

L'IMMOBILIER - Val de Loire

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

DANS NOS VILLES.FR



Parole d'expert :

*Le marché de l'investissement
est très actif*

Nouvelle Assemblée nationale

*Quelles mesures pour le
logement ?*

Crowdfunding, coliving, SCPI...

L'investissement autrement !



AVEC LA BAISSE DES TAUX,

votre projet peut prendre
une autre dimension !

**BIEN
CHEZ
SOI**



02 47 70 12 70



02 47 31 16 16



02 47 60 22 15

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

| citya.com | f | t | i | in |



153 000 € Réf TAPP922859

TOURS

A VENDRE en exclusivité dans votre agence CITYA Béranger, découvrez ce beau T2 de 37m² situé à Tours Nord. Cet appartement lumineux et chaleureux se compose d'une entrée, d'une pièce de vie avec coin cuisine, d'une chambre confortable et d'une salle d'eau moderne. Charges Copro 587.67/an. DPE C.



499 900 € Réf TAPP923436

TOURS

A VENDRE - Magnifique appartement, situé Boulevard Béranger, se distingue par ses volumes et son raffinement. Doté d'une superficie de 144 m², il offre un espace de vie spacieux et lumineux, comprenant un salon/séjour de 34.67 m². Classe Energie D. Charge Copro : 755/an.



945 000 € Réf TMAI141721

SAINT-ÉTIENNE-DE-CHIGNY

A VENDRE Magnifique demeure de 459 m² sur un terrain de 14 017 m². idéale pour famille ou projet de gîte. Profitez d'un cadre paisible, d'un jardin arboré et de nombreuses possibilités d'aménagement. 9 chambres, 3 salles de bains, une grande pièce de vie et un sous-sol complet avec atelier et garage. Classe Energie D.



350 000 € Réf TAPP524045

TOURS

Grand appartement familial en hypercentre ! - A VENDRE : CITYA BERANGER vous propose, en exclusivité : Rue Marceau, un bel appartement familial au deuxième étage d'une petite copropriété. Copro : 6 Lots. Charges Copro : 3000€/an. CLASSE ENERGIE D.



166 000 € Réf TAPP519543

TOURS

Appartement T2 au calme, comprenant un séjour, une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau, une terrasse. Place de parking. Copro 10 lots, charges : 940,00 euros/an. Classe Energie C.

MONTLOUIS-SUR-LOIRE

Maison atypique à Montlouis-sur-Loire : 380 m² comprenant : 6 chambres, un salon de 52 m², 9 chambres, 2 salles de bains, 2 salles d'eau et 2 WC. La cuisine est séparée et entièrement équipée. Cette maison, avec un côté mitoyen, dispose d'une toiture en ardoises et d'un système de chauffage individuel par radiateurs. Elle offre un patio, un garage et 2 places de parking, offrant ainsi un grand confort au quotidien. Classe Energie C



429 000 € Réf TMAI145981



TOURS

VENDRE - COUP DE COEUR charmant appartement T3 de 58m² avec une cave voutée de 55m². Laissez vous séduire par ce magnifique appartement situé dans le quartier Cathédrale de Tours. Ce bien unique saura vous charmer avec son style rustique et son cachet de l'ancien. Classe Energie : F

Réf TAPP923529

210 000 €

TOURS

Appartement T5 à Tours - Dernier étage avec ascenseur composé de 3 chambres spacieuses, un salon, une cuisine séparée, une salle de douche et un balcon. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 100 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2 400,00 euros/an. Classe Energie D



Réf TAPP528815

155 000 €


TOURS

Tours. Appartement Duplex de 70 m². Sas avec toilette, salon, balcon, cuisine ouverte. À l'étage, buanderie ou bureau, salle de bain, toilette séparée et une chambre avec balcon et place de parking en sous-sol et une cave. Copropriété de 98 lots, Charges annuelles 2013 euros. Classe énergie D.

Réf TAPP517334

214 000 €

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



599 000 € Réf TMAI144954

TOURS

Magnifique particulier Tourangeau T7. Cette maison en pierre de 130 m² est répartie sur 3 niveaux. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un salon-séjour spacieux de 35 m², une cuisine séparée et aménagée, ainsi qu'une salle à manger. Le tout donnant sur un magnifique jardin arboré et paysagé. Au premier étage, vous découvrirez 2 chambres, dont une suite parentale avec terrasse. Au deuxième étage, il y a deux chambres, une salle d'eau et WC. La maison bénéficie d'un grand sous-sol comprenant une buanderie ainsi qu'un bureau. Classe Energie E



129 000 € Réf TAPP524147

TOURS

TOURS NORD - T3 composé, d'une entrée, d'un séjour d'une cuisine, de deux chambres, d'une salle de bains, d'un WC. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 100 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 700,00 euros/an. Classe Energie D



127 000 € Réf TAPP925041

TOURS

Appartement Hyper Centre de Tours avec parking et terrasse - À saisir ! Découvrez ce charmant appartement 1 chambre idéalement situé en plein cœur de Tours, dans une résidence de standing. Bien soumis au statut de la copropriété Quote part dépenses courantes de 925 €/an. 82 lots. Classe énergie D.

TOURS

Magnifique studio idéalement situé en plein cœur de Tours, dans une résidence de services de qualité. Se compose d'une entrée accueillante qui mène à une belle pièce de vie lumineuse, parfaite pour vos moments de détente. Une place de parking et une cave complètent cet ensemble. Cette résidence de services vous offre des prestations de qualité, garantissant un confort optimal. L'appartement est en très bon état et aucun travaux n'est à prévoir. Classe énergie F.



38 000 € Réf TAPP503905



143 000 € Réf TAPP922734

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Un investissement idéal vous est proposé avec cet appartement de standing T1, 38m² kitchenette, salle de douche, terrasse, dressing, une place de parking. Loyer actuel 450€/mois. Ne manquez pas cette occasion d'investir dans un bien rare, avec du potentiel, et des avantages non négligeables. Classe énergie C.



89 000 € Réf TAPP528373

TOURS

EXCLUSIVITÉ CITYA SGTI Situé dans le quartier des Deux Lions à Tours, ce studio de 21m² offre une cuisine aménagée, une pièce principale lumineuse et une salle d'eau. 233 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 595€/an. Classe énergie C.

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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

sommaire

SEPTEMBRE 2024

Ancien

Nouvelle Assemblée nationale

Quelles mesures pour le logement ?

6



À consulter

les annonces des agences immobilières

- 9 Indre-et-Loire
22 Le fichier AMEPI

Parole d'expert

- 12 par Christophe Rousseau

Parole de Notaire

- 14 Faire respecter ses dernières volontés.

Tours, Du nouveau dans le centre



Neuf

Crowdfunding, coliving, SCPI... L'investissement autrement !



24

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°232 du 03 septembre
au 30 septembre 2024

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.



Agence SIMON

depuis
1972

AMBOISE

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

VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République
02 47 52 67 28

ST-CYR/LOIRE

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

BLÉRÉ

33, rue du Pont
02 47 23 29 14

Amboise, proche centre 418 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,50 % TTC
400 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITÉ



Charmante maison de caractère offrant lumière et décoration soignée : entrée, séjour double avec cheminée, grande cuisine A/E, buanderie/arrière cuisine. Au 1^{er} : 2 chambres dont une de 24m² avec dressing, sdb. Au 2^{ème} : palier, chambre, sde. Jolie cave voutée, terrasse, adorable jardin paysager clos de 750m². DPE D. Réf 1001. Tel : 02 47 30 51 56

A 15 min d'Amboise 650 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,84 % TTC
620 000 € hors honoraires



Jolie maison ancienne lumineuse en bord du Cher offrant au RDC : 2 salons, SAM, cuisine A/E et pièce à aménager. Au 1^{er} : Salon avec terrasse, chambre parentale 33m² avec dressing, SDB, 2 chambres dont 1 avec SDE. Au 2nd : 4 chambres, bureau, SDE et SDB. Garage double... Jardin 1535m² arboré avec piscine chauffée. DPE D. Réf 1210. Tel : 02 47 30 51 56

Amboise 428 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,39 % TTC
410 000 € hors honoraires

BEAUCOUP DE CHARME



Agréable villa de construction traditionnelle offrant de beaux volumes située au cœur d'un quartier résidentiel. Entrée spacieuse, bibliothèque, cuisine, SAM, salon traversant, SDB, 2 chambres dont une avec SDB privative. Au 1^{er} : 2 chambres, bureau, SDE. Sous-sol avec garage. Très beau Jardin clos et paysager. DPE D. Réf 1214. Tel : 02 47 30 51 56

10 min de Vouvray 483 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,09 % TTC
460 000 € hors honoraires

AU CALME



Beaux volumes pour cette maison d'env. 200m², vous serez séduit par la belle pièce de vie avec cuisine A/E, SAM véranda donnant sur jardin, coin détente sauna spa, Sde-WC chambre dressing. Au 1^{er} étage, palier mezzanine 4 chambres SDB SDE WC Dépendances buanderie, double garage. Terrain de 1001m² clos et arboré DPE B. Réf 1145. Tel : 02 47 52 67 28

Rochecorbon 244 000 €

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

EXCEPTIONNELLE



Cette maison troglodytique pleine de charme vous séduira par sa vue sur la Loire. Vous découvrirez un salon avec cuisine ouverte 2 chambres une sdb avec wc une véranda joli jardin plein sud et terrasse solarium. DPE EN COURS. Réf 1199. Tel : 02 47 52 67 28

Entre Tours et Amboise 249 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,96 % TTC
235 000 € hors honoraires



Dans une charmante vallée, Maison semi troglodytique comprenant entrée salon salle à manger avec cheminée insert cuisine AC wc à l'étage 3 chambres sde wc bureau terrasse - garage - caves puits et jardin. DPE : E. Réf 1216. Tel : 02 47 52 67 28

Tours, proche gare 524 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,80 % TTC
500 000 € hors honoraires

EXCLUSIVITÉ



Appartement de 125m² avec terrasse de 47m² dans une résidence avec ascenseur. Entrée avec placards, pièce à vivre avec cuisine ouverte A/E 50m², 3 chambres dont une suite parentale, SDB, 2 places de parking et une cave. Copropriété : 86 lots. Charges annuelles copropriété : 2436 €. DPE C. Réf 1126. Tel : 02 47 46 24 80

Tours, proche Christ Roi 202 000 €

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

AU CALME



Lumineux appartement de type 3 situé dans une petite copropriété et comprenant une entrée, salon séjour, cuisine indépendante pouvant être ouverte, 2 chambres, salle d'eau wc. Terrasse sud de 8 m². Une cave et un parking complètent l'ensemble. Charges : 1180 €/an. DPE E. Réf 1202. Tel : 02 47 46 24 80

Fondettes 575 000 €

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

CHARME DE L'ANCIEN



Coup de coeur assuré pour cette maison ancienne de charme, aux volumes impressionnants. Très belle pièce de vie avec la cuisine ouverte A/E, 6 chambres, salle de jeux, 2 SdB, 2 SdE. Cave en sous sol. Terrain de 525 m² avec terrasse. DPE C. Réf 1425. Tel : 02 47 46 24 80

Proche Bléré 145 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,62 % TTC
136 000 € hors honoraires

CHARME DE L'ANCIEN



Vallée du Cher, en cœur de village, tous commerces à pied: maison de caractère 75 m² sur 3 niveaux. Cuisine aménagée, salon, chambre et bureau au dernier étage. Jardin clos non attenant /-50 m² sans vis-à-vis. Toutes commodités à pied. 20 min de Tours et gare TGV. DPE D. Réf 1224. Tel : 02 47 23 29 14

Bléré 852 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,90 % TTC
820 000 € hors honoraires



Bléré, dans un environnement privilégié, magnifique propriété ancienne rénovée dans les règles de l'art comprenant une grande maison d'habitation de 260 m², un moulin en très bon état de fonctionnement (170 m²) et son bief (le tout non inondable), des dépendances, sur 2,5 hectares de parc paysagé. DPE C. Réf 1129. Tel : 02 47 23 29 14

Bléré 375 000 €

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



Maison individuelle de 175 m² sur 1.1 Ha de terrain. Pièce à vivre de 40 m² avec cheminée, Cuisine A/E de 15 m², fonctionnelle avec son arrière cuisine. A suivre, chambre avec placards. A l'étage, 4 chambres et une salle de bain. Possibilité de créer un studio indépendant. Sous-sol complet. Cave. DPE E. Réf 1195. Tel : 02 47 23 29 14

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

www.agence-simon.com



Nouvelle Assemblée nationale

Quelles mesures pour le logement ?



On l'a bien compris, l'absence de majorité absolue redonne du pouvoir à l'Assemblée nationale et, donc, aux partis qui la composent. L'heure est aux compromis. Ainsi, il n'est sans doute pas inutile de rappeler les orientations en matière de logement de ses différentes composantes.

Comme un coup d'arrêt

Le moins que l'on puisse dire, c'est que le secteur de l'immobilier se serait volontiers passé de la crise politique qui s'est invitée par surprise au printemps en France. Après des mois difficiles, marqués par une chute du nombre de transactions, l'accalmie sur le front des taux d'intérêt (qui sont repassés, en moyenne, sous la barre des 4 %), laissait espérer une embellie. Les professionnels misaient sur les beaux jours, favorables à l'immobilier, pour acter la reprise de l'activité. Hélas, la dissolution de l'Assemblée nationale et la période électorale qui a suivi ont brutalement mis fin à leurs espoirs. Le marché est entré dans une période d'attentisme liée à l'incertitude concernant les orientations de la future (et hypothétique) majorité.



Pouvoir d'achat en hausse

C'est une des bonnes nouvelles de 2024 : le pouvoir d'achat immobilier repart à la hausse. Selon l'étude de la Fnaim, présentée en juin dernier, il devrait progresser de 8 % au cours de l'année, après une baisse de 15 % en deux ans. Cela grâce à des taux d'intérêt en stabilisés en dessous des 4 %, des prix de ventes en baisse de 5 % sur un an et des revenus en progression de 3 % en moyenne.

L'immobilier et, plus généralement, tout le secteur du logement a été, au cours des dernières années, le grand oublié des politiques publiques. Or, la crise qu'il traverse est l'une des plus importantes de son histoire et sera, si rien n'est fait, au cœur des prochaines campagnes électorales.

En effet, par son prix, le logement est devenu un « produit de luxe » et il pèse de plus en plus sur le budget des ménages, alors qu'il s'agit d'une dépense de première nécessité.

Un récent rapport d'information du sénat évoque cinq symptômes à cette crise sans précédent.

Le premier, c'est la chute brutale de la construction neuve, avec des ventes de logements neufs au plus bas depuis 1995.

Le deuxième, c'est la baisse des transactions dans l'ancien, qui est de l'ordre de 22 % sur un an et qui est la plus importante constatée depuis 50 ans.

Le troisième symptôme, c'est la baisse de la production de crédit qui, selon la Banque de France, a été divisée par deux en 18 mois.

Tout cela conduit à réduire la mobilité résidentielle et, donc, à faire baisser l'offre de logement à la location (-36 % en deux ans). Cela se manifeste également dans le logement social où le nombre de demandeurs progresse bien plus vite que celui des logements disponibles.

Enfin, dernier symptôme pointé par la commission des Finances du Sénat, le mal-logement ne cesse de progresser en France. Selon la Fondation Abbé Pierre, quatre millions de personnes sont actuellement mal logées dans notre pays.

Ne pas pouvoir accéder à la propriété, rester coincé dans un logement trop petit ou inadapté, cela peut freiner des projets de vie et engendrer une grande frustration. Politiquement autant qu'économiquement, cette crise multifformes appelle donc des réponses fortes et rapides.





Nouvelle Assemblée nationale Quelles mesures pour le logement ?



Nouveau Front Populaire : l'immobilier sous contrôle

La mesure phare de l'alliance des partis de gauche et des écologistes en matière d'immobilier, c'est la construction de 200 000 logements sociaux publics par an pendant cinq ans, soit un million de nouveaux logements d'ici à 2030. Des logements qui devront, de surcroît, répondre à des normes environnementales encore plus contraignantes.

Plus globalement, le NFP prône une politique centrée sur la défense des locataires. Cela passe notamment par l'impossibilité d'expulser un locataire qui ne paye pas son loyer sans lui proposer une solution de relogement et par un encadrement des loyers généralisé à l'ensemble des zones tendues de France. A noter également la création d'une Garantie Universelle des Loyers, assurant le paiement des mensualités en cas de défaillance du locataire. Une façon de sécuriser à la fois le locataire et le propriétaire, qui était déjà présente dans le projet de loi ALUR et qui avait été remplacée par le dispositif VISALE, accessible uniquement aux locataires de moins de 30 ans.

En outre, le NFP annonce son intention de renforcer l'aspect contraignant de la loi SRU, qui oblige les communes à construire des logements sociaux sur leur territoire. L'alliance de gauche entend également revaloriser les APL de 10 %.

Concernant l'accession à la propriété, le NFP propose de généraliser l'accès au Prêt à Taux Zéro à tous les primo-accédants, sans distinction géographique ou de type de biens (neuf ou ancien).

LR, 10 propositions

Les Républicains « canal historique » sont 47 à l'Assemblée nationale et se retrouvent dans une situation de pivot qui pourrait les favoriser. Dans le cadre de la campagne législative, ils ont présenté une dizaine de mesures pour le logement. La plus emblématique, c'est la remise en cause du calendrier de sortie des passoires énergétiques du marché de la location, qu'il jugent irréaliste et dangereux.

Pour inciter à l'achat, les Républicains ont proposé de rendre déductibles les intérêts d'emprunt pour l'achat d'une résidence principale. Ils prônent également un avantage fiscal pour les investisseurs dans le locatif, pour financer le coût de l'acquisition ou des travaux de rénovation. Pour les propriétaires, ils préconisent de simplifier les baux de location et de faciliter l'expulsion des squatteurs ou des locataires en défaut de paiement. Pour les travaux énergétiques, c'est le mécanisme du crédit d'impôt qui est privilégié. Enfin, les Républicains sont favorables à l'autorisation d'une donation supplémentaire de 100 000 € par enfant ou petit-enfant, exonérée d'impôt pour l'achat d'une résidence principale ou le financement de travaux thermiques.



Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère
Immobilier parisien



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

En vente à Saint-Cyr-sur-Loire



Une demeure des 18^e et 19^e s. fidèlement restaurée, ses dépendances et son parc
Ref 947055 - DPE E/D 2 370 000 €

En vente près de Tours



À 20 min de Tours, une maison et ses dépendances entourées de 5,5 ha de prairies et de bois
Ref 861289 - DPE C/A 795 000 €

En vente près de Tours



Aux portes de Tours, proche des ponts Napoléon et Wilson, une maison bourgeoise du 19^e s. et son jardin de 600 m²
Ref 677112 - DPE E/E 1 100 000 €

En vente en Touraine



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

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours
t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris
www.patrice-besse.com

Le RN et les autres...

Au nombre de 126, les députés RN sont les plus nombreux à l'Assemblée nationale. Le programme de ce parti est encore assez flou en ce qui concerne l'immobilier. La mesure la plus significative évoquée au cours de la campagne électorale, était de réserver l'attribution des logements sociaux aux ménages français. Une proposition qui semble très difficile à mettre en place et qui n'a aucune chance d'être votée par l'actuelle assemblée. D'autres mesures du programme de Marine Le Pen en 2022, en revanche, recourent des propositions portées par d'autres formations et pourraient, peut-être, trouver un écho. On peut évoquer, par exemple, l'exonération fiscale des donations à des descendants directs qui pourrait être possible tous les dix ans au lieu de tous les quinze ans actuellement. Le RN va même plus loin en proposant de supprimer l'impôt sur l'héritage direct des foyers modestes et des classes moyennes. Le fonds de garantie des loyers proposé par Gabriel Attal est également porté par le RN. Tout comme la volonté de faciliter les expulsions locatives, présente dans le programmes des Républicains. Marine Le Pen, en 2022, appelait à la construction de 100 000 nouveaux logements par an dont 20 000 en faveur des jeunes travailleurs, mais sans préciser les moyens envisagés pour y parvenir.



Quelle direction

Quelle sera l'orientation politique en matière de logement dans les années qui viennent ? Il est bien difficile de le dire au vu de la composition de la nouvelle Assemblée nationale. Des majorités de projets pourraient cependant s'y dessiner. Et il y a fort à parier qu'elles iront dans le sens du compromis. Si elles pouvaient, en plus, soutenir le secteur de la construction, redonner de l'attrait à l'investissement immobilier et du pouvoir d'achat aux primo-accédants, ce serait parfait.

Ensemble : favoriser les primo-accédants



Du côté de l'ancienne majorité, les orientations sont connues, puisqu'elles avaient été annoncées avant la dissolution de l'Assemblée nationale. Au mois de mars, le ministre délégué au logement, Guillaume Kasbarian, avait annoncé un plan destiné à relancer la construction de logements neufs. La dizaine de mesures mises en avant visait surtout à la simplification des procédures administratives et à la réduction des délais de gestion des demandes.

Le premier ministre de l'époque, Gabriel Attal, avait également pris la parole sur le sujet au mois de juin, alors qu'il dirigeait la campagne du mouvement présidentiel aux législatives. Il avait proposé une série de mesures destinées, en priorité, à redonner du pouvoir d'achat aux

jeunes candidats à l'accession. Parmi elles, l'exonération des frais de notaire (la partie liée aux taxes) pour les primo-accédants, pour un achat ne dépassant pas 250 000 €. Soit, selon lui, une ristourne pouvant aller jusqu'à 15 000 €. Si l'on en croit le programme officiel de la coalition présidentielle, la mesure pourrait concerner « un million de jeunes de classe moyennes et populaires d'ici 2027 », pour un coût total d'environ deux milliards d'euros.

L'actuel président du groupe Ensemble pour la République à l'Assemblée nationale, avait également annoncé la création d'un fonds de rénovation énergétique pour aider les classes moyennes à rénover les logements classés en « passoires thermiques ». L'objectif était fixé à 300 000 logements rénovés d'ici 2027.

Le programme de l'ancienne majorité évoquait également une extension de « la garantie de loyers pour faciliter la location tout en rassurant les propriétaires ». Une mesure inspirée de la garantie Visale qui bénéficie déjà à un million de jeunes.

Enfin, la dernière mesure proposée par les partis de l'ancienne majorité concerne la création de 35 000 nouveaux logements étudiants abordables, la rénovation de tous les Crous d'ici à 2027 et le versement automatique des aides, y compris des APL à ceux qui y ont droit.

Dans
votre prochain
magazine :

**DÉCLARATION
PRÉALABLE DE
TRAVAUX**

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



PROPRIÉTÉ DU XV^e ET DU XIX^e SIÈCLE – 33 HECTARES

Située aux confins de la Touraine, cette propriété en excellent état s'ouvre sur une campagne préservée. D'une surface d'environ 550 m², édifié sur un territoire de 33 hectares, le logis principal offre 6 chambres, 4 salles de bains, et de belles pièces de réception. L'atmosphère élégante et raffinée de ce manoir dont les origines remontent au XV^e siècle allie confort moderne, et éléments d'architecture originaux. Les dépendances telles que la fuye, les granges, les maisons annexes, proposent de nombreuses possibilités d'aménagement résidentiel ou touristique complémentaires. Piscine chauffée, salle de fitness, sauna, tennis et garage chauffé, complètent ce rare ensemble. 30 hectares de terres agricoles libres. DPE : D/D

Prix HAI : 1 600 000 € (honoraires à la charge du vendeur)

Bien présenté en exclusivité par 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

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



PAROLE D'EXPERT

Par Christophe ROUSSEAU

Le marché de l'investissement est très actif

La dissolution de l'Assemblée nationale a-t-elle eu un impact sur le marché tourangeau ?

Oui, sur le moment, nous avons senti un impact sur certains investisseurs qui voulaient avoir une visibilité sur la future politique gouvernementale en matière de fiscalité. Les annonces faites par certains partis politiques les avaient un peu effrayés. Mais aujourd'hui, il n'y a plus de sujet, le soufflet est retombé.

Qui sont les acquéreurs les plus actifs sur le marché actuellement ?

Ce sont les investisseurs, souvent des personnes qui n'en sont pas à leur première opération et qui savent que le moment est très favorable pour investir. Ils sont à la recherche de petites surfaces, studios ou T2 pour les mettre en location.

Qu'est-ce qui rend la conjoncture si favorable à l'investissement locatif à Tours ?

Les prix de l'immobilier restent raisonnables et, surtout, en face, il y a des loyers qui ne sont pas encadrés et qui augmentent régulièrement. Ils ont progressé de 8 % cette année et c'était la même chose l'année dernière. Cela donne des rentabilités très intéressantes, qui atteignent facilement 4 % net. Et puis, il s'agit d'un investissement très lisible dans un marché assez sain. Il n'y a pratiquement plus de vacances locatives et, donc, les investisseurs ont quasiment la certitude de louer leur bien sans problème et à un bon prix. Et comme les rotations sont très faibles actuellement, ils ont, en plus, de bonnes chances de garder leurs locataires assez longtemps.



Pourquoi la demande locative est-elle si forte ?

D'abord, il n'y a pas assez de logements disponibles sur le marché car on ne construit presque plus d'immeubles neufs. Et en face, la demande ne cesse de progresser. Les primo-accédants qui ne peuvent plus acheter dans le neuf et qui ont souvent du mal à financer un achat dans l'ancien restent sur le marché de la location. Et puis, les personnes qui vivent seules, étudiant ou personnes séparées sont de plus en plus nombreuses.

La contrainte des DPE pèse-t-elle encore sur ce marché ?

Beaucoup moins qu'à une époque. Depuis le mois de juillet, il est possible de recalculer le DPE des petites surfaces, qui étaient défavorisées. Cela a fait sortir beaucoup de logements de la zone rouge. Mais le bon calcul, c'est de réaliser les travaux nécessaires pour que le bien soit agréable et de bonne qualité, quitte à augmenter un peu le loyer pour financer les travaux. Le marché est en capacité de répondre.

Exemples de prix

Le quartier Deux-Lions est très prisé actuellement. Il est pratique et bien desservi et on y trouve de beaux biens, avec des volumes intéressants. Nous y avons vendu un T2 de 49 m², en moins d'une semaine, à 140 000 €. Un bien qui devrait se louer 680 € hors charges.

Au sud du centre de Tours, un studio meublé de 20 m² s'est vendu 82 000 €, en 5 jours. Pour un loyer estimé de 550 €/mois.



Citya Immobilier

8 bis rue du Docteur Herpin
à Tours

02 47 31 16 16

www.citya.com



EXCLUSIVITÉ



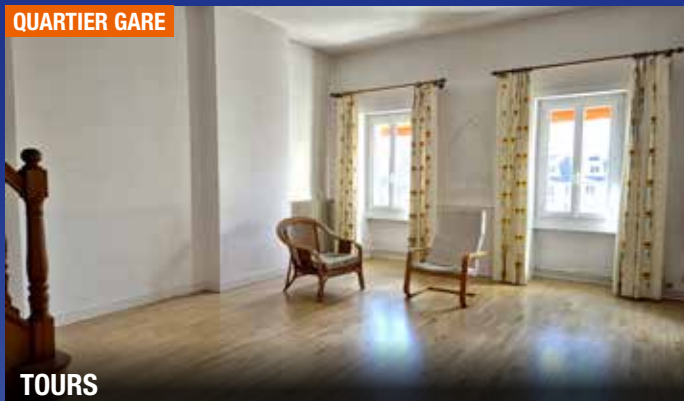
CHAMBRAY-LÈS-TOURS

644 180 € Honoraires inclus charge acquéreur 3.90% TTC (Prix 620 000 € hors honoraires)

Proche Hippodrome de Chambray maison 7 pièces sur un parc de 6800 m² boisé comprenant : une pièce à vivre, cinq chambres, deux salles d'eau, un grand sous-sol. Environnement vraiment exceptionnel proche des axes, en plein cœur de la métropole. Classe énergie : E Réf 24

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

QUARTIER GARE



TOURS

297 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.87% TTC (Prix 281 000 € hors honoraires)

Hyper centre de Tours. Duplex T3/4 de plus de 120 m² au sol soit 92.10 m² Carrez offrant une vue dégagée et un cadre de vie idéal pour les amoureux de la ville. Situé dans un immeuble de caractère. Classe énergie : E Réf 44

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

EXCLUSIVITÉ



TOURS

138 970 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.90% TTC (Prix 130 000 € hors honoraires)

Appartement T2 de 51,66 m² déjà loué pour investisseur. Il est situé au 1^{er} étage avec ascenseur, dans le quartier prisé du haut de la Tranchée, rue Ernest Huard, tout proche du Tramway. Placement sûr. Classe énergie : F Réf 47

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

COUP DE CŒUR



LUYNES

248 865 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.90% TTC (Prix 235 000 € hors honoraires)

Un art de vivre pour cette maison troglodyte offrant un séjour salon, 3 chambres, une cuisine, une salle de bains, un jardin, une terrasse au fond d'un chemin. Un habitat idéal pour un retour aux sources. Classe énergie : E Réf 43

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

EXCLUSIVITÉ



CHÂTELLERAULT

249 924 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.90% TTC (Prix 236 000 € hors honoraires)

Immeuble de rapport de 4 appartements offrant une surface totale de 293 m². Il comprend : T5 d'environ 120m², T2 d'environ 50 m², T2 d'environ 38 m², T4 d'environ 85 m². Idéal investisseur. Bon rapport locatif. Classe énergie : D Réf 41

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75



JOUÉ-LÈS-TOURS

420 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 400 000 € hors honoraires)

Maison traditionnelle de 158 m² rénovée en 2020. Elle compte 5 chambres, une terrasse de 30 m² et un jardin arboré de 1500 m². Piscine, 4 places de stationnement intérieur et 10 extérieures. Idéal pour une grande famille. Proche commodités. Classe énergie : D Réf 49

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

COUP DE CŒUR



FONDETTES

338 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.63% TTC (Prix 320 000 € hors honoraires)

Maison 5 pièces de 128 m² sur 502 m² de terrain. Comportant 3 chambres, une cuisine aménagée équipée, une salle de bains et une salle d'eau. Intérieur en bon état. Proche commerces et marché rue de l'Aubrière. Classe énergie : E Réf 35

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61



Faire respecter ses dernières volontés

Il n'y a pas d'âge pour élaborer ses dernières volontés et pour les consigner dans un testament. Pour les sécuriser, un seul conseil : consulter un notaire !



A-t-on une liberté totale pour transmettre ses biens ?

Votre liberté ne sera totale que si, au jour de votre décès, vous ne laissez ni enfant ni époux, car ces personnes sont protégées par la loi et bénéficient d'une part minimum (la réserve héréditaire). Le notaire vous indiquera, au cas par cas, la limite de votre liberté en fonction de vos héritiers probables. Il vous alertera aussi si besoin : savez-vous qu'un partenaire de Pacs n'a droit à rien s'il n'est pas désigné dans un testament ? N'hésitez pas également à l'interroger sur les aspects fiscaux de la transmission.

Que peut-on décider dans un testament ?

Les décisions prises dans un testament, dans les limites de ce que permet la loi, peuvent concerner tout ou partie de vos biens. Vous pouvez décider par exemple que votre maison, votre voiture... iront après votre décès à telle ou telle personne : il s'agit alors d'un legs particulier. Vous pouvez aussi choisir de léguer une quote-part (un pourcentage) de vos biens, par exemple la moitié de tous vos biens ou le tiers de vos immeubles. On parle de legs à titre universel. Enfin vous pouvez léguer la totalité de vos biens : c'est le legs universel.

Le testament ne concerne-t-il que les biens matériels ?

On peut régler par testament d'autres questions personnelles, par exemple en désignant la personne qui prendra soin des enfants en cas de décès des deux parents. Pour l'organisation des obsèques, le testament risque d'être ouvert trop tard : mieux vaut prévoir de communiquer vos souhaits séparément, par exemple dans une lettre confiée à une personne de confiance.

Peut-on organiser son héritage numérique ?

Réseaux sociaux, code d'ordinateur... il est possible de laisser par testament des instructions à ses proches et de désigner parmi eux un tiers de confiance qui pourra gérer les données (effacer les historiques, trier et partager les photos, les courriers...), à charge pour lui de transmettre les informations nécessaires pour la succession. Certains réseaux sociaux permettent d'anticiper cette succession un peu particulière dans les paramètres du compte. Identifiez ce qui constitue votre patrimoine numérique (billets de blog, photos...) : mieux vaut éviter de le conserver exclusivement dans le « Cloud ».

Comment rédiger son testament ?

On peut très simplement rédiger, dater et signer ce document sur papier libre. Pour s'assurer de sa conservation, ce testament olographe pourra être déposé et enregistré dans un office notarial. Mais rien ne vaut un conseil adapté et une rédaction sur-mesure, que vous apportera un notaire dans le secret de son office.



Chambre Interdépartementale
des Notaires du Val de Loire
32 Rue Richelieu - Tours

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr

**ENTREPRISE
FAMILIALE
À TAILLE
HUMAINE**



► **TRANSACTION**

► **LOCATION**

► **GÉRANCE**

► **SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

► **PROFESSIONNEL**

**Des projets ?
Nos équipes sont
à votre écoute**

Orpi

**Des femmes et des hommes
pour votre bien**

La Centrale Immobilière
15, avenue de Grammont
Tours
02 47 70 15 15

Cabinet Jocondien
31-33 rue Gamard
Joué-lès-Tours
02 47 73 73 73

BP Immo
7 rue Charles Gille
Tours
02 47 61 54 54

Agence de la Place
21 pl. Jean Jaurès
Château-Renault
02 47 74 00 05

www.orpi.com



ACTU SUR TOURS

Du nouveau dans le centre

Ça bouge dans le centre-ville de Tours. Deux immeubles emblématiques de la capitale de la Touraine devraient entamer une nouvelle vie dans les mois qui viennent. Cela commence par l'ancienne clinique Saint-Gatien, juste en face de la cathédrale qui va commencer sa mue cet automne, après un interlude artistique très apprécié des Tourangeaux. Depuis plusieurs mois, en effet, le célèbre bâtiment accueillait la « Clinique du Street art », exposition immersive dans l'univers des arts graphiques. La SET va réaménager ces locaux, dont les murs ont été construits au XVIIIe siècle. Et ce sont, entre autres,

les salariés de la succursale locale de la banque de France qui vont s'y installer. Le choix du futur site a, en partie, été guidé par le souhait d'accueillir le public dans de bonnes conditions en centre-ville, dans un bâtiment accessible en rez-de-chaussée, notamment pour les personnes à mobilité réduite, sur une ligne de transports en commun. L'institution va donc quitter ses locaux historiques de la rue de Clocheville, qu'elle occupait depuis 1857. La directrice de la Banque de France de Tours indique qu'il est trop tôt encore pour savoir ce que vont devenir ces bâtiments très prisés mais qu'un appel d'offres classique sera lancé.

ACTU SUR POITIERS

Des logements étudiants contestés

C'est la pleine période de recherche d'un appartement pour les étudiants, à Poitiers comme dans toutes les villes étudiantes de France.

L'occasion de faire le point sur le projet de résidence étudiante contesté dont la construction est prévue à la limite entre Poitiers et Mignaloux-Beauvoir.

Le projet prévoit la construction de 113 logements dans un immeuble de deux étages et sur une parcelle de 2 200 m². Il implique la destruction d'un pavillon posé sur la parcelle en question. Le permis de construire a été accordé en décembre 2023 par la mairie de Mignaloux-Beauvoir.

Les riverains de ce futur immeuble s'opposent au projet qu'ils estiment « surdimensionné ». Ils indiquent également que ce projet implique la disparition d'un important espace vert et de haies protégées. Ils pointent, en outre, les difficultés de stationnement dans ce quartier. Le projet comprend la construction de 42 places de stationnement, dont 38 en souterrain. Après le dépôt de cinq recours gracieux, tous refusés, les riverains ont décidé de déposer un recours devant le tribunal administratif. La décision ne devrait pas intervenir avant décembre 2025 et ce délai n'est pas suspensif. Les travaux pourraient tout de même commencer, aux risques et périls du promoteur.

ACTU SUR ANGERS

Montplaisir change de visage

Les Angevins ne reconnaîtront bientôt plus le quartier Montplaisir. Le programme de rénovation de ce quartier populaire a commencé, avec la restructuration de la place de l'Europe.

Tous les commerces qui entouraient cet espace ont été rasés. Ils laisseront bientôt la place à un nouveau programme immobilier comprenant deux résidences sociales, pour 90 logements au total. Cela permettra de compenser la centaine de logements perdus lors de la destruction de la barre de l'Europe, en 2020.

Ces deux résidences, portées par Angers Loire Habitat, seront particulièrement destinées aux seniors (portes automatiques dans les deux halls d'entrée, interphones compatibles avec les prothèses auditives,

éclairage balisant de la chambre à la salle de bains pour les réveils nocturnes...).

Les commerces retrouveront leur place en pied d'immeuble et un pôle de santé, avec médecins, dentistes, infirmières et analyses médicales, viendra compléter l'offre avant la fin de l'année.

Le tout pour un budget estimé à un peu plus de huit millions d'euros.

Un autre chantier, porté par l'entreprise d'immobilier social Podeliha, a été lancé cet été sur la partie sud de la place, pour une livraison fin 2026. A la place de l'ancienne barre de l'Europe, on trouvera une allée verte et un large parvis ouvrant sur la cité scolaire.




NOUVEAUTÉ

TOURS
322 044 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.22% TTC (Prix 309 000 € hors honoraires)

Coup de cœur à Velpeau, maison de ville avec cour, environ 80 m², fort potentiel, rue calme à proximité des commerces et marché. Cour agréable. Agréments : huisseries double vitrage PVC, volets roulants, interphone, chauffage par chaudière à gaz à condensation et cheminée insert, atelier, garage, cave et puits.

Classe énergie : E

Réf 37746

TOURS
95 000 €

Honoraires charge vendeur

Idéalement situé à Tours Nord dans une zone industrielle, à la limite de Saint-Cyr-Sur-Loire, accès rapide à la rocade, à 10 min de Tours : si vous cherchez un endroit de stockage, de bureaux ou pour installer votre activité, ce bien est à vous. Le Hangar dispose d'une surface de 77m² et l'atelier de 31m², soit 108m² au total. Sur un terrain de 650m² environ viabilisé. Possibilité de démolir et reconstruire.

Classe énergie : NS

Réf 37762

NOUVEAUTÉ

BALLAN-MIRÉ
314 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.67% TTC (Prix 300 000 € hors honoraires)

A 10 min à pied du bourg de Ballan, maison de 1998 construite sur un terrain clos et arboré de 685m², d'une surface habitable de 135m² au total soit 90m² en RDC + 45m² à l'étage à finir d'aménager et pouvant faire 2 pièces. Garage attenant à la maison, cave et dépendance. Maison chauffée au gaz de ville, tout à l'égout, jardin arboré d'arbres fruitiers, au calme, sans vis-à-vis. Maison bien entretenue.

Classe énergie : C

Réf 37772

NOUVEAUTÉ

TOURS
253 000 €

Honoraires charge vendeur

Quartier Ste Radegonde, Maison 110m², garage 40m². 5 pièces 3 chambres dont deux en rdc donnant sur le jardin. Grande terrasse équipée d'une pergola pour l'ombrage, est accessible par chaque pièce de la maison. Jardin arboré de 1000m² env. Portail électrique Double vitrage, Cuisine 2015. Tout à l'égout. Chauffage gaz, chaudière à condensation 2015, volets roulants électriques.

Classe énergie : D

Réf 37780

NOUVEAUTÉ

BALLAN-MIRÉ
460 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison à Ballan Miré dans un quartier très calme et recherché! Bâtisse familiale à fort potentielle. 3 chambres + deux pièces à aménager. Grand séjour de + 50m² + cuisine de 15m² et son office. Vous bénéficiez d'un grand garage de +40m². L'ensemble sur une terrain de 2000m² env. Rafraichissement à prévoir mais bonnes prestations techniques !!

Classe énergie : D

Réf 37779


JOUÉ-LÈS-TOURS
480 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison 6 pièces. Limite Ballan-Miré. Ensemble immobilier comprenant une maison de plain-pied de 120m² et deux studios à l'étage de 45m² et 35m². Aucun travaux à prévoir - Places de stationnements - pas de vis-à-vis, construit en 2021, Chauffage électrique, Fenêtre PVC double vitrage, volets roulants électriques.

Classe énergie : B

Réf 85140304

EXCLUSIVITÉ



TOURS

76 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8,57 % TTC
(Prix 70 000 € hors honoraires)

TAPP398CSO
Classe énergie : E

Studio bien aménagé d'environ 21 m² au sol, 15,62 m² en habitable. En RDC surélevé, il comprend : entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte A/E, coin bureau et dressing, espace nuit et SDE avec WC. Une cave. Idéal investisseurs ou premier achat. Actuellement libre. Copropriété de 21 lots principaux. Pas de procédure. Charges coll moy/an : 1382€ avec chauffage et eau chaude.

EXCLUSIVITÉ



TOURS CENTRE

117 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,00 % TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

TAPP397CSO
Classe énergie : D

Appartement T2 d'env 50 m² au 4e étage avec ascenseur dans une résidence sécurisée : entrée avec placard, grande pièce de vie avec cuisine ouverte A/E, chambre avec placard et balcon, SDE. Cave et droit au stationnement. Actuellement loué 528€ HC + 122€ de charges. Copropriété de 51 lots principaux. Pas de procédure. Charges coll moy/an : 1956€ avec chauffage et eau chaude.

COUP DE CŒUR



TOURS NORD PROCHE ST CYR-SUR-LOIRE

208 650 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,00 % TTC
(Prix 195 000 € hors honoraires)

TAPP402CSO
Classe énergie : C

T3 d'env 66 m². Au RDC sécurisé d'une résidence récente : vaste entrée avec placard, séjour avec cuisine ouverte A/E donnant sur la terrasse à l'abris des regards, 2 chambres avec placard, SDB et des WC séparés. Une place de parking en sous-sol vient compléter l'ensemble. Disponible en avril 2025. Copropriété de 47 lots principaux. Pas de procédure. Charges coll moy/an : 643€.

EXCLUSIVITÉ



TOURS FEBVOTTE

445 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,00 % TTC
(Prix 420 000 € hors honoraires)

TMAI395TCO
Classe énergie : E

Maison familiale offrant 168 m² avec jardin, grand garage et beaucoup de rangements ! Au RDC : entrée, salon-séjour, SAM et cuisine A/E avec balcon. Au 1^{er} étage, 3 chambres, SDB. En souplex, 2 chambres, buanderie/chaufferie, une SDB. Au sous-sol, cave, atelier, cuisine d'été avec accès au jardin entièrement clos. Garage. Aménagements possibles et quelques travaux à prévoir.

ECI Immobilier, c'est aussi la gestion locative

- Recherche et mise en place d'un locataire
- Gestion courante
- Garantie Loyers impayés
- Suivi des sinistres
- Aide à la déclaration de revenus
- Réalisation des états des lieux



Stéphane
SCHARLY



Camille
FERNANDES



Nathalie
SCHARLY



L'IMMOBILIER INDÉPENDANT



**TAUX BANCAIRES STABILISÉS,
C'EST LE MOMENT
D'ACHETER !**

N'ATTENDEZ PLUS !

**Retrouvez notre sélection de biens à vendre
sur notre site : www.imvaloris.fr**

ACHAT • VENTE ► 18 Boulevard Béranger – Tours

LOCATION • GESTION • SYNDIC • IMMOBILIER D'ENTREPRISE ► 73 Rue Marceau – Tours

02 47 200 000 • contact@imvaloris.com

www.imvaloris.fr f in @

FONDETTES



Venez découvrir cette charmante maison rénovée, vous proposant une vie de plain pied, proche du centre ville avec ses commerces, ses écoles et ses transp. Vous bénéficiez d'un gd séjour lumineux donnant sur le jardin, d'une superbe cuisine A/E, de 2 vastes chbres, d'un bureau et d'une sde avec douche à l'italienne. Un grenier sur tout le premier étage, un gge et un jardin finiront de vous séduire.

328 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10385
Classe énergie : D

SAINT-CYR-SUR-LOIRE



EXCLUSIVITÉ

Charmant appartement à proximité des commerces, des transports en commun et des écoles. Il se situe au deuxième étage avec ascenseur. Il dispose d'une belle pièce de vie lumineuse, une cuisine A/E, 3 chambres, une salle de bains et de nombreux rangements. Copropriété de 129 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 3600€. Richard Carlier (El) Agent Commercial - Numéro RSAC : 832123640 - TOURS.

178 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10408
Classe énergie : D

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Venez découvrir ce charmant T3 idéalement situé à proximité des commerces, des écoles et des transp. Il dispose d'une grande pièce de vie lumineuse, de deux grandes chambres, d'une cuisine, d'une salle de bains et d'un WC indépendant. Pour parfaire l'ensemble, un balcon et une cave. Idéal investisseur, vendu-loué Copro de 80 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an 2644€.



EXCLUSIVITÉ

125 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10286
Classe énergie : D

SAINT-CYR-SUR-LOIRE



EXCLUSIVITÉ

Charmante maison composée d'une entrée, d'une gde pièce de vie donnant sur une cuisine ouverte, de 2 chbres, d'une sdb. A l'étage, vous trouverez un palier avec 3 chbres, une sde. Pour parfaire l'ensemble, un ss avec buanderie, cuisine d'été, cave et gge. Enfin, vous serez conquis par un magnifique jardin. Visite virtuelle sur demande Richard Carlier (El) Agent Com. - N° RSAC : 832123640 - TOURS.

399 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10341
Classe énergie : D

TOURS



Dans une résidence récente, venez découvrir cet appartement clair, calme et fonctionnel proposant une entrée, une cuisine A/E ouverte sur le séjour donnant sur le parc de l'immeuble, une chambre avec placard, une gde sdb avec les toilettes. Vous bénéficiez d'une place de parking privative. Proche des commerces et des transp. Copropriété de 58 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 790€.

161 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10409
Classe énergie : D

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Charmante maison située en plein centre de St-Cyr-s/-Loire. Elle nécessite d'être repensée mais dispose d'un très fort potentiel par lequel vous serez séduits. Elle dispose au rdc d'une entrée, d'une pièce de vie, d'une cuisine et d'une sdb. A l'étage, de 3 chbres et d'un WC. Pour parfaire l'ensemble, un jardin et un atelier. R.Carlier (El) Agent Commercial - Numéro RSAC : 832123640 - TOURS.



192 500 €
6.94% TTC

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

Réf 10400
Classe énergie : D

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Au calme, dans une résidence sécurisée avec gardien. A proximité des transports en commun et des commerces. Idéal premier achat ou investisseurs. Bel appartement lumineux, composé de 2 chambres, d'un séjour avec balcon et d'une belle cuisine équipée et aménagée. Une cave et un parking complètent le bien. Copropriété de 118 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 3600€.



161 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10380
Classe énergie : D

SAINT-CYR-SUR-LOIRE



Pas de travaux à prévoir pour cet appartement proche des transp. (tram à 8 mn à pied). Une entrée dessert une cuisine fermée avec possibilité d'ouverture, 2 chambres, une sde et un séjour avec balcon. Les plus de cet appartement : une cave et une garage fermé. Copro de 92 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 880€ Anne-Sophie HENAUT (El) Agent Com. - Numéro RSAC : 845082890 - TOURS.

156 800 €

Honoraires charge vendeur

Réf 10363
Classe énergie : D



SAINT LOUIS IMMOBILIER
17 Bis Pl. du Château - 37120 Champigny-sur-Veude

www.stlouisimmobilier.fr

02 47 95 20 04



Vente - Achat - Location - Gestion - Conseil

NOUVEAUTÉ



478 400 €

4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 460 000 € hors honoraires)

10 MN DE CHINON

Au cœur d'un parc arboré et clos, cet ancien corps de ferme détaché de tous voisins, le corps principal vous propose sur 220 m² env un séjour, une cuisine donnant sur terrasse, 5 chambres dont une suite parentale en rez-de-jardin avec salle de bains, une pièce donnant sur piscine pouvant être réaménagée, une autre salle d'eau. Deux dépendances attenantes et un préau complètent cet ensemble, ainsi qu'une piscine.

Réf 2218

Classe énergie : C

NOUVEAUTÉ



257 250 €

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 245 000 € hors honoraires)

CHAVEIGNES

À 10 mn à pied du centre ville de Richelieu, ancienne tuilerie fin XVIII / début XIX^{ème} siècle rare ! Dans un cadre de verdure, elle vous propose de plain-pied un vaste séjour, une cuisine et attenante une petite salle à manger, une grande chambre, une salle de bains (douche et baignoire) et wc indépendant - À l'étage : une chambre et 2 chambres et 2 espaces libres à finir d'aménager - Quelques dépendances.

Réf 2216

Classe énergie : D

RICHELIEU

NOUVEAUTÉ

Intra-muros, atypique maison de ville de 90 m² env. Elle vous propose sur plusieurs niveaux un salon, une cuisine donnant sur balcon, 2 chambres, une salle d'eau, un salon d'été donnant sur jardin clos et arboré dans les douves. Laissez vous charmer par sa luminosité, son calme et sa proximité à pieds des cafés, restaurants, etc. Un lieu parfait pour se ressourcer !



116 600 €

6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 2215

Classe énergie : F

RICHELIEU

BAISSE DE PRIX

Intra-muros, un beau projet de rénovation pour cet hôtel particulier du XVII^{ème} offrant sur 3 plateaux 400 m² env quelques éléments anciens encore en place un état descriptif a déjà été établi dans le cadre de la création de plusieurs logements.



90 000 €

Réf 2088
Classe énergie : NS

5.88% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 85 000 € hors honoraires)

BAISSE DE PRIX



457 600 €

4.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 400 000 € hors honoraires)

10 MIN DE CHINON

À 10 mn de Chinon et 3 mn d'Avoine, proche de toutes les commodités, demeure de 200 m² rénovée composée d'une maison principale avec une pièce à vivre et cuisine donnant, 4 chambres dont 2 de plain-pied, une salle de bains - Un gîte avec une cuisine et une salle d'eau / wc - Un bureau indépendant de la maison - Un garage, un atelier et un cellier - Une cour, terrasses - Piscine et pool house - Prairie.

Réf 2212

Classe énergie : D

IDÉAL FAMILLE



344 850 €

4.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 330 000 € hors honoraires)

COURCOUE

Demeure bourgeoise du XIX^{ème} siècle entièrement restaurée sur plus de 3000 m² de cour et jardin clos, elle vous propose une entrée, un salon, une cuisine, un bureau et 3 chambres, 2 salles d'eau, un dressing - Dans un ancien chais, un espace aménagé avec coin cuisine, également un gîte avec un séjour, une cuisine, une chambre, nombreuses dépendances dont une grange avec mezzanine, hangar, garage et atelier.

Réf 2170

Classe énergie : D

5 MN DE RICHELIEU

PLAIN PIED

Au cœur d'un jardin clos arboré, ce pavillon de 160 m² env offrant, une entrée, une cuisine, un séjour, 3 chambres, un bureau, une lingerie, une salle de bains et une salle d'eau à finir d'aménager - À l'étage une double chambre - Plusieurs dépendances (garage, atelier de jardin, abri bois et cave enterrée). 2 terrasses couvertes - Piscine de 10 x 5 sécurisée et couverte d'un abri et de son pool house.



278 250 €

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf 2158

Classe énergie : D

RICHELIEU

IDÉAL GITES

Rare ! Maison ancienne de 290 m² env dans un lieu intime autour de petits, mais ravissants espaces verts, cet ensemble en U et communiquant : un hall d'entrée desservant un salon, une cuisine, 3 suites avec chacune salle d'eau, une suite de plain-pied possible (salle d'eau à créer) - Un grenier. Indépendant, une chambre avec salle de bains ou possibilité d'un atelier ou activité professionnelle.



265 000 €

Réf 2048
Classe énergie : D

3.92% TTC Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 255 000 € hors honoraires)



TOURS

170 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.56% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 13632

Classe énergie : D

TOURS GRAMMONT, Au sein d'une petite copropriété de 3 logements, cet appartement de 79.7 m² exposé sud avec balcon filant comprend une belle entrée, une cuisine pouvant être ouverte sur le séjour, 2 chambres, une grande salle de bains avec douche, une buanderie et un WC. Cave. Proche commerces et transport. Chauffage et eau chaude collective.

Afico - 02 47 05 09 69



MONTLOUIS SUR LOIRE

241 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.85% TTC
(Prix 237 000 € hors honoraires)

Réf 3299

Classe énergie : C

Aucun travaux à prévoir dans cette maison sous garantie - Profitez de la modernité de ce nouveau quartier. Elle offre au rdc : un salon/séjour avec cuisine ouverte baignée de lumière et accès direct sur sa terrasse, cellier et wc. L'étage vous invite sur un palier desservant 3 belles chambres, une salle d'eau et un wc. Jardin clos de 437 m².

Agence Belisimmo - 02 47 55 54 12



CIVRAY DE TOURAINE

252 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 3335

Classe énergie : E

Posez vos valises dans cette maison familiale proche des commerces, entièrement redécorée avec goût. Elle propose un salon-séjour avec poêle à bois et grande cuisine aménagée, WC. A l'étage, trois chambres, salle de bains. Au sous sol, en rez de jardin une chambre, buanderie, cave. Un garage indépendant de 58m². Grand jardin de + de 2000m² !!!

Agence Belisimmo

- 02 47 55 54 12



TOURS

278 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
2.96% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 2106

Classe énergie : D

Tours Nord, proche commerces, écoles, transports. Sur une parcelle de 585m², maison d'environ 100m² de plain pied. Composée : D'une entrée, un salon, un séjour, une cuisine aménagée et équipée, dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC séparé, 4 chambres. Un garage, un atelier et un abri de jardin complètent le bien.

C2SI - 02 47 42 90 14



TOURS

208 650 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 402

Classe énergie : C

T3 d'env 66m². Au RDC d'une résidence récente : vaste entrée avec placard, séjour avec cuisine ouverte A/E donnant sur la terrasse à l'abris des regards, 2 chambres avec placard, SDB et des WC séparés. Une place de parking en sous-sol. Disponible en avril 2025. Copropriété de 47 lots principaux. Pas de procédure. Charges coll moy/an : 643€.

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



SAINT PIERRE DES CORPS

106 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 5202

Classe énergie : NC

Au cœur de St-Pierre-des-Corps, à proximité des école, commerces, transport en commun et 10 minutes à pied de la gare TGV. Venez découvrir ce charmant T3 de 69m², dans une résidence sécurisée avec ascenseur et gardien. Il se compose d'une entrée, un grand salon/séjour de 27m² avec véranda ouverte, une cuisine avec véranda ouverte également, 2 belles chambres, SDB. Cave et box en sous-sol.

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



TOURS

98 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.33% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 12189

Classe énergie : D

TOURS SUD Venez découvrir ce grand 2 pièces de 64m² situé au rez-de-chaussée de la résidence Honoré de Balzac à TOURS, il comprend : entrée avec placard, séjour avec cuisine ouverte, grande chambre, cellier, dégagement desservant salle de bains et toilettes. Balcon Parking Proche commerces, services et écoles. Référence agence : 12189

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



SAINT CYR SUR LOIRE

156 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.93% TTC
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 12244

Classe énergie : E

SAINT CYR SUR LOIRE appart lumineux, en bon état général 62 m² habitable comprenant : entrée/dégagement, séjour avec balcon exposé Sud, grande cuisine indépendante, 2 chambres avec placard, salle de bains et WC séparé. Au sous-sol, une cave complète le tout. Stationnement possible dans la cour de la résidence Référence agence : 12244

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



ROUZIERES DE TOURAINES

137 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.93% TTC
(Prix 127 000 € hors honoraires)

Réf 256

Classe énergie : NC

Terrain constructible à vendre à Rouziers-de-Touraine, Indre-et-Loire. Ce terrain de 652 m² est en bon état et dispose d'un accès routier, d'un accès aux égouts, aux services publics et à l'eau. Situé dans un quartier paisible, il est idéal pour réaliser votre projet de construction. Le prix demandé est de 137 500 EUR.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



AUTHON

244 800 €

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

Réf 259

Classe énergie : D

À Vendre : Belle Maison à Authon, Loir-et-Cher Adresse : Authon, Loir-et-Cher Surface : 163 m² Année de construction : 1975 Prix : 244 800 EUR Description : Découvrez cette charmante demeure de 163 m², située aux abords du paisible village d'Authon, Loir-et-Cher. Construite en 1975 et en bon état.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



TOURS

198 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.13% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 363

Classe énergie : D

TOURS CENTRE - beau 3 pièces lumineux à proximité immédiate du Botanique et de l'Hôpital Bretonneau. Il dispose d'un séjour avec petite cuisine ouverte, rangements, 2 chambres, salle de bains et WC, d'une grande terrasse exposée plein sud et d'un parking sous sol. A visiter pour investissement locatif ou résidence principale.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



TOURS

245 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.60% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 462

Classe énergie : D

Tours hyper centre dans bel immeuble ancien, venez découvrir cet appartement de 75m². Situé au 4ème et dernier étage, il offre un séjour, cuisine indépendante, chambre, salle d'eau wc, rangements avec création possible d'une deuxième chambre. Possibilité d'acquies en un parking à proximité.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



LA CELLE SAINT AVANT

141 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.93% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 8411

Classe énergie : E

Cette charmante maison offre un espace de vie de 93m². Elle dispose de 3 chambres, d'un salon spacieux, d'un grenier, d'un parking intérieur (garage) et extérieur, ainsi qu'un jardin de 1040 m². Bien entretenue, cette maison est en bon état. La maison est située dans un quartier calme et paisible. Référence agence : 8411

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



JOUE LES TOURS

369 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.57% TTC
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 8495

Classe énergie : C

Maison à Joué-lès-Tours, avec une surface habitable de 140 m². Elle comprend 4 chambres (dont deux de plain pied avec salle d'eau et wc), 1 salon séjour, un jardin, une terrasse. Parkings. Quartier calme et recherché (proche commodités). Profitez de notre visite virtuelle : <https://enviote.net/vtour/fr/r4lpns/frame> Référence agence : 8495

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



SAINT CYR SUR LOIRE

473 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.27% TTC
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 12117

Classe énergie : C

SAINT-CYR-SUR-LOIRE "Ménardière" maison traditionnelle construite en 1990, 5 belles chambres dont 3 en rez-de-chaussée, salon-séjour volumineux (ouverture possible sur la cuisine). 2 SDB douche, 3 toilettes. Sous-sol complet pratique pour les rangements avec grand garage, cave, lingerie. Belle terrasse. Jardin clos. Référence agence : 12117

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



VERETZ

192 800 €

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

Réf 12250

Classe énergie : D

VERETZ, Proche Intermarché maison de type 4/5 de 81m² habitable, 90m² de surface au sol comprenant : entrée, cuisine indépendante de 10m² pouvant être ouverte à l'américaine sur un séjour et salle à manger de 28m² ouvrant sur jardin clos, wc. Etage : dégagement, 3 chambres, salle de bains + wc. Garage, 300m² de jardin. Référence agence : 12250

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



Crowdfunding, coliving, SCPI...

L'investissement autrement !



Dans des périodes où le secteur de l'immobilier est bousculé, il peut être utile de s'intéresser à des modes d'investissement qui ne sont pas les plus courants. Seuls ou en complément d'une autre opération, ils peuvent permettre de retrouver un peu de rentabilité

Investissement immobilier aux multiples visages

Les modes d'investissement dans l'immobilier sont bien plus variés qu'on ne le croit souvent. Acheter son logement pour l'occuper, c'est déjà un investissement puisque cet achat constitue un capital que l'on va ensuite pouvoir entretenir et éventuellement revendre pour réaliser une plus-value. L'achat d'un bien pour le mettre en location est un investissement connu, mais il ne faudrait pas le limiter à sa seule fonction de défiscalisation. Les possibilités et les opportunités de rentabilité sont bien plus diversifiées que cela. Enfin, on peut aussi investir dans l'immobilier sans jamais visiter un logement, en participant à des montages financiers qui, eux aussi, peuvent avoir leur intérêt.



LMNP, oui mais...

Les opérations de location saisonnière via des plateformes type Airbnb permettent de profiter des avantages du statut de Loueur de Meublé Non Professionnel (LMNP). Fiscalement, il reste (en attendant une loi qui pourrait changer la donne) plus intéressant que la location traditionnelle. Mais ce type de location demande du temps, de l'investissement personnel et occasionne souvent des dégradations qui peuvent altérer la rentabilité.

Parmi toutes les voies possibles de l'investissement immobilier, laquelle choisir et comment sortir des sentiers battus ? Tout dépend de vous et de votre situation personnelle. La première question à se poser, comme pour tout investissement, c'est celle du temps dont vous disposez. Si vous désirez une rentabilité dans les deux prochaines années, pas sûr que l'immobilier soit la meilleure option. En revanche, si vous pouvez vous permettre d'immobiliser votre capital pour plusieurs années, six ans au minimum, vous pouvez vous lancer dans l'investissement locatif classique, dans le neuf en défiscalisation comme dans l'ancien, par exemple avec le dispositif Denormandie. Entre les deux, il vous reste des possibilités dans ce que l'on appelle les investissements pierre-papier, dans lesquels vous n'êtes pas directement propriétaire des biens.



Du temps et de l'argent

L'autre question, c'est celle de l'implication que vous êtes capable de mettre dans la gestion de votre investissement. Devenir propriétaire-bailleur, c'est presque un travail à temps plein, sauf à confier la gestion de son patrimoine à un professionnel. Et c'est encore plus vrai pour la location saisonnière, qui ouvre droit au statut de Loueur de Meublé Non Professionnel (LMNP). En investissant dans une SCPI ou en crowdfunding, vous pouvez entièrement déléguer la gestion de votre capital et vous contenter d'en toucher les dividendes.

Enfin, bien sûr, tout dépend de la somme que vous souhaitez investir. Pour l'achat de votre résidence principale, il faut pouvoir financer un achat à cinq ou six chiffres. Un investissement locatif classique peut être un peu plus modeste dans le cas d'un simple studio, par exemple, mais il est souvent également conséquent. Les placements Immobilier-papier, eux, offrent des tickets d'entrée beaucoup plus faibles, à partir de quelques milliers d'euros.





Crowdfunding, coliving, SCPI... L'investissement autrement !



L'investissement locatif, autrement

J'achète un appartement ancien dans un secteur labellisé « cœur de ville », je profite de la défiscalisation Denormandie. J'achète un appartement déjà loué et j'utilise les loyers pour financer tout ou partie de mon achat. J'achète un appartement neuf et je le mets en location pour profiter (tant qu'il est encore temps), de la défiscalisation Pinel. Tout cela est connu et plus ou moins rentable selon les périodes et les situations particulières. Mais on peut aussi investir autrement, tout en restant dans le locatif.

Un de mes enfants part suivre des études dans une autre ville. Se pose la question de son logement. Si son cursus dure trois ans ou plus, pourquoi ne pas acheter un appartement plutôt que de partir sur une location ? Pendant la durée des études, j'économise le loyer et ensuite, je peux le mettre sur le marché de la location étudiante, un secteur qui n'est pas prêt de s'essouffler vu l'augmentation de la population étudiante prévue pour les prochaines années. Dans le parc privé, sur plusieurs années, la valeur du bien a toutes les chances d'augmenter. Je pourrai donc réaliser une belle plus-value au moment de la revente ou transmettre un capital à mes enfants.

Pourquoi pas du coliving ?

Petite variante si vous disposez d'un budget plus important, vous pouvez aussi choisir une plus grande surface, T4 ou T5 et la proposer en colocation. Vous y gagnerez à l'achat puisque les petites surfaces sont les plus chères et vous pourrez proposer des loyers plus intéressants aux étudiants, qui plébiscitent de plus en plus ce type de solutions.

La colocation, c'est bien, mais pourquoi ne pas vous lancer dans le coliving ? C'est une nouvelle tendance qui monte très fort. L'idée est de proposer un logement où chaque habitant dispose d'un espace intime, sa chambre et où tous les autres espaces sont partagés. Mais, en plus de la simple colocation, le coliving implique de partager aussi des moments de vie et des valeurs communes. Il ne s'agit pas de cohabiter, mais bien de vivre ensemble, pour un mois, une semaine ou beaucoup plus...

D'autre part, l'immobilier ne se limite pas au logement des personnes. Quand on ne dispose que d'un capital limité, pourquoi ne pas s'intéresser, par exemple, à la location de parkings ou de garage ? Pour quelques milliers d'euros, on peut acheter une place de parking en surface ou en sous-sol qui sera louée, en province, entre 50 et 100 €/mois selon les emplacements. Même raisonnement, en version plus aboutie, avec des garages. Ce type d'investissement peut assurer une rentabilité de l'ordre 8 % brut, comparable à ce que l'on peut obtenir dans une ville bien cotée.

VillaCity

LIVRAISON 2^{ème} TRIMESTRE 2026



Architecte : Philippe MONTANDON

PROCHAINEMENT RÉSIDENCE DE GRAND STANDING

PLEIN CENTRE DE TOURS - QUARTIER FEBVOTTE

10 LOGEMENTS DU T2 AU T4

Parkings • Terrasses • Celliers

Commercialisation Promoteur JLB Immobilier

02 47 67 10 33 - 06 60 38 43 50 jlb.immobilier@gmail.com jlb-immobilier.com

Crowdfunding et crowdlending

Que se cache-t-il derrière ces termes un peu barbares qui sentent bon le « nouveau monde » ? Le crowdfunding immobilier, consiste à participer financièrement à un projet immobilier, présenté en ligne sur une plateforme spécialisée. C'est le même principe que quand il s'agit de soutenir un projet innovant, par exemple. Mais, là, souvent, les contributions financières se font sur la base d'argent que l'on prête avec la promesse de toucher des intérêts plus tard. C'est alors le particulier contributeur qui joue le rôle de banquier. On appelle cela le crowdlending.

Le crowdfunding, quand il fonctionne correctement, peut permettre des rendements très intéressants, souvent compris entre 7 et 12 % bruts. Mais le gain n'est pas assuré, surtout dans la conjoncture actuelle de l'immobilier. Autre inconvénient, les fonds placés sont immobilisés sans possibilité de sortie avant la fin de l'échéance, entre un et cinq ans selon les opérations. Il s'agit donc d'un mode d'investissement attractif par son taux de rendement, mais qu'il vaut mieux garder en complément minoritaire dans ses placements.



A chacun son investissement

Contrairement à ce que l'on croit souvent, il n'y a pas un bon investissement et un autre à éviter a priori. Tout dépend des objectifs que l'on recherche, de la conjoncture générale, du budget dont on dispose et, aussi, de l'implication personnelle que l'on est prêt à mettre, en plus de l'apport financier, dans l'opération.

Avec la SCPI, risque et profit partagé



On vous a sans doute déjà conseillé de vous tourner vers un placement dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI). De quoi s'agit-il ? Une SCPI, c'est un organisme, une entreprise, qui réalise du placement immobilier collectif. Autrement dit, elle s'occupe d'acheter des biens immobiliers et d'en tirer profit en les louant ou en les revendant. Elle propose à la vente, des parts de son capital que n'importe qui peut acheter. Les prix vont de 150 à plus de 1 000 € la part.

Seul, vous n'auriez sans doute pas pu acquérir un immeuble en plein Paris pour le rénover et le louer par appartements. Avec ce système, vous avez accès à ce type d'opération, en mode partagé. Autre avantage, une SCPI dispose d'un portefeuille de biens variés, cela limite nettement les risques. Du coup, vous ne percevez pas des loyers,

comme dans le cas d'un investissement locatif traditionnel, mais des dividendes.

Il existe plusieurs types de SCPI, en fonction des priorités qu'elles se donnent. Les SCPI de rendement se concentrent sur des opérations d'investissement locatif qui permettent la perception de loyers stables et réguliers. L'idée est de choisir les marchés les plus dynamiques. Le plus souvent, le portefeuille de biens des SCPI est diversifié, mais il existe aussi des SCPI spécialisées, par exemple dans les murs de magasins ou une région particulière.

Le SCPI fiscale, elle, va se concentrer sur les opérations de défiscalisation, de type Pinel, Malraux ou Denormandie, pour vous permettre de diminuer votre imposition.

La SCPI de plus-value, quant à elle, tire l'essentiel de son bénéfice des plus-values qu'elle réalise lors de la revente des biens qu'elle achète.

Attention cependant, l'investissement dans une SCPI n'est pas sans risque. Ni le rendement ni même le capital ne peuvent être garantis, puisque tout dépend de l'évolution du marché de l'immobilier de façon globale. Donc, vous n'avez aucune certitude sur le montant des dividendes que vous toucherez et pas plus sur la valeur de vos parts quand vous souhaitez les vendre. D'autre part, bien sûr, l'investissement dans une SCPI a un coût d'entrée (entre 5 et 12 % de la valeur de votre part) et un coût de gestion (entre 8 et 10 % de vos dividendes).

Dans
votre prochain
magazine :
**TONTINE ET
TEASING
IMMOBILIER**



TERRAINS À BÂTIR

100 % viabilisés

Libres de constructeur

De 219 m² à 825 m²
à partir de **36 000 €**

Contactez M. De Faria

06 59 67 86 89

ventes.terrains@valtourainehabitat.fr

NOTRE-DAME-D'OÉ

SEMBLANÇAY

LANGEAIS

BEAUMONT-LOUESTAULT

MANTHELAN

SAINT-ÉPAIN



FLASHEZ-MOI

www.valtourainehabitat-vente.fr

**Nous sommes prêts
à relever vos défis
et construire votre avenir**

- Relever le défi pour financer votre projet
- Relever le défi pour trouver votre terrain idéal
- Relever le défi pour concevoir la maison de vos rêves

35 rue du Général Mocquery
SAINT-AVERTIN

Alexis Gauthier : 06 27 92 26 92

alexis.gauthier@maisonfc.fr
www.maisons-france-confort.fr

Prenez connaissance
de l'expérience
de nos clients



CÔTÉ MAISON

Maisons France Confort *Constructeur sur mesure*

Déjà plus d'un an que le leader français de la construction de maisons s'est installé en Touraine !

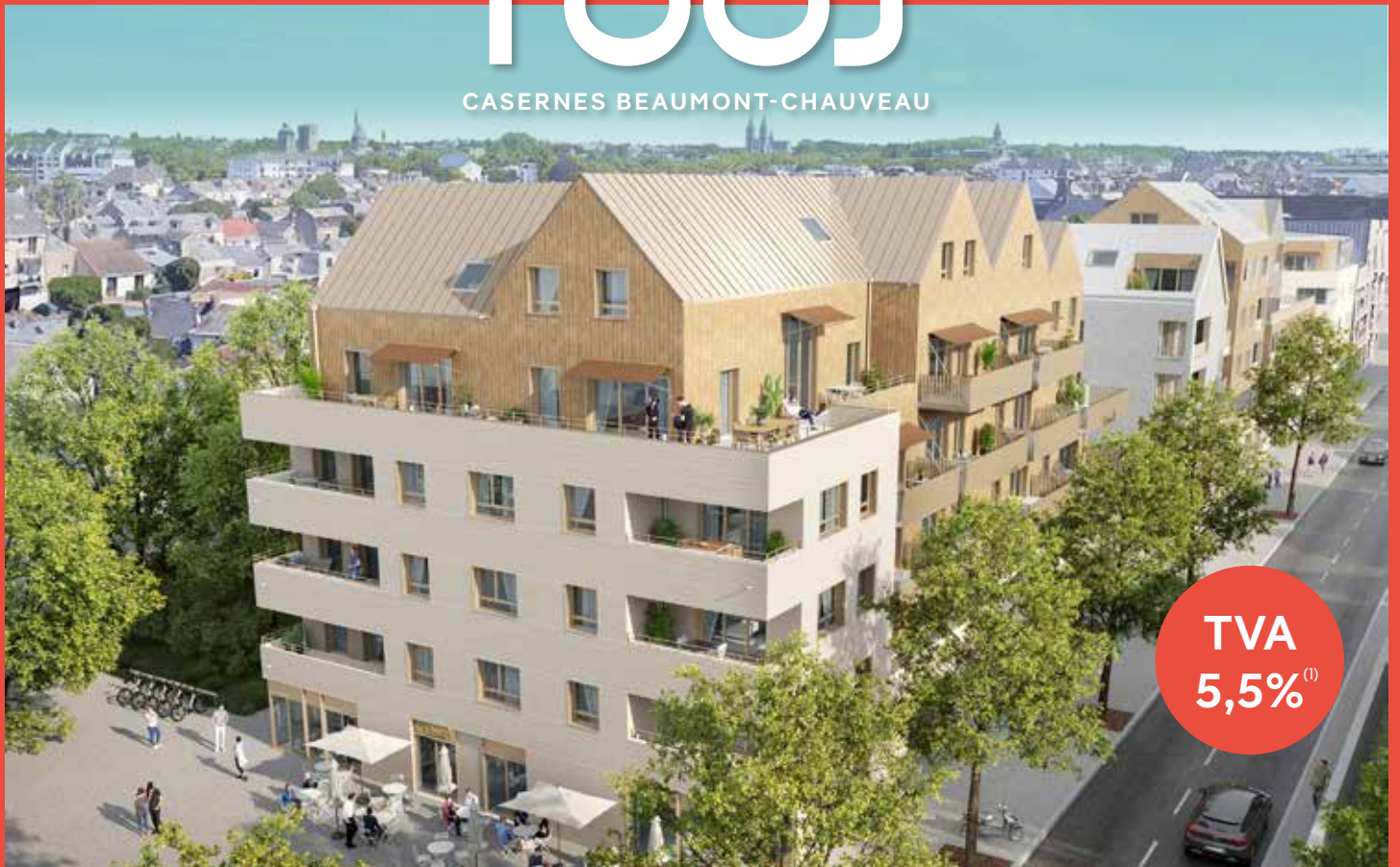
Avec plus de 100 ans d'expérience et des résultats en constante évolution, la marque Maisons France Confort est en mesure de vous accompagner dans tous vos projets de construction et d'extension.

Alexis & Maxime cumulent à eux 2 plus de 20 ans d'expérience en tant que conseillers en construction et se donneront tous les moyens pour trouver la solution à votre projet.

Alexis et Maxime

rooj by GA

CASERNES BEAUMONT-CHAUVEAU



TVA
5,5%⁽¹⁾

Rooj by GA *arrive* à Tours

UNE ANNÉE DE CHARGES

OFFERTES !⁽²⁾

sur le chauffage et l'eau chaude

Appartements écologiques du 2 au 5 pièces

02 46 46 57 60

Rendez-vous à la boutique de vente
2-4 place Henri Langlois à Tours

WWW.ROOJ.FR



(1) En achetant un bien immobilier neuf, les particuliers peuvent bénéficier d'une TVA à 5,5 % contre un taux à 20 %, selon conditions de ressources. En plus, cette TVA réduite est cumulable avec d'autres aides comme le PTZ ou l'APL accession. (2) Offre calculée sur l'estimation de charges offertes sur la consommation moyenne d'énergie de chauffage et eau chaude d'un logement. L'estimation est faite sur la base de consommation de chauffage réglementaire moyenne pour une température intérieure de 21°C, de production d'eau chaude sanitaire réglementaire moyenne et d'usages domestiques moyens. Les consommations réelles pour un logement donné pourront présenter des différences importantes par rapport à ces estimations en fonction de son usage du nombre d'occupants. GA SMART BUILDING - Siège social: 33 Piste des Géants à Toulouse - RCS 980 515 902 R.C.S. Toulouse - Architectes: Oslo & D&A - Perspective: Sight - Conception : 31a - Juillet 2024

Vendre ou acheter, mais à quel prix ?



**Estimez la valeur d'un bien immobilier
en quelques clics sur dansnosvilles.fr.**

Une estimation gratuite, immédiate
et personnalisée basée
sur des transactions récentes
pour vous proposer
le prix le plus juste !



Dans nos villes.fr
Mieux s'informer pour bien s'installer

LE SITE D'ANNONCES IMMOBILIÈRES 100% LOCAL

Un site édité par La Nouvelle République

Devenez propriétaire

 Saint-Pierre-des-Corps
Rue des épines fortes

33 Terrains à bâtir
de 387 à 752 m²

A partir de

70 900€

Les **Jardins** de la
Morinerie



Terrains

- Viabilisés
- Aménagés
- Libres constructeurs
- Aux portes de Tours
- A 2 km de la Gare

PIERREVAL
GROUPE
Vivons l'immobilier *autrement*

FLASHEZ - MOI

Contact :
Tél. 02 55 96 00 30
www.pierreval.com





La Logerie

Sérénité d'esprit
et espaces verdoyants

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE
d'une maison en PSLA* dès à présent !

À seulement
15 MIN
de Tours !



Parçay
Meslay



4 pièces
260 000 €*



AVANT PREMIERE

*Bientôt à PARCAY MESLAY, commune familiale dynamique de la métropole de Tours
avec un accès facile à la zone commerciale et aux autoroutes.*

2 maisons neuves de type 4 situées à quelques pas du centre bourg,
de ses commerces, écoles et associations.

*Les prestations répondront aux dernières normes RE 2020
afin de garantir un confort de vie optimum et des économies d'énergie.*



Devenez propriétaire d'une **MAISON**
en douceur et en bénéficiant de nombreux avantages
grâce au Prêt Social Location-Accession*

*Le Prêt Social Location-Accession procure de nombreux avantages tels que la TVA réduite à 5,5 %, les frais de notaires réduits, l'exonération de taxe foncière pendant 15 ans et la possibilité de cumuler plusieurs prêts. Voir conditions en agence.

**TOURSHABITAT**
OPH de Tours Métropole Val de Loire

Contactez-nous au : 02 34 36 33 04
ou à l'adresse :
servicecommercial@tours-habitat.fr

ECI PROMOTION

Hall Parc

**PROCHAINEMENT
Démarrage
des travaux**

à Saint-Cyr-sur-Loire

**Bureaux
et cabinets
médicaux**

**ECI Promotion,
une histoire de famille
et de proximité
depuis 2007 !!**



02 47 66 65 54

Pour toute réservation, n'hésitez pas à contacter :
Catherine Royer
contact@eci-promotion.fr

Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



SAINT CYR SUR LOIRE

Agréable villa de 241m² édifiée sur un parc ~ 4 890m². Entrée, vaste salon/salle à manger avec cheminée, bureau, cuisine A/E, spacieuse chambre parentale, bains. A l'étage : 4 chambres, bains, douche. Cave. Dépendance avec garage. Préau. Box à chevaux. Jardin avec piscine. Classe énergie B. Classe climat A.

685 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 3.95% TTC (Prix 659 000 € hors honoraires) Réf T3044



TOURS LES 2 LIONS

Charmant Appartement/Maison de 88m² dans résidence 200 lots avec terrasse 25m² et jardin privatif 40m². Entrée, séjour, cuisine A, 2 chambres, bains. 2 parkings extérieurs. Charges annuelles ~ 2 200 €. Classe énergie C. Classe climat B. **294 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 280 000 € hors honoraires) Réf T3047



TOURS RABELAIS

Bel appartement type 3 de 78,29m² (LC) dans petite copropriété (15 lots) de standing avec cave et garage. Entrée, séjour avec véranda, cuisine A/E, deux chambres, douche. Chauffage ind gaz. Charges annuelles ~ 2 000 €. Classe énergie D. Classe climat D. **273 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires) Réf T3065

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



TOURS PREBENDES

Bel Hôtel Particulier ~ 230 m² avec jardin et parking. Entrée, enfilade de réception (parquet, cheminées), cuisine avec salle à manger familiale. Aux étages : 6 chambres, 2 bureaux, dressing, bains, 3 douches. Grenier. Cave. Jardin avec accès véhicule. Classe énergie D. Classe climat D. **854 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3% TTC (Prix 830 000 € hors honoraires) Réf T3067



AUX PORTES DE TOURS

Demeure d'exception ~ 300 m² édifiée sur un terrain d'1,5 hectare. Belle entrée, enfilade de réception avec vaste salon, salle à manger, cuisine A/E familiale, bureau, buanderie, suite parentale avec chambre, salle de sport, dressing, bains. A l'étage : 4 chambres, bains, 2 douches. Espace piscine avec poolhouse. Très belle cave. Classe énergie C. Classe climat B. **1 279 200 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 230 000 € hors honoraires) Réf T3069



TOURS PREBENDES NORD

Bel appartement de 113 m² (LC) dans petite résidence de standing (31 lots) avec asc, cave et garage. Entrée, séjour ~ 28 m², cuisine, 2 chambres, douche. A l'étage : mezzanine / bureau, chambre, bains. Charges annuelles ~ 2 500 €. Chauffage ind au gaz. Classe énergie C. Classe climat C. **468 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 450 000 € hors honoraires) Réf T3052



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



www.lucilia-b-immobilier.fr

SIREN 45272404