LES CLÉS DE L'IMMO

SPÉCIAL IMMOBILIER EN INDRE-ET-LOIRE

COMMENT ACHETER ? POURQUOI VENDRE ?

TOUS LES PRIX VILLE PAR VILLE

la Nouvelle République

www.lanouvellerepublique.fr

Bed & Family

Ne cherchez plus !
On trouve pour vous !

Contactez-nous !
www.bedandfamily.com

#ACHAT #VENTE
#RECHERCHE PERSONNALISÉE

Bed & School

Avec un pack clef en main, Investissez serein !

On se voit demain ?
www.bedandschool.com

#INVESTISSEMENT LOCATIF
#GESTION IMMOBILIÈRE

Tours - Poitiers - Nantes

02.47.20.34.14 Rue Néricault Destouches - 37000 Tours 02.47.60.19.92

L'acte notarié : tradition et modernité !

Alliant **sécurité juridique** et **support électronique avec signature qualifiée**, votre titre de propriété est **un acte authentique hautement sécurisé.**

Notaires de France

CHAMBRE INTERDÉPARTEMENTALE DES NOTAIRES DU Val de Loire

Grâce à votre notaire : vos démarches sont simplifiées mais protégées

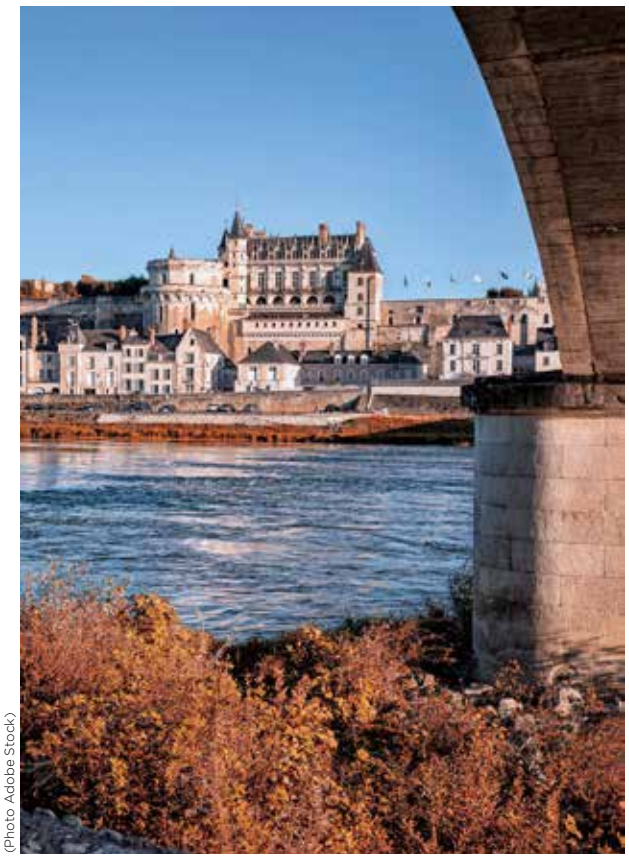
Chambre Interdépartementale des Notaires du Val de Loire

32, rue Richelieu - TOURS

02 54 78 13 16

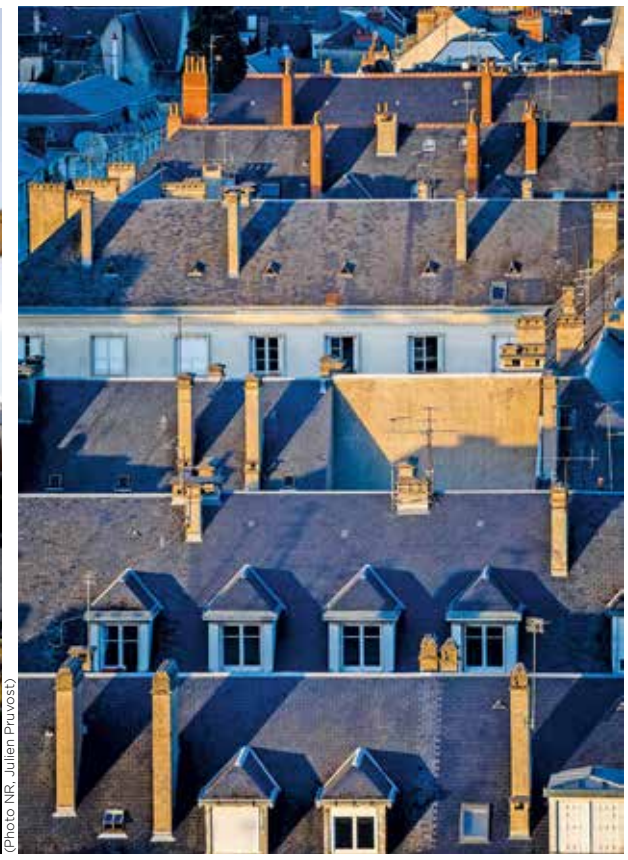
www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr

sommaire



(Photo Adobe Stock)

(Photo NR, Julien Pruvost)



(Photo NR, Julien Pruvost)

Enquête immobilière : Laure d'Almeida, Aurélie Dunouau, Flore Mabilleau
Textes : Agnès Aurousseau, Laure d'Almeida, Élisabeth Segard
Photo Une : Adobe Stock
Photos : Laure d'Almeida, Aurélie Dunouau, Jérôme Dutac, Flore Mabilleau, Julien Pruvost, Adobe stock.
Réalisation : service des Thématiques NR
Secrétariat de rédaction : Flore Mabilleau
PAO : Alexandra Chérioux

La Nouvelle République du Centre-Ouest
232 avenue de Grammont
37048 Tours Cedex 1
Tél. 02.47.31.70.00
Fax 02.47.31.70.70
Directeur de la publication président du Directoire
Olivier Saint-Cricq
Directeur de la rédaction
Christophe Hérigault
Rédacteur en chef
Luc Bourrianne
Responsable Thématiques
Agnès Aurousseau
Régie publicitaire
NR Communication
Tours : 02.47.60.62.51
CPPAP 0525 C 87037 - ISSN 2260-6858
Imprimerie La Nouvelle République Tours

Origine principale du papier : France
Taux de fibres recyclées : supérieur ou égal à 50 % / Eutrophisation (pâte et papier) : Ptot inférieur ou égal à 0.014 kg/tonne.

L'enquête en Indre-et-loire

LA CONJONCTURE DÉPARTEMENTALE 5

TOURS : QUARTIER PAR QUARTIER 7

DU NEUF DANS LES LOGEMENTS ÉTUDIANTS 11

L'AGGLOMÉRATION : VILLE PAR VILLE 13

LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION 21

AMBOISE 22

LA VALLÉE DU CHER ET DU CÔTÉ DE LA LOIRE 23

BOURGUEIL ET LANGEAIS 24

LE MARCHÉ DU HAUT DE GAMME EN VAL DE LOIRE 26

VALLÉE DE L'INDRE 27

CHINON 28

LOCHES 30

CASTELRENAUDAIS ET STE-MAURE-DE-TOURAINE ... 31

LA CONJONCTURE NATIONALE 32

Les données statistiques et prix de l'immobilier présentés dans ce supplément proviennent des agences interrogées, des notaires et du site Meilleurs Agents.

habitat votre projet

TOUS NOS CONSEILS 37

PRÉFÉREZ LE CONFORT DU NEUF
POUR VIVRE OU INVESTIR

1H DE PARIS EN TRAIN

LE MANS
Harmonie
• Nouveauté

PORTES DE LA ROCHELLE

NIEUL-SUR-MER
Le Domaine de Maillezais
• Succès commercial

10 MIN. DE LA PLAGE À VÉLO

ROYAN
Les Hauts de Royan
• Nouveauté

FACE AU PORT

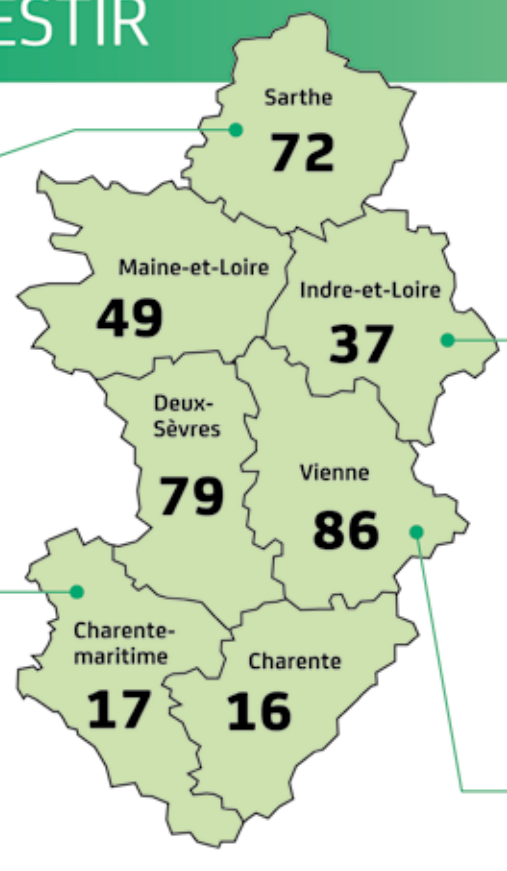
LA TREMBLADE
Les Haubans
• Travaux en cours

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

ANGOULINS
Sunset
• Travaux en cours

PROCHAINEMENT

SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
• Appartements et maisons proche de la plage



GRANDS LOGEMENTS VUES LOIRE

MONTLOUIS-SUR-LOIRE
Esprit Loire
• Travaux en cours

CŒUR DE VILLE

LA RICHE
Liberté
• Travaux en cours

2 PIÈCES DISPONIBLES

TOURS
Parc'Cœur
• Travaux en cours

PORTES DE TOURS

PARÇAY-MESLAY
• Lancement commercial

HYPERCENTRE

TOURS
L'Hôtel des Arts
• Réhabilitation

MAISONS LIVRÉES CLÉS EN MAIN

MIGNÉ-AUXANCES
Les Bois d'Auxance
• Lancement commercial

LES AVANTAGES DU NEUF

- ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
- FAIBLES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ
- LES GARANTIES CONSTRUCTEUR
- FRAIS DE NOTAIRE RÉDUITS

Nexity Tours | tours.nexity.fr

0 800 718 711
Service et appel gratuits

nexity
La vie ensemble

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. Mars 2023.

ACCEPTER DE POSER EN PHOTO AVEC SON CONSEILLER, C'EST AUSSI ÇA LA RELATION DE CONFIANCE CHEZ IM VALORIS.

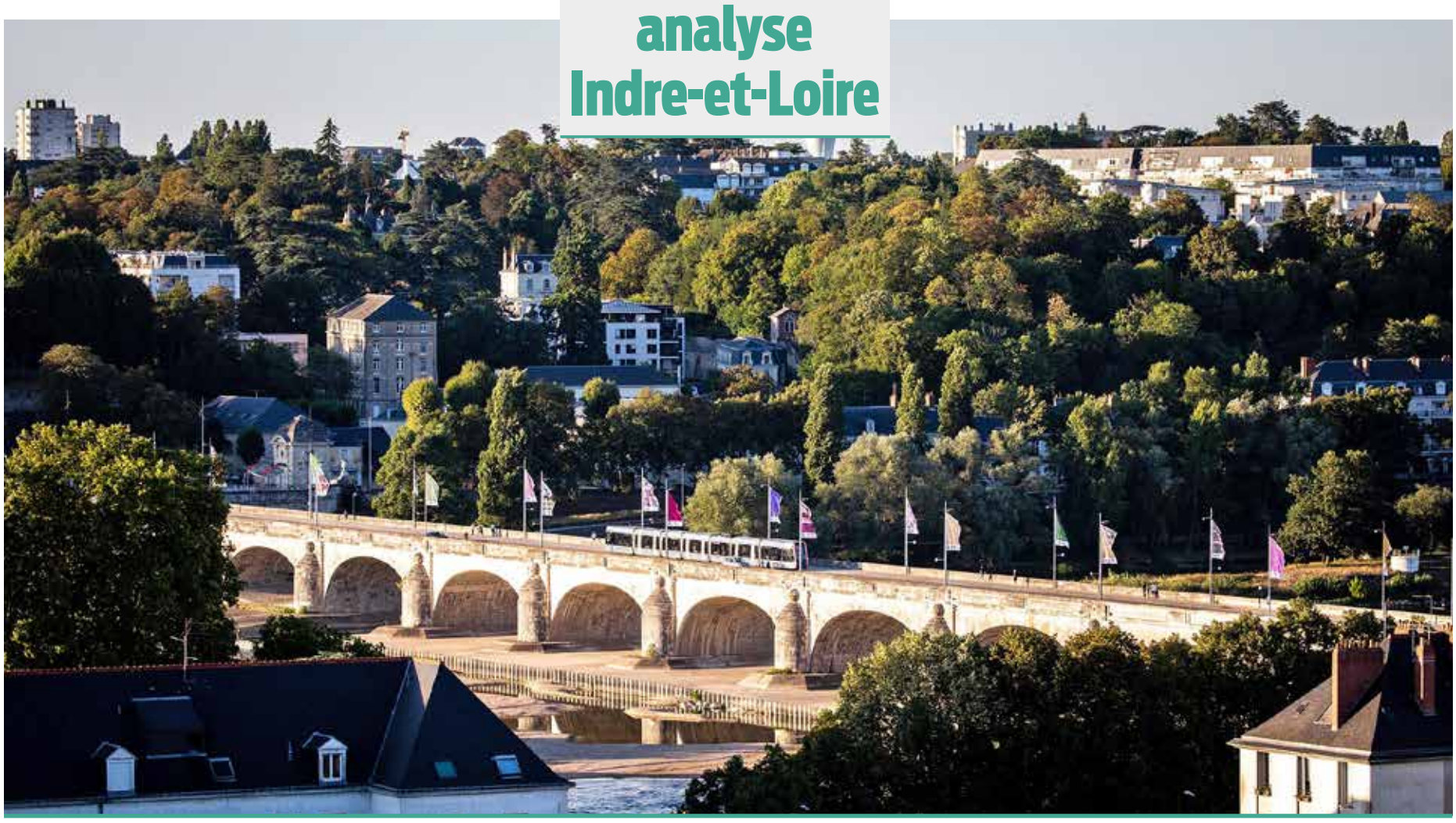
ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION LOCATIVE - SYNDIC - IMMOBILIER D'ENTREPRISE - IMMOBILIER NEUF

CONTACTEZ-NOUS
02 47 200 000 - contact@imvaloris.com
73 rue Marceau & 18 bd Béranger - 37000 Tours

www.imvaloris.fr

IM.Valoris
L'IMMOBILIER INDÉPENDANT

analyse
Indre-et-Loire



(Photo NR, Julien Pruvost)

Retour à la réalité **pour le marché immobilier**

Après une envolée des prix hors normes, post-Covid, le marché immobilier tourangeau marque le pas. Le nombre de transactions baisse et les prix stagnent, au mieux.

Le bateau tangue. Mais ne chavire pas. *« On ne peut pas parler de crise immobilière,* observe Daniel Clémente, nouveau président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) Indre-et-Loire. *Mais le marché est en train de se réguler, et les prix sont en train de s'ajuster. »* À l'image du reste du pays, les ventes de maisons et d'appartements ralentissent depuis septembre dernier, même si le marché reste tendu dans la métropole tourangelle où les biens disponibles sont rares. Le montant des droits de mutations – les frais de notaires grosso modo – a d'ailleurs légèrement fléchi entre 2021 et 2022. *« Nous sommes loin de l'euphorie d'il y a un an : on a une baisse du volume de transactions, plus de produits à vendre et beaucoup moins d'acheteurs, la hausse des prix s'est arrêtée »*, ajoute Vincent Briand, administrateur délégué de la fédération. Romain Nègre, dirigeant de Century 21 Maginot, observe par exemple une inflexion du volume de ses ventes de 5 à 6 % sur un an.

Et certains propriétaires doivent désormais sortir les rames pour trouver leurs acquéreurs. *« Ils commencent à comprendre que la tendance n'est plus à la hausse et qu'il faut revenir à un prix raisonnable de marché,* reprend Daniel Clémente. *Depuis deux ans, les tarifs ont augmenté de 13,1 % dans le département et cette croissance n'est pas corrélée à la capacité d'acquisition des clients ! »* Les futurs propriétaires ne se jettent plus tout feu tout flamme dans l'aventure de l'achat, pas plus que dans celle de la construction individuelle. *« L'époque où on faisait une visite par vente, c'est terminé,* observe Christophe Rousseau, directeur de Citya Métropole. *Les gens réfléchissent beaucoup plus, mesurent, pèsent, comparent ».* D'autant que les banques, plus sourcilleuses, sont contraintes de ne pas dépasser un taux d'endettement de 35 % et un taux d'usure (frais de garantie, d'assurance, etc.) de 4 %, depuis le 1er mars pour les prêts sur vingt ans et plus. Elles exigent aussi davantage de garanties, avec, en général un apport de l'ordre de 10 à 15 %.

« Les gens réfléchissent beaucoup plus, mesurent, pèsent, comparent. »

Conséquences: les refus de prêts augmentent, notamment chez les primo-accédants, particulièrement impactés, mais pas seulement. *« Une partie de notre clientèle, celle âgée de plus de 40 ans, se voit refuser ses emprunts en raison du taux d'usure et du coût trop élevé des assurances »,* observe Christophe Rousseau. Cerise sur le gâteau, l'augmentation des taux d'intérêt, qui ont plus que doublé en un an pour atteindre environ 3%, diminuant mécaniquement le pouvoir d'achat des acquéreurs potentiels. *« Avec le même niveau de remboursement sur 25 ans, de 1.000 € par mois par exemple, un couple qui pouvait emprunter 250.000 € il y a un an, n'a plus qu'une enveloppe comprise entre 210.000 et 213.000 € »*, illustre Romain Nègre. Alors oui, les candidats à la propriété sont plus regardants, et notamment sur les notes énergétiques des appartements et maisons. *« La valeur verte d'un logement est de plus en plus prise en compte dans son prix de vente »*, prévient Vincent Briand. Faisant chuter le prix des *« passoires énergétiques »*. Pendant ce temps-là, le coût des matériaux grippe le secteur du neuf. Mais les loyers continuent, eux, de grimper en flèche…

Flore Mabilleau

en chiffres

2.215 €

C'est le prix moyen, au mètre carré, des maisons en Indre-et-Loire, 2.697 € pour les appartements. En comparaison, les tarifs en Loir-et-Cher s'élèvent respectivement à 1.568 € et 1.570 €. (Meilleurs agents)

124 M€

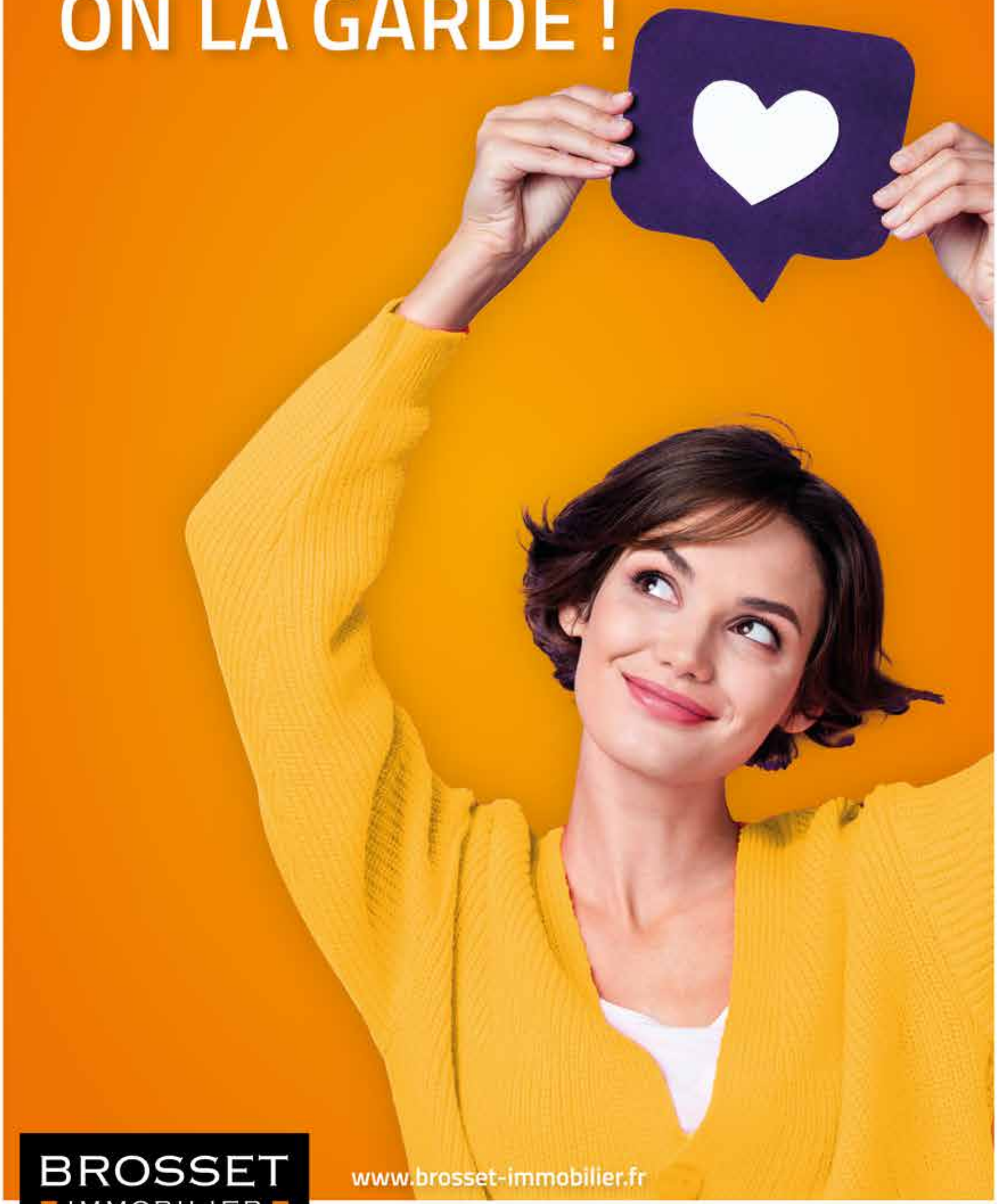
C'est le montant des droits de mutation en Indre-et-Loire en 2022, en légère baisse par rapport à 2021, où ils s'élevaient à 126 millions d'euros. Un chiffre qui atteignait 101,5 millions d'euros en 2019. (Source Direction générale des finances publiques d'Indre-et-Loire)

13,1 %

C'est en pourcentage, l'augmentation des prix de l'immobilier dans le département ces deux dernières années, selon la Fédération nationale de l'immobilier. Des prix qui, désormais, stagnent, au mieux.

QUAND ON A
LA BONNE AGENCE...

ON LA GARDE !



BROSSET
IMMOBILIER

www.brosset-immobilier.fr

L'AGENCE DES TOURANGEAUX **DEPUIS PLUS DE 50 ANS**

Achat - Vente | Location | Gestion | Syndic | Entreprise & Commerce

Tours

Le marché fléchit mais ne flanche pas

Les Halles-Cathédrale

Même dans le triangle d'or de Tours, entre Loire et grands boulevards, appartements et maisons ne se vendent plus comme des petits pains. Les délais de vente s'allongent, les montants des biens à vendre peuvent être réévalués, mais les primo-accédants auront encore bien du mal à y devenir propriétaires… Car les prix restent élevés, à plus de 4.000 € du m² pour une maison, près de 3.500 € pour un appartement. Bed and Family a ainsi vendu à un investisseur un immeuble entier composé de quatorze studios, d'une surface totale de 238 m², sur les quais de Loire pour… 1,2 million d'euros, soit plus de 5.000 € le mètre carré ! Dans le quartier cathédrale, Century 21 Maginot a commercialisé un bien récent, et donc rare pour le quartier : un appartement de 71 m², type 3, balcon et stationnement en sous-sol, pour 293.000€, soit 4.126 € le m². *« Il est resté une semaine »*, observe Romain Nègre, le dirigeant de l'agence. En revanche, les passoires énergétiques subissent, dans certains cas, une sacrée décote. *« Nous avons vendu dans le Vieux-Tours un petit studio pour 60.000 €, là où, il y a huit mois, il valait 80.000 € car la note énergétique était en G,* note Daniel Clémente, de Keller Williams Connecta. *Nous n'avons pas trouvé de solution pour améliorer cette note : sur de petites surfaces et en secteur sauvegardé, c'est compliqué… »* Dans cet hypercentre, les projets neufs sont rares. Et très chers. En haut de la rue Nationale, la Société d'équipement de Touraine (SET) lance la commercialisation de trente logements du T1 au T4 de 105 m², avec terrasse de 85 m² sur les deux derniers niveaux. À un tarif encore indéterminé à ce jour, mais qui sera forcément élevé.

(Photo NR, Julien Pruvost)

Prix moyens au m² : 3.577 € pour un appartement, 4.295 € pour une maison (Meilleurs agents).

en chiffres

27.000 €

C'est le prix auquel a été vendu un parking de 12 m² en centre-ville de Tours, après un autre à 25.000 €, par Citya.

3.182 €

C'est le prix moyen, au m², des appartements à Tours, contre 3.542 € pour les maisons. (Meilleurs agents)

7

C'est le nombre d'appartements neufs encore disponibles dans le programme le Cour de Consuls, en centre-ville de Tours. Des logements – livrés fin 2023 – du studio au type 3, d'une valeur de 159.000 à 612.000 €, éligibles aux programmes de défiscalisation.

Velpeau-Beaujardin

(Photo NR, Flore Mabilleau)

Prix moyen au m² à Beaujardin : 2.458 € pour un appartement, 3.082 € pour une maison (Meilleurs agents).

À deux pas de la gare, coincés entre les grands boulevards, les voies de chemin de fer et l'autoroute, bienvenue dans l'ancien quartier ouvrier de Velpeau, où les appartements et maisons à vendre restent rares. Et à des prix très variables, entre le nord – plus coté – et le sud. Si le prix moyen lorgne du côté des 3.880 € du m² pour les maisons et des 3.000 € côté appartement, il peut fluctuer de 2.100 à 4.300 € du m², selon les adresses. Comme ailleurs, les passoires énergétiques voient leur prix dégringoler. Un immeuble, à proximité de la gare, composé de cinq studios sur 90 m² est parti pour 160.000 €. *« Il s'est vendu très vite, acheté par un investisseur ; mais derrière, il y a 150.000 € de travaux à réaliser… »,* commente Daniel Clémente de Keller Williams Connecta. Dans le prolongement, en suivant l'autoroute, les prix de Beaujardin, un quartier organisé autour de son parc, ont eux aussi flambé ces dernières années. Ce petit *« village »*, qui était l'un des derniers convoités de Tours centre pour les primo-accédants, devient de moins en moins accessible. *« Une maison que j'ai vendue 235.000 € il y a deux ans pourrait se vendre 280.000-300.000 € aujourd'hui,* observe Cyriaque Laffargue, de LGV Immobilier, installé sur place depuis huit ans. *Le budget d'une maison, ici, c'est au moins 300.000 €. »*

Prébendes

Avec ses fières maisons bourgeoises et son jardin à l'anglaise, le marché immobilier des Prébendes semble aussi immuable que la Couronne d'Angleterre. Les crises l'effleurent sans vraiment le bousculer. Sans doute parce que les prix y sont tels que les petites et moyennes bourses – les plus impactées par l'actuelle hausse des taux d'intérêt – ne peuvent y prétendre… Une demeure de 120 m², quatre chambres, petit sous-sol, jardinet de 50 m², s'est vendue 600.000 €, soit 5.000 € du m². *« Cette maison est partie en trois jours, au-dessus de l'estimation qui avait été faite par les trois agences consultées,* observe Vincent Briand d'ERA Immobilier. *Mais elle réunissait tous les critères demandés. »* Lucilia B. Immobilier s'est occupée de la vente d'une belle bâtisse de 230 m², du cachet, vue sur les séquoias géants, avec jardin, garage et dépendance, pour… 900.000 €, soit 3.900 € au m². À la limite nord du quartier – plus coté que le sud – à deux pas des Halles, Stéphane Plaza Tours-Ouest a vendu une demeure de 117 m², entièrement refaite avec un terrain de 200 m² pour 490.000 €, soit 4.200 € du m². *« Elle est partie en une semaine ! »* s'exclame Guillaume Adrien, le cogérant de l'agence. Certains biens avec travaux trouvent aussi preneurs. Comme ce particulier tourangeau de 170 m² avec jardin de 80 m². *« C'est un bien qui va sans doute revenir à un peu moins d'un million d'euros à l'acquéreur,* note Daniel Clemente de Keller Williams Connecta. *Il est parti en deux mois de commercialisation ! »*

(Photo NR, Julien Pruvost)

Prix moyens au m² : 3.577 € pour un appartement, 4.295 € pour une maison (Meilleurs agents).

Dans la métropole, les loyers poursuivent leur ascension

C'est une longue ascension, sans sommet à l'horizon. Les loyers tourangeaux vont-ils, un jour, cesser d'augmenter ? Au 1er janvier 2020, le loyer médian d'un logement locatif privé s'élevait à 10,20 euros par mètre carré au sein de Tours Métropole, soit un montant médian de 513 euros par mois, hors charges, avance une étude de l'Observatoire des loyers, publiée en septembre 2022. Comparée à un panel de huit agglomérations comparables, la préfecture d'Indre-et-Loire *« se positionne comme étant la seconde agglomération la plus onéreuse avec l'Eurométropole de Strasbourg, derrière Rennes Métropole»*. Selon le baromètre SeLoger, le prix moyen au m² avait même atteint 13 € du m² en décembre 2022. *« La hausse des prix des loyers s'élève à près de 4 % chaque année depuis environ quatre ans,* observe Christophe Rousseau, directeur des agences Citya de Tours Métropole qui gère 5.500 lots. *Un T2 qui se louait 470 - 480 € coûte aujourd'hui entre 550 et 580 € par mois. »* Bien que les loyers des biens énergivores (classés F et G) ne puissent plus être augmentés depuis août 2022... Les potentiels locataires ont donc du mal à trouver chaussure à leur pied. Et si on en croit les projections des spécialistes, la situation pourrait ne pas s'améliorer, les passoires thermiques étant progressivement interdites à la location. *« Selon mes calculs, près de 1.800 biens vont disparaître de ce marché dans la métropole »,* avance Vincent Briand, administrateur délégué de la Fnaim. *« On ne construit pas assez,* ajoute Christophe Rousseau. *On va repousser les gens à l'extérieur des villes, les centres ne seront louables que par des personnes aisées, c'est problématique... »*

(Photo NR, Jérôme Dutac)

Casernes Beaumont-Chauveau : le projet défini

(Photo NR, Flore Mabilleau)

« Les Beaumonts, saison 2 ». Cela ressemble à une nouvelle série Netflix, c'est en fait le nom de la deuxième édition de la programmation sociale et culturelle du tiers-lieu éponyme (re) lancée le 1er avril dernier. Le symbole d'un lieu en pleine ébullition ! Car le projet de l'ancienne friche industrielle des Casernes Beaumont-Chauveau, soit 10 ha au nord du quartier Giraudeau, a enfin été dévoilé... près de douze ans, tout de même, après la création de la zone d'aménagement concertée. Cette vaste dent creuse au cœur de la ville va accueillir, à terme, un nouveau quartier composé d'environ 780 logements, dont 301 – ceux dits du projet immobilier baptisé « Carré Rabelais » – pour qui les travaux ont déjà commencé. Mais qui comprendra aussi des bureaux et des commerces ainsi que la Maison du Bois (sur 583 m²). L'incubateur d'entreprises dans le domaine des biomédicaments – le Health Tech Station et ses 5.400 m² - va également s'élever, d'ici deux ans, sur cette zone. Suivra l'édification du nouveau Centre chorégraphique nationale de Tours (CCNT) – au projet et aux dimensions revues à la baisse – tandis que l'école Maryse-Bastié sera déplacée. Enfin, le nouveau nouveau tracé de la deuxième ligne de tramway – cette Arlésienne tourangelle - devrait desservir ce quartier pensé avec circulations douces et espaces verts.

Febvotte-Strasbourg-Giraudeau

Au sud du chic quartier des Prébendes, entre l'avenue Grammont et le boulevard Tonnellé, s'étend un vaste quartier résidentiel où s'entremêlent appartements et demeures. À Febvotte, où la maison d'arrêt de Tours siège à deux pas de jardins ouvriers en renouveau, les habitants ont changé de visage ces dix dernières années. Les anciens propriétaires vieillissants laissent petit à petit leur place à une population plus jeune. *« Les acquéreurs ont rajeuni, nous avons davantage de primo-accédants qu'ailleurs, ce qui dynamise le secteur »*, observe Guillaume Adrien, cogérant de Stéphane Plaza Tours-Ouest. Même si leurs financements, actuellement, sont plus complexes à obtenir en raison de l'augmentation des taux des prêts immobiliers. L'agence a toutefois vendu une maison de 130 m² pour 455.000 € (soit 3.500 € du m² !) sur une parcelle de 355 m². *« Elle est partie assez rapidement, mais elle dispose de belles prestations, un grand jardin, une dépendance, aucun vis-à-vis, quatre chambres, etc. »*, analyse-t-il. Dans le prolongement, vers l'ouest, la verte place de Strasbourg et son charmant marché attire toujours les amateurs de particuliers avec jardinets. *« Les maisons s'y négocient à plus de 400.000 € »,* observe Daniel Clémente de Keller Williams Connecta. Toujours plus à l'ouest, le quartier Giraudeau, dont le nord est en mouvement avec l'aménagement des casernes Beaumont-Chauveau *(lire ci-contre)*. Orpi la Centrale Immobilière a vendu, dans ce secteur, un type 2 de 51 m² avec terrasse et parking privatif en sous-sol pour 145.000 € soit 2.843 € le m².

(Photo NR, Julien Pruvost)

Prix moyen au m² à Febvotte : 2.779 € pour un appartement, 3.414 € pour une maison.

Paul-Bert Saint-Symphorien

(Photo NR, Flore Mabilleau)

Prix moyen au m² à Paul-Bert : environ 3.300 €.

Pour gagner le centre-ville, cinq minutes de marche sur le pont de fil suffisent. Dans le quartier Paul- Bert, longeant le fleuve du pont Wilson jusqu'à l'autoroute, *« c'est vraiment une vie de village où les gens se connaissent »*, commente Alice Couton, consultante immobilière pour Coldwell Banker Turones Properties et habitante du secteur. Cette dernière a vendu le dernier terrain vierge – 148.400 € pour une surface de 391 m² – il y a un peu plus d'un an, où une maison est actuellement en train de pousser. Les prix, dans ce quartier où les biens sont rares, avoisinent les 3.300 € du m². L'agence y commercialise actuellement une maison bourgeoise avec dépendances de 340 m², pour 995.000 €, soit un peu moins de 3.000 € le m². Juste au-dessus de Paul- Bert, en hauteur, s'étend Saint-Symphorien, avec ses appartements et ses nombreuses demeures avec jardins. *« Il attire les profils citadins qui cherchent à tout faire à pied, avec son tramway, ses bus et ses voies douces qui permettent de circuler facilement »*, détaille Roman Nègre, le directeur de Century 21 Maginot. L'agence vient par exemple d'y vendre une maison en parfait état, cinq chambres, d'une surface de 170 m² habitable, avec un très beau jardin. Le tarif ? 550.000 € soit un peu plus de 3.200 € le m².

Le risque inondation et ses implications immobilières

Où que vous habitiez à Tours entre la Loire et le Cher, il est fort probable que votre logement soit situé en zone inondable. Or, on sait qu'un jour, les cours d'eau vont se réveiller et se répandre un peu partout dans l'espace urbain, comme ce fut le cas en 1846, 1856 et 1866. Sauf dans le périmètre le plus ancien de la ville, soit *« l'hypercentre qui va des immeubles du bord de Loire jusqu'à la cathédrale et qui s'arrête grosso modo à la place des Halles »*, décrit Bestabée Haas, adjointe déléguée à la biodiversité, à la nature en ville, à la gestion des risques et à la condition animale. Une partie de Paul-Bert, du coteau de Marmoutier et des Fontaines, pourrait également se retrouver, un jour, noyé. Sans parler de la centaine de logements de l'île Aucard, cette bande de terre d'anciens jardins familiaux entre le pont de fil et celui de Mirabeau, qui se situent carrément *« dans le lit mineur du cours d'eau »*, prévient Bestabée Haas. Un risque d'inondations qui a des répercussions directes sur l'urbanisme. *« Les nouveaux d'immeubles de plus de dix logements doivent avoir leur rez-de-chaussée occupé par des espaces non habitables,* commente l'adjointe à la mairie de Tours. *Pour les projets de moins de dix logements, la construction d'une pièce refuge de 9 m² minimum, au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues du secteur est également obligatoire. »* Même dans le cas d'une extension, par exemple, les contraintes sont importantes : sans premier étage à la bonne hauteur, une augmentation de la surface de l'habitation sera interdite !

(Photo Adobe Stock)

alizé

CONTRÔLES & DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Gaz
Plomb
Amiante
Termites
Loi Carrez
Électrique
Énergétique
ERP

Pour vos transactions et locations, intervention rapide sur tout le département.

Pour vos travaux et démolitions, n'hésitez-pas à nous consulter

Contactez-nous ! 02 47 804 873

alize37.fr

FIDI

Publi-reportage

Vous vous demandez comment obtenir une valeur fiable de votre bien immobilier ?

La réponse est simple : il vous suffit de contacter L'immothèque.

Spécialiste de l'immobilier Tourangeau, notre agence vous offre une estimation fiable sur la métropole de Tours et ses environs.

Réalisée sur place, celle-ci se base sur des éléments vérifiables et une méthode éprouvée.

Vous êtes prêt à vendre votre maison ou votre appartement sur la métropole de Tours ?

Dans ce cas, il est indispensable de l'évaluer au juste prix.

Une bonne estimation immobilière représente à la fois un énorme gain de temps et d'argent.

Effectivement, une valeur juste vous permet de trouver rapidement un acheteur sérieux peu enclin à négocier. Trop cher, vous ne vendrez pas et pas assez cher, vous vendrez vite mais perdrez peut-être de l'argent.

Voici quelques critères que nous prenons en compte afin d'estimer la valeur d'un appartement par exemple :

- nombre de pièces
- surface habitable
- qualité des finitions
- situation dans la métropole de Tours
- vue
- année de la construction
- état général du bâtiment
- type de chauffage
- performances énergétiques
- état des installations techniques
- commerces de proximité et leur distance
- ...

C'est seulement sur la base de toutes ces informations que nous estimerons votre bien au prix le plus juste.Ceci en toute humilité car ce n'est pas une science exacte ;-)

N'hésitez donc plus et demandez votre évaluation sur la métropole de Tours en nous appelant au **06 61 10 75 75**.

Nous reviendrons vers vous dans les plus brefs délais pour fixer une date rapide de rendez-vous.

L'IMMO THÈQUE
Tout pour votre bien !

Agence immobilière L'immothèque

43 boulevard Heurteloup à Tours

www.limmotheque.fr

Rives du Cher/Fontaines/ Deux-Lions

(Photo NR, Julien Pruvost)

Prix moyen au m² pour un appartement aux Fontaines : 2.200 € (Meilleurs agents).

Certains quartiers ressentent davantage les secousses du marché immobilier. Ceux des Rives-du-Cher ou des Fontaines, prisés des primo-accédants, en font partie. *« Les premières baisses de tarifs observés sont souvent sur les grandes copropriétés : ce sont les dernières à avoir augmenté et les premières à subir le ralentissement,* observe Franck Huby, responsable transactions pour Orpi La Centrale Immobilière. *On y constate une légère inflexion des prix de l'ordre 3 à 7 % en fonction des logements. » « Aux Rives-du-Cher, nous avons vendu un appartement de 91 m² à 149.000 € frais d'agences inclus, soit 1.600 € du m², qui était affiché à 190.000 €, soit plus de 2.000 € du m² »*, confirme Daniel Clemente, de Keller Williams Connecta. Stéphane Plaza Tours-Ouest a trouvé un acquéreur pour un 72m², 120.000 €, soit presque 1.600 € du m². *« Il a été vendu assez vite, en trois semaines, car le prix était assez attractif,* observe Guillaume Adrien le cogérant de l'agence. *Les propriétaires ont encore tendance à se baser sur les tarifs d'après Covid, mais à 140.000-150.000 €, il ne partait pas ! »* D'autant plus que les notes énergétiques dégradées dans du collectif effraient les potentiels acheteurs. Côté des Deux-Lions, les grands chantiers ont débuté, avec au programme, une résidence étudiante, et deux écoles, Brassart et Cefim.

Tours-Nord

C'est le secteur qui s'est le plus construit ces dernières années. Et où les prix peuvent faire des bonds. *« Il y a plusieurs Tours-Nord, avec des quartiers très recherchés où l'accès au tram donne une plus-value aux logements,* observe Vincent Briand, d'ERA Immobilier. *Monconseil – labellisé écoquartier - a pris beaucoup de cote, les prix y sont à plus de 3.000 m² : il y a une vie de quartier, avec des commerçants, de nombreux jeunes s'y sont installés, etc. Mais il reste un secteur moins recherché au nord de l'avenue de l'Europe, excepté dans le quartier des Douets. »* Du côté des Tourettes, qui compte de nombreux immeubles des années 70, Century 21 Maginot a vendu un type 3 de 50 m² avec cave mais sans extérieur, pour 113.000€ soit 2.260 € du m². Dans la rue Daniel-Meyer, traversant le secteur d'est en ouest, *« il n'y a que des immeubles qui ont moins de quinze voire moins de dix ans »*, reprend Vincent Briand. Son agence y a vendu un appartement de 48 m² pour 155.000 €, soit environ 3.200 € du m². *« Il est parti en deux mois »* observe-t-il. Keller Williams Connecta a trouvé acquéreur *« en quinze jours »* pour un type 3 de 70m² avec terrasse à 195.000 €, soit presque 2.800 € le m². Par ailleurs, Tours-Nord reste le secteur de la ville où l'on construit le plus! Avec notamment trois grands sites où vont pousser de nombreux appartements : près de la Petite Arche, Bouygues Immobilier va construire 400 logements, le site des anciens abattoirs va en voir naître 400 autres, sans compter le projet, à l'est, des Hauts de Sainte-Radegonde !

(Photo NR, Julien Pruvost)

Prix au m² à Sainte-Radegonde : environ 2.900 € (Meilleurs agents).

en chiffres

8.000

C'est le nombre de logements vacants que compte Tours, soit 12,2 % du parc privé, alors que la moyenne nationale n'atteint que 8,2 % ! (Source Insee)

137.850

Voici le nombre d'habitants qu'a comptabilisé l'Insee, en 2020, dans la préfecture d'Indre-et-Loire, soit 0,2 % de plus que par rapport à 2014, ce qui correspond à 1.725 habitants en valeur absolue. En comparaison, Orléans rassemble 117.026 habitants.

122 millions d'euros

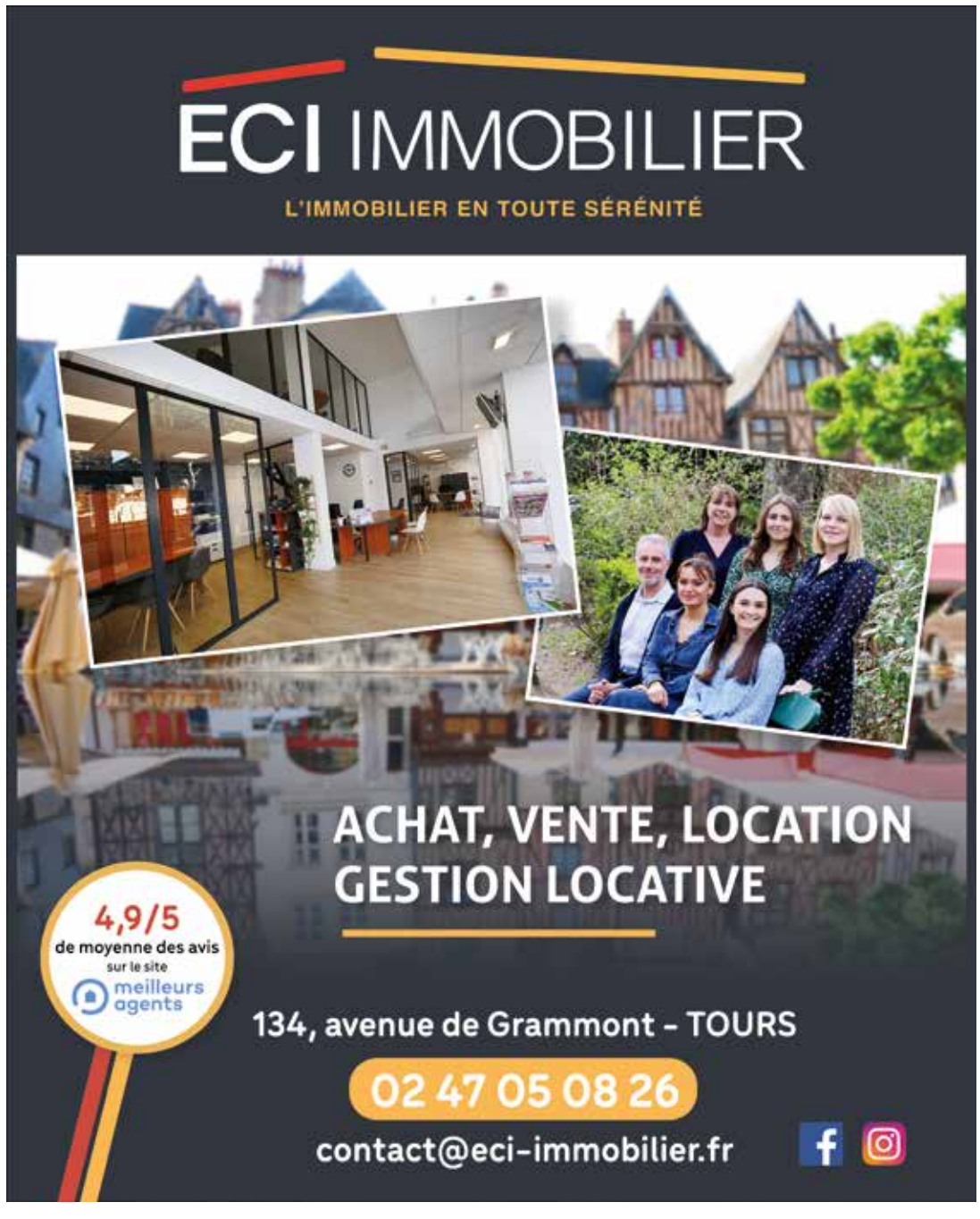
C'est le montant consacré à la restructuration ou à la reconstruction d'écoles à Tours, sur dix ans. (Source Ville de Tours)

12.660

C'est le nombre d'arbres et d'arbustes qui ont été plantés en 2022 à Tours, soit plus de 30.00 depuis le début du mandat. (Source Ville de Tours).

240 millions

C'est le montant, en euros, du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, financé en grande partie par l'État, qui va transformer le quartier du Sanitas, avec l'objectif d'en faire un écoquartier. (Source Anru)



Les étudiants **bientôt logés à neuf**

Dans tous les secteurs de Tours, des logements étudiants sont en cours de construction ou devraient sortir de terre, à moyen terme.

Trouver son nid douillet, c'est le challenge annuel de milliers d'étudiants. Ils sont environ 35.000 à se former sur les bancs de la fac tourangelle, dont presque 17.000 domiciliés en dehors de Tours et de la métropole. *« Pour eux, c'est de plus en plus dur d'arriver à se loger »*, observe Quentin Verrier, responsable du service location de Bed and School. Une problématique que n'ignore pas la mairie. *« Avec le Crous et les promoteurs privés, nous essayons d'avoir un équilibre entre l'offre et la demande sur le territoire »*, observe Cathy Savourey, adjointe à l'urbanisme. Des projets de constructions, débutés ou à venir, vont venir muscler l'offre locative.

À Tours-Nord. Le promoteur Exeo Promotion a commencé la construction, avenue Maginot, sur la ligne de tramway, d'une résidence de 167 logements qui devraient être livrés horizon 2024. Plus au nord, sur l'ancien site Gelco, près de la petite Arche, cinquante autres logements doivent sortir de terre à destination *« des étudiants et des jeunes actifs »*, précise Cathy Savourey.

À Tours Centre. Juste à côté de la gare, l'ex-maison du cheminot doit accueillir 111 appartements. *« En raison du récent incendie qui a ravagé le bâtiment, le projet a pris du retard »*, commente l'adjointe à l'urbanisme. Les appartements pourraient être livrés en 2025. Un peu plus loin, au cœur du Sanitas, une résidence étudiante est également à l'étude dans le cadre du projet de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Aux Deux-Lions. Bouygues devrait livrer cette année une résidence de 222 chambres étudiantes, au cœur d'un campus qui réunira les écoles Brassart, le Cefim et Excelia. Deux autres projets de moyen terme pourraient, s'ils aboutissent, augmenter le nombre de logements étudiants dans ce quartier : celui du Crous qui ambitionne de créer 100 appartements et celui du Green Tech Center, un programme dans lequel 130 logements étudiants sont prévus.

Tours Sud, aux Fontaines. Sur l'ancien site de l'Escem, Touraine Logement doit construire une résidence sociale étudiante d'une cinquantaine de logements ; un autre programme prévoit la construction de 132 appartements, qui seront également destinés aux jeunes actifs.

Fl. M.

Aux Deux-Lions, Bouygues Immobilier construit le nouveau campus. (Photo NR, Flore Mabilleau)

Parrainer vos proches va vous rapporter gros !*

Nouvelle façade de votre agence à Tours Centre !

Orpi | L'esprit coopératif, ça change l'immobilier.

Orpi La Centrale Immobilière Tours
15 Av. de Grammont - 02 47 70 15 15
www.orpi.com/lcitours

Logements : les grands projets **de la société d'équipement**

Une vingtaine d'opérations de la Société d'équipement de Touraine concernent directement le logement en Indre-et-Loire. Tour d'horizon d'une poignée d'entre eux.

C'est le principal aménageur local. La société d'équipement de Touraine (SET) – dont les trois principaux actionnaires sont le Département, la Ville de Tours et la Métropole – mène une centaine d'opérations en Indre-et-Loire dont plus d'une vingtaine concernent directement des logements. Zoom sur une poignée d'entre eux.

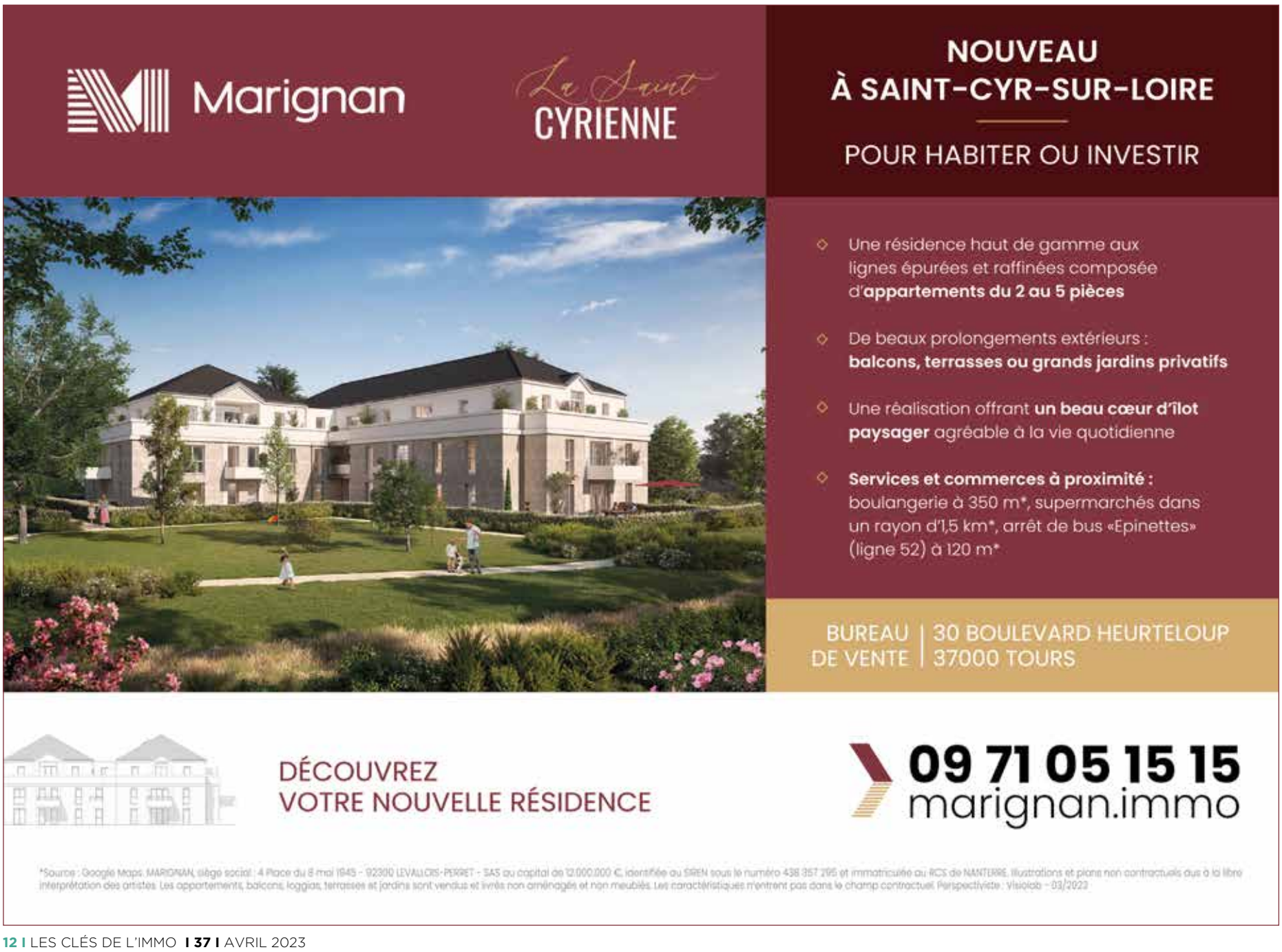
Les grandes opérations à Tours. Aux Deux-Lions, la SET a supprimé 196 places de parking le long du cinéma CGR pour libérer, à terme, une surface totale de 25.000 m². Le programme comptera *« environ 250 logements, avec un tiers en accession libre, un tiers en accession à la propriété, et un tiers de logement social »*, détaille Clément Minier, le directeur de la structure. La commercialisation doit être lancée en juin. Plusieurs autres programmes avancent dans la préfecture d'Indre-et-Loire, dont celui des Casernes Beaumont-Chauveau *(lire en p.8)*, celui de la clinique Saint-Gatien (12.500 m² en face de la cathédrale) ou de l'îlot Vinci juste à côté de la gare, qui devrait devenir un hôtel 5 étoiles. Sur ces deux derniers projets, la SET se refuse à communiquer, à ce stade. Dans le haut de la rue Nationale, la démolition des frères Berthom est en cours pour laisser place à trente appartements. Le lancement de la commercialisation de ce programme doit avoir lieu ce mois-ci.

Les Hauts de Montlouis. *« C'est une des plus grosses opérations d'aménagement du département »*, détaille Clément Minier. Les Hauts de Montlouis, inaugurés en 2016, ce sont près de 35 ha d'un écoquartier labellisé par l'État, dont la construction doit s'étaler sur encore près de quinze ans. *« Nous avançons doucement pour permettre à la population de s'intégrer et de s'installer »*, détaille Vincent Morette, le maire de la commune. Près de 250 logements ont déjà été livrés. En tout, leur nombre s'élèvera de 800 à 900 – du collectif, de la maison individuelle, etc. – dont 20 % de logements sociaux, sur ce site qui se veut intergénérationnel.

Les Gués de Veigné. Derrière une petite forêt, vingt hectares devraient être urbanisés. Une vaste emprise au sol pour un programme en train d'être redéfini. *« L'opération est en pause pour pouvoir la reconcevoir avec plus d'espaces verts, plus d'attention au développement durable, etc. »*, détaille Clément Minier.

Fl. M.

La brasserie des frères Berthom, en haut de la rue Nationale, doit céder sa place à trente logements. (Photo NR, Flore Mabilleau)



Joué-lès-Tours

En première couronne, des biens toujours convoités.

Centre-ville

Joué-lès-Tours est en pleine dynamique. La ville a gagné 1.000 habitants ces six dernières années. Et le marché immobilier suit en 2023 : les stocks de biens rentrent. *« C'est un vrai changement depuis janvier,* détaille Karim Benhida directeur de l'agence Century 21 Grand Sud. *Les gens s'empressent de vendre, à cause de la montée des taux bancaires. Le prix des maisons avec travaux et des collectifs baissent. Les acheteurs, eux, prennent le temps de la réflexion. Les ventes se font désormais sous trois semaines à un mois. »* À Orpi-Cabinet jocondien, Rodolphe Maia constate *« une demande plus qualitative en raison des conditions bancaires ; moins de primo-accédants aussi ou alors avec un apport »*. Les budgets diffèrent selon la localisation : ils partent de 80.000 € vers les Quatre-Bornes, pour atteindre 700.000 € pour une maison dans le secteur de la rue du Gravier, accolée à Chambray-lès-Tours, secteur le plus prisé. Boulevard de Chinon, Century 21 a vendu une maison de 85 m², pour quatre pièces avec un terrain de 380 m², à 200.000 €. Une autre de 110 m² avec 600 m² de terrain, à Saint-Gatien, est partie à 320.000 €. Du côté des appartements, la demande est forte aussi, exceptée à La Rabière qui pâtit toujours de son image. Pour un T3, la fourchette va de 75.000 € à 170.000 € selon les ventes de Century 21. Orpi-Cabinet jocondien a négocié un T3 de 63 m² avec terrasse à 158.000 € net vendeur. Un autre de 60 m², rue des Martyrs, s'est vendu à 103.000 € net vendeur pour un couple qui investit dans la location.

(Photo Aurélie Dunouau)

Prix moyen au m² : 2.500 € pour une maison, 2.110 € du m² pour un appartement

en chiffres

38.750

La 2e ville du département compte 38.750 habitants en 2020, selon l'Insee. Soit 1.000 habitants de plus qu'en 2014.

32,41 km²

La ville s'étend sur des quartiers d'habitation très différents, du centre à La Rabière, en passant par le lac des Bretonnières, jusqu'à la faculté de Grandmont.

182.000 €

C'est le prix d'un terrain de 1.000 m² vendu aux Grands Chênes par Century 21 Grand Sud. Un 500 m² se vend entre 130.000 et 150.000 €.

Le boum des constructions

(Photo archives NR, Alexandre Métivier)

Rue des Martyrs et de la Résidence, avenues de Bordeaux et de Pont-Cher, ce sont près de cinq cents logements qui vont sortir de terre ces prochains mois. Avenue de Bordeaux d'abord, une résidence étudiante de 112 logements et deux bâtiments de 43 et 21 appartements devraient être livrés au deuxième trimestre de 2024. Deux autres résidences étudiantes, rue de Béguine et boulevard Jean-Jaurès, compteront également une centaine de logements chacune. Courant 2023, les 32 logements de l'avenue de Pont-Cher ainsi que les 57 logements du bâtiment de la rue des Martyrs sont attendus.

Les projets de construction battent aussi leur plein. Celui, d'ampleur, annoncé par la Ville sur le site de Michelin comprendrait de 1.300 à 1.600 logements d'ici à quinze ans. Dans la Zac des Courelières, 600 logements seraient répartis sur les 30 ha du site, majoritairement en habitations individuelles. À La Barachonnerie, le projet de la Ville évoque des maisons non jumelées sur des espaces verts. Enfin, dans le centre-ville, une réflexion est en cours pour le réaménagement de la rue Jules-Ferry où des logements pourraient voir le jour sur le stade de football.

Locations

À Joué-lès-Tours, un bien en location ne reste pas longtemps vacant voire pas du tout, car les candidats sont nombreux à attendre un logement. *« La demande qui cartonne est la maison individuelle, elle fait fureur à Joué et n'a pas de prix. C'est recherché jusqu'à 1.500 € par mois »*, estime détaille Karim Benhida directeur de l'agence Century 21 Grand Sud. Quartier de Beaulieu, il loue une maison de 5 chambres à 1.300 € par mois, sans les charges. Du côté des appartements, les T2 et T3 ont la cote : chez Century 21, une liste d'attente existe pour ce type de biens. La demande est également importante pour les T1, avec les étudiants de Grandmont et des Deux-Lions. Ils se louent aux alentours de 400 € par mois.

L'agence Orpi-Cabinet jocondien loue facilement ses biens s'ils sont à proximité du tramway. *« C'est un critère essentiel. Les T2 et T3 qui partent sont ceux proches du tramway et des commodités, avec une place de stationnement »*, explique Charlotte Kervaon, conseillère locative chez Orpi. Dans le centre-ville, à 100 m du tram, l'agence a récemment loué un T2 de 53 m² à 576 € charges comprises. À peine plus loin, un T3 de 63 m² avec balcon s'est loué 700 € avec les charges.

Des charges locatives qui explosent et deviennent un sujet majeur. *« On a des locataires qui habitent des immeubles des années 70 avec chauffage collectif, dont les charges augmentent de 30 % et qui ont des régularisations de 2.000 à 3.000 €. Cela impacte leur budget »*, ajoute Charlotte Kervaon. Karim Benhida a même vu un T2 passer de 180 € à 290 € de charges en eau et chauffage, un poids pour une dame âgée qui ne peut plus payer.

(Photo Aurélie Dunouau)

Fondettes/Luynes

(Photo Aurélie Dunouau)

Prix moyen : 3.000 € du m² pour une maison à Fondettes, 2.550 € à Luynes.

« Les prix arrêtent d'augmenter et le marché semble s'équilibrer mais, sur Fondettes, je ne crois pas à une baisse car nous avons beaucoup plus d'acheteurs que de vendeurs sur le secteur », remarque Cédric Ballereau, gérant de l'agence ORPI Foucard et Ballereau. En dessous de 300.000 €, difficile d'acquérir un bien à Fondettes - où se vendent plutôt des surfaces moyennes et grandes. À ce prix, vous pouvez par exemple trouver dans le centre, une maison des années 80 en très bon état, avec un Diagnostic de performance énergétique (DPE), de 135 m² avec 750 m² de terrain. Pour une maison récente de 105 m², à l'entrée de Fondettes, avec un tout petit jardin, comptez plutôt 360.000 €. Les biens dans la campagne sont également prisés, mais plus rares. Une maison cossue des années 70 entièrement rénovée de 150 m² avec 3.000 m² de terrain, a été vendue à 340.000€ par ORPI. À Luynes, *« les prix sont un peu plus bas que Fondettes »*. ORPI a vendu une maison de 100 m² des années 80, en DPE E, à 230.000 €.

Le marché locatif est toujours en grande tension sur le secteur, le loyer tourne autour de 10 € le m² habitable. *« À Fondettes, des constructions neuves aident à fluidifier le marché, mais ce n'est pas suffisant »*, souligne Cédric Ballereau. Dans le centre, des résidences d'appartements sortent de terre, à 80 % acquises par des investisseurs. Un T2 neuf coûte environ 230.000 à 260.000 €, un T3 de 67 m² jusqu'à 290.000 €.

Saint-Cyr-sur-Loire

À Saint-Cyr-sur-Loire, la demande de biens haut de gamme côtoie celle des primo-accédants, certes moins nombreux. Ainsi, un jeune couple s'est offert pour son premier achat un appartement de 76 m² avec trois chambres, quartier de la Chevalerie, pour 168.000 €. D'après Arnaud Merlet, directeur de l'agence Guy Hoquet, *« nous avons perdu les petits budgets sans apport, à cause des conditions bancaires. Quant aux prix, ils restent dans la fourchette haute et se négocient à la baisse entre 3 et 5 % selon les quartiers. Les biens d'exception partent, eux, sans problème. »*

Une maison des années 1930 de 150 m², 350 m² de terrain avec vue sur la Loire et la cathédrale de Tours, s'est vendue à plus de 600.000 €, soit 4.000 € du m². Quai des Maisons-Blanches, une maison ancienne à rafraîchir de 110 m² avec un petit bout de terrain s'acquiert à 300.000 €, soit 2.700 € du m². Vers le centre, avenue de la République, un 300 m² à rafraîchir avec 2.100 m² de terrain atteint 920.000 €.

La demande est désormais locale, les retraités recherchent activement, tel ce trois pièces de 75 m² vendu dans le quartier de la Mésangerie à 180.000 €. Les investisseurs reviennent en force pour l'achat de petits appartements et du haut de gamme, via le dispositif Pinel. La ville poursuit son urbanisation et les programmes immobiliers se multiplient. Quai des Maisons-Blanches, des appartements trois pièces de 62 m² affichent 317.000 € avec parking et terrasse, soit 5.000 € du m². Sur la trentaine d'appartements en construction, il reste quelques F3 et F4 de disponibles, indique Arnaud Merlet de l'agence Guy Hoquet de Saint-Cyr-sur-Loire.

(Photo Aurélie Dunouau)

Prix moyen au m² : 3.500 € pour une maison.

Cabinet VF Financement : une réponse pour tous les projets

PUBLI-REPORTAGE

Assurances, Crédits, Investissements Financiers et Immobiliers... Fabien Verrier a pris le parti de s'adresser à tous les publics en proposant les meilleures solutions qui répondent aux objectifs de ses clients.

Après 25 ans passés dans le secteur de la banque et de l'assurance, Fabien Verrier a pris son indépendance en 2015 en ouvrant un Cabinet de Courtage en Crédits et Assurances. Depuis quelque temps, il réfléchissait à repenser et élargir son activité. En janvier dernier, il concrétise cette démarche en créant sa propre marque : VF Financement.

Installé à Tours, mais ayant des clients sur la France entière, il propose désormais ses services sur quatre secteurs que sont : le Crédit (Particuliers et Professionnels), l'Assurance, le Conseil en investissements financiers (CIF) et l'Immobilier. « J'ai voulu un concept global qui me permettrait d'accompagner mes clients sur la durée afin de répondre à leurs besoins immédiats.

Mais aussi d'anticiper sur leur parcours de vie personnel et professionnel, du crédit immobilier ou à la consommation, aux placements à long terme ou autres », met en avant le professionnel qui insiste : « Par ailleurs, j'ai souhaité rendre accessible le conseil en investissement ou en gestion de patrimoine, une activité traditionnellement réservée à une élite ».

Cassez les codes.

C'est le mot d'ordre de Fabien Verrier qui a imaginé un cabinet convivial et cosy où les clients se sentent à l'aise. « Je prends le temps de les connaître. On échange autour d'un café, ils m'exposent leur situation, leurs souhaits et ensuite je cherche les meilleures solutions possibles pour répondre à leurs objectifs ».

Répondre à tous les besoins

Si le travail de courtier en crédits et assurances est relativement bien connu, le CIF l'est nettement moins. D'ailleurs, Fabien Verrier fait partie des 5 914 (au 31/12/2021) professionnels français habilités pour l'exercer. « Nous sommes sur de la Gestion de Patrimoine et pouvons proposer de la défiscalisation en placements ou en immobiliers (Malraux, Pinel, MH,...), de l'assurance vie, des SCPI, etc...

L'objectif est de trouver le produit qui correspond le mieux aux attentes du client ». Une des particularités de VF Financement est de s'adresser aussi bien aux Particuliers qu'aux Professionnels. « J'accompagne aussi bien les créateurs dans le montage de leur dossier de financement que les chefs d'entreprise qui ont besoin d'investir ou de trésorerie », conclut le gérant.

Courtier engagé

« Le Cabinet VF FINANCEMENT a signé la Charte « Courtier engagé » sur la sensibilisation RSE.
Le Label Courtier Engagé, inclusif et progressif, permet de sensibiliser aux enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux pour devenir un acteur engagé et agir au quotidien de manière responsable. »

FINANCEMENT

VF Financement
51 rue Auguste Comte à Tours
Tel. 09 50 19 62 96
Site Internet :
https://vf-financement.fr/
Courriel :
fabien.verrier@vf-financement.fr
Ouverture du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 19 h. Le samedi sur rendez-vous.

SAS VF FINANCEMENT
51, rue Auguste Comte 37000 TOURS
au Capital de 5000 € / APE 6619B /
contact@vf-financement.fr / 09.50.19.62.96
RCS Tours 811 532 472 / ORIAS 15003450 / RCPIOB 15945402 / RCPIA 15387905 / RCP CIF 127128662
L'autorité chargée du contrôle de l'assureur est l'Autorité de contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) :
61 Rue Taitbout 75436 Paris Cedex 09
« Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent » : article L.321-2 du code de la consommation. « Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager » : article L.312-5 du code de la consommation.
RSAC TOURS 909186983 - Agent commercial immobilier

La Ville-aux-Dames

(Photo Aurélie Dunouau)

Prix moyen au m² : 2.500 € pour une maison.

La Ville-aux-Dames et ses maisons sur sous-sol, typiques des années 70, continue d'attirer les familles tourangelles, à 8 km de Tours. *« Nous avons une très forte activité depuis début 2023 : de la demande et des offres bien plus présentes que l'an dernier. Nous comptons une dizaine de produits sur un mois ; pour nous, c'est important ! »*, révèle Christophe Vaumoron, directeur de l'agence Concept Immo 37. Il constate également que les prix baissent. *« On retrouve un marché cohérent, avec des maisons qui se vendent à des prix raisonnables, entre 240.000 et 250.000 € pour une maison classique de 100 m². Cela représente un budget accessible aux primo-accédants. »*
D'autres produits peuvent se vendre aux alentours de 2.700 à 2.800 € le m² selon les prestations et la localisation. *« Mais à 3.000 du m², c'est devenu compliqué de vendre, alors qu'avant c'était possible »*, ajoute Christophe Vaumoron. Une belle maison contemporaine de 150 m², comptant quatre chambres, avec un jardin de plus de 500 m², a été acquise pour 360.000 € net vendeur. Elle était affichée à plus de 400.000 € à sa mise en vente.

Saint-Pierre-des-Corps

À Saint-Pierre-des-Corps et ses près de 16.000 habitants, *« le marché s'est retourné en faveur des acquéreurs, les vendeurs deviennent plus raisonnables,* affirme Alexandre Lazarevic, directeur de l'agence Orpi Val de France Immobilier. *Cela se ressent dès les prix de mise en vente du bien par les agences. C'est un retour à la réalité. »*
Des prix plus raisonnables et plus d'offres de biens caractérisent le marché de la ville en ce premier trimestre. Il existe des opportunités à moins de 200.000 €. Comme cette maison de 85 m² de plain-pied avec trois chambres, 350 m² de terrain, dans le prolongement du pont Jean-Moulin, proposée à l'achat à 187.000 €, avec un Diagnostic de performance énergétique (DPE) classé E. Elle était initialement proposée à 195.000 €.
Une autre maison, plus grande avec ses 144 m² et bien située dans le vieux Saint-Pierre, est partie en dessous des 300.000 €.
Les appartements des grands ensembles immobiliers de La Rabaterie se vendent plus difficilement. Pour Alexandre Lazarevic, les programmes immobiliers en cours vont apporter un bol d'air à la ville. *« Les cartes se rebattent, on bascule vers un appétit des promoteurs pour se poser à Saint-Pierre, du fait de la réserve du foncier et des prix encore raisonnables par rapport à Tours. »*
Sur le site de la Morinerie, une vingtaine de logements, complétés par des lieux d'activités, se commercialisent en ce début d'année. Un appartement T3 de 67 m² y atteint 258.000 en neuf, soit 3.800 du m².
Rue de Bel-Air, dans le vieux Saint-Pierre, des appartements du T2 au T4, surélevés pour respecter le risque d'inondation, sont également vendus à 3.800 le m².

(Photo Aurélie Dunouau)

Prix moyen au m² : 2.570 € pour une maison.

Ballan-Miré

(Photo Aurélie Dunouau)

Prix moyen au m² : 2.800 € pour une maison.

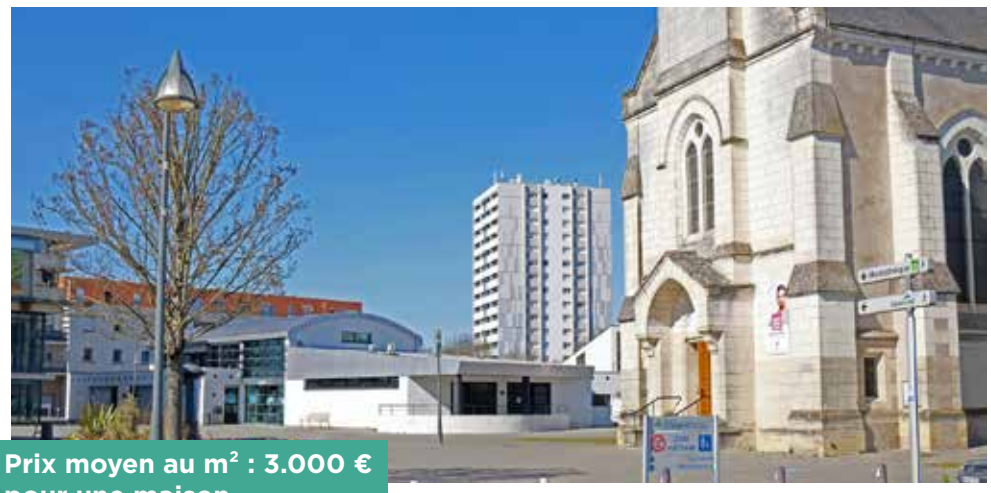
Ballan-Miré continue d'attirer ceux qui recherchent une ville boisée, avec toutes les commodités, aux portes de la rocade de Tours. La ville, en croissance, atteint aujourd'hui 8.100 habitants. Pour répondre à cette demande, les chantiers ont repris en janvier à La Pasqueraie 3 : pavillons individuels, maisons jumelées et immeubles sont train de sortir de terre.

Félix Dubus, directeur de l'agence Cimm Immobilier, remarque *« une augmentation des mises en vente, mais des prix qui peinent à redescendre et s'adapter au nouveau marché. Des ventes se font encore au prix fort, pour des petits biens sans objection, aux alentours de 3.000 € le m² »*. Son agence a ainsi vendu une petite maison mitoyenne de 85 m² dans le centre, avec un terrain de 400 m² à 263.000 €. *« Les biens supérieurs à 250 m² trouvent difficilement preneurs en ce moment*, ajoute Félix Dubus. *Les pavillons marchent mieux que les villas. »*

Les négociations de prix sont possibles, lorsque les biens sont mal positionnés ou avec travaux ; sinon, ils se vendent encore assez haut. Dans le centre, une maison de 115 m², avec une enveloppe importante de travaux, est partie pour 252.000 €. Du côté du lac des Bretonnières, le mètre carré est passé de 2.800 à 2.400 € en moyenne. À Ballan-Miré, c'est l'hypercentre qui attire encore et toujours, notamment une population vieillissante à la recherche des rares appartements disponibles.

La Riche

La Riche jouxte le centre-ville de Tours, ce qui en fait une commune toujours très demandée et de plus en plus inaccessible aux petits budgets. *« Le marché reste très tendu,* confirme Véronique Delépine-Lussaud, directrice de l'agence Fuchsia Immobilier. *Nous avons peu d'offre, pas de grand flux ; les gens ne bougent pas trop et, surtout, nous avons plus de locataires que de propriétaires. »* Elle constate peu de mouvements dans les ventes de nombreux appartements qui composent la ville, comme dans les maisons avec jardin. Ici, le marché est mixte allant de petites maisons avec travaux à 200.000 €, à de plus belles demeures atteignant 800.0000 €. L'agence Fuchsia Immobilier a récemment vendu, dans le centre-ville, une maison des années 2010 de 86 m² avec 600 m² de terrain, à 265.000 €. Une plus grande, haut de gamme, de 115 m² avec un tout petit jardin est partie à plus de 400.000 €. Les appartements s'arrachent également. Un T4 de 88m² avec garage a été acheté par un retraité à 244.000 €. Retraités, cadres supérieurs et plus de 40 ans représentent la majorité des acheteurs à La Riche, car les prix ont explosé ces dernières années. Aujourd'hui, les prix sont stabilisés et tardent à baisser. Résultat, *« les primo-accédants ont disparu ici »*, confirme Véronique Delépine-Lussaud. Pour des prix plus bas, il faut regarder au-delà de la rocade, plus en campagne. Avec l'installation de nouveaux habitants en permaculture, La Riche garde une partie de son aspect agricole et demeure *« le village dans la ville »*.



(Photo Aurélie Dunouau)

Prix moyen au m² : 3.000 € pour une maison.

DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR

PARÇAY-MESLAY

VERDE LOGE

DU 17/03 AU 30/04 2023

- 2 000 €*

À partir de
80 000 €**

Surfaces terrains
de 294 à 609 m²

Travaux de viabilisation
terminés

À **12 kilomètres**
de Tours***

PRENEZ CONTACT AVEC VOTRE CONSEILLER POUR QU'IL VOUS ACCOMPAGNE DANS VOTRE PROJET !

nexity.fr

02 14 02 14 07

Prix d'un appel local

12, RUE JACQUES PETITJEAN - CS14215 - 37 042 TOURS CEDEX 1

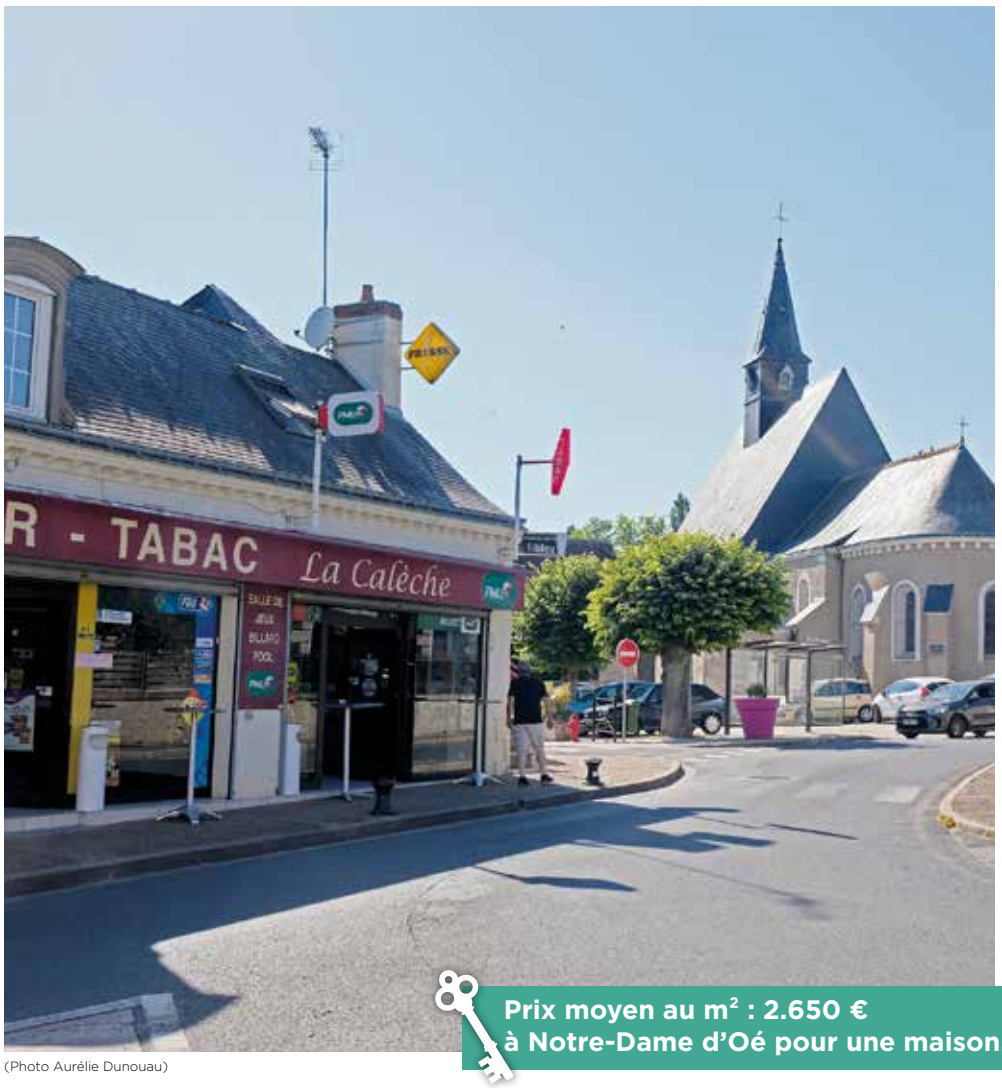
nexity

LA VIE ENSEMBLE

*Offre valable du 17/03/2023 au 30/04/2023, en cas de signature d'une promesse de vente portant sur l'opération de terrains à bâtir à PARCAY MESLAY commercialisée par la société Foncier Conseil, filiale détenue à 100% par le groupe Nexity, SA au capital de 280 648 620 €, dont le siège est à Paris 75008, 19 rue de Vienne, RCS Paris 444 346 795, et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés à la promesse de vente.
L'offre se traduira également par une réduction sur le prix de vente. Le montant de la réduction est un montant forfaitaire de 2 000€ sur le prix TTC du terrain à bâtir.
Le prix TTC inclut la TVA au taux de 20% (5% si la vente est consentie aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou aux personnes bénéficiaires, au moment de la livraison, d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du CCH pour la construction de logements visés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du CCH), calculé sur le prix HT de vente ou sur la marge, conformément à la réglementation en vigueur.
Offre non cumulable avec toute autre offre promotionnelle. Illustrations et photos non contractuelles. Mars 2023.

**Dans la limite des stocks disponibles. Prix sans remise. ***Source Google Maps
FONCIER CONSEIL – SOCIETE EN NOM COLLECTIF – SNC au capital 5.100.000€ - Siège social : 19, rue de Vienne TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08 – RCS PARIS 732 014 964.

Couronne nord



(Photo Aurélie Dunouau)

Prix moyen au m² : 2.650 € à Notre-Dame d'Oé pour une maison.

La première couronne nord de Tours – constituée par l'axe La Membrolle-sur-Choisille, Mettray, Notre Dame-d'Oé et Parçay-Meslay – attire toujours ceux qui ne peuvent pas s'offrir une maison avec terrain à Tours. Mais *« les petits budgets sont toutefois stoppés, car ceux qui recherchent doivent d'office avoir une enveloppe de 250.000 à 300.000 € minimum*, affirme Jimmy Dupont, de l'agence C2SI de Tours Nord. *On ne voit plus les moins de 30 ans depuis le début de l'année ; ce sont des couples plus âgés qui achètent avec un bel apport, dorénavant. »* À Notre-Dame d'Oé, secteur le plus recherché et ville la plus peuplée de la première couronne avec 4.200 habitants, l'agence C2SI de Tours-Nord a vendu une maison des années 70, de 85 m² avec un terrain de 700 m, à 253.000 €. Les terrains à bâtir de 500 m² s'élèvent à 120.000 €. Il faut monter à 170.000 € pour plus de 900 m², mais le coût de la construction freine cette demande.

À quinze minutes de Tours, à Mettray, les biens partent vite. L'agence Guy Hoquet de Saint-Cyr-sur Loire a vendu à une famille une maison de 150 m² avec 600 m ² de terrain, à 2.500 € du m².

La demande est également présente en deuxième couronne, du côté de Rouziers, Semblançay ou Monnaie. À Cérelles, un couple de préretraités parisiens vient de s'offrir sa résidence principale, une longère de 150 m² avec un terrain de 1.500 m² à 390.000 €. D'importants budgets, pour de belles demeures avec terrain, y côtoient des enveloppes plus modestes, parfois pour un premier achat. Ainsi, à Nouzilly, des primo-accédants ont jeté leur dévolu sur une petite maison de 90 m², avec 300 m² de terrain, pour 155.000 €.

Les petits budgets s'éloignent souvent encore plus, vers le nord de Tours, du côté de Château-la-Vallière, Neuillé-Pont-Pierre, et depuis l'ouest tourangeau vers Mazières-de-Touraine et Cléré-les-Pins. Ce secteur est investi par les primo-accédants, qui doivent tout de même compter sur une petite surface ou bien sur d'importants travaux, pour un bien en dessous de 200.000€. À Neuvy-le-Roi, De Noray Immobilier a vendu une maison de 70 m² à 137.000 €. Dans la campagne de Château-la-Vallière, un 90 m² sur 540 m² de jardin, classé en E pour son Diagnostic de performance énergétique (DPE), est parti à 130.000 € chez Orpi Fondettes. *« C'est un marché accessible si on travaille à Tours-Nord ou dans le secteur,* souligne son directeur Cédric Ballereau. *C'est le moyen d'acquérir un bien moins cher. »*

en chiffres

299.177

C'est le nombre d'habitants de la Métropole de Tours, qui ne cesse de croître. Les hausses les plus importantes se situent à Joué-lès-Tours (+ 1.000 habitants) par rapport à 2014, Saint-Cyr-sur-Loire (+ 890) et Chambray-lès-Tours (+ 847). (source Insee)

166.275

C'est le nombre de logements recensés par l'Insee en 2019 dans la métropole, dont 89 % sont des résidences principales.

12.000

C'est le nombre de logements vacants dans la métropole, soit un sur dix dans le parc privé. Plus de 8.000 se situent à Tours ; La Riche compte plus de 9 % de logements vacants. (source Insee)

33.000

C'est le nombre de logements sociaux dans la métropole (en 2020).

Chambray-lès-Tours

(Photo Aurélie Dunouau)

Prix moyen au m² : 2.700 € pour une maison.

« Nous sommes toujours à flux tendu même si nous avons plus de biens à la vente depuis le début de l'année, une vingtaine en ce moment », remarque Alexandre Lorin coresponsable de l'agence Nestenn. Chambray-lès-Tours reste convoitée des 40-50 ans qui vendent pour racheter ; moins des primo-accédants qui doivent posséder un apport important pour acquérir leur premier bien.

Du côté des prix, *« une légère baisse commence à se faire sentir»*, note Alexandre Lorin. En moyenne, un appartement ancien part entre 120.000 et 190.000 €, une maison entre 380.000 et 450.000 € net vendeur. Soit des prix un peu en dessous des voisines, Tours et Saint-Avertin. Ainsi, Nestenn a vendu un appartement de 80 m² à Montjoyeux, destiné à de la colocation, avec quatre chambres, à 170.000 €. Une maison de 145 m² avec petit jardin dans le quartier prisé de l'Hippodrome s'est vendue à 400.000 €. Une maison face à l'hôpital Trousseau, de 165 m² avec 600 m² de terrain et garage, classée en C au niveau du Diagnostic de performance énergétique (DPE), s'est vendue à 430.000 €. L'expansion de l'hôpital sera un élément important qui devrait gonfler la demande dans les années à venir.

Les projets immobiliers se concentrent sur l'avenue de la République, préemptée par la mairie. *« Cela va devenir comme l'avenue de Tours-Nord où passe le tramway, avec logements, bureaux et commerces »*, imagine Alexandre Lorin.

Saint-Avertin

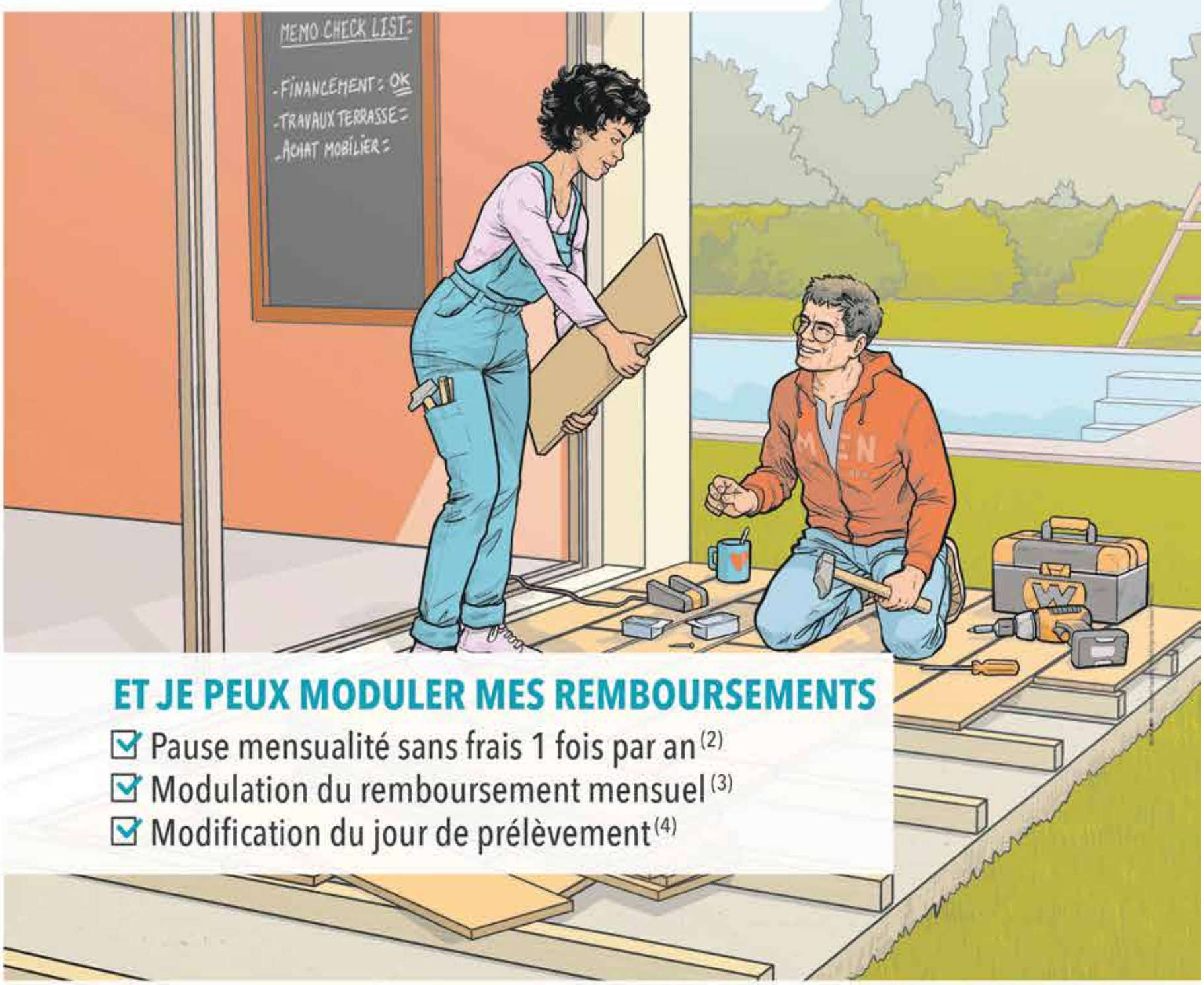
À Saint-Avertin, la demande des familles et retraités demeure élevée et les biens recherchés – des appartements T3 et des maisons de plain-pied en majorité – sont toujours rares. Même si ce premier trimestre 2023, les offres remontent un peu. La bonne nouvelle, c'est l'arrivée sur le marché de maisons de trois ou quatre pièces de 230.000 à 250.000 €, accessibles aux primo-accédants, constate Amélie Mendes, directrice de l'agence Averimmo. *« Ce sont des maisons des années 60-70, avec un Diagnostic de performance énergétique (DPE) mal classé, pour lesquelles il faut prévoir des travaux de rénovation énergétique, mais qui peuvent représenter de belles opportunités.»* Amélie Mendes remarque que les biens mieux classés au niveau du DPE (de A à C) se vendent plus cher, au-delà de 3.000 € le m². Ainsi, l'agence a vendu une maison classée C, de 150 m², aux Grands Champs, avec six pièces et un terrain de 800 m² pour 480.000 €. Une maison de 120 m², classée D sur le plateau de l'Ormeau, est partie à 2.800 € du m². Les belles villas cossues qui composent également la cité des bords de Cher peuvent atteindre 3.500 € du m². Les prix restent sur la fourchette haute à Saint-Avertin, même s'ils commencent à se négocier un peu. De février 2022 à février 2023, l'experte immobilière note une hausse des prix de 4,44 % pour une maison, et de 11,5 % pour un appartement. Un appartement varie de 2.300 € pour un T2 ancien à plus de 3.000 € du m² pour un appartement de résidence récente de centre-ville. Celles en construction, sur les Terrasses du Petit Cher, sont encore plus chères.

(Photo Aurélie Dunouau)

Prix moyen au m² : 3.000 € pour une maison.

CRÉDIT CONSO (1)

AU PRINTEMPS, JE CONCRÉTISE MES PROJETS TRAVAUX



ET JE PEUX MODULER MES REMBOURSEMENTS

- ☑ Pause mensualité sans frais 1 fois par an (2)
- ☑ Modulation du remboursement mensuel (3)
- ☑ Modification du jour de prélèvement (4)

Un crédit vous engage et doit être remboursé.
Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Votre conseiller disponible par téléphone, par email ou sur l'appli Ma Banque (5)

programme Fidélité
VOUS ALLEZ ADORER VOS AVANTAGES.

(1) Conditions en vigueur au 01/03/2023, réservées aux clients particuliers, pour toute demande de crédit à la consommation (hors prêts regroupés et in fine), sous réserve d'étude et d'acceptation de votre dossier de prêt à la consommation par votre Caisse régionale, prêteur. Les financements réalisés dans le cadre de cette offre ne peuvent en aucun cas servir au remboursement de crédit déjà souscrit au sein du Crédit Agricole de la Touraine et du Poitou et hors prêts regroupés. Offre non cumulable avec une autre offre « prêt à consommer » du Crédit Agricole. Vous disposez d'un délai de rétractation de 14 jours calendaires prévus par la loi. Si vous souscrivez l'assurance facultative, les contrats d'assurance emprunteur sont assurés par PREDICA et distribués par votre Caisse régionale. Conditions et évènements garantis sont indiqués au contrat. Pour plus d'info, consultez votre conseiller. (2) La suspension d'une mensualité est possible une fois par an, dans les limites, conditions et modalités prévues au contrat. Elle se fait par période de 12 mois dès la 13ème mensualité, sans majoration du nombre ni du montant de vos échéances ; la durée de votre remboursement est allongée sans augmenter, pour autant, le coût total de votre prêt. (3) La modulation gratuite, à la hausse ou à la baisse le montant des mensualités, dans les limites, conditions et modalités prévues au contrat. L'exercice de ces options entraîne une modification de la durée de remboursement de votre prêt et de son coût total. (4) La modification du jour de prélèvement peut être effectuée à n'importe quel moment pendant la durée du prêt. Pour plus d'information, contactez votre conseiller. (5) Téléchargement et accès gratuits à l'application Ma Banque, hors coûts de communication selon opérateurs. Pour connaître les modalités d'utilisation des applications, renseignez-vous auprès de votre Conseiller. *L'accès au programme de fidélité est soumis à conditions et réservé aux clients majeurs particuliers, n'agissant pas pour les besoins de leur activité professionnelle. Il est ouvert dès 2 ans d'ancienneté selon des critères de détention de produits et de services au Crédit Agricole Touraine Poitou, et ce, pour une durée limitée à 2 ans pour tout client non sociétaire. Les conditions d'accès au programme, comme les avantages dédiés, sont susceptibles d'évolution. Renseignez-vous auprès de votre conseiller. Prêteur : CRÉDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU : Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit - Siège social situé 18 rue Salvador Allende CS50 307 86008 Poitiers - 399 780 097 RCS POITIERS. Société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n°07 023 896. Identifiant unique CITEO FR234342_03GYCH. Ed 04/23 - Document non contractuel.

Maisons neuves : les prix ont flambé

Le marché de la construction de maisons neuves fait grise mine. L'augmentation des prix et, dans le même temps, des taux d'intérêt, freine les projets des ménages.

Le marché de la construction tangue. Dans la même embarcation, des acheteurs qui n'ont plus les moyens de se faire bâtir, et des constructeurs qui voient leurs chiffres chuter. *« Il y a une baisse d'environ 20-25 % des contacts et de 30 % en moyenne des concrétisations sur un an »*, observe Stéphane Leclerc, vice-président de la Fédération française du bâtiment en Indre-et-Loire et directeur général de Maisons Concept, qui livre près de 150 demeures chaque année. Le résultat d'un cocktail aussi inattendu que la pandémie : flambée du coût des matériaux, du prix de l'énergie, raréfaction de la main-d'œuvre artisanale et hausse des taux d'intérêt. *« Les gens sont un peu inquiets et les maisons sont 15 % plus chères qu'il y a un an,* résume Stéphane Leclerc. *Le budget moyen d'une maison classique – 90 m² habitable, trois chambres, un garage – s'élevait à 240.000 €. Il faut aujourd'hui ajouter 40.000 €... Mais les revenus n'ont pas augmenté en conséquence »*.
Les difficultés sont d'autant plus importantes pour les primo-accédants, qui constituent 70 % des clients de Maisons Concept. *« La demande se maintient de notre côté car notre clientèle a en général déjà vendu un bien immobilier et a un peu d'apport »*, analyse Jérémy Baudouin, gérant de Maison Bolt, maître d'œuvre spécialiste des ossatures métalliques, et d'Evolve Construction. Mais malgré cela, *« certains ont arrêté de se projeter dans la construction en perdant 40.000 à 50.000 € sur leur projet, ce qui représente 20 à 25 m² d'une maison ! »*
Sans compter que les prix des terrains, difficiles à dénicher, ont explosé. *« La première couronne devient quasi inaccessible, c'est plutôt dans la deuxième que l'on trouve des terrains accessibles »,* avance Stéphane Leclerc. *« Vers Saint-Cyr ou Fondettes, on arrive vite à des tarifs à 300 € du m²,* observe Jérémy Baudouin. *Plus on s'éloigne de Tours, moins les prix sont élevés, pour atteindre une centaine d'euros le m² »*.
Le marché de la construction tourne donc, globalement, au ralenti. *« Mais il était monté trop haut,* pense Stéphane Leclerc. *En 2021, nous avons réalisé beaucoup de ventes, ce qui a entraîné des difficultés à trouver des artisans, etc. Là, finalement, nous retrouvons un niveau de travail normal. »*

Fl. M.

Tous les constructeurs ont augmenté les prix de leurs maisons en raison du boum du coût des matériaux, notamment. (Photo Adobe Stock)

Amboise

Toujours un déséquilibre entre l'offre et la forte demande de biens

Centre-ville

Amboise, centre touristique et patrimonial de la Touraine, reste très prisée de la demande locale comme extérieure. Malgré une baisse de la clientèle, elle demeure plus élevée que l'offre. L'évolution notable réside dans le profil des acheteurs et de leur budget. Myriam Santacana, de l'agence Simon, constate que *« le fossé se creuse entre les primo-accédants et les gros budgets de plus de 700.000 €. Nous changeons de segment avec une clientèle plus haut de gamme. Nous perdons également les particuliers achetant des constructions en Pinel. »* Elle a récemment vendu une maison de 200 m², avec un grand jardin, avenue de Tours à 760.000 €. Pour elle, par ailleurs, *« l'achat de maisons avec de gros travaux, c'est fini ».*

Ambroise de Noray, gérant de De Noray immobilier, partage cet avis. Les budgets démarrent à 300.000 €. Ainsi, cette maison exceptionnelle de 120 m² avec vue sur le château, qu'il a négociée à 400.000 €. La maison de 120 m², vendue près de 200.000 € vers le Clos Lucé, à des primo-accédants, ne doit son prix qu'à des travaux à prévoir et une partie troglodytique à consolider.

Cyril Carvalho, gérant de l'agence Nestenn, vend également en ce moment *« plus de gros biens que des petites maisons. La clientèle marche fort aussi autour du marché secondaire et des investisseurs pour des locations saisonnières de courte durée. Du coup, les prix ne baissent pas tellement. »* Comptez entre 2.500 et 3.000 € le m² pour un beau bien sans travaux. Un pavillon de 100 m², des années 80 à rafraîchir, dans un lotissement près du château, atteint, lui, 200.000 € hors frais d'agence. Les appartements, plus rares, sont convoités, notamment par les retraités. Dans le centre, dans une résidence récente, un 80 m² atteint 190.000 €.

(Photo Aurélie Dunouau)

Prix moyen au m² : 2.500 € pour une maison.

Des locations prisées

(Photo Aurélie Dunouau)

Le marché locatif à Amboise reste très tendu, avec très peu de turn-over sur les biens et notamment les plus petits. *« La tendance est à la raréfaction des biens, avec plus de plus en plus de demandes et moins d'offres d'année en année,* souligne Myriam Santacana, de l'agence Simon. *Quand un locataire s'en va, nous avons quatre à cinq personnes prêtes à prendre la suite. »* La demande de T2 et T3 est croissante du fait d'un territoire attractif, du bassin d'emplois notable en Amboisie et du choix de vie de ceux qui travaillent à Tours et rejoignent la ville par le train. Les biens à la location sont également convoités depuis deux ans par ceux qui ont vendu leur propre bien… et ne retrouvent pas à acheter en raison de l'emballement de l'immobilier !

Sur un T3 de 50 m², le loyer atteint en moyenne entre 550 et 600 € à Amboise. En général pour une maison, le loyer atteint entre 800 et 900 €. *« Mais cela dépend de la localisation et du caractère plus ou moins récent du bien »,* analyse Myriam Santacana.

La raréfaction des biens à la location classique, dans le centre d'Amboise, est aussi due au phénomène Airbnb. *« De plus en plus d'appartements sont proposés en locations saisonnières en raison de la fiscalité et de revenus plus avantageux »,* admet Myriam Santacana.

Aux alentours

Les villes autour d'Amboise attirent, mais moins que la ville phare. *« Il s'agit d'un marché de report pour les gens qui ne peuvent pas acheter à Amboise,* explique Cyril Carvalho, gérant de l'agence Nestenn. *Cependant les beaux biens à caractère patrimonial attirent toujours. C'est ce qui fait la différence sur ce marché. »* Ainsi a-t-il vendu à quelques pas, à Chargé, une belle maison restaurée de 160 m² à 430.000 € sans les frais d'agence.

« L'offre est réduite sur le secteur, ajoute Ambroise de Noray, gérant de De Noray Immobilier. *Nous avons moins de demandes mais aussi moins d'offres. Peu de biens sont disponibles par exemple à Nazelles-Négron, seconde ville du Val d'Amboise. »* Nazelles, Chargé, Pocé-sur-Cisse, Limeray et Cangey remportent les suffrages des futurs acquéreurs, en raison de leur proximité d'Amboise et de Tours. À Pocé-sur-Cisse, une maison récente de plain-pied de 180 m², avec plus de 800 m² de terrain, est partie à 400.000 €.

Myriam Santacana de l'agence Simon confirme que les grandes propriétés à la campagne ont la cote aux alentours d'Amboise. À Cangey, elle a vendu une propriété de 250 m² sur un hectare de terrain boisé à 650.000 €, à des Parisiens qui viennent y habiter en résidence principale.

Des biens plus modestes se vendent également dans le Val d'Amboise, comme des troglodytes. L'un d'eux de 180 m² à Noizay a trouvé preneur en quinze jours, pour 250.000 € net vendeur chez Nestenn.

(Photo Aurélie Dunouau)

Vallée du Cher / Loire

Une campagne attractive

(Photo Adobe Stock)

Prix moyens au m² à Athée-sur-Cher : 2.235 € (Meilleurs agents)

Dans la charmante vallée du Cher se cachent de belles demeures, avec ou sans travaux. Mais le temps de la folie du confinement, c'est terminé ! *« Nous ne sommes plus dans l'euphorie d'après-Covid où tout partait à n'importe quel prix »*, observe Marlène Garnon de l'Adresse, à Bléré. Qui a commercialisé dans le village aux 1.400 habitants de Francueil un grand pavillon de 113 m², avec terrain pour 260.000 €. À Athée-sur-Cher, c'est une longère nécessitant un lourd chantier – électricité, toiture, etc. – avec 3.000 m² de terrain, qui a trouvé acquéreur pour 141.000 €. Dans le célèbre village – pour son château – de Chenonceaux, Human Immobilier a également vendu une *« très belle longère avec travaux »* de 76 m² à laquelle s'ajoutent 50 m² de dépendances sur 1.700 m² de terrains arborés pour... 150.000 €. Et ce sont des primo-accédants, les plus impactés par la hausse des taux immobiliers, qui ont pu devenir propriétaires. Mais le vendeur a néanmoins dû baisser un peu ses prix pour trouver preneur. En raison de l'augmentation du coût des matériaux, les constructions sur le secteur, tout comme les rénovations, peuvent effrayer certains acheteurs. Qui lorgnent du côté des logements en bon état. Human Immobilier a ainsi vendu dans le village aux 1.200 habitants de Reignac-sur-Indre une longère munie de trois chambres, habitable immédiatement, pour 280.000 €, frais d'agences inclus.

À Bléré, des biens toujours rares

En bordure de Cher, desservie par la gare toute proche de La Croix-en-Touraine, la commune de Bléré dépassant les 5.200 habitants, aimante les potentiels acquéreurs, à la recherche d'un peu plus de campagne ou dépités des tarifs immobiliers tourangeaux. Une commune attractive, car *« on y trouve tout : des médecins et de nombreux commerces »*, observe Marlène Garnon de l'agence immobilière l'Adresse. Selon le dernier recensement de l'Insee, la population a baissé de 0,1 % entre 2014 et 2020. Mais c'était avant la pandémie, et l'envie de verdure de tous les Français. *« Les budgets restent plus élevés qu'avant le Covid,* observe Karine Lemercier, directrice de Human Immobilier. *Mais ils ont arrêté d'augmenter : aujourd'hui, ils stagnent. »* Selon Meilleurs agents, le marché, même s'il s'est ralenti depuis fin 2022, reste dynamique, avec un nombre d'acheteurs qui serait supérieur de 12 % au nombre de biens à vendre. *« Sur tout le secteur – communes alentours comprises – ce que l'on a le plus à vendre, ce sont des maisons d'une valeur de 300.000 € »*, observe Karine Lemercier. *« Les grands pavillons récents partent à 250.000 € »*, ajoute Marlène Garnon. À Bléré même, les appartements, convoités par les personnes âgées, sont peu nombreux. *« Lorsqu'il y en a un, il part tout de suite,* observe Karine Lemercier. *Un 70 m² va se vendre de 180.000 à 190.000 €. »* Soit environ 3.500 € le m² ! Des demeures sont actuellement en revente, dans le tout nouveau lotissement à la sortie de la commune, à quelques centaines de mètres du centre-ville. L'Adresse y a notamment estimé le prix d'un pavillon de 70 m², avec garage et jardin, à près de 190.000 €.

(Photo Émilie Veyssié)

Prix moyen au m² : 2.166 € pour une maison (Meilleurs agents)

Montlouis-sur-Loire

Montlouis-sur-Loire, et sa situation étendue entre Tours et Amboise, attire de nombreux couples et familles. La ville dépasse aujourd'hui les 11.000 habitants. Son marché immobilier se révèle contrasté. *« Le marché des résidences principales et secondaires payées sans emprunt ne s'épuise pas tandis que celui des primo-accédants a clairement ralenti,* observe Marion Borel de l'agence Belisimmo. *À cause des taux, nous avons de moins en moins de jeunes qui peuvent réaliser leur projet. »* Pour elle, *« nous sommes à une période charnière où le marché se rééquilibre »*. Ainsi, les prix commencent à baisser. Une maison typique des années 70 de moins de 100 m² se vendait à 250.000 € à Montlouis durant les années Covid ; aujourd'hui cette même maison part à 220.000 €. Récemment, un pavillon des années 2000 de 90 m² avec trois chambres, proche du centre, de plain-pied a été acheté à 284.000 € par un couple de retraités. On avoisine les 3.000 € du mètre carré. À Montlouis, on trouve également de très belles propriétés. Une maison bourgeoise de près de 300 m² habitables avec un beau parc de 4.200 m² s'est vendu à 725.000 €.

Les appartements sont plus rares. Un duplex de 92 m² avec trois chambres, à rafraîchir, est parti à 205.000 €. Le programme immobilier des Hauts de Montlouis se poursuit, avec 250 logements déjà sortis de terre. Un appartement quatre pièces de 97 m² atteint 320.000 € soit 3.300 € du mètre carré. La plupart de ces logements ont été acquis par des investisseurs, via la défiscalisation immobilière Pinel.

(Photo Aurélie Dunouau)

Prix moyen : 2.420 € du m² pour une maison.

Rochecorbon-Vouvray-Vernou

(Photo Aurélie Dunouau)

Prix moyen au m² : 2.850 € pour une maison à Vouvray.

Après l'euphorique période Covid, les trois communes attirent de moins en moins les Tourangeaux même si la demande reste supérieure aux offres, rares sur le secteur. Les demandes de biens de prestige à plus d'un million d'euros, par des Parisiens, demeurent, mais il est difficile de les trouver. Plus classique, *« la maison quatre chambres proche du bourg, avec possibilité de tout faire à pied, est le bien le plus recherché par les familles,* explique Suzana Lecuyer, de l'Agence à part. *60 % des demandes ont des budgets de 350.000 à 550.000 €. »* Dans le centre-bourg de Rochecorbon, une famille a investi dans une maison de 160 m², avec jardin de 1.500 m² et vue exceptionnelle sur la vallée, pour 447.000 € net vendeur, chez l'Agence à part. À Vouvray, les prix sont juste en dessous. Une maison de 150 m², avec des travaux à prévoir, s'est vendue à 370.000 € net vendeur. Vernou baisse encore : les prix au m² s'y affichent à 2.200-2.500 €, tandis qu'ils sont de 2.500-3.000 € à Vouvray et autour de 3.000 € à Rochecorbon.

À noter qu'au nord de la commune de Rochecorbon, les travaux du lotissement de l'ancien site Corona ont débuté, pour la création de vingt logements T4 et T5, dix-huit maisons individuelles et dix lots à bâtir.

Du côté des appartements, il faut regarder vers Vernou, où des collectifs sociaux sont en projet par Val Touraine.

À l'ouest

Bourgueil

(Photo Aurélie Dunouau)

Prix moyen au m² : 1.700 € pour une maison.

La cité vigneronne séduit pour le charme de son village, ses maisons anciennes et sa situation géographique, avec la sortie de l'A85. La demande extérieure, notamment de Parisiens et d'étrangers, perdure pour de belles demeures secondaires ou principales, une fois à la retraite. Comme une longère de 210 m² avec dépendances vendue à Restigné pour 310.000 €. À 7 km d'Avoine, nombre de travailleurs de la centrale cherchent aussi à s'y loger, comme des anciens vignerons quittant leur ferme. Mais, depuis le début de l'année, le marché est un peu moins dynamique à Bourgueil. *« La demande a un peu ralenti car nous avons beaucoup moins de primo-accédants à cause des taux »*, confirme Aurélien Hazlewood, directeur de l'agence Ligeria Immobilier de Bourgueil et Avoine. En plein centre de Bourgueil, il faut compter aux alentours de 200.000 €. Une maison en très bon état des années 80, de 127 m² habitables avec 500 m de terrain, a ainsi été acquise à 210.000 € par un couple de retraités.

À côté de Bourgueil, La Chapelle-sur-Loire attire aussi, avec des prix plus bas, comme ce jeune homme qui a acheté sa première maison de 108 m² pour plus de 2.000 m² de terrain, au prix de 110.000 €. Beaucoup de travaux y sont à prévoir. Les terrains disponibles sont rares. À 300 m de Bourgueil, un 640 m² est parti pour 41.000 €.

Langeais

« Le marché est dynamique. Nous avons doublé notre offre de biens en ce début d'année », se félicite Mathieu Dechezelles, directeur de l'agence Square Habitat. Langeais et son secteur demeurent une des rares terres d'élection pour les primo-accédants. *« Le marché leur reste accessible,* confirme Mathieu Dechezelles. *Les prix se sont régulés avec la hausse des taux, ils ont baissé de 10 à 15 %. Nous revenons sur un marché de 2019. »* Ainsi, dans Langeais, une maison à réhabiliter de 110 m² s'est vendue à 150.0000 € à des primo-accédants. Un couple a acheté un pavillon récent de 100 m², avec trois chambres et un terrain de 500 m², pour 230.000 €. À Saint-Étienne-de-Chigny et Saint-Mars-la-Pile, *« le marché est similaire, avec une enveloppe moyenne de 210.000 € pour l'achat. Avant, il fallait plutôt compter 270.000 € »*, ajoute Mathieu Dechezelles. Moins chers, Saint-Michel-sur-Loire, La Chapelle-aux-Naux, Bréhémont et Saint-Patrice, restent attractifs.

Les terrains à bâtir s'élèvent entre 40.000 et 60.000 € pour une parcelle de 1.000 m², selon leur localisation. Quant aux investisseurs, ils se font plus rares. La demande d'achat, comme de location, provient de ceux qui travaillent dans le secteur, à la centrale nucléaire ou Tours. Le cadre de vie de la campagne aux portes de la ville préfecture, avec de nombreux commerces, continue de séduire.

Prix moyen au m² : 2.035 € pour une maison.

CHAMBRE INTERDÉPARTEMENTALE DES NOTAIRES DU Val de Loire
Notaires de France

LES NOTAIRES d'Indre-et-Loire
vous proposent
www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr

LE LIEGE

LE LIEGE, Maison d'habitation - cuisine A/E espace repas, séjour, SDB , CH, salon menant à une CH avec cabinet de toilette, WC. Etage : palier, 2 CH dont une avec cabinet de toilette et dressing, débarras. Garage et local jardin. Sur 8085 m² de terrain.

176 600 €
3.88% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 170 000 € hors honoraires)

OFFICE NOTARIALE HUGUES DE THORAN
Francueil - 02 47 23 91 21

Classe énergie : E Réf 022/1062

ATHEE SUR CHER

ATHEE SUR CHER, Maison d'habitation - Comprenant: cuisine, SAM , WC, SDE, ch, pièce. 2 granges, 2 celliers, grenier. Etage : palier avec point d'eau, 3 ch., WC. Annexe : porcherie, étable, pièce à feu, deux appentis, 2 hangars. Le tout sur 37 921 m² - Classe énergie : F - Réf : 022/1084

310 500 €
3.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 300 000 € hors honoraires)

OFFICE NOTARIALE HUGUES DE THORAN
Francueil - 02 47 23 91 21

Classe énergie : F Réf 022/1084

TOURS

TOURS, T4 - LES HALLES Appartement situé au 1er étage et comprenant : une entrée, un séjour de 42,76 m², une salle à manger de 29,66 m², une cuisine séparée équipée et aménagée, WC. Le coin nuit dessert une chambre avec placard et salle de bains attenante, salle d'eau avec WC, une chambre. Le bien dispose de deux parkings et deux caves.

517 500 €
3.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 500 000 € hors honoraires)

VASSOR NOTAIRES ASSOCIÉS
Tours - 02 47 33 34 34

Classe énergie : E Réf 004/3381

SAINT CYR SUR LOIRE

SAINT-CYR-SUR-LOIRE Rue Jean Moulin GARAGE FERME, en copropriété et situé dans un environnement calme. Dimensions: 2,40 m (l) - 5,20 m (L) - H : 2m Copropriété: 312 lots Charges annuelles de 120€ (2022) Foncier de 67€ (2022)

18 550 €
6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 17 500 € hors honoraires)

VASSOR NOTAIRES ASSOCIÉS
Tours - 02 47 33 34 34

Classe énergie : NC Réf 004/3387

FRANCUEIL

FRANCUEIL, Maison d'habitation - cuisine aménagée équipée, arrière-cuisine, salle à manger avec cheminée, salon, salle de bains avec WC, chambre avec mezzanine (accès étage). Etage: palier, deux chambres en enfilade dont une accédant à la mezzanine. Annexe: grange avec mezzanine, cellier. Le tout sur 349 m² de terrain plus un jardin (à 100 m) de 170 m². - Classe énergie : D - Réf : 022/1075

233 250 €
3.67% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 225 000 € hors honoraires)

OFFICE NOTARIALE HUGUES DE THORAN
Francueil - 02 47 23 91 21

Classe énergie : D Réf 022/1075

TOURS

Proche St Cyr sur Loire et tramway, au calme, ravissante maison récente (2013) au rdc : une entrée, un séjour double et une cuisine équipée ouverte. Une arrière-cuisine, une SdB. Au 1er étage, 2 chambres, bureau, SdE, suite parentale, mezzanine et SdE. Au 2ème étage, belle chambre mansardée avec SdE. Un grand garage, un jardin clos et paysagé avec terrasse. Classe énergie : A - Classe climat : B.

879 750 €
3.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 850 000 € hors honoraires)

SCP MARTINI, CHEVRON ET BEAUJARD - NOTAIRES À FONDETTES
Fondettes - 02 47 42 70 35

Classe énergie : A Réf 37009/2163

TOURS

Maison de ville comprenant au rdc : un salon-salle à manger, une cuisine a/e. Au 1er étage : deux chambres, un bureau, une SdB. Au 2ème étage : trois chambres, salle de bains avec WC Cave au sous-sol avec buanderie, atelier, cave à vin et stockage Jardin et terrasse à l'arrière Classe climat : D - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2020 à 2732 € (base 2021).

579 600 €
3.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 560 000 € hors honoraires)

VASSOR NOTAIRES ASSOCIÉS
Tours - 02 47 33 34 34

Classe énergie : D Réf 004/3382

SAINT CYR SUR LOIRE

Maison d'habitation d'environ 93,19 m², édifiée sur une parcelle de 488 m² et comprenant : cuisine, salon-séjour, 3 chambres, bureau. Jardin et garage. Logement à consommation énergétique excessive : classe F => au 1/01/2028 si vente ou location : Obligation niveau de performance compris entre A et E - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2050 à 2810 € (base 2022).

291 200 €
4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 280 000 € hors honoraires)

VASSOR NOTAIRES ASSOCIÉS
Tours - 02 47 33 34 34

Classe énergie : F Réf 004/3389

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

CHAMBRE INTERDÉPARTEMENTALE DES NOTAIRES DU Val de Loire

Notaires de France

LES NOTAIRES d'Indre-et-Loire

vous proposent

www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr

Classe énergie : E — Réf 012/68

CHAMBRAY-LÈS-TOURS

Superbe longère d'environ 182 m² habitables, comprenant au rez-de-chaussée: entrée, double salon, grande cuisine et salle à manger, cellier, chambre, salle d'eau, wc. A l'étage : quatre chambres mansardées dont une en enfilade, bureau, wc. Dépendances : double garage, atelier. Le tout sur environ 724 m² de terrain clos et arboré. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

468 000 €

4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 450 000 € hors honoraires)

ALLIANCE NOTAIRES TOURAINE SAINT-AVERTIN Mes COLASSE - ROSEMBLY - CARCELEN
ST AVERTIN - 02 47 48 80 86

Classe énergie : E — Réf 37008/A624

TOURS

T4 en rdc 71.27 m2 carrez, BEG. Proche toutes commodités. Entrée, Couloir + penderie - Salon 17.93 m² + balcon à l'ouest - S/manger 7.91m² - 2 chambres à l'est 9.66-10.39 m² - Cuisine A 9.37m² + Cellier - Salle d'eau refaite 1 an - WC Cave s/sol. Classe énergie : E - Classe climat : E - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1430 à 1990 € (base 2021)

136 600 €

5.08% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 130 000 € hors honoraires)

Altanot Notaires Conseils
Tours - 02 47 75 32 10

Classe énergie : E — Réf 37008/M847

TOURS

TOURS NORD PROCHE LECLERC - LYCEE CHOISEUL - ALLIANCE, agréable maison de 1976 d'environ 83m² hab, à rénover, mitoyenne d'un côté. Au rdc : Entrée, Cuisine, Salon /séjour. Garage. A ½ palier grenier. A l'étage : Palier couvert sur séjour, 2 chambres, Sbains. Jardin clos 332 m². Classe climat : E - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1490 à 2060 € (base 2021)

198 760 €

4.60% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 190 000 € hors honoraires)

Altanot Notaires Conseils
Tours - 02 47 75 32 10

Classe énergie : D — Réf 032/1271

PONT DE RUAN

PONT DE RUAN, à 20 mn de Tours au coeur de la Vallée de l'Indre dans un écrin de verdure, cet ensemble immobilier se compose d'une maison principale T4, trois maisons à usage de locatif (libres) et deux granges sur une parcelle de 3ha55 en nature de prairie et bois. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1387 à 1877 € (base 2021) - Réf : 032/1271

595 308 €

3.89% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 573 000 € hors honoraires)

Maître Savard
Artannes-sur-Indre - 02 47 26 80 05

Classe énergie : D — Réf 070/1544

SAINTE MAURE DE TOURAINE

Grande maison de 214m² comprenant au RdC : entrée, cuisine a/e, arrière cuisine, salon-sam, bureau, SdB avec baignoire et douche, 1 chambre. A l'étage : mezzanine, 4 chambres, SdE, grenier. Garage, cave, terrasse et jardin. Et une maison de 58 m² comprenant au RdC : 2 pièces. A l'étage non aménagé : 3 pièces louée 500€ /mois. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

399 000 €

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 380 000 € hors honoraires)

SCP Thomas CARATY & Paul HOUDAILLE
Sainte Maure de Touraine - 02 47 65 40 06

Classe énergie : NC — Réf 031/2099

SAINT AVERTIN

SAINT AVERTIN maison tout en longueur d'environ140 m² Rez-de-chaussée : salle à manger avec cheminée, cuisine, buanderie wc, salon avec cheminée. A l'étage : 2 chambres de 13 et 16m² et 2 chambres d'environ 10m², placards, salle d'eau avec wc, salle de bain avec wc. Garage, dépendance, cave. Potentiel d'aménagement et d'agrandissement. Diagnostics en cours.

429 680 €

4.80% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 410 000 € hors honoraires)

SELARL ALLIANCE NOTAIRES TOURAINE-MONTBAZON
Montbazon - 02 47 26 00 03

Classe énergie : D — Réf 005/1924

TOURS

A vendre appartement T3 au 6ème étage. Il se compose d'une entrée, salle d'eau, cuisine avec balcon, séjour avec balcon, WC et 2 chambres. Rafraîchissement à prévoir. A propos de la copropriété : Nbre de lots : 313 Charges prévisionnelles annuelles : 1764 €. Classe climat : D. Nombre de lots : 313. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 700 à 990 € (base 2023)

162 750 €

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 145 000 € hors honoraires)

SELARL Olivier HERBINIÈRE & Sylvie SOLANO-HERBINIÈRE
Tours - 02 47 05 71 28

Classe énergie : D — Réf 006/1369

TOURS

Emplacement de premier choix pour cet appartement T1 Bis de 34 m² avec de beaux volumes comprenant : Une entrée, un séjour avec placard, une cuisine, un cellier, une salle d'eau avec WC. Cave. Huisseries en PVC double vitrage. Charges mensuelles : 105 euros / mois incluant chauffage et eau chaude. Résidence sécurisée avec ascenseur et gardien Idéal investissement locatif, rentabilité assurée.

146 240 €

4.50% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 140 000 € hors honoraires)

Scp Pasquier & Guignard
Tours - 02 47 05 72 13

Classe énergie : C — Réf 003/2278

TOURS

TOURS, T2 - Les 2 Lions. Dans résidence avec piscine, beau T2 d'une superficie de 41.82m² avec balcon et place de parking comprenant : entrée dans séjour de 23,55m2 avec cuisine a/e et accès balcon, dégagement , chambre 10.20m² avec placard, salle de bains et toilettes. Nombreux rangements. Immeuble soumis au régime de la copropriété. Ascenseur - Accès PMR Classe climat : A - DPE ancienne version

146 280 €

6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 138 000 € hors honoraires)

Signature et Conseils - Notaires à Tours
Tours Cedex - 02 47 70 30 01

Classe énergie : E — Réf 2023/12

SAINT-ÉPAIN

Immeuble à vendre en Immo-interactif. Bel immeuble d'env. 185 m² habitables aménagé en commerce, comprenant au rdc : pièce de réception, cuisine-arrière cuisine, WC point d'eau. Aux étages: salon-sam, cuisine, 5 chambres, SdE. Cour avec dépendance. Immo-interactif à la hausse. - 1ère offre possible : à partir de 75000 euros. Suivantes : multiples de 1000€. Hon. 5% ttc inclus charge de l'acquéreur.

75 000 €

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur

ALLIANCE NOTAIRES TOURAINE SAINT-AVERTIN Mes COLASSE - ROSEMBLY - CARCELEN
ST AVERTIN - 02 47 48 80 86

Classe énergie : E — Réf 37008/A631

TOURS

TOURS AVENUE DE GRAMMONT - DANS BEL IMMEUBLE EN TUFFEAU (6 copropriétaires). Type 4 de 87.44 m2 carrez situé au 4 étage / 5 sans ascenseur : Entrée, Salon /Salle à manger, Cuisine indépendante E/A, Sd'eau , 2 chambres. Cave. Chauffage et eau chaude indiv gaz, charges copro 91 €/mois. Classe climat : E. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1441 à 1949 € (base 2021)

312 720 €

4.24% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 300 000 € hors honoraires)

Altanot Notaires Conseils
Tours - 02 47 75 32 10

Classe énergie : C — Réf 032/1264

SACHE

SACHE bourg : Maison T6 de 184 m² + maison d'amis T3 et piscine sur jardin de 1770 m² : entrée, bureau, salon avec poêle à bois, cuisine AE, jardin d'hiver, chambre + dressing, wc, sdb, étage : 2 chambres + dressing, bureau, sdb wc. Dépendances : 160 m² (caves, garage, atelier.) Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1630 à 2280 € (base 2021) - Ref : 032/1264

447 160 €

3.99% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 430 000 € hors honoraires)

Maître Savard
Artannes-sur-Indre - 02 47 26 80 05

Classe énergie : E — Réf 075/1643

LOCHES

LOCHES. Maison de charme rénovée avec goût, sans travaux de 145 m² hab. sur 3 niveaux dont séjour/cuisine AE, bureau, 5 chambres, 2 sdb, garage, remises et cave. Terrasse surélevée, jardin clos. Excellentes prestations. Prix : 275.200,00 € HNI. DPE : classe E. GES : classe E. Estimation dépenses annuelles d'énergie selon DPE : 2 336 € - 3 160 € (base 2021). www.georisques.gouv.fr

275 200 €

3.85% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 265 000 € hors honoraires)

Office Notarial SARL ANGLADA LOUAULT NOTAIRES
Loches - 02 47 59 00 02

Classe énergie : E — Réf 070/1665

SAINTE MAURE DE TOURAINE

Maison d'habitation comprenant au RdC : séjour-salon avec cheminée et insert, une cuisine a/e, 3 chambres, un bureau, une SdE. A l'étage : une grande pièce avec de chaque côté parties greniers. Sous-sol avec garage pour 2 voitures. Grand terrain de 1720 m² clos. Classe climat : D - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1780 à 2470 € (base 2021)

241 500 €

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 230 000 € hors honoraires)

SCP Thomas CARATY & Paul HOUDAILLE
Sainte Maure de Touraine - 02 47 65 40 06

Classe énergie : NC — Réf 031/2107

MONTBAZON

Maison style année 60 d'environ 137 m² sur 1939 m² de terrain, comprenant au RdC surélevé : entrée, 1 chambre accès terrasse, SaM-salon, cuisine, cellier, SdB. A l'étage : palier, 3 chambres dont une en enfilade, SdB. RdJ complet avec garage, cave, buanderie. Grenier. A prévoir : travaux de rafraîchissement et de rénovation. Infos risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

272 480 €

4.80% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 260 000 € hors honoraires)

SELARL ALLIANCE NOTAIRES TOURAINE-MONTBAZON
Montbazon - 02 47 26 00 03

Classe énergie : D — Réf 005/1929

SAINT CYR SUR LOIRE

A VENDRE ST-CYR-SUR-LOIRE APPARTEMENT DE TYPE 4, 96m². Situé dans un secteur calme, au 1er étage sur 2 sans ascenseur il dispose, d'une vaste entrée avec placards, salon avec balcon, salle à manger, buanderie, Wc, cuisine, salle d'eau et 3 chambres dont une avec balcon. Chauffage gaz de ville individuel. Ce dernier dispose de 2 places privatives. Charges prévisionnelles annuelles : 995.28 €

204 750 €

5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 195 000 € hors honoraires)

SELARL Olivier HERBINIÈRE & Sylvie SOLANO-HERBINIÈRE
Tours - 02 47 05 71 28

Classe énergie : D — Réf 003/2271

TOURS

TOURS, Rives du Cher, Appartement T4 de 73m² avec jolie vue sur le Cher offrant : entrée avec placards, salon/salle à manger sur balcon sud, cuisine poss d'ouvrir, cellier, 2 chambres, SDB et wc. Cave au sous-sol. Local vélos. Bus, Tram et quartier des 2 Lions à proximité. Résidence soumise au régime de la copropriété : 150 lots - Classe énergie : C. Réf : 003/2271

161 096 €

5.96% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 152 000 € hors honoraires)

Signature et Conseils - Notaires à Tours
Tours Cedex - 02 47 70 30 01

Classe énergie : E — Réf 003/2279

TOURS, FEBVOTTE - STRASBOURG

Maison de ville de 116m² avec garage sur terrain clos 194m². Se compose d'une pièce de vie lumineuse 25m², d'une cuisine a/e, d'une SdE. A mi étage : un bureau, avec accès sur terrasse. A l'étage, un palier dessert 3 belles chambres parquetées. SdE WC et un grenier. Sous-sol. Jardin. Classe climat : E - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2064 à 2792 € (base 2021)

366 500 €

4.71% TTC Honoraires inclus charge acquéreur - (Prix 350 000 € hors honoraires)

Signature et Conseils - Notaires à Tours
Tours Cedex - 02 47 70 30 01

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

L'immobilier de luxe ne connaît pas la crise

En Loir-et-Cher et en Indre-et-Loire, l'immobilier de prestige semble peu impacté par le ralentissement général du marché. Même si les châteaux, énergivores, ont moins la cote.

Des demeures si vastes qu'elles pourraient passer pour de petits châteaux, des hectares de verdure, et des dépendances. Ces pierres exceptionnelles - à tous points de vue – trouvent toujours leur clientèle en Indre-et-Loire et en Loir-et-Cher. *« Le marché immobilier s'est ralenti depuis fin 2022, mais la partie prestige est celle qui s'en sort le mieux,* observe Mélanie Colson, dirigeante de Coldwell Banker Turones Properties. *Les biens vendus entre 500.000 et 1 million d'euros sont ceux qui ont vraiment la cote actuellement, car la clientèle pour ce type de résidences est moins impactée par les conditions d'accès au crédit. »*

À Charentilly, un village au nord-ouest de Tours, une demeure de 235 m² avec dépendances, style Napoléon III, s'est vendue récemment 640.000 €. *« C'est une propriété bourgeoise, faite de brique et de tuffeau, qui ressemble presque à un petit château »*, reprend Mélanie Colson. Mais qui n'en est pas un, car ces derniers, nombreux dans le Val de Loire, sont désormais moins prisés ! *« Ils demandent souvent de nombreux travaux, et avec l'augmentation du coût des matériaux, ils deviennent moins attractifs. »*

En Loir-et-Cher, Fabienne Fouricquet, gérante de Loire et Charme Immobilier, spécialisé dans l'ancien antérieur au 20e siècle, s'occupe majoritairement de belles demeures. Et si les vendeurs se font rares, les acheteurs répondent toujours présents ! Le budget d'une propriété dans une belle campagne ? Autour de 850.000-900.000 € et de 600.000-700.000 € pour une maison de maître en ville. *« Lorsque l'on franchit le million d'euros, ce sont des biens vraiment exceptionnels, et au-delà, il s'agit souvent de domaines de chasse en Sologne, dont je ne m'occupe pas »*, détaille-t-elle. Dans la jolie vallée de la Cisse, une maison de maître s'est vendue près de 900.000 €, pour 450 m² habitables, dont de belles... dépendances. *« On nous en demande de plus en plus pour pouvoir installer des espaces bien-être, type spa, bain bouillonnant et hammam »*, observe-t-elle.

Des biens de luxe prisés par les étrangers, de retour, mais aussi des Parisiens, *« qui représentent 75-80% de notre clientèle acquéreur,* observe Fabienne Fouricquet. *Cette tendance s'est accentuée depuis 2020 et la pandémie : ce sont des personnes qui gardent leur job à Paris et travaillent de chez elles »*. Excepté un à deux jours par semaine.

Fl. M.

Les biens dont les prix oscillent de 500.000 à 1 million d'euros trouvent toujours preneurs. Ici, une vue sur la confluence de Candes-Saint-Martin (Indre-et-Loire). (Photo Adobe Stock)

Vallée de l'Indre

Un secteur au charme toujours efficace

Montbazon

« Il n'y a pas assez d'offres et toujours de grosses demandes, résume Sébastien Godeau, gérant de l'agence GSM Immobilier de Montbazon. *Donc les vendeurs en profitent pour faire monter les prix. »* Le marché dans la vallée de l'Indre semble être sur une crête et le printemps qui arrive sera propice à une demande encore plus importante. *« Les prix atteignent jusqu'à 2.900 € du m² sur le secteur. C'était impensable il y a quelques années ! »*, s'étonne encore Sébastien Godeau.

La vallée de l'Indre attire aujourd'hui deux types d'acheteurs principaux : les primo-accédants, qui souvent travaillent à Tours, et les personnes qui cherchent à acheter plus grand que ce qu'ils ne possèdent déjà. *«On retrouve également, ces derniers temps, une envie de construire. Ceux qui étaient bloqués par le climat actuel, le Covid, la crise, vont se relancer. »* Sébastien Godeau n'est pas inquiet. *« Il y a toujours un phénomène de troupeaux, de tendance. On le voit sur les sept secteurs où GSM est présent. »*

Dans la vallée de l'Indre, comme dans de nombreux secteurs de Touraine, l'ancien reste très demandé. Mais ce marché est également en train de changer, avec les nouvelles obligations concernant le classement énergétique qui vont arriver dès le mois d'avril. *« Les vendeurs doivent prendre conscience de l'importance de la qualité de l'isolation s'ils souhaitent vendre. »*

(Photo NR, Julien Pruvost)

Prix moyen au m² : 2.400 € pour une maison à Montbazon.

Monts

(Photo Laure d'Almeida)

Prix moyen au m² : 2.391 € pour une maison.

La ville de Monts se démarque, en étant particulièrement porteuse pour le marché de la vallée de l'Indre. Elle bénéficie d'une connexion directe avec Joué-lès-Tours et donc d'une place de choix dans la géographie de la région tourangelle.

L'effet du Covid s'est particulièrement fait ressentir, attirant dans cette ville de 7.000 habitants des citadins à la recherche d'un peu d'air. *« Ceux qui étaient enfermés dans leurs appartements ont eu envie d'en sortir, tout en restant proche de la ville,* souligne Sébastien Godeau, gérant de l'agence GSM Immobilier. *Donc Monts est une bonne solution, avec une facilité d'accès aux principaux axes de circulation. »*

Comme partout, les acheteurs rencontrent cependant de nouvelles difficultés. *« Le taux d'usure qui change tous les mois et qui s'ajoute au coût du crédit impacte fortement les acheteurs. Il paralyse certaines personnes »*, analyse le gérant de GSM Immobilier. Les biens proposés à Monts sont variés. Des pavillons neufs, des appartements en ville, des maisons des années 70 ou 80... L'agence GSM a par exemple vendu un pavillon en sur sous-sol des années 70, au pied du magasin Leclerc, pour 236.700 € ou encore un pavillon de 78 m² dans le centre-ville pour 220.000 €.

Chinon

L'ouest du département retrouve de l'élan

Centre-ville

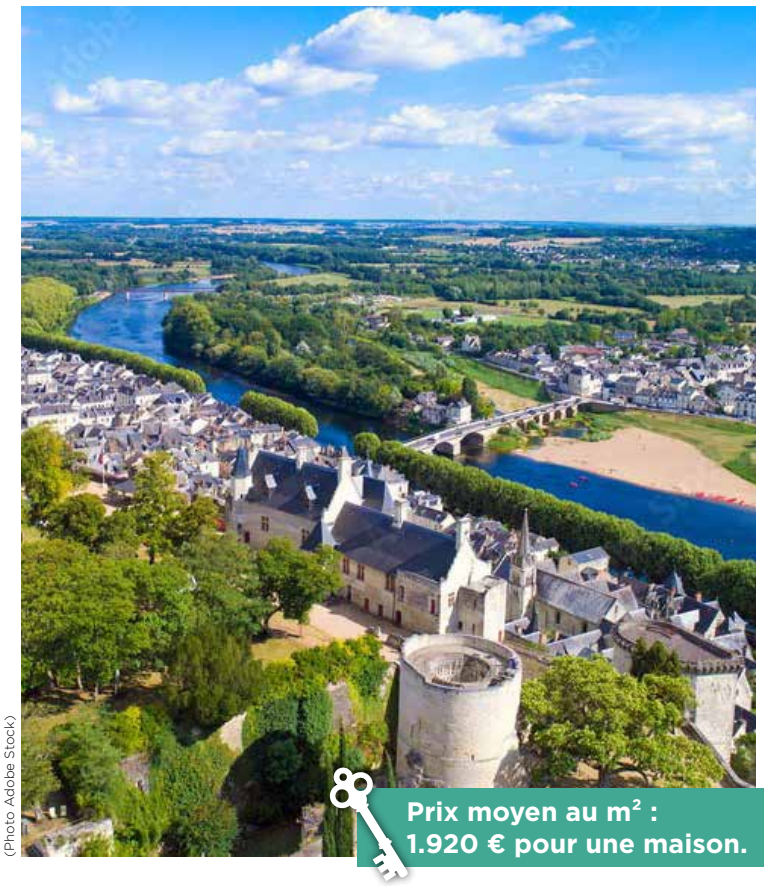
Le marché chinonais *« reste en bonne santé, mais se tasse avec le durcissement des prêts immobiliers,* analyse Arnaud Nicolas Planchon, gérant de l'agence Citya Immobilier. *Il y a moins de demandes et moins de biens intéressants à la vente ».*

La ville continue cependant d'attirer deux principaux types de profils : les primo-accédants et les personnes souhaitant investir dans le locatif, les milieux plus aisés avec des acheteurs proches de la retraite. *« Comme partout le marché est impacté par le taux d'usure et les difficultés qu'il entraîne pour les jeunes acheteurs »*, regrette Aline Chabot, responsable de l'agence Nestenn de Chinon. *« Mais les familles restent attirées par la ville, ses écoles et ses lycées, et profitent du développement de la centrale »*, rappelle Arnaud Nicolas Planchon.

Le centre-ville propose un panel de biens adapté à tous les budgets. *« Les prix peuvent aller de 30.000€ pour un studio de 25 m², à 800.000€ pour une belle propriété de 300 m² »*, énumère l'agent immobilier.

« La location est toujours en forte demande elle aussi ; les biens partent en quelques visites seulement, note Aline Chabot, chez Nestenn Immobilier. *On nous demande de plus en plus de studios. »*

L'autre atout de Chinon réside dans sa grande richesse culturelle et son patrimoine. *« On peut proposer aux gens d'acheter leur part d'histoire,* décrit Arnaud Nicolas Planchon. *Dans ces cas-là, c'est souvent de l'achat coup de cœur. »*



(Photo Adobe Stock)

Prix moyen au m² : 1.920 € pour une maison.

en chiffres

8.100
Le nombre d'habitants de Chinon, plus petite ville de France à bénéficier de l'Action cœur de ville.

3 à 4 %
c'est la part de vacance du parc locatif de la ville de Chinon, selon l'agence Citya Immobilier.

430 €
Le loyer d'une maison de ville à Chinon de 50 m², avec une petite courette. Louée au bout de deux visites.

Action cœur de ville

(Photo Adobe Stock)

La ville de Chinon fait partie des 234 villes françaises qui bénéficient du dispositif Action cœur de ville, visant à redynamiser les centres des villes moyennes. Le plan devait initialement s'achever fin 2022, avec une cagnotte de départ de 6 milliards d'euros. Mais, face à la volonté des élus, il a été prolongé jusqu'en 2026 avec 5 milliards d'euros supplémentaires.

« L'Action cœur de ville est une vraie chance pour les personnes qui souhaitent acheter à Chinon, souligne Aline Chabot. *Elle leur permet d'avoir des subventions beaucoup plus facilement pour les rénovations. »* En plus d'attirer de nouveaux habitants et de relancer les commerces du centre-ville, le renouveau des bâtiments historiques – comme l'ancien tribunal – permet également aux yeux de la spécialiste de pousser vers le haut le reste du parc immobilier de la ville. *« Ces biens montent le niveau et encouragent les propriétaires à rénover leurs biens, en termes d'énergie par exemple. »*

L'année 2023 va encore voir de nombreuses évolutions dans les rues de Chinon puisque les travaux de la Maison des associations, par exemple, commencent tout juste.

En campagne

La campagne chinonaise voit venir à elle de nombreux acheteurs arrivant d'Île de France, de Rennes ou encore de Nantes. *« Les prix dans ces villes-là peuvent être hallucinants ! »* Comme l'explique Arnaud Nicolas Planchon, ces acheteurs viennent *«à la recherche de belles propriétés, longères, maisons de vignes, qu'ils peuvent acheter cash en vendant leur appartement citadin. »* Acheter dans la région leur permet bien souvent même d'épargner. L'agent immobilier donne l'exemple *« d'un couple qui a vendu son T3 à Montrouge, en banlieue parisienne, pour 800.000 € et a trouvé ici une belle maison pour 400.000 €. »*

L'agence Nestenn a récemment vendu une longère située à Bourgueil, proposant 380 m² et quelques travaux à prévoir, pour 420.000 €.

Le développement de la fibre dans le secteur a également permis à une nouvelle catégorie d'acheteurs de venir s'installer. *« De jeunes trentenaires, qui parfois ont créé leur micro-entreprise, peuvent désormais télétravailler une partie de la semaine, en habitant autour de Chinon. »* Certains de ces jeunes actifs affectionnent tout particulièrement les longères, eux aussi, avides de se mettre au bricolage et de rénover eux-mêmes leur logement, comme le souligne Aline Chabot. *« Contrairement aux retraités qui vont plutôt chercher à être proches des commerces, ces personnes-là vont vraiment s'installer en campagne et être plus mobiles. »*

(Photo Adobe Stock)

Prix moyen au m² : 1.695 € pour une maison à Bourgueil.

CITYA PLANCHON IMMOBILIER

Présent sur PROPRIÉTÉS LE FIGARO

Demeure de prestige

Avis d'experts

BIEN CHEZ SOI

BIENS VENDUS PAR CITYA PLANCHON

CITYA PLANCHON, premier agent immobilier du marché des biens de qualité, à Chinon et ses environs. Depuis 1980, deux générations se sont succédées pour développer un réseau de vente spécialisé dans les bâtiments de caractère. Découvrez nos annonces immobilières de corps de fermes, hôtels particuliers, propriétés et châteaux en vente en Touraine : votre demeure de prestige vous attend !

Notre expertise en immobilier de prestige dans la région tourangelle vous aide à réaliser votre transaction immobilière d'exception.

Agence Référence

CITYA PLANCHON - 2 agences à votre service

20 quai Jeanne d'Arc 37500 Chinon - 02 47 93 23 00

22 rue Saint Nicolas 49400 Saumur - 02 41 67 62 83

Loches

Une attraction dans le secteur qui marque le pas

Centre-ville

Il fait toujours bon vivre à Loches. *« Avec ses marchés, ses commerces, son hôpital, la ville attire toujours »*, affirme Philippe Rocher, gérant de l'agence Lochois Immobilier. Le marché suit tout de même les tendances nationales : *« Il y a peu d'acquéreurs et les biens arrivent également au compte-gouttes »*.
En quelques années, les prix ont connu une hausse significative, due en grande partie à la crise du Covid selon Philippe Rocher. *«Loches a toujours été un secteur où l'on vendait des maisons à un prix moyen de 1.500€ du mètre carré. Mais la donne a changé et les maisons qui proposent les plus belles prestations dans le centre-ville peuvent atteindre les 2.000 € du mètre carré. Le prix s'évalue vraiment au cas par cas,* insiste l'agent immobilier. *Il peut descendre à 1.300 €, selon les travaux à prévoir par exemple. »*
Une maison de ville avec 4 chambres et une grande cour a récemment été vendue par son agence pour 240.000 €. Une autre, plus petite, comprenant une chambre, un salon et une cuisine s'est vendue pour 64.000 € avec environ 40.000 € de travaux de rénovation à prévoir.
« Loches est un secteur recherché par les personnes qui apprécient la région, autant que par celles qui ont de la famille un peu partout en France et veulent se déplacer facilement », estime Nadine Carpentier, gérante de Côté Loire Immobilier. Une famille parisienne a récemment acheté une maison secondaire de 154 m² au bord de l'eau, à Loches, pour 360.000 €.

(Photo Adobe Stock)

Prix moyen au m² : 2.000 € pour un bien impeccable.

La location séduit toujours

(Photo Laure d'Almeida)

Prix moyen : 350 à 400 € mensuels pour un studio meublé.

Le contexte global de crise, de guerre en Ukraine, ajouté à la hausse des prêts immobilier notamment, ont fait ralentir les ventes et les constructions. Mais la conjoncture actuelle n'a pas impacté les locations qui, à Loches, continuent de séduire de nombreuses personnes. *« La location marche toujours aussi bien, car elle correspond à des profils variés, allant des étudiants aux anciens »*, décrit Philippe Rocher, gérant de Lochois Immobilier.
Les retraités sont plutôt à la recherche de petits pavillons de plain-pied et souhaitent se loger non loin de la ville pour se rapprocher de l'hôpital. *« Pour une maison dans le Lochois, selon la taille et les prestations qu'elle propose, les loyers varient entre 500 et 800 € par mois pour les plus grands logements,* précise l'agent immobilier. *Ce que recherchent également les gens en s'installant dans le secteur, se sont de petits extérieurs – comme une cour ou une terrasse. »* Les jeunes vont, de leur côté, être à la recherche de petits appartements et de studios, souvent des meublés lorsqu'ils viennent dans la région pour une alternance. *« Les loyers pour un studio meublé sont d'environ 350 à 400€ à Loches. Pour un T1 avec chambre, selon les prestations, il faut compter entre 400 et 500 €. »* La colocation, elle, n'est pas encore très développée dans les villes de petite taille et séduit davantage dans le centre de Tours.

Campagne

Dans la campagne qui entoure Loches, le marché n'a pas beaucoup évolué ces derniers mois. Selon Nadine Carpentier, gérante de Côté Loire, *« il y a toujours beaucoup de clients qui cherchent à acheter, pour faire des maisons d'hôtes notamment, mais il y a peu de biens à vendre. »* Pour Philippe Rocher, gérant de Lochois immobilier, les communes les plus porteuses sont celles qui sont les plus proches de Loches, *« Beaulieu-lès-Loches ou encore Perrusson attirent beaucoup »*.
Dans le Lochois, les maisons anciennes et les biens de prestige sont particulièrement recherchés. *« De nouveaux acheteurs se mettent à demander des châteaux. J'ai une vente en cours avec des personnes qui ont vendu leur grand appartement parisien et qui veulent s'installer dans la région,* illustre l'agente Nadine Carpentier. *Ces personnes-là n'ont aucun problème pour avoir leur château à la campagne. »*
La question de l'augmentation des taux d'emprunt dans l'immobilier n'impacte donc pas ce type d'acheteurs qui peuvent acheter cash leurs biens de caractère. Mais ils ne sont pas les seuls à venir dans le Lochois. *« Un couple à la retraite a par exemple fait l'acquisition d'une maison de 120 m² pour 180.000€, qui permettra à son enfant d'intégrer l'ESAT de Bridoré »*, détaille Nadine Carpentier.
L'un des principaux freins à la vente reste, selon la gérante de Côté Loire immobilier, les vendeurs qui n'estiment pas correctement leurs biens. *« S'ils acceptent de baisser leur prix, on arrive à vendre. Cela va faire partie des évolutions futures. Je pense qu'il va y avoir une légère baisse des prix et j'espère que le nombre de biens mis en vente, lui, va augmenter ! »*

vu par Nadine Carpentier, gérante de l'agence Côté Loire Immobilier à Loches

La clientèle de notre agence n'est pas spécialement touchée par les problématiques de crédits. Sur le haut de gamme, les clients peuvent payer leur biens sans emprunter. Ce sont les jeunes acheteurs qui sont les plus touchés même si, pour l'instant, je n'ai pas eu ce problème. Par contre, je note une vraie différence avec l'augmentation des coûts de la construction. J'ai récemment eu le cas d'un couple qui avait acheté un terrain à Loches dans l'idée de faire construire. Ils avaient prévu de conserver tous les deux leur emploi à Tours mais, avec la conjoncture actuelle de hausse du prix des matériaux et de hausse du prix du gasoil, ils sont revenus sur leur projet. Ils ont revendu leur terrain et sont désormais à la recherche d'une maison plus proche de Tours. Ils veulent acheter et ont complètement abandonné l'idée de construire.

(Photo Laure d'Almeida)

Prix moyen au m² : 1.756 € pour une maison à Perrusson.

Castelrenaudais/Sainte-Maure-de-Touraine

Château-Renault et sa campagne

Pour la première fois, la petite ville du sud-est de l'Indre-et-Loire est passée sous la barre des 5.000 habitants. Entre 2014 et 2020, Château-Renault a perdu 163 habitants, selon le dernier décompte démographique dévoilé par l'Insee en décembre 2022. Mais 2020, c'était aussi l'année du Covid, puis de la folie immobilière. Qui se dégonfle, petit à petit, comme un soufflé au fromage sorti du four. *« Depuis le début du mois, on travaille sur la baisse de prix des biens que nous proposons et pour lesquels nous n'avons pas de demandes,* détaille Fabienne Guérineau, gérante de l'agence immobilière l'Adresse à Château-Renault. *Une maison de 200.000 € descend de 8.000 à 10.000 €, soit un pourcentage de près de 4%. »* Même si les pierres à vendre ne sont pas légion, et les appartements, particulièrement rares ! Les tarifs des maisons standards de la commune s'échelonnent en général entre 150.000 et 200.000 €. L'Adresse a par exemple vendu une demeure de plain-pied de 100 m² datant des années 70, ne nécessitant pas de travaux, pour 170.000 €, soit 1.700 € du m². Les tendances sont identiques dans la campagne alentour, pour des tarifs semblables, voire supérieurs dans certains villages à ceux de Château-Renault. L'Adresse a ainsi récemment vendu à Saunay – près de 700 habitants – une maison de trois chambres, 90 m², garage, avec 2.800 m² de terrain pour 175.000 €. Soit 1.944 € le m².

(Photo NR, Flore Mabilleau)

Prix moyen au m² d'une maison : 1.422 € selon Meilleurs agents.

Le boum des tarifs de location

(Photo NR, Flore Mabilleau)

Les tarifs pratiqués sont loin de ceux de Tours. Mais ils augmentent de façon exponentielle, dans le parc privé. À Château-Renault, le prix moyen de la location, au m², s'élève à 8 € (contre 13 € dans la métropole tourangelle où les prix bondissent), selon le baromètre SeLoger. *« Nous avons de plus en plus de demandes et de moins en moins de biens à proposer,* regrette Fabienne Guérineau, gérante de l'agence immobilière l'Adresse, située dans la commune. *Les personnes qui ne peuvent plus louer à Tours se rapprochent des petites villes, et notamment à Château-Renault. Lorsqu'un bien se libère dans le parc locatif que je gère, je n'ai pas le temps de le mettre sur Internet. »* La commune compte pourtant, selon les derniers chiffres de l'Insee, 12,5 % de logements vacants, alors que la moyenne nationale s'élève à 8,2 %! Les familles candidates à la location recherchent grosso modo le même type de biens : un bon diagnostic énergétique, pour *« une maison de deux ou trois chambres, avec un petit bout de terrain et un garage,* détaille la gérante de l'Adresse. *Si j'en avais cinquante, elles partiraient toutes ! ».* Selon la professionnelle de l'immobilier, les prix sur la petite ville aux près de 3.000 logements ont augmenté *« de 10 à 15 % sur le premier trimestre. On a des loyers de 750 € qui s'élevaient à 650 € il y a un an ».*

Campagne

(Photo NR, Flore Mabilleau)

Prix moyen au m² : 1.480 € pour une maison à Sepmes.

Pour quelques kilomètres supplémentaires, la campagne qui entoure Sainte-Maure-de-Touraine attire elle aussi. *« Draché, Sepmes, sont des zones qui ne sont pas boudées, loin de là»,* assure Sarah Bionier, de Human Immobilier. *« Nous avons la chance d'avoir des biens à tous les prix, du terrain à construire au château à un million d'euros »,* ajoute Freddy Vaucelle, de GSM Immobilier. La difficulté du secteur est le manque de terrains à construire par rapport à la forte demande. *« Les parcelles sont souvent trop petites,* explique l'agent immobilier. *Les gens viennent ici pour trouver de la tranquillité, ils veulent des parcelles d'environ 1.000 m². »* Deux lotissements aux abords de Sainte-Maure-de-Touraine peinent, pour ces raisons, à trouver preneurs. GSM Immobilier a tout de même vendu dernièrement à Sainte-Catherine-de-Fierbois une parcelle de 540 m² pour 28.000 €. L'acheteur souhaite construire pour en faire du locatif.

Du côté des ventes, les prix restent accessibles. GSM Immobilier a récemment eu affaire à une maison de deux chambres avec un bureau et une cour à Pouzay, vendue pour 93.000 €. Ou encore à un pavillon à Noyant-de-Touraine, bénéficiant de 900 m² de terrain, pour 191.000 €. *« Le secteur le moins porteur est celui au sud de la Vienne,* estime Sarah Bionier. *Économiquement, Châtellerault n'attire plus beaucoup. »*

Dans le même temps, l'ancien ne souffre pas de la baisse globale du marché comme le souligne l'agente immobilière : *« Les maisons avec de l'histoire ont le vent en poupe ! »*

Sainte-Maure-de-Touraine

Le marché immobilier de Sainte-Maure-de-Touraine, jusqu'alors un peu caché, s'est développé ces dernières années. *« Il y a de plus en plus de ventes depuis mon arrivée en 2009,* assure Freddy Vaucelle de l'agence GSM Immobilier. *Et les prix de ventes augmentent eux aussi. »* Ces derniers mois ont cependant été plus calmes, suivant la tendance générale. *« Le boum lié au Covid s'est tassé »,* précise Sarah Bionier, agente pour Human Immobilier.

Avec son entrée d'autoroute, sa ligne ferroviaire directe vers Tours et toutes les commodités présentes sur place, la ville continue cependant d'attirer les acheteurs. *« Beaucoup sont des primo-accédants, des personnes qui sont originaires du coin et qui reviennent, après un ras-le-bol de la vie parisienne »,* décrit Freddy Vaucelle. Du même avis, Sarah Bionier précise *« 85 % sont des personnes qui vont travailler autour de Chambray, mais qui veulent leur bout de campagne ».*

Avec ses maisons de bourg, la ville attire également des familles qui cherchent à être proches des établissements scolaires. Sarah Bionier en donne un exemple récent : *« Nous avons vendu un pavillon de quatre chambres pour 186.000€ à des personnes qui attendaient depuis deux mois de pouvoir loger leur famille recomposée. Ils étaient ravis. »*

Le panel de biens proposés est assez diversifié – appartements, pavillon, maisons anciennes – mais ils se font de plus en plus rares dans le centre du bourg.

(Photo Laure d'Almeida)

Prix moyen au m² : 1.706 € pour une maison.

analyse nationale

(Photo Adobe Stock)

Transactions : vers un retour à la raison

Après un emballement historique, les transactions immobilières reviennent à un peu plus de calme en volume. Côté prix, les baisses ne se font pas encore vraiment sentir.

Malgré le deuxième meilleur score de ventes en France l'an passé, le secteur immobilier commence à marquer le pas. Les volumes des ventes baissent un peu, mais les prix pourraient aussi suivre, en raison du renchérissement des crédits. *« Porté par la bonne santé du 1er semestre et des taux d'intérêt toujours attractifs, le marché immobilier est resté globalement dynamique en 2022. Cependant, nous constatons une forte décélération en fin d'année, impactant l'ensemble du marché, et qui devrait se poursuivre dans les mois à venir »,* analyse Loïc Cantin, président de la Fnaim. Les prix ont déjà baissé de 1,5 % à Paris et Lyon et de 1,3 % à Nantes. Bordeaux et Toulouse sont stables, tandis qu'ailleurs la hausse est toujours d'actualité (+ 10 % à Annecy et + 6,6 % à Brest). La façade atlantique s'en sort très bien, ainsi que le secteur du luxe qui voit revenir les clients américains. Dans notre région, Tours compte une hausse de 4,9 % et Poitiers de 4,6 %, toujours selon les calculs de la Fnaim. Selon l'analyse annuelle de Laforêt, *« les zones rurales et les communes à faible densité atteignent un plafond de verre, avec des appartements et maisons éloignés des centres-villes, dont les prix avaient flambé ces dernières années »*. Selon cette même enseigne, *« on observe une double tendance contradictoire au niveau national : tandis que la demande pour les appartements progresse (+ 2 %), elle recule pour les maisons (– 4 %) »*. C'est le coût de l'énergie qui fait peur aux acheteurs, estimant qu'un appartement sera moins onéreux.

Le volume des ventes devrait baisser de 10 % en 2023 selon la Fnaim

Pour la Fédération nationale de l'immobilier, les volumes de ventes devraient baisser en 2023 (d'environ 10 % s'établissant à un million de ventes). Elle anticipe une baisse des volumes dans l'année à venir, qui devraient ainsi *« recouvrer leur niveau de l'automne 2020 »*.

Les freins sont liés à l'inflation record (6,7 % en 2022) et aux perspectives inchangées pour cet indicateur. Les hausses énergétiques ont privé les acheteurs d'une partie de leur pouvoir d'achat. Par ailleurs, les banques gagnent moins d'argent sur les emprunts immobiliers en raison de la hausse des taux directeurs, ce qui les pousse à resserrer leurs propositions aux particuliers. Certains biens commencent à poser problème : c'est le cas des copropriétés non rénovées, aux charges devenues trop pesantes, mais aussi des bâtiments classés en diagnostic énergétique F et G – ces derniers ne peuvent déjà plus être loués s'ils dépassent 450 kWh/m2/an d'énergie finale ; ce sera aussi le cas pour tous les biens classés G, en 2025. Ce secteur de l'offre a d'ailleurs déjà bondi selon les calculs de Laforêt, avec + 12 % au national – dont 11 % en région et 25 % à Paris.

Conséquence globale, les acheteurs repartent en négociation et les délais de vente s'allongent. Pour autant, la hausse de la population, ainsi que des décohabitations (séparations, etc.), conduit à un maintien de la demande. Le neuf semble de son côté toujours en panne, en raison de la loi limitant l'étalement urbain qui freine les autorisations de chantiers et de la pénurie de matériaux.

C'est donc un retour à plus de raison et de bon sens qui se profile. Les équilibres devraient se rétablir, avec moins d'envie de mise au vert et des achats plus raisonnés.

Agnès Aurousseau

en chiffres

1.109.000

Le nombre de ventes conclues, en 2022, en France, soit la 2e meilleure année après 2021. Le volume est en baisse de 4 % par rapport à l'année précédente. Près d'un acheteur sur deux est secundo-accédant, moins dépendant d'un emprunt grâce à la revente de son bien.

5,2

Au total, sur les 30 millions de résidences principales que comptait la France au 1er janvier 2022, environ 5,2 millions de logements – soit 17 % du parc – seraient des passoires thermiques (classés F et G), selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique.

3,57 %

C'est le niveau du taux d'usure instauré depuis le 1er janvier pour les prêts sur vingt ans et plus. 44 % des Français remettraient en question un éventuel projet immobilier dès la barre des 3 % franchie, selon un sondage OpinionWay pour Laforêt, en décembre 2022.

Nos conseils, **votre maison**

Pour mener au mieux votre projet immobilier et tirer le meilleur parti de votre bien. Et comme on ne rend jamais assez douillet son nid, nos tendances déco vous donnent des idées, histoire de changer de décor.

Votre projet, étape par étape

CHOISIR SON TOIT 34

VOS FINANCES 35

Une succession en douceur

Investir dans la pierre papier

Logement vacant : on taxe !

AMÉNAGER 37

Lutter contre l'humidité

Diagnostics : quoi de neuf ?

Salle d'eau : varier les plaisirs

La piscine, plus abordable

À chacun son évier

Votre shopping

EXTÉRIEUR 42

Des massifs hauts en couleurs

(Photos Adobe Stock)

Quel toit pour moi ?

Exposition, coût, durabilité : les matériaux de couverture sont de plus en plus variés. Leur choix dépend des goûts, mais aussi des règles imposées. **par Élisabeth Segard**

De manière générale, la toiture doit respecter les règles d'esthétique et les normes techniques définies par un DTU (document technique unifié) et les règles locales, dont le Plan local d'urbanisme.

(Photo Adobe Stock)

1. Léger et esthétique

Chouchou de l'architecture hausmanienne, le zinc a fait son grand retour. On l'utilise de plus en plus sur des extensions ou des constructions neuves. Il garantit une bonne isolation, il résiste bien aux intempéries et il est léger. Il s'installe rapidement et se plie à tous les styles pour chapeauter aussi bien des murs en bois qu'en pierre ou crépis. Autre avantage : il est bon marché.

2. Esprit tourangeau

Matériau historique de la région, l'ardoise naturelle se fond parfaitement dans le décor. Cette pierre résiste parfaitement au gel. Ses inconvénients : elle est réservée au toits pentus (25 % minimum) et aux charpentes solides, car elle est lourde. Le toit doit être inspecté régulièrement, afin de remplacer les ardoises abîmées. Bien entretenue, une toiture en ardoise dure une centaine d'années, comme celles en zinc.

Tout en rondeur

Comme l'ardoise, la tuile en terre cuite est un matériau naturel. La tuile ronde a fait ses preuves, puisqu'il s'agit de l'un des plus anciens matériaux de couverture. Elle convient bien aux toits à pentes légères. Sa longévité est moindre que celle de l'ardoise et du zinc mais elle offre de bonnes qualités thermique et elle est moins coûteuse.

4. Version minimaliste

Petite sœur de la tuile ronde, la tuile plate est elle aussi d'origine naturelle et partage les même qualités. Sa terre cuite s'adapte bien aux toits très pentus et elle reste très prisée dans le Berry. Son élégance discrète séduira les amoureux du patrimoine.

DMO constructions

UN MAITRE D'ŒUVRE RECOMMANDÉ !

Maître d'œuvre LOCAL & de QUALITE

Plan sur mesure

- Dossier complet avec chiffrage
  - Branchements & raccordements
  - Taxe d'aménagement
  - Divers
- Contrat Maîtrise d'œuvre (prix et délai)
- Suivi personnalisé

Retrouvez-nous directement :
5 Mail René Cassin
37550 Saint Avertin
09 81 09 36 60
ou sur notre page Facebook

(Publireportage)

Artisan depuis plus de 10 ans, T. HULOT vous apporte l'expertise dans vos projets d'économie d'énergie et d'électricité.

L'augmentation du prix de l'électricité nous oblige à revoir les différentes consommations de nos équipements. La mise en place de chauffage dit intelligent peut permettre de réaliser de réelles économies, jusqu'à 40 % sur la partie chauffage, dans un logement correctement isolé.
La ventilation est également un poste à ne pas négliger. Il est primordial de renouveler l'air de son logement. Rappelons qu'un air trop humide engendre une surconsommation de chauffage. Il faut donc avoir un bon système de ventilation. Le remplacement de sa ventilation simple par une VMC intelligente ou hygroréglable, voir double flux, permet de disposer d'un air sain sans rejeter trop de chauffage à l'extérieur.
L'éclairage énergivore est appelé à disparaître. Si c'est déjà le cas pour les ampoules, les lampes fluo-compact s'arrêtent cet été. Fini les tubes « néons » et autres plafonniers.

La suppression des vieux équipements, les projets de modification de l'habitat sont également l'occasion de s'assurer de la non dangerosité de nos installations électriques, en particulier le tableau électrique. N'oublions jamais qu'un incendie domestique sur trois est d'origine électrique. Les diagnostiques électriques obligatoires permettent d'assainir le marché de l'immobilier. Toutefois, encore trop d'installations présentent de réels dangers facilement identifiables par le passage de votre électricien.
Avec les technologies actuelles de pilotage, d'éclairage, etc., il est possible de concilier praticité et embellissement de son habitat. Pourquoi ne pas ajouter un éclairage par bandeau LED commandé par un interrupteur radio par exemple.
Les compétences d'un véritable artisan basé à Château-Renault à votre service.

EDELEC 37
11, rue Chaptal - 37110 Château-Renault
edelec37@hotmail.fr

Une succession **en douceur**

Comment transmettre son patrimoine immobilier ? Le mieux est d'anticiper, explique Me Marie-Sophie Brocas-Bezault, présidente de la Chambre interdépartementale des notaires du Val de Loire.

En cas de succession en ligne directe, l'abattement actuel est de 100.000 €. Au-delà, les droits à régler s'échelonnent de 20 à 45 % par palier. Lorsque la résidence principale est aussi celle de l'héritier conjoint ou enfant mineur, elle peut bénéficier d'un abattement supplémentaire de 20 %. *« Anticiper sa succession peut être avantageux fiscalement et limiter les droits de succession payés par les héritiers, mais c'est surtout une manière de gagner en sérénité en évitant à ses proches des prises de décisions compliquées au moment du décès »*, souligne maître Marie-Sophie Brocas-Bezault, présidente de la Chambre interdépartementale des notaires du Val de Loire.

Pour transmettre son patrimoine immobilier, plusieurs solutions existent. La donation est particulièrement adaptée si le donateur possède plusieurs biens : chaque enfant devient attributaire d'un appartement, d'une terre ou d'une maison. Cette répartition évite les problèmes d'indivision. Et l'on peut compenser les différences de valeur avec des liquidités, des bijoux, des tableaux…

Il vaut mieux anticiper dans le partage de ses biens. (Photo Adobe Stock)

« La donation de son vivant offre une franchise de fiscalité de 100.000 € tous les quinze ans », explique maître Brocas-Bezault. Cette solution a un deuxième atout : le donateur n'a plus à se préoccuper de la gestion de ses biens immobiliers, puisqu'ils appartiennent en propre à ses héritiers. Ce sont donc eux qui gèrent les travaux et les éventuels locataires, et perçoivent les revenus générés par le bien. Cette solution est donc confortable pour les deux parties.

Dans le cas d'une donation simple, les biens donnés sont réévalués au moment du décès et rapportés à la succession. Dans celui d'une donation partage, la valeur des biens attribués est estimée au moment de la donation et reste figée. La donation partage est réservé aux héritiers directs ; elle peut concerner l'ensemble du patrimoine ou seulement une partie. Si le donateur a le droit d'avantager l'un de ses enfants, il doit respecter la réserve héréditaire. En revanche, transmettre un bien en indivision n'est pas considéré comme un partage. ■

É. S.

Investir… dans du papier ?

Les sociétés civiles de placement immobilier, ou SCPI, pèsent 90 milliards d'euros en France. Une autre manière de placer son argent dans l'immobilier.

Les Français sont très attachés à la pierre, mais le papier gagne du terrain, explique Stéphane Lothion, gérant de Sirius patrimoine, à Tours. Les SCPI sont propriétaires d'un patrimoine immobilier (bureaux, hôtels, entrepôts, cliniques, résidences, commerces…), qu'elles gèrent et louent. Vous en achetez une ou plusieurs parts et devenez associé. On compte aujourd'hui 215 SCPI en France. Ce qu'on appelle la pierre papier séduit de plus en plus d'investisseurs, car il les dégage des soucis : la SCPI gère les travaux et les locataires. Financièrement, la pierre papier est plus souple que l'achat d'un bien en propre, puisque le ticket d'entrée est de 1.000 € pour une part. L'achat peut se faire au comptant ou à crédit.

Deuxième avantage : la diversification du parc immobilier de la SCPI permet de répartir les risques en cas de secousses d'un marché spécifique et de réduire les carences locatives. *« Enfin,* souligne Stéphane Lothion, *le capital investi reste disponible facilement. Il est recommandé de le garder placé 8 à 9 ans pour rentabiliser le placement, mais si besoin, vous pouvez racheter vos parts. »*

Une part de SCPI démarre à 1.000 euros. (Photo Adobe Stock)

Les revenus vous sont généralement versés trimestriellement ou mensuellement. Le taux de distribution oscille de 3,5 à 7 % selon les sociétés ; il était en moyenne de 4,53 % en 2022, nets de frais mais bruts de fiscalité. Les SCPI dites « fiscales » sont spécialisées dans l'immobilier éligible à défiscalisation, type Malraux ou Pinel. Certaines SCPI proposent une capitalisation : c'est alors la valeur des parts qui augmente.

Dans tous les cas, comptez entre 8 et 12 % de frais d'achat des parts. Comme tous les placements financiers, l'investissement en SCPI doit être réfléchi, précise Stéphane Lothion. *« Les SCPI n'ont pas toutes le même profil, le choix d'une SCPI dépend de votre situation financière et de vos objectifs : complément de revenus réguliers, préparation de la retraite, etc. »* Mieux vaut passer par un conseiller en patrimoine qui connaît les avantages et les risques de chaque société de placement et vous aidera à vous orienter. ■

É. S.

Logement vacant : **on taxe !**

Pour moduler le poids des logements résidentiels dans certaines localités dites « en tension », une taxe particulière a été modifiée. Explications.

Quels sont les logements concernés par la nouvelle taxe ?
Pour lutter contre le manque de logements dans certaines zones – comme les bords de mer – une taxe sur les logements vacants (TLV) est instaurée depuis 2009, pour les logements inoccupés. Elle a été rehaussée depuis le 1er janvier 2023 et le nombre de communes concernées a augmenté. Si le bien se situe en zone tendue, la taxe est exigible ; un simulateur où on entre le code postal permet de savoir si la commune est concernée (service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues). Il s'agit surtout d'endroits où il est difficile de se loger, même si c'est une agglomération inférieure à 50.000 habitants. Assez dissuasif, le taux d'imposition est de 17 % (contre 12,5 % précédemment) pour la première année, et de 34 % (contre 25 %) pour les années suivantes.
Hors zone tendue, le bien peut être soumis à la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). Mais cela concerne cette fois-ci les logements vides depuis deux ans. Les communes avaient jusqu'au 28 février 2023 pour délibérer en ce sens.

Quel est le montant de la taxe ?
La taxe est calculée d'après la valeur locative cadastrale de l'habitation. Son montant est obtenu en multipliant la valeur locative par un taux d'imposition, variable selon les communes. Les communes éligibles à la TLV peuvent également instituer une surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires, comprise entre 5 et 60 % de la part leur revenant.

La fiscalité est modifiée sur certains biens. (Photo Adobe Stock)

Peut-on en être exonéré ?
Les cas d'exonération sont rares. Il s'agit notamment d'un logement occupé trois mois de suite au cours d'une année et des résidences secondaires meublées, soumises à la taxe d'habitation. Si d'importants travaux sont nécessaires ou que le logement ne trouve pas preneur, la taxe n'est pas exigible. ■

Il faut se déclarer
Tous les propriétaires ont jusqu'au 1er juillet 2023 pour souscrire une déclaration portant sur l'occupation des locaux d'habitation, permettant à l'administration d'établir et de contrôler la taxe annuelle sur les locaux vacants. À noter que si le logement est vide de tout mobilier et qu'il reste inoccupé, vous échappez normalement à la taxe d'habitation sur ce bien.

IMAGINONS VOTRE EXTÉRIEUR

Ⓐ SALON DE JARDIN SALTA 4 PLACES
Imitation résine tressée avec coussins assises et dossiers déhoussables - canapés 2 personnes + 2 fauteuils + 1 table basse - Résine de synthèse injectée - Gris taupe. **549 €**

Ⓑ PARASOL EXCENTRÉ
8 baleines aluminium, mât aluminium multi positions, rotation 360 degrés, toile polyester 220 g/m², base croisée en acier - gris anthracite, écru ou taupe.
A partir de 239 € l'unité (3 x 3 m)…
existe en 3 x 4 m… **299 €**

Ⓒ BAIN DE SOLEIL HAWAÏ
Multipositions - allonge totale possible avec roues - Aluminium et textilène - anthracite ou taupe…**139 € l'unité**

Des économies toute l'année avec votre carte de fidélité. Carte gratuite.

BRICOMARCHÉ
Bléré - Château-Renault
La Ville-aux-Dames - Pocé Val d'Amboise

Lutter contre l'humidité

L'humidité dans les maisons est souvent due à des problèmes de ventilation et d'isolation inadaptée. Pour en venir à bout, il faut parfois changer ses habitudes et savoir faire appel à des professionnels.

La première étape est de connaître les symptômes, comme chez le médecin, explique Dominique Berson du groupe Le Carré. Ventilation, isolation, rénovation, l'entreprise met son expertise au service de la lutte contre l'humidité. *« Il peut s'agir de traces sur les murs, sur le plafond… On prend toujours rendez-vous pour réaliser un diagnostic et proposer les solutions adaptées. »*

À Jaunay-Marigny (Vienne), dans l'une des maisons où est intervenu le groupe dernièrement, le plafond de l'une des chambres présentait d'importantes traces d'humidité et de moisissures. *« L'odeur est très désagréable pour mon fils,* confie la locataire des lieux, *et il est souvent enrhumé. »* Le problème ? Avec le temps une partie de la toiture s'est affaissée, laissant l'eau s'infiltrer entre les tuiles, mais il y a aussi un système de ventilation inadapté. *« Dans une grande partie des cas, l'humidité est due au manque de ventilation dans la maison,* constate Dominique Berson. *Cela peut venir des installations mais il est aussi difficile de faire changer leurs habitudes aux personnes qui n'ouvrent pas assez leurs fenêtres par exemple. »* Les rénovations successives qu'ont pu connaître les habitations à travers les années peuvent aussi engendrer des problèmes si la ventilation n'a pas été repensée. *« On a alors le cas de maisons surchauffées ou sur-isolées où le mode de chauffage n'est pas optimal et l'air est mal renouvelé ».*

Sur le chantier de Jaunay-Marigny, les ouvriers compléteront leur travail sur la toiture par une nouvelle bouche d'aération à l'intérieur de la maison. *« Nous allons aussi créer un espace important sous la porte de la chambre concernée, afin que l'air circule plus facilement »,* détaille Dominique Berson.

Au-delà des petits gestes du quotidien tels qu'aérer ses pièces, la prise en charge des problèmes d'humidité par des professionnels permet de régler la situation et surtout de ne pas l'aggraver en conservant du matériel et des installations inadaptées à l'habitation. *« Sur une maison où il faut tout créer, une installation de ventilation coûtera entre 1.500 et 2.000€ ,* indique Dominique Berson. *Les installations de systèmes plus importants, comme le double flux, peuvent aller jusqu'à 4.000 € en fonction des maisons. »* ■

Laure d'Almeida

Diagnostics : **quoi de neuf ?**

Créé en 2000, le dossier de diagnostic technique immobilier, ou DDT, a évolué ces dernières années. Récapitulatif des obligations et de son intérêt.

Au-delà de l'obligation légale, le diagnostic technique est l'occasion de faire de la pédagogie et d'expliquer les risques éventuels, souligne Stanislas Bienaimé, fondateur de la société Althéa Diagnostic et diagnostiqueur depuis 2007 : *« Un disjoncteur qui marche mal ou des prises défectueuses peuvent être dangereux et provoquer un incendie ».*

Le DDT intègre des diagnostics différents et d'une validité variable selon que le logement est destiné à une vente à usage d'habitation principale ou de location, selon s'il est en copropriété ou non et en fonction de sa localisation géographique.

1. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) : il permet à l'acheteur ou au locataire d'estimer la consommation d'énergie du logement. Depuis le 1er janvier 2023, un logement situé en Métropole peut être mis en location uniquement si sa consommation d'énergie ne dépasse pas le seuil de 449 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. Attention aux tarifs trop alléchants ! Un DPE prend du temps. Un diagnostiqueur qui ne demande aucun document est à fuir. Depuis le 1er juillet 2021, les DPE sont valables 10 ans. Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 au 31 décembre 2017 sont caducs depuis le 31 déc 2022. Un DPE réalisé entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 inclus est valable jusqu'au 31 décembre 2024. Tous sont enregistrés à l'Ademe et sont consultables en ligne.

Bon à savoir : la base d'un bon DPE est la récolte d'informations sur le logement. Présenter un maximum de documents au diagnostiqueur, comme une facture d'isolation ou de chaudière, permet de connaître leurs diverses caractéristiques (épaisseur de l'isolant, modèle à condensation…) et de fiabiliser la classification. Plus le diagnostiqueur possède d'informations, plus les chances d'être mieux classé augmentent ; un diagnostic précis permet parfois de gagner une à deux lettres sur l'étiquette.

Le DDT est l'occasion de mieux connaître son bien.
(Photo Adobe Stock)

2. Constat de risque d'exposition au plomb (Crep) : valable 1 an pour une mise en vente et 6 ans pour une mise en location.

3. État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante. Illimité si absence.

4. État de l'installation intérieure de l'électricité et du gaz si l'installation a plus de 15 ans : valable 3 ans dans le cas d'une mise en vente, 6 ans pour une mise en location.

5. Mesurage loi Carrez s'il s'agit de la vente d'un logement en copropriété, ou mesurage loi Boutin pour la mise en location : validité illimitée si aucune modification n'est apportée.

Quatre diagnostics complémentaires peuvent être demandés selon les zones géographiques :

6. État de l'installation d'assainissement : valable 3 ans.

7. État relatif à la présence de termites : valable 6 mois et uniquement en cas de vente.

8. État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon…) : valable 6 mois. Il peut être réalisé par l'agence ou le notaire.

9. Diagnostic Bruit : valable 6 mois. Il peut aussi être réalisé par l'agence ou le notaire. ■

É. S.

Salle d'eau : **varier les plaisirs**

Lassé du carrelage blanc ? La fantaisie entre dans la salle de bains grâce à des matériaux plus originaux. **par Élisabeth Segard**

1. Voir la mer.
En total look sur un mur, sur un sol de douche ou en petites touches décoratives, les galets remplacent avantageusement la faïence. On les trouve dans différentes tailles et ils offrent un bel éventail de nuances beiges, gris ou crème. À marier avec une pointe de bois pour un effet bord de mer.

2. Noir, c'est noir...
Posée au mur derrière les vasques ou disposée en frise autour d'un miroir, l'ardoise et sa texture brute apporte une belle sobriété. Elle peut également habiller les parois de la douche. Assortie à des murs blancs, elle donnera à la pièce un air minimaliste, assortie à des couleurs pop, une ambiance vintage.

3. Promenons-nous dans les bois...
Exotique et naturellement imputrescible, tel que le teck, ou huilé, le bois est naturellement chaleureux. Un plancher adoucira l'ambiance de la pièce. Pour le mobilier, vous pouvez chiner une commode ou des étagères anciennes, plus originales et moins coûteuses.

4. L'appel de la terre.
La brique apporte une forte personnalité aux pièces à vivre, mais elle a toute sa place dans une salle d'eau. On s'amuse à la marier à des canalisations en cuivre apparentes, ou à l'adoucir avec des éléments en céramique blanche et quelques plantes vertes suspendues.

5. Aux plantes, etc.
Si on pense rarement à l'utiliser dans la salle de bains, le jonc de mer aime l'humidité. Ce revêtement de sol est en fibres naturelles issues d'une plante des marécages asiatiques. Il est donc tout à fait adapté aux pièces d'eau. Résistant, il s'entretient d'un coup d'aspirateur et de serpillière humide. Et ses tons nuancés et sobres épousent tous les styles de déco, du baroque à l'esprit loft.

(Photo Adobe Stock)

La piscine, plus abordable

Produit alléchant pour de nombreux Français, la piscine est un poste budgétaire important. Comment la rendre plus économe ? Voici des pistes… par A. A.

1. Mini, c'est tendance
Plus du tiers des piscines enterrées (35 %) est construit dans des jardins inférieurs ou égaux à 700 m², selon les données de la Fédération des professionnels de la piscine. Elles font 29 m² en moyenne depuis 2019. Le budget moyen des modèles enterrés est ainsi passé de 19.500 € à 17.300 €.

2. Et pour l'eau ?
Selon les pros, une piscine ne se vide pas chaque année : le renouvellement d'un tiers du bassin est suffisant. Une couverture permet d'éviter l'évaporation. Enfin, il est possible de profiter de l'eau de pluie (avec un bon filtre). Les plus de trois millions de piscines enterrées consomment 0,1 % de l'eau en France (source, FPP 2022).

3. Sans coup de pompe
La pompe, appareil gourmand en énergie, est à choisir en fonction du bassin, bien adaptée à son volume. On peut s'équiper d'une pompe à vitesse variable pour une consommation énergétique annuelle à seulement 860 kW/h/an. Il faut nettoyer régulièrement les filtres, assurant 80 % du traitement de l'eau.

4. Pas trop de chlore…
Le chlore en pastille existe toujours, mais il est de plus en plus remplacé par l'électrolyse au sel (une piscine sur deux). On peut aussi s'équiper d'un traitement à l'ozone ou aux UV, plus onéreux toutefois. Il faut vérifier le pH chaque semaine.

5. À quel prix ?
Selon le fabricant Abrisud, il faut compter 50 € par an pour 12.000 l d'eau, 250 € pour l'électricité, les produits d'entretien vont de 150 € (sel) à 230 € (chlore). L'usage du sel demande un investissement dans l'électrolyseur (1.500 €, plus 150 € tous les quatre ans dans les électrodes). Soit 530 € minimum.

(Photo Adobe Stock)

IMAGINONS VOTRE EXTÉRIEUR

BRICOMARCHÉ

Bléré - Château-Renault
La Ville-aux-Dames - Pocé Val d'Amboise

50 nuances d'éviers

Couleurs, taille, matériau… Les éviers se mettent en quatre pour s'adapter à nos besoins. Petit inventaire de l'offre.

Avec le point de cuisson, l'évier est l'un des poumons de la cuisine et on l'utilise plusieurs fois par jour. Pour se faciliter la vie, le choix d'un évier doit être le mieux adapté possible à notre mode de vie.

Grande famille et grandes casseroles ? Privilégiez un bac unique, aux proportions généreuses, assez profond, dans lequel les cocottes et les salades pataugeront à l'aise. Pensez à installer un espace égouttoir d'une taille approprié.

Les petits espaces apprécieront les modèles avec un bac et demi, ou ceux ronds comme une cuvette. Les modèles d'angle peuvent offrir un gain de place malin et les mitigeurs rabattables permettent d'installer l'évier devant une fenêtre.

Côté look, la mode est à l'évier minimaliste, aux rebords fins et aux angles carrés. L'inox est le matériau qui s'entretient le plus facilement et qui est le plus abordable. Résistant, hygiénique, il se marie parfaitement à des meubles colorés. Assorti à une crédence en céramique blanche style métro, il prendra des airs industriels ; assorti à un plan de travail en bois et à des meubles noirs, il créera une décoration atemporelle.

Plus traditionnel, le timbre en céramique reste la référence à adopter pour une cuisine de style rustique (avec un modèle à deux bacs) ou champêtre (avec une grande cuve et sans égouttoir). Son gros inconvénient ? La vaisselle fragile ne l'aime pas ! On peut opter pour un modèle avec la face avant visible, pour le mettre en valeur, et même pour un timbre à poser au bout du plan de travail.

Fan de design ? Optez pour un bac unique en granit noir ou en pierre. Plus chic que la céramique, ils seront également plus chers, mais ces matériaux sont indestructibles et permettent de vous offrir une vasque sur-mesure. Attention, la pierre de Bourgogne étant un calcaire, n'utilisez pas d'anti-calcaire mais entretenez-la avec une brosse, du savon noir ou de l'eau de Javel diluée.

Pour une cuisine ouverte ou sur un îlot, l'évier sous-plan, ultra discret, est la solution idéale. Son prix est un peu plus élevé que celui des modèles à encastrer mais il se fondra totalement dans le décor et apportera à l'ensemble un bel accent moderne. ■

É. S.

L'évier, point fort dans la cuisine. (Photo Adobe Stock)

La vie en **rose**

Rose puissant et tons affirmés, le magenta entre en force dans nos intérieurs et se mêle aux années 50.

1. GOURMANDISE
Un ensemble à porter en total look ou à mixer avec d'autres couleurs pour s'amuser. En polyester et coton, il sèche plus rapidement.
Linge de lit Lauréat, 29,92 € la housse de couette 140 x 200, Becquet.

2. EN ÉQUILIBRE
Sobre et fantaisiste, elle s'installe dans le salon comme dans la chambre. Étagère murale en métal laqué noir. Dimensions : H 180 x Larg. 120 x P 40 cm.
Modèle Trapp, Casa, 199 €.

3. OH ! SHOCKING...
Un coup de framboise sur les murs ! Carrelage en verre mosaïque, à poser au mur ou sur le sol.
15,47 € la plaque, en vente sur leroymerlin.fr.

4. EXOTIQUE
Un soupçon d'inspiration victorienne et quelques touches de rose foncé pour égayer la salle de bains ou un couloir. Rouleau de 53 cm x 10 m.
Papier peint intissé Jalapa, 8,97 € le rouleau, 4 Murs.

5. STYLÉ
Caréné comme un yacht. Fauteuil de table en noyer massif huilé, recouvert de tissu bouclette. Tissu bouclette 40% acrylique, 20% polyester, 15% coton, 15% lin, 5% polyamide, 5% viscose.
Modèle Izag, 579 €, AMPM.

6. CINTRÉE
Furieusement années 50. Table basse en bois, piétement en acier noir. Dimensions : H 46 x L 80 x PR 80 cm.
Modèle Tectake, 99 €, Maisons du monde.

7. FUCHSIA
Dessiné par Sacha Lakic, ce fauteuil forme une bulle futuriste. Recouvert de tissu Techno 3D. Mousses en forme, structure en sapin massif, multiplis de pin et panneaux de particules.
Modèle Bubble, 2.770 €, Roche Bobois.

8. COSY
Canapé 3 places recouvert de velours vert foncé. Pieds en acier chromé. Dimensions : L 204 cm x P 89 cm x H 78 cm.
Modèle Landskrona, Ikea, 749 €.

1

2

3

4

5

6

7

8

Un jardin **haut en couleurs**

Alors que l'eau manque, les massifs peuvent se parer de belles teintes en restant sobres. On mise sur les vivaces et les semis malins.

Des tons pimpants

Pour un jardin pimpant toute la belle saison, privilégiez les tons orangés, rouges ou roses dont la floraison va durer. Le choix est vaste avec les bulbes comme les freesias, les renoncules ou les dahlias pour l'automne. Les rosiers offrent une palette du blanc crème au violet, en version floraison flash ou longue (variétés remontantes) et peuvent être très parfumés. On peut compléter avec des arbres aux feuillages se colorant à l'automne, à l'image des érables du Japon ; attention, ils préfèrent la mi-ombre.

Du pourpre en contraste

En contraste, on pense aux teintes sombres comme dans les petites succulentes (plantes grasses) que sont les aeoniums ou les sedums pourpres, charmants en potées. Au sol, au premier plan des massifs, pensez au muguet du Japon dont les feuilles fines ourlent les bordures. Le penstemon 'Dark Tower' et les heuchères, en vivaces moyennes, se plairont en bordure également. Côté arbustes, le sureau pourpre ou le gainier du Canada créent un fond d'écran mettant en valeur les autres couleurs.

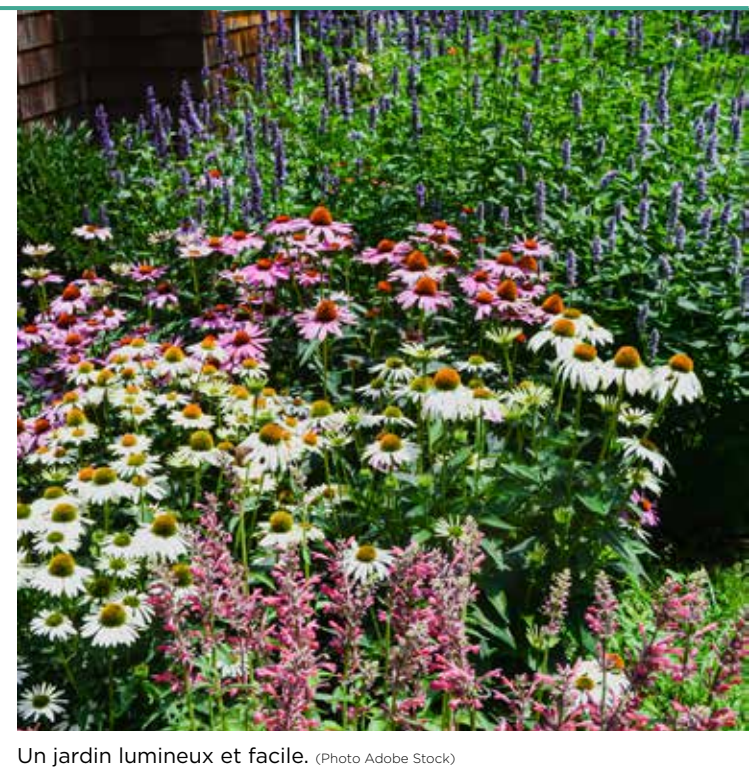
Des vrais chameaux

Au palmarès des plantes très sobres, les sauges gagnent haut la main ; d'autant qu'elles proposent des teintes du jaune au rose ou violet. En version ananas, on a l'odeur du fruit quand on froisse les feuilles ; pour l'option 'Amistad', un bleu profond très vibrant. En variété officinale ou sclarée, la fleur prend des formes différentes et parfois spectaculaires. La floraison est longue et peut se produire plusieurs fois dans la saison. Autre variante, le cinéraire maritime 'Angel Swing' (obtention récente) dont les feuilles larges et enroulées apportent une touche graphique.

De la légèreté

Les graminées, comme la molinie, permettent d'alléger les massifs et d'introduire une légèreté quand le vent agite leurs tiges. Elles résistent à la chaleur et peuvent se parer de feuilles jaunes, pourpres, ou de verts en dégradé. Quelques sauvageonnes en semis, comme la nigelle, le cosmos ou le pavot de Californie, ajoutent des touches éclatantes. Et pourquoi pas un fenouil aux feuilles de dentelle ? ■

A. A.



Un jardin lumineux et facile. (Photo Adobe Stock)

Réaliser le rêve de vivre

A L'EXTÉRIEUR

En créant un nouvel espace !

Adhérent indépendant, Verrier Stores fait partie du réseau Komilfo, spécialisé dans les projets extérieurs notamment stores et pergolas, et dans la fermeture de nos résidences en neuf comme en rénovation (portes, portails, portes de garage, fenêtres, volets).

L'entreprise a fait le choix du **service** avec des conseillers pour accompagner les projets et des **experts techniques** pour les réalisations et **dépannages** toutes marques.

Avec plus de **30 ans d'expérience**, l'équipe est installée depuis 18 ans à Joué-lès-Tours, et se mobilise pour la réalisation des projets de chacun. Chaque projet est unique : embellir, améliorer le confort, et aussi créer des espaces de vie extérieur.

LA PERGOLA, tout est dans le détail.

La pergola est devenue incontournable dans les terrasses et jardins. Elle associe technologie et ergonomie, pour que vous puissiez profiter de vos extérieurs comme bon vous semble : qu'il fasse un soleil de plomb ou un froid de canard.

Innovante, modulable et ultra-moderne, la pergola est pensée en fonction de vos usages. C'est pour cela que chez Komilfo, nous ne vous proposerons pas une pergola type, mais une pergola **sur-mesure** bioclimatique ou enroulable, qui a été pensée par vous et pour vous.

Avec les conseillers commerciaux, l'idée est d'affiner le projet et partager des idées, pour concevoir la pergola de vos rêves.

DU RÊVE À L'INSTALLATION, un service premium !

Rien n'est laissé au hasard : le choix des matériaux, la conception, l'installation avec l'équipe technique pour une pose impeccable. Il n'y a pas à dire le **savoir-faire** d'un professionnel, ça fait la différence !

UNE TERRASSE, UN STORE BANNE, le style en plus.

Voiles d'ombrage et stores de terrasse ou encore store banne, la mise à l'ombre se réinvente ! Loin de nous l'image du store banne donnant un côté vieillot et peu moderne à votre extérieur. Aujourd'hui, ils allient design et élégance. Grâce à la personnalisation, on a la possibilité de choisir le type de coffre, la toile du store et même les options. Pour que l'extérieur devienne un lieu de vie à part entière, il doit s'adapter aux moments de la journée et aux saisons, et pour cela on peut configurer l'éclairage et aussi le chauffage !

PERGOLAS, STORES, PORTES, FENÊTRES, VOLETS, PORTAILS ET PORTES DE GARAGE

NOTRE SHOWROOM VERRIER STORES ET FENÊTRES
ZAC DE LA LIODIÈRE 37300 JOUÉ-LÈS-TOURS
02 47 800 052

komilfo
Votre conseiller stores et fermetures

CITYA IMMOBILIER

98 % DES BIENS GÉRÉS PAR CITYA **SONT LOUÉS**

ESSAYEZ-NOUS ! DONNEZ-VOUS TOUTES LES CHANCES DE LOUER VOTRE BIEN !

Propriétaires, soyez sereins... On s'occupe de tout !

- Gestion administrative
- Gestion comptable
- Gestion technique
- Gestion juridique

BIEN CHEZ SOI

CITYA BÉRANGER IMMOBILIER — 02 47 70 12 70

CITYA CHARLES GILLE IMMOBILIER — 02 47 60 22 15

CITYA SGTI IMMOBILIER — 02 47 31 16 16

Location Gestion Vente Syndic

citya.com

RCS Charles Gille 348 662 795 - RCS SGTI 353 440 456 - RCS Béranger 498 661 099 - © stock.adobe.com