

DANS NOS VILLES.FR



Ces communes
boostées par le tourisme.

La négociation immobilière :
*Comment fixer le bon prix,
comment négocier ?*

DPE de complaisance, fiabilité... :
*comment restaurer la confiance
des Français sur les DPE.*

VOTRE SYNDIC **LOCAL** EST ACCESSIBLE, EXPÉRIMENTÉ ET PRÊT À VOUS SERVIR



On comprend
pourquoi !

RCS Charles Gille 348 662 255 - RCS SGTI 353 440 456 - RCS Béranger 498 661 099 - © AdobeStock -

**BIEN
CHEZ
SOI**



02 47 31 16 16



02 47 60 22 15



02 47 70 12 70

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS

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



140 000 € Réf TAPP939161

LA RICHE

Exclusivité CITYA Béranger - A VENDRE - Appartement T2 à La Riche avec cave et place de parking. Ce charmant appartement de type T2 offre une surface habitable de 47 m². La copropriété comporte 102 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 2 212,60 euros/an. Classe énergie D.



159 000 € Réf TAPP937009

TOURS

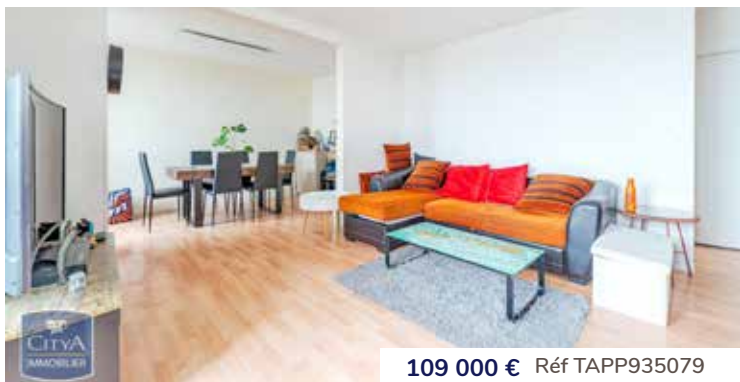
CITYA BERANGER - À VENDRE : Appartement T2 en duplex à Tours, un véritable bijou au cœur d'un quartier prisé de l'hypercentre ! La copropriété comporte 31 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 876,19 euros/an. Classe énergie D.



410 000 € Réf TMAI149181

TOURS

À VENDRE : Exclusivité CITYA Béranger : Découvrez cette belle maison 6 pièces située à Tours Nord. Avec une superficie habitable de 158 m², cette maison offre un espace de vie généreux et lumineux, idéale pour une famille en quête de confort. Classe énergie C.



109 000 € Réf TAPP935079

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

A VENDRE : Un appartement T4 idéal pour un investissement. L'appartement se compose de quatre pièces, dont trois chambres spacieuses, parfaites pour accueillir confortablement vos proches. La copropriété comporte 357 lots, la quote-part prévisionnel est de 2499.93 euros/an. Classe énergie B.



353 000 € Réf TMAI149647A

AZAY-SUR-CHER

Maison de 170 m², composée de 7 pièces dont 4 chambres lumineuses, une salle de bain avec douche séparée, ainsi que 2 WC, 1 cuisine séparée et un salon spacieux de 50 m² et un grand jardin. Vous disposerez également d'un garage et d'une terrasse bois avec pergola. Classe Energie C.

TOURS

Appartement T4, composé d'un hall d'entrée avec placards, vaste salon-séjour donnant sur un balcon exposé Sud, une cuisine aménagée et équipée, une arrière cuisine/buanderie, trois chambres, une salle de bains et un WC séparé, deux caves, un grenier ainsi qu'un local à vélo pour les amateurs de deux-roues. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 5 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 848,84 euros/an. Classe Energie D.



472 500 € Réf TAPP937323

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic



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



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



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



TOURS

A VENDRE en exclusivité dans votre agence CITYA BERANGER - Charmant studio en hypercentre de Tours. Idéal pour un premier achat ou de l'investissement locatif. La copropriété comporte 167 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 700,00 euros/an. Classe énergie D.

Réf TAPP938942

90 000 €

TOURS

Appartement T5 comprenant : Une entrée, un double salon/séjour, trois chambres, une cuisine indépendante, une salle de bain balcon, terrasse, loggia, garage et cave. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 42 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 262,12 euros/an. Classe Energie D.



215 000 €

Réf TAPP941712



SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Situé au dernier étage, deux grandes chambres exposées Est, d'une cuisine ouverte et d'une salle de bains. Terrasse exposée Sud Est. Place de parking privative, garantissant ainsi un stationnement sécurisé et pratique. La copropriété comporte 77 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 1 480,00 euros/an. Classe énergie C.

Réf TAPP504414

169 000 €

RETROUVEZ-NOUS SUR **citya.com**

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

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



374 000 € Réf TMAI149737

NOTRE-DAME-D'OË

Maison T5 comprenant 4 chambres, une pièce de vie lumineuse et conviviale de plus de 36 m², 2 salles de bain, 2 WC, une cuisine neuve et équipée, une arrière cuisine, un jardin clos et 1 grand garage pour deux voiture. Classe Energie C.



255 000 € 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.



253 000 € Réf TMAI151083

MONNAIE

Rénovée, L'entrée se fait par une superbe véranda récente (2019) de 13 m², un couloir desservant une salle de bains avec fenêtre, un dressing avec fenêtre, La pièce de vie principale. La cuisine ouverte, aménagée et équipée. Le poêle à granulés récent. À l'étage : deux chambres. Classe énergie D.

TOURS

Maison, Quai Paul Bert, 100 m². Au rez-de-chaussée, un séjour, une cuisine ouverte, entièrement équipée et aménagée. Elle comprend également une suite parentale avec salle de bain. À l'étage, un espace actuellement aménagé en deuxième salon peut être transformé en bureau ou en chambre selon vos besoins. Deux chambres viennent compléter ce niveau, ainsi qu'une salle d'eau avec toilettes, assurant un quotidien pratique pour toute la famille. Atout majeur de cette maison : son jardin accessible depuis le premier étage. Classe énergie D.



320 000 € Réf TMAI150013



127 000 € Réf TAPP941315

TOURS

Résidence récente, un séjour avec une cuisine ouverte, d'une grande chambre et d'une salle d'eau. L'appartement est vendu avec une place de parking privative. 77 lots de 868,00 euros/an. Classe énergie D.



320 000 € Réf TMAI147124

SORIGNY

Maison T6 à Sorigny. Découvrez cette charmante maison indépendante de type T6, offrant une superficie généreuse de 153 m². Six pièces spacieuses, dont quatre chambres. À l'extérieur, vous trouverez un patio... Classe énergie A.

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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

SOM

MAI

RE

08 LA NÉGOCIATION IMMOBILIÈRE :
Comment fixer le bon prix,
comment négocier ?

16 PAROLE DE NOTAIRES
Les mesures de protection
juridique

**18 DPE DE COMPLAISANCE,
FIABILITÉ... :**
comment restaurer la confiance des
Français sur les DPE.

24 ACTU DU MOIS
Ces communes boostées
par le tourisme.

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°240 du 06 Mai au 02 Juin 2025

Impression :
Imprimerie Centre Impression
11, rue Marthe Dutheil
BP 218 - 87220 FEYTIAT



Ne pas jeter sur la voie publique, gardons
notre ville propre. Reproduction même
partielle interdite. L'éditeur n'est pas
responsable des éventuelles erreurs
d'impression ou de photographie.



Bonne nouvelle !

Une bonne nouvelle est venue récemment éclairer le ciel de l'immobilier et, chose bien dommage, elle n'a pas reçu l'écho médiatique qu'elle aurait mérité. Savez-vous que, dans le cadre d'un projet immobilier, vous pouvez donner jusqu'à 100 000 € à un enfant, petit-enfant ou arrière petit-enfant sans que celui-ci n'ait à payer de droit de mutation sur la somme reçue ? Si vous n'avez pas de descendance en ligne directe, cela marche même avec un neveu ou une nièce. Si vous êtes deux parents, cela fait donc 200 000 €. Chaque bénéficiaire peut même recevoir jusqu'à 300 000 €.

Pour cela, il faut que l'achat immobilier concerne une résidence principale qui le restera pendant au moins cinq ans, neuve ou ancienne avec des travaux de rénovation énergétique et que la transaction se fasse dans les six mois.

Évidemment, il s'agit d'une mesure qui s'adresse aux personnes qui ont des fonds à transmettre, ce qui n'est évidemment pas le cas de tout le monde. Mais la loi n'impose pas de somme minimale. Et, surtout, elle ouvre une fenêtre fiscale très avantageuse qu'il serait dommage de négliger pour ceux qui peuvent en profiter. L'opportunité se refermera le 31 décembre 2026. Elle

pourrait bien redonner un peu d'air au marché immobilier et à celui de la construction neuve.

É DI TO



AMBOISE

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

VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République
02 47 52 67 28

ST-CYR/LOIRE

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

BLÉRÉ

33, rue du Pont
02 47 23 29 14

Entre Amboise et Montrichard 242 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,22 % TTC
230 000 € hors honoraires



Agréable maison de plain pied bénéficiant d'un environnement privilégié comprenant : pièce de vie traversante ouvrant sur terrasse, cuisine ouverte A/E, arr-cuisine, 3 chambres avec placards, SDB avec douche à l'italienne et baignoire, grenier aménageable 59 m² habitable, garage, jardin clos et paysager 2000m². DPE D. Réf 1453. Tel : 02 47 30 51 56

Vernou Sur Brenne 436 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,06 % TTC
415 000 € hors honoraires



Dans un environnement privilégié avec vue sur le vignoble vouvrillon, cette maison vous séduira par ses volumes et sa qualité de construction, entrée, séjour avec cheminée insert, cuisine ouverte, 5 chambres dont 1 suite parentale au RDC, SDB. Garage. Sur un joli terrain arboré d'environ 1700 m². TGV à 20 min. DPE D. Réf 1429. Tel : 02 47 52 67 28

Saint Cyr Sur Loire 323 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,90 % TTC
305 000 € hors honoraires



Maison entretenue dans secteur recherché comprenant: Entrée, Salon-séjour, Cuisine A/Equipée, 4 Chambres, 2 Salles d'eau, Garage, Buanderie, Atelier, cave. Le tout sur une parcelle d'environ 453m³ clos et arboré. DPE D. Réf 1465. Tel : 02 47 46 24 80

Nazelles-Négron 109 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 9,00 % TTC
100 000 € hors honoraires



Au cœur du village Nazelles-Négron, joli terrain à bâtir clos et arboré d'une surface de 1195 m² - CU positif en bâtiment de France. Réf 1468. Tel : 02 47 30 51 56

Ballan Miré 399 000 €

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



A 5 min des commerces et du golf - Maison contemporaine de plain total très lumineuse comprenant entrée, séjour avec cuisine A/E, cellier, salle de bains, chambre avec dressing et salle d'eau, 3 chambres, dégagement et WC. Garage. Jardin clos d'env. 600 m². DPE A. Réf 1397. Tel : 02 47 52 67 28

Tours 285 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,56 % TTC
270 000 € hors honoraires



En hyper centre de Tours, bel appartement de type 3 entièrement rénové comprenant : une belle pièce de vie avec cuisine ouverte a/e, 2 chambres avec placards, SDB avec WC - cave et grenier en dépendance - Copropriété de 7 lots - Charges courantes annuelles copropriété : 1091 €. DPE vierge. Réf 2351 Tel : 02 47 46 24 80

Amboise 574 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,36 % TTC
550 000 € hors honoraires



Belle maison tourangelle offrant volumes et luminosité et bénéficiant d'une isolation performante. Entrée avec plafond cathédrale, grand séjour, cuisine A/E, arr-cuisine et chambre avec SDE. Au 1^{er} : Palier, 4 ch, SDB. Garage double. Terrasse. Jardin paysager d'env 1600 m². DPE B. Réf 1484. Tel : 02 47 30 51 56

A 5 min du bourg de Vouvray 325 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,84 % TTC
310 000 € hors honoraires



En EXCLUSIVITE dans votre agence, Maison de 1966 sur sous-sol total très bien entretenue comprenant entrée, cuisine, grande salle à manger, salon avec cheminée, 3 chambres, salle de bns. En sous-sol, 2 garages une buanderie et une pièce de 17 m² Le tout sur env. 2000 m² de terrain. DPE EN COURS. Réf 4203v. Tel : 02 47 52 67 28

Tours 452 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,12 % TTC
430 000 € hors honoraires



Bel et lumineux appartement d'env 125 m² avec terrasses et ascenseur. Entrée desservant un spacieux salon-séjour, cuisine A/E sur Terrasse, Ar-Cuisine, 3 Chambres, SDE, SDB. Place de stationnement en extérieur. Copropriété de 110 lots - Charges copropriété : 4758€ /an (chauffage / eau chaude). DPE D. Réf 1467. Tel : 02 47 46 24 80

10 min d'Amboise 242 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,22 % TTC
230 000 € hors honoraires



Adorable maison vigneronne comprenant : cuisine aménagée équipée, arrière cuisine, salon, salle à manger, chambre, salle d'eau, wc, cave. Au 1^{er} : 2 chambres dont une avec terrasse, salle de bains, wc. Cour plein sud, terrain paysager en coteau. DPE C. Réf 2378. Tel : 02 47 30 51 56

A 10 min de Tours 212 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,25 % TTC
200 000 € hors honoraires



Dans un environnement verdoyant et au calme charmante maison ancienne semi troglodyte exposée SUD comprenant : entrée sur véranda, séjour avec cheminée et cuisine en troglodytique, 2 chambres non troglodytiques, SDE WC. 3 Caves. Préau et Jardin. DPE EN COURS. Réf 4204v. Tel : 02 47 52 67 28

Tours Sainte-Radegonde 535 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,90 % TTC
510 000 € hors honoraires



Maison contemporaine rénovée avec soin d'env 142 m² alliant modernité et luminosité. Elle offre un vaste espace de vie d'env 61 m², 4 chambres dont 2 en RDC avec salle d'eau et 2 chambres à l'étage avec une deuxième salle d'eau. Elle bénéficie d'un cadre de vie agréable. DPE C. Réf 2312. Tel : 02 47 46 24 80



VF FINANCEMENT



EVOLUTION DU PTZ 2025 - ÊTES VOUS ÉLÉGI BLE PARLONS EN !



CONTACTEZ-NOUS !



ACCOMPAGNEMENT
SUR MESURE



OFFRES BANCAIRES &
IMMOBILIÈRES
EXCLUSIVES



IMMOBILIER NEUF
Résidence Principale,
Locatif, Défisicalisation

06 24 49 06 00 - contact@vf-financement.fr - <https://vf-financement.fr/>
51 rue Auguste Comte, 37000 Tours



BALLAN-MIRÉ 490 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur 3.81% TTC
(Prix 472 000 € hors honoraires)

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



ARTANNES-SUR-INDRE 189 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur 5.67% TTC
(Prix 178 850 € hors honoraires)

Maison à Artannes-sur-Indre centre, de 88 m² pleine de charme avec 3 chambres, une cour intérieure, une salon avec poutres, une mezzanine, et une véranda avec clim réversible. Commerces à pied, calme assuré en cœur de bourg.



SAVONNIÈRES 299 400 €
Honoraires inclus charge acquéreur 5.05% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)

A Savonnières, maison de 126 m² sur sous-sol complet, 5 chambres dont une suite, 3 salles d'eau, un séjour traversant avec une cheminée, un grand terrain piscinable de 2100 m², située au calme et avec une vue dégagée.



BALLAN-MIRÉ 129 880 €
Honoraires inclus charge acquéreur 6.46% TTC
(Prix 122 000 € hors honoraires)

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



JOUÉ-LÈS-TOURS 179 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur 5.77% TTC
(Prix 169 231 € hors honoraires)

À Joué-lès-Tours, ensemble immobilier ancien à rénover : 113 m² habitables + 50 m² annexes, sur 830 m² de terrain constructible. Deux maisons en pierre, avec un fort potentiel d'agrandissement. Calme et proche commodités.



SAVONNIÈRES 523 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur 4.60% TTC
(Prix 500 000 € hors honoraires)

Savonnières, belle maison 4 chambres avec une piscine, un double garage et un jardin arboré de 1700 m². Grand séjour de 55 m², une cuisine équipée, une suite parentale en RDC, et un chauffage PAC. Calme, et proche de Tours.



SAVONNIÈRES 650 000 €
Honoraires charge vendeur

À Savonnières, maison d'exception de 234 m² sur un terrain paysager de 1350 m² avec une piscine au sel. Cette maison est composée de 8 pièces, 6 chambres dont 4 avec salle d'eau, un grand séjour lumineux de 62 m², une cuisine équipée, une suite parentale, un sous-sol complet, et un double garage pouvant accueillir jusqu'à 6 véhicules.



LANGEAIS 679 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur 4.46% TTC
(Prix 650 000 € hors honoraires)

Vivez l'exception dans un écrin troglodytique de 200m² à Langeais avec 5 chambres, des dépendances, des caves à exploiter (400 m²), et une terrasse plein sud offre une vue imprenable sur la Loire, sur 1095 m² de terrain constructibles ainsi que 3800 m² boisés. Potentiel touristique, avec charme, authenticité et commodités au rendez-vous.

Transaction

COMMENT FIXER LE BON PRIX, COMMENT NÉGOCIER

C'est un des moments clés de la transaction immobilière : la négociation du prix de vente. Acheteur, faut-il faire une offre sous le prix ? Vendeur, faut-il prévoir une marge de négociation ? Suivez le guide.



Un marché pour les acheteurs

La négociation est avant tout une affaire de moment et, pour le dire simplement, de rapport de force. Le marché de l'immobilier alterne entre des situations favorables aux vendeurs et des périodes plus propices pour les acheteurs. La bascule des unes aux autres se fait au gré de l'évolution de l'offre et de la demande et, donc, des conditions générales du marché. Les évolutions des taux d'intérêt, des prix de vente, mais aussi de la conjoncture économique générale jouent un rôle déterminant.

Or actuellement, clairement, le marché est plus favorable aux acquéreurs. L'offre de logement est encore nettement supérieure à la demande et les délais de vente restent à des niveaux élevés, même s'ils ont tendance à se réduire depuis quelques semaines.

D'autre part, tous les professionnels constatent des marges de négociation qui, elles aussi, restent élevées. Dans cette situation, donc, les vendeurs prennent moins de risque à proposer une offre sous le prix affiché, à condition bien sûr que leurs prétentions soient justifiées.

Négocier les travaux

Dans la situation actuelle, c'est l'axe qui est le plus souvent utilisé pour justifier une baisse de prix sur un bien immobilier. Dans le cas d'un bien classé en DPE E, un audit énergétique est désormais obligatoire. Bien plus détaillé que le DPE, ce document définit les travaux nécessaires pour améliorer la note du logement et, surtout, il précise un chiffrage. Ces éléments, officialisés par un professionnel et qui ont une valeur juridique, constituent une base de négociation difficilement contestable par le vendeur.

Mais un prix nettement supérieur à un autre bien comparable à proximité, si vous êtes en mesure de le justifier, est également un très bon argument. Parfois également, les vendeurs (surtout s'ils ne sont pas conseillés par un professionnel), ont tendance à négliger l'importance d'un défaut de leur bien. La négociation peut permettre de corriger cet aspect.

Enfin, globalement, un bien qui se trouve sur le marché depuis plus de 8 ou 10 mois est souvent plus facile à négocier. S'il ne s'est pas vendu, c'est sans doute qu'il n'était pas proposé au bon prix...





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 Chinon



✿ Dans le centre-ville de Chinon, une maison de maître du 19e s. rénovée et son jardin arboré
Ref 370365 - DPE D/D Vente en exclusivité - 600 000 €

En vente près de Tours



✿ À quelques minutes de Tours, dans un parc de 4,5 ha un château en tuffeau avec dépendances, piscine et court de tennis
Ref 700312 - DPE EN COURS 2 496 000 €

En vente en Touraine



✿ Dans un village authentique du Sud Touraine, une maison de village rénovée, avec une maison d'amis et un jardin fleuri et arboré
Ref 961580 - DPE E/E 410 000 €

En vente près de Chinon



✿ Dans la vallée de la Loire, 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 1 100 000 €

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





Transaction COMMENT FIXER LE BON PRIX, COMMENT NÉGOCIER ?

Acheteur, comment fixer le bon prix

Fixer le bon prix pour son bien, cela ne se fait pas au doigt mouillé. Le chiffre que vous annoncez à une agence ou que vous proposez par vous-même doit être étayé par des éléments tangibles. La première chose à faire, c'est l'évaluation du marché local, en analysant les prix des biens similaires récemment vendus dans votre quartier. Considérez les



caractéristiques comme la superficie, le nombre de pièces et l'état général. Pour vous faire une première idée, vous pouvez utiliser des outils d'estimation en ligne. Ces outils se basent sur des données de marché récentes. Naturellement, lors de l'élaboration de ce prix, n'oubliez pas d'intégrer les atouts particuliers de votre logement qui peuvent augmenter sa valeur. La présence d'un jardin, des rénovations récentes. Mais ne négligez pas non plus, de façon objective, les défauts de votre bien. Un voisinage bruyant, une nuisance visuelle, tout cela doit être intégré car les acheteurs, eux, en tiendront compte.

Si vous avez quelques petits travaux à réaliser (une prise sortie de son mur, un volet à réparer...), n'hésitez pas à les prévoir avant la mise en vente. Ce sont des éléments peu coûteux mais qui peuvent freiner une vente.

Accepter la négociation ou pas ?

Les vendeurs ont souvent la tentation de fixer un prix un peu plus élevé que leurs prétentions réelles pour se laisser une marge de négociation. L'idée est tentante, en effet, pour ne pas risquer de vendre finalement en dessous de ses espérances. Pour autant, il ne faut pas oublier que ce qui importe vraiment dans la fixation d'un prix, c'est qu'il corresponde à la réalité d'un marché. Si votre marge de manœuvre vous amène à le fixer au-delà de son prix naturel, vous aurez moins de visites, évidemment moins d'offres et vous mettrez plus de temps à vendre.

N'oublions pas, de ce point de vue, qu'en matière d'immobilier plus encore que dans d'autres domaines, le temps c'est de l'argent. Un bien qui traîne à la vente

se dévalue de lui-même. Au final, votre marge de négociation pourrait bien fondre au soleil et vous amener à céder votre bien largement en-dessous de votre prix plancher. Cette prudence est d'autant plus de mise dans un contexte où se sont les acheteurs qui tiennent les rênes du marché.

Pour éviter de tomber dans cet écueil, n'hésitez pas à « tester » la validité de votre prix, en le soumettant à des amis qui ont déjà effectué un achat. Si les premiers visiteurs mettent unanimement l'accent sur le prix de votre bien, n'attendez pas avant de rectifier le tir.

Mais, ne nous y trompons pas, pour fixer et valider un prix réellement cohérent avec le marché, les professionnels seront toujours les mieux placés.



BARNES

INTERNATIONAL REALTY



PROCHE TOURS - Maison contemporaine et son jardin paysager clos

Exclusivité. Cette demeure contemporaine, située à seulement 10 minutes de l'hypercentre de Tours, offre une surface habitable d'environ 290 m². De vastes pièces de réception lumineuses s'ouvrent sur le jardin, dont un salon/salle à manger de plus de 60 m². En parfait état, l'ensemble présente d'excellentes prestations : une belle cuisine moderne parfaitement équipée, 5 chambres et 3 salles de bains. Un garage avec un appartement, une cave et un grenier complètent cette demeure, qui bénéficie d'une très bonne performance énergétique grâce à sa pompe à chaleur et son puits canadien.

Prix HAI : 1 150 000 € (honoraires à la charge du vendeur).

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

DPE : B/A.

BARNES CENTRE

"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris

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

BARNES-INTERNATIONAL.COM

Transaction COMMENT FIXER LE BON PRIX, COMMENT NÉGOCIER ?



L'agence, mieux placée pour mener les négos

Dans une négociation, bien évidemment, chacun tente de tirer la couverture à lui et il n'est pas toujours facile de trouver un terrain d'entente, un prix qui satisfasse réellement les uns et les autres. Pour le dire simplement, personne n'a envie de se « faire avoir » et de perdre de l'argent en acceptant un prix qui n'est pas le bon. Entre autres tâches, c'est un des apports essentiels d'un professionnel de l'immobilier. L'agent immobilier ne se place pas a priori d'un côté ou d'un autre. Il ne défend pas spécialement les intérêts du vendeur ou de l'acheteur. C'est ce



que l'on appelle un tiers de confiance et il est là pour que la transaction puisse s'effectuer dans les meilleures conditions possibles. Son rôle, au moment de la négociation, est d'amener par des arguments fondés, les parties sur un prix qui soit juste pour l'un et pour l'autre, tout en intégrant la réalité du marché, à un endroit et à un moment précis. Pour cela, naturellement, il faut posséder une connaissance fine et constamment actualisée du marché et, aussi, maîtriser les techniques de la négociation commerciale.

Quelles marges en 2025 ?

Selon l'Observatoire des prix de l'immobilier, les marges de négociation ont atteint des sommets en 2024. Elle s'affichaient à 7,5 % sur l'ensemble des biens. La marge était encore plus importante pour les maisons, atteignant 8,7 % (contre 6,1 % pour les appartements). Mais, selon les dernières indications, ces marges auraient tendance à se réduire en 2025. Sur les agences du réseau Laforêt, les marges de négociation sont passées de 5,90 % en 2024 à 4,72 % pour le début de 2025. Un retournement de tendance dû, bien sûr, au frémissement du marché de l'immobilier, à la suite de la baisse des taux d'intérêt. Par ailleurs, si la proportion de biens négociés reste élevée, elle recule un peu, en passant de 91 % à 86 %.

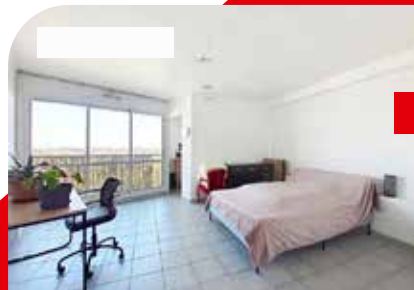


Un marché en convalescence



Selon les professionnels de l'immobilier, le secteur connaît, en ce début d'année, une réelle embellie. La dynamique enclenchée en fin d'année 2024 avec la baisse des taux d'intérêt se poursuit avec même plus de vigueur. Le nombre de transactions est en hausse, tout comme les appels entrant dans les agences. Au premier trimestre 2025, par exemple, le réseau Orpi, affiche une hausse de 11 % des compromis signés dans ses agences par rapports à 2024. Pour autant, les professionnels soulignent que cette reprise demeure fragile et s'effectue un peu en dent de scie. Les incertitudes économiques, mais aussi les tensions internationales liées à la politique de Donald Trump semblent peser un peu sur le marché. Concernant le prix de vente, ils ont, globalement, stoppé leur mouvement à la baisse. Pour autant, les situations restent très contrastées en fonction des villes. Certaines continuent de payer leurs excès à la hausse, tandis que d'autres marchés plus sereins, retrouvent un mouvement vers le haut.

CHAMBRAY LES TOURS



87 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9,75 % TTC
(Prix 80 000 € hors honoraires)
Réf 12587
Classe énergie : F

CHAMBRAY LES TOURS - «Horizon Vert» Au 11ème et dernier étage un appartement de type F1 bis de 33,60 m² Carrez comprenant : entrée/dégagement, pièce principale de 20 m², cuisine indépendante aménagée équipée, loggia de 4m², salle d'eau, WC, dressing. Tel 02 47 70 15 00

JOUE LES TOURS



114 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8,33% TTC
(Prix 105 000 € hors honoraires)
Réf 8577
Classe énergie : C

Découvrez cet appartement de 84,61 m² à vendre en hypercentre de Joué-lès-Tours. Proche toutes commodités, ainsi que du tramway. Situé dans un immeuble avec ascenseur et gardien construit en 1976, il offre trois chambres spacieuses, un salon lumineux, un balcon. Ne manquez pas cette opportunité rare en centre-ville. Tel. 02 47 73 73 73

TOURS



100 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,53 % TTC
(Prix 93 000 € hors honoraires)
Réf 545
Classe énergie : F

TOURS NORD RESIDENCE DE 2009, Appartement deux pièces avec terrasse, dernier étage exposé SUD EST très lumineux. Il dispose d'un emplacement de parking en sous sol. Vendu avec locataire en place depuis l'origine de l'immeuble et son loyer est de 438 € HC. Pour investisseur ! Tel 02 47 61 54 54

MONTHODON



151 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,86 % TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)
Réf 290
Classe énergie : D

Découvrez cette charmante maison de plain pieds à vendre à Monthodon, Indre-et-Loire. Construite en 2003, cette propriété de 90 m² offre un espace de vie confortable avec 3 chambres et un salon spacieux. En bon état, elle dispose également d'un parking intérieur. À un prix attractif de 151 000 EUR, c'est une opportunité à ne pas manquer. Tel 02 47 74 00 05

CHATEAU RENAULT



150 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,91 % TTC
(Prix 139 000 € hors honoraires)
Réf 330
Classe énergie : E

Maison de charme en hyper-centre de Château-Renault – Une pépite à découvrir ! Vous rêvez d'une maison au cachet authentique en plein cœur de Château-Renault ? Ne cherchez plus ! Cette charmante maison individuelle de 1850, d'une surface de 113 m², vous séduira par son caractère unique et son potentiel exceptionnel. Tel 02 47 74 00 05

SAINT CYR SUR LOIRE



255 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,24 % TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 12586
Classe énergie : D

SAINT-CYR-SUR-LOIRE Centre-ville bel appartement lumineux et traversant 2 grandes chambres avec placards, salle d'eau, toilettes, cuisine aménagée- équipée, séjour de 28 m². CHAUFFAGE INDIVIDUEL, résidence en excellent état. Les plus : grande CAVE de 8 m² accessible depuis l'ascenseur et GARAGE avec porte électrique. Tel 02 47 70 15 00

JOUE LES TOURS



119 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8,18 % TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 8584
Classe énergie : C

Découvrez cet appartement moderne de 41,35 m², idéalement situé au cœur de Joué-lès-Tours. Construit en 2012, cet espace en bon état offre une chambre confortable, salle de bains et un salon lumineux avec cuisine ouverte. Balcon, ascenseur et place de parking en sous-sol. A proximité immédiate des transports en commun et des commerces. Tel 02 47 73 73 73

LA RICHE



128 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,67% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 529
Classe énergie : B

LA RICHE JARDIN BOTANIQUE, Spacieux T1bis, dans copropriété récente, offrant entrée avec placard, séjour lumineux, cuisine ouverte non aménagée, grande terrasse avec vue dégagée, salle d'eau avec wc. Place de parking privative. Chauffage individuel gaz VENDU AVEC LOCATAIRE EN PLACE, LOYER MENSUEL DE 449 € + 42 € de charges. Tel. 02 47 61 54 54



Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

Ces communes boostées par le tourisme

Une attractivité touristique booste-t-elle automatiquement le marché de l'immobilier. La réponse à cette question n'est pas si évidente. Eléments d'analyse, à Amboise, Loches et Langeais.

Des villes spots touristiques

En Indre-et-Loire, les principaux spots touristiques sont bien connus. Tours, bien sûr, mais aussi Amboise, Loches et Chinon. On peut y ajouter Langeais, Azay-le-Rideau ou Villandry. Les autres destinations appartiennent, pour la plupart, au secteur rural.

Amboise, en pole position

A Amboise, les prix de l'immobilier affichent une belle surcote par rapport au marché départemental. Le mètre carré moyen en Indre-et-Loire se situe environ à 2 300 €. On est à plus de 2 500 €/m² à Amboise. Mais cela est surtout sensible dans les quartiers les plus centraux et pour les biens les plus qualitatifs où, là, les prix peuvent monter encore plus haut. Le marché de la périphérie, lui, obéit à une logique assez semblable à ce que l'on peut constater dans les autres villes du département. Outre son aspect touristique, la ville

profite aussi de sa proximité avec l'agglomération tourangelle.

Loches, un bonus

Autre cas à Loches. Le prix moyen au mètre carré se situe à 1 800 € environ. C'est plus que les campagnes alentours, qui se situe entre 1 300 et 1 500 €/m², mais sans excès spéculatif. L'attrait touristique apporte un bonus, mais la localisation du sud Touraine, à l'écart des grandes zones économiques joue plus fortement.

Langeais, si loin, si proche

Langeais se situe un peu entre les deux situations. La ville, boostée par son célèbre château atteint les 2 000 €/m² en moyenne. C'est bien au-dessus des communes voisines. L'aspect touristique de la ville joue, bien sûr, mais cela est dû, aussi, à l'accessibilité de l'agglomération tourangelle via l'autoroute gratuite sur ce tronçon.



M. Pays / Agence Projectil

PTZ + Meilleur taux = Votre achat gagnant !



Confiez votre projet

à un courtier expert.

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

meilleurtaux

TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

à TOURS

NOTRE ACCOMPAGNEMENT

- Prise de rendez-vous
- Etude énergétique personnalisée gratuite
- Estimation des travaux
- Estimation des aides jusqu'à 70.000€
- Signature des devis
- Conduite des travaux avec nos partenaires
- Contrôle et validation du chantier

Pompe à chaleur

AIR / AIR
AIR / EAU

Isolation

intérieure / extérieure

VMC / Menuiserie

Plancher bas / haut

Règlement uniquement
du reste à charge !



MANDATAIRE ADMINISTRATIF ET FINANCIER

Chez Isova,
nous vous accompagnons
de A à Z
dans vos travaux
de rénovation
énergétique

Devis
gratuit et
étude
personnalisée
de la performance
énergétique
de votre maison,
sans engagement.



ISOVA

9, rue Michelet, à Tours

Tél. 02 46 46 90 74

contact@isova.fr - WWW.ISOVA.FR

LES MESURES DE PROTECTION JURIDIQUE

Les mesures de protection juridique (sauvegarde de justice, curatelle et tutelle) sont destinées à protéger un majeur et/ou son patrimoine. Le juge des contentieux de la protection doit choisir la mesure la plus adaptée au degré d'incapacité de la personne à protéger.

Qu'est-ce que la sauvegarde de justice ?

La sauvegarde de justice est une mesure courte et temporaire (un an, renouvelable une fois), parfois mise en place dans l'attente d'une curatelle ou d'une tutelle si le juge constate que l'intéressé a un besoin urgent de protection.

Cette mesure permet au majeur protégé d'être représenté pour accomplir certains actes déterminés. Elle est ouverte le temps nécessaire à leur accomplissement, par exemple la vente d'un bien.

Un mandataire spécial est nommé pour les réaliser lorsque le majeur protégé est momentanément incapable de les accomplir, par exemple après un accident. Ce mandataire a également la possibilité de contester des actes pris par le majeur et qui sont contraires à ses intérêts.

Le majeur protégé continue à effectuer tous les actes de la vie civile, sauf ceux confiés au mandataire. C'est la mesure la moins contraignante.

Quel est le degré de protection offert par la curatelle ?

La curatelle concerne les majeurs ayant besoin d'être assistés ou contrôlés de manière continue, mais qui peuvent agir par eux-mêmes.

La personne protégée prend seule les décisions relatives à sa personne et peut effectuer la plupart des actes conservatoires et d'administration, et certains actes de disposition pour lesquels le tuteur peut agir sans autorisation du juge.

Elle doit être assistée par un curateur pour les actes de disposition, c'est-à-dire ceux qui impactent son patrimoine comme la vente d'un bien immobilier.

Il existe la curatelle renforcée dans laquelle le curateur assure le contrôle des revenus et des dépenses du majeur.

Quand doit-on se tourner vers la tutelle ?

La tutelle est la mesure la plus lourde. Elle concerne les personnes ayant besoin d'être représentées de manière continue dans les actes de la vie civile. Celles-ci ne peuvent plus gérer seule leur patrimoine, agir en justice, être commerçantes... En fonction du type d'actes, le tuteur peut agir seul (pour les actes d'administration) ou doit être autorisé par le juge ou par le conseil de famille (pour la plupart des actes de disposition). L'accomplissement des actes à caractère strictement personnel ne peut jamais donner lieu à représentation. Si le majeur est capable de donner son consentement, il peut les effectuer seul, par exemple la déclaration de naissance d'un enfant.

Pourquoi consulter un notaire ?

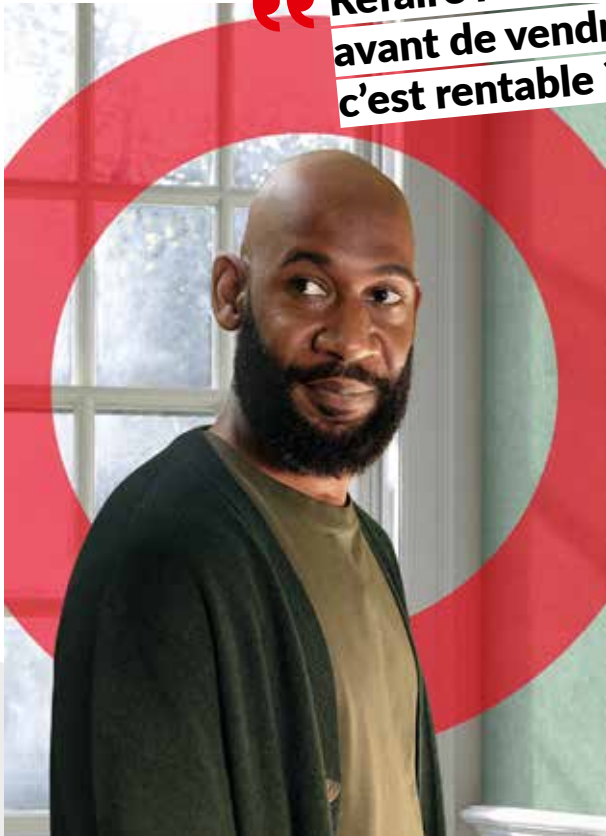
Demandez conseil à votre notaire pour trouver la mesure de protection la plus adaptée à la situation du proche que vous souhaitez protéger. Il pourra également vous informer sur des mesures alternatives comme l'habilitation familiale et le mandat de protection future.

Orpi

L'esprit coopératif,
ça change l'immobilier.

4 agences à votre service en Indre-et-Loire

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



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



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



La Centrale Immobilière

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

BP Immo

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

Cabinet Jocondien

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

Agence de la Place

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

DPE

LA MINISTRE À L'ASSAUT DES DIAGNOSTICS DE COMPLAISANCE

Le DPE est devenu l'alpha et l'omega de la transaction immobilière. Dans ce contexte, sa fiabilité est devenue un enjeu essentiel. La ministre du logement, Valérie Létard a présenté un plan de confiance pour tous les acteurs du secteur.



Le règne du DPE

Depuis la mise en application de la loi Climat et Résilience, ils font la pluie et le beau temps sur le marché de l'immobilier ancien. Ils, ce sont les DPE qui concernent autant les vendeurs que les acheteurs. Le précieux sésame est obligatoire pour toute mise en vente ou mise en location en France. Dans le cas d'une transaction, un DPE E, F ou G doit même désormais s'accompagner d'un audit énergétique. Ce document va encore plus loin que le DPE. Il propose et il chiffre les travaux nécessaires pour gagner deux ou trois classes. Naturellement, cet audit est une base de négociation difficilement contestable pour les vendeurs. Du côté du marché locatif, le DPE change aussi la donne. Depuis le 1^{er} janvier dernier, les logements classés en DPE G sont même interdits à la location en France et les autres classes, jusqu'à D, vont suivre dans les années à venir.

Dans ce contexte, le DPE est devenu un document crucial dont la fiabilité doit être à la hauteur de son importance.

70 000 DPE de complaisance

L'ambition de la ministre déléguée au logement est de poser un cadre et une procédure, toujours plus claire, pour normer et uniformiser les DPE. L'idée est également de rendre impossible l'établissement de DPE de complaisance qui pourraient fragiliser l'ensemble du système. Par ailleurs, plusieurs études, depuis quelques années, ont remis en cause, à tort ou à raison, la notion de fiabilité de ces DPE. Il fallait donc faire le point sur les procédures et garantir la fiabilité des données issues du déclaratif des clients. Il était devenu urgent pour le gouvernement de restaurer la confiance dans ce diagnostic qui est à la base de la politique nationale d'amélioration des performances énergétiques de l'habitat en France.

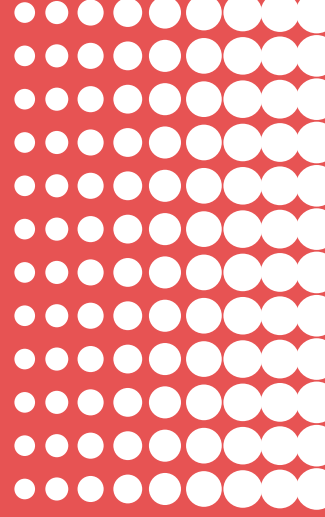
C'est tout le sens des mesures annoncées par la ministre du Logement, Valérie Létard, le mercredi 19 mars. L'objectif premier est clairement de lutter contre les DPE de complaisance, avec des notes artificiellement surévaluées. « Aujourd'hui, il y en a à peu près 70 000. C'est 70 000 de trop » a déclaré la ministre au micro de « Complément d'enquête ».





ALMA IMMO

UNE AGENCE PROCHE DE VOUS



**NOUVELLE
ANNÉE**

**NOUVELLE
AGENCE**

AGENCE 100%

DIGITAL ET HUMAIN

Partenaires de confiance

Connaissance du marché et du secteur

Transparence

Interlocuteur unique

Proximité et écoute active

Angélique - 06 25 05 19 96

Aurélie - 06 25 05 44 08



Plus de contrôles

Renforcer les contrôles c'est, logiquement, le premier axe du plan de la ministre pour garantir la fiabilité des DPE. Et cela passe par quatre mesures précises. La première concerne la détection des pratiques suspectes, notamment grâce à l'IA. Des DPE trop souvent à la limite entre deux classes, une note très éloignée de celles qui ont pu être données dans des biens similaires, des DPE



rendus très (trop) rapidement... Tout cela déclenchera désormais un contrôle de l'organisme de certification. L'objectif affiché par le gouvernement est d'analyser les 4 millions de DPE les plus récents et d'évaluer 10 000 diagnostiqueurs d'ici décembre 2025 avec un suivi continu par la suite. De plus, chaque diagnostiqueur sera désormais contrôlé au moins une fois par an. Les professionnels pris en défaut se verront retirer leur agrément pour 18 mois et deux ans en cas de récidive. Enfin, les organismes de certification et de formation seront davantage contrôlés et l'indépendance entre les premiers et les seconds sera renforcée. Le rythme des contrôles augmentera de 30 %, avec un contrôle tous les 10 mois et non plus tous les 15 mois.

Former, informer, vérifier

La validation du diagnostic sera désormais conditionnée à une preuve de présence du diagnostiqueur sur le terrain. Si ce n'est pas le cas, le DPE sera invalidé et ne pourra pas être mis en ligne sur le site de l'Ademe.

Auparavant, les résultats du diagnostic s'affichaient immédiatement sur l'écran du diagnostiqueur, sous les yeux du propriétaire. Cela, évidemment, pouvait conduire à des situations compliquées. Cet affichage sera désormais supprimé. Par ailleurs, une commission parlementaire sera chargée d'étudier la création d'un ordre des diagnostiqueurs, à l'image de ce qui existe pour les médecins ou les avocats.

Aujourd'hui, pour être diagnostiqueur immobilier, il faut justifier d'un diplôme de deux ans dans le domaine du bâtiment ou de trois années

d'expérience dans le secteur. Pour sécuriser les DPE, l'idée est donc de renforcer la professionnalisation de cette activité. Pour cela, une formation initiale post-bac va être mise en place, avec un cursus spécifique.

C'est sans doute une des mesures les plus visibles pour le grand public. Désormais, un QR Code permettra aux propriétaires de s'assurer que le diagnostiqueur est bien à jour de ses certifications.

De même, à partir de septembre 2025, tous les DPE seront associés à un QR Code d'authentification renvoyant vers le site de l'ADEME. Si le DPE a été réalisé dans le cadre d'une transaction menée par une agence immobilière, ce professionnel sera aussi mentionné sur le DPE.



JLB

IMMOBILIER
PROMOTEUR - CONCEPTEUR

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

Produire un faux DPE, c'est risqué !

Attention, la loi ne badine pas avec le DPE. Un vendeur ou un bailleur qui produit un diagnostic falsifié s'expose à des risques juridiques et financiers importants. Depuis juillet 2021, le DPE est devenu opposable, ce qui signifie que sa fiabilité est renforcée et que les informations qu'il contient engagent la responsabilité du vendeur ou du bailleur, ainsi que celle du diagnostiqueur.

En cas de DPE erroné, l'acheteur ou le locataire peut donc se retourner directement contre le vendeur ou le bailleur. Des actions contre le diagnostiqueur lui-même restent également possibles.

Les recours peuvent aller d'une demande de compensation financière à l'exigence de réalisation de travaux pour améliorer la performance énergétique. Cette action peut même conduire à l'annulation de la vente ou du bail. Le vendeur ou le bailleur peut être tenu de verser des dommages et intérêts, de procéder à une baisse de loyer ou de diminuer le prix de vente.

Mais le risque ne s'arrête pas là. Le vendeur ou le bailleur peut également être sanctionné par des amendes, allant jusqu'à 3 000 € en cas de récidive, et peut être obligé de réaliser des travaux de rénovation énergétique.



Faux DPE, les signes qui alertent

Plusieurs signaux doivent éveiller votre attention si vous les rencontrez sur un DPE au moment d'une vente ou d'une prise de location. Le premier, ce sont des incohérences visibles entre la consommation annoncée et les factures réelles. Attention aussi si l'étiquette énergétique est étonnamment bonne pour un logement ancien ou visiblement mal isolé. Ou si le logement est nettement mieux classé que les logements voisins. L'absence de mention du diagnostiqueur certifié, ou encore un rapport incomplet ou sans date sont autant de drapeaux rouges. Un document au format inhabituel ou mal présenté peut aussi alerter. En cas de doute, il ne faut pas hésiter à faire vérifier le DPE par un professionnel indépendant.



Une étude alarmante mais controversée



En fin d'année 2024, une étude de la startup KRNO, spécialisée dans le secteur de la rénovation énergétique, avait mis le feu aux poudres. Selon elle, 19 % des biens classés en F seraient indûment classés en E. Ce chiffre est issu de l'étude huit millions de DPE issus de la base de données de l'Ademe. Au total, selon cette étude, 1,3 million de logements seraient concernés, dont 650 000 classés en E qui auraient dû sortir en F et 450 000 € D qui auraient dû être des E.

La Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers (CDI) a vivement contesté les résultats de cette étude, en rappelant que, depuis juillet 2024, la classe de performance énergétique ne repose plus uniquement sur la consommation d'énergie, mais aussi sur les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

CETTE ANNÉE, DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DANS LE NEUF !

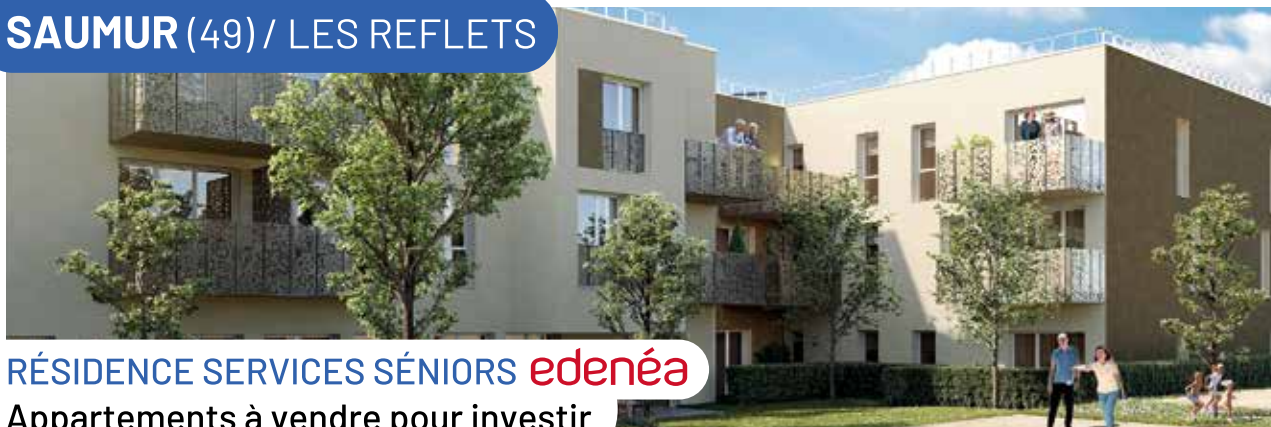
nexity

TOURS (37) / ÉVIDENCE



Quartier **SAINTE-RADEGONDE**
Appartements du 2 au 3 pièces

SAUMUR (49) / LES REFLETS



RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS **edenéa**
Appartements à vendre pour investir

SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37) / LE DOMAINE DES LYS

NOUVEAUTÉ

ABSCISSE



Confort et qualité
Appartements du studio au 4 pièces

→ [nexity.fr](https://www.nexity.fr)

0 800 718 711

Service et appel gratuits



JOUÉ-LES-TOURS

Verdée

- **Logements étudiants et jeunes actifs** déclinés en **studios ou en 2 pièces**
- **Parking en sous sol et locaux vélos** disponibles
- Des prestations idéales pour **étudiants et jeunes actifs**
- À **10 min** à pied** de l'université de Tours

VOTRE STUDIO
À PARTIR DE

90 100€*



JOUÉ-LES-TOURS

Verdée

- **75 logements** déclinés en **studios ou 2 pièces**
- Un hall d'entrée **clos et sécurisé**
- **Un parking en sous-sol et en rez de chaussé**, accompagné d'un **local vélos**
- Arrêt de bus « petite espère » lignes 4 et 54 **au pied de la résidence**

VOTRE STUDIO
À PARTIR DE

115 000€*

02 52 60 15 15

marignan.immo

ECI PROMOTION

Hall Parc

Démarrage
des travaux

à Saint-Cyr-sur-Loire

Bureaux
et cabinets
médicaux

*Un environnement
de travail
écoresponsable,
pour des idées
durables !*



02 47 66 65 54

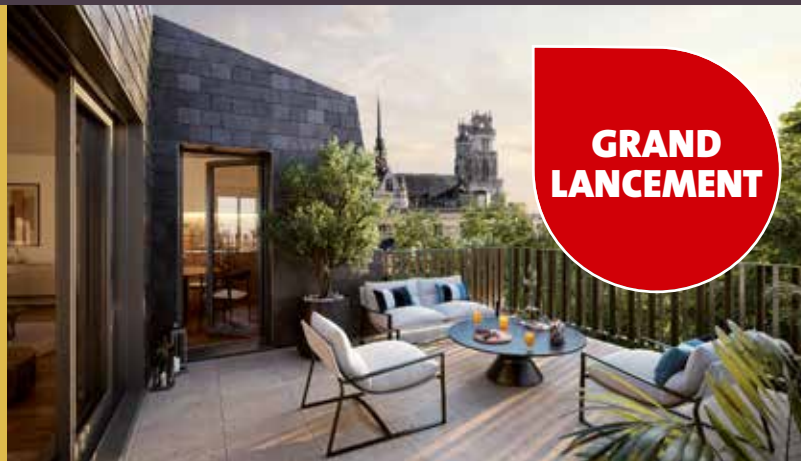
Pour toute réservation, n'hésitez pas à contacter :
Catherine Royer
contact@eci-promotion.fr

HABITER OU INVESTIR PRÈS DE CHEZ VOUS !

ORLÉANS Le 27B

**VOTRE APPARTEMENT DU 2 AU 4 PIÈCES
AU CŒUR D'UNE RÉSIDENCE
HAUT DE GAMME**

le27b-orleans.fr



SORIGNY Calicia

**VOTRE APPARTEMENT DU STUDIO
AU 3 PIÈCES, AVEC BALCON OU JARDIN**

calicia-sorigny.fr

**FRAIS
DE NOTAIRE
OFFERTS !⁽¹⁾**



CHAMBRAY-LÈS-TOURS Sibylla

**VOTRE MAISON 3 CHAMBRES
AVEC JARDIN ET TERRASSE**

sibylla-chambray-les-tours.fr



LA VILLE-AUX-DAMES Louise de Bourbon

**VOTRE APPARTEMENT DU 2 AU 3 PIÈCES
DE PLAIN PIED OU EN DUPLEX**

louisedebourbon.fr



**PRÊT À TAUX ZÉRO%⁽²⁾ :
J'EN PROFITE !** 👍

Service et appel gratuits

0 801 800 927



(1) Voir conditions de l'offre sur calicia-sorigny.fr (2) Prêt à Taux Zéro réservés aux primo-accédants, dans la limite de 50% du montant du prêt, sous conditions d'éligibilité et de ressources. SAS SAINT MARTIN au capital de 1 600 €, RCS 920 337 714, SCCV DUDLEY au capital de 1 600 €, RCS 911 424 869, SCCV MEADOWS au capital de 1 600 €, RCS 914 195 029, et SCCV PERRIAND au capital de 1 600 €, RCS 914 928 858, dont le siège social est sis à NANTES (44200), 12 bd Gisèle Halimi. Visuels non contractuels. Informations sur les risques disponibles sur georisques.gouv.fr.

AETHICA
CENTRE VAL DE LOIRE

9 BY HINES



A partir de 169 000 €

Disponible immédiatement

APPARTEMENTS DE STANDING A VENDRE

du T1 au T5 avec terrasse ou jardin

Soyez les premiers à vivre

dans un logement 100 % neuf !



SAINT-CYR-SUR-LOIRE

RESERVEZ VOTRE VISITE

☎ 06 29 52 19 80



Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



TOURS PREBENDES

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



TOURS HYPER CENTRE

Exceptionnel Hôtel Particulier ~ 310 m² avec jardin de 790m². Enfilade de réception, cuisine A/E. Aux étages : 5 chambres, 2 douches, bains, bureau, salle de jeux. Cave. Dépendance avec spa. Un terrain attenant avec maisonnette et accès véhicules. Classe énergie D. Classe climat D. **1 710 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.64% TTC (Prix 1 650 000 € hors honoraires) Réf T3093



TOURS CENTRE

Charmante maison de ville ~185 m² avec jardin et garage. Entrée, beau séjour avec cheminée, cuisine familiale A/E, salle à manger, buanderie. Aux étages : 5 chambres, bains, douches. 3 caves et garage pour 2 voitures. Classe énergie E. Classe climat E. **580 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.94% TTC (Prix 558 000 € hors honoraires) Réf T3106



SAINT AVERTIN

Propriété de charme ~ 190 m² édifée sur un parc clos ~ 5 800 m². Entrée, salon, salle à manger, cuisine, cellier, lingerie, 5 chambre, 2 bains, bureau. Cave. Une maison indépendante. Garages. Box. Logement à consommation énergétique excessive : classe énergie F. Classe climat F. **639 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 615 000 € hors honoraires) Réf T3108



AUX PORTES DE TOURS

Demeure d'exception ~ 300 m² édifée sur un terrain d'1,5 hectare. Belle entrée, réceptions, cuisine A/E familiale, bureau, suite parentale, salle de sport et dressing, bains. A l'étage : 4 chambres, bains, 2 douches. Piscine avec poolhouse. Belles caves. Classe énergie C. Classe climat B. **1 279 200 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 230 000 € hors honoraires) Réf T3069



TOURS SAINTE RADEGONDE

Ravissante propriété ~ 225 m² édifée sur un terrain ~ 1 900 m² avec maison indépendante. Entrée, salon/salle à manger, cuisine A/E, salle de jeux, chambre, cellier, douches. Aux étages : 4 chambres, douches, bains, bureau. Garage. Caves. Piscine. Classe énergie D. Classe climat D. **1 352 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 300 000 € hors honoraires) Réf T3111

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

Location - Gestion Locative



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

www.lucilia-b-immobilier.fr



SIREN 45272004