

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

## Le neuf invente la maison du futur ...

ÉDITION VAL-DE-LOIRE - N°230 - JUILLET 2024

Bienvenue  
dans  
*l'immobilier  
de demain*

Parole d'expert  
*par Arnaud  
MERLET*



# Profitez

...

...  
**nous,  
on gère**

*Bon été à tous !*

**Bénéficiez de notre offre d'été**

**6 MOIS** DE GESTION LOCATIVE  
\*SANS ENGAGEMENT **OFFERTS\***



**BIEN  
CHEZ  
SOI**



02 47 60 22 15



02 47 70 12 70



02 47 31 16 16

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

[citya.com](http://citya.com)



# PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic | [citya.com](http://citya.com) | f | t | @ | in



**150 000 €** Réf TAPP509623

## LA RICHE

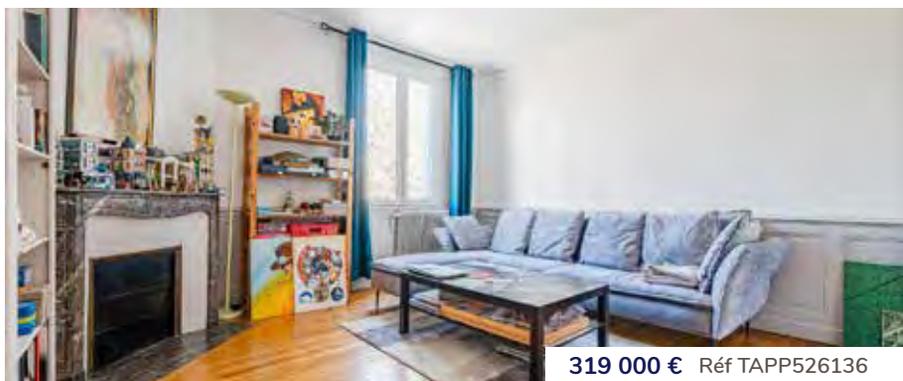
A VENDRE - Appartement T2 à La Riche avec cave et place de parking. Situé à La Riche, ce charmant appartement de type T2 offre une surface habitable de 47 m<sup>2</sup>. Cet appartement se trouve au 7<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de 8 étages avec ascenseur. COPRO : 102 Lots. Charges 2212.6 €/an. CLASSE ENERGIE D.



**380 000 €** Réf TAPP524045

## TOURS

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



**319 000 €** Réf TAPP526136

## TOURS

COUP DE CŒUR - Magnifique appartement T3 situé à Tours, ce bien de 82 m<sup>2</sup> offre un espace de vie lumineux comprenant une vaste entrée, un salon, une cuisine séparée aménagée ainsi que deux chambres, et une salle d'eau avec douche à l'italienne. Copro 28 lots. Charge : 1111 euros/an. Classe ENERGIE D.



**370 000 €** Réf TMAI141619

## SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN

A VENDRE : Sur la commune de Sainte Maure de Touraine, Belle maison située sur une parcelle arborée. Érigée sur un sous-sol complet, elle comprend cinq chambres, quatre salles d'eau ou salles de bains, un beau salon/séjour avec poêle à bois, une grande cuisine aménagée et équipée. Classe ENERGIE C.



**130 800 €** Réf TAPP529645

## JOUÉ-LÈS-TOURS

T2 composé d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine, d'une chambre, salle de bain, WC. Un balcon, une cave et parking. Bien soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 99 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2 187,00 euros/an. CLASSE ENERGIE D

## SAINT-AVERTIN

Saint Avertin. Appartement de de 4 pièces, d'une surface habitable de 79,67 m<sup>2</sup> composé : d' une entrée, une cuisine, un salon, un séjour, 2 chambres, une salle de bains, une salle d'eau et un WC. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 57 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 548,84 euros/an. CLASSE ENERGIE C



**252 000 €** Réf TAPP505972



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



## JOUÉ-LÈS-TOURS

A VENDRE : Charmante Maison T5 à Joué-lès-Tours Laissez vous séduire par cette magnifique maison située à Joué-lès-Tours. Construite en 1950, cette maison individuelle offre un espace de vie de 105 m<sup>2</sup> avec un grand terrain arboré et dépendance aménageable. CLASSE ENERGIE D.

Réf TMAI143415

**325 000 €**

## TOURS

Appartement neuf Type 3, parfaitement agencé, grand salon lumineux, cuisine moderne et entièrement aménagée, 2 chambres, salle de bain, balcon. Copro 67 lots, charge 972€/an. CLASSE ENERGIE B.



Réf TAPP520325

**199 000 €**



## TOURS

Tours centre. Studio de 34 m<sup>2</sup>, opportunité idéale pour un investissement locatif. Le ravalement de façade a été récemment effectué, les peintures et la cuisine refaites cette année. Chauffage individuel électrique. Libre de toute occupation. Copropriété de 60 lots, charges 670,00 euros/an. CLASSE ENERGIE C.

Réf TAPP526475

**120 000 €**

RETROUVEZ-NOUS SUR [citya.com](https://www.citya.com) | [f](#) | [t](#) | [@](#) | [in](#) |

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

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



546 000 € Réf TMAI143245

## ROCHECORBON

ROCHECORBON : Maison T6 d'une surface habitable de 159 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1200 m<sup>2</sup>. Composée d'une cuisine, une salle à manger, salon séjour, 4 chambres, 1 salle de bain et 1 salle d'eau. A l'extérieur une grande de annexe. CLASSE ENERGIE E



318 000 € Réf TAPP473879

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T3 de 67 m<sup>2</sup> et de 110 m<sup>2</sup> de terrain. Cet appartement est organisé comme suit : beau séjour de 29 m<sup>2</sup>, 2 chambres, cuisine équipée, salle d'eau, WC. Deux places de parking. Le bien est actuellement loué 8900€/an. Copro 20 lots, charge : 965,00 euros/an. CLASSE ENERGIE C



182 000 € Réf TAPP527945

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Saint-Cyr-sur-Loire, Appartement T2 de 55 m<sup>2</sup> avec jardin et terrasse exposé sud-est, dans une résidence récente à Saint-Cyr-sur-Loire. Une chambre, une cuisine séparée, un salon et une salle de bain. Copropriété de 70 lots. Charges annuelles 770 euros. CLASSE ENERGIE C.

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Saint-Cyr-sur-Loire, appartement T3 de 63 m<sup>2</sup> avec balcon et deux places de parking. Construit en 2015. Orienté sud-est, il se compose d'un séjour, d'une cuisine américaine aménagée et moderne. Vous trouverez également deux chambres spacieuses, une salle de bains, un WC, un cellier. La copropriété comporte de 38 lots, charges 943,00 euros/an. CLASSE ENERGIE C.



266 000 € Réf TAPP524514



236 000 € Réf TAPP498263

## TOURS

Tours, Duplex, dernier étage T4 de 93m<sup>2</sup>, terrasse de 19 m<sup>2</sup>, box, parking et cave. Se compose d'une entrée, un salon, une cuisine ouverte aménagée et équipée, trois chambres, une salle de bain et une salle d'eau, deux WC. Copropriété de 77 lots, charges 1 600,00 euros/an. CLASSE ENERGIE C.



161 000 € Réf TAPP474540

## SAINT-AVERTIN

Saint-Avertin, appartement T2 de 46 m<sup>2</sup> de 2013. Cuisine ouverte, chambre, salle de douche, salon et parking. Loyer mensuel pour ce bien est de 500,34€, auquel s'ajoutent des charges de 91€. Le bail en cours se termine le 17/08/2025. Copropriété de 27 lots. Charges 1162.93 euros/an. CLASSE ENERGIE C.

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

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

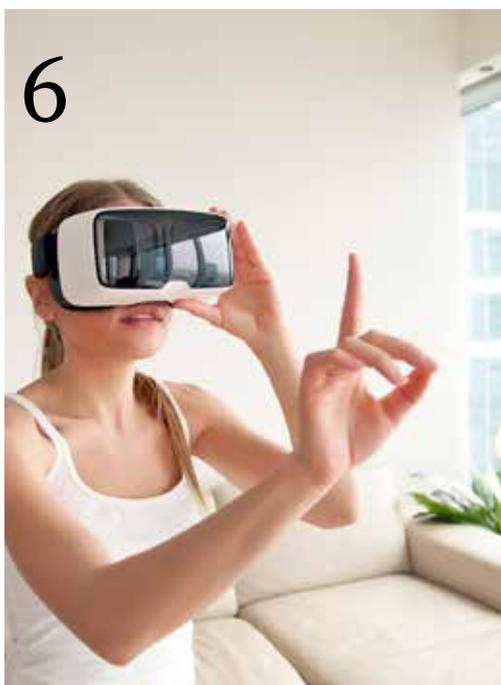
# sommaire

JUILLET 2024

Ancien

Bienvenue  
dans l'immobilier  
de demain !

6



Cuisine, chambres,  
salle de bains ...  
Et si on changeait tout !

20

Neuf

Le neuf invente  
la maison du futur ...

22



À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

18 Le fichier AMEPI

Parole d'expert

12 par Arnaud MERLET

Parole de Notaire

14 Les premières démarches  
pour régler une succession

Magazine gratuit des annonces  
de professionnels édité à 15 000  
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°230 du 02 Juillet au 05 Août 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

### Aux portes d'Amboise 380 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,56 % TTC  
360 000 € hors honoraires

**EXCLUSIVITÉ**



Amboise 5 mn, beaucoup de charme pour cette agréable maison ancienne entièrement rénovée au coeur d'un parc préservé de 7900 m<sup>2</sup> en partie boisé comprenant une entrée, cuisine A/E, salon/séjour avec cheminée, bureau, wc. A l'étage : 2 grandes chambres, SDE/wc. Chauffage électrique et poêle à granulés - DPE D. Réf 1163. Tel : 02 47 30 51 56

### Amboise 949 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,23 % TTC  
911 000 € hors honoraires



Belle Propriété contemporaine offrant volumes et belles prestations : hall d'entrée, séjour 80m<sup>2</sup> avec cheminée, cuisine A/E, 2 chambres dont une suite parentale... Au 1<sup>er</sup>, mezzanine, 4 chambres, 2 SDB. S-Sol enterré 80m<sup>2</sup> avec garage double et cave. Terrasse, piscine chauffée, pool house, jardin clos et paysager. DPE C. Réf 1124. Tel : 02 47 30 51 56

### Entre Amboise et Blois 475 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,56 % TTC  
450 000 € hors honoraires

**COUP DE COEUR**



Ancien presbytère de 1860 offrant entrée, salon/séjour en tomettes avec cheminée, autre salon 45m<sup>2</sup> avec cheminée, cuisine A/E. A l'étage, SDB, 3 chambres dont une avec SDE. Grenier pour une 4ème chambre. Cave, dépendance avec four à pain, un garage. Le jardin 1400m<sup>2</sup> fleuri et arboré est entièrement clos de murs DPE E. Réf 1169. Tel : 02 47 30 51 56

### Rochechardon 367 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,46 % TTC  
348 000 € hors honoraires



Spacieuse et lumineuse, cette maison construite avec des matériaux de qualités très bien entretenue vous offre une belle entrée, une cuisine A/E, un séjour avec cheminée, 4 chambres un bureau, 2 sdb, sde/lingerie, garage. Le tout sur 750 m<sup>2</sup> de terrain clos. Travaux de décoration à prévoir. DPE : E. Réf 911. Tel : 02 47 52 67 28

### Monnaie 483 400 €

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

**AU CALME**



Dans une impasse, beaux volumes pour cette maison d'env. 200m<sup>2</sup>, vous serez séduit par belle pièce de vie avec cuisine A/E poêle à bois, SAM véranda donnant sur jardin, sauna spa, SDE, chambre. Au 1<sup>er</sup> étage : mezzanine, 4 chambres, SDB, SDE. Buanderie et double garage. Terrain de 1001m<sup>2</sup> clos et arboré. DPE : B.. Réf 1145. Tel : 02 47 52 67 28

### Vouvray 280 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,85 % TTC  
265 000 € hors honoraires

**PROCHE BOURG**



Maison des années 60 rénovée avec goût comprenant au RDC : une entrée, une cuisine, un séjour. Un escalier d'origine en bois vous invite à découvrir au 1<sup>er</sup> étage un palier, 3 chambres, avec leur parquet d'origine, une SDE. Dépendances d'env. 60 m<sup>2</sup> : 2 caves et une remise. Le tout sur 319m<sup>2</sup> de terrain avec préau DPE EN COURS. Réf 1158. Tel : 02 47 52 67 28

### La Riche 388 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC  
370 000 € hors honoraires

**EXCLUSIVITÉ**



Agréable maison de la fin des années 80 avec son jardin intimiste de 400m<sup>2</sup>. Elle se compose d'une entrée, salon avec cheminée insert, séjour, cuisine A/E donnant sur la terrasse sud, SDE. A l'étage, 3 chambres, SDB. Garage. DPE F : logement à consommation énergétique excessive. Réf 1159. Tel : 02 47 46 24 80

### Saint-Cyr-sur-Loire 449 350 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,50 % TTC  
430 000 € hors honoraires

**RARE**



Dans un quartier prisé, charme des années 1930 pour cette maison rénovée comprenant : une Entrée, Salon-séjour avec cheminée, Cuisine A/E avec Espace repas, 1 Chambre. A l'étage : 2 chambres, SDE. S-sol avec lingerie et rangement. Pièce chauffée et garage. Jardin clos et arboré. DPE E. Réf 1171. Tel : 02 47 46 24 80

### Saint-Avertin 499 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,36 % TTC  
479 000 € hors honoraires



Maison familiale offrant un espace de vie de 71 m<sup>2</sup> avec cuisine A/E. L'entrée cathédrale donne accès à 2 chambres et une SDB. A l'étage : palier, SDE, 3 chambres dont une avec dressing. S-sol total avec 2 pièces en partie aménagées, garage et cave gravillonnée... Terrain clos d'env 700m<sup>2</sup>. DPE D. Réf 2062. Tel : 02 47 46 24 80

### Proche Bléré 400 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,44 % TTC  
383 000 € hors honoraires

**BEAU POTENTIEL**



Direction Tours, bel ensemble du 19<sup>e</sup> : 2 maisons anciennes avec dépendances et caves. Sur +/- 2500m<sup>2</sup> de terrain, environnement privilégié. Maison de maître de 150m<sup>2</sup> habitables sur 2 niveaux, 3 Chambres. Longère 19<sup>e</sup>, 90m<sup>2</sup> de plain-pied, 3 Chambres. Dépendances, caves. DPE D. Réf 868. Tel : 02 47 23 29 14

### Bléré 852 000 €

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

**AU CALME**



Dans un environnement privilégié, magnifique propriété ancienne rénovée dans les règles de l'art, comprenant une grande maison d'habitation de 260m<sup>2</sup>, un moulin en très bon état de fonctionnement (170m<sup>2</sup>) 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

### Montrichard Centre Ville 375 000 €

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



Tous commerces à pied, dans un environnement agréable avec de superbes vues sur le Cher : très belle maison bourgeoise du 19<sup>e</sup>, joliment restaurée. 150m<sup>2</sup> habitables sur 3 niveaux (5 chambres), dépendance, garage, cave. Jardin clos 660m<sup>2</sup>. Aucun travaux. Charme de l'ancien. DPE D. Réf 1170. 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](http://www.georisques.gouv.fr)



# Drone, intelligence artificielle, réalité virtuelle

## Bienvenue dans l'immobilier de demain !



**Les nouvelles technologies, en particulier celles liées à la révolution de l'Intelligence artificielle, vont changer bien des choses dans le secteur de l'immobilier. Tour d'horizon des révolutions à venir et déjà commencées.**

### Recherche assistée par l'IA

Dites-moi ce que vous avez en tête. Où voulez-vous habiter, quel budget pouvez-vous mettre ? Acceptez-vous de faire quelques travaux ? Préférez-vous un logement avec le charme de l'ancien ou quelque chose de plus moderne ? Une petite voix discute avec vous de votre projet, elle affine votre demande, la recadre quand c'est nécessaire et rebondit sur ce que vous dites. Et puis, elle vous fait une première liste de propositions. De vraies annonces, posées sur différents sites spécialisés par des professionnels ou des particuliers. Et vous pouvez être sûr que rien ne lui échappe. Cette voix, bien sûr, c'est celle d'une intelligence artificielle qui analyse en temps réel vos critères et les met en relation avec le marché. Cela existe déjà et nul doute que ce type de services va devenir de plus en plus fiable et performant dans les années qui viennent.



## 5 startups à suivre

*Syllabs : une appli pour les pros qui rédige automatiquement les annonces immobilières, en tenant compte du référencement.*

*Meero : une solution spécialisée dans la retouche automatique des photos immobilières grâce à l'IA.*

*PriceHubble : une solution d'estimation et de prédiction des évolutions de prix grâce à l'IA.*

*Check & Visit : une appli qui se charge de faire l'état des lieux à votre place. Entre la visite virtuelle et l'IA.*

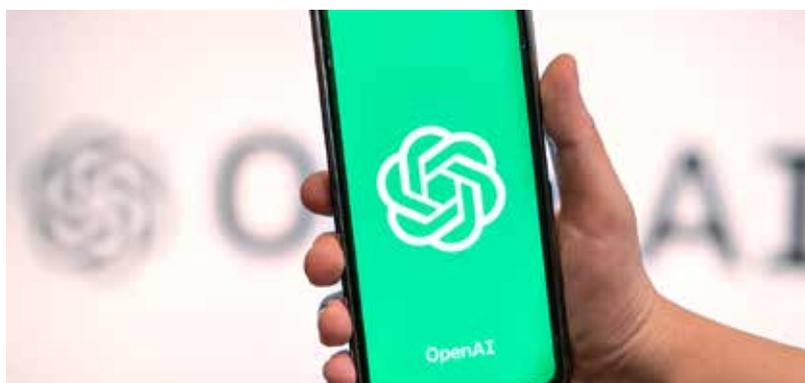
*Apimo : Une solution de Chatbots spécialisés dans l'immobilier. Le plus, c'est que ces Chatbots apprennent toujours plus vite en travaillant.*

Trouver un bien grâce à une IA, que ce soit chez soi devant son ordinateur ou dans le cadre d'une agence immobilière, c'est bien, mais ce n'est qu'un début. Le site « lesclefsdechezmoi.fr » est en train de révolutionner la recherche via internet en plaçant une IA et un chatbot (un agent immobilier virtuel) au cœur de son fonctionnement. Mais, demain, nous pourrions aller beaucoup plus loin. Dans un futur proche, l'IA devrait être en mesure de prédire quels biens vont arriver sur le marché, en fonction, par exemple, de l'âge des propriétaires ou de la date de la dernière transaction. La question ne sera plus de savoir quelle annonce correspond à ma recherche, mais de savoir dans quel délai un bien parfait pour moi va se libérer. Voilà qui change assez nettement les perspectives.



## Des prix et des données

Au niveau de la fixation du prix, également, le futur devrait nous réserver bien des révolutions. La grande force de l'IA, c'est la capacité de regrouper et d'analyser des sommes phénoménales de données et d'en tirer des conclusions claires et chiffrées. IA peut donc faire en version XXL, ce que les professionnels font depuis toujours : compiler les ventes passées sur un secteur précis, en croisant tous les critères utiles. Mais, là encore, elle peut aller beaucoup plus loin. L'IA est capable de prédire l'évolution de la demande sur une zone, en analysant, par exemple, les requêtes sur le web ou les commentaires sur les réseaux sociaux. Un outil réservé aux professionnels, Lokimo, est déjà capable de prévoir les évolutions de prix à trois ans sur un secteur donné. Cela en analysant des données économiques, climatiques, démographiques, sociologiques... Mais l'IA est aussi capable d'intégrer des données propres à un bien en particulier pour apporter un correctif à un prix moyen. Par exemple, dans un secteur précis, en analysant le comportement habituel de sa clientèle, on pourra connaître l'impact chiffré de l'absence de jardin ou de la présence d'un balcon.





## Drone, intelligence artificielle, réalité virtuelle

Bienvenue dans l'immobilier de demain !



### *Visiter, sans se déplacer*

Le concept de la visite virtuelle est entré dans les mœurs à la faveur de la crise du Covid. Ne pouvant plus emmener leurs clients physiquement sur place, les professionnels de l'immobilier ont pris l'habitude de leur proposer des visites à distance. Gain de temps et d'efficacité pour tout le monde. Généralement, la visite virtuelle s'effectue en utilisant des images à 360°, la 3D ou en créant un parcours pré-enregistré que le client peut refaire à loisir. Elle peut s'effectuer à partir de n'importe quel écran et permet évidemment de se projeter dans le logement, bien mieux qu'avec de simples photos.

Pour autant, ce type de visite appartient, presque, déjà au passé. Nous sommes entrés, désormais, dans l'ère de la visite en réalité virtuelle. Là, il faut disposer d'un casque spécial et donc, le plus souvent, se déplacer dans une agence équipée. Mais gageons que, demain, ce type d'équipement sera aussi banal qu'une manette de jeu vidéo. La réalité virtuelle permet une immersion totale dans le bien que l'on visite. On peut avancer dans les pièces, changer les angles de vue comme on le souhaite, s'arrêter sur les détails qui nous attirent. La réalité virtuelle intègre également le son pour une immersion encore plus complète.

### *95 % d'utilisateurs conquis*

Une enquête Real Estate de 2022 nous apprend que 84 % des Français étaient déjà tout à fait prêts, à l'époque, à l'utiliser. Et 95 % de ceux qui l'avaient utilisée la jugeaient « utile » ou « très utile ».

Mais la réalité virtuelle n'a pas dit son dernier mot. Pour le moment, elle est surtout utilisée dans le neuf, pour permettre aux acquéreurs d'un logement sur plan de visiter un bien qui n'existe pas encore. Mais, demain, la même technologie permettra de visiter une maison ou un appartement existant, exactement comme si on y était mais, en plus, en pouvant interagir avec l'environnement. Que se passe-t-il si je décide de peindre ce mur en vert ? Et si je remplaçais ce sol usé par un parquet ? Cet espace ne serait-il pas plus intéressant en supprimant cette cloison ? D'un simple geste, l'idée se matérialise. Tous les professionnels le savent, les acheteurs ont souvent beaucoup de mal à se projeter dans un bien, au-delà de ce qu'ils en voient sur le moment. Avec la réalité virtuelle augmentée, cela devient immédiatement beaucoup plus facile.

# B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère  
Immobilier parisien



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

En vente en Touraine



Proche Bourgueil, un logis des 16e et 18e s. inscrit MH,  
à l'ombre d'un ginkgo biloba  
Ref 523085 - DPE E/D

715 000 €

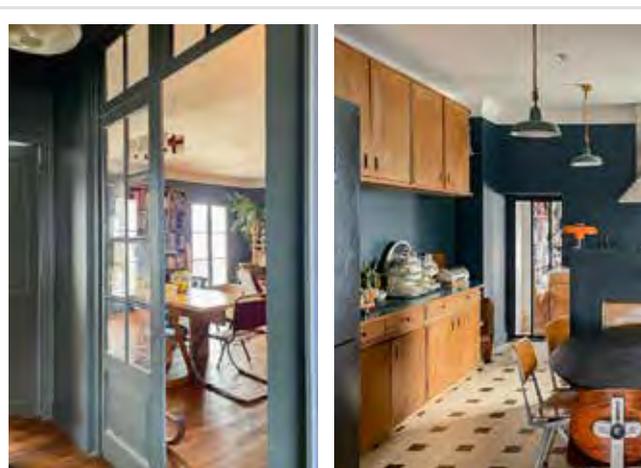
En vente en Centre - Val de Loire



À mi-chemin entre Azay-le-Rideau et Chinon, un ensemble de trois  
habitations restaurées avec dépendance, piscine et jardin de 2300 m<sup>2</sup>  
Ref 704989 - DPE D/B

Vente en exclusivité - 635 000 €

En vente à Tours



Proche de la gare de Tours,  
un duplex rénové, aux airs de petit hôtel particulier  
Ref 804330 - DPE D/D

450 000 €

En vente près de Tours



À l'ouest de Tours, un manoir des 15e et 16e s.  
et son hameau sur plus de 2 ha de terres  
Ref 354124 - DPE C/B

1 250 000 €

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

# Drone, intelligence artificielle, réalité virtuelle

Bienvenue dans l'immobilier de demain !

## Avec le drone, un œil partout

Le drone, lui aussi, s'imisce un peu partout dans notre quotidien. Il est appelé à prendre également sa place dans l'immobilier. L'application la plus évidente et qui s'est déjà imposée, c'est l'utilisation des drones pour la promotion des biens immobiliers. Ces appareils permettent des angles de vue inédits et donnent accès à des recoins invisibles du sol ou simplement inaccessibles. D'abord réservée aux biens de prestige, cette technologie va, sans aucun doute, se généraliser.

Mais le drone est capable de bien plus que cela. Extrêmement maniable et de taille réduite, il peut se glisser à peu près partout, là où un être humain ne peut pas forcément aller. Il peut intervenir aujourd'hui et encore plus demain, dans la réalisation d'un diagnostic technique du bien. Par exemple, en l'équipant de caméras thermiques, il est possible de cartographier et de visualiser les déperditions d'énergie. Idem avec des capteurs spécifiques qui permettent d'effectuer toutes sortes de mesures, à n'importe quel endroit du bâtiment.

Enfin, le drone est l'instrument absolument indispensable pour la modélisation en 3D des bâtiments. Drones et immobilier, c'est une aventure qui ne fait donc que commencer et dont les développements n'ont pas fini de nous surprendre



### Révolutions

Evidemment, l'IA, les drones ou encore la réalité virtuelle vont tout changer dans la façon de « faire de l'immobilier », comme disent les professionnels.

Mais, ici comme dans bien d'autres domaines, l'outil ne doit jamais faire oublier la finalité. Un achat immobilier, c'est avant tout un projet de vie et l'humain restera toujours au cœur des débats.

## Agent immobilier et IA



Rien, bien évidemment, ne pourra remplacer le contact humain et l'expertise des professionnels de terrain. Mais il est certain que l'IA va grandement modifier le métier d'agent immobilier dans les années qui viennent. Comme dans tous les métiers où l'on a de nombreux rendez-vous en clientèle, elle va permettre une optimisation des agendas et de l'organisation des tâches, en analysant les déplacements, les horaires...

On l'a vu, les Chatbots permettent déjà de préciser la demande d'un client, d'effectuer une première sélection de biens. Cela ne remplace pas le conseil du professionnel, mais cela prépare le travail. Ces agents conversationnels vont, bien sûr, devenir de plus en plus performants et adaptatifs au fil du temps.

Mais on peut imaginer aussi que l'IA permettra bientôt de gagner beaucoup de temps sur l'analyse financière d'un dossier de location, par exemple. Ou les possibilités

de financement d'un acquéreur. Toutes les données (attentes des banques, taux d'intérêt, taux d'assurance, pertinence du prix du bien...), pourront facilement être compilées. C'est la fin de la surprise d'un refus de prêts au beau milieu d'une transaction.

La base du métier d'agent immobilier, c'est de mettre en relation un vendeur avec un acheteur et de déterminer un prix qui convienne à chacun. L'application danoise Propbinder basée sur l'IA, permet déjà à ses clients administrateurs de biens de flécher directement une demande vers la personne concernée, de remplir automatiquement des données liées à un bien immobilier ou de récupérer une info directement dans un contrat de location. Et ce n'est évidemment qu'un début.

L'IA devrait également révolutionner la façon de présenter et de faire de la publicité sur un bien. Avec cet outil on peut, très facilement et de façon automatique, générer des contenus très efficaces en fonction d'une cible précise. Rédiger une annonce en tenant compte des items les plus recherchés par une clientèle particulière, c'est tout à fait possible et cela change tout. L'IA ira même jusqu'à rédiger des mails personnalisés, en fonction des différentes interactions du client avec l'agence ou les données qu'il a pu laisser sur les réseaux sociaux, par exemple. Le pitch sur un bien ne sera plus unique et figé, il s'adaptera aux critères de chaque client potentiellement intéressé.

Dans votre prochain magazine :  
**MAISON AVEC TRAVAUX : COMMENT VENDRE, POURQUOI ACHETER ?**

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



## PROXIMITÉ DE TOURS - Maison de maître contemporaine

Cette demeure contemporaine située à moins de cinq kilomètres des halles de Tours, offre une surface habitable d'environ 500 m<sup>2</sup> disposant de vastes pièces de réception ouvrant sur le jardin, dont un salon de plus de 70 m<sup>2</sup>. À l'abri de toute nuisance, l'ensemble en très bon état général, présente d'excellentes prestations, avec 6 chambres et 5 salles de bains. Garage pouvant accueillir 6 véhicules. DPE : A/A.

Prix HAI : 1 595 000 € (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](mailto:b.lhomme@barnes-international.com).

### BARNES CENTRE

"Les champs de Salbris" | 41300 Salbris

+33 (0)7 52 04 22 73 | [centre@barnes-international.com](mailto:centre@barnes-international.com)  
[barnes-international.com](http://barnes-international.com)

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



## PAROLE D'EXPERT

Par Arnaud MERLET

# Le marché à Saint-Cyr et Tours Nord

### *Comment se comporte le marché immobilier à Tours Nord et Saint-Cyr actuellement ?*

De septembre à novembre 2023 le marché immobilier se trouvait dans une situation de blocage quasi-complet du fait, en particulier, des banques qui ne prêtaient presque plus. Les choses se sont un peu améliorées en décembre et janvier, avant de se durcir de nouveau ensuite. Et puis, depuis avril, à la faveur du printemps, l'activité reprend, mais plus faiblement que les professionnels l'avaient espéré.

### *Quels sont les biens qui se vendent le mieux actuellement ?*

Les transactions concernent surtout des achats-reventes. Les acquéreurs sont encore un peu frileux pour les biens à gros budgets, au-delà des 600 000 €. En revanche, les investisseurs ont tendance à revenir un peu, alors qu'ils étaient quasiment absents du marché. Ils se positionnent sur des studios, F1 ou F2 pour les mettre en location. Il s'agit souvent d'un complément de retraite. Comme le dispositif Pinel arrive à son terme à la fin de l'année, les acheteurs se reportent sur l'investissement meublé ou sur la location saisonnière via Airbnb. On a aussi de plus en plus de demandes sur des biens plus grands, qui seront loués en colocation. On recherche, alors, trois ou quatre chambres pour des étudiants et un espace commun.

### *Les prix ont-ils baissé à Saint-Cyr et Tours Nord ?*

Nous constatons une baisse moyenne de l'ordre de 3 à 5 %. Mais elle peut être beaucoup plus importante pour certains biens. Les



immeubles des années 60 ou 70, avec des charges très importantes et de mauvais DPE souffrent beaucoup plus. Mais pour la maison en bon état, avec ses trois chambres et un peu de jardin, les prix restent élevés. Nous manquons de biens de ce type.

Dernièrement, nous avons vendu une maison charmante et en parfait état, de 115 m<sup>2</sup> avec 800 m<sup>2</sup> de jardin pour 480 000 €.

### *Comment voyez-vous le marché dans les mois qui viennent ?*

Les indicateurs sont au vert. Les taux sont revenus à des niveaux acceptables, entre 3,60 et 3,80 % et les banques jouent le jeu. Actuellement, nous réalisons beaucoup d'estimations, ce qui nous laisse espérer que des biens vont bientôt arriver sur le marché. En revanche, le climat international, l'actualité politique et sociale et même la météo capricieuse font que les gens ont encore un peu la tête ailleurs.

Mais un sursaut devrait se faire sentir à la rentrée de septembre.

## Recherche appartement

**Nous voyons actuellement beaucoup d'acquéreurs qui recherchent un appartement à acheter pour un enfant engagé dans des études longues, médecine, par exemple. Plutôt que de louer, le calcul est d'acheter et de profiter du temps des études pour rentabiliser l'investissement.**

**On trouve de beaux appartements à Saint-Cyr, mais aussi Paul-Bert ou Saint-Symphorien. Ils sont au calme, mais permettent un accès très facile à la ville, via la pont de fil.**



# Guy Hoquet

51, bd Charles de Gaulle  
SAINT-CYR-SUR-LOIRE

02 47 85 55 77

[www.guyhoquet-immobilier-saintcyr.com](http://www.guyhoquet-immobilier-saintcyr.com)



### EXCLUSIVITÉ



#### 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 dressing, un jardin, une terrasse au fond d'un chemin. C'est l'habitat résolument du XXI siècle avec un retour aux sources.

Classe énergie : E Réf 43

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

### GARE / VINCI



#### 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 m<sup>2</sup> au sol soit 92.10 m<sup>2</sup> 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

### RARE



#### ESVRES

**337 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.69% TTC (Prix 325 000 € hors honoraires)

Superbe maison dans un lotissement située à Evsres sur Indre, offrant 4 chambres, cuisine-séjour, bureau et garage sur un jardin arboré. Belles prestations (caméra, domotique, récupérateur). Terrain de 537m<sup>2</sup>

Classe énergie : D Réf 33

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

### FONDETTES



#### FONDETTES

**553 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 2.50% TTC (Prix 540 000 € hors honoraires)

Maison de 155 m<sup>2</sup> sur 2 200 m<sup>2</sup> de terrain avec jardin. Une pièce à vivre, 3 chambres, une cuisine aménagée équipée. Elle propose aussi une cave, 8 places de parking et terrasse de 50 m<sup>2</sup>. Terrain Piscinable.

Classe énergie : E Réf 21

Xavier CUVIER ☎ 06 68 30 12 61

### COUP DE COEUR



#### FONDETTES

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

Maison 5 pièces de 128 m<sup>2</sup> sur 502 m<sup>2</sup> de terrain. Comprenant 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

### BAISSE DE PRIX



#### SAINT-AVERTIN

**503 520 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.90% TTC (Prix 480 000 € hors honoraires)

Maison de 8 pièces de 166 m<sup>2</sup> sur parcelle de 700 m<sup>2</sup> offrant une vaste pièce à vivre, 5 chambres et une cuisine A/E. Une pompe à chaleur est présente. Grand sous-sol. Le jardin est agréable et sans vis à vis.

Classe énergie : D Réf 30

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

### EXCLUSIVITÉ



#### CHAMBRAY-LÈS-TOURS

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

Proche Hippodrome maison 7 pièces sur un parc de 6800 m<sup>2</sup> boisé. Elle comprend : une pièce à vivre, cinq chambres, une cuisine indépendante, deux salles d'eau. Environnement vraiment exceptionnel proche des axes, en plein cœur de la métropole.

Classe énergie : E Réf 24

Louis ALUCHON ☎ 06 61 10 75 75

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



# LES PREMIERES DEMARCHES

## POUR REGLER UNE SUCCESSION

**Lorsqu'une personne décède, il faut d'abord établir si elle a laissé des dispositions écrites, afin de régler sa succession conformément à ses dernières volontés, tout en respectant les règles légales. Le rôle du notaire est alors essentiel : il est à vos côtés pour vous conseiller, vous orienter et vous épauler.**

### *Quand le notaire intervient-il après un décès ?*

Dans les jours et semaines qui suivent le décès d'une personne, son entourage doit déclarer sa disparition aux divers organismes et administrations auquel elle était rattachée : caisse de retraite, bailleur, banque... Assez rapidement, il convient de prendre contact avec le notaire de son choix. En effet, les héritiers ne disposent que de six mois à compter de la date du décès - date d'ouverture de la succession - pour établir une déclaration de succession lorsque celle-ci génère des droits de succession et l'adresser aux services fiscaux. Mieux vaut ne pas prendre de retard pour respecter cette obligation. A défaut, des pénalités de retard seront à payer.

### *Faut-il toujours consulter un notaire ?*

L'intervention du notaire est toujours souhaitable. Mais elle n'est pas toujours obligatoire. Elle s'impose dès lors qu'il faut dresser la déclaration de succession, c'est-à-dire quand la valeur de la succession dépasse 5000 euros ou comporte un bien immobilier. Dans ce cas, seul le notaire peut procéder aux formalités nécessitées par le changement de propriétaire.

### *Comment savoir s'il existe un testament ?*

Si le défunt a conservé son testament chez lui, il sera probablement retrouvé dans ses papiers. Il peut également avoir établi un testament authentique avec son notaire, ou avoir déposé son testament dans un office pour qu'il y soit conservé. Dans ces derniers cas, la mention de la présence d'un testament dans l'étude du notaire aura été enregistrée par le notaire au Fichier central des dispositions de dernières volontés (FCDDV), un fichier informatique qui contient les références des testaments enregistrés par tous les notaires français.

### *Que faut-il faire du testament retrouvé chez le défunt ?*

Il faut l'apporter avec précaution au notaire qui va établir un procès-verbal de description et le faire enregistrer. Le notaire interrogera également le Fichier central des dernières volontés, car d'autres dispositions peuvent avoir été prises (autre testament, donation entre époux...)

### *Que faire si l'on ne sait pas si le défunt a fait un testament ?*

L'interrogation du FCDDV par le notaire donnera déjà une indication utile. Si un testament était découvert tardivement, après le règlement de la succession, il faudra l'appliquer et donc remettre en question le partage déjà effectué, avec les conséquences graves que l'on imagine.

Le défunt peut n'avoir rien prévu, on dit alors que la succession est ab intestat, ce qui signifie « sans testament ». Des règles fixées par le code civil déterminent alors à qui doivent revenir les biens du défunt. C'est la dévolution de la succession.

## *Pourquoi consulter un notaire ?*

**Il est préférable de recourir à votre notaire avant d'organiser sa donation. Il vous conseillera sur la stratégie de votre transmission de patrimoine. Il s'assurera que les règles juridiques qui encadrent la succession à venir (quotité disponible et la réserve héréditaire) sont respectées afin d'éviter toute remise en cause ultérieure. Votre notaire rend votre projet plus sûr !**



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

02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valde Loire.notaires.fr



NOUVEAUTÉ

**SAVONNIÈRES**

**599 000 €**

Honoraires charge vendeur

Propriété 388 m<sup>2</sup> à Savonnières sur une parcelle de 22700 m<sup>2</sup> dont 380 m<sup>2</sup> habitables. Ensemble immobilier RARE : des anciennes serres de maraîchers transformées en espace musée, réception, exposition et stockage, et pourquoi pas dans le futur un espace chambre d'hôtes à proximité des Châteaux de la Loire. Composée d'une salle, des hangars, et un espace privatif avec 3 bureaux/chambres, WC et une douche.

Classe énergie : E

Réf 37734



NOUVEAUTÉ

**SAVONNIÈRES**

**410 000 €**

Honoraires charge vendeur

Maison à Savonnières de 1986 d'environ 128 m<sup>2</sup>, sur un terrain d'environ 1460 m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée, un salon séjour doté d'un poêle à granulés connecté et d'une cuisine ouverte, une salle d'eau, un WC, une chambre avec placards et un garage d'environ 27 m<sup>2</sup>. A l'étage, 3 chambres, une salle de bains, un WC et un bureau. A l'extérieur, un cabanon de jardin, un coin potager et une terrasse plein sud avec store.

Classe énergie : C

Réf 37737



NOUVEAUTÉ

**SAVONNIÈRES**

**495 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.22% TTC (Prix 466 000 € hors honoraires)

Vente interactive : Terrain de 8837 m<sup>2</sup> dont 7002 m<sup>2</sup> constructibles, à Savonnières. Idéal pour réaliser une villa ou pour un projet d'aménagement foncier. Terrain doté d'une maison, situé hors lotissement zone UB. Endroit calme et privilégié avec vue dégagée. Réservez en ligne sur 36h-immo votre créneau de visite : - Le jeudi 20 juin après-midi - Le jeudi 27 Juin après-midi - Le samedi 29 Juin matin.

Classe énergie : NS

Réf 37747



COUP DE COEUR

**PERNAY**

**248 000 €**

Honoraires charge vendeur

Maison de charme 104 m<sup>2</sup> à Pernay, offrant des prestations de qualité ainsi qu'une vie de plain-pied, construite sur un terrain de 530 m<sup>2</sup>. Cette maison dispose au RDC : d'une entrée, d'un salon/séjour donnant sur une terrasse, une cuisine séparée, 2 chambres dont une avec dressing, un WC et une SDB. A l'étage : 2 chambres, un WC, une SDB. En annexe, un garage et un cabanon de jardin isolé et carrelé.

Classe énergie : B

Réf 37707



NOUVEAUTÉ

**TOURS**

**57 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 9.62% TTC (Prix 52 000 € hors honoraires)

Fonds de commerce d'une pizzeria à fort potentiel de développement : Située au cœur d'une commune agréable et dynamique au Nord de Tours. Une affaire saine, excellente renommée, bonne visibilité sur un axe passant. Affaire idéale pour un passionné de la cuisine ou un investisseur. Horaires d'ouverture : du mardi au vendredi midi et soir. Le samedi et dimanche uniquement le soir. Chiffres clés : CA 105Keuros HT.

Classe énergie : NC

Réf 37748



NOUVEAUTÉ

**FONDETTES**

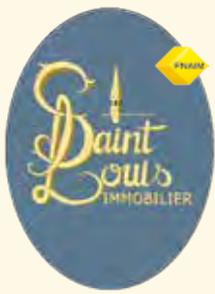
**270 000 €**

Honoraires charge vendeur

Charmante maison à Fondettes mitoyenne d'un côté par le garage, construite sur un terrain de 270 m<sup>2</sup>, d'une surface habitable de 80 m<sup>2</sup>, 4 pièces dont 3 chambres. Idéal primo-accédant ou investisseur. Au RDC, la maison dispose d'une pièce de vie ouverte sur la cuisine, un WC. A l'étage, 3 chambres dont une avec dressing et une SDB avec un WC. En annexe, un garage attenant à la maison, un abri de jardin et un grenier.

Classe énergie : B

Réf 37749



# 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



520 000 €

4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 500 000 € hors honoraires)

CHAVEIGNES

Bel ensemble immobilier, composé de 4 gîtes rénovés : 1<sup>er</sup> de 80 m<sup>2</sup> env offrant séjour, cuisine, 3 chambres, 2 salles d'eau - 2<sup>nd</sup> de 77 m<sup>2</sup> env offrant séjour / cuisine, 2 suites - 3<sup>ème</sup> de 40 m<sup>2</sup> env offrant séjour / cuisine, une suite - 4<sup>ème</sup> de 64 m<sup>2</sup> env offrant séjour / cuisine, 2 chambres, 2 salles d'eau, dépendances, cour avec terrasses, jardin, piscine, aire de stationnement avec borne chargement.

Réf 2208

Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



64 800 €

8% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 60 000 € hors honoraires)

L'ILE BOUCHARD

Rare ! A 10 mn à pied de tous commerces, nous vous proposons cet appartement de type 3 en petite copropriété sans charges. Il vous offre sur 53.64 m<sup>2</sup> de plain-pied, un séjour - une cuisine / salle à manger - une chambre - une salle d'eau / wc. Un jardinet et un cellier, chauffage individuel gaz de ville (prévoir remplacement) - Tout à l'égout.

Réf 2206

Classe énergie : E

CHAMPIGNY SUR VEUDE

NOUVEAUTÉ

En zone artisanale / industrielle, local d'activités de 225 m<sup>2</sup>, ancienne jardinerie d'une surface commerciale vitrée et sécurisée sur structure métallique avec espace bureau, wc et douche raccorde au tout à l'égout - chauffage par aérothermie via gaz propane - Automatisation des ouvertures en toiture tunnel 8 x 25 avec arceaux galvanisés aire de stationnement et déchargement renforcés avec bonne accessibilité



90 950 €

Réf 2201  
7% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 85 000 € hors honoraires)  
Classe énergie : NS

JAULNAY

Entre Richelieu et Châtelleraut, ancien corps de ferme cache derrière son authentique porche et vous offrant sur 175 m<sup>2</sup> env un séjour, une cuisine donnant sur terrasse, 3 chambres, dont 2 de plain-pieds, un bureau. 380 m<sup>2</sup> de dépendances en pierre, une cave voutée ! Sa cour ceinte offre un cocon intime.

BAISSE DE PRIX



210 940 €

Réf 2193  
6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 199 000 € hors honoraires)  
Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



117 000 €

6.36% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 110 000 € hors honoraires)

8 MIN DE RICHELIEU

Adorable maison ancienne de 90 m<sup>2</sup> env composée d'une entrée / vestibule, un salon avec cheminée et poêle à bois, 2 chambres, une salle d'eau / wc avec une possibilité d'accès indépendant. Cet ensemble propose une annexe de 90 m<sup>2</sup> env, dont 54 m<sup>2</sup> env ont été aménagés - Petites dépendances utiles - Entourée de ses 2 jardins clos, elle offre un espace extérieur intime et cosy une petite maison pour un petit budget !

Réf 2207

Classe énergie : D

BAISSE DE PRIX



252 000 €

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

MARCILLY SUR VIENNE

Sur les bords de Vienne, ancien corps de ferme en L avec une cour ceinte et un parc. Cet ensemble se constitue d'une maison bourgeoise avec possibilités d'extension sur une grange attenante ; elle est composée, d'une entrée, d'un salon, d'une salle à manger, d'une cuisine, 2 chambres, dont une au rez-de-chaussée et une salle de bains, 2 caves - Petit gîte et dépendances.

Réf 2161

Classe énergie : F

CHAVEIGNES

BAISSE DE PRIX

Au cœur d'un jardin clos arboré, ce pavillon de 160 m<sup>2</sup> 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 - A 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, un abri et son pool house.



278 250 €

Réf 2158  
5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 265 000 € hors honoraires)  
Classe énergie : D

8 MIN DE RICHELIEU

NOUVEAUTÉ

Avec vue sur la campagne, ancien corps de ferme à rénover comprenant actuellement 3 anciennes habitations dont une raccordée à l'eau, l'électricité et le tout à l'égout - La première de 75 m<sup>2</sup> env - La seconde de 31 m<sup>2</sup> env - La troisième de 52 m<sup>2</sup> env - Greniers - Dépendances, cour entre les bâtiments avec 3 accès possibles, terrain d'env 7500 m<sup>2</sup> et possibilité d'acquérir en sus 2.5 hectares.



190 800 €

Réf 2199  
6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 180 000 € hors honoraires)  
Classe énergie : NS

## TOURS



**NOUVEAUTÉ**

Maison située en plein centre de Tours, composée d'une superbe réception de plus de 40 m<sup>2</sup>, d'une salle à manger, d'une cuisine A/E. Dans la partie nuit, 4 chbres dont une suite parentale, une sde et une sdb. De même, un patio lumineux vous permet de profiter d'une terrasse couverte. Enfin, un grenier aménageable, une cave et un grand garage vous assurent un confort de vie supplémentaire.

**850 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10381  
Classe énergie : D

## TOURS



**EXCLUSIVITÉ**

Bien rare ! Appartement récent situé à deux pas du Tram. Il se compose d'une entrée avec placard, d'un séjour lumineux de 48 m<sup>2</sup> avec un accès sur l'extérieur aux 2 terrasses dont une de plus de 24 m<sup>2</sup>, d'une cuisine A/E, de 3 chambres dont une suite parentale, d'une seconde sde. Box fermé en ss sécurisé. Copropriété de 43 lots (Procédure en cours). Charges annuelles : 2650€.

**495 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10356  
Classe énergie : C

## SAINT CYR SUR LOIRE

Venez découvrir ce charmant appartement situé à proximité des commerces, des transp. en commun et des écoles. Il se situe au 2<sup>ème</sup> étage avec ascenseur. Il dispose d'une belle pièce de vie, d'une cuisine A/E, de 3 chambres, d'une sdb et de nombreux rangements. Copro. de 129 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 3600€. Richard Carlier (El) Agent Commercial - Numéro RSAC : 832123640 - TOURS.



**EXCLUSIVITÉ**

**189 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10344  
Classe énergie : D

## MONTLOUIS SUR LOIRE



**NOUVEAUTÉ**

Venez découvrir cette charmante maison située à proximité du centre ville. Vous trouverez au rdc : une grande pièce de vie, une cuisine, 2 chbres, une sde. A l'étage, 3 chbres, un bureau (pouvant être transformé en salle d'eau) et un grenier. Pour parfaire l'ensemble, un ss complet, un cabanon et un très grand jardin. Richard Carlier (El) Agent Commercial - Numéro RSAC : 832123640 - TOURS.

**292 000 €**  
4.29% TTC

Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 10360  
Classe énergie : D

## SAINT CYR SUR LOIRE



**BAISSE DE PRIX**

Charmante maison dont vous serez conquis par ses volumes généreux et par son environnement. Vous trouverez au rdc une très grande pièce de vie, une cuisine dinatoire, une chbre, une sdb et une buanderie. A l'étage, 4 chbres, 2 bureaux, une sdb et un WC. Pour parfaire cet ensemble, un double garage, une piscine et un jardin. Richard Carlier (El) Agent Co. - Numéro RSAC : 832123640 - TOURS.

**738 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10379  
Classe énergie : C

## TOURS

Appartement en dernier étage avec ascenseur comprenant un gd séjour, lumineux, donnant sur son balcon filant, une cuisine A/E, une chbre et une sdb. Vous bénéficiez d'une cave et d'un garage privatif. Beau potentiel pour le remettre à votre goût dans un immeuble calme, proche de la Loire, des commerces et des transports. Copropriété de 45 lots (Pas de procédure en cours). Chges/an : 1916€.



**EXCLUSIVITÉ**

**182 000 €**  
7.06% TTC

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

Réf 10362  
Classe énergie : G

## TOURS

A saisir ! Maison de plain pied, idéalement située, proche des commerces et des transports. Une entrée dessert un séjour, une cuisine indépendante, 3 chambres et une salle d'eau. Très beau potentiel pour cette maison lumineuse. Un garage, un atelier et un beau jardin complètent l'ensemble. Anne-Sophie HENAUT (El) Agent Commercial - Numéro RSAC : 845082890 - TOURS.



**NOUVEAUTÉ**

**229 500 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10377  
Classe énergie : E

## SAINT CYR SUR LOIRE



**NOUVEAUTÉ**

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 annuelles : 3 600€.

**161 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10380  
Classe énergie : D



### CHAMBRAY-LES-TOURS

**129 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8% TTC**  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 13653

Classe énergie : D

AFICO

Proche Hôpital TROUSSEAU - Appartement T4 de 76.06 m<sup>2</sup> exposé EST et situé au 2<sup>ème</sup> étage avec ascenseur, comprenant entrée, séjour, salle à manger (possibilité chambre), dégagement, cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, placard, salle d'eau et WC. Balcon. Chauffage et eau chaude collectifs. Fenêtres PVC double vitrage et volets électriques.

Afico - 02 47 05 09 69



### SAINT-MARTIN-LE-BEAU

**257 250 €**

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

Réf 3298

Classe énergie : C

BELIS IMMO

Vous rêvez d'une maison familiale? Cette maison de 127 m<sup>2</sup> ne pourra que vous ravir à seulement 5 minutes MONTLOUIS. Découvrez à son RDC : entrée, salon/séjour lumineux, cuisine, 2 chambres, WC, sde et garage. A l'étage : 3 belles chambres, une sdb. Jardin clos et paysagé de 617 m<sup>2</sup>, quartier calme à proximité des commerces, écoles et médecins.

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



### CIVRAY-DE-TOURAINES

**210 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 3315

Classe énergie : D

BELIS IMMO

Venez découvrir cette maison de 101 m<sup>2</sup> sur un terrain arboré de 1492 m<sup>2</sup> qui se trouve dans un hameau très calme avec une vue extraordinaire sur la nature. Au rdc : espaces de vie et deux chambres de plain-pied et salle de bains. A l'étage : deux autres chambres. Garage, terrasse, pergola ...

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



### TOURS

**259 990 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 2129

Classe énergie : C

C2SI

Quartier Monconseil. Appartement d'environ 86 m<sup>2</sup>, au 4<sup>ème</sup> étage avec ascenseur. Il se compose : d'une entrée avec placards, une cuisine, un salon/séjour avec balcon, une salle de bain, WC séparé, salle d'eau, 3 chambres. Place de parking en Sous-sol. Le chauffage et l'eau chaude sont inclus dans les charges (avec relevé compteur).

C2SI - 02 47 42 90 14



### TOURS

**445 200 €**

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

Réf TMAI395TCO

Classe énergie : E

Eci Immobilier

Febvotte, maison familiale 168 m<sup>2</sup> avec jardin et garage! Au RDC, entrée, salon-séjour, salle à manger et cuisine A/E avec balcon. Au 1<sup>er</sup>, 3 chambres, SDB. Au souplex 2 chambres, buanderie/chaufferie, SDB. Sous-sol avec cave, atelier et cuisine d'été. Jardin clos. Garage motorisé. Studio ou prof libérale avec accès indépendant. Quelques travaux...

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



### TOURS

**184 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.60% TTC**  
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf 5180

Classe énergie : C

Orpi

Au cœur du secteur La Fuye-Velpeau, venez découvrir ce charmant T4 de 78 m<sup>2</sup>. Situé au rez-de-chaussée d'une copropriété, il se compose d'une entrée, donnant sur une grande et lumineuse pièce de vie avec cuisine ouverte, 3 belles chambres, une salle d'eau, un WC ainsi qu'une cave en sous-sol. N'attendez pas plus longtemps, contactez nous pour le visiter ! Référence agence : 5180

Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02



### TOURS

**87 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9.75% TTC**  
(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 11899

Classe énergie : C

Orpi

TOURS SUD Appartement VENDU LOUÉ : 500€ HC + 180€ de charges. appartement 3 pièces 66 m<sup>2</sup> comprenant : entrée, dressing, WC, séjour, cuisine, cellier, dégagement, 2 chambres, salle de bains au 5<sup>ème</sup> étage avec ascenseur d'une résidence bien entretenue. Grand local vélo dans la résidence. Bon DPE : classe énergie C. Référence agence : 11899

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



### TOURS

**66 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**10% TTC**  
(Prix 60 000 € hors honoraires)

Réf 12089

Classe énergie : E

Orpi

TOURS "Montjoyeux" Type 1 bis au calme avec vue sur les bois. Il se situe au rez-de-chaussée de la résidence et comprend une entrée, grande pièce principale, cuisine avec cellier et salle de bains avec WC. Balcon ouest. Double-vitrage PVC. Ravalements à venir (charge propriétaire). Référence agence : 12089.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



### CHATEAU RENAULT

**87 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9.75% TTC**  
(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 237

Classe énergie : E



Maison à Rénover en Hyper Centre de Château-Renault. Cette maison de 95 m<sup>2</sup>. Bénéficiant d'un emplacement privilégié, elle offre un cadre de vie pratique et agréable, à proximité de toutes les commodités. La propriété comprend : Trois chambres spacieuses. Un salon accueillant. Un grenier offrant un potentiel d'aménagement supplémentaire.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



### MONTHODON

**90 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.80% TTC**  
(Prix 82 000 € hors honoraires)

Réf 239

Classe énergie : G



A vendre à MONTHODON ! Cette maison de 71 m<sup>2</sup>, centre bourg, comprend / 2 chambres, salon, cuisine, véranda, atelier, buanderie et cellier donnant sur cour à l'arrière. Le tout complété par un garage. Possibilité de garer plusieurs véhicules sur l'arrière du jardin. Aménagement du grenier réalisable. Travaux à prévoir. Prix demandé : 90400 EUR.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



### TOURS

**199 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.10% TTC**  
(Prix 187 000 € hors honoraires)

Réf 360

Classe énergie : D



Hyper centre TOURS, bel appartement 3 pièces traversant, très lumineux, composé d'une entrée, d'une cuisine aménagée et équipée, d'un séjour, de deux chambres, d'une salle d'eau rénovée et d'un WC. Place de parking sécurisée et cave. A deux pas de toutes les commodités du centre ville permettant de flâner dans Tours.

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



### TOURS

**193 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.33% TTC**  
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 381

Classe énergie : E



TOURS GIRAudeau, très spacieux 3 pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage d'une résidence calme. Il dispose d'une entrée, d'une cuisine séparée, d'un salon séjour avec balcon, deux grandes chambres, salle de bains, wc. l'appartement est vendu avec une cave et un parking privatif aérien. Les charges sont collectives, Référence agence : 381

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



### JOUE LES TOURS

**76 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9.86% TTC**  
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 8439

Classe énergie : D



Hypercentre de Joué-Lès-Tours, proche des bus, tramway et de tous commerces. Appartement de 19 m<sup>2</sup>, résidence construite en 1995, sécurisée, ascenseur, balcon et parking. L'appartement est en très bon état, peut être vendu avec des meubles. VISITE VIRTUELLE : <https://envisite.net/vtour/fr/bdbk1b/frame> Référence agence : 8439

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



### TOURS

**185 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.32% TTC**  
(Prix 174 000 € hors honoraires)

Réf 8470

Classe énergie : C



Appartement de 57.77 m<sup>2</sup> à Tours, résidence moderne, une perle rare ! En parfait état, deux chambres, cuisine aménagée ouverte sur un salon lumineux donnant sur un jardin privé, salle de bains, toilette séparé. Place de parking en sous-sol. Chauffage individuel au gaz. Idéalement situé proche de toutes commodités. Référence agence : 8470

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



### TOURS

**155 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.90% TTC**  
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 12032

Classe énergie : D



TOURS CHARCOT, bel appartement 4 pièces 82 m<sup>2</sup> situé au 4<sup>ème</sup> étage avec ASCENSEUR comprenant : une entrée avec placard, une grande cuisine indépendante aménagée-équipée, un séjour de 19 m<sup>2</sup>, un salon (ou troisième chambre), BALCON, WC, une salle d'eau, deux chambres, CAVE, STATIONNEMENT libre DPE : classe énergie D. Référence agence : 12032.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



### TOURS

**88 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**10.50% TTC**  
(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 12100

Classe énergie : F



TOURS "VELPEAU EST" En RDC d'une copropriété avec faibles charges, bel appartement de type 2 de 59 m<sup>2</sup> à rénover et comprenant : entrée, séjour 21 m<sup>2</sup>, cuisine indépendante, chambre 12 m<sup>2</sup>, SDB, wc, dressing, grenier et parking aérien privatif. Calme et proche accès et commodités. Idéal 1<sup>er</sup> achat ou investissement locatif. Référence agence : 12100.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

# Cuisine, chambres, salle de bains Et si on changeait tout !

Encore besoin d'un peu de motivation pour vous lancer dans un changement de pièces dans votre maison. Voici quelques petites idées qui pourraient vous donner de l'inspiration!

## *Et si on ouvrait la cuisine ?*

Il y a les pour et il y a les contre. Ceux qui ne supportent pas de rester isolés pendant qu'ils préparent le repas pour la tribu et ceux qui ne supportent pas les bruits et les odeurs de cuisine au milieu du salon. Quoi qu'il en soit, c'est une des idées qui peuvent vous faire envisager de changer la destination des pièces. Ouvrir la cuisine sur la salle à manger, c'est gagner de l'espace et c'est s'offrir de nombreuses solutions de décoration. Le tout assez simplement, puisqu'il suffit souvent d'abattre une cloison et de redessiner les espaces. Les éléments techniques (eau, électricité...) sont déjà en place.

## *Et si on s'offrait une suite parentale ?*

Là encore, c'est un classique. Fini le temps des espaces nuit réduits à la taille du lit. Disposer d'une vaste chambre, avec sa propre salle de bain, son dressing et offrant un véritable cadre de détente, est le rêve de bien des parents. C'est un projet ambitieux qui demande un vrai travail sur l'espace (Où installer la salle de bain ? Comment circuler dans la chambre ? Doit-on cacher le dressing ?) et aussi un budget conséquent. On estime généralement les travaux entre 800 et 1 500 € / m<sup>2</sup>.



### **Pensez archi!**

Une maison, c'est avant tout un cadre de vie. Il doit vous ressembler et être en mesure d'évoluer avec vous. Bien sûr, vous pouvez imaginer par vous-même les aménagements à réaliser pour cela. Mais n'oubliez pas que les architectes d'intérieur sont formés expressément pour répondre à ces problématiques et qu'ils pourront sans doute vous apporter des idées auxquelles vous n'auriez pas pensé, vous faire gagner du temps et même... de l'argent.



## *Et si on installait une chambre d'amis ?*

Une pièce toute prête pour accueillir les visiteurs, un espace qui sera aussi partagé par toute la famille le reste du temps, c'est un vrai luxe. C'est une chambre, donc il faut l'aménager en conséquence et veiller à son orientation. Même s'il s'agit d'une petite pièce, il faut essayer de lui aménager plusieurs espaces distincts. Un coin nuit, bien sûr, avec un lit fixe ou un canapé convertible, mais aussi un coin lecture avec un fauteuil et une petite bibliothèque et coin de travail, avec un petit bureau, si possible équipé d'un ordinateur. N'oubliez pas que la chambre d'ami est aussi un espace à la disposition de tous les habitants de la maison quand elle n'est pas occupée. C'est donc l'espace polyvalent par excellence.

## *Et si on se créait un dressing ?*

Une pièce consacrée uniquement au rangement de vos affaires ? Non, ce n'est pas un caprice de star! C'est même une des grandes tendances actuelles et c'est possible dans de nombreux logements. Pour cela, il faut disposer d'un espace d'au moins 5 m<sup>2</sup>. On peut décider de couper une grande chambre en deux, d'aménager un coin perdu (grenier, dégagement...) ou préférer utiliser une petite chambre ou un ancien bureau. Un dressing, c'est une grande armoire. On peut imaginer sur mesures ou préférer des modèles modulables que proposent de nombreux marchands de meubles. Un peu d'huile de coude et l'affaire est dans le sac ! Après, ce n'est qu'affaire de décoration.

## *Et si on créait une salle de jeux ?*

Le voilà, le rêve de bien des enfants (et de quelques parents, aussi !). Pour une salle de jeu, il faut un peu de place (autour de 15m<sup>2</sup>, en moyenne). En effet, le mieux est toujours d'y aménager deux espaces distincts. L'un pour les jeux actifs et un pour les temps calmes. Le premier sera ouvert et dégagé. On y installera, évidemment, des surfaces résistantes et lavables. Le second sera plus cocoon, avec tapis moelleux, fauteuil confortable et petite bibliothèque. Pour les deux, attention au mobilier. Il doit, certes, être adapté à l'âge des enfants, mais aussi être en mesure de grandir et d'évoluer avec eux. Il n'est pas impossible que votre salle de jeux se transforme en salon télé ou en espace de jeux vidéo quelques années plus tard.

UNE LITERIE  
DE CHOIX CHEZ

**Conforama**

**ESSAI**  
**+ 100j**  
100 jours pour être sûr  
plus longtemps.

**GARANTIE**  
**+ 3 ans**  
3 ans pour être tranquille  
plus longtemps.

JUSQU'À  
**-50%**  
SUR LA  
**LITERIE**  
ET LE TEXTILE LITERIE  
DE GRANDES  
MARQUES

Découvrez-en plus  
sur nos gammes ici



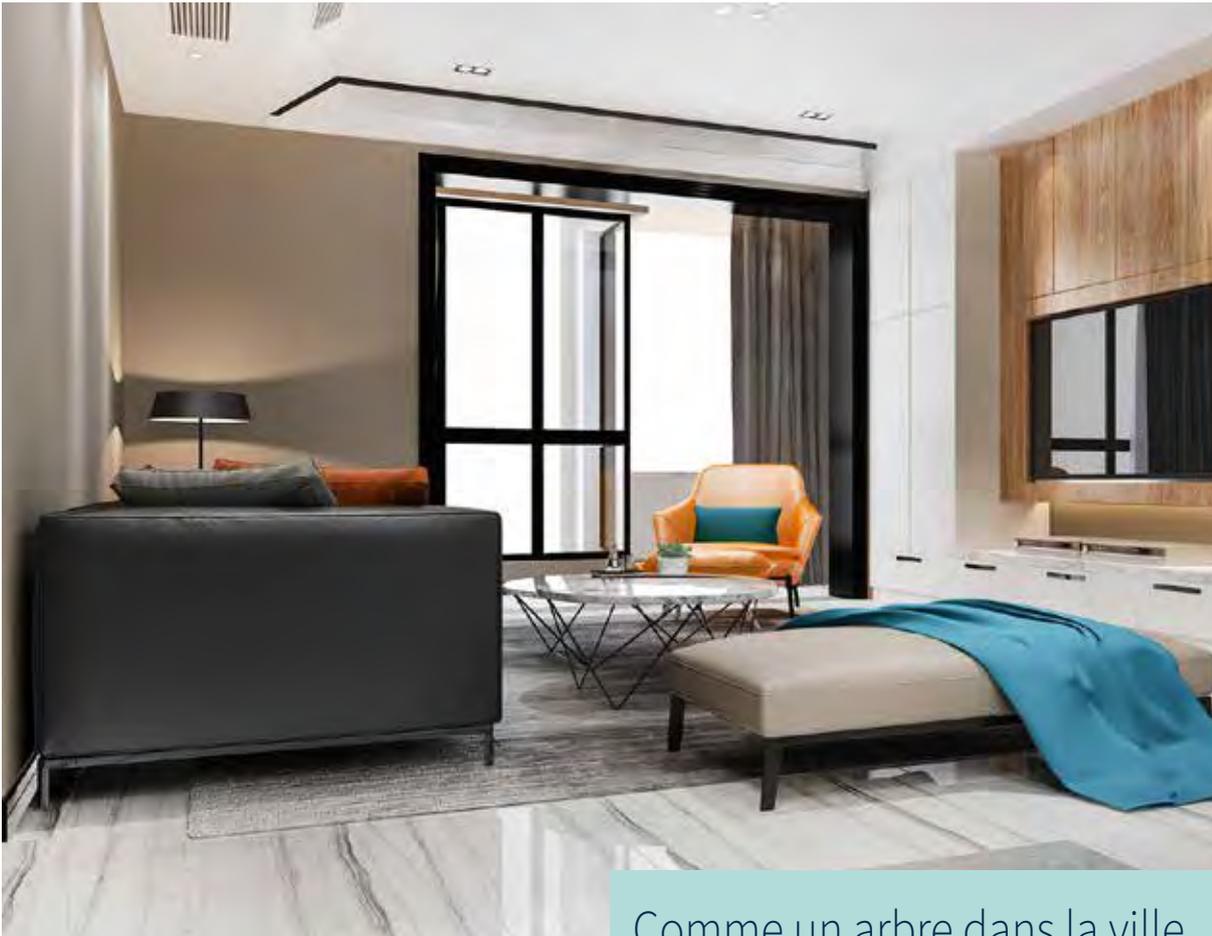
37, avenue Grand Sud

37170 CHAMBRAY-LES-TOURS

Du lundi au vendredi 10h00 - 12h30 et 14h00 - 19h00  
et le samedi de 9h30 à 19h30



# Connectée, sûre, et écolo le neuf invente la maison du futur



**A quoi ressemblera la maison du futur ? C'est une question récurrente dans l'immobilier.**

**Pour le savoir, il suffit de regarder les tendances de fond dans le secteur de la construction neuve.**

**La maison de demain est déjà là.**

## Comme un arbre dans la ville

Au-delà des équipements, des matériaux de demain que nous allons découvrir, c'est la façon de penser et de construire les nouveaux logements qui va changer dans les années qui viennent.

Le bâti sera conçu en relation étroite avec son environnement et il aura d'autres fonctions que celle de, simplement, loger les personnes. Il servira de lien entre les habitants. Les populations seront donc de plus en plus associées aux projets, qui devront tenir compte de l'endroit où ils se trouvent. Associations, vie économique, environnement, tissus social, tout cela entre dans le cahier des charges initial. En gros, le bâtiment doit pousser sur son environnement comme un arbre dans sa forêt. Et lui rendre autant qu'il lui prend. Convivialité entre les habitants, échanges avec les autres structures du territoire, utilisation de ressources locales, participation à la vie commune... Les bâtiments de demain seront conçus dans cette optique.



## Une maison modulable

*La maison de demain est modulable et évolutive. Aujourd'hui, on résonne encore en termes d'espaces bien définis sur un plan. Ici, c'est le salon, là la salle de bain, par ici le coin nuit avec les chambres. Demain, nous aurons des espaces qui pourront se redessiner grâce à des cloisons amovibles et changer de destination, au fil de l'évolution des besoins. Un enfant arrive ? On réduit, pour un temps, un peu le salon et on ajoute une chambre. Les enfants s'en vont, on ne garde qu'une chambre d'ami et on crée un atelier.*

Il est 17 h, nous sommes mardi. Dans une heure, Margaux rentrera du collège. Comme elle a eu sport cet après-midi, elle voudra, comme à son habitude, prendre une douche en rentrant. La température de la salle de bain devra alors être de 22°. Elle est actuellement de 19°. Allumage du chauffage à 17 h 35 et du chauffe-serviettes à 18 h. Programmation de la play-list actualisée avec les nouveaux sons que Margaux a recherchés sur Youtube.

Après la douche, Margaux peut s'installer devant son miroir. Devant elle, en plus de son reflet, des images de son visage apparaissent avec des propositions de maquillage, définies en fonction de l'état de sa peau ce jour-là et des signes de fatigue.

Après la douche, goûter. Sur la table de la cuisine, les images de ses recommandations Netflix défilent. D'un geste, elle balance une vignette vers le mur devant elle, qui se transforme immédiatement en écran géant de télévision.

## Une maison qui nous connaît bien

Après ce moment de pause, Margaux regagne sa chambre. Son bureau, qui intègre un écran tactile, affiche la liste de ses devoirs du jour. En dépliant chaque ligne, elle découvre les notions abordées dans les exercices avec, soulignés, les éléments qu'elle a le plus intérêt à travailler. Mais, avant de se mettre au travail, elle s'autorise une nouvelle pause sur son lit intelligent, qui analyse ses composantes de santé et la qualité de l'environnement en temps réel (rythme cardiaque, température...). Les vitres s'opacifient automatiquement pour générer l'obscurité et le coupeur de sons installe un silence réparateur dans la chambre.

Margaux et sa famille vivent dans une maison hyper-connectée, mais également dans une maison intelligente. La grande révolution des années à venir, c'est le mariage entre la domotique, qui existe déjà, et l'Intelligence artificielle. Les automatismes qui rendent le retour de Margaux à la maison si agréable, ont été décidés par la maison elle-même. Elle l'a fait en prenant en compte les habitudes et les goûts de ses habitants, mais aussi une foule d'éléments extérieurs liés, par exemple, à la saison ou à la météo.





## Connectée, sûre, et écolo

### Le neuf invente la maison du futur



## Sécurité à tous les étages

Avec le confort, c'est l'autre objectif majeur que va chercher à atteindre la maison du futur. Votre maison sera un cocon, mais un cocon inviolable et sûr. L'automatisation de très nombreuses tâches quotidiennes devrait, mécaniquement, réduire les risques d'accidents domestiques. Quand c'est la maison elle-même qui fait les choses, l'humain n'a pas de risque de se blesser.

Au-delà de ça, tous ces objets connectés et intelligents qui vont envahir toutes les pièces de la maison, fonctionnent grâce à des capteurs. Ils perçoivent les sons, parfois les images mais aussi les mouvements. Ils sont donc également capables de détecter les anomalies. Un visage inconnu, non accompagné d'un habitant de la maison ? Des mouvements rapides et nombreux à une heure où toute la famille est à l'extérieur ? La maison peut donner l'alarme ou, même, agir par elle-même en se plaçant en mode de sécurité (verrouillage des portes et des ouvertures, extinction de toutes les lumières, bouclage des pièces sensibles...).

Cela marche aussi avec les anomalies matérielles. Une odeur de fumée, une température anormale dans une installation, une trace de gaz toxique peuvent être repérés immédiatement.

## On a jeté la clé

Naturellement, la sécurité, c'est aussi la prévention de l'intrusion. Cela passe, par exemple, par la généralisation des interphones intelligents à reconnaissance faciale. Quelqu'un se présente devant votre domicile, à la porte ou ailleurs (vous pouvez sécuriser ainsi les fenêtres, par exemple). La caméra enregistre son visage. S'il est reconnu comme un des habitants de la maison, la sécurité se déverrouille et les portes s'ouvrent. Dans le cas contraire, les habitants reçoivent un avis par sms ou mail.

Mais le mode de fermeture (et donc d'ouverture) des portes, lui aussi, va évoluer. La serrure de vos portes ne fonctionnera plus avec une clé. Elle ne s'ouvrira qu'en présence de votre empreinte digitale ou de l'identification de votre iris.

Reste tout de même un élément de sécurité nouveau que ces maisons futuristes vont poser. Les objets connectés, par définition, fonctionnent grâce au numérique. Ils peuvent donc être piratés. Ce qui peut avoir des conséquences très graves, puisque les pirates pourraient alors prendre le contrôle total de l'habitation. Pour empêcher cela, la maison du futur imposera à ses habitants de respecter des règles de sécurité très strictes (installation de pare-feux, gestion des mots de passe...) exactement comme ceux qui protègent aujourd'hui nos données personnelles.



maisons  
**FRANCE**  
**CONFORT**

GROUPE HEXAÔM



## 2024 : Vivez l'adrénaline des J.O. avec Maisons France Confort

**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**

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*

Prenez connaissance  
de l'expérience  
de nos clients



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

## La révolution des matériaux

C'est évidemment l'enjeu majeur de la construction neuve du futur : un habitat réellement écologique. Cela passe, en premier lieu, par le choix des matériaux de construction. Des matériaux comme le bois ou le chanvre par exemple, sont nettement moins énergivores à produire que le béton traditionnel. On peut citer aussi la paille qui, associée au bois, donne d'excellents résultats. Ce sont ce que l'on appelle des matériaux biosourcés, c'est-à-dire produits directement par la biomasse. En fin de vie, ils peuvent facilement être réutilisés ou, simplement, revenir à la terre. Ils ont, en plus, au cours de leur utilisation, une réelle action écologique, puisqu'ils stockent du CO2, alors qu'un matériau traditionnel le rejette immédiatement.

Dans tous les corps de métiers et pour l'ensemble des constructions, les matériaux issus de la nature vont donc progressivement remplacer les parpaings et autres matériaux traditionnels qui restent majoritaires aujourd'hui.

La terre crue, par exemple, qui avait été complètement oubliée dans nos constructions, est en train de revenir. Très facile à trouver et à utiliser, elle permet de monter des murs et des cloisons rapidement, à moindre coût et sans impact environnemental.



### C'est déjà demain

Tout ce que nous vous présentons dans cet article peut paraître un peu lointain ou un peu abstrait. Il n'en est rien. Il suffit de se lancer dans un projet de construction ou dans l'achat d'un logement neuf pour toucher du doigt toutes ces questions et ces innovations.

## Une maison qui respire

Mais la maison du futur sera aussi écologique dans son fonctionnement. Les normes actuelles conduisent déjà le secteur vers la maison passive, autosuffisante en énergie. Nul doute que nous irons plus loin, avec des bâtiments qui seront également positifs, en générant eux-mêmes leur énergie. Panneaux photovoltaïques et, pourquoi pas, éoliennes seront systématiquement intégrés à la construction.

volets se ferment automatiquement et les fenêtres s'ouvrent pour assurer la ventilation. L'emplacement des ouvertures est calculé pour assurer la circulation de l'air dans toute la construction.

Autonome en énergie, ces maisons pourraient aussi l'être, en partie, en alimentation. Des techniques ancestrales redécouvertes, comme l'aquaponie par exemple, permettent d'installer des potagers dans de très petits espaces. Ils sont nourris et entretenus par la colonie de poissons qui vit dans le bassin en dessous.

Au top de l'isolation et de la ventilation, l'habitat du futur devrait reléguer la climatisation au chapitre des antiquités.

Autre modèle qui a toutes les chances de ne pas passer le cap du siècle prochain, c'est celui de la maison figée et statique. On le sait, les populations ont tendance à se concentrer à proximité des centres urbains et, comme il va devenir impossible d'urbaniser de nouveaux espaces naturels, nous allons devoir nous montrer inventifs. Ainsi, la nécessité de mutualiser certains espaces devrait apparaître de plus en plus évidente. Il peut s'agir de mettre en commun des espaces pour laver son linge, faire du sport ou profiter d'une terrasse. Mais, en allant un peu plus loin, l'habitat de demain permettra de changer la destination d'un espace selon le moment de la journée. Par exemple, quand vous êtes au travail, votre salon est un bureau que vous louez à un travailleur indépendant. Il retrouve sa fonction le soir et le week-end.



Mais la meilleure énergie, c'est aussi celle que l'on n'utilise pas. Les architectes commencent déjà à s'intéresser de très près aux mécanismes que la nature met en œuvre pour réguler la température, par exemple dans les termitières, protégées de la chaleur par un système de ventilation très efficace. Les bâtiments de demain adopteront cette respiration naturelle. Il fait trop chaud ? Les

Dans votre prochain magazine :

**MAISON INDIVIDUELLE : LE CHOIX DE L'ÉCO-CONSTRUCTION**

# ECI PROMOTION

*Hall Parc*

**Prochainement :  
démarrage des travaux**

**à Saint-Cyr-sur-Loire**



**Bureaux et cabinets médicaux**



**Avec plus de  
150 places de parking**

Photos non contractuelles

**02 47 66 65 54**

Pour toute réservation, n'hésitez pas à contacter :  
**Catherine Royer**  
[contact@eci-promotion.fr](mailto:contact@eci-promotion.fr)

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



COUP DE

## JOUE LES TOURS

Exceptionnelle propriété 18 siècle édifée sur un parc ~ 3 800m<sup>2</sup>. Vaste entrée, salon, salle à manger, cuisine familiale, quatre chambres, bureau, boudoir, salle de bains, trois cabinets de toilette. Une longère ~ 200m<sup>2</sup>. Logement à consommation énergétique excessive : classe F Classe climat F. **927 680 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 892 000 € hors honoraires) Réf T3000



## SAINT CYR SUR LOIRE

Agréable Villa ~ 200m<sup>2</sup> sur les bords de Loire, édifée sur parc paysagé ~ 2 200m<sup>2</sup>. Entrée, vaste réception avec cuisine A/E terrasse sud, suite parentale, bureau, dressing, bains, 2 chambres, salle de jeux, buanderie. Studio indépendant. Sous-sol. Garage. Classe énergie C. Classe climat C. **988 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 950 000 € hors honoraires) Réf T3053



## TOURS DEUX LIONS

Charmant Appartement/Maison de 88 m<sup>2</sup> dans résidence 200 lots avec terrasse 25m<sup>2</sup> et jardin privatif 40 m<sup>2</sup>. 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 PREBENDES

Bel appartement type 6 de 141 m<sup>2</sup> (LC) dans résidence de standing (50 lots) avec asc, cave, garage. Entrée, séjour (~43m<sup>2</sup>) avec balcon, cuisine aménagée, bureau, 3 chambres avec balcon, douche, bains. Cave. Vaste garage. Charges annuelles ~ 6 000euros avec chauffage. Classe énergie D. Classe climat D. **520 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 500 000 € hors honoraires) Réf T3063



## TOURS MICHELET

Ravissante maison de famille ~ 150 m<sup>2</sup> avec cour et accès véhicules. Entrée, belle pièce de réception, grande cuisine familiale aménagée et équipée. Aux étages : 5 chambres, bains, douche, bureau. Cave. Classe énergie D. Classe climat D. **707 200 €** honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC ( Prix 680 000 € hors honoraires). Réf T3042



## TOURS CENTRE

Bel appartement type 3 de 78,29m<sup>2</sup> (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 annuels ~ 2 000 euros. 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](http://www.georisques.gouv.fr)



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



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