

L'IMMOBILIER - Val de Loire

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

# DANS NOS VILLES.FR



17 AU 19  
OCTOBRE  
2025

**SALON de L'HABITAT**  
**PROGRAMME TOURS**

Le week-end  
de tous  
vos projets

**SALON du MARIAGE**

Location :  
*Où en sont les loyers  
en Indre-et-Loire ?*

Immobilier neuf :  
*Vers le bout  
du tunnel ?*

MaPrimeRénov' :  
*Les nouveautés  
de la rentrée*

OCTOBRE 2025 - N°245

Magazine gratuit d'annonces et actualités immobilières



**NR**  
communication  
Solutions médias - Pub - Events

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



**179 000 €** Réf TAPP944918A

## SAINT-ÉTIENNE-DE-CHIGNY

Appartement 3 pièces, 70 m<sup>2</sup> comprenant 2 chambres spacieuses, Salon lumineux, Cuisine séparée, équipée - Salle de bain + douche - Balcon pour profiter des beaux jours - Chauffage individuel au gaz - Garage inclus - Climatisation. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 4 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 150,00 euros/an. Classe Energie C



**248 000 €** Réf TAPP926692

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T3 composé d'1 séjour, 2 chambres, 1 cuisine aménagée, 1 salle d'eau, ainsi qu'1 patio, 2 parking, 1 cave. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 34 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 124,00 euros/an. Classe Energie C



**132 000 €** Réf TAPP953793

## TOURS

À vendre T2 aux Deux Lions avec terrasse et parking. Entrée, séjour lumineux, cuisine, chambre, sdb, WC séparés. Copropriété 47 lots, charges annuelles 700€, statut copropriété. Emplacement idéal proche commerces et transports. Faibles charges, idéal premier achat ou investissement. Classe énergie D

## TOURS

Maison 100 m<sup>2</sup> située Quai Paul Bert, alliant confort, charme et praticité. Rez-de-chaussée, séjour lumineux avec cuisine ouverte, entièrement équipée et aménagée, offrant un espace convivial et fonctionnel. Une suite parentale avec salle de bain complète ce niveau. À l'étage, un espace modulable en bureau ou chambre, deux chambres supplémentaires, et une salle d'eau avec toilettes. Atout majeur : jardin privatif accessible depuis le premier étage, idéal pour profiter pleinement des beaux jours. Un bien rare à découvrir. Classe énergie D



**308 000 €** Réf TMAI150013



**73 000 €** Réf TAPP945511

## TOURS

Studio à vendre aux Deux Lions, Tours, résidence 2017. Pièce de vie, cuisine équipée, salle d'eau, parking. Copropriété 233 lots, charges 730 €/an, statut copropriété. Locataire en place, charges faibles incluant eau chaude. Idéal investissement. Classe énergie C



**163 000 €** Réf TAPP504414

## SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Au dernier étage, appartement lumineux avec 2 grandes chambres exposées Est, cuisine ouverte, salle de bains et terrasse sud-est. Place de parking privative. Statut : copropriété, 77 lots, charges annuelles de 1 480 €. Stationnement sécurisé dans un cadre agréable. 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](http://www.georisques.gouv.fr)

# SOM

# MAI

# RE

**08 MAPRIMERÉNOV'**  
Les nouveautés de la rentrée

**15 VAL TOURAINE HABITAT**  
à Tours

**16 PAROLE DE NOTAIRES**  
Reprendre une exploitation agricole

**18 IMMOBILIER NEUF,**  
Vers le bout du tunnel ?

**24 ACTU DU MOIS**  
Location, Où en sont les loyers 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°245 du 01 Octobre  
au 03 Novembre 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.



## Sylvain JAMES, Agence Patrice Besse

### Un immobilier du patrimoine

Notre notion du luxe n'est pas liée à ce qui brille ou vaut cher.

Nous apprécions tout autant le petit patrimoine vernaculaire que les importants châteaux.

Notre maxime tient en ces mots : Pas de « haut de gamme » ni de « standing », moins encore de « rarissime », « sublissime » qui serait « à voir absolument ». Tout au contraire, de l'authenticité, de belles pierres, quelquefois beaucoup d'histoire(s), et à coup sûr des bâtiments qui nous plaisent. Telle est l'approche que nous essayons d'avoir de notre métier.

Chaque vente est une aventure humaine incroyable et pour

récompenser ceux qui s'y engagent, nous décernons chaque année plus de dix prix de sauvegarde à de nouveaux propriétaires.

L'attrait du Val de Loire, ce sont ses paysages, son architecture, son histoire, sa gastronomie. C'est cela que vient chercher notre clientèle constituée à 50% d'étrangers venant du monde entier. Acquéreurs comme vendeurs sont tous des amateurs d'histoire, d'architecture et de jardins. Beaucoup ouvrent leurs propriétés à la visite, pour des manifestations culturelles ou pour de l'hébergement. Tout cela fait vivre le patrimoine mais aussi l'économie locale.

Mais il est important de bien accompagner nos acquéreurs : acheter un édifice de caractère est une chose, l'entretenir en est une autre. Nous les informons donc de tous les dispositifs fiscaux dont ils peuvent bénéficier, les informons des artisans auprès desquels ils trouveront le meilleur savoir-faire, et pour ceux qui veulent développer une activité économique, nous les mettons en contact avec d'autres propriétaires déjà implantés.

# É DI TO



# Agence SIMON

depuis  
1972

## AMBOISE

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

## VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République  
02 47 52 67 28

## ST-CYR/LOIRE

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

## BLÉRÉ

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### AMBOISE HYPER CENTRE 349 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,18 % TTC  
335 000 € hors honoraires

AU CALME



Dans une résidence de standing avec asc, très bel appartement de 120 m<sup>2</sup> offrant des prestations de qualité. Entrée, séjour double avec cuisine haut de gamme. Chambre avec placards, 2 suites parentales avec Sde/wc... Parking privatif. Copropriété de 23 lots dont 16 lots d'habitation. Charges annuelles 1828€. DPE D. Réf 1508A. Tel : 02 47 30 51 56

### VERNOU SUR BRENNÉ 390 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,41 % TTC  
370 000 € hors honoraires



Bourg proche commerces et bus fil Bleu Jolie Maison contemporaine de 2001 offrant vaste séjour avec cuisine A/E, 4 chambres dont 1 au RDC avec SDE cellier. Terrasse. Garage. Le tout sur 818m<sup>2</sup> de terrain clos et arboré. DPE : C. Réf 1611. Tel : 02 47 52 67 28

### TOUR CATHEDRALE 679 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,60 % TTC  
650 000 € hors honoraires



Dans une demeure du XV<sup>ème</sup> et XVII<sup>ème</sup> siècle, Magnifique duplex entièrement rénové de 146 m<sup>2</sup> hab. Le hall dessert une pièce de vie 50 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte A/E. Salle de jeux / bureau, chambre, SDE. En duplex, 2 chambres dont une avec SDB privative. Cave. Nbre de lots en copropriété 6. Charges courantes 2444 €/an. DPE D. Réf 1504. Tel : 02 47 46 24 80

### Entre AMBOISE et CHENONCEAU 699 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 2,79 % TTC  
680 000 € hors honoraires



Maison principale env 170 m<sup>2</sup> hab : cuisine, salon avec cheminée et séjour double, Sde. Au 1<sup>er</sup> : 2 chambres, Sdb, Suite parentale avec dressing. Terrasse avec vue panoramique sur le parc et la piscine. Une 2<sup>de</sup> maison env 90 m<sup>2</sup> entièrement restaurée. Une 3<sup>ème</sup> maison env 55 m<sup>2</sup> à rénover. Grange et garage double. DPE C. Réf 2491. Tel : 02 47 30 51 56

### MONNAIE BOURG 202 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,32 % TTC  
190 000 € hors honoraires



Maison sur sous-sol comprenant entrée séjour avec cheminée insert cuisine A/E 2 chambres dont 1 avec placard dégagement salle d'eau WC. Sous sol total avec garage buanderie cuisine d'été salle d'eau-WC cave et pièce chauffée pouvant être une chambre. Le tout sur 580m<sup>2</sup> de terrain clos. DPE : F. Réf 1624. Tel : 02 47 52 67 28

### ST-ETIENNE-DE-CHIGNY 322 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,87 % TTC  
310 000 € hors honoraires



Vous serez séduit par ses hauteurs sous plafond et ses éléments authentiques conservés. Érigée en 1850, cette maison allie le charme de l'ancien à des aménagements modernes. 4 chambres spacieuses, salle de jeux, salon séjour parquetée avec cheminée en pierre, cuisine A/E. Jardin clos, terrasse avec jacuzzi ... DPE C. Réf 2473. Tel : 02 47 46 24 80

## BLERE

350 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,42 % TTC  
332 000 € hors honoraires



Charmante maison ancienne de 110 m<sup>2</sup>, la cuisine A/E permet un accès direct à la grande terrasse, le séjour double avec insert est traversant et baigné de lumière. Au 1<sup>er</sup>, le couloir distribue 2 chambres avec dressing, Sde et Sdb... Parc paysager et jardin indépendant située en bord de Cher. DPE D.. Réf 1633. Tel : 02 47 30 51 56

## NOIZAY

244 000 €

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



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

## ST-CYR-SUR-LOIRE

227 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,00 % TTC  
215 000 € hors honoraires



Maison de charme du siècle dernier offrant en RDC une cuisine aménagée, salon séjour bénéficiant d'une double exposition, d'une climatisation et d'une cheminée décorative, salle de bains wc A l'étage : deux chambres climatisées. petite dépendance pour le stockage et jolie cour fermée. DPE D. Réf 2527. Tel : 02 47 46 24 80

## AMBOISE

419 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,01 % TTC  
399 000 € hors honoraires



Maison de construction traditionnelle à rafraîchir située dans un quartier calme. Elle offre un espace de vie généreux et se compose de 7 chambres, dont 3 au rdc, 2 Sdb, idéale pour une grande famille ! Sous-sol complet avec la possibilité de garer 4 voitures. Terrain de 2005 m<sup>2</sup> clos avec portail électrique. DPE D. Réf 1635A. Tel : 02 47 30 51 56

## LUYNES

442 000 €

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



Dans un Quartier Résidentiel au calme et proche fils bleu Belle maison d'habitation de 160m<sup>2</sup> comprenant entrée, séjour avec cuisine A/E, chambre, salle d'eau-WC, cellier, au 1<sup>er</sup> étage : palier - couloir, 4 chambres, salle de bains, WC. Garage, carport et cabanon. Le tout sur env. 600m<sup>2</sup> avec terrasse avec pergola. DPE : B. Réf 1426. Tel : 02 47 52 67 28

## FONDETTES

998 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,11 % TTC  
950 000 € hors honoraires



Superbe maison d'architecte édifée sur un terrain paysagé d'env 3000 m<sup>2</sup> avec piscine, terrasses et dépendances. En RDC : Pièce à vivre avec cuisine ouverte équipée, Suite parentale, chambre, SDE. A l'étage : mezzanine parquetée, 2 autres chambres avec terrasse, SDB wc. Studio d'env 30 m<sup>2</sup> avec cuisine d'été. DPE D. Réf 2532. Tel : 02 47 46 24 80

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**PROPRIÉTAIRE**  
**Solidaire 37**  
La solidarité récompensée

# Vous êtes propriétaire d'un logement à louer en Indre-et-loire ?

**Bénéficiez d'avantages fiscaux**  
**allant jusqu'à -65% de réduction d'impôts**  
**& louez en toute sérénité grâce à nos garanties**



02 47 36 25 52

[proprietairesolidaire.fr](http://proprietairesolidaire.fr)



VILLE DE  
**TOURS**

  
**PRÉFET  
D'INDRE-  
ET-LOIRE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**SOLIHA** AGENCE  
IMMOBILIÈRE  
SOCIALE  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
CENTRE VAL DE LOIRE



**AZAY LE RIDEAU 441 000 € HAI**

Maison traditionnelle de 140 m<sup>2</sup> sur terrain de 1131 m<sup>2</sup>. 7 pièces, 5 chambres, séjour de 42 m<sup>2</sup>, terrasse de 25 m<sup>2</sup>. Cuisine américaine, chauffage individuel, vue verdure. Proche écoles, commerces et parcs. Fibre éligible. Contactez Abilio : 06.41.82.33.72

Honoraires inclus charge acquéreur  
5 % TTC  
420 000€ NV  
VM 326  
Classe énergie A



**EXCLUSIVITÉ**  
**ST AVERTIN 168 000 € HAI**

Appartement T2 avec Jardin Privatif, 42,86 m<sup>2</sup> habitable. La pièce de vie, lumineuse et agréable, s'ouvre sur une cuisine aménagée et équipée, une chambre. Mais le véritable coup de cœur se trouve à l'extérieur : un jardin privatif clos de murs, entièrement aménagé avec goût, cave. Autre avantage non négligeable : les faibles charges de copropriété. Contactez Aurélie : 06.24.25.44.08

Honoraires inclus charge acquéreur  
5 % TTC  
160 000€ NV  
VA 1916  
Classe énergie D



**LANGEAIS À 5 MIN 370 000 € HAI**

Maison traditionnelle, 190,60 m<sup>2</sup>, 6 chambres, 2 salles de bains, jardin 1695 m<sup>2</sup>, vue dégagée, proche écoles et commodités.  
Contactez Angélique : 06.25.05.19.96

Honoraires inclus charge acquéreur  
4,23 % TTC  
355 000€ NV  
VM 298  
Classe énergie C



**COUP DE COEUR**  
**MARIGNY MARMANDE 367 500 € HAI**

Maison de caractère du XV<sup>ème</sup> siècle – Ancien logis seigneurial de l'Ardoise - Construite en 1488, cette demeure de 180 m<sup>2</sup> conserve encore les traces du logis seigneurial de l'Ardoise : Portail charretier, poterne surmontée de mâchicoulis, tourelles d'angle ou encore blason - 4 chbs dont une en rdc - Dépendances. Contactez Angélique : 06.25.05.19.96

Honoraires inclus charge acquéreur  
5 % TTC  
350 000€ NV  
VM 314  
Classe énergie C



**COUP DE COEUR**  
**BALLAN-MIRÉ 582 000 € HAI**

Située à Ballan-Miré, maison contemporaine, 4 chbres, Salle de bains et salle d'eau, cuisine aménagée et équipée, salon/séjour, garage, 1079m<sup>2</sup> de terrain.  
Contactez Aurélie : 06.24.25.44.08

Honoraires inclus charge acquéreur  
3,93 % TTC  
560 000€ NV  
VM 286  
Classe énergie A



**GIZEUX 99 500 € HAI**

Ensemble immobilier comprenant 2 maisons anciennes à rénover, 273 m<sup>2</sup>, 8 pièces, 7 chambres, 3 salles de bains, vue dégagée, terrain 773 m<sup>2</sup>, proche commodités. Contactez Aurélie : 06.24.25.44.08

Honoraires inclus charge acquéreur  
6,99 % TTC  
93 000€ NV  
VM 291  
Classe énergie F



**TOURS 237 500 € HAI**

Appartement T2 partiellement meublé à Tours. 71.25 m<sup>2</sup>, séjour 51 m<sup>2</sup>, cuisine américaine, terrasse, vue jardin. Proche bus, écoles, commerces. Aucun travaux à prévoir. Contactez Angélique : 06.25.05.19.96

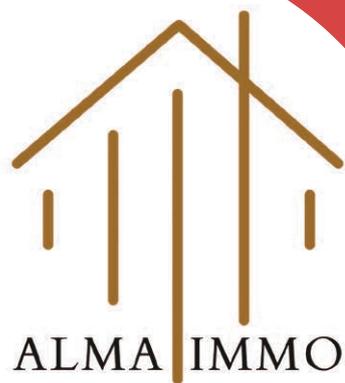
Honoraires inclus charge acquéreur  
3,26 % TTC  
230 000€ NV  
VA 1904  
Classe énergie D



**EXCLUSIVITÉ**  
**VILLAINES LES ROCHERS 45 000 € HAI**

À quelques pas du centre-bourg et de ses commodités, découvrez ce terrain au fort potentiel, situé dans un environnement calme et verdoyant, idéal pour un projet de construction ou terrain de loisirs, le terrain est entièrement viabilisé, avec les raccordements à l'eau, l'électricité et au tout-à-l'égout déjà réalisés. Un mobil-home est actuellement installé sur place. Contactez Angélique : 06.25.05.19.96

Honoraires inclus charge acquéreur  
12,5 %  
40 000€  
VT 065



Alma Immo une agence proche de vous

VENTE-ACHAT-LOCATION-GESTION LOCATIVE



www.alma-immo.fr

Angélique - 06 25 05 19 96

Aurélie - 06 24 25 44 08

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



# Rentrée 2025

## COUP DE FREIN SUR LES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

On s'y attendait, c'est fait. La réouverture de la plateforme MaPrimeRénov', le 30 septembre, s'accompagne de conditions nettement plus restrictives. Au 1<sup>er</sup> janvier 2026, la rénovation par geste sera aussi revue.



### Juin 2025 : fermeture du robinet

Le 23 juin, le gouvernement annonçait la fermeture brutale du robinet de MaPrimeRénov'. Cela pour deux raisons principales. La première, c'est l'explosion des demandes qui ont triplé en 2025 par rapport à l'année précédente. Le budget pour l'année, qui s'élève à 3,6 milliards d'euros, était en passe d'être dépassé en neuf mois seulement. La seconde, c'est la multiplication des dossiers frauduleux. En 2024, les services de l'Anah en avaient dénombré 44 000, pour un total de 230 000 millions d'aides demandées. Au moment de la fermeture de la plateforme, 16 000 dossiers suspects étaient encore à l'étude. L'objectif de cette pause était donc à la fois de revoir les conditions de financement, pour préserver le budget global et de faire la chasse aux profiteurs malhonnêtes.

Précisons que le gouvernement avait été obligé de faire machine arrière pour les rénovations par geste simple (une ou deux actions de rénovation en même temps), afin de préserver les artisans du bâtiment.

### Des décrets, sur le fil !

Les décrets concernant les nouvelles modalités applicables à MaPrimeRénov' sont parmi les dernières signatures de François Bayrou en tant que Premier ministre. Ils sont parus au journal officiel le 9 septembre, au lendemain de la chute du gouvernement. Ces textes, que tout le monde attendait avec impatience, comportent quelques bonnes nouvelles et pas mal de restrictions. Les plus optimistes se rassurent en constatant que le dispositif MaPrimeRénov' est maintenu pour l'année 2026. C'était loin d'être acquis, au vu des économies à réaliser sur le budget national. Mais personne ne peut ignorer que les aides à la rénovation en France vont subir un large coup de rabot. Les rénovations accompagnées, celles qui comprennent au moins trois actions différentes et qui sont soumises à l'intervention d'un accompagnateur Rénov' seront moins aidées et les aides seront beaucoup plus ciblées. Et, d'autre part, deux actions très fréquentes en rénovation, l'isolation des murs et l'installation d'une chaudière biomasse, ne seront plus éligibles dans le cadre d'une rénovation par geste.



# 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 vente en Indre-et-Loire



🌿 À 30 min de Tours, un logis du 17<sup>e</sup> s. et ses dépendances, en partie habitables, sur près de 12 ha de prairies et de bois  
Ref 554372 - DPE D/D 842 000 €



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

En vente en Touraine

En vente dans le Centre - Val-de-Loire



🌿 Aux abords d'un village et dans un parc de 2,9 ha avec étang, un moulin fondé en titre dont l'origine remonte au 17<sup>e</sup> s.  
Ref 659025 - DPE D/D 980 000 €



🌿 À 2 h 30 de Paris, dans un parc clos avec piscine et vue sur les vignes, un château soigneusement restauré et ses dépendances aménagées  
Ref 947575 1 650 000 €

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



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

01 42 84 80 85



Rentrée 2025  
**COUP DE FREIN SUR LES AIDES  
À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE**

## Coup de rabot sur les rénovations d'ampleur

La rénovation d'ampleur continuera à être éligible aux aides de l'État mais force est de constater que les subventions seront à la fois plus ciblées et plus modestes. Il reste plus de 60 000 demandes d'aide en cours d'examen auprès de l'Anah et 35 000 subventions ont déjà été accordées depuis le début de l'année.

## Moins de logements éligibles, moins d'aide par logement

Le type de logement éligible, lui aussi, se restreint après les décrets du 9 septembre. Depuis la réouverture de la plateforme MaPrimeRénov', le 30 septembre, seuls les logements classés E, F ou G peuvent ouvrir droit à une subvention. Pour les autres, les propriétaires devront assumer seuls le coût de leurs travaux de rénovation et ce, quels que soient leurs revenus. La première conséquence est de supprimer de fait le bonus de 10 % qui était ajouté en cas de sortie de l'état de passoire énergétique.

Mais ce n'est pas tout. Les plafonds de montant des travaux sur lesquels sont calculées les subventions sont très nettement abaissés. Le pourcentage d'aide (lié au niveau de revenu), était auparavant appliqué sur une enveloppe maximale de 70 000 € de travaux. Ce ne

sera plus que 40 000 € pour les travaux permettant de gagner trois classes et seulement 30 000 € pour ceux qui n'en feront gagner que deux.

L'autre volet de mesures qui s'appliquent depuis la réouverture de la plateforme concerne la lutte contre la fraude. Après étude, sur les 16 000 dossiers suspects au moment de l'interruption du service, 5 000 ont finalement été classés comme frauduleux et rejetés. Une commission de sanction unique a été mise en place au sein de l'Anah et, surtout, c'est désormais au niveau local que seront attribués les agréments Mon Accompagnateur Rénov' et non plus au niveau national. Ces derniers devront être en mesure de justifier qu'ils sont réellement en capacité d'intervenir sur le territoire.

Le budget de 3,6 milliards pour 2025 est déjà quasiment dépensé et l'objectif des 100 000 rénovations annuelles atteint. Le nombre des nouvelles demandes d'aide sera donc limité à 13 000 d'ici à la fin de l'année et elles seront, pour la plupart, affectées au budget 2026.

Restriction de taille : dans un premier temps, seuls les ménages ayant des revenus « très modeste » pourront effectuer une demande. Pour rappel, en 2025, pour entrer dans cette catégorie, un foyer comprenant quatre personnes et vivant en dehors de la région parisienne, ne devait pas dépasser 35 285 € de revenus annuels. Si, dans le futur, les ménages aux revenus intermédiaires peuvent de nouveau avoir accès à l'aide, elle ne pourra plus couvrir que 45 % des travaux et seulement 10 % pour les revenus supérieurs.



# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



## BLOIS, CENTRE HISTORIQUE - MAISON DE VILLE

Située au cœur du centre historique de Blois, à deux pas des commerces, de la gare et des écoles, cette maison de ville du XIX<sup>e</sup> siècle, développe une surface habitable de 178 m<sup>2</sup>, répartie sur deux niveaux, avec un agréable jardin de 265 m<sup>2</sup> clos de murs, à l'abri des regards. La demeure offre de belles pièces de vie baignées de lumière. Les éléments d'origine ont été conservés : parquets anciens, poutres apparentes et cheminées, conférant à l'ensemble une atmosphère chaleureuse et authentique. La maison est en bon état général et habitable sans travaux. Une cave et deux garages fermés complètent l'ensemble. À seulement 2 heures de Paris, cette maison offre un cadre de vie privilégié, alliant l'élégance de l'ancien, le confort urbain et la tranquillité d'un jardin privé.

DPE : E/D.

Prix HAI : 456 000 € (Honoraires agence à la charge du vendeur).

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

Rentrée 2025  
**COUP DE FREIN SUR LES AIDES  
À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE**



## L'isolation des murs exclue des aides

Les aides aux rénovations par geste, c'est-à-dire n'impliquant qu'une ou deux actions de rénovation vont, elles aussi, se voir très nettement diminuées. A partir du 1er janvier 2026, en effet, il ne sera plus possible de financer l'isolation de vos murs avec l'aide de MaPrimeRénov'. Ce type de travaux, selon Effy, une société spécialisée dans les travaux de rénovation énergétique, représente plus d'une demande sur dix. Il en va de même pour l'installation d'une chaudière biomasse à bois ou à granulés, qui sort du champ de MaPrimeRénov'.



Le gouvernement de François Bayrou ne faisait pas mystère de l'objectif de ces coupes. Il s'agit bien, comme l'indique le texte de présentation de « permettre une maîtrise de la dépense publique ». En clair, de faire des économies.

Notons que ces travaux pourront toujours être subventionnés, mais seulement dans le cadre d'un projet accompagné.

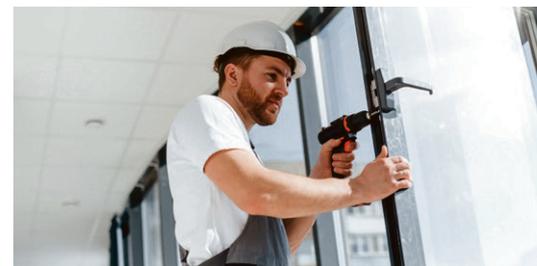
On pourra se consoler en se disant que l'isolation des combles et des sols, ainsi que le chauffage biomasse au poêle restent éligibles à la MaPrimeRénov'.

## Un budget maintenu, mais...

Il faut le signaler, ce puissant coup de frein aux aides à la rénovation énergétique n'entraîne pas de diminution du budget global de MaPrimeRénov'. Lors de la présentation de ce plan, au cours de l'été, le gouvernement Bayrou proposait de reconduire l'enveloppe MaPrimeRénov' de 2025 à l'identique pour 2026, à hauteur de 3,6 milliards d'euros. Cette relative bonne nouvelle doit cependant passer le cap de la discussion budgétaire, qui a été totalement remise à plat avec la chute du gouvernement Bayrou. Mais diminuer cette dotation obligerait sans doute à se montrer encore plus restrictif sur les conditions d'accès à ces aides et sur leur montant.



## Quelques simplifications



Deux mesures de simplification viennent compléter les évolutions actées par les décrets du 9 septembre. Elles concernent toutes les deux les rénovations par geste. A partir du 1er janvier 2026, il ne sera plus nécessaire de réaliser un DPE pour pouvoir déposer une demande d'aide dans le cadre d'une rénovation simple. Vous n'aurez donc plus l'obligation de présenter le fameux diagnostic pour obtenir une subvention sur la pose de vos fenêtres à double vitrage.

Autre aménagement, il sera désormais possible de faire subventionner une action concernant l'isolation sans engager dans le même temps des travaux sur son système de chauffage. Auparavant, les deux domaines devaient être associés pour ouvrir droit à une aide.

Ces deux mesures sont évidemment les bienvenues, mais elles ne pèsent pas bien lourd, au regard des restrictions d'ores et déjà actées par les décrets du 9 septembre. L'aide à la rénovation énergétique vient bel et bien de connaître un violent coup de frein.

# Orpi



## TOURS

**485 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5,21 % TTC**  
(Prix 462 000 € hors honoraires)

Réf 567  
Classe énergie : D

Très belle maison avec superbe jardin exposé sud ouest sans vis à vis offrant : Entrée, salon/salle à manger avec cuisine ouverte, 3 chambres très spacieuses, bureau en mezzanine, salle de bains et salle d'eau, toilettes à tous les niveaux Grande cave Une maison typiquement tourangelle dans le quartier prisé des Prébendes. Tel 02 47 61 54 54



## JOUE LES TOURS

**119 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8,64 % TTC**  
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 8642  
Classe énergie : D

Découvrez cet appartement de 72,96 m<sup>2</sup> en plein cœur de Joué-lès-Tours, idéalement situé à proximité des transports en commun. Ce bien comprend deux chambres, un salon spacieux, un balcon, cuisine spacieuse aménagée, salle de bains, wc. Vendu avec une cave et un garage en sous-sol. L'immeuble dispose d'un ascenseur et d'un gardien. Tel 02 47 73 73 73



## TOURS

**244 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6,43 % TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 12535  
Classe énergie : G

TOURS Centre Au calme, marché et Halles couvertes, résidence intérieure Bel appartement type architecte type 3 offrant superbe pièce à vivre 52 m<sup>2</sup> avec hauteur sous-plafond (3.50 m) et vastes baies vitrées permettant une belle luminosité. Prévoir travaux. Charges individuelles. Petite copropriété. Profes. libérale tolérée. Tel 02 47 70 15 00



## 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 m<sup>2</sup>, 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



## TAUXIGNY SAINT BAULD

**234 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6,60 % TTC**  
(Prix 219 600 € hors honoraires)

Réf 8686  
Classe énergie : A

Découvrez cette charmante maison de 80 m<sup>2</sup>, idéalement située au cœur de Tauxigny-Saint-Bauld. Construite en 2024, elle offre un confort moderne avec 3 chambres, un salon/cuisine spacieux. Ramassage scolaire à proximité. Profitez d'un jardin paisible. Un grenier aménageable et un parking extérieur complètent ce bien exceptionnel. Tel 02 47 73 73 73



## TOURS

**140 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8,08 % TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 12765  
Classe énergie : D

Au 4<sup>ème</sup> étage avec ascenseur, appartement 2 pièces de 56,19 m<sup>2</sup>, très bon état général, comprenant : entrée avec placard, séjour de 18 m<sup>2</sup> avec balcon exposé Sud, cuisine indépendante aménagée/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



## CHATEAU RENAULT

**421 700 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5,43 % TTC**  
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 236  
Classe énergie : D

Vente d'un Hôtel Particulier d'Exception en Indre-et-Loire Découvrez ce joyau au cœur de la vallée des rois : un hôtel particulier de 11 pièces, entièrement rénové, offrant luxe et raffinement. 6 chambres élégantes, 3 salles de bain modernes. Espaces de réception et détente : wellness, salle de loisirs Jardin suspendu et terrasse. Tel 02 47 74 00 05



## MONNAIE

**380 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5,55 % TTC**  
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 350  
Classe énergie : F

Découvrez cette maison de caractère, située au cœur de Monnaie, Indre-et-Loire. Construite en 1850, cette propriété spacieuse de 220 m<sup>2</sup> offre un potentiel exceptionnel malgré son état nécessitant des rénovations. Avec 6 chambres, 2 salons, un grenier aménageable et un parking intérieur. 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 Gamard - JOUÉ-LÈS-TOURS

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

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



# RÉSIDENTE D'EXCEPTION À SAINT-CYR SUR LOIRE

Exclusivité - RARE - Livraison 2027

## À VENDRE

**T1** à partir de **124 000€**

**T4** de **107 m<sup>2</sup>**, terrasse de **32 m<sup>2</sup>** et **3 parkings**  
à partir de **524 000€**

ENVIRONNEMENT  
PRIVILÉGIÉ

IE  
L'ÉCLAT

Architecture contemporaine.  
Vastes extérieurs, écrin de verdure.  
Architecture élégante et intimiste.

CadInvest.com



06 68 24 23 45

Val Touraine Habitat  
vous accompagne

## DANS L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Depuis plusieurs années, parallèlement à son activité historique de bailleur social, Val Touraine Habitat, s'est également engagé dans le domaine de l'aménagement foncier.

L'aménagement foncier consiste à identifier, acquérir et valoriser des terrains en vue de leur transformation en espaces de vie harmonieux et durables. « Cette activité stratégique répond aux défis de l'urbanisme et du développement territorial en élaborant des projets qui s'alignent sur les besoins des collectivités et des futurs habitants, explique le bailleur ». En amont de la commercialisation des terrains, le service aménagement a pour mission, entre autres, de réaliser les études de faisabilité, d'élaborer des plans d'aménagement, ainsi que de superviser et coordonner les travaux liés au lotissement (voiries, viabilisation...).

Le premier bailleur social du département et de la région Centre propose à la vente des terrains à bâtir répartis sur l'ensemble du territoire (comme à : Notre Dame d'Oé, Langeais, Manthelan, Semblançay...).

### Val Touraine Habitat en chiffres

Création : 1949

6 agences et 1 agence mobile,  
Implanté sur 198 communes,  
24 000 logements locatifs gérés,  
44 420 personnes logées sur le département,  
8 opérations d'aménagement en cours  
105 terrains à bâtir actuellement en vente  
+ de 600 lots vendus



7, rue de la Milletière  
37080 TOURS Cedex 2



06 59 67 86 89



ventes.terrains@valtourainehabitat.fr



ventes.terrains@valtouraineshabitat.fr



Il est un acteur majeur et reconnu dans le secteur de L'achat d'un terrain à bâtir est une opportunité ouverte à tous pour devenir propriétaire et en particulier pour les primo-accédants qui peuvent bénéficier (sous certaines conditions) du Prêt à Taux Zéro (PTZ).

Val Touraine Habitat propose également des terrains à des particuliers souhaitant effectuer un investissement locatif. Les terrains à bâtir sont mis en vente prêts à être construits et sans engagement envers un constructeur, un architecte ou un maître d'œuvre particulier.

« Une équipe dotée d'une forte expérience est à l'écoute de l'acheteur pour l'accompagner à chaque étape de son projet, de la prise de contact et la réservation d'un terrain à bâtir jusqu'à la signature chez le notaire », conclut le conseiller commercial de Val Touraine Habitat.

Val Touraine Habitat propose également à la vente de nombreux logements issus de son parc. C'est une opportunité que tous, occupants d'un logement social ou non, peuvent saisir pour devenir propriétaires.

FLASHEZ-MOI



# REPRENDRE UNE EXPLOITATION AGRICOLE

Quelles sont les étapes pour reprendre une exploitation agricole ?

Une exploitation agricole peut se définir comme une unité de production de cultures et/ou d'élevage d'animaux destinés à la consommation et la vente et gérée de façon indépendante

## 1- S'informer auprès d'un un point accueil installation (PAI)

Il a trois missions :

- informer les repreneurs (démarches à réaliser, aides et formations disponibles, où trouver des offres d'exploitations à reprendre ...);
- Les guider vers les bonnes structures (notamment le centre d'élaboration du plan de professionnalisation personnalisé) et finaliser le pré-projet de reprise d'une exploitation agricole;
- Les assister dans leur réflexion et dans l'établissement d'une auto-évaluation.

## 2- Chiffrer son projet de reprise

Il est important d'évaluer la viabilité du projet et de définir ses besoins et sa stratégie à l'aide d'une étude de marché et d'un business plan intégrant.

## 3- Se former

Il est recommandé d'avoir une formation solide pour connaître la réglementation agricole. Néanmoins, l'expérience de terrain est tout aussi précieuse. Un plan de professionnalisation personnalisé (PPP) peut être réalisé avec un conseiller en installation agricole, notamment au Centre d'Elaboration du Plan de Professionnalisation Personnalisé. Il s'agit d'un plan d'actions pour acquérir des connaissances en gestion, production, maintenance et en relations humaines.

## 4- Trouver une exploitation agricole

Il existe plusieurs solutions pour trouver une exploitation agricole à reprendre. Par exemple :

- consulter le répertoire départ installation (RDI) géré par la Chambre d'agriculture qui recense les offres d'exploitations agricoles à reprendre;
- participer à des événements (par exemple, Quinzaine de la transmission-reprise) dédiés à la reprise d'entreprises. Ils permettent d'entrer en relation avec de agriculteurs cédants;

- consulter les annonces locales dans les journaux, les sites d'annonces et les réseaux professionnels;
- consulter le PAI.

## Quelles sont les démarches administratives à réaliser lors d'une reprise d'exploitation agricole ?

Pour officialiser la reprise de l'exploitation agricole, le repreneur doit réaliser quelques démarches. À savoir :

- obtenir une autorisation d'exploiter auprès de la Direction départementale des territoires dont dépendent les biens objet de la reprise (DDTM) ;
- déposer un dossier de demande d'aides à la Chambre de l'agriculture : notamment la dotation jeunes agriculteurs ou DJA, la dotation nouvel agriculteur ou DNA ;
- créer ou mettre à jour son entreprise agricole sur le Guichet unique ;
- s'affilier à la Mutualité sociale agricole (MSA).

## Comment obtenir la dotation jeunes agriculteurs ?

La dotation jeunes agriculteurs (DJA) est une aide financière accordée par l'Union Européenne via le FEADER dont le montant varie en fonction des régions.

Elle s'adresse aux chefs d'exploitation agricole s'installant pour la première fois à Condition notamment :

- d'avoir moins de 40 ans ;
- d'être un agriculteur actif ;
- d'être titulaire d'un diplôme, titre ou certificat agricole de niveau 3 ou 4 ou supérieur peu importe la spécialité ou de prouver l'exercice d'une activité professionnelle dans le secteur de la production agricole d'au minimum 40 mois au cours des 5 dernières années ;
- de justifier d'un plan d'entreprise viable sur 4 ans.

NOUVEAUTÉ



### BALLAN-MIRÉ

249 000 €

EN EXCLUSIVITÉ, A BALLAN-MIRE Terrain constructible de 1088 m<sup>2</sup> dans un quartier résidentiel paisible et recherché proche du centre équestre des Carnaux. Piscine existante et pool house déjà en place à rénover pour leur redonner tout leur éclat.

Honoraires inclus charge acquéreur

5.96% TTC (Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 128419

Classe énergie : NC

À SAISIR



### TOURS

349 600 €

Tours Nord – Hauts de Ste-Radegonde. Maison familiale de 100,51 m<sup>2</sup> sur un terrain clos de 479 m<sup>2</sup>, 4 chambres dont une au RDC, cuisine équipée tout confort, salon lumineux, jardin clos avec piscine hors sol, garage. Travaux récents. A visiter absolument !

Honoraires inclus charge acquéreur

5.97% TTC (Prix 329 900 € hors honoraires)

Réf 11

Classe énergie : E

BAISSE DE PRIX



### VÉREZT

161 000 €

Maison à rénover au cœur de Véretz, pleine de charme et de potentiel ! 92 m<sup>2</sup> 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

7.33% TTC (Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 128415

Classe énergie : E

À SAISIR



### TOURS

299 450 €

TOURS NORD -Terrain de 1 400 m<sup>2</sup>. A proximité immédiate du tramway et proche axes autoroutiers. Sur la parcelle se trouvent : un grand hangar couvert en fibrociment de 300 m<sup>2</sup> + un bâtiment annexe de 62,95 m<sup>2</sup>, peuvent être conservées ou démolies selon projet.

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC (Prix 282 500 € hors honoraires)

Réf VT071-BROSSARD

Classe énergie : NC

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## HBL IMMOBILIER poursuit son développement : Nous recherchons des appartements, maisons, immeubles à louer, vendre, gérer.



**Avec Laëtitia BROSSARD**

Profitez de 22 ans d'excellence immobilière :  
**Qualité, transparence et satisfaction client**

**TRANSACTION / LOCATION / GESTION LOCATIVE / SYNDIC**

**CONFIEZ-NOUS  
VOTRE PROJET  
IMMOBILIER**



**06 61 13 75 73**



**lbrossard@hblimmobilier.fr**



**www.hblimmobilier.com**



## EST-CE, ENFIN, LE BOUT DU TUNNEL ?

Pour la première fois depuis longtemps, des signaux positifs apparaissent sur le marché de l'immobilier neuf. En premier lieu, la baisse des taux et le retour du PTZ. Les professionnels appellent aussi de leurs vœux la mise en place du statut du bailleur privé, qui était dans les cartons du gouvernement de François Bayrou.



### Enfin, de la lumière !

Les permis de construire acceptés sont plus nombreux en 2025 qu'ils ne l'étaient en 2024. Selon les chiffres gouvernementaux, 99 000 constructions de logements ont été autorisées au deuxième trimestre 2025, contre 79 800 à la même période un an plus tôt. C'est +14,4 % pour les maisons hors lotissement et +31 % pour le collectif. Les mises en vente de logements neufs, elles aussi, progressent, +4,3 %.

Autre signal positif, le pourcentage des chantiers arrêtés pour défaut de ventes, continue à diminuer : 16 % des chantiers au deuxième trimestre 2025, contre 26 % un an plus tôt.

Mais, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) tempère. Bien sûr, il faut se réjouir de ces signaux, mais elle rappelle que le nombre de permis de construire délivrés reste très inférieur à ce qu'il était avant la crise du covid (environ 113 000 autorisations chaque trimestre entre 2015 et 2018). Et, plus grave, les ventes de logements neufs, elles, affichent une baisse de 16,6 % par rapport au dernier trimestre de 2024.

### Zoom sur la situation régionale

On retrouve ces tendances sur les marchés de nos régions. Les mises en ventes ont tendance à repartir (+3 % sur les six premiers mois de l'année en région Centre) ou à se stabiliser. Les réservations nettes, c'est-à-dire les ventes de logements, continuent de baisser, comme sur l'ensemble du territoire. Mais la baisse concerne en particulier le secteur des investisseurs particuliers, qui se sont massivement retirés du marché depuis la fin du dispositif Pinel. Les ventes à des propriétaires occupants, elles, se redressent doucement (+7 % en région Centre et +25 % en Pays de la Loire).

Concernant les prix de vente, ils sont également dans une phase de stabilisation. Le prix de vente moyen est de 4 319 €/m<sup>2</sup> sur la Métropole de Tours et de 4 112 €/m<sup>2</sup> sur Angers Métropole, en retrait de 2 %.

Pour autant, le déséquilibre entre l'offre et la demande perdure. En région Centre, l'offre disponible correspond à 21,2 mois de commercialisation (contre 25,9 en 2024). La situation est comparable en Pays de la Loire.





**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**255 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.08% TTC  
(Prix 245 000 € hors honoraires)

Maison de plain-pied de 75 m<sup>2</sup> à Joué-lès-Tours (quartier Beaulieu-Franc Palais) avec 2 chambres, séjour traversant, cuisine, garage, grenier, jardin clos arboré de 490 m<sup>2</sup> et terrasses. Quartier calme, proche commerces et bus. Classe énergie : D



**MONTLOUIS-SUR-LOIRE**

**228 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 3.64% TTC  
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Maison de plain-pied 93 m<sup>2</sup> au cœur de Montlouis-sur-Loire : 3 chambres, séjour lumineux avec cuisine ouverte, véranda, cellier, SDE, WC, garage et abri. Terrain clos arboré de 325 m<sup>2</sup>, proche commerces, bus et écoles à pied. Classe énergie : D



**SACHÉ**

**151 720 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.10% TTC  
(Prix 143 000 € hors honoraires)

À Saché, pavillon de plain-pied de 1990 avec vue panoramique, 2 chambres, séjour lumineux, cuisine, salle d'eau neuve, terrasse S/SE. Sous-sol complet avec double garage, buanderie et stockage. Commerces à 500 m. Classe énergie : D



**SEMBLANÇAY**

**273 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Semblançay, maison de plain-pied 2019 de 100 m<sup>2</sup> sur 500 m<sup>2</sup> clos : vaste séjour lumineux avec cuisine équipée, poêle et clim, 3 chambres, SDE, 2 WC, buanderie, garage 20 m<sup>2</sup>. Confort moderne, calme et cadre paisible. Classe énergie : C



**BALLAN-MIRÉ**

**202 680 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5.56% TTC  
(Prix 192 000 € hors honoraires)

Ballan-Miré, maison de plain-pied années 70 de 70 m<sup>2</sup> sur 573 m<sup>2</sup> : séjour, salon, cuisine à aménager, 2 chambres, SDE, WC. Véranda, garage 10 m<sup>2</sup>, carport récent (2025). Beau potentiel après rénovation dans un secteur recherché. Classe énergie : G



**BALLAN-MIRÉ**

**109 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.88% TTC  
(Prix 102 000 € hors honoraires)

Ballan-Miré hyper centre, face mairie : T3 de 56,31 m<sup>2</sup> en RDC sur cour, idéal bureau/profession libérale ou habitation. 3 pièces (10,16 et 15 m<sup>2</sup>) avec points d'eau, WC séparé, cave en sous-sol. Usage actuel en local partagé. Classe énergie : F



**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**518 970 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.60% TTC (Prix 496 125 € hors honoraires)

Joué-lès-Tours, grande maison familiale de 230 m<sup>2</sup> (de 2004, agrandie en 2014) sur 930 m<sup>2</sup> de terrain clos. Elle offre 10 pièces dont 6 chambres et 2 bureaux, un séjour-cuisine de 50 m<sup>2</sup> prolongé par une véranda chauffée de 40 m<sup>2</sup>, un cellier, deux SDE, double garage et stationnements. Calme absolu, au fond d'une impasse recherché. Classe énergie : C



**LANGAIS**

**658 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.44% TTC (Prix 630 000 € hors honoraires)

Vivez l'exception dans un écrin troglodytique de 200 m<sup>2</sup> à Langeais avec 5 chambres, des dépendances, des caves à exploiter (400 m<sup>2</sup>), et une terrasse plein sud offre une vue imprenable sur la Loire, sur 1095 m<sup>2</sup> de terrain constructibles ainsi que 3800 m<sup>2</sup> boisés. Potentiel touristique, avec charme, authenticité et commodités au rendez-vous. Classe énergie : B

## Immobilier neuf, EST-CE, ENFIN, LE BOUT DU TUNNEL ?

### Un espoir : le statut du bailleur privé

Si les ventes de logements neufs à des personnes qui désirent se loger progressent doucement, celles destinées à de l'investissement locatif privé se sont effondrées. La FPI prévient : « La faible hausse des ventes aux propriétaires occupants ne compense absolument pas la chute des ventes aux investisseurs particuliers. Il faudrait vendre 6,34 fois



plus à des investisseurs particuliers pour retrouver les niveaux habituels. » Il est donc indispensable de redonner de la confiance et de la visibilité aux investisseurs, notamment par le biais d'un statut du bailleur privé.

Les grandes lignes de ce statut avaient été tracées par le rapport parlementaire Daubresse-Cosson, dont les cinq mesures phares avaient toutes les chances d'intégrer la loi de finances pour 2026. La nouvelle tempête politique de septembre est venue perturber cet agenda, tant attendu des professionnels.

Dans leur rapport, les parlementaires rappellent que les bailleurs privés assurent le logement d'un Français sur quatre et de 58 % des locataires. Leur offrir un statut pérenne est donc capital dans la situation de crise du logement que l'on connaît actuellement.

### Alléger la fiscalité sur les loyers perçus

Le statut du bailleur privé vise à instituer des mesures fiscales destinées à inciter les propriétaires à mettre leur bien en location de longue durée.

La principale de ces mesures, c'est d'autoriser un amortissement sur 20 ans de l'achat du bien. Concrètement, chaque année, le propriétaire pourrait déduire 5 % de la valeur d'achat de son bien des loyers qu'il touche. Et cela, à concurrence de 80 % de sa valeur totale. Encore plus concrètement, cela signifie qu'un bailleur qui a acheté son logement 100 000 € pourra déduire, chaque année, 5 000 € de ses loyers perçus, jusqu'à atteindre la somme totale de 80 000 € de déduction. A cela s'ajoutent les charges déductibles (intérêt d'emprunt, charges de copropriété...). Pendant vingt ans, donc, le bailleur n'aura quasiment pas

d'impôt à payer sur ses loyers. Les parlementaires préconisent, en plus, un bonus de rentabilité pour les logements proposés à des loyers abordables et la suppression des biens loués à titre de résidence principale de l'assiette de la fortune immobilière.

Attention cependant, le statut ne s'appliquerait que sur les logements achetés à partir de décembre 2025, sans rétroactivité. A noter que pour les logements anciens, le dispositif est moins avantageux, avec une déduction annuelle de 4 % du prix d'achat seulement et seulement si le bien a fait l'objet de travaux pour, au moins, 15 % de sa valeur. Il ne reste qu'à espérer que ce texte, qui fait l'unanimité chez les professionnels, pourra passer le cap de la tourmente gouvernementale.





# VILLA ROSE



Architecte :  
WISSAM HODEÏB

Prêt  
à Taux  
Zéro%

## PROCHAINEMENT RÉSIDENCE DE GRAND STANDING

PETITE COPROPRIÉTÉ  
DE 8 APPARTEMENTS  
du T2 au T4 avec jardins privés,  
terrasses et parkings

## INVESTISSEURS RÉSIDENCE PRINCIPALE

ADRESSE : 2 rue de la Gare - 37510 Ballan-Miré

**JLB**  
IMMOBILIER  
PROMOTEUR - CONCEPTEUR

Depuis 2002

Commercialisation Promoteur JLB Immobilier  
Jean-Luc BONETAT

02 47 67 10 33 - 06 60 38 43 50 - [jlb.immobilier@gmail.com](mailto:jlb.immobilier@gmail.com)  
[jlb-immobilier.com](http://jlb-immobilier.com)

Immobilier neuf,  
**EST-CE, ENFIN,  
LE BOUT DU TUNNEL ?**



## Maisons neuves : vive le PTZ !

En 2025, le PTZ a été considérablement élargi, en particulier pour les logements neufs. Jusqu'au 31 décembre 2027, il est possible de demander un PTZ pour faire construire sa maison, n'importe où en France, alors que ce n'était pas le cas auparavant. Ce coup de pouce est également accessible pour les acquéreurs d'un appartement neuf. Pour en bénéficier, il ne faut pas avoir été propriétaire de son logement au cours des deux dernières années et ne pas dépasser un certain niveau

de revenus, qui dépend de la situation familiale du demandeur et de la zone géographique où se trouve le bien.

Quoi qu'il en soit, pour de très nombreux primo-accédants, le PTZ permet de faire considérablement baisser le coût global d'une opération immobilière et, donc, d'augmenter leur pouvoir d'achat. Cela peut venir compenser le différentiel de prix entre le neuf et l'ancien à l'achat. Un différentiel qu'il faut aussi nuancer avec l'impact des frais de mutation réduits dans le neuf et, surtout, les économies d'énergie rendues possibles par les performances énergétiques des logements neufs, inégalables dans l'ancien.



## Un don qui fait du bien

Donner de l'argent à un enfant pour lui permettre d'acheter un logement neuf. C'est à cette volonté largement répandue que répond un nouvel abattement fiscal, en place jusqu'à la fin de l'année 2026. En plus des donations habituelles, il est désormais possible de donner, sans fiscalité, au maximum 100 000 € par donateur à un enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant, pour l'achat d'un appartement en VEFA (neuf, sur plan) ou pour la rénovation d'un logement ancien. En tout, chaque bénéficiaire peut toucher jusqu'à 300 000 €. Le logement acheté doit servir de résidence principale, soit à celui qui en fait l'acquisition soit à un locataire.



## La pierre, valeur refuge



Une étude menée en début d'année 2025 par Catella Residential, avec l'institut YouGov, montre que l'appétence des Français pour l'investissement immobilier ne se dément pas. Ils sont, en effet, 67 % à considérer qu'il s'agit d'un investissement judicieux dans le contexte économique actuel. Un quart d'entre eux seraient même disposés à franchir le cap dans les mois à venir. Dans un contexte de tension internationale et d'incertitude économique, la pierre joue, bien évidemment, son rôle de valeur refuge. Les Français, quel que soit leur âge sont, par ailleurs, bien conscients que la propriété immobilière est une garantie contre la précarité une fois l'âge de la retraite sonné. Le coût du crédit est le frein à l'accession le plus souvent identifié. Les Français sont 61 % à estimer que la baisse des taux d'intérêt est la mesure la plus efficace pour faciliter l'accès à la propriété. La généralisation récente du PTZ va donc clairement dans le bon sens.

# Pour habiter ou investir, découvrez nos logements neufs

**Seulement 6 maisons !**

à partir de **279 000 €<sup>(1)</sup>**



## NOTRE-DAME-D'OË

Résidence **Les Charmes**

Livrées clés en main  
4 & 5 pièces

### Les avantages du neuf

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

Une copromotion  
**ABSCISSE** **nexity**



## Le Domaine *des Lys* **SAINT-CYR-SUR-LOIRE**

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

à partir de **159 000 €<sup>(2)</sup>**

nexity.fr

**0 800 718 711**

Service et appel gratuits

**nexity**

NEXITY VAL DE LOIRE, société par actions simplifiée au capital social de 37 200 €, dont le siège social est situé au 67 rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 326 625 332. Document et illustrations non contractuels. NOTRE-DAME-D'OË - Illustration EPSILON 3D. ST-CYR-SUR-LOIRE - Illustration EPSILON 3D. Architecte : Atelier d'architecture Blanchet - Feray. (1) Lot n° 3008 4 pièces de 85,75 m², sous réserve de disponibilité. (2) Lot n° 1201 studio de 29,28 m², sous réserve de disponibilité. Dans la limite des stocks disponibles. Septembre 2025.



ACTU SUR **TOURS**

### Le point sur les loyers à Tours

#### *La hausse se poursuit*

La tendance générale à la hausse ne se dément pas concernant les loyers à Tours. Selon l'observatoire Clameur et la Fnaim, les prix ont progressé de 3,4 % sur les quatre derniers trimestres. Les loyers se négocient, en moyenne, sur la ville à 13 €/m<sup>2</sup>/mois. C'est un peu moins pour les maisons (12,7 €/m<sup>2</sup>/mois) et un peu plus pour les appartements (13,8 €/m<sup>2</sup>/mois), mais cela s'explique par le poids des petites surfaces, qui pèse plus lourdement sur les appartements. Sur les cinq dernières années, la hausse globale approche des 10 %.

#### *Le boom des petites surfaces*

La différence est considérable entre un studio et un T3 à Tours. Pour un studio meublé (qui est la demande la plus fréquente chez les étudiants), il faut compter en moyenne 21 €/m<sup>2</sup>/mois ! On est à 17,6 €/m<sup>2</sup>/mois pour un studio vide. Par comparaison, un T3 se loue aux alentours de 11 €/m<sup>2</sup>/mois. Selon l'observatoire Clameur et la Fnaim, les petites surfaces se sont renchériées de 4,9 % en un an et de plus de 20 % en cinq

ans ! Aujourd'hui, rares sont les studios à moins de 400 €/mois à Tours et la plupart offrent de très petites surfaces, autour des 10 m<sup>2</sup>. Il y a quelques années, on pouvait en trouver entre 300 et 350 €/m<sup>2</sup>/mois.

#### *Tension générale sur le marché*

Proportionnellement, les plus grandes surfaces affichent des loyers moyens inférieurs. Il faut compter environ 12 €/m<sup>2</sup>/mois pour un T2 et 11 €/m<sup>2</sup>/mois pour un T3. Là aussi, la courbe est ascendante, mais moins fortement que pour les studios. On est aux alentours des 2,5 % d'augmentation sur un an et à +8,9 % pour les T2 sur cinq ans et +7,6 % pour les T3. Ce marché est, lui aussi, extrêmement tendu. Le taux de vacances des agences immobilières avoisine les 2 % ce qui couvre à peine la vacance naturelle entre deux locataires. Quant aux maisons en location, elles font figure de graal inaccessible. Les offres sont très peu nombreuses pour une demande qui ne se tarit pas.



M. Pays / Agence Projectil

## PTZ + Meilleur taux = Votre achat gagnant !



**Les couleurs changent,**

**et si c'était votre adresse qui changeait aussi ?**

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

**meilleurtaux**

# VIE & VERANDA

PLUS D'ESPACE POUR VOS RÊVES



\* Visuel non contractuel



## Nouveau village exposition



Ouverture en novembre

Pour votre étude personnalisée, contactez-nous dès à présent

NOLI Habitat à La-Ville-aux-Dames  
06.51.50.01.60 - [vie-veranda.com](http://vie-veranda.com)



**VF FINANCEMENT**



# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE AVEC UN ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE



SOLUTIONS  
DE FINANCEMENT  
ADAPTÉES  
À VOTRE SITUATION



RECHERCHE  
ET PROPOSITION  
DE BIENS  
IMMOBILIERS



ACCOMPAGNEMENT  
DE A à Z



**Fabien VERRIER**

*Expert en financement immobilier*

*A votre écoute pour construire votre projet.*

**N'ATTENDEZ PLUS**

**Avançons ensemble pour votre future acquisition.**

06 24 49 06 00 - [contact@vf-financement.fr](mailto:contact@vf-financement.fr) - <https://vf-financement.fr/>

51 rue Auguste Comte, 37000 Tours