

L'IMMOBILIER - Val de Loire

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

DANS NOS VILLES.FR



Secteur protégé
Comment réussir ses travaux ?

Parking, garages ...
Investir à petit prix.

Construire votre maison,
et si on rêvait un peu ?

OFFRE *Vip*

SERVICES EXCLUSIFS

- ◆ Estimation professionnelle
- ◆ DPE projeté pour rassurer votre acquéreur
- ◆ Diagnostics (DPE + ERP)**
- ◆ Reportage photo professionnel et/ou aménagement virtuel par IA**
- ◆ Sécurisation du financement de votre acquéreur
- ◆ Suivi de la commercialisation 24h/24



*Very Important Propriétaire. **DPE et ERP offerts dès la signature du mandat et tarifs privilégiés pour les autres diagnostics. Offres valables uniquement dans le cadre de la signature d'un mandat de vente VIP exclusif. Voir conditions en agence. RCS Charles Gille 348 662 255 - RCS SGTI 353 440 456 - RCS Béranger 498 661 099 © Adobestock - Création : Agence Référence

02 47 60 22 15

02 47 70 12 70

02 47 31 16 16



PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS

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



157 000 € Réf TAPP952960

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

EXCLUSIVITÉ CITYA BÉRANGER - Découvrez cet appartement 2 pièces situé à Saint-Cyr-sur-Loire, dans un environnement calme et recherché. Niché au 3^{ème} étage d'une résidence avec ascenseur. La copropriété comporte 36 lots, la quote-part est de 530,00 euros/an. Classe Energie C.



360 000 € Réf TAPP954503

TOURS

APPARTEMENT D'EXCEPTION EN HYPERCENTRE DE TOURS. Situé au cœur du centre historique de Tours, découvrez ce bien rare qui conjugue caractère, volumes et emplacement privilégié. La copropriété comporte 9 lots, la quote-part est de 2 247,00 euros/an. Classe Energie E.



664 000 € Réf TAPP956525

TOURS

APPARTEMENT D'EXCEPTION DE AVEC TERRASSE PRIVATIVE

- En exclusivité, votre Agence Citya Béranger vous présente l'élégance d'un lieu rare au cœur de Tours. Situé au premier étage d'une somptueuse bâtisse de caractère, à seulement quelques pas des Halles de Tours, ce bien rare conjugue charme historique et confort moderne. À l'extérieur, le privilège se révèle, une terrasse privative de 97 m², invisible depuis la rue, véritable havre de paix. La copropriété comporte 11 lots, la quote-part est de 6 535,00 euros/an. Classe Energie D.



422 940 € Réf TAPP954381

TOURS

EXCLUSIVITE CITYA - En plein cœur de la ville de Tours, découvrez ce grand T4 de 93 m². Offrant une entrée avec placard, ouvrant sur une belle pièce de vie lumineuse d'environ 45 m², avec cuisine ouverte. La copropriété comporte 7 lots, la quote-part est de 4 529,00 euros/an. Classe Energie D.



127 000 € Réf TAPP953542

TOURS

Appartement se composant d'un salon, d'une chambre et d'une salle d'eau. La cuisine américaine est entièrement équipée. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 5 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 144,00 euros/an. Classe Energie E.

SAINT-AVERTIN

Appartement T3, dans un quartier très prisé se composant de trois pièces, dont deux chambres spacieuses, un séjour lumineux, parfait pour des moments de détente ou de convivialité. Le chauffage est individuel, donc vous maîtrisez vos charges. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 82 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 098,55 euros/an. Classe Energie C.



183 000 € Réf TAPP956269

■ 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

En exclusivité dans votre Agence Citya Béranger - Magnifique appartement de 102 m² entièrement rénové avec balcons et caves. Cet appartement de caractère séduit par son emplacement prestigieux et ses prestations uniques. La copropriété comporte 8 lots, la quote-part du budget est de 3 500,00 euros/an. Classe Energie E.

Réf TAPP956674

420 000 €

TOURS

Appartement T4 composé d'une entrée, trois chambres, une salle de bain bien agencée, une cuisine séparée, un salon, un balcon, deux patios et deux garages. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 110 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 987,00 euros/an. Classe Energie C.



265 000 €

Réf TAPP954455



TOURS PREBENDES

Particulier tourangeau de 200 m² sur 3 niveaux, venez découvrir cette demeure pleine de charme avec moulures, travertin, parquet d'origine, cheminées, et belle hauteur sous plafond ! 6 chambres, 4 SDE, cuisine indépendante, double salon-séjour, bureau et sous-sol complet. 3 garages et un beau jardin viennent compléter ce bien. Classe énergie E.

Réf TMAI152144

1 000 000 €

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



243 000 € Réf TAPP956711

TOURS

Appartement de 71 m² comprenant : deux chambres et un grand séjour de plus de 36 m². La salle d'eau, fonctionnelle, apporte tout le confort nécessaire. Situé au troisième étage avec ascenseur, vous profiterez d'un chauffage performant, d'un grand balcon mais également d'une place de parking privative. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 67 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 658,00 euros/an. Classe Energie B.



280 000 € Réf TAPP935955

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement comprenant : 1 entrée, 1 pièce de vie, 1 cuisine, 2 chambres, 1 salle d'eau, 2 balcons et 2 places de parking. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 36 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 014,00 euros/an. Classe Energie C.



58 000 € Réf TAPP955886

TOURS PARC GRANDMONT

Studio meublé 12 m². Déjà loué, idéal investisseur ! Proche facs, CHU, commerces et future ligne de tram. Résidence avec gardien, caméras et laverie. Charges 650 €/an. Rentabilité immédiate. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 342 lots. Classe énergie D.

TOURS

À vendre exclusivement chez CITYA SGTI, magnifique maison de ville en pierre datant de 1930, située dans le quartier Velpeau à Tours. D'une surface de 70 m², elle combine parfaitement le charme de l'ancien avec des prestations modernes. Elle comprend un séjour lumineux avec cheminée, une cuisine équipée ouverte, deux chambres parquetées, une salle d'eau rénovée, un sous-sol pratique, ainsi qu'une cour exposée plein sud. Proche de toutes commodités, commerces, écoles et transports en commun. Classe énergie D.



314 900 € Réf TMAI149001



139 000 € Réf TAPP949162

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Exclusivité Citya SGTI : T2 au dernier étage avec ascenseur. Lumineux, vue dégagée, cuisine équipée, chambre spacieuse, salle d'eau rénovée. Chauffage gaz individuel, cave incluse. Résidence sécurisée avec gardien présent quotidiennement. Aucun travaux à prévoir. 77 lots. Classe énergie D.



110 000 € Réf TAPP925920

TOURS PARC GRANDMONT

Opportunité investisseur ! Studio de 31 m² à Tours dans une résidence de 2008, idéalement situé. Le studio dispose d'une belle pièce de vie, d'une kitchenette et d'une salle de bain. Parking et proche de toutes commodités. Bon rendement locatif. Copropriété de 154 lots. Classe énergie D.

■ 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 **SECTEUR PROTÉGÉ**
Comment réussir ses travaux ?

14 **ACTU DU MOIS**
Logements vacants,
où en est-on en Touraine ?

16 **PAROLE DE NOTAIRES**
Plus-value immobilière :
calcul et exonérations

18 **PARKING, GARAGES ...**
Investir à petit prix.

24 **CONSTRUIRE SA MAISON,**
Et si on rêvait un peu ?

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°246 du 04 Novembre
au 1^{er} Décembre 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.



Le retour d'une bonne idée

Avec l'instabilité politique actuelle, on ne donnait pas cher du projet de statut du bailleur privé, que tous les professionnels et, plus généralement, les acteurs de l'immobilier, appellent de leurs vœux depuis longtemps.

Les bailleurs privés, il n'est pas inutile de le rappeler, gèrent 7,8 millions de logements en France, soit 58 % des logements loués. L'idée est de donner un cadre juridique à leur activité et de pérenniser des incitations fiscales capables de redonner de l'attractivité à l'investissement locatif. Une façon, bien sûr, de relancer l'offre locative, qui fait tant défaut actuellement

et, par là, de débloquer aussi l'ensemble du marché immobilier dans notre pays.

Eh bien l'idée n'est pas enterrée. Elle revient même avec une actualité brûlante. En dehors de toute considération partisane, des députés de tous bords se sont réunis pour soutenir l'amendement qui la remet au cœur de la loi de programmation budgétaire actuellement en discussion à l'Assemblée nationale.

Tout le monde semble à peu près d'accord sur les cinq mesures constitutives de ce fameux statut et chacun sait qu'il n'y a plus de temps à perdre pour le mettre en

place. Espérons que cette belle idée, sortie des eaux, saura survivre aux probables tempêtes politiques à venir.

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

A 10 MIN D'AMBOISE 1 190 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,48 % TTC
1 150 000 € hors honoraires



Découvrez cette magnifique demeure de prestige, située proches des commerces, et 10 mn de la Gare TGV. Avec une superficie généreuse de 350 m², cette propriété offre un cadre de vie exceptionnel au coeur d'un jardin paysagé et clos de murs anciens. DPE E. Réf 2538. Tel 02 47 30 51 56

VOUVRAY 399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,45 % TTC
382 000 € hors honoraires



Bénéficiant d'une vue exceptionnelle Magnifique maison troglodytique, Vous serez attirés par un très beau salon parqueté possédant une jolie cheminée en pierre et par une grande pièce cuisine avec son espace SAM. Deux grandes chambres avec chacune sa SDE. Cave garage... Le tout sur presque 850 m² de terrain. DPE : E. Réf 1509. Tel 02 47 52 67 28

TOURS 422 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,50 % TTC
400 000 € hors honoraires



Au calme avec Vue dominante, lumineux appartement de 108 m² parfaitement rénové. Salon séjour, 2 balcons, cuisine équipée. 3 chambres et 2 SDE. 2 places de parking et une cave. DPE C. Nombre de lots en copropriété : 107 Charges courantes annuelles copropriété : 1773 €. Copropriété de 107 lots dont 32 lots d'habitation. Réf 2607. Tel 02 47 46 24 80

MONTRICHARD 520 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,00 % TTC
500 000 € hors honoraires

CHARME ET AUTHENTICITÉ



Magnifique demeure du début du 20^{ème}. Au RDC : entrée, deux salons exposés plein sud dont l'un ouvre sur une petite véranda, cuisine ouverte sur SAM. A l'étage, 3 chambres dont une avec salle d'eau privative et SDB. Au 2nd, 2 chambres. Terrain de 3248 m² : un joli jardin arboré, un espace terrasse solarium... DPE F. Réf 1650. Tel 02 47 30 51 56

VOUVRAY 260 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,12 % TTC
245 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITÉ



Bourg de Vouvray, dans résidence sécurisée au RDC, Appartement T3 avec terrasse et jardin offrant entrée séjour cuisine A/E avec ilot central, 2 chambres, salle d'eau, WC. 2 Places de parking et cave en sous-sol. Copropriété de 59 lots. Charges annuelles : 1 274 €... DPE B. Réf 1627. Tel 02 47 52 67 28

SAINT-ROCH 479 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,13 % TTC
460 000 € hors honoraires



Superbe maison d'env 275 m² hab. Rdc : Entrée, Salon avec cheminée, Séjour, cuisine A/E, 2 Chambres dont 1 climatisée, SDE, Dressing, et 1 grande véranda. Au 1^{er}, 3 Chambres, SDB, suite parentale env 45 m². Garage, Salle de jeux, Buanderie, Cave et diverses pièces. Le tout sur environ 1450 m² clos et arboré. DPE C. Réf 1610. Tel 02 47 46 24 80

PROCHE MONTRICHARD 422 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,50 % TTC
400 000 € hors honoraires

A VOIR SANS TARDER !



Beaucoup de charme et d'authenticité pour ce moulin du 17^{ème} dans un cadre idyllique. Au RDC : un vaste hall d'entrée, salon, pièce de réception 56 m², cuisine. Au 1^{er} étage : 3 chambres, SDB avec douche et wc. Au 2nd : grenier aménageable. Une dépendance de 40 m² à rénover, un garage double... Terrain de 1.5 ha. DPE F. Réf 1670A. Tel 02 47 30 51 56

VERNOU SUR BRENNE 357 800 €

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



Vue dégagée très lumineuse cette maison vous séduira par ses volumes et son environnement. salon avec cheminée cuisine A/E salle à manger -sde wc -à l'étage 3 chambres - sdb wc - caves - joli jardin sur deux niveaux à découvrir rapidement DPE D. Réf 1621. Tel 02 47 52 67 28

SAINT-CYR-SUR-LOIRE 233 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,91 % TTC
220 000 € hors honoraires



Au sein d'une agréable Résidence de 2008, Appartement T3 avec Balcon comprenant une entrée avec placard aménagé, séjour, cuisine A/E, 2 chambres, salle de bains, wc indépendants. Stationnement double privatif en sous sol et cave Charges annuelles de copropriété : 980 €. DPE D. Réf 2569. Tel 02 47 46 24 80

AMBOISE 490 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,26 % TTC
470 000 € hors honoraires



Maison contemporaine au coeur d'un quartier résidentiel. Au RDC : Entrée avec placards, grand salon séjour avec poêle, cuisine A/E ouvrant sur la terrasse, cellier avec cave, studio avec SDE /WC, chambre avec placards et SDE. A l'étage : 4 chambres, bureau et SDB. Chalets de jardin, garage. Jardin paysagé et clos. DPE C. Réf 1681. Tel 02 47 30 51 56

A 2 PAS DE VOUVRAY 670 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,69 % TTC
640 000 € hors honoraires



Confortable maison située dans un bourg, vous y trouverez confort, volume et charme. Hall, salon séjour en L avec cheminée en pierre et accès à une vaste terrasse de 170 m², cuisine équipée, 6 chambres. Sous sol total partiellement aménagé. Terrain arboré, clos avec divers espaces dont un détente piscine. DPE : C. Réf 2549. Tel 02 47 52 67 28

SAINT-CYR-SUR-LOIRE 420 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC
400 000 € hors honoraires



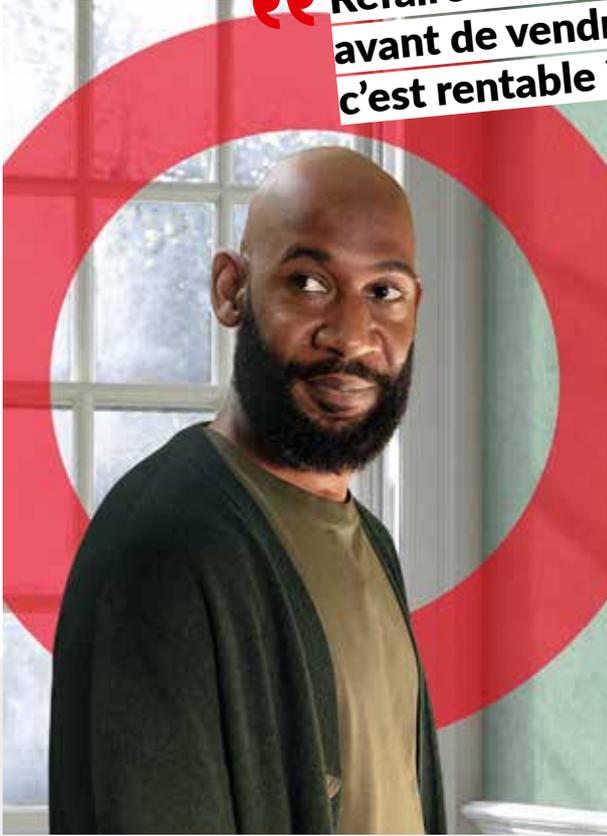
Exceptionnel à St Cyr au dernier étage d'une belle résidence récente avec ascenseur Très bel appartement de 102 m² au sol et 86,45 carrez : Entrée climatisée, Vaste pièce de vie avec accès terrasse, cuisine ouverte A/ E, 2 Chambres, SDE. Pour compléter une terrasse de 90 m², 2 Garages et 1 cave Copropriété 58 lots charges 1773€/an. Réf 2566. Tel 02 47 46 24 80

Orpi

L'esprit coopératif,
ça change l'immobilier.

4 agences à votre service en Indre-et-Loire

☝ **Refaire l'isolation
avant de vendre,
c'est rentable ?** ☝



☝ **Ma mère dit que c'est trop
cher, ma soeur pas assez.
C'est quoi le vrai prix de mon
appart ?** ☝



☝ **Diagnostics, bail, travaux...
Acheter un studio pour le louer,
c'est une galère, non ?** ☝



La Centrale Immobilière

15 Av. de Grammont
Tours
02 47 70 15 15
www.orpi.com/lcitours

BP Immo

7 Rue Charles Gille
Tours
02 47 61 54 54
www.orpi.com/bpimmo

Cabinet Jocondien

31-33 Rue Gamard
Joué-lès-Tours
02 47 73 73 73
www.orpi.com/cabinetjocondien

Agence de la Place

21 Pl. Jean Jaurès
Château-Renault
02 47 74 00 05
www.orpi.com/agencedelaplace

Orpi



TOURS CENTRE

199 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,43 % TTC
(Prix 185 100 € hors honoraires)

Réf 12535
Classe énergie : G

Au calme, marché et Halles couvertes, résidence intérieure Bel appartement type architecte type 3 offrant superbe pièce à vivre 52 m² avec hauteur sous-plafond (3.50 m) et vastes baies vitrées permettant une belle luminosité. Prévoir travaux. Charges individuelles. Petite copropriété. Profession libérale tolérée. Tel 02 47 70 15 00



TOURS

459 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,21 % TTC
(Prix 440 000 € 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

224 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,86 % TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 8691
Classe énergie : D

HYPER CENTRE appartement en rez de jardin de 85 m² et terrasse (2014). Proche toutes commodités, rocade et supermarchés, parking en sous sol. Au calme, il propose un séjour lumineux, 3 chambres, un ascenseur pour un accès facilité et des prestations modernes. Idéal pour une famille ou en investissement. Tel 02 47 73 73 73



TOURS

139 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8,08 % TTC
(Prix 129 000 € 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-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



TOURS

203 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,65 % TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)
Réf 647
Classe énergie : C

Charmant appartement de 59,33 m² en très bon état, situé en centre-ville de Tours, à 5 minutes à pied des halles et de l'Hôpital Bretonneau. Il offre un séjour lumineux donnant sur petit balcon, une cuisine aménagée et 2 chambres. Cave et d'un parking sous sol sécurisé. A visiter sans tarder. Tel 02 47 61 54 54



JOUE-LES-TOURS

93 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9,88 % TTC
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 8698
Classe énergie : C

Grand appartement de type 2 en plein cœur de Joué-lès-Tours dans une résidence bien entretenue avec ascenseur et gardien. Cet appartement est composé d'une entrée avec placard, salon, cuisine, une chambre, dégagement avec dressing, salle de douche. Il dispose d'une place de parking extérieur privée et une cave. Tel 02 47 73 73 73



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 m² 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



MONTHODON

348 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,45 % TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 363
Classe énergie : D

Maison familiale d'exception, proche Château-Renault et à proximité de l'A 10. Le séjour lumineux est agrémenté d'une cheminée à foyer ouvert. Une cuisines moderne et entièrement équipées. La maison dispose d'une chambre en rez-de-chaussée avec salle de bain, ainsi que de plusieurs chambres à l'étage. 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



Secteur protégé

COMMENT RÉUSSIR SES TRAVAUX ?

Près d'un logement sur trois se trouve en zone protégée en France et cela implique des contraintes particulières assez importantes quand il s'agit de réaliser des travaux. Voici un petit guide pour tout comprendre.



C'est quoi une zone ABF ?

En France, il existe deux types de classements qui impliquent l'intervention d'un Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le premier, c'est le classement d'un édifice au titre des Monuments Historiques. Il peut s'agir d'un château, d'une église, d'un manoir ou de tout autre bâtiment revêtant un intérêt patrimonial particulier. On en compte un peu plus de 14 000 sur le territoire, auxquels s'ajoutent près de 31 000 monuments inscrits au patrimoine. La zone d'intervention de l'ABF couvre un rayon de 500 m autour de ces monuments.

Le second classement, c'est le label des « Sites patrimoniaux remarquables (SPR) » qui, depuis 2016, est venu se substituer aux autres classifications. Il concerne des villes entières, des quartiers ou des villages dont l'État entend conserver la cohérence. L'intérêt peut être architectural, mais aussi patrimonial ou naturel. On recense environ un millier de ces SPR en France. La création d'une SPR entraîne l'adoption d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Quel est le rôle des ABF ?

On estime qu'en France, près d'un tiers des logements sont concernés par un classement en zone ABF. Concrètement, cela signifie que dans un cas sur trois, avant de réaliser des travaux qui modifient l'aspect extérieur d'un logement, il faut en passer par l'avis d'un architecte des bâtiments de France. Car, c'est la fonction la plus connue de ces professionnels, ils ont pour mission de veiller à la préservation et à la conservation des sites classés, que ce soit au titre des monuments historiques ou dans le cadre d'un site patrimonial remarquable. L'article L.632-21 I du Code du Patrimoine est explicite, l'ABF « s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant ».

Ainsi, dans les zones classées, son avis est obligatoire et il est décisif. En dehors de ces zones, il peut également être sollicité, mais son avis ne sera alors que consultatif.



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



🦋 Entre Tours et Vendôme, un ancien moulin entièrement rénové, ses dépendances et son parc arboré de 1,3 ha
Ref 369013 - DPE C/C 950 000 €

En vente dans le Loir et Cher



🦋 À proximité de Chenonceau, dans la vallée du Cher, un moulin fondé en titre, avec bief et étangs, sur 9,8 ha de verdure
Ref 716893 - DPE F/F 695 000 €

En vente à Blois



🦋 Dans le centre historique de Blois, face à la cathédrale Saint-Louis, une maison du 15^e s. classée MH, avec sa façade à colombages sculptés
Ref 523423 Vente en exclusivité - 285 000 €

En vente en Touraine



🦋 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 €



www.patrice-besse.com

01 42 84 80 85



Secteur protégé, **COMMENT RÉUSSIR SES TRAVAUX ?**

Quels travaux nécessitent une autorisation ?

Dans les secteurs protégés, tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur des bâtiments sont soumis à l'approbation de l'ABF. Ce qui n'exclut pas, bien entendu, de déposer également le permis adéquat, permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable selon le cas.



Et attention, même les travaux qui, dans une autre situation, ne relèvent d'aucune autorisation, doivent quand même être approuvés par l'ABF dès lors qu'ils touchent à un aspect extérieur du bâtiment. C'est le cas, par exemple, pour un ravalement de façade, le changement d'une cheminée ou la modification de la couleur des fenêtres. En revanche, les travaux d'entretien (démoussage, nettoyage de la façade ou des ouvertures...) ou le remplacement d'un élément extérieur à l'identique (gouttière, ardoises cassées...) ne nécessitent ni demande en mairie ni autorisation de l'ABF. Dans la majorité des cas, les travaux intérieurs ne sont pas soumis à autorisation préalable. Mais attention tout de même, dans un SPR, il arrive que les travaux intérieurs soient soumis à une déclaration préalable. Pour le savoir, le mieux est de consulter les services techniques de votre mairie.

Comment déposer et obtenir une autorisation ?

Les demandes d'autorisation de travaux doivent être déposées à la mairie de votre commune. Elles doivent répondre à des normes techniques assez strictes, le but étant, pour les services municipaux comme pour l'ABF de pouvoir visualiser les travaux envisagés et les effets qu'ils auront sur l'aspect du bâtiment. Pour cela, il convient de fournir des plans détaillés et des photographies de l'environnement direct de votre habitation.

Le mieux est de se faire accompagner par un professionnel lors de cette phase. De toute façon, il est très difficile pour un novice de répondre précisément aux demandes techniques de ce type de dossier. Préparer votre demande, c'est le travail de votre architecte, bien sûr, mais un maître d'œuvre peut également se charger ou même l'entrepreneur que

vous avez choisi pour vos travaux.

Pour une simple déclaration préalable de travaux, l'administration doit vous donner une réponse dans les deux mois qui suivent le dépôt du dossier. C'est trois mois pour un permis de construire ou de démolir pour une maison individuelle et quatre mois pour les autres types de projets, en collectif notamment. Mais l'ABF, lui, n'a qu'un mois pour rendre son avis dans le cadre d'une déclaration préalable et deux mois pour tous les autres permis. Quoi qu'il en soit, la mairie ne peut pas accorder d'autorisation de travaux sans un avis favorable de l'ABF. Ce dernier peut également rendre un avis positif, mais en l'assortissant de conditions concrètes pour que le projet ne porte pas préjudice à l'environnement du site classé.



BARNES

INTERNATIONAL REALTY



PROCHE VENDÔME - ABBAYE DU XII^e SIÈCLE AVEC UN TERRITOIRE DE 159 HECTARES

Exclusivité. Situé au cœur de la vallée du Loir, ce remarquable ensemble de bâtiments monastiques (classé ISMH), bénéficie d'un territoire bien équilibré de 159 hectares réparti entre terres agricoles et bois. Entre Tours et le Mans, à proximité de Vendôme, cette abbaye fondée au XII^e siècle témoigne de l'architecture religieuse romane puis gothique, dont les éléments remarquables ont été préservés : salle capitulaire et l'abbatiale. L'ensemble dispose de nombreuses dépendances : 2 gîtes, plusieurs salles de réception et une longue.

DPE : non soumis (classement ISMH)

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

Bertrand LHOMME - +33 (0)6 22 65 28 12 - b.lhomme@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

Secteur protégé, COMMENT RÉUSSIR SES TRAVAUX ?

Associer l'ABF à son projet

La meilleure solution pour éviter un avis négatif de l'ABF est sans conteste de l'associer au projet, avant même le dépôt de la demande. Le mieux, évidemment, c'est d'effectuer cette démarche assez tôt pour être en capacité d'intégrer les éventuelles remarques au projet définitif.

Lors de ce rendez-vous, vous devrez vous munir d'un plan de situation et de quelques photos qui décrivent l'environnement de votre projet (la rue, les perspectives, la façade du bâtiment...). L'important est que votre projet soit suffisamment détaillé pour que l'ABF puisse en évaluer les impacts sur l'environnement. Si vous avez en tête des matériaux particuliers, n'hésitez pas à apporter des échantillons.

Ce rendez-vous de préparation est aussi l'occasion de poser les questions qui vous préoccupent et, éventuellement, de voir avec l'ABF les modifications qui pourraient rendre votre projet acceptable. Naturellement, la présence de votre architecte ou de votre maître d'œuvre est indispensable à ce rendez-vous.

Pour rencontrer l'ABF de votre département, il suffit de contacter l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de votre département.



Quels recours ?

Il est évidemment possible de ne pas être d'accord avec la décision de l'ABF et de la contester. Pour ce faire, un premier recours amiable peut être engagé, tout simplement en prenant contact avec lui. Si l'opposition persiste, le recours hiérarchique doit être présenté devant le préfet de région, dans les deux mois qui suivent la décision. Si le préfet confirme la décision de l'ABF, il ne reste plus que la voie contentieuse, portée devant le tribunal administratif.

Notons que le recours peut être porté par un particulier ou par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de travaux, la mairie, dans la plupart des cas.



Avis conforme ou non...



Le type d'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France dépend de la situation géographique de votre projet. Il existe, en effet, deux types de zones protégées : le rayon de 500 m autour d'un site classé et le Périmètre délimité des abords (PDA). Dans le premier cas, tout dépend si le bâtiment concerné par les travaux est visible depuis le monument classé en question ou si on peut voir les deux ensemble en se postant d'un autre endroit. Dans ce cas, on parle de « covisibilité » et l'ABF délivre un avis dit « conforme » qui aura, donc, force de loi. Votre demande de travaux devra s'y conformer entièrement. Dans le cas contraire, quand il n'y a pas de covisibilité, l'avis sera assorti de prescriptions et de recommandations qui pourront, ou non, être suivies par le service qui instruit votre demande de travaux. Dans le cas d'un PDA, l'avis est dit « conforme » et donc contraignant, quelle que soit la situation géographique du projet.



Belles demeures de France

– Châteaux –

30 AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE, 75008 PARIS
BELLESDEMEURESDEFRANCE@BDFRANCE.FR • 01 84 75 49 65

Chenonceaux



MANOIR DU XVII^E SIÈCLE
700 M² - 1 595 000 €

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.



Loches



CHÂTEAU DES XV^E & XVIII^E SIÈCLES
650 M² - 2 385 000 €

RÉF - 86136389
DPE - E

Ancienne demeure du Marquis de Lafayette, domaine rénové de 5,5 hectares comprenant un château des XV^e et XVIII^e siècles de 650 m² et des dépendances totalisant 500 m².



Saumur



CHÂTEAU DES XIV^E & XV^E SIÈCLES
800 M² - PRIX SUR DEMANDE NON SOUMIS AU DPE

RÉF - 85834872

Ancienne demeure de trois rois de France, château classé au titre des Monuments Historiques depuis 1966 de 800 m² édifié sur une parcelle de 10 hectares.



Les honoraires sont à la charge du vendeur *Immobilier International

VENTE
LOCATION

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE*

29 AGENCES
BELLES-DEMEURES-DE-FRANCE.COM



ACTU SUR **TOURS**

Indre-et-Loire : où en est-on sur le logements vacants ?

Des tendances lourdes

L'Insee a récemment actualisé ses données concernant les logements vacants en France. Les chiffres officiels remontent désormais à l'année 2024 et, en Indre-et-Loire comme ailleurs en France, ils confirment des tendances lourdes.

Avant de lire ces données, il convient de différencier les situations. Entre deux locataires ou au moment d'une vente, il est normal qu'un logement soit vide pendant quelques mois. Cette vacance frictionnelle, de l'ordre de 2 à 3 % du parc de logement est incompressible et il faut l'avoir en tête quand on compare les données globales. C'est la part des logements libres depuis plus de deux ans qui pose un réel problème.

L'Indre-et-Loire bien placée en région Centre

Selon les données de l'Institut de la statistique, 6,7 % des logements sont vides en Indre-et-Loire en 2024. C'est moins que la moyenne nationale, qui est de 11,1 %. Et c'est moins, surtout, que les autres

départements de la région Centre-Val de Loire. On est à 8,3 % dans le Loir-et-Cher et à 7,2

Le secteur rural plus touché

En affinant l'étude au niveau des communes, on se rend compte que le taux de vacance est plus important dans les secteurs ruraux, les petites villes ou les villages qui ne bénéficient pas de l'attraction du centre économique principal du département. On est, par exemple, à 9,2 % à Rigny-Ussé, à 9,8 % à Saint-Christophe-sur-le-Nais ou 8,8 % dans une ville comme Bourgueil.

De même, les villes centres connaissent souvent un peu plus de logements vacants que les communes de la proche périphérie. Ainsi, on compte 7,3 % de logements vides à Tours, mais seulement 4 % à Fondettes, 4,9 % à Joué-lès-Tours et à Saint-Cyr-sur-Loire, 4,7 % à Saint-Avertin ou encore 6,8 % à Saint-Pierre-des-Corps.



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



JOUÉ-LÈS-TOURS

215 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.47% TTC
(Prix 203 846 € hors honoraires)

Plain-pied 82,5 m² à Joué-lès-Tours – Jardin 332 m², garage, 3 chambres. Quartier Saint-Léger, proche écoles, commerces, bus et tram. Travaux à prévoir, beau potentiel pour projet familial ou premier achat. Classe énergie : D



JOUÉ-LÈS-TOURS

340 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.93% TTC
(Prix 324 038 € hors honoraires)

120 m² habitables, 4 chambres dont suite parentale, vaste séjour 43 m², cuisine équipée, terrasse 40 m², grand garage + atelier. Entretien irréprochable, proche lac des Bretonnières. Classe énergie : D



JOUÉ-LÈS-TOURS

250 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.17% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Maison 101 m² – Joué-lès-Tours (Beaulieu/Marbellière) 3 chambres dont 1 au RDC, séjour avec cheminée, cuisine équipée, jardin 150 m², terrasse, garage 26 m² + grenier, cave. Charme de l'ancien, proche centre et commodités. Classe énergie : E



JOUÉ-LÈS-TOURS

295 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.07% TTC
(Prix 280 769 € hors honoraires)

Local commercial 137 m² – Joué-lès-Tours Emplacement n°1, idéal bureaux ou activité libérale. Sous-sol 400 m² avec box et stationnements. Belle visibilité, commerces et bus à proximité. Rafraîchissement à prévoir. Classe énergie : NS



JOUÉ-LÈS-TOURS

166 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.91% TTC
(Prix 156 731 € hors honoraires)

Local commercial 100 m² – Joué-lès-Tours Centre-ville, axe passant, belle vitrine. 76 m² bureaux + 24 m² réserve, accueil 20 m², kitchenette, WC PMR. Clé en main, pas de travaux, charges 1 020 €/an, taxe foncière 1 600 €. Classe énergie : NC



LA RICHE

179 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.76% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Plain-pied 2 chambres, séjour, cuisine, véranda, jardin clos 350 m², garage, atelier, cabanon, puits. Environnement calme, proche centre, commerces et futur tram. Idéal primo-accédants ou investisseurs. Classe énergie : D



SAVONNIÈRES

523 000 €

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

Maison 7 pièces – 178 m² à Savonnières 5 chambres dont 1 au RDC, salon 45 m² avec poêle, cuisine équipée, terrasse, double garage, jardin 1 140 m², prestations modernes, calme, proche Loire à vélo et commerces. Classe énergie : B



SAVONNIÈRES

1 199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.26% TTC (Prix 1 150 000 € hors honoraires)

Maison contemporaine 7 pièces – 256 m² à Savonnières Plain-pied et étage, 5 chambres + 2 suites, séjour lumineux 4,5 m HSP, cuisine équipée, piscine 4x9 m, terrasse, double garage, parc 3 413 m², prestations haut de gamme, à 15 km de Tours. Classe énergie : A

Plus-value immobilière : CALCUL ET EXONÉRATIONS

La plus-value immobilière réalisée à l'occasion d'une vente immobilière est imposable à l'impôt sur le revenu (IR) et aux prélèvements sociaux. Cependant, de nombreuses exonérations existent.

Comment se calcule une plus-value immobilière ?

La plus-value immobilière est imposable lorsqu'elle provient d'une cession à titre onéreux : vente d'un bien immobilier ou des droits attachés, échange, apport en société, etc.

La plus-value brute est la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Le prix de vente est le prix mentionné dans l'acte de vente majoré des charges et indemnités réglées par l'acheteur et diminué sur justificatifs des frais

supportés par le vendeur. Quant au prix d'acquisition, il correspond au prix d'achat ou à la valeur qui figure dans la déclaration de succession ou dans l'acte de donation. Il est majoré :

Des frais d'acquisition d'un montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'achat ou aux frais réels sur justificatifs ;

Des travaux pour un montant forfaitaire de 15 % du prix d'achat pour un bien détenu depuis plus de cinq ans ou

aux frais réels sur justificatifs. À cette plus-value brute s'appliquent des abattements pour durée de détention, à partir de la 6e année. La plus-value est exonérée au-delà de la 22e année (IR) et de la 30e année (prélèvements sociaux). Par exemple, pour un bien détenu depuis 15 ans révolus, le vendeur profite d'un abattement de 60 % pour l'IR et de 16,5 % pour les prélèvements sociaux.

Quel est le taux de taxation des plus-values ?

Après abattement, la plus-value est imposée à l'IR au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Une taxe complémentaire est due pour les plus-values supérieures à 50 000 € après abattement. Elle est de 2 % à 6 %

selon le montant de la plus-value.

Quelles sont les exonérations ?

Il existe de nombreuses exonérations concernant la plus-value immobilière, chacune obéissant à des conditions particulières. Ainsi, les ventes de résidences principales, celles dont le prix est inférieur à 15 000 € ou les ventes au profit d'organismes chargés du logement

social. La plus-value est également exonérée lorsque le vendeur n'est pas propriétaire de sa résidence principale et qu'il utilise l'argent du prix de vente pour en acquérir une ou lorsqu'un non-résident cède un logement situé en France.

Par ailleurs, les retraités et les personnes qui résident dans des établissements sociaux, médico-sociaux, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés peuvent bénéficier d'une exonération sous conditions de revenus.

Pourquoi consulter un notaire ?

Le notaire se charge de calculer le montant de la taxation sur la plus-value et d'effectuer le paiement auprès

des services de la publicité foncière. Par ailleurs, avant toute opération, il conseille ses clients sur les choix à faire

entre les montants forfaitaires et les frais réels pour la détermination du prix et les informe sur les exonérations existantes.

NOUVEAUTÉ



TOURS

306 000 €

Tours Centre - Quartier Courtelaine. Bel appartement Type 3 de 74,38 m² avec terrasse de 35 m², séjour lumineux, cuisine équipée, deux chambres avec rangements, garage et cave. Résidence calme et entretenue, à deux pas des Halles. À visiter sans tarder !

Honoraires inclus charge acquéreur

5.88% TTC (Prix 289 000 € hors honoraires)

Réf 128424

Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE

312 000 €

La Membrolle-sur-Choisille - Maison de 90 m² habitables, 3 chambres, véranda, double garage, jardin clos avec terrasses. Confort moderne : pompe à chaleur, cheminée, toiture ardoise naturelle. Environnement calme et proche de Toutes commodités.

Honoraires inclus charge acquéreur

4% TTC (Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 128420

Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



TOURS

146 280 €

À vendre à Tours Nord (St-Symphorien / IUT). Charmant Type 2 de 32,45 m² (50,75 m² au sol), bien agencé avec mezzanine - Parking privé et cave. Résidence calme et bien entretenue. Idéal investisseur ou premier achat. Proche de toutes commodités.

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC (Prix 138 000 € hors honoraires)

Réf 128423

Classe énergie : D

À SAISIR



CINQ-MARS-LA-PILE

200 000 €

À Cinq-Mars-la-Pile, maison récente de 2008, 91,9 m² habitables, 4 chambres, jardin de 150 m² avec terrasse, garage. Quartier calme, proche gare (Tours en 16 min), écoles et commerces. Au sein d'une copropriété de 17 lots.

Honoraires inclus charge acquéreur

6.95% TTC (Prix 187 000 € hors honoraires)

Réf 128422

Classe énergie : D

À SAISIR



TOURS

349 600 €

Tours Nord, hauts de Ste-Radegonde. Maison familiale de 100,51 m² sur un terrain clos de 479 m², 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



BALLAN-MIRÉ

227 900 €

EN EXCLUSIVITÉ, A BALLAN-MIRE Terrain constructible de 1088 m² 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

6% TTC (Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 128419

Classe énergie : NC

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



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



Parking, garage...

UN BON INVESTISSEMENT, À PETIT PRIX

Quand on pense investissement immobilier, on ne pense pas spontanément à l'achat d'une place de stationnement. Et pourtant, avec un ticket d'entrée très modeste, ce type de bien peut engendrer des rendements intéressants. À condition de bien le choisir.



Un investissement rentable

Dans les grandes et les moyennes villes, il est de plus en plus difficile de trouver une place de stationnement et les véhicules qui « dorment dans la rue » font fréquemment l'objet de dégradations. De même, la baisse du pouvoir d'achat immobilier amène les acquéreurs à se porter sur des logements de plus en plus petits. Ils ont souvent, ensuite, besoin de place pour désencombrer leur espace de vie. Tout cela confère une forte attractivité aux parkings et aux boxes dans les zones urbaines denses.

Investir dans un parking ou un garage peut permettre d'obtenir, dans certains cas, un rendement brut compris entre 6 et 8 %. L'avantage de ce type de placement, nous allons le voir, c'est qu'il implique très peu de charges de fonctionnement et que le rendement net n'est pas très éloigné du rendement brut. Ensuite, bien sûr, tout dépend du type d'emplacement, en surface ou en sous-sol, fermé ou simplement délimité au sol.

Un ticket d'entrée modéré

L'avantage de l'investissement dans une place de stationnement, c'est bien sûr le ticket d'entrée qui n'a rien à voir avec celui d'un bien d'habitation. Une place dans un parking au cœur d'une ville comme Poitiers, Angers ou Tours se négocie entre 17 000 et 20 000 €. Cela peut même monter un peu plus haut pour une place dans un grand parking moderne au cœur de la ville. Une place en surface se négocie 15 à 20 % au-dessous car elle n'offre pas la même protection. À l'inverse, un box dans le même type de localisation peut monter jusqu'à 40 000 €, s'il est situé dans une zone spécialement tendue et qu'il reste accessible.

Dans des quartiers un peu moins centraux ou dans des communes moins peuplées, on peut acquérir une place de parking pour 10 à 15 000 €. C'est le tarif, par exemple, pour une place dans un parking moderne à Saint-Pierre-des-Corps, près de Tours, dans le quartier Belle-Beille, à l'ouest d'Angers ou à proximité de la gare de Poitiers. Attention toutefois, si vous décidez de demander un financement bancaire, il se fera sans doute dans le cadre d'un crédit à la consommation, du fait de la faible somme engagée. Le taux d'intérêt risque de s'en ressentir.



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

TOURS



Réf 536J

Classe énergie : C

Quartier Sainte Radegonde. Dans une résidence de standing avec vue imprenable sur Tours, découvrez ce bel appartement familial de 129 m². Il offre un séjour lumineux de 39 m² exposé Sud/Ouest avec un extérieur de 40 m², cuisine d'appoint sur terrasse, 3 chambres dont une suite parentale, salle d'eau, cave, parking extérieur et garage fermé.

449 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,42 % TTC (Prix 430 000 € hors honoraires)

SAINT-AVERTIN



Réf 2550D

Classe énergie : B

Superbe maison contemporaine à ossature bois de 282 m², lumineuse et spacieuse. Il offre un vaste séjour avec cheminée, cuisine équipée, suite parentale au rez-de-chaussée. À l'étage : mezzanine et 3 chambres dont une suite avec balcon. Jardin clos de 1 462 m² avec terrasses bois, piscine chauffée et pool house. Garage double. Un cadre intimiste et convivial, sans vis-à-vis.

1 180 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3,96 % TTC (Prix 1 135 000 € 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 !





Parking, garage
**UN BON INVESTISSEMENT,
À PETIT PRIX**



Attention aux frais de notaire

Au moment de calculer le budget et le rendement de votre investissement, n'oubliez pas d'intégrer le poids des frais de notaire qui est proportionnellement plus important que dans le cadre de l'acquisition d'un bien d'habitation.

Ces « frais de notaire » (droits de mutation, en réalité) intègrent les

taxes en vigueur et les émoluments du notaire qui sont calculés de manière dégressive. Pour le dire simplement, plus le montant du bien est faible, plus le taux de la rémunération du notaire est important. Depuis le 1er janvier 2021, on est à 3,87 % pour un bien à moins de 6 500 € et à 1,596 % pour un bien entre 6 500 et 17 000 €. Par comparaison, on est à 0,799 % au-delà de 60 000 €. Il existe toutefois un garde-fou : les émoluments du notaire ne peuvent pas dépasser 10 % du prix du bien. A la rémunération du notaire s'ajoutent des frais fixes, forfaitaires, qui sont les mêmes quel que soit le prix du bien. Au final, donc, les frais de notaire peuvent représenter jusqu'à 20 % du prix de vente, alors que l'on se situe entre 7 et 8 % dans l'ancien pour les biens d'habitation.

Bien choisir son parking

Certes, l'investissement locatif dans une place de stationnement coche beaucoup de cases en termes de rentabilité et de simplicité. Pour autant, il serait imprudent de se lancer les yeux fermés car, en la matière, tous les investissements ne se valent pas.

La rentabilité de ce type d'investissement est directement liée à la saturation de l'espace urbain et à la difficulté de garer une voiture. Mieux vaut donc s'orienter vers les villes grandes ou moyennes, à partir de 40 000 habitants environ. Pour la localisation, il faut préférer les secteurs denses en circulation (centres-villes) ou en habitations. Mais attention, depuis les années 80, toutes les constructions sont assorties de places de stationnement. Ces quartiers récents ne sont donc pas les plus

porteurs, même dans les villes les plus peuplées. Prenez garde, également, à l'accessibilité et aux dimensions de votre stationnement. Attention à la largeur des rampes d'accès et à la hauteur sous plafond qui doit permettre de se garer sans stress. Pour une place confortable, comptez 2,5 m de largeur et 5 m de longueur.

Ensuite, naturellement, un box fermé offre plus de possibilités. Il peut être loué à titre de garde meuble, même à des locataires qui n'ont pas de véhicule. Des équipements comme une borne de recharge pour véhicules électriques (obligatoire depuis 2025 dans les parkings de plus de vingt places), des caméras de surveillance ou un éclairage moderne sont des éléments également très importants.





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



VILLE DE
TOURS



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

02 47 36 25 52

proprietairesolidaire.fr

Parking, garage
**UN BON INVESTISSEMENT,
À PETIT PRIX**



Une location très peu contraignante

Le poids de la gestion quotidienne d'une location d'une place de stationnement n'a rien à voir avec celle d'un bien d'habitation. Les menues réparations, les demandes spécifiques des locataires, mais aussi le poids des charges collectives ou la taxe foncière pèsent très lourdement sur le budget d'une location de longue durée. Bien souvent, un investissement semble très intéressant en rendement brut et l'est nettement moins une fois retranchées toutes ces dépenses.

L'activité de bailleur demande aussi beaucoup de disponibilité et pas mal de patience au quotidien. Tant et si bien que de plus en plus de propriétaires-bailleurs confient la gestion de leurs logements à des professionnels, ce qui pèse également sur la rentabilité finale. Rien de tout cela avec une place de stationnement. Les coûts d'entretien sont quasi nuls. L'assurance propriétaire comme la taxe foncière sont souvent très faibles. Quant aux sollicitations des locataires, elles restent vraiment exceptionnelles.

Un parking ou un garage, c'est donc une location immobilière particulièrement rentable, qui offre une grande flexibilité avec assez peu de contraintes.



Un bail tout en souplesse



La question du bail résume à elle seule la simplicité de la gestion locative d'une place de stationnement. Il ne s'agit pas d'une location destinée au logement de personnes et donc, ce type de bien n'entre pas dans le cadre de la loi Alur. Le bail d'habitation ne s'applique pas. Cela signifie que c'est le bail civil, également appelé « bail de droit commun » qui s'applique. Dans ce type de bail, c'est le principe de la liberté contractuelle qui prévaut. Concrètement, donc, il est possible d'inclure une clause qui stipule que le propriétaire pourra retrouver la pleine jouissance de son bien en cas d'impayés. Fini les recours à n'en plus finir et les délais interminables. De même, la durée de la location, son prix, les conditions de fin de bail sont discutées directement entre les parties, ce qui permet une grande souplesse. Vous pouvez, par exemple, louer votre place pour une période donnée et prévoir un préavis de deux semaines seulement.

Fixer le bon loyer

Tout investissement locatif se mesure naturellement à la hauteur des revenus locatifs qu'il va engendrer. Il n'y a pas de règles générales concernant le montant du loyer pour une place de stationnement. Globalement, une place de parking en sous-sol peut se louer entre 30 et 70 €/mois dans une ville moyenne de province. C'est évidemment beaucoup plus dans les grandes agglomérations.

Pour un box fermé, il faut généralement compter entre 80 et 130 €, selon l'emplacement. Une étude comparative des prix sur le secteur peut se réaliser assez facilement en consultant des plateformes comme Yespark ou les sites d'annonces immobilières comme dansnosvilles.fr.



PROPRIÉTAIRE C'EST POSSIBLE !

Profitez du Prêt à Taux 0%⁽¹⁾
pour votre résidence principale



 **NOUVEAU À TOURS**
Les Jardins du Luxembourg

Appartement
2 PIÈCES
à partir de
649 €
PAR MOIS⁽²⁾

Appartement
3 PIÈCES
à partir de
879 €
PAR MOIS⁽³⁾

Des logements neufs pour vivre ou investir du 2 au 4 pièces

OFFRE DE LANCEMENT À NE PAS MANQUER
VOTRE CUISINE AMÉNAGÉE ET EQUIPÉE OFFERTE* !

(Pour tout achat avant le 30 novembre 2025)

0800 718 711 | [nexity.fr](https://www.nexity.fr)
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. Architecte : Johanna SANI, Perspectives - Esprit 3D. Illustration : Alva Skog.

* CUISINE OFFERTE : Offre valable pour toutes réservations portant sur un appartement neuf de la résidence - LES JARDINS DU LUXEMBOURG - à Tours (37) du 25 septembre au 30 novembre 2025, après signature de l'annexe OFFERTE et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation. Le pack cuisine est d'une valeur de 4100 € TTC maximum pour un T2 ou un T3, et de 4900 € TTC maximum pour un T4. La cuisine, avec les finitions à choisir parmi la gamme proposée par Nexity sera livrée et installée avant la remise des clés du logement. Les éléments de la cuisine inclus dans le pack cuisine sont détaillés dans l'annexe au contrat de réservation, qui doit être signée par les deux parties. Cette offre pourra être remplacée par une remise équivalente sur le prix du bien, mais ne pourra en aucun cas faire valoir un remboursement monétaire. En cas de réclamation sur la cuisine, vous pouvez contacter directement le fournisseur. La responsabilité de Nexity ne pouvant être recherchée à ce titre. (1) Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus et composition du foyer. Détails sur [nexity.fr](https://www.nexity.fr) ou auprès de nos conseillers. (2) Lot 4103, appartement 2 pièces à 173 000 €. Exemple représentatif pour un montant emprunté de 74 896 €. Taux débiteur fixe de 3,35 %** et TAEG fixe (hors frais) de 4,33 % sur 25 ans. 120 mensualités de 627,12 € puis 180 mensualités de 146,56 €. Coût total du crédit (hors frais) : 27 635,77 €. Montant total dû (hors frais) : 102 531,77 €. Et d'un PTZ pour un montant emprunté de 86 500 €. Taux débiteur fixe de 0 %** et TAEG fixe (hors frais) de 0,49 % sur 25 ans. 120 mensualités de 21,63 € puis 180 mensualités de 502,19 €. Coût total du crédit (hors frais) : 7 488,84 €. Montant total dû (hors frais) : 93 988,84 €. **Taux fixe départemental hors assurance et selon dossier. (3) Lot 4004, appartement 3 pièces à 223 000 €. Exemple représentatif pour un montant emprunté de 103 170 €. Taux débiteur fixe de 3,35 %** et TAEG fixe (hors frais) de 0,56% sur 25 ans. 120 mensualités de 846,97 € puis 180 mensualités de 227,53 €. Coût total du crédit (hors frais) : 40 570,01 €. Montant total dû (hors frais) : 143 740,01 €. Et d'un PTZ pour un montant emprunté de 111 500 €. Taux débiteur fixe de 0 %** et TAEG fixe (hors frais) de 0,56% sur 25 ans. 120 mensualités de 32,52 € puis 180 mensualités de 651,96 €. Coût total du crédit (hors frais) : 10 978,34 €. Montant total dû (hors frais) : 122 478,34 €. **Taux fixe départemental hors assurance et selon dossier. Artémis Courtage est immatriculée au registre de FORIAS en tant que Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP). Mandataire d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement (MIOBSP) et Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) sous le numéro 09660499 (site : www.arias.fr). Artémis Courtage est une SARL au capital de 152 500 euros ayant son siège social au 11 rue de Miromesnil 75008 Paris - Siège administratif : 14 rue de Richelieu 75001 Paris et immatriculée au registre du commerce de Paris Bobigny sous le numéro 512 444 282. La société est soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR - site : www.acpr.banque-france.fr). 4 Place de Budapest - CS 92450 - 75436 Paris Cedex 09. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. L'établissement bancaire demeurera le seul décisionnaire de l'octroi du financement. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix (10) jours à compter de la réception de l'offre de financement. Dans le cadre d'un regroupement de crédits, vous avez la possibilité d'exercer le droit de rétraction dans un délai de 14 jours à partir de la date de la signature. Si la vente immobilière est annulée en raison de la non-obtention du prêt immobilier, le vendeur doit rembourser les sommes versées. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Octobre 2025.

Construire votre maison

ET SI ON RÊVAIT UN PEU ?

Construire sa maison,
c'est le rêve de très
nombreux Français.
Et c'est une grande
et belle aventure.
Alors, avant même de
penser financement
et faisabilité, si on en
rêvait ensemble ?



Tout commence par un terrain

Le rêve commence à prendre réalité quand la maison est associée à un lieu. Sur une carte de votre département, délimitez les zones qui vous plaisent, regardez comment elles sont desservies par les transports et les routes. Calculez les temps de trajet pour aller au travail, à l'école, pour faire les courses, à votre club de sport, chez vos amis ou vos parents. Projetez-vous et définissez clairement ce qu'il est possible pour vous d'accepter et ce qui ne l'est pas. Allez sur place, prenez les petites routes, perdez-vous un peu. C'est la meilleure façon pour bien connaître le secteur et pour dénicher l'endroit parfait pour vous. Ensuite, le terrain précis. Le rêvez-vous dans un joli lotissement ou en parcelle isolée ? Doit-il donner directement sur la route ou le voulez-vous un peu en retrait pour plus de tranquillité ? La vue est-elle déterminante pour vous ? Et l'exposition ? A vous de choisir...

Vient ensuite le moment de se projeter pour de vrai dans ce que sera votre maison. A quoi elle va ressembler et comment elle sera constituée ? D'abord, il vous faudra déterminer le nombre de pièces. Cela dépend, bien sûr, de la composition de votre famille, mais aussi de vos projets. Avoir une chambre pour chaque enfant, c'est souvent une des motivations fortes pour se lancer dans la construction d'une maison. Mais ce projet, c'est aussi le moment d'aménager enfin l'atelier ou le bureau dont vous rêvez depuis si longtemps, la salle de jeu ou encore le studio de répétition pour votre groupe de rock.

Votre maison, c'est vous

Les espaces communs sont essentiels. Quelle surface vous faut-il pour vous sentir à l'aise dans votre salon ? Pour y recevoir vos amis ? Souhaitez-vous une salle à manger séparée ? Et la cuisine, sera-t-elle indépendante ou ouverte sur la pièce de vie ? C'est vraiment à vous de décider, contrairement à ce qui se passe lorsque l'on achète un bien déjà existant. Posez-vous aussi la question des pièces d'eau. Installerez-vous des grandes douches à l'italienne attenantes à toutes les chambres ou opterez-vous pour des baignoires ?

Tout cela, naturellement, il vous faudra l'agencer au mieux, en fonction de votre mode de vie. Chambres à l'étage, tout de plain-pied, cela ne dépend que de vous.

Une fois tout cela imaginé dans votre tête, vous pourrez vous essayer à le dessiner dans un premier plan global. C'est la photo de votre maison, telle que vous la rêvez. Ensuite, vous pouvez décider de confier ce croquis à un architecte ou à un maître d'œuvre, selon les cas, pour qu'il le transforme en document de travail. Vous pouvez aussi vous en servir comme d'une référence. Elle vous permettra de comparer les offres des différents constructeurs et de faire votre choix en fonction de vos envies réelles.



Construire votre maison,
**ET SI ON RÊVAIT
UN PEU ?**

Attention au PLU

Oui, on a le droit de rêver sa maison comme on la veut, mais il y a quand même un moment où la réalité va s'imposer. Alors, n'oubliez pas de jeter un œil au PLU de votre commune et aux règles spécifiques qui peuvent y être en vigueur, histoire de ne pas vous mettre en tête un aménagement qui n'est pas autorisé dans votre secteur.



Vous avez le lieu, vous avez le plan... Mais la maison de vos rêves, c'est bien plus que cela. Vous pouvez, par exemple, avoir une idée bien précise du type de matériaux que vous souhaitez. Serez-vous plus tentés par une construction traditionnelle ou par une ossature en bois ? Et pourquoi pas en métal (lire page suivante) ? L'aspect extérieur doit également être à votre image. Le voulez-vous plutôt contemporain avec, par exemple, des éléments métalliques ou préférez-vous des lignes plus traditionnelles ? Tout est possible et sachez que cela déterminera en grande partie le choix de votre constructeur.

Les ouvertures sont également très importantes pour ce qui est de l'aspect général de votre maison. La voulez-vous largement ouverte vers l'extérieur ? Quel type de fenêtres voyez-vous et quelles portes ?

Chez vous, du sol au plafond

A l'intérieur, le choix est également sans limites. Bien sûr, la décoration n'est pas de la responsabilité du constructeur. Mais l'agencement des pièces, leur volume, la circulation dans la maison sont, en revanche, de son ressort.

Un des éléments les plus importants, c'est bien sûr le revêtement au sol. Parquet, carrelage, tomettes, vinyle fantaisie ou imitation dalle cirée... Toutes les ambiances sont, là encore, envisageables. A cela répondra le revêtement des murs et des plafonds. Accordez aussi de l'importance aux éclairages. Viendront-ils du plafond ? Par combien de points ? Comment se combineront-ils à l'éclairage naturel ? Quant à la cuisine et ses équipements, ils s'ajoutent en général au prix initial de

la maison. Vous pouvez la créer comme vous la rêvez et y installer tout ce qui peut vous faire plaisir, dans la mesure de votre budget, bien évidemment. Un four vapeur, un long plan de travail, un immense frigo américain, un lave-vaisselle intégré...

Les pièces d'eau sont aussi des lieux d'intimité qui doivent vous ressembler absolument. Les vasques, les sèche-serviettes, les douches, les placards, tout cela se choisit en fonction de vos envies.

S'il y a un étage à votre construction, accordez également une attention particulière à l'escalier. C'est un élément de circulation central, mais aussi un marqueur fort dans une maison.



Construire votre maison, ET SI ON RÉVAIT UN PEU ?



Projetez-vous !

La maison de nos rêves, on l'a souvent dans la tête. Mais il n'est pas si facile de se projeter vraiment dans un projet concret. Pour y arriver, les nouvelles technologies nous offrent des possibilités très intéressantes. La première chose que vous pouvez faire, c'est réaliser un plan de votre maison en 3D, avec les aménagements que vous souhaitez. L'architecte ou le constructeur peuvent sans doute vous les fournir. Il est même désormais possible de voyager à l'intérieur de ces plans grâce à la réalité virtuelle. Se balader dans sa maison avant même qu'elle soit construite, c'est quand même assez magique. Certains constructeurs proposent aussi des mises en situation réelle, à l'échelle. Dans un espace libre, ils installent les éléments de votre maison, symbolisés par des formes en carton. Là, c'est physiquement que vous pouvez visiter votre future maison. Au-delà de ces projections, il est important de se préoccuper très tôt de ce que sera la décoration et l'ambiance de votre intérieur. Cela peut guider quantité de choix que vous aurez à faire. Pour cela, il faut lire la presse spécialisée, regarder des blogs ou des tutos de décoration et en parler, beaucoup, autour de vous. C'est aussi une façon de rendre votre projet réel, comme quand on prépare un beau voyage plusieurs mois à l'avance.



Quel matériau pour votre maison ?

C'est évidemment une question centrale et le choix dépend à la fois de vos envies et de votre budget. Le parpaing reste le matériau le plus économique et, de très loin, le plus utilisé en France. Environ 65 % des maisons françaises sont construites en parpaings. C'est un matériau particulièrement solide et résistant et il est facile à utiliser. Problème, il n'est pas très écologique et, surtout, dénué de performances énergétiques. Plus cher, mais nettement plus intéressant d'un point de vue énergétique, il y a le béton cellulaire, que l'on appelle souvent par le nom de la marque la plus connue : Siporex. C'est un matériau léger et isolant. Il est composé à 80 % de bulles d'air. Le reste, c'est du sable, du ciment, de la chaux et de la poudre d'aluminium. C'est un matériau qui gagne à être connu : moins de 5 % des maisons sont construites en ciment cellulaire. La brique creuse est l'autre matériau traditionnel de la construction individuelle.



On la trouve dans une maison sur quatre en France, environ. Constituée à base d'argile, elle possède des propriétés énergétiques, surtout dans sa version « monomur ». Chauffée à très haute température, elle est alors capable d'emmagasiner la chaleur et de la restituer ensuite. Le bois est un matériau qui a tendance à se développer. Il concerne aujourd'hui environ 10 % des constructions. C'est un matériau très écologique puisqu'il est issu de ressources naturelles et ne fait pas appel aux énergies fossiles dans sa fabrication. Il a d'excellentes capacités isolantes et il offre un confort de vie et un esthétisme très appréciés. Il peut être utilisé seul ou en association avec un autre matériau. D'autres matériaux sont également disponibles, en particulier le métal, en général de l'acier. L'avantage, comme avec le bois, c'est un montage rapide, puisque les éléments sont préfabriqués en atelier. Le chantier se limite à l'assemblage des éléments.

On trouve aussi des constructions en paille ou en chanvre, notamment pour des projets de maisons entièrement écologiques. Ces dernières restent cependant largement minoritaires.

Du rêve à la réalité

Il est important, dans le contexte actuel, qui est difficile pour la construction individuelle, de se rappeler que construire une maison est avant tout un magnifique projet de vie. Si l'on regarde sur le long terme, le poids de la conjoncture devient plus relatif. Cela permet de sortir de la morosité ambiante sur le sujet et, pourquoi pas, de relancer son projet...

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

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



TOURS PREBENDES

Charmante Maison Particulière de 150 m² avec jardin. Entrée, salon/salle à manger, cuisine. Aux étages : 5 chambres, bains, douche. Cave sous la maison. Jardin. Classe énergie D. Classe climat D. **634 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 610 000 € hors honoraires) Réf T3119



SAINT CYR SUR LOIRE

Quartier résidentiel, Superbe propriété ~ 296 m² éditée 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



TOURS PREBENDES NORD

EXCLUSIVITE Ravissante maison de famille ~ 130 m² avec jardin SUD et accès vélos. Entrée, salon, salle à manger, cuisine aménagée avec coin repas, cellier. Aux étages : 4 chambres, bureau, bains, douches. Cave voutée. Classe énergie D. Classe climat D. **587 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 565 000 € hors honoraires) Réf T3096



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 CLOCHEVILLE

Bel Hôtel Particulier ~ 213 m² avec cour. Vaste entrée, séjour ~ 40 m², salle à manger/cuisine A ~ 30m², 4 chambres, bureau, 3 douches, bains. Cave. Possibilité d'acquérir un garage à proximité. Possible activité professionnelle. Classe énergie D. Classe climat D. **988 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 950 000 € hors honoraires) Réf T3121



SAINT AVERTIN

Magnifique Demeure du XVIII^e siècles ~ 320 m² sur parc paysagé de 4 500 m² avec piscine. Entrée, 2 salons, cuisine A, 2 chambres, 2 douches, suite parentale. A l'étage : une suite, 2 douches, 2 chambres. Caves. Maison d'amis ~ 85 m². Garage et préau. Classe énergie C. Classe climat A. **1 299 060 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.10% TTC (Prix 1 260 000 € hors honoraires) Réf T3130

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

Location - Gestion Locative



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

www.lucilia-b-immobilier.fr



SIREN 45272004