

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION VAL-DE-LOIRE - N°229 JUIN 2024

Accession sociale  
à la propriété  
*Un espoir pour les  
primo-accédants*

Marché locatif  
*Tension  
à tous  
les étages !*

Parole d'expert  
*par Hélène  
DORADOUX*



# NOUVEAU DÉPART !

## « SI SIMPLE AVEC CITYA IMMOBILIER »

Après avoir obtenu mon diplôme, j'ai dû déménager et l'agence Citya Immobilier m'a rapidement trouvé un appartement idéalement situé. Ils ont pris en charge toutes les formalités. Merci !



**BIEN  
CHEZ  
SOI**



02 47 31 16 16



02 47 70 12 70



02 47 60 22 15

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

[citya.com](https://www.citya.com)

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



# PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

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



**270 000 €** Réf TMAI143890

## TOURS

- EXCLUSIVITÉ CITYA Béranger - A VENDRE Superbe maison de ville T3 à Tours, idéalement située dans un quartier dynamique et prisé. Cette maison de 74 m<sup>2</sup>, offre un cadre de vie agréable et fonctionnel pour toute la famille. Classe ENERGIE E.



**216 000 €** Réf TAPP483265

## TOURS

En exclusivité dans votre Cabinet Citya Béranger, venez découvrir à Tours, ce beau duplex traversant de 98 m<sup>2</sup> avec ses deux terrasses à la vue dégagée. Situé au dernier étage d'un immeuble sécurisé avec ascenseur, vous serez séduits par sa luminosité. Copro 253 lots. Classe ENERGIE D.



**125 000 €** Réf TAPP516166A

## LA RICHE

Votre Cabinet CITYA BERANGER vous propose cet appartement de 47 m<sup>2</sup>. Il comprend une entrée avec placard, une belle pièce de vie donnant sur un balcon à la vue dégagée, une cuisine semi ouverte aménagée ainsi qu'une chambre avec placard et une salle de bain. Une place de parking en sous-sol complète le bien. Cet appartement se situe au premier étage d'un immeuble semi récent datant de 2003 avec ascenseur. Aucun travaux à prévoir, la façade a été ravalée cette année. Copro 25 lots. Charge 936.65 euros/an. Classe ENERGIE C



**172 000 €** Réf TAPP525720

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Votre Cabinet CITYA BERANGER vous propose : Sur la commune de Joué les Tours, à proximité immédiate du parc de Grandmont : Au quatrième étage d'une résidence récente, ce bel appartement trois pièces. Copro 55 lots. Charge 1 200 euros/an. Classe ENERGIE C.



**187 000 €** Réf TAPP518694

## TOURS

Appartement type 3, 63 m<sup>2</sup>, séjour de 23 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée, 2 chambres, une salle de bain et un balcon. 2 parkings. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 229 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 408,00 euros/an. Classe ENERGIE B

## TOURS

Appartement T2 .Ce bien, d'une surface habitable de 37 m<sup>2</sup>, comprend un salon avec cuisine ouverte et balcon, une chambre, une salle de douche et un parking. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 40 lots. Charges annuelles de copropriété 1000€. Actuellement loué 5800€ hors charges/an. Classe ENERGIE D



**120 000 €** Réf TAPP525215



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

COUP DE COEUR - 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.

Réf TAPP526136

**330 000 €**

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T5 situé Saint-Cyr-sur-Loire de 96 m<sup>2</sup>, un salon lumineux de 35 m<sup>2</sup>, grand balcon, cuisine séparée équipée, 3 chambres, salle de bain, salle d'eau et cave. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 53 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 800,00 euros/an. Classe ENERGIE D



Réf TAPP516066

**255 000 €**



## SAINT-AVERTIN

Appartement T2 de 46 m<sup>2</sup> de 2013 à Saint-Avertin. Cuisine ouverte, chambre, salle de douche, salon et parking .Le 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 annuelles 1162.93 euros. Classe ENERGIE C

Réf TAPP474540

**161 000 €**

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



**167 000 €** Réf TAPP521722

## TOURS

TOURS T2 - TERRASSE - JARDIN - CAVE - PARKING d'une superficie 48,28 m<sup>2</sup>, il offre un salon, une cuisine ouverte équipée, une chambre, une salle de bains, WC séparé. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 43 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 868,26 euros/an. Classe ENERGIE E



**128 000 €** Réf TAPP522577A

## TOURS

Studio hypercentre de 28 m<sup>2</sup> Il bénéficie d'une vaste pièce de vie et ouverte sur la cuisine, une salle de bain, un WC, Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 32 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 730,00 euros/an. Classe ENERGIE E



**143 000 €** Réf TAPP522374

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement T1 de 38 m<sup>2</sup> à Saint-Cyr-sur-Loire, résidence de 2015. Kitchenette, salle de'eau, terrasse, dressing, et place de parking. Au dernier étage possibilité de transformation en un type 2. Loyer actuel de 450€ par mois. Copropriété de 38 lots. Charges annuelles 590 euros. Classe ENERGIE C.

## TOURS

Appartement T2 de 42 m<sup>2</sup> à Tours, au deuxième étage d'un immeuble moderne de 2018. Une chambre, une cuisine équipée et aménagée, Chauffage individuel électrique. Un balcon exposé sud. Une place de parking. Actuellement loué à 6 732€ par des locataires sérieux engagés dans des études en alternance, à proximité immédiate de l'UT de Tours. copropriété 53 lots, charges 700 euros/an. Classe ENERGIE C.



**148 000 €** Réf TAPP524553



**87 000 €** Réf TAPP519838

## AMBOISE

Appartement F1 bis de 43 m<sup>2</sup> meublé à Amboise. Un séjour cuisine avec une kitchenette, un espace nuit, une grande salle d'eau, un balcon et une place de parking. Copropriété de 85 lots, charges de 1030 euros par an. Classe ENERGIE E.



**737 000 €** Réf TMAI143269

## TOURS

Tours Tranchée. Maison de 150 m<sup>2</sup> avec dépendances. Entrée, séjour, salle à manger, cuisine. 1<sup>er</sup> étage 3 chambres, cabinet de toilette. 2<sup>ème</sup> étage 2 chambres, salle de bain et toilettes. Un grenier, une cave. Une dépendance et un garage et 2 jardins. La copropriété comporte 2 lots. Classe ENERGIE G.

■ 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

JUIN 2024

## Ancien

### Marché locatif

Tension à tous les étages !



6

## À consulter

### les annonces

des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

20 Le fichier AMEPI

### Parole d'expert

12 par Hélène DORADOUX

### Parole de Notaire

14 Hypothèque et crédit  
immobilier : définition  
et conséquences



## ACTU DU MOIS

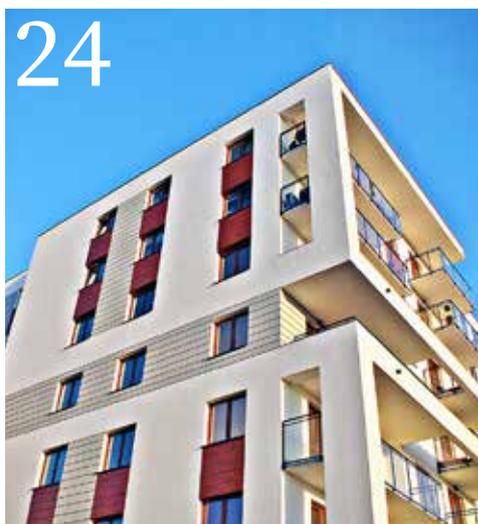
### Un plan d'apaisement pour Tours

22

## Neuf

### Accession sociale à la propriété

Un espoir pour  
les primo-accédants



24

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°229 du 04 Juin au 01 Juillet 2024

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



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



# Agence SIMON

depuis  
1972

## AMBOISE

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

## VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République  
02 47 52 67 28

## ST-CYR/LOIRE

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

## BLÉRÉ

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### Amboise 585 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,46 % TTC  
560 000 € hors honoraires



Maison ancienne 18<sup>ème</sup> parfaitement restaurée avec des matériaux anciens et de qualité : Hall d'entrée avec cheminée, salon/SAM, cuisine A/E, SAM, 2<sup>ème</sup> cuisine, chbre avec SDE. Au 1<sup>er</sup> : mezzanine, 2 chbres, SDB. Jardin de 700 m<sup>2</sup> paysager en partie clos de murs avec puits et maisonnette. Proche commerces et écoles DPE D. Réf 1044A. Tel : 02 47 30 51 56

### Vallée du Cher 789 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,20 % TTC  
750 000 € hors honoraires



Très belle propriété située proche de Chenonceaux offrant volumes et restauration de qualité. En RDC : pièces de réceptions avec cheminées, bibliothèque, cuisine A/E, arr-cuisine, grande suite parentale. A l'étage : 4 Chbres, SDB, grenier. Garage/abri de jardin, atelier. Parc paysager et clos env 6500m<sup>2</sup>. DPE C. Réf 992. Tel : 02 47 30 51 56

### Amboise Proche 654 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,48 % TTC  
620 000 € hors honoraires



Ancien corps de ferme de charme entièrement restauré offrant un très beau potentiel d'aménagement des greniers et des dépendances. Une entrée, un bureau, la cuisine, SAM et le salon. Le tout donnant sur le parc paysager et formant un espace total de plain pied avec 4 chambres (avec cabinet de toilettes ou SDE). DPE en cours. Réf 1816. Tel : 02 47 30 51 56

### Rochechoron 473 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,20 % TTC  
450 000 € hors honoraires



Maison ancienne rénovée avec goût offrant au RDC : entrée, salon, SAM avec parquet chêne massif, cuisine A/E-SAM en véranda baignée de lumière, lingerie. Au 1<sup>er</sup> étage : palier, 3 chbres, dressing, SDE- WC. Au 2<sup>ème</sup> étage : palier/bureau, chbre, SDB-WC. Cave et Garage. Le tout sur 544m<sup>2</sup> de terrain clos et arboré. DPE C. Réf 1120. Tel : 02 47 52 67 28

### Vernou-sur-Brenne 470 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,44 % TTC  
450 000 € hors honoraires



Maison de Charme comprenant au RDC : vaste pièce de vie avec plafond cathédrale cuisine ouverte, SDE, WC, bureau, buanderie. A l'étage : palier, 4 chbres, SDB complète, WC. Dépendances : cave, garage et coin préau. Maison d'amis d'env. 25m<sup>2</sup> avec coin terrasse. Le tout sur 493 m<sup>2</sup> de terrain clos. DPE EN COURS. Réf 1137. Tel : 02 47 52 67 28

### Vouvray 195 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,41 % TTC  
184 500 € hors honoraires



Proche commerces et bus - Dans une résidence récente sécurisée avec ascenseur, Appartement T3 très lumineux comprenant : entrée séjour avec cuisine aménagée et équipée, 2 chambres SDE WC. 2 places de parking extérieures. Petite Cave. DPE C. Réf 1135. Tel : 02 47 52 67 28

### Montrichard centre ville 88 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 10,00 % TTC  
80 000 € hors honoraires



Maison de 82 m<sup>2</sup> en grande partie rénovée, Pièce à vivre 30 m<sup>2</sup> avec coin cuisine, chambre de 10 m<sup>2</sup> attenante. A l'étage, chambre de 10 m<sup>2</sup>, et salle de bain. En sous-sol, cave voutée 25 m<sup>2</sup>. Petit patio d'accès, pas de jardin. Pas de copropriété. Prix attractif. DPE en cours. Réf 893. Tel : 02 47 23 29 14

### Amboise proche centre ville 338 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,15 % TTC  
325 000 € hors honoraires



Belle maison des années 90 d'environ 130 m<sup>2</sup> avec garage, sur un joli jardin clos et arboré de 585 m<sup>2</sup>. Pièce à vivre lumineuse avec cuisine ouverte, Chambre et salle de bain en RDC. A l'étage, 2 chambres spacieuses, salle d'eau. Garage, Grenier aménageable. DPE D. Réf 936. Tel : 02 47 23 29 14

### Vallée du Cher - Proche Bléré 145 000 €

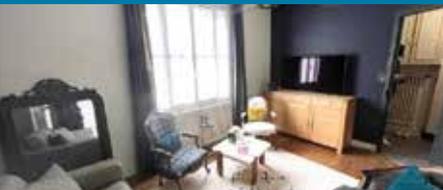
Honoraires inclus charge acquéreur 6,62 % TTC  
136 000 € hors honoraires



En coeur de village, tous commerces à pied : maison de caractère 75 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux. Cuisine aménagée, salon, chambre et bureau au dernier étage. Jardin clos non attenant -/50 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis. Toutes commodités à pied. 20min de Tours et gare TGV. DPE D. Réf 958. Tel : 02 47 23 29 14

### Tours Velpéau 379 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,28 % TTC  
360 000 € hors honoraires



Quartier Velpéau, jolie maison de ville avec son jardin. Elle propose : Entrée avec placard, Salon parqueté, Cuisine A/E et son coin repas, 2 Chambres, 1 Salle d'eau, wc séparé. Un sous-sol avec grande buanderie et cave. DPE E. Réf 389. Tel : 02 47 46 24 80

### Saint-Cyr-sur-Loire 489 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,49 % TTC  
468 000 € hors honoraires



Dans une résidence de standing avec jolie vue sur Loire, bel Appartement Duplex comprenant en rdc : entrée, salon-séjour, cuisine A/E, grande chambre, SDE. A l'étage, 2 chambres et SDE, wc. Grande terrasse sans vis à vis. Deux stationnements privatifs en sous sol. 16 lots, Charges annuelles de copropriété 1492 €. DPE C. Réf 1986. Tel : 02 47 46 24 80

### Saint-Cyr-sur-Loire 699 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,33 % TTC  
670 000 € hors honoraires



Maison traditionnelle implantée sur un terrain arboré clos de 1300m<sup>2</sup>. Elle se compose d'une pièce salon séjour avec cheminée, cuisine indépendante, 5 chambres dont 2 en RDC avec SDB, SDE à l'étage et très belle salle de jeux avec plafond cathédrale. S-sol 3 véhicules, cave, buanderie. DPE E. Réf 1144. Tel : 02 47 46 24 80

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)



# Marché locatif Tension à tous les étages !



**Avec les beaux jours, commence la saison de la course à la location. Pour les étudiants, bien sûr, mais aussi pour les travailleurs en mutation. Une recherche qui, cette année, s'annonce plus compliquée encore que d'ordinaire. Les tensions sur le marché de la transaction ne sont pas sans effet...**

## La transaction entraîne la location

La tendance est lourde et elle se vérifie partout en France : il y a moins de logements à louer. La première et principale explication à ce phénomène est assez simple. Les candidats à l'accession ont actuellement du mal à trouver leur bonheur sur le marché de la transaction.

Les taux d'intérêt sont encore élevés, en comparaison avec les dernières années. Depuis deux ans, les candidats à l'accession ont perdu entre 15 et 20 % de leur pouvoir d'achat. Et, en face, les prix n'ont baissé qu'à la marge (- de 5 points). A cette cause financière s'ajoutent des éléments législatifs. DPE, permis de louer ou encadrement des loyers dans certaines villes, fiscalité... Tout cela dissuade certains propriétaires de proposer leur biens à la location longue durée. Laquelle est, de plus, fortement concurrencée par la location saisonnière, plus rémunératrice, surtout dans les secteurs touristiques.



## Paris, loin devant

*Le prix moyen d'un mètre carré en location dans Paris intra-muros se situe autour de 30 €/mois. Ce qui place quand même le studio de 15 m<sup>2</sup> à 450 €/mois. Mais l'addition peut monter bien plus haut. On est à plus de 35 € dans le 5<sup>e</sup>, quartier des universités ou dans le très chic 6<sup>e</sup>. Seuls les arrondissements de la couronne nord et est (18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>) restent sous la barre des 30 €/m<sup>2</sup>/mois.*

Laura Morisset, responsable du métier gestion et location pour le réseau d'agences Guy Hoquet était au micro de France-Inter en janvier dernier. Il était question de la crise de l'immobilier, et en particulier de la location. La professionnelle évaluait la baisse de l'offre locative à 33 % en un an. Elle s'appuyait alors sur des chiffres de la Fnaim, évoquant en parallèle une progression de la demande inversement proportionnelle, à +66 %. A Paris, la baisse de l'offre locative est même évaluée à 68 % en un an. Concrètement, deux logements sur trois qui ne sont plus disponibles sur le marché.

## Des prix à la hausse

Une offre en berne et une demande qui explose, cela donne forcément une tension au niveau des prix. Sauf cas exceptionnels, les loyers sont globalement orientés à la hausse. Mais le lien entre la crise de la transaction et celle de la location s'affiche clairement dans les chiffres. Ce sont, en effet, les secteurs où les prix de l'immobilier sont les plus élevés, là où ils ont le plus progressé après la crise du Covid, que le marché locatif est le plus tendu. Cela concerne Paris et l'ensemble de l'Île-de-France, mais aussi la Bretagne ou les villes moyennes de l'ouest de la France.

Selon le baromètre mensuel de la Fnaim, les loyers parisiens affichent une progression de 7,7 % sur cinq ans (données de mars 2024). Mais une récente étude montre que l'encadrement des loyers instauré par la mairie de Paris a permis de limiter cette hausse de 4,2 %. La hausse est d'ailleurs plus sensible encore dans des villes comme Bordeaux (+8 %) ou Lille (+9,8 %). Et, dans nos régions, la facture est également assez salée, puisque Poitiers affiche une progression de ses loyers de 9,2 % sur cinq ans. On va jusqu'à 11,7 % à Niort et 14,7 % à Tours. Mais c'est bien sûr Angers qui détient la palme régionale avec une hausse de 21,1 % en cinq ans.

Le problème évidemment, c'est que même si le marché de la transaction commence à se détendre un peu, il faudra du temps pour que les conditions d'une baisse des loyers soient réunies. Le déséquilibre entre l'offre et la demande que l'on constate actuellement, ne pourra pas se résoudre en quelques mois.



## Marché locatif Tension à tous les étages !



### Que louer en région centre, à quel prix ?

Les loyers en Indre-et-Loire s'élèvent en moyenne à 11,6 €/m<sup>2</sup>/mois, selon le baromètre mensuel de la Fnaim (données de mars 2024). Un chiffre qui, bien sûr, cache de fortes disparités selon les secteurs et les types de biens. C'est à Tours et dans son agglomération, que les prix sont les plus élevés. Là aussi qu'ils ont connu la plus forte augmentation depuis un an. Selon les professionnels, la hausse avoisine les 6 % à la relocation et le mouvement est en train de s'amplifier. Pour rappel, l'augmentation est plafonnée à 3,5 % pour un bail en cours. Une différence qui, d'ailleurs, incite les locataires à rester dans leur logement, aggravant encore la pénurie de logements à louer.

Actuellement, le loyer moyen dans le centre-ville de Tours tourne autour des 13 €/m<sup>2</sup>/mois. C'est un peu moins dans les quartiers plus excentrés ou du côté de Tours nord, et un peu plus au Prébendes ou dans le quartier des Halles, par exemple.

Certaines communes limitrophes, comme Saint-Cyr-sur-Loire ou Saint-Avertin, affichent également des niveaux de loyers au-delà de la moyenne. On y recherche surtout des maisons à louer, qui sont rares et chères.

Dans les communes de l'agglomération plus densément peuplées, comme Joué-lès-Tours ou Chambray-lès-Tours, on est plutôt aux alentours des 11 € pour des logements souvent plus récents. Dans les autres communes du département, les locations sont peu nombreuses et les prix ne dépassent pas, en général, la barre des 10 €/m<sup>2</sup>/mois. Notons toutefois l'exception d'Amboise : un appartement dans le centre-ville peut se louer à 12 ou 13 €/m<sup>2</sup>/mois.

Difficile, donc, de trouver un studio d'une vingtaine de mètres carrés, dans le centre de Tours, pour moins de 400 € charges comprises. Ou alors, il faut accepter un étage élevé sans ascenseur ou une isolation vraiment défectueuse. Un bien en excellent état et bien situé approchera même les 500 €/mois.

Pour un T3, on se situe généralement entre 750 et 850 €/mois mais les plus grandes surfaces ou les situations les plus recherchées peuvent s'approcher de la barre des 1 000 €/mois. Quant aux plus grands plateaux, au-delà des 100 m<sup>2</sup>, ils manquent vraiment sur le marché et se louent entre 1 000 et 1 500 €/mois.

# 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 dans la Vallée de la Loire



Entre Amboise et Blois,  
un ancien corps de ferme du 16e s. sur 5 ha  
Ref 398200 Vente en exclusivité - 590 000 €

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 €

En vente en Centre - Val de Loire



À 30 min de Tours, un moulin du 18e s. restauré,  
ses dépendances et son parc de 2,5 ha  
Ref 560727 - DPE C/B 853 000 €

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 €

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)



# Marché locatif

## Tension à tous les étages !

### Location dans la Vienne : Poitiers donne le ton

Dans le département de la Vienne, la moyenne des loyers se situe à 11 €/m<sup>2</sup>/mois (source, Fnaim mars 2024). Un tarif qui est essentiellement le reflet du marché de l'agglomération Grand Poitiers, où se concentre l'essentiel du marché. A Chauvigny, Châtellerauld ou Loudun, on se situe plutôt aux alentours des 9 €/m<sup>2</sup>/mois, mais le nombre de biens à louer disponibles est vraiment très faible.

A Poitiers, le loyer moyen s'établit à 11,5 €/m<sup>2</sup>/mois environ. C'est un peu plus pour les appartements et un peu moins pour les maisons, qui sont rares sur le marché.

Selon les chiffres de la Fnaim, les loyers poitevins sont en progression de 0,7 % sur un an. Mais la hausse atteint les 9,2 % sur cinq ans. Pas d'emballement comparable à ce que l'on peut connaître dans certaines villes de France, comme à Angers, par exemple (lire ci-dessous). Pour autant, le marché locatif est tout de même plus tendu qu'il y a deux ans, avec une demande en hausse et une offre qui ne progresse pas. A la période où les étudiants cherchent à se loger, entre mai à septembre, le marché peut même se tendre assez nettement.

Pour un studio dans le centre de Poitiers, il faut compter environ 400 €. On peut descendre aux alentours des 350 €/mois en s'éloignant un peu. Plus rares, les T3 dépassent souvent les 600 €/mois tandis que les plus grandes surfaces approchent ou dépassent même la barre des 1 000 €/mois dans le cœur de ville.



### Des marchés liés

Les situations sont bien différentes selon les villes de France et cette disparité se retrouve dans nos régions. Mais la tendance est la même sur tout le territoire. Un marché de la transaction qui tousse, c'est un marché locatif qui s'échauffe. Moins de biens disponibles, plus de dossiers sur chaque annonce et des prix orientés à la hausse...

### Maine-et-Loire, Angers et les autres...



Dans le département du Maine-et-Loire, en dehors de la ville préfecture, le marché locatif est plutôt calme. Si on y retrouve les tendances nationales d'une demande plus dynamique que l'offre, on est loin d'une situation de saturation. Les prix oscillent entre 9 €/m<sup>2</sup>/mois à Saumur et 11 € à Cholet. Cette dernière est boostée par sa proximité avec Nantes et la façade atlantique, particulièrement attractive ces dernières années.

A Angers, les choses sont différentes. Notons d'abord que l'agglomération concentre environ les trois-quarts du marché départemental. Au-delà de cela, Angers est une des villes symboles de l'explosion de l'immobilier au sortir de la crise du Covid. Bonne liaison avec la capitale, proximité de la façade atlantique, excellente qualité de vie, attractivité économique, dynamisme culturel,

forte population étudiante... Les critères sont nombreux et connus qui ont fait de Angers une des cités les plus en vue de ces dernières années.

Les prix de l'immobilier, à la transaction, ont progressé de plus de 60 % en cinq ans. Ils ont entraîné avec eux les prix des loyers qui ont bondi de 21,1 % au cours de la même période. La montée brutale des taux d'intérêt qui a suivi, en 2022 et 2023, a entraîné un blocage du marché de la transaction, avec des ventes en très forte baisse. Mais les prix à la location, eux, restent tirés vers le haut par un déséquilibre de plus en plus fort entre l'offre et la demande.

Aujourd'hui, les loyers à Angers s'apparentent à ce que l'on peut rencontrer à Tours, par exemple, avec une moyenne au mètre carré qui se situe entre 11,5 et 12 €/mois. Pour un studio dans le centre-ville, difficile de trouver en dessous des 400 €. La facture peut même s'envoler bien plus haut. Un joli studio, au-delà des 25 m<sup>2</sup>, bien situé, peut se louer jusqu'à 650 €/mois. Les T3 se situent généralement sous la barre des 1 000 €/mois et plutôt dans la fourchette basse si la surface ne dépasse pas 45 m<sup>2</sup>. Quant aux plus grandes surfaces, T4 et T5, elles sont comme partout, nettement plus rares. Certaines se louent meublées, pour des colocations étudiantes, souvent entre 1 800 et 2 000 €/mois pour quatre chambres.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**BIENVENUE  
DANS  
L'IMMOBILIER  
DE DEMAIN**

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



BARNES CENTRE SOLOGNE VAL DE LOIRE VOUS PROPOSE UNE SÉLECTION DE SES BIENS À VENDRE :

- Un château du XV<sup>ème</sup> siècle et ses 22 hectares aux portes d'Amboise.
- Une maison de maître du XVIII<sup>ème</sup> siècle avec ses dépendances, à proximité de Tours.
- Une maison de campagne à rénover à Montrésor.
- Une maison d'architecte avec vue sur la Loire, à proximité de Blois.
- Une propriété de chasse avec un château sur 75 hectares à 30 km de Blois.
- Un immeuble situé au cœur du quartier des Halles à Tours.
- Une propriété de chasse de 59 hectares avec 2 étangs en Sologne.
- Une jolie propriété de chasse sur 44 hectares avec étang en Sologne.

**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 Hélène DORADOUX

# Comment choisir son prestataire immobilier

### *Quels critères faut-il privilégier au moment de choisir son prestataire immobilier ?*

Pour vendre dans les meilleures conditions, il est important de choisir une agence immobilière spécialiste du secteur où se trouve votre bien et qui a une réelle expertise et connaissance des différents quartiers. Cette expertise est importante pour valoriser le bien en cohérence avec les prix pratiqués sur le marché dès la première mise en parution.

D'autre part une agence qui est implantée de longue date connaît le terrain et les biens qui se sont vendus à proximité. Cela lui donne d'indispensables éléments de comparaison. Il faut avoir une vision fine des différents secteurs et des quartiers qui sont plus ou moins prisés.

La longévité d'une agence est bien souvent gage de sérieux et d'un fichier clients fourni.

En effet, l'agence qui a pignon sur rue a collecté par le passage en agence, le retour d'une publicité, la demande spontanée ou la recommandation, de nombreuses demandes sérieuses. Aussi avant même toute diffusion sur des supports publicitaires, nous proposons nos biens en priorité aux acquéreurs qui nous ont fait confiance et qui peuvent être intéressés.

### *Est-ce encore plus vrai dans le contexte compliqué du marché immobilier aujourd'hui ?*

Oui, absolument. L'immobilier fluctue localement et les biens qui sont proposés trop chers par suite de surestimations restent sur le marché. Les vendeurs sont finalement obligés de baisser le prix de leur bien souvent en deçà de sa valeur. Dans ce contexte compliqué, sachez que 70 % des ventes effectuées par un professionnel de l'immobilier vont à terme. Ce taux de réussite tombe à 29 % lorsque la vente se fait par le propriétaire lui-même.



### *Les agences ont-elles des spécificités ?*

Pour certaines, oui. Il est important de cibler une agence qui vend le même type de bien que le vôtre, toutes ne sont pas positionnées sur le même créneau. Par exemple, il y a des agences spécialisées dans le haut de gamme et le prestige. Ce n'est pas forcément à elles qu'il faut confier un petit studio dans une copropriété. Les agences qui sont syndic sont souvent plus spécialisées dans la vente des appartements, puisqu'elles interviennent sur des copropriétés. Et puis, il y a de plus petites agences qui vendent tous les types de biens, mais qui sont spécialisées sur un secteur.

### *Quelle est l'importance du facteur humain ?*

Une vraie relation de partenariat doit s'instaurer entre le client et son prestataire immobilier. Il est capital d'instaurer une relation de confiance réciproque. L'idéal dans votre choix d'agence immobilière est d'opter pour une enseigne qui soit en mesure de rédiger elle-même le compromis, c'est un gain de temps important et un gage de connaissances juridiques utiles lors de votre acquisition.

## *L'état du marché*

**Les ventes se font mais les dossiers sont souvent plus compliqués qu'avant. Les acheteurs sont inquiets et ont besoin d'être accompagnés et rassurés. Il faut être très disponibles pour répondre à leurs attentes. Quant aux prix, après une baisse qui s'est amorcée depuis septembre dernier, jusqu'à 10 % sur certains biens, on constate plutôt sur une stabilisation aujourd'hui. L'ajustement était assez justifié après les fortes hausses que l'on a connues après le COVID. Aujourd'hui, les prix restent assez élevés, mais normaux.**



# Agence Simon

Agence Simon  
5 agences à votre service :  
Saint-Cyr-sur-Loire  
Amboise - Vouvray - Bléré  
et Rochecorbon

**02 47 46 24 80**



**EXCLUSIVITÉ**



**CHAMBRAY-LÈS-TOURS**

**644 180 €** Honoraires inclus charge acquéreur 3.90% TTC (Prix 620 000 € hors honoraires)  
Proche Hippodrome maison 7 pièces avec 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

**EXCLUSIVITÉ**



**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

**EXCLUSIVITÉ**



**MONTLOUIS-SUR-LOIRE**

**222 300 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.86% TTC (Prix 210 000 € hors honoraires)  
Longère rénovée avec piscine, sur parcelle de 1000 m<sup>2</sup>. Belle pièce de vie de + de 50 m<sup>2</sup> avec une cuisine équipée et aménagée. Une dépendance en bon état de 60 m<sup>2</sup> jouxte la maison. Rafraichissement à prévoir.  
Classe énergie : E Réf VM414-ALUCHON

Eric GUIAVARCH ☎ 06 25 06 08 64

**COUP DE COEUR**



**CHAMBRAY-LÈS-TOURS**

**195 915 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.90% TTC (Prix 185 000 € hors honoraires)  
Duplex de 3 pièces 67 m<sup>2</sup> avec vue dégagée à Chambray-lès-Tours, quartier de la Papoterie. Il se situe au 3<sup>ème</sup> et dernier étage et comprend 2 chambres, une cuisine, une cave, un garage et 2 places de parking.  
Classe énergie : D Réf VA2020-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 0661107575

**COUP DE COEUR**



**FONDETTES**

**563 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 2.45% TTC (Prix 550 000 € 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

**EXCLUSIVITÉ**



**ESVRES**

**345 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.55% TTC (Prix 330 000 € hors honoraires)  
Superbe maison dans un lotissement située sur la commune d'Esves 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 ☎ 0668301261

**COUP DE COEUR**



**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

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)



# Hypothèque et crédit immobilier : définition et conséquences

**La banque peut exiger la prise d'une garantie pour accorder un crédit immobilier. L'une de ces garanties est l'hypothèque.**

### Qu'est-ce que l'hypothèque conventionnelle ?

L'hypothèque conventionnelle d'un crédit est une garantie financière qui peut être demandée par une banque pour assurer le remboursement d'un emprunt. On l'appelle hypothèque conventionnelle puisqu'elle est consentie volontairement par l'emprunteur.



L'hypothèque porte sur un bien immobilier qui appartient à l'emprunteur : un appartement, une maison ou un terrain. Elle peut tout à fait être réalisée sur le bien acheté à l'aide du crédit immobilier.

### À noter

Il existe aussi :

- l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers : elle remplace le privilège de prêteur de deniers (PPD). C'est la loi qui accorde cette garantie au prêteur pour l'acquisition d'un bien immobilier existant neuf ou ancien, mais pas le financement de travaux ou l'acquisition en l'état futur d'achèvement ;

- le cautionnement bancaire : un organisme financier s'engage à rembourser la banque à la place de l'emprunteur en cas de mensualités impayées.

### Quels sont les effets de l'hypothèque ?

L'hypothèque a alors la même durée que le prêt et s'éteint automatiquement un an après le remboursement total du crédit. En revanche, l'hypothèque ne peut avoir une durée supérieure à 50 ans.

Il est toutefois possible de demander la mainlevée de l'hypothèque à tout moment, notamment en cas de vente du bien immobilier hypothéqué.

Il est également envisageable de procéder à un transfert d'hypothèque. En effet, si le bien immobilier est revendu pour en acheter un autre, l'hypothèque peut être transférée sur le nouveau bien.

En cas de non-remboursement du crédit, la banque pourra obtenir la saisie et la vente du bien immobilier hypothéqué. La banque pourra ainsi se payer en priorité sur le fruit de la vente.

Néanmoins, les banques privilégient toujours des solutions amiables.

### Quel est le coût de l'hypothèque ?

Le coût d'une hypothèque est souvent plus important que la caution. L'emprunteur doit régler :

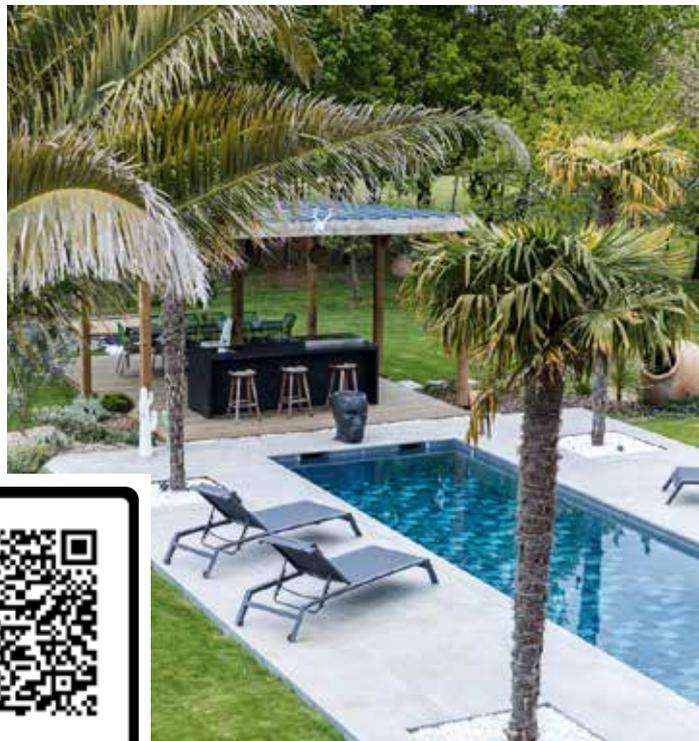
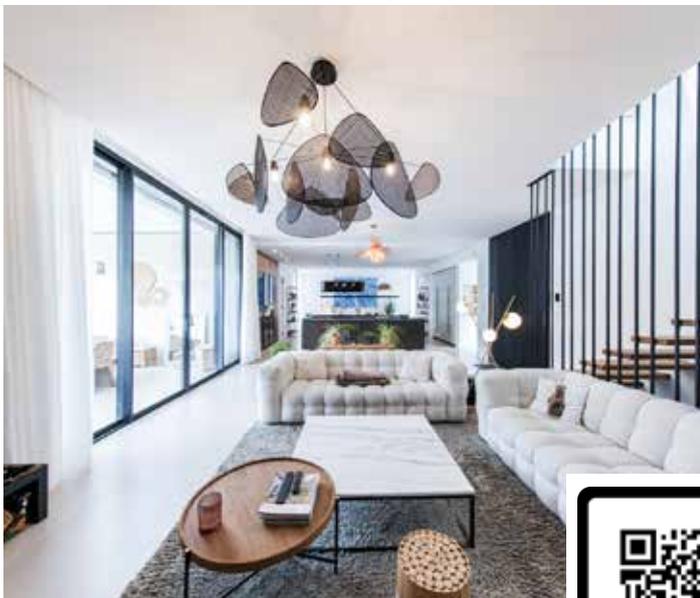
- la rémunération du notaire ;
- la contribution de sécurité immobilière ;
- la taxe de publicité foncière ;
- les frais de formalités et débours.

Les frais représentent environ 1,5 % à 2 % du montant du crédit immobilier.

## Pourquoi consulter un notaire ?

**L'hypothèque fait obligatoirement l'objet d'un acte authentique devant un notaire. Celui-ci se charge de l'inscription et de la publication au service de la publicité foncière. La garantie hypothécaire devient alors opposable aux tiers. Le notaire vous conseillera également entre la prise d'une hypothèque ou d'une caution.**





Prix net vendeur de **2 200 000 €**

(dont 60.000 euros TTC honoraires agence charge acquéreur) - DPE : A / A

**SAINT-CYR-SUR-LOIRE** - Cette somptueuse maison contemporaine construite récemment avec soin offre un espace de vie luxueux et raffiné sur plus de 300m<sup>2</sup> habitables. Dotée de magnifiques volumes et de prestations haut de gamme, elle dispose d'une vaste pièce de vie d'environ 100m<sup>2</sup> avec une superbe cuisine aménagée et équipée italienne, un salon élégant (avec cheminée), une magnifique suite parentale (grande chambre avec terrasse privative, dressing aménagé, une salle de bains avec douche et baignoire, et WC privatifs). Le rez-de-chaussée accueille également une belle chambre avec sa salle d'eau privative et son dressing, une grande buanderie, et des WC avec lave-mains. A l'étage, un vaste palier dessert deux autres chambres avec chacune sa salle d'eau privative et son espace dressing aménagé. Pour compléter ce bien d'exception, vous disposerez en sous-sol, d'un espace bar aménagé et équipé, une salle de cinéma, un local technique, une salle de sport, WC et une cave aménagée. Le jardin arboré et paysagé offre un cadre verdoyant et apaisant avec sa cuisine d'été et sa belle piscine. Prix HAI : 2.200.000 euros.

Bien présenté en exclusivité par Lydia REBOCHO +33(0)687843884 - [lydia.rebocho@plessisimmobilier.fr](mailto:lydia.rebocho@plessisimmobilier.fr)

16, Place Sainte-Anne - 37520 LA RICHE

02 47 55 23 31



## SAINT-CYR-SUR-LOIRE



**EXCLUSIVITÉ**

Charmante maison où vous serez conquis par ses volumes généreux et par son environnement. Vous trouverez au rdc une belle pièce de vie, une cuisine A/E, une chambre, une sdb, une entrée, et une buanderie. A l'étage, 4 belles chambres, 2 bureaux, une sdb et un WC. Pour parfaire cet ensemble, un double garage, une piscine et un jardin. Richard Carlier (EI) Agent Com. - N° RSAC : 832123640 - TOURS.

**760 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10346  
Classe énergie : C

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE



**EXCLUSIVITÉ**

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 : 3775€. Richard Carlier (EI) Agent Commercial - Numéro RSAC : 832123640 - TOURS.

**189 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10344  
Classe énergie : D

## SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

Idealement située et dans une impasse, venez découvrir cette charmante maison qui dispose au rdc d'une pièce de vie, d'une cuisine A/E, de 2 chambres, d'un bureau, d'une sdb, d'une sde et d'une pièce supp. pour recevoir vos convives. A l'étage, un palier dessert une chbre, une pièce d'environ 70 m<sup>2</sup> et une sde. Pour parfaire cet ensemble, un jardin, une piscine et une cave !



**EXCLUSIVITÉ**

**599 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10282  
Classe énergie : D

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE



**EXCLUSIVITÉ**

Charmante maison située au centre de St Cyr s/Loire. Elle nécessite d'être repensée mais dispose d'un très fort potentiel par lequel vous serez séduits. Elle dispose au rdc d'une entrée, d'une pièce de vie, d'une cuisine séparée et d'une sdb. A l'étage, de 3 chbres et d'un wc. Pour parfaire l'ensemble, un jardin et un atelier. RICHARD CARLIER Agent Commercial - N°RSAC : 832123640 - TOURS.

**192 500 €**  
6.94% TTC

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

Réf 10309  
Classe énergie : D

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE



**BAISSE DE PRIX**

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

**399 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10341  
Classe énergie : D

## VILLEDOMER

Entre Monnaie et Château-Renault, à 20 mn de Tours, venez découvrir ce terrain arboré de 704 m<sup>2</sup> hors lotissement et libre constructeur. Viabilisation sur rue à faire. Il n'attend plus que la maison dont vous rêvez pour installer votre famille !



**EXCLUSIVITÉ**

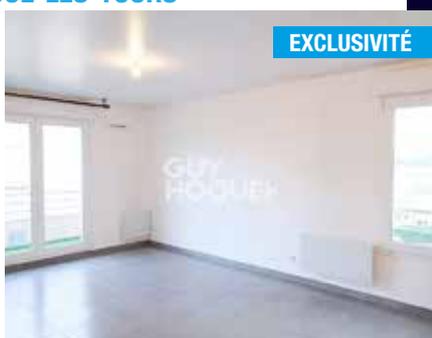
**48 800 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10085  
Classe énergie : NS

## JOUE-LES-TOURS

Bel Appartement de T2 avec terrasse, au calme dans résidence de standing avec de faibles charges. Il comprend : une entrée, une cuisine A/E ouverte sur séjour, une chambre avec placard, une sde, un wc et une place de parking sécurisée en ss. Calme et lumineux, il n'attend plus que vous. Copro de 174 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 1068€.



**EXCLUSIVITÉ**

**139 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10256  
Classe énergie : D

## JOUE-LES-TOURS



**EXCLUSIVITÉ**

Immeuble de rapport comprenant en rdc : un local commercial avec jardin actuellement loué dans le domaine du service. A l'étage, un grand duplex avec séjour double, 4 grandes chambres, une sdb et une sde. A proximité des commerces, des écoles et des transports. Rendement locatif fort. Copro de 2 lots (Pas de procédure en cours). Charges/an : 300.00€.

**264 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10186  
Classe énergie : D



NOUVEAUTÉ

**RIVARENNES**

**134 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.65% TTC (Prix 125 640 € hors honoraires)

Charmante maison à restaurer, situé à Rivarennes. Vous rêvez de transformer une maison en votre propre oasis de vie ? Cette propriété unique offre une occasion exceptionnelle de réaliser votre vision. Les dépendances offrent un espace supplémentaire pour des projets créatifs. Niché dans un cadre pittoresque, ce bien bénéficie d'une grande tranquillité, tout en étant proche des commodités.

Classe énergie : NC

Réf 37709



NOUVEAUTÉ

**PERNAY**

**310 800 €**

Honoraires charge vendeur

Maison de charme à Pernay, en plein centre ville ! La maison, d'environ 150 m<sup>2</sup>, se compose au RDC d'une entrée, d'une chambre parentale avec une salle d'eau, une cuisine, un WC et un salon/séjour. Au 1<sup>er</sup> étage, une mezzanine, deux chambres, une salle d'eau, un WC et un bureau. Un patio, pour profiter de l'extérieur en toute intimité. Vous trouverez également une cave, un atelier, et une grange avec mezzanine.

Classe énergie : E

Réf 37745



NOUVEAUTÉ

**TOURS**

**479 000 €**

Honoraires charge vendeur

Immeuble de rapport situé sud des Prébendes: - 1 F1 bis de 18.87 m<sup>2</sup> loué 340 € + 25 € de charges - 1 Type 3 de 44.05 m<sup>2</sup> loué 569 € + 30 € de charges - 1 Type 3 de 43.9 m<sup>2</sup> loué 563.53 € + 20 € de charges - 1 Type 2 de 27.16 m<sup>2</sup> loué 433.79 € + 26 € de charges - 1 type 2 de 29.15 m<sup>2</sup> loué 540 € + 5 € de charges. Loyers perçus actuellement 2600 €. Taxe foncière 2800 €. Rentabilité brute 6.5%.

Classe énergie : E

Réf 37732



NOUVEAUTÉ

**BALLAN-MIRÉ**

**395 000 €**

Honoraires charge vendeur

Corps de ferme situé à Ballan-Miré, comprenant une maison de plain-pied d'environ 95 m<sup>2</sup> et de nombreuses dépendances sur une parcelle d'environ 4000 m<sup>2</sup>. La maison se compose d'une véranda, d'une cuisine, un salon, de 2 chambres, d'une salle de bains et d'un WC. Grenier aménageable (2 belles chambres supplémentaires). A l'extérieur : 3 granges d'environ 65 m<sup>2</sup>, une cave, des écuries, et une petite maison d'environ 30 m<sup>2</sup>.

Classe énergie : E

Réf 37733



NOUVEAUTÉ

**TOURS**

**250 000 €**

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

Maison de 120 m<sup>2</sup> à la limite de Saint-Cyr-Sur-Loire, implantée sur un terrain clos de 1374 m<sup>2</sup>. Une maison de 88 m<sup>2</sup> comprenant au RDC, une entrée, une salle d'eau avec WC, un salon, une cuisine, 2 chambres. A l'étage, une chambre. De plus, une dépendance de 32 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine et une chambre, à rénover entièrement. Plus des annexes tels qu'une cave, des combles aménageables, un atelier, un hangar, et un garage.

Classe énergie : E

Réf 37720



NOUVEAUTÉ

**BALLAN-MIRÉ**

**290 000 €**

Honoraires charge vendeur

Maison de 80 m<sup>2</sup> habitable, en plein centre ville de Ballan-Miré ainsi qu'un studio de 25 m<sup>2</sup>. La maison se compose d'une cuisine, un salon séjour, une salle d'eau, un WC et une chambre avec dressing. A l'étage, un bureau, une salle de bain, et une chambre. Le studio se compose d'une cuisine, d'un espace chambre / pièce de vie à l'étage avec une salle de bains et des WC. Attenant au studio, vous trouverez un garage.

Classe énergie : D

Réf 37609



**209 900 €**

### TOURS

Réf 2106

MAISON

Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.47% TTC**  
(Prix 288 000 € hors honoraires)

Tours Nord, proche commerces, écoles, transports .Sur une parcelle de 585m<sup>2</sup>, maison d'environ 100m<sup>2</sup> de plain pied. Composée : D'une entrée, un salon, un séjour, une cuisine aménagée et équipée, dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC séparé, 4 chambres. Un garage, un atelier et un abri de jardin complètent le bien.



**298 000 €**

### AUZOUER-EN-TOURAIN

Réf Mai2131

MAISON

Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.95% TTC**  
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Proche A10, belle maison de 2012 très bien entretenue de 71.93 m<sup>2</sup> dans secteur résidentiel Pièce de vie de 28.58 m<sup>2</sup> ouvrant sur cuisine aménagée et équipée deux chambres avec placard, une salle d'eau avec douche à l'italienne. Cellier et garage. Ensemble sur un terrain clôturé de 509 m<sup>2</sup> Poêle à bois, double vitrage.



### ST-CYR-SUR-LOIRE

Réf 2132

T3

Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.40% TTC**  
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Appartement spacieux et lumineux de 74m<sup>2</sup> situé dans un quartier calme et résidentiel de Saint-Cyr-sur-Loire. Il comprend : Une entrée, un salon avec une cheminée et un balcon, un séjour avec balcon, une cuisine, un cellier, une salle d'eau, 2 chambres. Une cave complète ce bien. Fenêtre Doubles Vitrage, Chauffage collectif.



**259 990 €**

### TOURS

Réf 2129

T4

Classe énergie : C

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

Quartier Monconseil. Appartement d'environ 86m<sup>2</sup>, au 4ème 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 S-sol. Le chauffage et l'eau chaude sont inclus dans les charges (avec relevé compteur).



**194 990 €**



Restez serein,  
C2SI se charge de tout pour vous !

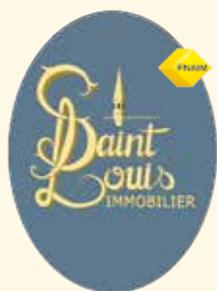


Nouveaux services :  
**GESTION LOCATIVE  
VIAGER**

23, rue du Hainaut - TOURS 02 47 42 90 14 / 06 21 11 00 59

www.c2s-immo.com





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

[www.stlouisimmobilier.fr](http://www.stlouisimmobilier.fr)

**02 47 95 20 04**



SCAN ME

Vente - Achat - Location - Gestion - Conseil

**BAISSE DE PRIX**



**137 800 €**

6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

**5 MN DE L'ILE BOUCHARD**

Petite maison de plain pied de 120 m<sup>2</sup> env. Composée : d'une entrée donnant sur une grande pièce à vivre avec coin cuisine, une cuisine aménagée et équipée, un salon avec cheminée donnant sur une véranda, de 2 chambres, d'un wc et d'une salle de bain - A l'extérieur, un garage avec mezzanine pour rangement et un chalet en bois dans la partie jardin, le tout sur un terrain clos et arboré de 2610 m<sup>2</sup>.

Réf 2171

Classe énergie : D

**NOUVEAUTÉ**



**267 750 €**

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 255 000 € hors honoraires)

**10 MN DE RICHELIEU**

Charmante maison, mélange entre ancien et contemporain sur 150 m<sup>2</sup> env : un séjour, une cuisine autour d'un four à pain, 4 chambres dont 2 au rez-de-chaussée et une avec salle d'eau, une autre salle d'eau, une buanderie / chaufferie et un salon de loisirs - Terrasses, attenant, un espace sur 2 niveaux de 45 m<sup>2</sup> semi aménagée - Plusieurs dépendances ouvertes - Accès à un camping car et un espace parking extérieur.

Réf 2198

Classe énergie : D

**10 MN DE RICHELIEU**

**BAISSE DE PRIX**

A 10 min de Richelieu, ensemble proposant : une maison d'habitation de 98 m<sup>2</sup> env composée actuellement d'un salon, d'une cuisine, de 3 chambres, salle d'eau et wc et des possibilités d'extension (travaux à prévoir) - Jolies dépendances en pierre (four à pain, pressoir, etc...), dont une grange de 70 m<sup>2</sup> au sol - Verger avec puits et parcelle agricole d'env 4500 m<sup>2</sup>.



**109 180 €**

6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 103 000 € hors honoraires)

Réf 2076

Classe énergie : F

**12 MN DE L'ILE BOUCHARD**

**NOUVEAUTÉ**

Entre Champigny-sur-Veude, Richelieu, longère sur 150 m<sup>2</sup> env avec salon, salle à manger, salon ou bureau (possibilité chambre), cuisine, arrière-cuisine, 3 chambres, dont une avec salle d'eau, salle de bains - Nombreuses possibilités d'aménagement supplémentaire, dépendances - 2 caves voutées - Grand hangar en pierre - Cour et jardin arboré et terrain attenant au hangar - un charmant ensemble !



**273 000 €**

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 2197

Classe énergie : D

**NOUVEAUTÉ**



**116 600 €**

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

**A 15 MN DE CHINON**

Dans un hameau bien exposé et situé, nous vous proposons ce très joli ancien corps de ferme à rénover, elle vous propose une partie habitable de suite et attenante une belle grange de 80 m<sup>2</sup> avec vue traversante ou tout reste à composer. Belle cour et jardin et prairie non attenante. Un produit rare à visiter absolument !

Réf 2200

Classe énergie : F

**BAISSE DE PRIX**



**397 100 €**

4.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 380 000 € hors honoraires)

**15 MN DE CHINON**

Entre Chinon et Richelieu, maison ancienne de 257 m<sup>2</sup> env répartie en 2 maisons attenantes - L'une de 167 m<sup>2</sup> comprenant : un séjour avec espace cuisine, 4 chambres, salle d'eau et salle de bains - L'autre de 90 m<sup>2</sup> comprenant : un séjour avec espace cuisine, 3 chambres, salle d'eau et salle de bains - Un grand garage et atelier, 3 emplacements de parking couvert dont pour camping car ou camionnette - Jardin.

Réf 2184

Classe énergie : D

**15 MN DE CHINON**

**NOUVEAUTÉ**

Dans un charmant village avec commerces, maison de village de 48 m<sup>2</sup> env : un bel espace de vie avec cheminée-insert et coin cuisine aménagée et équipée, 2 chambres (avec possibilité d'installer une petite salle d'eau), non attenante une dépendance avec salle d'eau et wc et grenier aménageable au dessus - Autres dépendances - Une grande cour et un jardin clos - A visiter absolument !



**70 200 €**

8% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf 2195

Classe énergie : E

**RICHELIEU**

**NOUVEAUTÉ**

Demi-hôtel particulier du XVII<sup>ème</sup> siècle de 230 m<sup>2</sup> env offrant 2 pièces de réception, une cuisine, 5 chambres, salle de bains et salle d'eau et possibilité salle d'eau supplémentaire - Un grenier - Un garage - Autres petites dépendances et une cave - Petite terrasse couverte ouverte sur un charmant petit jardin clos et joliment arboré une rénovation de qualité, proche de toutes les commodités !



**376 000 €**

Réf 2192

Classe énergie : E

4.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 359 800 € hors honoraires)



Afico

### TOURS

**176 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.67% TTC**  
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 13632  
Classe énergie : D

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

Afico - 02 47 05 09 69



BELISSIMO

### LA CROIX EN TOURAINNE

**283 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 3235  
Classe énergie : D

Maison très agréable de 130 m<sup>2</sup> ayant 3 chambres de plain-pied, proche de toutes commodités à pied (maison médicale, commerces, écoles, transports en communs). Combles aménagés : 2 chambres et salle de bains. Terrasse sud avec store banne, jardin de 1079 m<sup>2</sup>. Garage, cave et cabanon vous apporteront les rangements nécessaires.

Agence Belissimo - 02 47 55 54 12



BELISSIMO

### PONT-DE-RUAN

**333 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 318 000 € hors honoraires)

Réf 11251  
Classe énergie : D

Charmante MAISON de Maître offrant au RDC : entrée avec espace bureau et WC, cuisine ouverte A/E, pièce à vivre, cellier/buanderie, 1ch avec dressing et SDE privative. Au 1<sup>er</sup> étage : mezzanine (possibilité chambre supplémentaire), SDB avec WC, 2ch. Au 2<sup>ème</sup> étage : grenier aménageable. Agréable terrasse extérieure avec vaste terrain et bois.

Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36



C2SI

### AUZOUER-EN- TOURAINNE

**209 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.95% TTC**  
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf Mai2131  
Classe énergie : D

Auzouer-en-Touraine, proche A10 belle maison de 2012 très bien entretenue de 71.93 m<sup>2</sup> dans secteur résidentiel Pièce de vie de 28.58 m<sup>2</sup> ouvrant sur cuisine aménagée et équipée deux chambres avec placard, une salle d'eau avec douche à l'italienne. Cellier et garage. Ensemble sur un terrain clôturé de 509 m<sup>2</sup> Poêle à bois, double vitrage.

C2SI - 02 47 42 90 14



Eci Immobilier

### HYPERCENTRE DE TOURS

**349 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf TAPP393CSO  
Classe énergie : D

Appartement atypique avec une luminosité exceptionnelle grâce à toutes les expos ! Au dernier étage avec ascenseur, entrée, séjour avec cuisine ouverte A/E, 3 chambres, bureau, une SDE, une buanderie. Rue de Bordeaux au calme à l'arrière de tous les bâtiments. Copro de 34 lots. Pas de procédures. Charges 1821 €/an. Coup de cœur !

Eci Immobilier - 02 47 05 08 26



Orpi

### TOURS

**184 900 €**

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

Réf 5180  
Classe énergie : C

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



Orpi

### TOURS

**296 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.94% TTC**  
(Prix 281 900 € hors honoraires)

Réf 11904  
Classe énergie : E

TOURS "QUARTIER SCHELLERIE", Dans petite copropriété avec faibles charges, très bel appartement type 3 de 77,45 m<sup>2</sup> en duplex comprenant : entrée sur grande pièce de vie avec cuisine américaine aménagée-équipée. En duplex : bel espace bureau de 13 m<sup>2</sup> avec placards, 1 chambre de 15 m<sup>2</sup>, salle de bains +wc. Cave, Référence agence : 11904

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



Orpi

### TOURS

**286 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.07% TTC**  
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 12063  
Classe énergie : E

TOURS "hypercentre", Appartement de type 4 traversant et lumineux situé au 1<sup>er</sup> étage (sans ascenseur) comprenant entrée, salon-séjour d'environ 36 m<sup>2</sup> avec balcon, cuisine indépendante, 3 chambres, salle de bains, dressing, toilettes, cave, garage fermé dans la résidence. Prévoir travaux de rafraîchissements. Référence agence : 12063

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



### CHÂTEAU-RENAULT

**179 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.43% TTC**  
(Prix 167 000 € hors honoraires)

Réf 189-076047-164  
Classe énergie : E

Orpi

Longère de 4 pièces de 120 m<sup>2</sup> et de 314 m<sup>2</sup> de terrain : entrée, salle à manger, 3 chambres, cuisine A/E, SDE, deux toilettes, un atelier, un appentis et une cave. Espace extérieur pour gagner en confort avec un jardin. Maison mitoyenne construite en 1890. La maison est en bon état. Un garage est prévu pour stationner votre véhicule.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



### MONTHODON

**90 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**10.24% TTC**  
(Prix 82 000 € hors honoraires)

Réf 20831e84af1e  
Classe énergie : G

Orpi

A vendre à MONTHODON! Construite en 1940, 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.

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



### TOURS

**203 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.10% TTC**  
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 360  
Classe énergie : D

Orpi

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

**198 200 €**

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

Réf 363  
Classe énergie : D

Orpi

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

Orpi Bp Immo - 02 47 61 54 54



### JOUE-LES-TOURS

**82 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**10.40% TTC**  
(Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf 0000  
Classe énergie : D

Orpi

Château Gaillard (à deux pas de la rue de Chantepie) et à 300 mètres du tramway, des bus et de tous les commerces, et médecins etc. Trois pièces au premier étage, cuisine fermée, salon, deux chambres salle d'eau et cave, PVC, volets roulants électriques. PRÉVOIR DES TRAVAUX DE RAFFRAICHISSEMENT!!!

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



### JOUE-LES-TOURS

**114 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.80% TTC**  
(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf 8379  
Classe énergie : C

Orpi

Quartier Chantepie, résidence Château Gaillard très bien entretenue avec gardien, proche des commerces et des transports en commun, superbe type 4 avec grande pièce de vie de 28 m<sup>2</sup> et balconnet exposé sud, cuisine a/e, deux chambres, salle de bains. Pvc double vitrage avec volets roulants électrique. Cave en S-sol. Aucun travaux à prévoir !

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



### TOURS

**167 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.52% TTC**  
(Prix 154 600 € hors honoraires)

Réf 11914  
Classe énergie : D

Orpi

TOURS SUD Appartement 5 pièces 100 m<sup>2</sup> comprenant : entrée avec placard, salon, salle à manger, cuisine ouverte aménagée et équipée, cellier, dégagement avec placards, 3 chambres, grande salle d'eau et WC séparé, 2 grands balcons Charges annuelles : 2200€ (chauffage, eau chaude et froide compris). DPE en cours. Référence agence : 11914

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



### TOURS

**150 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.14% TTC**  
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 12052  
Classe énergie : C

Orpi

TOURS SUD Appartement 4 pièces 97 m<sup>2</sup> comprenant vaste entrée avec grand rangement, cuisine indépendante avec cellier, séjour double de 33m<sup>2</sup>, dégagement avec placards, 2 chambres, salle d'eau, WC, buanderie et 2 beaux balcons. Au 9ème étage avec ascenseur dans résidence fraîchement ravalée proches écoles, commerces, bus. Référence agence : 12052

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



### ACTU SUR TOURS

## Un plan d'apaisement pour Tours

C'est bel et bien un chantier décennal qui vient de commencer dans le centre-ville de Tours. L'objectif affiché est de repenser les déplacements urbains pour donner plus de place au vélo et aux transports en commun. « Réduire la place de la voiture individuelle, c'est une opportunité pour libérer de nouveaux espaces publics où on pourra planter des arbres, poser des bancs », a indiqué le maire Emmanuel Denis.

Ce Plan d'apaisement commence par l'aménagement d'une piste cyclable sécurisée rue Marceau-Constantine. Les travaux ont démarré au mois de mai. Viendra ensuite la mise en connexion progressive de plusieurs tronçons qui relieront, à terme, les communes du nord à celles du sud de Tours, via le pont Wilson, le giratoire Saint-Sauveur et l'avenue Grammont.

Côté transports en commun, ce plan prévoit le début des travaux de la deuxième ligne de tramway dès 2025.

Dans un premier temps, donc, les nombreux travaux qui s'annoncent risquent de freiner un peu l'activité immobilière sur les axes concernés. Mais, à terme, c'est une ville plus accueillante et plus fluide qui devrait se dessiner. « Les riverains ne supportent plus de voir passer des voitures dans des rues qui ne sont pas faites pour cela à Febvotte, Lamartine, aux Bordiers, à La Fuye, à Jolivet, rue Christophe-Colomb... », confirme Christophe Boulanger, conseiller municipal délégué aux mobilités structurantes.

### ACTU SUR POITIERS

## Logement social : Grand Poitiers innove

La loi SRU adoptée en 2000 impose à certaines communes de plus de 3 500 habitants d'atteindre 20 % de logements sociaux. C'est le cas sur le territoire de Grand Poitiers où douze communes sont soumises à cette obligation. Deux seulement ont atteint cet objectif : Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou.

Pour rattraper le retard, l'ensemble des villes de l'agglomération se sont unies pour signer un contrat de mixité sociale avec l'État. Ce dispositif leur permet de mutualiser leurs efforts pour produire les logements sociaux manquant. Sur la période 2023-2025, l'objectif de rattrapage est ainsi fixé à 542 logements sur l'ensemble de leurs territoires, soit davantage que le rattrapage légalement prévu par la loi qui était de 468 logements, sachant qu'il en faudrait 1 628 pour arriver aux 20 % dans les dix communes.

Le contrat intègre également la possibilité d'expérimenter le Bail Réel et Solidaire (lire notre dossier sur l'accession sociale à la propriété) qui est jusqu'ici plutôt utilisé dans les zones les plus tendues. Les projets de construction pourront, en outre, s'appuyer sur la Société d'équipement du Poitou (SEP). Le contrat stipule en outre que tous ces aménagements devront suivre le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Poitiers, de manière à favoriser la mixité sociale.

### ACTU SUR ANGERS

## Quel prix pour le neuf à Angers ?

Il y a actuellement une grosse trentaine de programmes neufs en phase de commercialisation à Angers. Attention, qu'ils soient en vente ne signifie pas du tout que les travaux ont commencé. Les promoteurs, en effet, se doivent d'atteindre un certain seuil de commercialisation pour pouvoir démarrer les travaux. Ces projets représentent près de 450 appartements à vendre et un peu moins d'une centaine de maisons. Le tarif le plus bas que l'on constate pour un appartement s'établit à 2 653 €/m<sup>2</sup> pour un 4 pièces au premier étage dans une construction Bouygues Immobilier dans le quartier du Quai Saint-Serge, excentré mais en développement. Le prix augmente très nettement dès que l'on s'intéresse à un étage plus élevé.

Dans le secteur de la caserne Verneau et du lycée Jean-Moulin, le prix de départ se situe plutôt autour des 3 000 €/m<sup>2</sup> pour les 4 pièces. Mais, par exemple

dans le projet BoTerra et ses 68 logements, les T2 et T3 dépassent la barre des 4 000 €/m<sup>2</sup>.

En se rapprochant du centre-ville, les tarifs augmentent très nettement. A proximité du château d'Angers, par exemple, le Clos de l'Esvière affiche des prix qui tournent autour des 6 000 €/m<sup>2</sup> selon les surfaces. Le 5 pièces de 121 m<sup>2</sup> est donc proposé à 750 000 €.

Concernant les programmes intégrant des maisons neuves, ils sont situés exclusivement en périphérie du centre-ville. Pour des tarifs qui vont de 190 000 € pour une petite maison de 65 m<sup>2</sup> à plus de 450 000 € pour une demeure de 115 m<sup>2</sup> dans un quartier calme et bien desservi.





La Logerie

Sérénité d'esprit  
et espaces verdoyants

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

À seulement  
**15 MIN**  
de Tours !



Parçay  
Meslay



4 pièces  
**260 000 €\***



**AVANT PREMIERE**

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

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

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



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

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

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

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



# Accession sociale à la propriété un espoir pour les primo-accédants



**Vous êtes à la recherche de votre premier achat ?  
Vous rêvez du confort et des économies du neuf ?  
Mais vous rencontrez des difficultés de financement.  
Jetez un œil sur les possibilités offertes par l'accession sociale à la propriété. Plus de deux Français sur trois y ont droit et les avantages sont très importants.**

## La propriété pour tous

L'accession sociale à la propriété, c'est un ensemble de mesures destinées à permettre à des personnes disposant de revenus modestes de devenir propriétaires. Il s'agit de leur permettre d'acheter à un prix inférieur à celui du marché ou grâce à des conditions de prêts particulières. C'est une façon, bien sûr, de faire en sorte que ce rêve bien français de la propriété immobilière soit accessible au plus grand nombre.

Ces dispositifs ne sont pas nouveaux et ils ont pris des formes et des ampleurs diverses au cours des années. Mais le résultat est là : 60 % des Français sont aujourd'hui propriétaires de leur logement. Ils n'étaient que 35 % dans les années 50. Ces mesures peuvent concerner des logements dans le parc social ou dans le parc privé.



## 2024 : des plafonds nettement relevés

*De nombreux candidats à l'accession ont tendance à s'exclure d'eux-mêmes de ces aides potentielles. « Ce n'est pas pour moi, je n'y ai pas droit », se dit-on souvent. Le terme d'accession sociale renvoie le plus souvent dans l'esprit des gens à des personnes aux revenus très modestes. C'est une erreur car depuis le 1er janvier 2024, les plafonds de ressources pour pouvoir bénéficier du PSLA ont été relevés de 20 à 80 % selon les cas. Aujourd'hui, de fait, c'est près de trois foyers sur quatre qui sont éligibles à l'accession sociale.*

Parmi les différents mécanismes d'accession sociale à la propriété, le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est l'un des plus intéressants et aussi des plus accessibles. Il permet de financer l'achat d'une résidence principale, même avec des revenus modestes et même sans apport initial. Il est pourtant largement méconnu des acquéreurs qui pourraient le solliciter.

Le principe, c'est d'entrer dans les lieux en tant que locataire-accédant. Durant une période qui peut aller de six mois à deux ans, le futur acquéreur verse une redevance qui intègre une part locative et une part acquisitive. Autrement dit, il y a un bout de loyer et un bout qui sert à constituer un capital en vue de la future acquisition. Naturellement, cette période sert aussi de préparation à la phase de remboursement du prêt qui viendra ensuite.

## TVA réduite et prix plafonné

Au bout de cette première phase, l'acquéreur potentiel peut lever l'option et devenir propriétaire de son logement. Les mensualités de remboursement du prêt ne peuvent pas dépasser la redevance qui était payée antérieurement. Mais il peut aussi décider de rester locataire s'il le souhaite.

Dans ce cas, de fait, le nouveau propriétaire prend le relai du prêt qui avait été initialement accordé au promoteur pour la construction du logement. Il s'agit d'un prêt conventionné qui ouvre à des conditions préférentielles. Le PSLA permet, en particulier, de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 % (au lieu de 20 %) et d'une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Pour en bénéficier, le promoteur doit signer une convention avec l'État et s'engager à respecter des plafonds de loyers et un prix de vente plafonné.

Les loyers ne peuvent pas dépasser 8,06 €/m<sup>2</sup> en zone rurale et 9,05 €/m<sup>2</sup> en zone B1 (zone attractive mais pas saturée). Pour les prix de vente, ils vont de 2 263 €/m<sup>2</sup> en zone C à 2 965 € en zone B1. Ces plafonds sont plus élevés dans les zones A et Abis, mais elles ne concernent pas nos régions.



## Accession sociale à la propriété : un espoir pour les primo-accédants



### *Un achat 100 % sécurisé*

Les accession en PSLA offrent des conditions très avantageuses en termes de prix (lire page précédente). Mais c'est aussi un investissement qui ouvre des garanties de sécurité très intéressantes.

Quand on achète un logement, on a toujours un peu peur de ce qui pourrait arriver en cas de circonstances exceptionnelles ou d'accident de la vie. Dans le cas d'un achat en PSLA, l'acquéreur dispose d'une garantie de rachat de son logement par le promoteur pendant une durée de quinze ans. Cette garantie s'applique, à la demande du ménage, en cas de décès du propriétaire ou d'un de ses enfants habitant le logement, mais aussi en cas d'invalidité, de chômage ou de mobilité professionnelle. L'acquéreur peut également la faire jouer en cas de divorce ou de dissolution d'un PACS.

Dans ce cas, donc, le promoteur rachète le logement à un prix fixé au départ. On est à 100 % du prix de vente pendant les cinq premières années. Ensuite, au cours des dix années restantes, le prix est minoré de 2,5 % par an.

Par ailleurs, le promoteur se doit de proposer trois solutions de relogement au bénéficiaire qui doit renoncer à son bien.

### *70 % des ménages y ont droit*

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, le PSLA n'est pas réservé à une petite partie de la population. Les plafonds d'éligibilité ont été très nettement relevés au 1<sup>er</sup> janvier 2024. L'intégralité des territoires de notre région se situe en zone B ou C. Pour ces zones, le plafond est de 24 740 € pour une personne seule. On est à 32 990 € pour un foyer de deux personnes, 38 160 € pour trois personnes, 42 284 € pour une famille de quatre personnes et 46 398 € pour un foyer accueillant cinq personnes ou plus. Selon les différentes données concernant les revenus des Français, environ 70 % des ménages français se situent en dessous de ces plafonds.

Notons par ailleurs que les acquéreurs qui sont éligibles au PSLA le sont aussi au PTZ et, sous certaines conditions, au Prêt Action Logement. Tout cela cumulé peut nettement réduire le coût de l'acquisition.

Les achats par le biais du PSLA ne sont possibles que dans le neuf. Pour en profiter, il faut se rapprocher d'une entreprise de promotion immobilière qui a signé une convention avec l'État. Dans la grande majorité des cas, il s'agit d'une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) comme, par exemple, celles du groupe Action Logement. Mais il peut aussi être proposé par un collectivité territoriale ou une Entreprise Publique Locale (EPL).

# Nouveau

## à Notre-Dame-d'Oé (37)



Résidence  
**Les Charmes**



nexity

**MAISONS ET APPARTEMENTS  
NEUFS À VENDRE**

**OFFRE DE LANCEMENT**

Jusqu'au 30 juin 2024<sup>(1)</sup>

JUSQU'À

**-7 500 €**

sur les appartements

JUSQU'À

**-12 500 €**

sur les maisons

ÉLIGIBLE<sup>(3)</sup>  
— LOI  
PINEL+

Prêt  
à Taux  
Zéro<sup>(2)</sup>

pour les  
appartements



Nexity Tours

→ [nexity.fr](https://www.nexity.fr)

**0 800 718 711**  
Service et appel gratuits

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.  
NEXITY VAL DE LOIRE - SAS au capital de 37 200 euros - RCS Paris 326 625 332 - A.P.E 4110A - Siret : 326 625 332 00050, Siège social 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08, Document et illustrations non contractuels, Architecte : ALAIN SALIN, Illustrations : EPSILON 3D, (1) Offre valable uniquement en cas de signature pour un contrat de réservation portant sur le programme LES CHARMES à Notre-Dame-D'Oé (37) jusqu'au 30 juin 2024 et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation. L'offre se traduira par une réduction sur le prix de vente stipulé au contrat de réservation. Le montant de la réduction est un montant forfaitaire calculé en fonction du type de logement. Ainsi, le montant de la réduction sur le prix de vente pour un appartement de 2 pièces s'élève à deux mille cinq cents euros (2 500 €) ; elle est de cinq mille euros (5 000 €) pour un appartement de 3 pièces ; elle est de sept mille cinq cents euros (7 500 €) pour un appartement de 4 pièces ; elle est de dix mille euros (10 000€) pour une maison de 4 pièces et de douze mille cinq cents euros (12 500€) pour une maison de 5 pièces. Offre non cumulable avec d'autres promotions en cours. Dans la limite des stocks disponibles. (2) et (3) La Loi Pinel+ et le Prêt à Taux 0% sont soumis à conditions, voir descriptifs complets sur Nexity.fr, Mai 2024.

# Accession sociale à la propriété : un espoir pour les primo-accédants

## L'accession abordable, mode d'emploi

Derrière cet intitulé assez alléchant, il y a, en fait, des initiatives locales. Une ville ou une communauté d'agglomération a, en effet, la possibilité d'agir sur le prix de certaines constructions neuves sur son territoire.

Le principe est simple. La collectivité consent à un important rabais sur le prix du terrain qu'elle cède à un opérateur immobilier. Dans le cœur d'une ville ou dans une zone tendue, cela peut être déterminant sur le coût global de l'opération.

En échange, le prestataire met en vente un nombre déterminé de logements en dessous du prix du marché. Cela peut concerner l'ensemble de la construction ou seulement une partie. La décote peut aller de 20 à 40 %.

Au moment de la commercialisation, ces logements sont réservés à certains acquéreurs qui ne doivent pas dépasser un certain plafond de ressources. En

général, ces opérations sont menées avec des organismes spécialisés dans l'accession sociale.

L'objet de ces entreprises est avant tout l'utilité sociale et les contraintes de profit sont moindres pour elles. Bien souvent, les opérations d'accession abordable à la propriété sont jumelées avec des opérations locatives HLM, à destination des personnes qui ne peuvent pas se loger dans le parc privé.



## BRS, l'arme fatale

Acheter son logement, même en secteur tendu, avec une réduction de 25 à 40 % sur le prix de marché ? Dit comme cela, on craint un peu la mauvaise réclame ou carrément l'arnaque. Et pourtant, c'est bel et bien ce que permet l'accession en Bail Réel et Solidaire (BRS).

Ce nouveau dispositif rendu possible par la loi ALUR de 2016 permet de n'acheter que le logement en lui-même et pas le terrain qui va avec.

Le foncier, le propriétaire du logement le loue à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), pour un prix bien inférieur à la valeur du marché. Un OFS, c'est un organisme à but non lucratif ou à lucrativité limitée agréé et sous le contrôle du préfet de région. C'est la seule structure qui peut proposer un BRS.

Pour un logement neuf, l'acquéreur bénéficie en plus d'une TVA réduite à 5,5 %. Pour boucler son financement, l'acquéreur peut, en plus, bénéficier d'un PTZ.

## On sépare le logement du foncier

Bien évidemment, le propriétaire a le droit de revendre son logement quand bon lui semble mais pas à n'importe quel prix. Le prix de revente ne doit pas dépasser le prix d'achat affecté d'un coefficient défini à l'avance par l'OFS. Le principe étant que le logement revienne à un foyer éligible au dispositif. Et, comme dans le cas du PSLA, le propriétaire bénéficie d'une garantie de rachat par l'OFS s'il ne trouve pas de repreneur.

Un particulier peut signer un bail de ce type directement avec un OFS. Mais un promoteur ou un bailleur social peut

le faire également, à la condition expresse de ne louer ou vendre les logements qu'à des foyers éligibles.

En principe, le BRS peut être utilisé n'importe où sur le territoire national.

Mais, dans les faits, les programmes qui sortent dans ce cadre se situent presque exclusivement des zones où l'immobilier est tendu ou dans le cœur des agglomérations.



Pour y être éligible, il ne faut pas dépasser un certain plafond de ressources. En zones B1, B2 et C, c'est 25 318 € pour une personne seule et, par exemple, 43 273 € pour une famille de quatre personnes. Et, bien sûr, il faut que le logement acquis serve de résidence principale.

## Economies

Dans un marché de l'immobilier qui reste très difficile d'accès pour la plupart des primo-accédants, l'accession sociale à la propriété est une option à ne pas négliger.

Elle offre des tarifs très attractifs et permet de se loger dans le neuf ce qui, compte tenu des normes actuelles de construction, assure de surcroît d'importantes économies sur les factures énergétiques.

D'une pierre, deux coups !

Dans  
votre prochain  
magazine :

**DOMOTIQUE  
ET MAISON  
CONNECTÉE :  
HABITEZ  
LE FUTUR !**

**9** BY HINES

# APPARTEMENTS STANDING A LOUER

## DU 1 AU 5 PIECES AVEC TERRASSE OU JARDIN

 SAINT-CYR-SUR-LOIRE

RESERVEZ VOTRE VISITE

 01 53 93 10 65

Retrouvez toutes  
les annonces



[www.allowa.com](http://www.allowa.com)

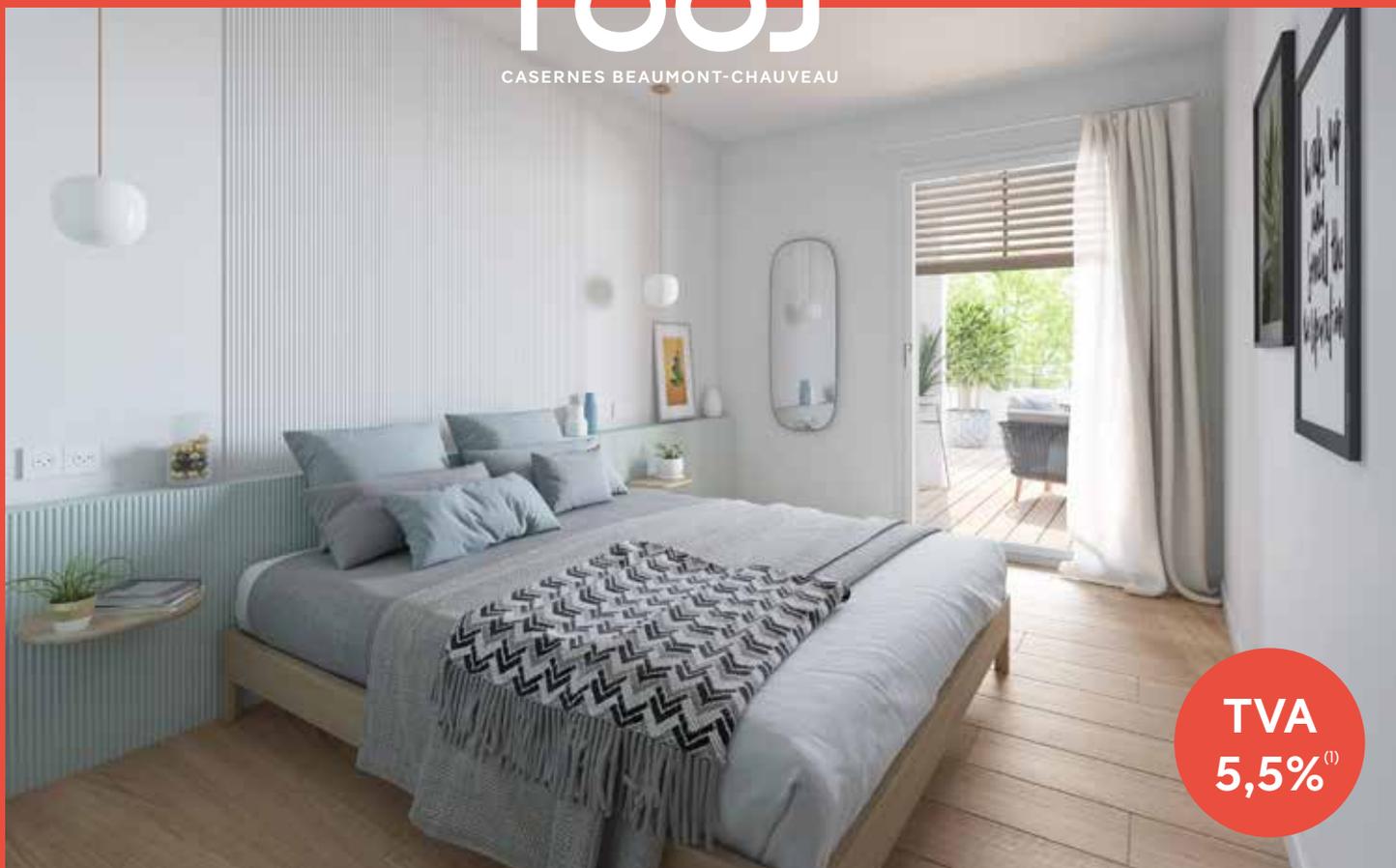
Loyer à partir de

**640€ / mois CC**



rooj by  
GA

CASERNES BEAUMONT-CHAUVEAU



TVA  
5,5%<sup>(1)</sup>

# Rooj by GA *arrive* à Tours

Lancement les 7-8 Juin

Appartements écologiques du 2 au 5 pièces avec  
espaces extérieurs pour tous !

02 46 46 57 60

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

Les 7-8 juin de 10h à 19h

WWW.ROOJ.FR



# ECI PROMOTION

Hall Parc

Prochainement :  
démarrage des travaux

à Saint-Cyr-sur-Loire



**Bureaux et cabinets médicaux**



Photos non contractuelles

Avec plus de  
150 places de parking

02 47 66 65 54

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

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



COUP DE

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Agréable villa de 241 m<sup>2</sup> éditée sur un parc ~ 4 890 m<sup>2</sup>. Entrée, vaste salon/salle à manger avec cheminée, bureau, cuisine A/E, spacieuse chambre parentale, salle de bains. A l'étage : 4 chambres, bains, douche. Cave. Dépendance avec garage. Préau. Box à chevaux. Jardin avec piscine. Classe énergie B. Classe climat A. **700 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC. (Prix 673 077 € hors honoraires). Réf T3044



## LUYNES

Superbe longère ~282 m<sup>2</sup> datant de 1871 éditée sur un terrain de 26 000 m<sup>2</sup>. Entrée, beau séjour, cuisine A/E, bureau, salle de billard, douche, cellier, atelier. A l'étage : 3 chambres, bains, bureau, douche. Une vaste grange ~ 160 m<sup>2</sup> pouvant être aménagée en gîte. Classe énergie E. Classe climat E. **717 600 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC. (Prix 690 000 € hors honoraires). Réf T3049



## TOURS PREBENDES NORD

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



## TOURS CENTRE

EXCLUSIVITE Ravissant appartement type 5 de 128,24m<sup>2</sup> (LC) et 143,62m<sup>2</sup> au sol, dans petite copropriété (8 lots) avec 2 parkings. Entrée, réception ~ 35m<sup>2</sup> (cheminée), salle à manger avec cuisine ouverte A/E, cellier, buanderie, douche. A l'étage : 3 chambres, bains, dressing. Cave voûtée. Charges annuelles ~ 1 780 euros. Classe énergie C. Classe Climat C. **546 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC. (Prix 525 000 € hors honoraires). Réf T3055



## TOURS PREBENDES NORD

EXCLUSIVITE Maison de charme ~ 130 m<sup>2</sup> avec très beau jardin exposé SUD. Une entrée, séjour/salon (cheminée et parquet), cuisine A/E. Aux étages : 4 chambres, 1 bureau, bain et douche. Cave. Classe énergie E. Classe climat E. **582 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC. (Prix 560 000 € hors honoraires). Réf T3058



## TOURS MAIRIE

Exceptionnel appartement Haussmannien de 135,7 m<sup>2</sup> dans immeuble de caractère (20 lots), avec asc, cave, garage double. Entrée, enfilade de réception, cuisine A/E, 3 chambres, dressing, douche. Chambre indépendante. Charges annuelles ~ 2 300 euros. Classe énergie D. Classe climat D. **676 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC. (Prix 650 000 € hors honoraires). Réf T3059

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)