÉ CITYA BÉRANGER - Idéalement située face à la gare de Tours, découvrez cette place de parking au 1^{er} sous-sol d'une résidence sécurisée avec accès contrôlé. Un emplacement rare en hyper centre.



170 100 € Réf TAPP936693

TOURS

Appartement 3 pièces situé dans le quartier universitaire de la ville. L'appartement 56 m² se compose de trois pièces, dont deux chambres spacieuses. Vous apprécierez également la présence d'un balcon. L'appartement est situé au dernier étage. Un emplacement de parking est inclus. Classe énergie D.



131 000 € Réf TAPP942053

TOURS

VENTE d'un appartement 2 pièces (45 m²) à Tours, avec parking - En exclusivité CITYA Béranger : Appartement 2 pièces à Tours avec une superficie de 45 m². L'appartement se compose d'un séjour lumineux et accueillant, qui s'ouvre sur une cuisine ouverte aménagée. Le bien dispose d'une chambre spacieuse, offrant un espace de repos agréable. Pour votre commodité, cet appartement comprend également une place de parking et une cave. Situé dans un quartier calme, proche des commerces et d'une station de tram. Classe énergie D.



330 000 € Réf TMAI152330

BALLAN-MIRÉ

Exclusivité CITYA Béranger - À VENDRE - Maison contemporaine 5 pièces à Ballan-Miré Nichée dans un environnement calme et agréable, Cette maison séduit par sa modernité, sa luminosité et son agencement parfaitement pensé pour une vie de famille confortable. Classe Energie B.



EXCLUSIVITÉ

152 000 € Réf TAPP926621

LA RICHE

Appartement T2 lumineux de 51 m², au 1^{er} étage d'une résidence 2012 avec ascenseur. Séjour 22 m² avec cuisine aménagée, chambre, SDB, balcon et parking. Chauffage électrique. Emplacement idéal proche commerces, écoles et futur tramway. Idéal résidence principale ou investissement. Classe énergie D.

LUYNES

À vendre à Luynes, maison T4 de 3 chambres avec jardin arboré et vue dégagée sur la campagne. Exposée plein sud, elle séduit par son charme atypique et son potentiel. Idéale pour une famille, elle offre un cadre paisible propice à la détente : jardin pour jeux, repas ou moments de repos. Ce bien rare, à personnaliser selon vos envies, saura combler les amoureux de nature et d'authenticité. Une opportunité unique d'acquiescer une maison de caractère dans un environnement calme et privilégié. Classe énergie E.



COUP DE COEUR

378 000 € Réf TMAI152007

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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



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



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



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



TOURS

APPARTEMENT 2 PIECES (40 m²) - TOURS HYPER CENTRE - EXCLUSIVITÉ CITYA BÉRANGER - A 400 mètres des Halles de Tours. Situé au dernier étage d'une petite copropriété de 7 lots, Il se compose d'une belle pièce à vivre lumineuse avec cuisine ouverte, d'une chambre et d'une salle d'eau avec WC. Actuellement loué 570 €. Classe énergie F.

Réf TAPP947327

129 500 €

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.



À SAISIR

398 000 €

Réf TMAI145981



TOURS

Cette charmante maison de 1930, construite en pierre, allie le charme de l'ancien à des prestations modernes. Vous serez séduit par la pièce de vie lumineuse, une cuisine américaine entièrement équipée et aménagée. À l'étage, deux belles chambres parquetées et une Sde. À l'extérieur, une belle cour et un parterre vous attendent. Classe énergie D.

*Very Important Propriétaire

Réf TMAI149001

314 900 €

RETROUVEZ-NOUS SUR **citya.com**

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



RARE

226 000 €

Réf TAPP953432

TOURS

TOURS CENTRE – T2 bis neuf de 54 m² avec terrasse et parking en sous-sol. Au 2^e étage avec ascenseur, il offre séjour lumineux 23 m² avec cuisine équipée, chambre avec placard, bureau, SDE moderne. Résidence 2025 proche commerces, écoles, universités et futur tramway. Confort et modernité assurés. Classe énergie A.



EXCLUSIVITÉ

156 600 €

Réf TAPP925223

TOURS

À deux pas des Halles, charmant T2 meublé 1^{er} et dernier étage dans un petit immeuble calme de 6 lots. Lumineux (expo sud), il offre séjour avec cuisine ouverte aménagée, chambre spacieuse, SDE moderne. Idéal résidence principale ou investissement. Environnement paisible recherché. Classe énergie F.



178 000 €

Réf TAPP953636

TOURS

Appartement 2 pièces 55 m² qui saura séduire par son potentiel et son ambiance chaleureuse. Que vous soyez un jeune couple, un professionnel en quête d'un pied-à-terre ou un investisseur à la recherche d'une opportunité, cet appartement saura répondre à vos attentes. Classe énergie C.

TOURS

Située directement sur l'Avenue Grammont, cette maison offre un fort potentiel de rénovation. Au RDC, vous trouverez une entrée, un salon lumineux, une cuisine, une véranda, un dégagement. À l'étage, 2 bureaux, 2 chambres. Un extérieur vient compléter ce bien rare sur le secteur. Des travaux sont à prévoir, idéal pour un projet de rénovation sur mesure dans un emplacement recherché. Logement à consommation énergétique excessive. Dépenses d'énergie pour un usage standard : entre 2 330 et 3 200 €/an (base 2021). Classe énergie F.



237 000 €

Réf TMA154147



129 000 €

Réf TAPP950206

TOURS

Découvrez ce spacieux appartement T1 de 30 m², situé dans une résidence sécurisée avec ascenseur. Il est en très bon état général et vendu avec une place de parking privative. Soumis au statut de la copropriété, 47 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 870 €/an. Classe énergie D.



129 000 €

Réf TAPP948514

TOURS

Découvrez cet appartement lumineux situé au dernier étage d'une résidence récente de 2014 avec ascenseur. Aucun travaux à prévoir. Soumis au statut de la copropriété, 77 lots, quote-part budget prévisionnel 1700 €/an. Dépenses d'énergie entre 551 et 745 € (base 2025). Classe énergie C.

■ 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 PRIMO-ACCÉDANTS
Votre guide d'achat 2025.

16 PAROLE DE NOTAIRES
Léguer à une association, comment cela fonctionne ?

18 TRANSACTION
Le grand retour du viager...

22 ACTU DU MOIS
Rentrée 2025, où en sont les prix en Indre-et-Loire ?

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°244 du 02 Septembre
au 01 Octobre 2025

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.



Fabien VERRIER, VF Financement

Financer son projet, oui, c'est possible !

Le contexte économique et international actuel a parfois tendance à décourager les acquéreurs. Or, quand on regarde les choses de près, on se rend compte que les taux d'intérêt affichent une belle stabilité depuis le début de l'année 2025. Cela crée une situation assez favorable pour l'achat immobilier.

De nombreux primo-accédants reculent aussi en se disant qu'ils n'auront jamais les moyens d'acquérir un bien qui réponde à leurs besoins, ou qu'ils n'arriveront pas à obtenir de prêt bancaire. C'est dommage car, avec une étude sérieuse et l'aide d'un courtier,

ils pourraient avoir de bonnes surprises, notamment dans le cas d'un achat dans le neuf. Quand on peut financer, par exemple, son projet avec un prêt à taux zéro (sous conditions de revenus notamment) et bénéficier de frais de notaires réduits ou même parfois offerts par le promoteur, cela peut vraiment changer la donne. N'oublions pas non plus que le courtier a un pouvoir de négociation, à la fois auprès des banques et, parfois, auprès des promoteurs.

Il en va de même dans le cadre d'un projet d'investissement locatif. Contrairement à ce que l'on croit parfois, ce type d'opération n'est

pas réservé aux gros revenus. Avec un apport de quelques milliers d'euros, ce sont des opérations qui peuvent permettre de se constituer un capital en défiscalisant presque entièrement les revenus issus des loyers.

Alors bien sûr, l'apport d'un courtier engendre des coûts supplémentaires. Mais il faut rappeler que sa commission n'est due que quand le financement est bouclé et le prêt obtenu.

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

PROCHE CHENONCEAUX 995 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,74 % TTC
950 000 € hors honoraires

CHARME



Propriété de charme restaurée avec raffinement et matériaux nobles offrant Vaste séjour 100 m², cuisine, suite parentale avec Sdb et 3 chambres. Un gîte de 2 chambres avec Sde privative. Un second gîte d'une chambre avec baignoire balnéo, Sde. Piscine chauffée, parc arboré de 4 380 m² clos en partie de murs. DPE D. Réf 1495. Tel : 02 47 30 51 56

NOIZAY 244 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,09 % TTC
230 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITÉ



Jolie maison ancienne comprenant cuisine A/E salle à manger arrière cuisine - Salon - wc - salle d'eau. A l'étage 2 chambres sde wc. 2 Caves. Pièce d'été avec four à pain et grenier au dessus. Garage. Jardin d'env. 550 m² et 447 m² au dessus des caves. DPE D. Réf 1586. Tel : 02 47 52 67 28

FONDETTES centre 540 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,85 % TTC
515 000 € hors honoraires

A DÉCOUVRIR



Découvrez cette jolie maison familiale d'env 170 m² offrant volumes et lumière. Cuisine A/E indépendante, salon séjour double. Aux étages, 5 chambres, Sdb, Sde, grenier aménageable. Un bureau avec accès indépendant. Un grand garage avec espace buanderie complète l'ensemble. Jardin clos et paysager de 851 m². DPE C. Réf 2416. Tel : 02 47 46 24 80

AMBOISE 375 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,17 % TTC
360 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITÉ



Maison contemporaine de 2021 entièrement de plain pied et comprenant : grande pièce de vie avec cuisine A/E ouvrant sur vaste terrasse, 4 chambres dont 1 suite parentale avec Sde et dressing, Sdb. Garage, grenie. Combles aménageables. Jardin clos et paysager offrant une vue dégagée sur la campagne environnante. DPE A. Réf 1599. Tel : 02 47 30 51 56

VOUVRAY 399 000 €

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



Vous serez séduits par cette jolie maison ancienne restaurée offrant séjour cuisine A/E bureau chaufferie WC. A l'étage : palier 3 chambres dont 2 communicantes salle d'eau-WC. Grande Cave festive avec coin bar , cave à vin , Jardin paysagé et arboré et places de parking. Chauffage Gaz de ville. DPE : C Réf 1545. Tel : 02 47 52 67 28

SAINT CYR SUR LOIRE 254 000 €

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



Proche commodités, dans une résidence avec ascenseur : spacieux appartement de plus de 100 m² avec garage et cave. Entrée équipée de placards, salon séjour double, cuisine indépendante A/E, 3 chambres, Sde et douche/buanderie. Nbre de lots en copropriété : 77. Charges courantes annuelles copropriété : 1845 €. DPE .C Réf 2444. Tel : 02 47 46 24 80

PROCHE CHENONCEAUX 750 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,45 % TTC
725 000 € hors honoraires



Propriété de caractère composée d'une Maison principale env 170 m² : Salon avec cheminée et séjour double, 2 chambres, Suite parentale. Terrasse avec vue panoramique sur le parc et la piscine... 2nde maison indépendante type 3 env 90 m² entièrement restaurée. 3^{ème} maison env 55 m² à rénover - Grange et garage double. DPE C. Réf 2491. Tel : 02 47 30 51 56

ROCHECORBON 229 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,05 % TTC
218 000 € hors honoraires

RARE, VUE SUR LOIRE



Appartement en triplex entièrement rénové avec gout comprenant au RDC : entrée desservant une pièce de stockage une chambre avec SDE et wc. Au 1^{er} étage : Belle luminosité pour cette grande pièce à vivre avec poêle à pellets ouverte sur une cuisine A/E. Au dernier étage : palier, 2 chambres climatisées, Sdb/WC. DPE D. Réf 1563. Tel : 02 47 52 67 28

SAINT ETIENNE DE CHIGNY 349 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,48 % TTC
334 900 € hors honoraires

UN ÉCRIN DE CHARME



Érigée en 1850, cette maison allie le charme de l'ancien à des aménagements modernes. 4 chambres spacieuses, une salle de jeux. Véritable coup de coeur pour le salon séjour parquet et cheminée en pierre, une cuisine A/E. Un jardin clos, une terrasse abritée avec jacuzzi et de nombreuses caves troglodytiques. DPE C. Réf 2473. Tel : 02 47 46 24 80

AMBOISE 5 MN 386 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,32 % TTC
370 000 € hors honoraires



Agréable maison de construction traditionnelle offrant volumes et une belle luminosité : Grande pièce de vie traversante avec cuisine A/E ouvrant sur grande terrasse et jardin, Chambre, Sdb, WC, garage. Au 1^{er} étage : palier, 3 chambres, Sde, WC. Jardin paysager avec piscine 10x5. DPE B. Réf 2504. Tel : 02 47 30 51 56

VERNOU 357 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,24 % TTC
340 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITÉ



Idéalement située dans le bourg avec une bonne exposition, Belle Maison Vigneronne comprenant au RDC : séjour avec cheminée insert tomettes et poutres, cuisine A/E, Sde, salon. A l'étage, 3 chambres, Sdb... Dépendances. Joli jardin sur 2 niveaux, terrain au-dessus des caves jusqu'aux vignes. Parking 2 voitures. DPE D. Réf 1621. Tel : 02 47 52 67 28

SAINT ROCH 525 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,96 % TTC
505 000 € hors honoraires



Superbe maison d'env 275 m² hab comprenant en Rdc : Entrée, Salon avec cheminée, Séjour, Cuisine A/E, 2 Chambres dont 1 climatisée, Sde, Dressing et 1 grande véranda. Au 1^{er} : Palier, 3 Chambres, Sdb, 1 suite parentale env 45 m². Sous-sol complet, Buanderie, Cave... Le tout sur environ 1450 m² clos et arboré. DPE D. Réf 1610. Tel : 02 47 46 24 80

Mirano

I M M O B I L I E R

Transaction ♦ Location ♦ Gestion locative ♦ Syndic de copropriété

EN VENTE CHEZ MIRANO



Paul-Bert - Appartement Triplex T4 de Charme avec Cour et Terrasse Privatives. Au cœur du quartier prisé de Paul-Bert, ce triplex T4 clé en main allie charme de l'ancien et confort moderne. Rez-de-chaussée : chambre parentale, bureau et buanderie.

À l'étage : pièce de vie avec cuisine ouverte et terrasse privative.

Dernier niveau : chambre, bureau mezzanine (coin nuit), salle d'eau et WC. Cour privative, situé proche du tram, des bus et des bords de Loire.

Classe énergie : C (113 kWh/m²/an) – GES : A

Contactez-nous
pour plus d'informations

Venez nous rencontrer au 8 place Paul-Bert - 02 47 36 22 63



Votre Syndic, Votre Gestion, Votre Tranquilité

Mirano, l'immobilier proche de vous !

Une agence proche, réactive et engagée dans votre quartier. Au cœur de Paul Bert, Mirano Immobilier accompagne propriétaires, bailleurs et copropriétaires avec professionnalisme et proximité.

Spécialisée en gestion locative et en syndic de petites copropriétés, nous mettons en avant ce qui fait notre différence : réactivité, rigueur et dynamisme.

Avec Mirano Immobilier, votre patrimoine est entre de bonnes mains.

ACCOMPAGNEMENT
PERSONNALISÉ

UNE ÉQUIPE À L'ÉCOUTE
6 JOURS SUR 7

ESTIMATION GRATUITE



www.mirano-immobilier.fr



Primo-accédants

VOTRE GUIDE D'ACHAT 2025

Devenir propriétaire de son logement est un rêve qui ne se dément pas de génération en génération. C'est aussi, bien sûr, une étape cruciale dans la vie, particulièrement excitante mais aussi un peu anxiogène. Voici quelques conseils pour que tout se passe au mieux.



Définir ses besoins

La première chose à faire pour réussir son premier achat immobilier, c'est de définir clairement ses besoins et ses priorités. Et, bien sûr, il convient de se projeter sur les cinq ou dix ans qui viennent car, en France, les propriétaires conservent leur bien immobilier sept ans en moyenne. De combien de pièces aurez-vous besoin au cours de cette période ? Si vous avez un projet d'enfant ou la perspective d'une activité en télétravail, il faut en tenir compte. Voulez-vous vous orienter vers un logement neuf, avec les caractéristiques de confort et de performance énergétique que cela implique ou préférez-vous un bien existant ? De quel extérieur avez-vous besoin ? Voulez-vous tout faire à pied et donc opter pour un centre-ville ou acceptez-vous de prendre votre voiture au quotidien ? Il est indispensable de répondre à toutes ces questions et à bien d'autres du même genre et de classer les critères par ordre de priorité. Ceux qui sont pour vous « non négociables » serviront de socle à votre recherche.

Définir son budget

Pour commencer, il vous faut établir un bilan précis de votre épargne, que ce soit sur vos livrets d'État (Livret A, Livret Développement Durable...), en assurance vie ou, par exemple, en PEL. C'est votre épargne qui va constituer votre apport personnel. Plus cet apport est important, moins vous aurez à rembourser chaque mois et plus vous obtiendrez un prêt facilement. Notez qu'un Prêt à taux zéro, un prêt patronal ou un prêt familial sans intérêt peut venir compléter cet apport. Attention cependant, il faut toujours prévoir de conserver une partie de votre épargne pour pouvoir répondre à un éventuel besoin imprévu dans les années qui suivent votre achat immobilier.

Vient ensuite le calcul de votre capacité d'endettement. Globalement, on estime que la totalité des emprunts d'un ménage ne doit pas dépasser 35 % de ses revenus. La notion de « reste à vivre » est également essentielle. Elle désigne, comme son nom l'indique, la somme nette qui va vous rester pour faire face vos dépenses courantes.



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 en Indre-et-Loire



En Touraine, proche d'Azay-le-Rideau,
un manoir des 17^e et 18^e s., ses dépendances et son parc, sur près de 2 ha
Ref 553865 - DPE E/E 870 000 €

En vente en Indre-et-Loire



En Touraine angevine, à 10 min de Bourgueil,
une maison de maître du 19^e s. et son jardin
Ref 500529 - DPE E/E Vente en exclusivité - 440 000 €

En vente près de Tours



Aux portes de Tours, une élégante propriété du 18^e s., ses dépendances
et son parc paysager avec piscine, dans un quartier résidentiel
Ref 307054 - DPE C/A 1 299 000 €

En vente en Indre-et-Loire



Entre Touraine et Poitou, près de Richelieu,
une maison de maître avec ses dépendances et son parc de 2,9 ha
Ref 710489 - DPE D/D 465 000 €

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

Comment obtenir son prêt quand on est primo-accédant ?

Pour obtenir un prêt bancaire quand on achète un bien immobilier pour la première fois, il est conseillé de suivre quelques conseils simples.

Tout d'abord, il est important de présenter des comptes courants « propres ». C'est-à-dire qu'il faut absolument éviter tout découvert au cours des trois derniers mois avant la



demande de prêt. Quand il constate un découvert, le banquier se dit forcément que vous avez du mal à tenir votre budget et cela ne le met pas dans de bonnes dispositions. Attention aussi à limiter autant que possible les dépenses inutiles ou trop ludiques. Les banquiers préfèrent toujours les fourmis aux cigales. De la même façon, plusieurs mois avant votre demande, soldez tous les crédits à la consommation (hors prêt véhicule) et fermez les cartes de fidélité associées à un crédit. Pour le calcul de votre capacité d'endettement, tout cela sera pris en compte et cela risque de limiter grandement votre capacité d'emprunt. A l'inverse, mettez en avant votre capacité d'épargne. Même avec des revenus modestes, être capable de mettre de côté une petite somme chaque mois est un atout essentiel au moment de la demande d'un prêt.



Les prêts aidés : la star, le PTZ

Le Prêt à taux zéro, c'est vraiment LE dispositif phare d'aide à l'accession à la propriété des primo-accédants. Car, pour en bénéficier, il ne faut pas avoir été propriétaire de son logement dans les deux années qui précèdent la demande.

Il peut être mobilisé pour l'achat d'un logement neuf, appartement ou maison, n'importe où sur le territoire. On peut aussi l'utiliser pour acheter dans l'ancien, mais seulement dans les zones où le marché immobilier est détendu (zones B2 et C) et seulement si l'on réalise des travaux qui couvrent au moins 25 % du budget total et qui permettent une amélioration de la performance énergétique. Dans ce cadre, il est important de rappeler que le PTZ est désormais cumulable avec le dispositif MaPrimeRénov', ce qui peut permettre à des primo-accédants de se

positionner sur l'achat de biens à rénover en bénéficiant d'un financement total des travaux, soit en subvention soit en PTZ.

Le PTZ est cependant soumis à des conditions de ressources qui dépendent de la situation géographique du logement et du nombre de personnes qui y habitent. Quant au montant du financement, il dépend lui aussi de vos revenus. Il va de 20 à 50 % du montant total de l'achat pour un appartement et de 10 à 30 % pour une maison individuelle neuve. Dans tous les cas, des plafonds de financement sont prévus en fonction de la zone géographique et du nombre de personnes dans le logement. Généralement, un PTZ est souscrit sur une durée de 20 à 25 ans et il est possible de ne pas payer de remboursement, au maximum pendant les 15 premières années.



BARNES

INTERNATIONAL REALTY



SAINT-CYR-SUR-LOIRE - VILLA D'ARCHITECTE

Cette maison familiale de caractère est située dans un quartier résidentiel, sur les hauteurs de Saint-Cyr-sur-Loire. Construite en 1990, elle offre un cadre de vie paisible et verdoyant, sur un terrain paysagé de 3 303 m², sans aucune nuisance. D'une surface habitable de 297 m², cette demeure traditionnelle séduit par ses volumes généreux et sa luminosité. Les pièces, en parfait état, sont spacieuses et orientées plein sud pour un ensoleillement optimal. À l'extérieur, le jardin soigneusement entretenu, accueille une piscine chauffée avec un volet roulant immergé, une terrasse, un abri et un poolhouse équipé d'une salle d'eau. Proche de toutes les commodités, cette propriété est idéale pour une famille à la recherche d'un cadre de vie confortable, à quelques minutes du cœur de Tours.

DPE : C/C.

Prix HAI : 1 350 000 € (Prix net vendeur : 1 285 714 € - Honoraires agence de 5 % à la charge de l'acquéreur)

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

BARNES CENTRE

"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris

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

BARNES-INTERNATIONAL.COM



D'autres prêts à ne pas négliger

Les primo-accédants salariés d'une entreprise de plus de dix salariés, sous conditions de ressources, peuvent bénéficier d'un Prêt Action Logement (PAL). Également appelé « Prêt 1 % logement », il s'élève à 30 000 €, avec un taux fixe de 1 % et une durée de 25 ans.

Contrairement à la quasi-totalité des prêts aidés, le prêt conventionné n'est, lui, soumis à aucune condition de ressources et aucune condition géographique. Il peut financer la totalité de votre opération, à l'exception des frais de notaire et des frais de dossier. Qu'il s'agisse d'un taux fixe ou variable, il est plafonné. Ce prêt ne peut être accordé que par un établissement bancaire ayant signé une convention avec l'État. Et, pour en bénéficier, il faut que le logement acheté (neuf ou ancien avec travaux) devienne votre résidence principale dans l'année qui suit la vente.

Pour les primo-accédants, l'outil du Prêt Épargne Logement (PEL) ne doit pas être négligé. Le principe, c'est d'épargner pendant quatre ans minimum pour obtenir ensuite un prêt à un taux garanti, fixé à l'ouverture du plan.

Ce prêt, outre qu'il démontre votre capacité à épargner, peut être complété par un autre prêt aidé.



Les aides locales à l'accession

On ne le sait pas assez, mais les collectivités locales accordent souvent des aides complémentaires aux primo-accédants. Il peut s'agir d'un PTZ local, d'une exonération de taxe foncière ou de subventions à l'installation ou la rénovation, par exemple dans les centres-villes anciens. Ces aides sont généralement cumulables avec les aides nationales. Pour en prendre connaissance, vous pouvez visiter le site internet de la commune où vous allez vous installer. Les agences départementales d'information sur le logement (ADIL) sont également une excellente source d'information. Enfin, si vous faites appel à un courtier en prêt immobilier, il saura vous conseiller sur ces apports non négligeables.

PSLA et accession sociale

Les conditions d'accès au Prêt Social Location Accession (PSLA) dépendent des organismes qui montent les opérations. Mais, bien souvent, le fait d'être primo-accédant est un des critères d'attribution, en plus des critères de ressources définis au niveau national.

Le PSLA se déroule en deux temps. Le candidat à l'accession entre dans le logement avec un statut de locataire-accédant. Cette phase dure entre six mois et un an. Durant cette période, le locataire-accédant paie une redevance mensuelle dont une partie est l'équivalent d'un loyer et l'autre partie, dite acquisitive, s'apparente à de l'épargne qui viendra en déduction du prix de vente du bien lorsque le locataire-accédant lèvera l'option. La levée d'option correspond à la signature chez le notaire de l'acte authentique de vente.

L'acquéreur est exonéré de taxe foncière durant 15 ans et il bénéficie de frais de notaire réduits. Enfin, les acquéreurs éligibles au PSLA le sont aussi au PTZ.



Belles demeures de France

– Châteaux –

30 AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE, 75008 PARIS
BELLESDEMEURESDEFRANCE@BDFRANCE.FR • 01 84 75 40 17

Chinon



MAISON DE MAÎTRE DU XIX^E SIÈCLE
550 M² - 682 500 €

RÉF - 85855674
DPE - C

Maison de maître du XIX^e siècle de 550 m² édifiée sur un parc arboré et entièrement clos de 8 800 m². Onze suites. Une maison d'amis et une dépendance du XVIII^e siècle.



Saumur



ANCIEN MOULIN À EAU
402 M² - 599 000 €

RÉF - 85788194
DPE - F

Au cœur de la nature, propriété de 402 m² édifiée sur une parcelle de 7 728 m² avec piscine chauffée. Elle comprend un ancien moulin à eau et une grange restaurée.



Chenonceaux



MANOIR DU XVII^E SIÈCLE
700 M² - 1 650 000 €

RÉF - 85949538
DPE - G

Manoir du XVII^e siècle de 700 m² édifié sur un parc arboré et entièrement clos de 1,6 hectare avec piscine chauffée. Treize chambres. Deux logements totalisant 300 m².



Les honoraires sont à la charge du vendeur *Immobilier International

VENTE
LOCATION
NUÉ-PROPRIÉTÉ

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE*

29 AGENCES
BELLES-DEMEURES-DE-FRANCE.COM



DESCARTES

725 000€_{FAI}

REF 1188
697 000€ et 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.

Chargé d'histoire et de caractère, ce charmant manoir séduit dès l'entrée par son majestueux escalier en bois massif et l'authenticité qui se dégage de chaque pièce.

Les salons lumineux conservent tout le cachet de l'ancien : moulures, cheminées en marbre, belles hauteurs sous plafond et parquet d'origine, avec une vue imprenable sur le parc. Baignées de lumière, les pièces de réception offrent une vue dégagée sur le parc arboré.

La propriété comprend plusieurs chambres, des dépendances, une maison d'amis indépendante et des espaces à aménager selon vos envies.

Un lieu rare, empreint de charme, au calme absolu, idéal pour une grande famille ou un projet d'accueil. *Classe énergie D*



Maison contemporaine rénovée au cœur de Tours dans un environnement calme. Séjour lumineux aux volumes généreux avec sa cuisine haut de gamme. À l'étage, une suite parentale avec terrasse, dressing, salle de bain, sauna et sa salle de sport. Deux chambres avec balcon, salle d'eau, dressing ainsi qu'une chambre en raze-de-chaussée. Jardin paysagé grande terrasse et garage motorisé viennent parfaire ce bien d'exception. *Classe énergie A*

TOURS CENTRE

1 730 000€_{FAI}

REF 1184
1 663 000€ et 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.



Villa contemporaine baignée de lumière et pensée pour un confort haut de gamme. Vaste séjour avec une vue imprenable sur la terrasse et la piscine chauffée. Une cuisine aménagée et équipée.

Suite parentale avec salle de bains en marbre, dressing, deux chambres avec balcons et salles d'eau complètent l'ensemble. Dépendance, spa, sauna, salle de sport, cave à vins viennent parfaire le tout. Demeure exceptionnelle et rare. *Classe énergie A*

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

1 400 000€_{FAI}

REF 1143
1 350 000€ et 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.



sublime duplex situé dans un immeuble de charme classé patrimoine historique. Ce bijou d'architecture de près de 150 m² a été restauré avec goût. Parquet, moulures, cheminée d'époque et volumes généreux composent un cadre élégant et lumineux. Le vaste séjour avec cuisine ouverte offre une vue imprenable sur la cathédrale. Trois chambres, dont une suite parentale, un bureau, et de nombreux rangements complètent l'espace. *Classe énergie E*

TOURS CENTRE

679 900€_{FAI}

REF 1167
653 000€ et 4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.



Maison de charme entièrement rénovée, située dans le quartier prisé des Prébendes. Derrière sa façade discrète se cache un intérieur lumineux, alliant le cachet de l'ancien et le confort moderne : parquet, belles hauteurs sous plafond et finitions soignées. Elle offre quatre chambres, des pièces de vie chaleureuses, un jardin réaménagé à l'abri des regards. Un bien clés en main, idéal pour une vie de famille en plein cœur de Tours. *Classe énergie D*

TOURS CENTRE

613 500€_{FAI}

REF 1181
595 000€ et 3,11% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur.



L'AGENCE AD OUVRE SES PORTES À TOURS

Après plusieurs mois de réflexion, de passion et de travail acharné, l'agence Aurélie Durier Immobilier poursuit son développement.

Pensée comme une véritable extension de notre vision de l'immobilier, l'agence a été entièrement conçue sur mesure, dans un esprit chic, chaleureux et haut de gamme. Chaque détail a été soigneusement imaginé pour offrir à nos clients un espace élégant, apaisant et inspirant, un lieu où vous serez accueilli avec soin et où chaque détail de votre projet immobilier seront écouté et personnalisé selon vos attentes.

Plus qu'un simple bureau, c'est un lieu de rencontres, d'échanges et de projets de vie. Nous avons voulu créer un environnement à l'image de notre accompagnement : sur mesure et confidentiel.

Cette ouverture prévue courant septembre marque un tournant dans notre histoire. Nous avons hâte de vous y recevoir pour écrire ensemble la suite de vos projets immobilier.

BIENVENUE CHEZ AURÉLIE DURIER IMMOBILIER



LÉGUER À UNE ASSOCIATION, COMMENT CELA FONCTIONNE ?

Vous êtes libre de léguer tout ou une partie de vos biens à une association par testament. Attention : en présence d'héritiers réservataires, ils pourront exiger du légataire (bénéficiaire du testament) qu'il leur verse leur part en valeur (indemnité de réduction). Toutefois, seules certaines associations ont la faculté de recevoir des legs.

Comment faire un legs à une association ?

Les legs sont des libéralités comprises dans un testament. Ils ne prennent effet qu'au décès du testateur.

Une association habilitée à recevoir des legs peut les accepter librement, Toutefois, le notaire chargé de la succession doit les déclarer au préfet du département du siège social de l'association.

Le préfet peut s'opposer à ce que l'association reçoive le legs, s'il constate qu'elle « ne satisfait pas aux conditions légales exigées pour avoir la capacité juridique à recevoir des libéralités ou [qu'elle] n'est pas apte à utiliser la libéralité conformément à son objet statutaire » (article 910 du Code civil).

Quels sont les biens pouvant être légués à une association ?

Tous les biens peuvent être légués à une association : des immeubles, du mobilier, des voitures, des titres, des bijoux, une somme d'argent, etc.

À quelles associations est-il possible de faire un legs ?

Toutes les associations ne peuvent pas être bénéficiaires de legs. Il faut qu'elles aient la capacité à recevoir des libéralités (donations et legs). C'est notamment le cas des associations suivantes :

- les associations d'intérêt général déclarées depuis plus de trois ans dont l'activité répond aux conditions de l'article 200, 1-b du CGI ;

- les associations reconnues d'utilité publique ;
- les associations culturelles ;
- les unions agréées d'associations familiales ;
- les associations soumises au droit local d'Alsace-Moselle.

Certains legs sont exonérés de tout droit, s'ils bénéficient à des :

- associations reconnues d'utilité publique répondant aux caractéristiques mentionnées à l'article 200, 1-b et f bis du CGI

Leurs fonds doivent être destinés à :

- des activités à caractère philanthropique, éducatif, scientifique, sociale, humanitaire, sportive, familiale ou culturelle ;
- la mise en valeur du patrimoine artistique ;
- la défense de l'environnement ou la protection des animaux ;
- la diffusion de la culture, de la langue ou des connaissances scientifiques françaises ;
- des œuvres d'assistance ou de bienfaisance (ainsi que les associations déclarées ayant le même objet) ;
- des actions en faveur du pluralisme de la presse ;
- associations d'enseignement supérieur reconnues d'utilité publique (CGI art. 795, 5°) ;
- associations culturelles ;
- associations déclarées à caractère désintéressé dont les ressources sont exclusivement affectées à la recherche médicale ou scientifique

Pourquoi consulter un notaire ?

Fort de son expertise juridique, le notaire peut vous accompagner dans la rédaction de votre testament. Il vous conseillera sur la faisabilité de votre projet et vous informera de toutes les conséquences civiles et fiscales de celui-ci.



NOUVEAUTÉ



Réf 37868

BALLAN-MIRÉ

127 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6.50% TTC

(Prix 120 000 € hors honoraires)

Terrain constructible 641 m² à Ballan-Miré, non viabilisé, plat et clôturé sur 3 côtés, avec garage, cuve 5000L et fruitiers. Secteur calme et recherché, libre de constructeur.

À SAISIR



Réf 37863

BALLAN-MIRÉ

114 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6.54% TTC

(Prix 107 000 € hors honoraires)

Appartement T3 à Ballan-Miré hyper centre, de 56,31 m² en RDC donnant sur cour, idéal pour bureau ou habitation. 3 pièces, 2 points d'eau, un WC, et une cave en sous-sol. Actuellement à usage libéral, proche de la mairie.

EXCLUSIVITÉ



Réf 37905

BALLAN-MIRÉ

211 000 €

Honoraires inclus charge

5.50% TTC

(Prix 200 000 € hors honoraires)

Terrain constructible viabilisé 1003 m² à Ballan-Miré, quartier calme et prisé de la Haute Lande. Plat, arboré, proche du lac des Bretonnières. Emplacement idéal pour votre projet ! Classe énergie : NC

COUP DE CŒUR



Réf 37902

SAVONNIÈRES

294 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.63% TTC

(Prix 281 000 € hors honoraires)

À Savonnières, maison de charme atypique de 82 m², cadre bucolique avec vue sur le Cher. Composée de 3 chambres, salon avec poêle, cuisine lumineuse, cave de 100 m², 2 SDE, terrain plat de 650 m² + parcelle boisée de 850 m².



Réf 37896

JOUÉ-LÈS-TOURS

439 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.52% TTC

(Prix 420 000 € hors honoraires)

Joué sud, lotissement calme, maison 160 m² sur 600 m² de terrain clos. Garage, pergola sans vis-à-vis, cabane de jardin, climatisation, confort et beaux volumes.



Réf 37878

JOUÉ-LÈS-TOURS

231 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.36% TTC

(Prix 220 000 € hors honoraires)

Pavillon de 2007 à l'Epan, Joué-lès-Tours, proche du lac des Bretonnières. Séjour lumineux de 25 m², cuisine, 2 chambres, possibilité d'aménager une 3^{ème} chambre avec SDE, SDB, 2 WC, petit jardin, et garage de 25 m².



Réf 37861

BALLAN-MIRÉ

490 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

3.81% TTC

(Prix 472 000 € hors honoraires)

Maison Ballan-Miré centre, Quartier Beauverger de 210 m², lumineuse avec 6 chambres, un grand séjour, une cuisine équipée, un jardin clos de 940 m², un garage, et un grenier aménageable. À 5 min à pied de la gare et du parc.

COUP DE CŒUR



Réf 37840

BALLAN-MIRÉ

375 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison/Villa 8 pièces – 165 m² sur 860 m² de terrain. CIMM Immobilier vous propose en EXCLUSIVITÉ cette maison familiale moderne et clé en main. Vie de plain-pied avec 2 chambres et salle d'eau, étage avec 3 chambres, bureau et grenier aménageable. Lumineuse, spacieuse, proche commodités et axes rapides.

Transaction

LE GRAND RETOUR DU VIAGER

Elle est loin, l'image du viager de Pierre Tchernia qui enterre toute la famille de ses acquéreurs. Avec l'allongement de la durée de la vie, la précarisation de nombreux seniors et le durcissement des conditions d'emprunt, le viager redevient un outil gagnant-gagnant pour les vendeurs et pour les acheteurs.



Le viager c'est quoi ?

Le principe du viager est bien connu. Dans ce type de transaction, le prix de vente est partagé en deux morceaux. Il y a d'abord le bouquet, que l'acquéreur (que l'on appelle débirentier) paie au moment de la signature chez le notaire, comme pour n'importe quel achat immobilier. Puis, il y a la rente viagère qu'il versera au cédant (appelé crédirentier) tout au long de sa vie. La rentabilité de l'investissement dépend donc directement de la longévité du vendeur.

L'acheteur est propriétaire du bien dès le passage chez le notaire, mais le cédant peut en conserver la jouissance (viager occupé). Au moment du décès du vendeur mais seulement à ce moment-là, l'acquéreur obtient la pleine jouissance du bien, sans autre versement à effectuer.

La vraie particularité de ce système, c'est que le vendeur continue à profiter de son bien jusqu'à son décès, avec un statut de locataire protégé. Il l'habite à l'année si c'est sa résidence principale et il en jouit librement si c'est une résidence secondaire.

Acheter moins cher... sur le long terme

Pour l'acquéreur, l'intérêt est évidemment financier. On estime généralement qu'un bien en viager se négocie avec une décote qui peut aller jusqu'à 50 % par rapport à la valeur réelle du bien sur le marché. Sur les 50 % restant, il en paie en moyenne 20 % sous forme de bouquet et 30 % sous forme de rente viagère. Pour un bien de 250 000 € par exemple, il ne reste plus qu'un apport de 50 000 € à fournir, auquel il faut ajouter quelques frais annexes (frais de notaire et, éventuellement, d'agence).

Il devient donc possible d'acquérir un bien sans avoir recours à un financement bancaire. Cela, évidemment, représente une économie très importante. Les intérêts à 3,3 % d'un emprunt de 200 000 € représentent une dépense annuelle de 6 600 €, soit plus de 130 000 € sur 20 ans. Même si le viager se prolonge un peu, l'acquéreur reste largement gagnant.

Par sa nature même, le viager doit donc être utilisé pour se constituer un patrimoine sur le long terme. C'est dans cette optique qu'il est le plus efficace.





TOURS

140 500 €

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

Réf 12765
Classe énergie : D

Au 4ème étage avec ascenseur, appartement 2 pièces de 56,19 m², très bon état général, comprenant : entrée avec placard, séjour de 18 m² avec balcon exposé Sud, cuisine indépendante aménagée et équipée, salle d'eau, WC, une chambre et un dressing, cave. Le logement se situe au calme dans une résidence avec espaces verts. Tel 02 47 70 15 00



JOUE LES TOURS

114 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.05% TTC
(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf 8626
Classe énergie : D

À Joué-lès-Tours quartier vallée violette, appartement de 74,86 m² offrant 3 chambres, un salon spacieux et un balcon idéal pour profiter de l'extérieur, cuisine semi ouverte. Situé dans un immeuble avec ascenseur, il comprend également une cave. En bon état mais avec des travaux à prévoir, il est proche des transports en commun. Tel 02 47 73 73 73



MONTBAZON

213 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.75% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 569
Classe énergie : C

Charmante maison de ville, au cœur de Montbazon. Construite en 2012, elle est en bon état et propose 4 chambres dont une en rez de chaussée et un salon accueillant. Jardin avec terrasse pour vos moments de détente et un parking extérieur devant la maison. Proche école et transports en commun. Tel 02 47 61 54 54



PARCAY MESLAY

336 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.27% TTC
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 12804
Classe énergie : C

PARCAY MESLAY Maison 7 pièces environ 144 m² habitable au rez-de-chaussée entrée avec placard, pièce de vie avec cheminée, cuisine, dégagement desservant 2 chambres, salle de bains (douche + baignoire), WC. Buanderie et garage. A l'étage, 2 chambres, 1 chambre/bureau, mezzanine, salle d'eau avec WC. Terrasse et jardin. Tel 02 47 70 15 00



JOUE LES TOURS

276 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.30% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 8628
Classe énergie : D

Proche Saint Gatien. Découvrez cette charmante maison à vendre. Construite en 1988, elle offre une superficie de 118 m² avec sous sol complet et vérandas. Profitez de ses 3 chambres et bureaux confortables, d'un salon spacieux et d'un jardin accueillant. Le tout proche des commodités, du tramway, arrêt de bus à 100 m, rocade à proximité. Tel 02 47 73 73 73



TOURS

182 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.06% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 626
Classe énergie : C

Tours Nord, spacieux 3 pièces entièrement rénové, bénéficiant d'un bel espace salon séjour avec cuisine ouverte aménagée d'environ 30 m², de deux chambres avec rangements, d'une salle d'eau. Très lumineux, vendu entièrement meublé. Possibilité d'acheter en sus un garage en sous sol dans la copropriété. Faibles charges. Tel 02 47 61 54 54



MONNAIE

317 600 €

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

Réf 351
Classe énergie : E

Idéal investisseurs, à vendre, lot de deux maisons mitoyennes sur une même parcelle cadastrale. ces charmantes maisons sont situées au cœur de Monnaie dans l'Indre-et-Loire. Avec une surface de 80 m² et 79 m², elles offrent 6 chambres et des salons accueillants. Ces demeures allient le charme de l'ancien et le confort moderne. Tel 02 47 74 00 05



CHÂTEAU-RENAULT

192 800 €

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

Réf 65c0
Classe énergie : C

Cette maison de ville de caractère offre un cadre de vie idéal alliant confort, espace et commodités à proximité immédiate. Superficie habitable : Environ 149 m² répartis sur 3 niveaux. Jolie cour intérieure de 90 m², intime et sans vis-à-vis. Dépendance : 50 m² exploitables et Garage fermé. Tel 02 47 74 00 05

Transaction LE GRAND RETOUR DU VIAGER

Monétiser son logement de son vivant

Pour le vendeur, le viager permet de retirer un apport financier de son patrimoine, de son vivant et sans en perdre la jouissance. C'est une solution parfaite pour un retraité qui veut débloquer une somme d'argent et se constituer un complément de revenu, assuré jusqu'à son décès.



Jusqu'à une période récente, on estimait que le viager était déconseillé aux personnes ayant des enfants, donc héritiers en ligne directe. En effet, après la vente, le cédant devient une sorte de locataire à vie de son bien. Il n'en est plus propriétaire et donc, à son décès, le logement n'entre pas dans l'héritage. Mais l'allongement de la durée de la vie et la précarisation de nombreuses personnes âgées ont considérablement changé la vision du viager. Grâce à cette formule, des seniors peuvent subvenir à leurs besoins sans avoir recours à la solidarité familiale qui est bien souvent difficile à assumer pour les enfants. Notons que le vendeur réalise par ailleurs des économies de charges (taxe foncière...).

Le bouquet peut également être partagé entre les héritiers (enfants ou petits-enfants) et constituer une sorte d'héritage avant l'heure.

Les différentes formes de viager

La forme classique du viager c'est le versement d'un bouquet suivi de la mise en place d'une rente viagère à vie. C'est la formule idéale pour les personnes âgées qui n'ont que leur résidence principale comme capital et qui ont du mal à subvenir à leurs besoins. Notons que cette formule est possible avec un logement occupé, c'est la formule la plus courante mais aussi avec un logement libre. Dans ce cas, le vendeur cède la jouissance de son bien dès la signature de l'acte. L'acquéreur peut librement l'occuper ou le mettre en location. Mais il doit, dans tous les cas, s'acquitter de la rente viagère jusqu'au décès du vendeur. Contre une hausse de la rente viagère (de l'ordre de 30 %), un viager occupé peut être transformé en viager libre. Cela se

produit généralement quand l'occupant décide de s'installer chez un membre de sa famille ou dans un établissement spécialisé. Cette disposition peut être intégrée à l'acte authentique.

Variante du viager, la vente de la nue-propriété est une solution de plus en plus utilisée. Dans ce système, le vendeur conserve l'usufruit de son bien. Il peut donc l'occuper à sa guise, mais il peut aussi le mettre en location et en toucher les loyers pour financer, par exemple, un séjour en résidence senior. Au décès du vendeur, l'acquéreur récupère l'usufruit du bien sans autres formalités. Dans ce cas, il n'y a pas de rente viagère, mais le bouquet est plus important. Ce bouquet peut aussi être donné aux enfants pour préparer la succession à venir.



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



TOURS

Réf 909E

Classe énergie : C

Maison – 220 m². À 5 min des Halles, cette maison de ville rénovée avec goût offre un jardin paysagé de 260 m² sans vis-à-vis et un garage. Vous serez séduit par ses volumes alliant charme de l'ancien et confort moderne. Au rez-de-chaussée, espace de vie ouvert sur cuisine, véranda et jardin. Aux étages, 5 chambres dont une suite parentale, salle de bains, une seconde salle d'eau à aménager. Sous-sol avec cave voutée.

988 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
 4,00 % TTC (Prix 950 000 € hors honoraires)



TOURS

Réf 537J

Classe énergie : C

Appartement T4 – 102 m². Secteur Tranchée, Résidence de standing de 2004. Cet appartement situé au 1er étage avec ascenseur se compose d'une entrée desservant 3 chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains, 2 WC, une cuisine séparée et un séjour salle à manger exposé sud de 26 m² avec balcon. Place de stationnement en extérieur, garage et cave en sous-sol.

419 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
 4,75 % TTC (Prix 400 000 € 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 !





ACTU SUR **TOURS**

Rentrée 2025, où en sont les prix en Indre-et-Loire ?

Tours, le repli se confirme

La tendance que nous notions en début d'année 2025 se confirme en cette période de rentrée. Après deux années de très forte hausse des prix entre 2020 et 2022, l'heure est à la stabilisation avec même une légère tendance à la baisse des prix de l'immobilier sur Tours intra muros. Au 1er juin 2025, la Fnaim estimait le prix moyen à Tours à 2 675 €/m², tous types de biens et tous secteurs confondus. Une valeur en baisse de 1,1 % sur un an.

Les maisons, très recherchées en centre-ville, affichent une surcote de 20 à 25 %. Mais, là encore, la tendance est à la baisse sur ce créneau. Un effrètement que les professionnels estiment entre 5 et 10 %.

Dans les quartiers les plus prisés, les prix affichés dépassent souvent (et parfois nettement) la barre des 3 000 €/m². Mais ces situations recherchées n'échappent pas à la tendance générale.

Avertis de la situation du marché et tenus par des impératifs financiers, les acheteurs ne cèdent plus à la tentation d'un achat coup de cœur au-dessus de son prix.

Dans l'agglomération, un marché stable

Dans les communes les plus accessibles de la périphérie tourangelle, l'érosion des prix est moins marquée. Les tarifs affichent même une grande stabilité depuis trois ans. Pour une maison à Saint-Pierre-des-Corps, par exemple, il faut compter autour de 2 800 €/m². C'est un tout petit peu moins à Joué-Lès-Tours, deuxième ville du département par son nombre d'habitants. Dans les deux cas, les prix sont quasiment inchangés depuis 2022.

Les communes les plus prisées, Saint-Avertin, Saint-Cyr, Fondettes, présentent, elles, des situations proches de celles des quartiers recherchés du centre-ville de Tours, en tarif et en tendance.

Les autres villes du département

A Loches comme à Chinon, les prix moyens au mètre carré ne dépassent pas les 2 000 €. Ces marchés fonctionnent aujourd'hui essentiellement avec une clientèle locale et les prix affichent, là encore, une grande stabilité. Même constat à Amboise, qui se situe un niveau au-dessus en termes de prix, mais sur un marché particulièrement stable depuis deux ans.



M. Pays / Agence Projectil

PTZ + taux canon = Achat malin !



Cette année, la meilleure affaire de la rentrée,

c'est votre maison !

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

meilleurtaux

Pour habiter ou investir, découvrez nos logements neufs



CHÂTELAILLON-PLAGE (17)
Villa Marine

SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17)
Résidence Ophélie

NIEUL-SUR-MER (17)
Le Domaine de Maillezais

Programme prestige



- ▶ Appartements d'exception en front de mer

Dernières opportunités



- ▶ Livraison cette année
- ▶ Appartements 3 pièces à vendre

Dernières opportunités



- ▶ Livraison cette année
- ▶ Appartements 2 pièces à vendre

Une copromotion
ABSCISSE **nexity**



Les avantages du neuf

- ▶ Économies d'énergie
- ▶ Les garanties constructeur
- ▶ Faibles charges de copropriété
- ▶ Frais de notaire réduits

Le Domaine des Lys SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartements neufs du studio au 4 pièces
Proximité des commerces et services
Logements personnalisables

nexity.fr

0 800 718 711

Service et appel gratuits

nexity

DU 26 AOÛT AU 29 SEPTEMBRE 2025

LE BIG ANNIV

L'ÉNORME ANNIVERSAIRE

JUSQU'À
-50%⁽¹⁾
Sur une sélection
de produits

1 Coussin Major 2
40x40 cm

11⁹⁹⁹
5€₉₉
Dont 0,20€ d'éco-participation

-50%*

2 Matelas
L'Invincible
140x190 cm

489⁹⁹⁹
249€₉₉
Dont 11€ d'éco-participation

-50%*

SEULEMENT
1 850
PIÈCES

3 Lave-linge
frontal

Hotpoint



CAPACITÉ
11 Kg

479⁹⁹⁹
379€₉₉
Dont 15,42€ d'éco-participation

-100€

A t G
A

ESSORAGE
1400
trs/min



DÉPART
DIFFÉRÉ



MOTEUR
INDUCTION

SEULEMENT
2 200
PIÈCES

4 Canapé d'angle
convertible réversible en velours
côté Dolce

1399⁹⁹⁹
699€₉₉
Dont 26€ d'éco-participation

-50%*

SEULEMENT
2 448
PIÈCES

Les CGV sont accessibles en ligne ou en magasin

PAYEZ EN

10x⁽²⁾

à partir de 300€ d'achats
du 26/08/2025 au 29/09/2025

AVEC NOTRE PARTENAIRE **cetelem**

LE BIG 100 BINGO GAGNANT

AVEC LA CARTE CONFO+
JOUER C'EST GAGNER!⁽³⁾

omoco



Conforama

AMSUNG

TCL

Moulinex

8heures

obochic

Rowenta

TOUT CE QU'IL FAUT
POUR AMÉNAGER MALIN...



JUSQU'À
5%
OFFERTS
EN CHÈQUES FIDÉLITÉ

PRIX
Confo+ DES PRIX EXCLUSIFS
RIEN QUE POUR VOUS

30
JOURS*
POUR CHANGER
D'AVIS

PAYEZ EN

10x

à partir de
300€ d'achats⁽⁴⁾
du 26/08/2025
au 29/09/2025

AVEC NOTRE
PARTENAIRE **cetelem**

PAYER EN
PLUSIEURS FOIS

DES MEILLEURS PLANS.
À LA RECHERCHE



... ET AVOIR L'ESPRIT
TRANQUILLE !

ESSAI
+100j

100 jours
pour être sûr
plus longtemps.

GARANTIE
+3ans

3 ans pour
être tranquille
plus longtemps.

37, avenue Grand Sud
37170 CHAMBRAY-LES-TOURS

Du lundi au vendredi de 10h à 19h
et le samedi de 09h30 à 19h30



RÉNOVATION | EXTENSION



camifhabitat

Agence
Tours Saint-Avertin

☎ 07 83 42 34 90

Parlons de votre projet !





VF FINANCEMENT



**NOUVELLE
RENTRÉE,
NOUVEAU
DÉPART :**

**STOP AU LOYER PERDU,
DEVENEZ ENFIN
PROPRIÉTAIRE !**



SOLUTIONS
ADAPTÉES
À VOTRE SITUATION



ÉTUDE DE
FAISABILITÉ
GRATUITE



ACCOMPAGNEMENT
DE A à Z



Fabien VERRIER

Expert en financement & recherche immobilier

A votre écoute pour construire votre projet.

Avançons ensemble pour votre future acquisition.

06 24 49 06 00 - contact@vf-financement.fr - <https://vf-financement.fr/>

51 rue Auguste Comte, 37000 Tours

9 BY HINES



A partir de 149 000 €

Disponible immédiatement

APPARTEMENTS DE STANDING A VENDRE

du T1 au T5 avec terrasse ou jardin

Soyez les premiers à vivre

dans un logement 100 % neuf !



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

RESERVEZ VOTRE VISITE

☎ 06 29 52 19 80



Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset



Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



LUYNES

Superbe longère ~ 282 m² datant de 1871 édifée sur un terrain de 26 000 m². Entrée, séjour, cuisine A/E, bureau, salle de billard, douche, cellier, atelier. A l'étage : 3 chambres, salle de bains, bureau, douche. Une vaste grange ~ 160 m². Classe énergie E. Classe climat E. **572 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 550 000 € hors honoraires) Réf T3103



JOUE LES TOURS

Propriété 18 siècle ~265 m² avec dépendance ~200 m² édifée sur un parc ~3 800 m². La demeure est composée : entrée, salon, salle à manger, cuisine, 4 chambres, bureau, bains. Logement à consommation énergétique excessive : classe F. Classe énergie F. Classe climat F. **728 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 700 000 € hors honoraires) Réf T3131



TOURS PREBENDES NORD

Bel appartement de 113 m² (LC) dans résidence de standing (31 lots) avec asc, cave et garage. Entrée, séjour ~ 28 m², cuisine, 2 chambres, douche. A l'étage : une mezzanine / bureau, chambre, bains. Charges annuelles ~ 2 500 €. Chauffage ind au gaz. Classe énergie C. Classe climat C. **399 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.91% TTC (Prix 384 000 € hors honoraires) Réf T3110



TOURS PREBENDES

Superbe demeure familiale ~ 300 m² avec jardin de 700 m² et garage double. Entrée, salon/salle à manger en enfilade, belle cuisine familiale, buanderie. Aux étages : 7 chambres, 3 bains. Une dépendance reliée à la maison. Classe énergie D. Classe climat D. **1 196 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 150 000 € hors honoraires) Réf T3107



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



SAINT CYR SUR LOIRE

Quartier résidentiel, Superbe propriété ~ 296 m² édifée sur un parc ~ 3 300 m² avec piscine. Entrée, vaste séjour/ salle à manger ~ 70 m² exposé SUD, cuisine A/E, bureau, 5 chambres, 2 douches, bains, suite parentale. Cave. Classe énergie C. Classe climat C. **1 350 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 298 100 € hors honoraires) Réf T3120

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



SCAN ME

SIREN 45272204