

# DANS NOS VILLES.FR



Bilan et perspectives,  
*Quel marché immobilier  
en 2026 ?*

PAC, hybride, à condensation...  
*Quelle chaudière est la plus efficace,  
et au meilleur prix ?*

Investir dans l'immobilier  
avec moins de 50 000 €  
*en Indre-et-Loire*

# 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



02 47 70 12 70 02 47 31 16 16 02 47 60 22 15

\*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 - Crédit : Agence Référence



**420 000 €** Réf TAPP956674



**121 000 €** Réf TAPP955867

## TOURS

En exclusivité dans votre Agence Citya Béranger - Magnifique appartement de 102m<sup>2</sup> avec balcons. 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

## LA RICHE

IDEAL INVESTISSEMENT LOCATIF - Cet appartement lumineux de 41m<sup>2</sup> séduit par son agencement harmonieux et sa magnifique terrasse à ciel ouvert. la copropriété comporte 62 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 710,00 euros/an. Classe Energie C



**467 000 €** Réf TMAI155376

## LUYNES

EN EXCLUSIVITE - Découvrez cette charmante maison familiale de 190 m<sup>2</sup> offrant 5 chambres, un jardin de 600 m<sup>2</sup> et un double garage de 50 m<sup>2</sup> - A Luynes, située dans un environnement calme et sans vis-à-vis, cette belle maison construite dans les années 2000 offre un cadre de vie idéal pour une grande famille ou pour recevoir vos proches. Classe Energie C



**160 920 €** Réf TAPP958630



**215 000 €** Réf TAPP958073

## TOURS

EN EXCLUSIVITE chez Citya Béranger découvrez cet appartement de 40 m<sup>2</sup>. L'appartement se compose d'un salon séjour, d'une chambre, d'une cuisine équipée et une salle d'eau moderne et bien agencée. la copropriété comporte 162 lots, la quote-part est de 1 200,00 euros/an. Classe Energie D

## TOURS

Appartement T2 comprenant un salon séjour, une cuisine équipée, une chambre au calme, une salle d'eau et un WC séparé. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 3 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 954,00 euros/an. Classe Energie C

## TOURS

Appartement de 114 m<sup>2</sup>, comprenant un salon spacieux de 39 m<sup>2</sup>, quatre chambres, une salle de bain- douche, un balcon et un patio. Vous disposerez également d'une place de parking, d'une cave et d'un interphone pour plus de sécurité. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 41 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2 800,00 euros/an. Classe Energie C



**368 000 €** Réf TAPP956297



Réf TAPP949233

**140 000 €**

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Appartement T2 comprenant un salon de 24 m<sup>2</sup>, une chambre, une deuxième chambre de moins de 9 m<sup>2</sup>, une salle de bain et un balcon. Vous bénéficierez d'une place de parking, Le bien est soumis au statut de la copropriété , la copropriété comporte 175 lots , la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 653,00 euros/an. Classe Energie D



**140 000 €**

Réf TAPP947959



Réf TAPP960108

**380 000 €**

## TOURS

Venez découvrir ce Magnifique Duplex de 94 m<sup>2</sup> avec Terrasse de 50 m<sup>2</sup> et garage privatif - Vue Exceptionnelle sur le Lac de Tours. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 212,00 euros/ an. Classe énergie C.

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



**160 000 €** Réf TAPP947455

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Appartement T3 construit en 2015, d'une surface de 55 m<sup>2</sup> se composant de trois pièces, dont deux chambres avec placards, un séjour lumineux avec terrasse, offrant une belle luminosité tout au long de la journée. La résidence dans laquelle se trouve cet appartement est sécurisée, et avec ascenseur. De plus, un parking en sous-sol est inclus. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 40 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 438,32 euros/an. Classe Energie C



**200 000 €** Réf TAPP937330

## TOURS

Appartement T3 comprenant 2 chambres, un salon, 1 cuisine, ouverte et aménagée, 1 salle d'eau et une cave. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 3 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 790,00 euros/an. Classe Energie E



**168 000 €** Réf TAPP958990

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

À VENDRE SEULEMENT CHEZ CITYA SGTI : Appartement T2 de 43 m<sup>2</sup>- RÉSIDENCE DE STANDING - AVEC TERRASSE, DOUBLE PARKING ET CAVE. Copropriété 38 lots. Budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 872€/an. Classe énergie C.



**147 000 €** Réf TAPP953212



**178 000 €** Réf TAPP953495

## LA RICHE

À VENDRE : Charmant appartement T3, dans un quartier paisible et agréable. Avec une superficie de 66 m<sup>2</sup>, cet appartement est idéal pour une petite famille ou un couple à la recherche de confort et de praticité. Au deuxième étage d'un immeuble avec ascenseur, deux places de parking. Classe énergie C.



**181 000 €** Réf TAPP956118

## TOURS

À VENDRE SEULEMENT CHEZ CITYA SGTI : APPARTEMENT T2 TOURS CENTRE - DERNIER ETAGE - RESIDENCE DE STANDING. Copropriété comporte 65 lots, Budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2 600€/an. Classe énergie E.

# SOMMAIRE

R E

08

## BILAN ET PERSPECTIVES,

Quel marché immobilier en 2026 ?

14

## PAROLE DE NOTAIRES

Quel régime matrimonial choisir ?

17

## ACTU DU MOIS

Investir dans l'immobilier avec moins de 50 000 € en Indre-et-Loire

18

## PAC, HYBRIDE, À CONDENSATION...

Quelle chaudière est la plus efficace, et au meilleur prix ?

24

## TRAVAUX DE RÉNOVATION,

faut-il vraiment les faire soi-même ?

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°247 du 02 Décembre 2025  
au 05 Janvier 2026

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.



## Christophe Rousseau, Citya immobilier

### Les investisseurs soutiennent le marché de l'ancien

C'est une des grandes tendances de cette année 2025. Les investisseurs sont de retour sur le marché de la transaction immobilière. La pierre joue, actuellement, clairement son rôle de valeur refuge, dans une situation économique et politique incertaine.

Il y a plusieurs raisons à cela. La première, c'est la sécurité de cet investissement. Aujourd'hui, nous observons dans les biens que nous avons en gestion, un taux de vacance inférieur à 2 %, ce qui est très peu. Un bien en bon état n'a donc aucun mal à se louer et l'investissement est pérenne. Cela d'autant plus qu'en dépit d'une conjoncture

économique difficile, le taux d'impayé est, lui aussi, très faible. Et la garantie de loyer impayé qui est souvent demandée à la signature du bail vient encore sécuriser les revenus.

La tension sur le marché locatif a, en outre, entraîné une augmentation sensible des loyers. A Tours, par exemple, ils ont progressé d'environ 5 % en 2025 et d'autant les années antérieures. Un mouvement qui dure, d'ailleurs, depuis plus longtemps. Un T2 se loue aujourd'hui au prix d'un T3 il y a 7 ou 8 ans. En plus d'être sûr, l'investissement locatif est donc de nouveau rentable.

Tout cela fait que les banques jouent le jeu et prêtent actuellement sur de longues périodes, ce qui augmente le pouvoir d'achat des investisseurs. Et, face à la pénurie de nouvelles constructions et à l'absence d'incitation fiscale dans l'investissement locatif dans le neuf, les investisseurs se reportent logiquement sur l'ancien.



## AMBOISE

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

### AMBOISE 15 MIN 575 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,55 % TTC  
550 000 € hors honoraires



Belle longère entièrement restaurée d'environ 350 m<sup>2</sup> offrant en RDC, grande pièce de vie, salon, suite parentale avec SDE. A l'étage : Grande mezzanine de 50 m<sup>2</sup>, 4 chambres, SDB, SDE, salle de jeux. Grange d'env 140 m<sup>2</sup> restaurée, maison à rénover, bureau avec accès indépendant... Parc d'env 1 hectare avec verger. DPE D. Réf 1652. Tel : 02 47 30 51 56

### POCE SUR CISSE 249 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,18 % TTC  
239 000 € hors honoraires



Maison récente de plain pied comprenant : entrée, cuisine, cellier, salon/séjour, dégagement, trois chambres dont deux avec placards, salle de bains, wc - Garage - Terrain de 913 m<sup>2</sup> - Chauffage pompe à chaleur DPE C. Réf 1644A. Tel : 02 47 30 51 56

### AUX PORTES D'AMBOISE 315 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC  
300 000 € hors honoraires



Au coeur d'un village avec école et à 5mn des commerces, maison bourgeoise du 19ème alliant charme de l'ancien et confort moderne : cuisine/salle à manger A/E, salon. Au 1<sup>er</sup> : 3 chambres, salle d'eau/wc. Une petite dépendance et une cave. Jardin de 400 m<sup>2</sup> sans vis à vis clos de murs avec puits. DPE C. Réf 1686A. Tel : 02 47 30 51 56

### AMBOISE 499 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,39 % TTC  
478 000 € hors honoraires



Agréable maison contemporaine offrant de belles prestations et une décoration soignée. Entrée, vaste séjour avec poêle, cuisine A/E, véranda donnant sur le jardin, arr-cuisine, chambre avec SDE. A l'étage, grand palier, bureau, 4 chambres dont deux avec dressing, SDB. Garage double. Jardin clos paysager. DPE B. Réf 1696. Tel : 02 47 30 51 56

## VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République  
02 47 52 67 28

### SAINT CYR SUR LOIRE 790 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,00 % TTC  
760 000 € hors honoraires



Découvrez cette maison de charme avec ses 8 pièces et une surface de 200 m<sup>2</sup>. Séjour de 49 m<sup>2</sup> avec poêle à bois, 4 pièces d'eau, 5 chambres, dont une en RDC et une belle suite parentale à l'étage. S-sol complet et garage. Terrain de 440 m<sup>2</sup> avec jardin agréable clos paysagé au calme. DPE C. Réf 2423. Tel : 02 47 46 24 80

### SAINT CYR SUR LOIRE 582 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,00 % TTC  
760 001 € hors honoraires



Maison d'architecte dans un secteur recherché de St Cyr. Elle offre env 213 m<sup>2</sup> : Entrée, Salon-séjour avec poêle, Cuisine A/E donnant sur terrasse, Cellier, 4 Chambres dont une en RDC, Sd'eau, Sbains, 2 ateliers dont 1 bureau-atelier d'artiste baigné de lumière. Le tout sur un terrain clos et arboré env 520 m<sup>2</sup>. DPE D. Réf 1356. Tel : 02 47 46 24 80

### SAINT CYR SUR LOIRE 420 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC  
760 002 € hors honoraires



Situé au dernier étage d'une résidence récente Très bel appartement de 102 m<sup>2</sup> au sol et 86,45 carrez. Entrée, Vaste pièce de vie, une cuisine ouverte équipée, 2 Chambres, Sd'eau. Terrasse env 90 m<sup>2</sup>, 2 Garages et 1 cave complètent l'ensemble. Copropriété de 58 lots, charges annuelles 1773€. DPE C. Réf 2566. Tel : 02 47 46 24 80

### NOTRE-DAME-D'OE 336 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,22 % TTC  
320 000 € hors honoraires



Jolie maison de 2010 implantée sur une parcelle de terrain d'env 600 m<sup>2</sup>. Au Rdc : Une belle pièce de vie avec cuisine ouverte A/E, Cellier, dégagement, chambre, sde. A l'étage : palier, 3 chambres parquetées et sdb. Pour compléter la maison bénéficie d'un garage d'env 25 m<sup>2</sup> avec grenier. DPE C. Réf 2521. Tel : 02 47 46 24 80

## ST-CYR/LOIRE

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

### VERNOU SUR BRENNE 462 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC  
440 000 € hors honoraires



Cadre Exceptionnel en plein Bourg dans un endroit calme, belle maison d'architecte très lumineuse de 1999 offrant RDC Entrée salon avec cheminée salle à manger cuisine A/E, AC chambre SDE. étage mezzanine 2 chambres dressing, SDB,WC. s/s total 2 garages. Le tout sur env. 1500 m<sup>2</sup> de jardin clos. DPE D. Réf 1551. Tel : 02 47 52 67 28

## BLÉRÉ

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### VOUVRAY 249 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,17 % TTC  
235 000 € hors honoraires



Bourg de Vouvray, dans résidence sécurisée au RDC, Appartement T3 avec terrasse et jardin offrant entrée séjour cuisine A/E avec îlot central, 2 chambres, salle d'eau, WC. 2 Places de parking et cave en sous-sol. DPE B. Nombre de lots en copropriété : 59 Charges courantes annuelles copropriété : 1273,7 €. Réf 1627. Tel : 02 47 52 67 28

### VOUVRAY 670 000 €

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



Confortable maison située dans un bourg avec tous commerces et environnement boisé, vous trouverez confort, volume et charme. Construite avec des matériaux de qualité, vous entrez dans un hall desservant un salon séjour en L avec cheminée en pierre, corniches et accès à une vaste terrasse de 170 m<sup>2</sup>, cuisine indépendante équipée, 2 chires, SDE, dressing et buanderie. A l'étage desservi par un escalier en traversin, 4 belles chires et une SDB complète. Pour compléter un Sous sol total dont une partie aménagée en cuisine d'été et salle de jeux, garage, cave. Le terrain arboré est clos avec divers espaces dont un détente piscine et un parking voitures DPE : C. Réf 2549. Tel : 02 47 52 67 28

### SAINT CYR SUR LOIRE 124 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur



Découvrez ce programme neuf allant du T1 au T4 idéalement situé, proche commerces, bus fil bleu et un environnement verdoyant. Cette résidence de standing dont la livraison est prévue pour le 4ème trimestre 2027 vous séduira par Luminosité, son intimité et son calme. Renseignez vous pour connaître votre futur projet Laure DORADOUX 0683453521 Réf 1628.

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



## TOURS, QUARTIER CATHÉDRALE - MAISON DE VILLE RÉNOVÉE

Dans l'un des quartiers les plus prisés du centre historique de Tours, cette élégante maison de ville entièrement rénovée séduit par l'alliance parfaite de l'ancien et du contemporain. Matériaux haut de gamme, finitions soignées, domotique et lumière omniprésente, signent une rénovation d'exception. La demeure offre une belle pièce de vie parquetée, une cuisine, un bureau, quatre chambres, une salle de bains et une salle d'eau. Le dernier étage accueille un espace de jeux idéal pour les enfants. Un sous-sol aménagé complète cette jolie maison, qui bénéficie d'un agréable jardin clos de murs avec terrasse, véritable havre de paix, sans vis-à-vis, à deux pas de la gare et de la Cathédrale.

DPE : B/B

Prix HAI : 873 600 € (prix net vendeur : 840 000 € - honoraires de 4 % TTC à la charge de l'acquéreur)

Bien présenté par BARNES Centre Sologne Val de Loire : [centre@barnes-international.com](mailto:centre@barnes-international.com) - +33 (0)6 16 50 74 58

**BARNES CENTRE**  
"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris  
+33 (0)7 52 04 22 73 | [centre@barnes-international.com](mailto:centre@barnes-international.com)

[BARNES-INTERNATIONAL.COM](http://BARNES-INTERNATIONAL.COM)

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Votre agence,

## BARNES CENTRE SOLOGNE VAL DE LOIRE à Salbris

### Comment évolue le marché des belles demeures dans le Val de Loire ?

Que ce soit dans le cadre d'une résidence principale ou secondaire, le marché reste dynamique malgré un contexte immobilier plus prudent ; les acquéreurs privilégient la qualité et la situation géographique. Le Val de Loire séduit par sa proximité avec Paris, son patrimoine classé et son cadre naturel. Nous constatons une forte demande pour les biens authentiques, souvent en pierre, à moins de 2h de la capitale. Les maisons de campagne rénovées, les longères et les petites propriétés avec parc ou dépendances rencontrent un vrai succès, surtout pour les biens situés autour de Tours, Amboise, Blois ou Cheverny.

### Quels types de biens recherchent les acheteurs et à quels prix ?

Les biens les plus convoités offrent une belle surface habitable, souvent plus de 250 m<sup>2</sup>, un grand terrain, avec piscine ou un potentiel d'aménagement. Dans les secteurs prisés, une propriété de charme se négocie entre 500 000 et 800 000 €. Les demeures de prestige, manoirs ou maisons de maître, dépassent souvent le million d'euros. Les acheteurs souhaitent des biens prêts à habiter, avec peu de travaux, de bonnes performances énergétiques et surtout sans nuisances sonores ou visuelles. Les rénovations lourdes attirent moins, même si certaines opportunités subsistent pour les connaisseurs.

### Comment les acheteurs perçoivent-ils l'investissement dans une résidence, qu'elle soit principale ou secondaire ?

On n'achète plus seulement pour les vacances, mais dans une logique patrimoniale et familiale. Même si certains y voient aussi un potentiel locatif saisonnier, sans en faire une priorité,



Proche Vendôme, Abbaye du 12<sup>e</sup> siècle sur 159 ha

la plupart des acquéreurs voient la résidence secondaire comme une valeur refuge, un bien tangible dans une période d'incertitude économique. L'idée de transmettre une maison de famille et de profiter d'un environnement naturel privilégié.

### Quels sont les bons réflexes à adopter, pour acheter ou vendre sa résidence dans le Val de Loire ?

Pour les acquéreurs, l'essentiel est de définir un projet clair : résidence liée à une passion (chasse, équestre...), investissement patrimonial ou bien mixte avec location saisonnière. Il faut examiner soigneusement l'état du bien (toiture, chauffage, isolation) et anticiper les coûts d'entretien. Miser sur un emplacement vivant toute l'année, un accès facile et des commerces de proximité, garantit une meilleure valorisation dans le temps.

Du côté des vendeurs, un entretien soigné et des diagnostics à jour permettent une commercialisation plus dynamique. Les biens rénovés, économies en énergie et sans travaux lourds trouvent preneur plus rapidement. Dans un marché sélectif, la juste estimation est essentielle : un prix trop ambitieux ralentit les ventes, alors qu'un prix réaliste attire une clientèle sérieuse et assure une transaction équilibrée.

Monsieur LHOMME Bertrand, Responsable secteur Touraine  
Monsieur Cédric COCHETON (EI), Secteur Blois

**BARNES**  
INTERNATIONAL REALTY



36 rue d'Auvergne  
ZA Les Champs de Salbris  
41300 SALBRIS



+33 (0)2.36.14.71.43



centre@barnes-international.com

# Bilan et perspectives

## QUEL MARCHÉ IMMOBILIER EN 2026 ?

**En cette fin d'année 2025, le secteur de l'immobilier se trouve un peu entre deux eaux. Des taux et des prix de vente stabilisés apportent de l'espoir, mais 2026 sera-t-elle vraiment l'année du rebond ?**



### De ventes qui repartent à la hausse

C'est la première vraie satisfaction de l'année 2025. Le nombre des transactions est en hausse sensible par rapport à l'année précédente. Le plus bas a été atteint à la fin de l'année 2024. En décembre, selon la Fnaim, sur douze mois glissants, on était à moins de 850 000 ventes signées. Depuis, la courbe remonte lentement mais sûrement. En avril, le cap des 900 000 transactions était en vue (892 000). Ce cap devrait être atteint et même légèrement dépassé à la fin de l'année. Les prévisions les plus optimistes tablent sur un total de près de 940 000 ventes en 2025.

Tempérons toutefois les enthousiasmes en rappelant que ce niveau demeure assez bas. On était à 1 166 000 transactions fin 2022 et 1 230 000 fin 2021. Le rebond de 2025 intervient, en effet, après trois années de baisse consécutives, au cours desquelles le marché s'est comprimé de 33 %.

Notons également que le taux de rotation des biens, qui avait lui aussi beaucoup baissé, revient dans la moyenne de long terme, à 2,4 % (Fnaim).



### Des prix qui se stabilisent

Sur le front des prix, les mouvements sont plus difficiles à analyser car de nombreux facteurs entrent en jeu. Mais une tendance générale semble tout de même assez claire : depuis le début de l'année 2024 et encore plus en 2025, les prix sont entrés dans une phase de stabilisation. En 2022 et 2023, ils avaient enregistré leur plus forte baisse depuis 15 ans, mais elle intervenait après la hausse la plus spectaculaire depuis au moins aussi longtemps.

Naturellement, tous les biens et toutes les localisations ne sont pas concernés de la même façon. La jolie maison de famille, sans travaux, bien isolée, avec ses trois chambres et son jardin dans une ville moyenne de l'ouest de la France reste à un niveau de prix élevé. A contrario, l'appartement en DPE F ou G, dans un centre-ville en perte de vitesse, peut subir une décote bien plus sévère.

Quoiqu'il en soit, il serait illusoire d'attendre un effondrement général des prix en 2026. Un léger mouvement de reprise, sur les biens les plus prisés n'est, au contraire, pas à exclure.



**Patrice Besse**

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère  
Immobilier parisien



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

En vente dans le Val de Loire



Entre Tours et Amboise, dans un bourg,  
un ancien logis du 15e s. entouré de ses jardins, sa cour et son pré  
Ref 802287 - DPE E/B 795 000 €

En vente en Centre-Val de Loire



À 25 min de Vendôme,  
une maison bourgeoise du 18e s., avec dépendance et jardin  
Ref 214810 - DPE D/D 498 000 €



En vente à Blois



En Toscane tourangelle, dans un bourg historique,  
un hôtel particulier restauré avec cour et jardins  
Ref 570774 Vente en exclusivité - 550 000 €

En vente en Indre-et-Loire



Dans la vallée de la Loire, proche de Chinon, une demeure du 18e s.,  
ses communs du 16e s. et ses jardins à la française et à l'anglaise  
Ref 748486 - DPE E/B 995 000 €



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

01 42 84 80 85



## Un marché locatif toujours très tendu

Bonne nouvelle concernant le prix des loyers : globalement, ils ont tendance à revenir à des valeurs plus raisonnables ou, en tout cas, à ne plus augmenter. Et cela devrait encore être le cas en 2026. Mais cela arrive après plusieurs années de hausse continue.

Le problème majeur sur le marché locatif, c'est clairement la difficulté



pour les candidats à la location à trouver un logement qui leur convienne. Cela tient à plusieurs facteurs. Le nombre de demandeurs est plus élevé. Les ménages qui n'ont pas pu acheter pour des raisons liées au marché de la transaction, restent ou redeviennent locataires. Selon la Fnaim, le taux de propriétaires a baissé de près de 1% depuis 2014 en France. Cela représente 240 000 locataires en plus. Ce mouvement est encore plus marqué dans les grandes villes où, justement, le marché locatif est particulièrement tendu. Dans le même temps, l'offre locative diminue. Des logements classés en « passoires énergétiques » sortent du marché. Les logements neufs qui ne sont pas achetés par des investisseurs privés (et donc pas construits), eux, n'y entrent pas.

## Le neuf toujours à la peine

Le retour du PTZ pour tous, désormais mobilisable pour les maisons individuelles neuves, a permis un rebond de cette activité en grande difficulté depuis des mois. Un peu moins de 51 000 maisons avaient été construites en 2024. Fin juillet 2025, sur douze mois glissants, on était déjà à près de 62 000 unités. Un léger mieux qu'il faut toutefois mettre en comparaison avec les presque 140 000 maisons individuelles qui avaient été commercialisées en 2021.

Sur le front du collectif, la situation est assez contrastée. Globalement, selon les données de la Fédération Française du Bâtiment, la décrue se poursuit, avec un peu moins de 110 000 ventes à fin juillet sur douze mois glissants, contre 116 400 en 2024. Mais la situation est différente selon les secteurs. La vente aux institutionnels

décroît légèrement, conséquence de la fin des plans de soutien spécifiques. La vente aux particuliers, elle, se maintient aux alentours des 60 000 unités. Mais, à y regarder de plus près, on constate une timide reprise des ventes aux particuliers qui achètent pour habiter leur logement et une dégringolade de la vente aux investisseurs particuliers. On est tombé en juillet 2025 (sur douze mois), à moins de 15 000 unités vendues. On était à plus de 52 000 en 2021.

Les prix de vente du neuf sont plutôt orientés à la baisse depuis quelques mois. Pour autant, une réelle reprise de l'immobilier neuf ne sera pas possible sans une action résolue des pouvoirs publics, à base d'incitations fiscales et d'accompagnement des acquéreurs.





**NOUVEAUTÉ**



Réf 37939



Réf 37925

**NOUVEAUTÉ**



Réf 37931

**FONDETTE**

**627 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.50% TTC  
(Prix 600 000 € hors honoraires)

Maison de charme 6 p, 198 m<sup>2</sup> aux portes de Fondettes : lumineuse, au calme, sans vis-à-vis, 5 ch dont 2 suites, grand séjour 56 m<sup>2</sup>, terrain 2000 m<sup>2</sup>, piscine 8x4, garage + carport. Visite virtuelle sur demande. Classe énergie : D

**SAINT-CYR-SUR-LOIRE**

**164 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.19% TTC  
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Saint-Cyr, T2 46 m<sup>2</sup> balcon, vue dégagée, parking sécurisé. Résidence 2002 avec ascenseur. Séjour lumineux, cuisine séparée, chambre avec placards, SDE, WC. Chaudière gaz 2024, ravalement 2017. Classe énergie : C

**SAVONNIÈRES**

**595 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.39% TTC  
(Prix 570 000 € hors honoraires)

Berthenay, grange rénovée 2018 : 7 p, 210 m<sup>2</sup>, pièce de vie 70 m<sup>2</sup> avec 4 m HSP, 5 ch dont suites, mezzanine, terrain clos 1920 m<sup>2</sup>, terrasse, dépendances, garage + carport. Confort moderne : géothermie, clim, poêle, domotique. Classe énergie : A

**NOUVEAUTÉ**



Réf 85592152



Réf 86230537



Réf 37896

**DRUYE**

**231 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5.36% TTC  
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Druye centre, 140 m<sup>2</sup> : séjour 51 m<sup>2</sup> + cuisine 11 m<sup>2</sup>, pièce 20 m<sup>2</sup>, 4 ch, possibilité suite parentale. Jardin clos 600 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis, garage, double accès véhicules. Gare et école à pied. Travaux à prévoir. Classe énergie : D

**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**200 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5.58% TTC  
(Prix 189 423 € hors honoraires)

Plain-pied 82,5 m<sup>2</sup> à Joué-lès-Tours – Jardin 332 m<sup>2</sup>, 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**

**439 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.52% TTC  
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Joué sud, lotissement calme, maison 160 m<sup>2</sup> sur 600 m<sup>2</sup> de terrain clos. Garage, pergola sans vis-à-vis, cabane de jardin, climatisation, confort et beaux volumes. Classe énergie : C

**NOUVEAUTÉ**



Réf 37993

**NOUVEAUTÉ**



Réf 37938

**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**349 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.17% TTC  
(Prix 335 000 € hors honoraires)

Maison tourangelle 132 m<sup>2</sup> entre Joué et Ballan : séjour 57 m<sup>2</sup> avec poêle, cuisine 12 m<sup>2</sup>, 3 ch + mezzanine, SDB, 2 WC. Jardin 500 m<sup>2</sup> avec terrasse, garage et atelier. Matériaux anciens, chauffage central, portail motorisé. Classe énergie : D

**CHINON**

**239 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 2.58% TTC  
(Prix 233 000 € hors honoraires)

Chinon centre historique : appart. de charme 93 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux, salon 20 m<sup>2</sup> avec poêle, SAM 23 m<sup>2</sup>, cuisine + cellier, 3 ch dont 1 indépendante avec SDE, dressing, cave. Chauffage inertie, petite copro sans charges. Classe énergie : F



## Quels taux en 2026 ?

La santé du marché de l'immobilier en 2026 dépendra beaucoup de l'évolution des taux d'intérêt. Les taux, on le sait, ont connu une baisse sensible, passant de 4,21 % en décembre 2023 à 3,11 % en mai 2025. Une érosion bien plus lente et moins marquée que la hausse de l'année précédente, mais qui a quand même redonné une réelle bouffée d'air aux acquéreurs.

Depuis le milieu de l'année 2025, le mouvement de baisse s'est quasiment arrêté. En juillet, la banque centrale européenne a mis fin à une série de huit baisses consécutives de ses taux directeurs.

Toute la question est de savoir sous quelles hospices se placera 2026.

L'instabilité politique, la dette de la France, la dégradation de sa note par plusieurs agences de notation internationales, tout cela pourrait laisser présager un rebond des taux d'intérêt. Mais force est de constater que, pour le moment, les signaux des banques indiquent plutôt le contraire. En novembre, plusieurs d'entre elles ont choisi de baisser légèrement leurs taux pour la première fois depuis plusieurs mois. 2026 s'annonce très concurrentielle dans le secteur bancaire et l'hypothèse d'une stabilisation globale des taux est, à ce jour, la plus plausible.



## Un volume de crédit en hausse



Autre point très encourageant, depuis le milieu de l'année 2024, la production de crédit en France (c'est-à-dire le volume d'argent prêté par les banques pour des achats immobiliers) ne cesse de croître. Sur une base 100 en 2020, on était tombé à 40 au printemps 2024. L'indice 60 a été dépassé à l'été 2025 et ce mouvement ne semble pas ralentir. Certes, les banques sont prudentes, notamment en ce qui concerne le financement des travaux et la performance énergétique des logements achetés, mais les robinets du crédit ne sont pas fermés. Mais, là encore un rappel historique n'est pas inutile. Le volume de crédit a été divisé par trois en deux ans, entre 2022 et 2024. On est aujourd'hui sur un volume comparable à celui de l'année 2016 (source, Fnaim).

## Le logement, grande préoccupation des Français.

On l'a vu, les éléments d'optimisme existent pour 2026, à commencer par la stabilisation des taux d'intérêt et celle des prix de vente. Deux éléments majeurs pour initier une vraie reprise des transactions. Il y a bien sûr, aussi, quelques nuages menaçants dans le ciel de ce possible rebond. On peut citer l'instabilité politique et le contexte géopolitique, mais il y a aussi, par exemple, le poids croissant de la taxe d'habitation ou les coupes dans le dispositif MaPrimeRénov'.

Quo qu'il en soit, une chose est sûre, le logement est en train de s'imposer comme une des préoccupations principales des Français. Une étude de la Fnaim montre que 58 % de nos compatriotes estiment qu'il est « assez difficile » ou « très difficile » d'acheter, de louer un logement ou d'avoir accès à un logement social. Ce chiffre est de 50 % pour l'accès à la santé et de 46 % pour l'accès à l'emploi. Donner un toit à sa famille est et restera toujours, une priorité.



TOURS

**244 800 €**

Honoraire inclus charge acquéreur

(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 12989

Classe énergie : E

Tours - Quartier Sainte Radegonde Rue calme et agréable maison 5 pièces 125 m<sup>2</sup> hab. Rdc entrée avec placard, chambre, salle d'eau avec WC, cuisine d'été, chaufferie, garage. A l'étage, séjour lumineux 20 m<sup>2</sup> (cheminée insert), grande cuisine, 3 chambres, salle de bains - parcelle 650 m<sup>2</sup> entièrement close et sans vis-à-vis. Tél 02 47 70 15 15

TOURS

**130 000 €**

Honoraire inclus charge acquéreur

8.33% TTC

(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 662

Classe énergie : D

Tours hyper centre quartier Colbert, appartement lumineux de 38 m<sup>2</sup> offrant séjour avec coin cuisine ouvert aménagé, grande chambre avec petit balcon, salle de bains avec WC. Au premier étage d'un immeuble ancien, avec faibles charges, fenêtres doubles vitrages. Idéal investissement locatif. Classe énergie D. Tél 02 47 61 54 54

SACHE

**249 000 €**

Honoraire inclus charge acquéreur

3.75% TTC

(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 8721

Classe énergie : B

Charmante maison moderne de plain-pied offrant 93,69 m<sup>2</sup> en parfait état. Elle propose une entrée avec placard, un séjour lumineux, cuisine ouverte A&E, buanderie, dégagement qui dessert 3 chambres avec placards, salle de bains avec douche et baignoire. Une terrasse agréable et un jardin privatif. Située en centre-ville, à deux pas d'une école. Tél 02 47 73 73 73

MONNAIE

**380 000 €**

Honoraire 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. Prix attractif. Tél 02 47 74 00 05

JOUE LES TOURS

**68 900 €**

Honoraire inclus charge acquéreur

11.13%

(Prix 62 000 € hors honoraires)

Réf 8711

Classe énergie : C



Studio de 23 m<sup>2</sup> VENDU LOUÉ, (340 € HC + 30 € soit 370 € CHARGES COMPRIMÉES). Proches tous commerces et bus, non loin rocade, à 500 mètres du tramway, dans résidence sécurisée avec ascenseur. Tél 02 47 73 73 73

MOTHONDON

**348 800 €**

Honoraire inclus charge acquéreur

5.45% TTC

(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 333

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 cuisine moderne et entièrement équipée. La maison dispose d'une chambre en rez-de-chaussée avec salle de bain, ainsi que de plusieurs chambres à l'étage. Tél 02 47 74 00 05

Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73

31 - 33 Rue Gamar - JOUÉ-LÈS-TOURS

Agence de la place - 02 47 74 00 05

12 Pl. Jean Jaurès - CHÂTEAU-RENAULT



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

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)

# QUEL RÉGIME MATRIMONIAL CHOISIR ?

Le contrat de mariage est un acte juridique, établi par un notaire, qui permet aux époux de choisir leur régime matrimonial. Le régime matrimonial est l'ensemble des règles applicables à la gestion et à la propriété des biens des époux.

## Quel est le régime applicable sans contrat de mariage ?

En l'absence de contrat de mariage, les époux sont soumis au **régime légal de la communauté d'acquêts**. Dans ce régime, les biens possédés avant le mariage et ceux reçus par donation ou succession demeurent la propriété propre de chaque époux. Les biens achetés pendant le mariage constituent des biens communs aux deux époux.

Les époux sont tenus des dettes nées pendant la communauté. En cas de divorce, les biens communs sont en principe partagés par parts égales.

Il est possible de choisir le régime de la communauté légale, mais de l'aménager par contrat de mariage en y incluant des clauses adaptées à la situation familiale et patrimoniale des époux, par exemple, une clause de partage inégal ou de préciput (qui permet au conjoint survivant de prélever sur la communauté avant tout partage, un bien ou une somme d'argent).

Ce régime ne convient pas à toutes les situations, notamment en présence d'un conjoint exerçant une profession indépendante. Les époux peuvent préférer un autre régime que la communauté légale.

Chaque époux gère ses biens comme il l'entend, sauf le logement familial.

Il est possible d'insérer une clause pour mettre en commun certains biens tels que la résidence principale.

Chaque époux est personnellement responsable des dettes contractées en son nom personnel.

**La participation aux acquêts** est un régime mixte. Il fonctionne comme une séparation de biens pendant le mariage et comme une communauté à la dissolution du mariage.

Au partage, le notaire évalue l'enrichissement de chaque époux durant le mariage, qui est ensuite partagé entre eux. Ainsi, l'époux qui s'est le moins enrichi profite de l'enrichissement de l'autre.

Il est enfin possible pour les époux **d'adopter la communauté universelle**, dans laquelle tous leurs biens forment une seule masse commune (sauf pour les biens propres qui en ont été exclus). Ils sont tous les deux responsables de l'ensemble des dettes. Ce régime est souvent accompagné d'une clause d'attribution intégrale de la communauté au profit de l'époux survivant. Elle lui permet en cas de décès, de recueillir la pleine propriété des biens communs.

## Pourquoi consulter un notaire ?

Le contrat de mariage est conclu avant le mariage. Les époux peuvent également changer à tout moment de régime matrimonial devant un notaire. Ce dernier est là pour les conseiller, et leur établir un contrat sur mesure.





**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**

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

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

**02 47 36 25 52**

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

# ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



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

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



## Actus du mois

ACTU SUR TOURS

### Investir dans l'immobilier avec moins de 50 000 €

Vous avez moins de 50 000 € en poche et vous ne voulez pas avoir recours à un prêt immobilier, quels sont les solutions d'investissement qui s'offrent à vous en Indre-et-Loire ?

#### Première option : un bien en viager

Avec un bouquet (c'est la somme à verser au vendeur au moment de la vente) de moins de 50 000 €, vous pouvez vous offrir une maison en secteur rural, dans des communes comme Saint-Épain ou l'Île Bouchard, par exemple. Il est difficile de donner un prix moyen, puisque cela dépend du montage financier voulu par le cédant, mais des maisons d'une centaine de mètres carrés, avec trois chambres et un peu de terrain, sont accessibles sous cette barre. Attention cependant, vous aurez aussi une rente viagère à payer tous les mois et vous ne disposerez de votre bien qu'au décès du cédant.

#### Deuxième option : le petit appartement à louer

On ne va pas se mentir, sous la barre des 50 000 €, le choix est limité dans l'agglomération tourangelle. On

pourra tout de même s'offrir un studio à Tours nord ou à Joué-lès-Tours, mais en regardant plutôt du côté des résidences seniors ou des résidences étudiantes. On entrera plus facilement dans le budget d'un joli studio dans des villes comme Loches ou Azay-le-Rideau.

#### Troisième option : l'immobilier alternatif

L'immobilier, c'est aussi les parking et les garages. Avec une enveloppe de moins de 50 000 €, c'est peut-être de ce côté qu'il faut regarder. Dans les communes de l'agglomération tourangelle, une place de parking souterrain ouverte se négocie entre 12 et 15 000 €. On est entre 15 000 et 20 000 € pour un box fermé. Attention, dans le centre-ville de Tours, les prix peuvent s'envoler. Mais la rentabilité est au rendez-vous et les contraintes minimales.



M. Pays / Agence Projectil

## PTZ + Meilleur taux = Votre achat gagnant !



**Pas besoin de magie de Noël pour un bon crédit**

**Juste un bon courtier**

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



**Meilleurtaux**  
PLACEMENT - ASSURANCE - CRÉDIT

# PAC, hybride, à condensation... QUELLE CHAUDIÈRE EST LA PLUS EFFICACE, ET AU MEILLEUR PRIX ?

**Choisir un système de chauffage, c'est souvent un vrai casse-tête. Entre les performances, le coût d'installation, les économies d'énergie envisageables, le choix n'est pas évident. Petit tour d'horizon pour s'y retrouver.**



## PAC air-eau : championne en titre

Avec la PAC air-eau, il s'agit d'aller chercher dans l'air extérieur l'énergie pour alimenter le système de chauffage. A l'installation, il faut compter environ 130 € d'investissement par mètre carré chauffé soit 13 000 € pour une maison de 100 m<sup>2</sup>. C'est 30 % de plus que pour une PAC air-air ou une chaudière traditionnelle électrique. Mais c'est moins qu'une PAC hybride ou une solution de géothermie. C'est à l'usage que la PAC air-eau prend le dessus. Les économies d'énergie sont estimées à 35 % de la facture environ, pour une rentabilité atteinte en 6 à 10 ans. Son principal atout est son efficacité énergétique remarquable. Avec un Coefficient de Performance (COP) compris entre 5 et 5,5, elle surpasse la PAC air-air qui plafonne à 4.

De plus, la PAC air-eau peut être subventionnée par MaPrimeRénov' de 3 à 5 000 € selon les revenus du ménage et bénéficie d'une TVA réduite à 5,5 %.

Mais dans les régions où l'hiver est rigoureux, elle peut dépenser beaucoup d'énergie pour maintenir la température souhaitée. Dans ce cas, une solution hybride est sans doute préférable.

## PAC air-air : la moins chère

A l'installation, la PAC air-air est moins chère que sa cousine air-eau. Il faut compter environ 100 €/m<sup>2</sup> à chauffer. Mais, elle n'est pas éligible à MaPrimeRénov' et elle est soumise à une TVA de 20 %. Autre inconvénient, cette chaudière ne fonctionne que pour le chauffage. Pour l'eau chaude, il vous faudra un système d'appoint. C'est la solution idéale, donc, en complément et dans une région tempérée.

Beaucoup plus lourde en termes d'installation, la PAC géothermique va chercher l'énergie non pas dans l'air, mais dans le sol. Selon le modèle de captage (horizontal ou vertical), l'investissement va de 14 à 25 000 € en moyenne. Une solution onéreuse à l'achat, donc, mais aux performances comparables à celles d'une PAC air-eau. Son avantage est d'être totalement indépendante des conditions climatiques car la température du sol, surtout en profondeur, ne varie que très peu. Cela en fait une excellente candidate pour les régions au climat rigoureux. Elle aussi est éligible à MaPrimeRénov'.



# Conforama

Du 28 octobre au 25 décembre 2025

UN NOËL  
HOHOHO  
EN  
PROMOS!

Canapé  
d'angle convertible  
réversible Olympe  
1798€

899€

Dont 35€ d'éco-  
participation

SEULEMENT  
2000  
PIÈCES

-50%

Tapis Leonard  
à partir de  
79€  
39,99€

Dont 0,12€ d'éco-  
participation

SEULEMENT  
1400  
PIÈCES

-50%

PAYEZ EN

à partir de 300€ d'achats  
du 28/10/2025  
au 25/12/2025

10X  
SANS FRAIS<sup>(1)</sup>  
(hors cuisine)

KRUPS

Robot café  
399€  
249€99

-150€



JUSQU'À  
-50%<sup>(1)</sup>  
SUR LE MEUBLE  
ET LA DÉCO

(1) Voir p.60. \* La réduction ne s'applique pas au montant de l'éco-participation. (1) Produits signalés en magasin par étiquettes spéciales. La réduction ne s'applique pas au montant de l'éco-participation.

(2) UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.

37, avenue Grand Sud  
37170 CHAMBRAY-LÈS-TOURS

Du lundi au vendredi de 10 h à 19 h et le samedi de 9 h 30 à 19 h 30

OUVERTURE LES DIMANCHES 30 NOVEMBRE  
ET 7, 14, 21 DÉCEMBRE

PAC, hybride, à condensation...

**QUELLE CHAUDIÈRE EST LA PLUS EFFICACE, ET AU MEILLEUR PRIX ?**

## Chaudière à condensation : le compromis

Le principal avantage d'une chaudière à condensation, c'est son prix. Il faut compter, selon les cas spécifiques, entre 40 et 60 € par mètre carré chauffé, soit 40 % de moins qu'une PAC air-air et plus de deux fois moins qu'une PAC air-eau. Mais attention, depuis le 1er mars 2025,



cet équipement n'est plus éligible à MaPrimeRénov' ni à aucune autre aide de l'État et sa TVA est repassée à 20 %. Cela s'explique par le fait qu'une chaudière à condensation, même si elle est plus performante qu'une chaudière classique, fonctionne tout de même avec de l'énergie fossile, le gaz, en l'occurrence.

Pour ce qui est des économies réalisées, la chaudière à condensation est moins performante qu'une PAC, avec une économie moyenne de l'ordre de 30 %. Mais, sur une année, cela représente déjà un gain non négligeable sur les factures d'énergie. La chaudière à condensation a aussi l'avantage d'être performante dans toutes les conditions climatiques. Pour ceux qui n'ont pas le budget nécessaire pour financer une PAC et qui ne veulent pas aller chercher une aide de l'État, c'est une bonne alternative entre prix et performance.

## Hybride : pour voir loin

L'hybride, c'est la conjonction entre une PAC air-eau et une chaudière à condensation ou une chaudière électrique. Le principe, c'est que la PAC fonctionne en chaudière principale jusqu'à une certaine température déterminée à l'avance. En dessous de ce seuil où la PAC devient moins rentable, c'est la chaudière d'appoint qui prend le relais. Le passage de l'une à l'autre est géré électroniquement. Cela permet d'optimiser les économies d'énergie qui peuvent atteindre 40 % avec ce système. C'est mieux, donc, qu'une PAC seule et bien mieux qu'une chaudière à condensation.

Le problème, évidemment, c'est que ce type de solution coûte cher à l'installation. En effet, ce n'est pas une mais deux chaudières qu'il faut installer. Cette mise en place est assez complexe et demande une réelle expertise qui,

naturellement, se paye. En moyenne, selon la surface du logement, la difficulté du chantier et la qualité des équipements, il faut compter entre 7 et 15 000 € à l'installation. Bien sûr, vous pouvez faire financer ce projet par MaPrimeRénov' (si vous y êtes éligible aux conditions 2026). L'aide sera comprise entre 2 et 4 000 € selon vos revenus. Vous pouvez aussi demander un Prêt à taux zéro. Il n'en reste pas moins que cet investissement reste assez lourd.

Si vos factures d'énergie sont importantes, dans le cas d'une grande famille et/ou d'une vaste surface à chauffer, c'est tout de même une solution à envisager. Les gains réalisés annuellement permettent alors d'espérer une rentabilité en moins de dix ans.





# 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

PAC, hybride, à condensation...  
**QUELLE CHAUDIÈRE EST LA PLUS EFFICACE, ET AU MEILLEUR PRIX ?**



## Granulés, oui, mais...

Se chauffer aux pellets de bois est une bonne idée d'un point de vue écologique puisqu'il s'agit d'une énergie renouvelable, non-fossile. Et d'un point de vue économique, ce n'est pas mal non plus. Le prix d'un kWh coûte environ 0,755 € avec des pellets (chiffres 2024). Le gaz naturel est 1,5 fois plus cher, le fioul est 2,3 plus cher et l'électricité est 3,4 fois plus chère. Les poêles et chaudières à pellets affichent d'excellents rendements énergétiques et permettent des économies d'énergie

pouvant atteindre 30 %. C'est un mode de chauffage très sûr, non soumis aux aléas climatiques, ce qui n'est pas toujours le cas des PAC, par exemple. En revanche, au niveau de l'installation, la solution bois demande un investissement assez important. Un simple poêle d'appoint, qui n'assurera pas la production d'eau chaude vous coûtera entre 2 et 8 000 € selon le modèle et la configuration de la maison. Mais pour une chaudière au sol assurant à la fois le chauffage central et la production d'eau chaude, il faudra compter entre 12 et 20 000 €.

Cette installation restera éligible à MaPrimeRenov' en 2026, mais seulement dans le cadre d'une rénovation globale, un parcours désormais prioritairement ciblé vers les foyers modestes.



## Électrique : attention à la note

La chaudière électrique traditionnelle est certainement la moins chère à l'installation. Elle est simple à mettre en place et à entretenir. Elle permet un bon confort et une montée rapide en température. Oui, mais l'énergie électrique est la plus chère de toutes et un système alimenté à l'électricité est particulièrement énergivore. A l'usage, donc, la solution électrique est la plus onéreuse. Ce que vous économisez à l'installation, vous le perdez rapidement sur vos factures. Peu écologiques, ces solutions ne sont pas aidées par l'Etat. A réserver aux petits logements ou aux habitations utilisés de façon occasionnelle.



## Chaudière au fioul, où en est-on ?



Depuis le 1er juillet 2022, il est interdit d'installer une chaudière au fioul neuve en France, dans le neuf comme dans l'ancien. Certaines installations sont encore tolérées quand il serait trop coûteux ou impossible de passer à une autre énergie. 13 500 chaudières au fioul ont été installées en 2024, contre environ 50 000 en 2023.

Les chaudières au fioul en place peuvent être conservées et entretenues normalement, tant qu'elles sont en état de fonctionnement. Aujourd'hui, on estime que 8 % des Français se chauffent au fioul, en particulier dans les zones rurales. La trajectoire gouvernementale est de 300 000 chaudières au fioul en moins chaque année pour une éradication complète à l'horizon 2030.

Notons que le prix du fioul domestique est tendanciellement à la hausse depuis plusieurs années et qu'il faut lui ajouter le prix de l'entretien de l'installation. Efficace pour les grandes surfaces, ce mode de chauffage est donc assez coûteux et très peu écologique.

# RÉNOVATION | EXTENSION



Agence  
Tours Saint-Avertin

07 83 42 34 90

Parlons de votre projet !



# Travaux de rénovation

## FAUT-IL VRAIMENT LES FAIRE SOI-MÊME ?

**Quand on achète ou que l'on retape un logement, le budget est souvent serré. La question de savoir s'il faut réaliser tout ou partie des travaux par soi-même se pose donc très souvent. Oui, cela peut permettre quelques économies, mais à certaines conditions...**



### Faire soi-même, pour quelles économies ?

C'est évidemment la motivation première lorsque l'on décide de réaliser soi-même des travaux de rénovation dans son logement : faire des économies. Sur le papier, il n'y a pas photo. On estime que des travaux réalisés par une entreprise coûtent en moyenne de 30 à 40 % plus chers que les mêmes travaux réalisés par soi-même. On économise la main d'œuvre des artisans, qui est augmentée des frais liés à la structure de l'entreprise et à sa marge commerciale. Attention cependant, en passant par un artisan, on peut aussi avoir accès à des matériaux professionnels qui offrent souvent de meilleurs rapports qualité/prix. De plus, faire ses travaux soi-même, cela implique d'acquérir des outils adaptés, en plus des matériaux indispensables.

Enfin, en amateur, on peut être amené à commettre des erreurs, voire à faire de vraies bêtises. Les corriger peut être onéreux, qu'on le fasse soi-même ou qu'on soit obligé d'en passer finalement par un professionnel.



### Des travaux... et la vie qui va avec

Avant de se lancer dans des travaux, il faut vraiment s'interroger sur son degré de motivation. Sur un chantier, assez vite, la lassitude peut apparaître et même, avec les contrariétés inévitables, une forme de découragement. Ensuite, il faut se mettre au clair sur le temps dont on dispose pour faire avancer le chantier. Pourrez-vous y consacrer vos week-ends, tout ou partie de vos vacances ? Délaisser pour un temps d'autres activités importantes pour vous ? Sachant, bien sûr, que le temps estimé au départ est presque toujours dépassé, voire doublé, dans la réalité. Enfin attention, réaliser des travaux, c'est une activité on ne peut plus physique. Il faut être en forme et, au-delà de cela, bien avoir conscience que l'on va en demander beaucoup à son corps. Nombreux sont les bricoleurs qui se fabriquent, en même temps qu'un bel intérieur, un mal de dos chronique qui va les suivre pendant des années. Pour résumer, si vous n'êtes pas du tout bricoleur dans l'âme, mieux vaut ne pas forcer votre nature juste pour économiser quelques euros.

## Bien choisir ses travaux

Il y a travaux et travaux. Redonner un coup de peinture dans une pièce, ce n'est pas refaire tout un système électrique. La plupart des travaux de décoration ou de finition sont accessibles aux non-professionnels. Mais, là encore, attention. Peindre une pièce, ce n'est pas seulement passer le rouleau sur un mur lisse. Il faut d'abord remettre les surfaces en état, ce qui peut s'avérer assez délicat



(trous, autre revêtement à retirer...). Et puis, il faut savoir gérer les angles, les recoins... Il en va de même pour un simple parquet flottant. Pas de soucis pour la longueur de la pièce. Mais quid des seuils de portes ou des dessous de radiateurs ?

Attention aussi à l'ampleur du chantier. S'il ne s'agit que d'une pièce, pourquoi pas. Mais refaire tout un logement, cela multiplie les difficultés et, donc, le temps passé. Tout dépend, également, de la nature du logement. Pour votre résidence principale ou une résidence secondaire, réaliser vos travaux vous-mêmes peut s'entendre. Mais dans le cadre d'un projet d'investissement locatif, inclure les travaux réalisés par des professionnels dans le montage global de l'opération permet de gagner du temps et, donc, de l'argent.

## Travail de pro : rapidité et qualité

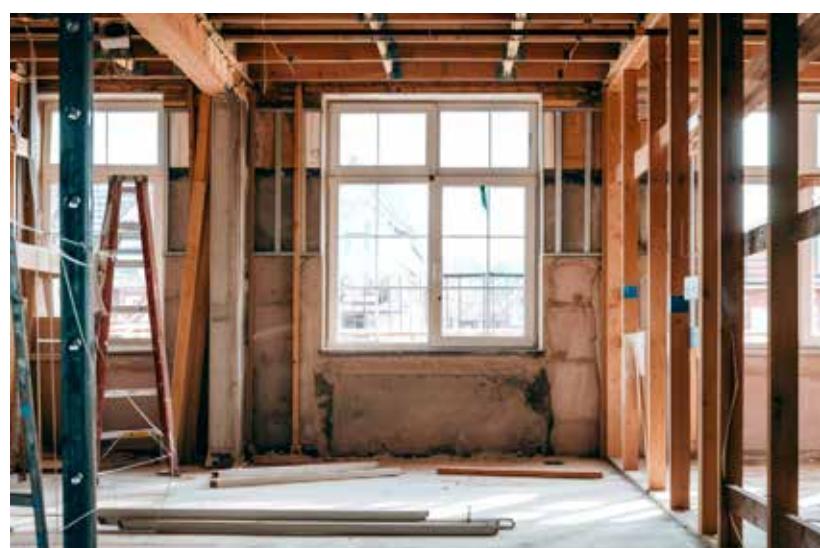
Globalement, on l'a vu, des travaux réalisés par soi-même reviennent moins cher que des travaux confiés à des professionnels. Mais le prix n'est pas le seul critère à prendre en compte. Sauf à être un bricoleur hors pair, la qualité du travail fini par un amateur est, très généralement, moins bonne que celle d'un professionnel. Et c'est la moindre des choses. Les professionnels ont, bien évidemment, une expertise que vous n'avez pas. Ils se sont retrouvés confrontés à toutes les situations et difficultés que vous allez découvrir. Mieux, ils savent les anticiper. En plus de l'expérience de terrain, ils disposent d'une formation et d'un encadrement qui les aident dans leur travail.

Les professionnels utilisent, également, des outils qu'un amateur ne peut, bien

souvent, pas s'offrir. Acheter une scie circulaire haut de gamme pour poser un parquet dans une chambre, cela plomberait clairement la rentabilité de travaux faits-maison.

Prenons, par exemple, la préparation et la protection du chantier. Les entreprises connaissent les techniques qui permettent de ne pas envahir de poussière tout le logement. Elles prennent le temps de bâcher l'ensemble de l'espace ce que, très souvent, les particuliers ne font pas ou pas bien. Leur action est organisée et planifiée.

Des travaux réalisés par une entreprise seront, également, finis plus rapidement. Bien sûr, des retards sont possibles, mais globalement, les professionnels ont tout intérêt à respecter leurs délais, pour pouvoir enchaîner les chantiers.





Travaux de rénovation

## FAUT-IL VRAIMENT LES FAIRE SOI-MÊME ?

### Attention à l'assurance

Quand on réalise des travaux, il peut arriver un pépin. Quid alors de l'assurance ? Serez-vous couvert pour les dégâts éventuels ? Sur le principe, oui. C'est votre assurance habitation qui couvre ce type de sinistre. Encore faut-il être certain de bien disposer des bonnes garanties avant de vous lancer. Si vous avez un problème avec une canalisation, vous serez indemnisé à condition d'avoir souscrit une garantie « dégât des eaux ». Pour un problème avec un poêle ou une cheminée,

c'est la garantie « incendie et explosion » qui s'applique. Mais vous pouvez aussi vous blesser. Pour prévoir ce cas, mieux vaut opter pour une assurance sur les accidents domestiques. Quant à la garantie responsabilité civile, elle est obligatoire et elle couvre les dégâts que vous pourriez occasionner chez votre voisin par exemple.

Mais, dans tous les cas, surtout pour un chantier d'envergure, il est important de faire le point avec votre conseiller pour recenser les garanties dont vous disposez et, surtout, le montant de l'indemnité que vous pourrez toucher en cas de soucis.



### Cas particulier : les travaux énergétiques

Globalement, il est déconseillé de réaliser des travaux de rénovation énergétique par soi-même. Tout simplement parce que seuls des travaux effectués par des entreprises labellisées RGE permettent d'obtenir une subvention dans le cadre de MaPrimeRénov'. Certes, le dispositif est complexe et souvent difficile à déclencher, mais il permet quand même de financer une grande partie de ses travaux, soit en aide directe soit en prêt à taux zéro. Il serait dommage et même un peu absurde de se priver de ce coup de pouce pour économiser la main d'œuvre d'un artisan. D'autre part, il est important de pouvoir justifier de la qualité de ces travaux auprès d'un futur acquéreur.



### Des travaux à ne pas faire soi-même



A moins d'être soi-même entrepreneur dans le bâtiment, certains travaux sont soit impossibles soit clairement déconseillés aux particuliers. C'est le cas, en premier lieu pour les travaux importants d'électricité et de plomberie. Dans le cas de l'électricité, l'installation est soumise à une norme très stricte. Votre distributeur d'énergie comme votre assurance peuvent exiger une attestation de conformité Consuel que seule une installation professionnelle peut obtenir. Idem pour le réseau de plomberie, qui implique, lui aussi, des interventions extrêmement techniques et réglementées.

De la même manière, des travaux sur une façade ou une toiture doivent être laissés à des professionnels, à la fois pour des raisons de sécurité bien sûr, mais aussi parce que ce sont des travaux qui impactent directement la solidité et la viabilité du bâti.

Globalement, tous les travaux qui impliquent une garantie ne doivent pas être entrepris dans le cadre privé.

# MARIGNAN

DÉCOUVREZ NOS BELLES ADRESSES  
POUR HABITER OU INVESTIR  
DANS LA RÉGION DE TOURS

NOUVEAUTÉ

Investissez  
en  
**LMNP**

**RENTABILITÉ  
JUSQU'À  
6%<sup>(1)</sup>**



LIVRAISON 2026

**JUSQU'À  
15 000€  
DE REMISE\***



*Verdée*

**À JOUÉ-LÈS-TOURS**

- Logements étudiants et jeunes actifs déclinés en **studios ou en 2 pièces**
- **Parking en sous sol et locaux vélos** disponibles

VOTRE STUDIO à partir de  
**99 500€\*\***

*La Saint-Cyrienne*

**À SAINT-CYR-SUR-LOIRE**

- Appartements neufs du **2 au 4 pièces**
- **De beaux prolongements extérieurs** : balcons, terrasses ou grands jardins privatifs

VOTRE 2 PIÈCES à partir de  
**180 000€\*\***

**02 79 02 15 15 - marignan.immo**



### TOURS PREBENDES

Charmante Maison Particulière ~ 150 m<sup>2</sup> 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



### TOURS PREBENDES

Agréable Maison particulière ~ 102 m<sup>2</sup> avec patio et garage. Entrée, beau séjour avec cheminée donnant sur terrasse, cuisine A/E. Aux étages : 4 chambres, 2 bains. Cave. Classe énergie D. Classe climat D. **535 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.88% TTC (Prix 515 000 € hors honoraires) Réf T3134



### TOURS PREBENDES NORD

Exceptionnel appartement de 146,83 m<sup>2</sup> (LC) dans Immeuble Haussmannien avec asc (15 lots). Entrée, salon/salle à manger avec cheminée, parquet, cuisine A/E, 3 chambres (loggia), 2 douches. Cave. Charges annuelles ~ 5 500 euros. Classe énergie D. Classe climat D. **674 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.69% TTC (Prix 650 000 € hors honoraires) Réf T3135



### TOURS PREBENDES NORD

Ravissante maison de famille ~ 130 m<sup>2</sup> 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 NORD

Bel appartement de 113 m<sup>2</sup> (LC) dans résidence de standing (31 lots) avec asc, cave et garage. Entrée, séjour ~ 28 m<sup>2</sup>, cuisine, 2 chambres, douche. A l'étage : une mezzanine / bureau, chambre, bains. Charges annuelles ~ 2 500 €. Chauffage ind au gaz. Classe énergie C. Classe climat C. **364 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 350 000 € hors honoraires) Réf T3110



### JOUE LES TOURS

Propriété 18 siècle ~ 265 m<sup>2</sup> avec dépendance ~ 200 m<sup>2</sup> édifiée sur un parc ~ 3 800m<sup>2</sup>. La demeure est composée : entrée, salon, salle à manger, cuisine, 4 chambres, bureau, bains. Logement à consommation énergétique excessive : classe F. Classe énergie F. Classe climat F. **728 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 700 000 € hors honoraires) Réf T3131

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)

### Location - Gestion Locative



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

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

