

LES CLÉS DE L'IMMO

SPÉCIAL IMMOBILIER EN LOIR-ET-CHER

COMMENT ACHETER ? POURQUOI VENDRE ?

TOUS LES PRIX VILLE PAR VILLE



la Nouvelle
République

www.lanouvellerepublique.fr

CAHIER DE LA NOUVELLE RÉPUBLIQUE - Jeudi 13 avril 2023 - N° 23.901 - Ne peut être vendu séparément - 41

100% SERVICE
100% QUALITÉ

Une signature de **référence** pour tous vos projets

ASSISTANCE 7/7 - 24h/24



24 rue des Arches
41000 BLOIS
02 54 43 49 14
pelle-electricite.fr



Zac des Courtis 2 allée Ernest Nouel
41100 VENDÔME
02 54 77 66 10
callac-electricite.fr



2 rue des écoles
41100 BLOIS
02 54 78 02 78
broudic-plomberie.fr

LANCEMENT COMMERCIAL

les 5 et 6 mai 2023

Proche des bords de Loire,
votre nouvelle maison avec jardin
à **BLOIS QUARTIER SAINT SATURNIN**
de 4 à 5 pièces



Une réalisation



Une commercialisation



RENSEIGNEMENTS ET VENTE

02 54 57 01 01

sommaire



(Photo NR)



(Photo Anne-Sophie Perraudin)



(Photo Anne-Sophie Perraudin)

Enquête départementale :
Pauline Phouthonnesy, Anne-Sophie Perraudin (Controis-en-Sologne, Romorantinois et Sologne, Vendômois).

Textes : Agnès Arousseau, Flore Mabilieu, Élisabeth Segard, Laure d'Almeida.

Photos : NR, Anne-Sophie Perraudin, Adobe Stock.

Réalisation :
Service des Thématiques NR

Secrétariat de rédaction :
Pauline Phouthonnesy, Agnès Arousseau.

La Nouvelle République du Centre-Ouest
1 place Jean-Jaurès
BP 20119 - 41004 Blois Cedex
Tél. 02.54.57.29.29
Fax 02.54.57.29.00

Directeur de la publication président du Directoire
Olivier Saint-Cricq

Directeur de la rédaction
Christophe Hérigault

Rédacteur en chef
Luc Bourriane

Responsable Thématiques
Agnès Arousseau

Régie publicitaire
NR Communication
Blois : 02.54.57.20.10

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'analyse nationale 4

L'enquête en Loir-et-Cher

L'analyse départementale 5

Blois, quartier par quartier 6

L'agglomération, ville par ville 10

Beauce-Val de Loire 12

Val de Cher-Controis 13

Romorantinois et Sologne 15

Vendômois 17

Construire dans le département 19

Immobilier haut de gamme en Val de Loire 20

Habitat Votre projet

Tous nos conseils 23



(Photo Adobe Stock)

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

VISEZ LOIN,
postulez **ici.**

Centemploi.com
Le site d'offres d'emploi de votre région

analyse
nationale



(Photo Adobe Stock)

Les niveaux de prix baissent en température

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 1^{er} 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 Aourousseau

**Nouvelle adresse,
Nouveau projet
immobilier**

Rejoignez
notre équipe !

Nouvelle vie,
Nouvelle carrière,
NOUS RECRUTONS

ERA
IMMOBILIER

24, Av. du Président Wilson, 41000 BLOIS
02 54 90 06 85
www.era-ap41.com

Un quasi-retour à la normale

Alors que le marché immobilier en Loir-et-Cher retrouve des airs d'avant-Covid, l'évolution des volumes de ventes et des prix restent encore floue pour les mois à venir.

Ralentissement. C'est le mot qu'on entend peut-être le plus dans la bouche des professionnels de l'immobilier en Loir-et-Cher. Mais cette tendance n'est pas si négative puisque ce léger relâchement arrive après deux années exceptionnelles en matière de ventes et de prix. Deux années « anormales », qualifie même Sébastien Boissay, vice-président de la chambre interdépartementale des notaires du Val de Loire. « On a encore connu une évolution importante de prix l'an dernier. Sur l'ensemble du Loir-et-Cher, le prix médian des maisons anciennes a augmenté de 7,7 % en 2022, pour arriver à 140.000 €. Il est en hausse de 6,5 % à Blois et de 7,8 % en Sologne, décrit-il. Pour les appartements anciens aussi cette évolution a été notable. C'est +11 % sur l'ensemble du département, +12 % à Blois, +10 % en Vendômois, et +5 % en Sologne pour un montant médian de 1.740 €/m². »

Ce fameux ralentissement sur les volumes de ventes a commencé au troisième trimestre 2022, plus fort et plus rapide en ville que dans les campagnes. « Ce n'est pas une chute de prix brutale, mais un retour à la négociation. Les prix stagnent, voire baissent à la marge », modère-t-il. Rien d'alarmant, et en cohérence avec la hausse des taux bancaires. Mais l'avenir



Les prix stagnent depuis la fin d'année 2022, et l'activité immobilière est en dents de scie. (Photo NR)

du marché immobilier reste flou et les estimations sont nombreuses. « On a l'impression que l'activité reprend de notre côté, mais elle reste en dents de scie, les taux augmentent toujours doucement. »

En revanche, la construction (lire page 19) est à la peine et les données des notaires indiquent même des baisses de 9,8 % du prix de vente médian des terrains à Blois en un an. En 2022, il était de 91 €/m² pour une superficie médiane de 550 m². Il y a tout de même des projets de lotissements qui se poursuivent : l'écoquartier de la Loge à Molineuf, commune de Valencisse, ou le projet des Coutures à Ménars. Ce dernier, porté par Nexity, est l'un des plus gros du département avec 120 logements prévus (contre 150 avant les fouilles archéologiques). Les investisseurs sont aussi encore présents dans le département et il manque encore des biens à la location. De nombreux seniors achètent et louent, en prévision de leur retraite. Ils souhaitent profiter, dans quelques années, de la qualité de vie du Loir-et-Cher, qui décroche d'ailleurs la note de 3,9 sur 5 sur des critères comme le logement, le cadre de vie et l'environnement (4/5) et l'équilibre entre le travail et la vie privée (3,8%).

Pauline Phouthonnesy



Toujours plus proche de vos projets immobiliers

5 métiers proche de chez vous



Achat
Vente
Location
Gestion locative
Syndic
Immobilier d'entreprise

NOS AGENCES

11 Rue des Orfèvres, 41000 Blois
02 54 90 40 90

2 Pl. Victor Hugo, 41700 Cour-Cheverny
02 54 79 21 94



www.squarehabitat.fr

Blois

Un marché attractif et des prix qui se stabilisent

Centre-ville

À Blois, le centre-ville est un des quartiers les plus recherchés, même si certains le fuient à cause du manque de stationnement. On y trouve principalement des appartements et des maisons anciennes, dans un cadre historique à la fois beau et contraignant, soumis aux architectes des Bâtiments de France.

Un appartement de 40 m² a été vendu quartier Cornillettes, dans une résidence avec ascenseur, à 62.000 €, frais d'agences inclus, en trois semaines, décrit Patricia Mouton d'Orpi Blois Vienne. Dans le même bâtiment, un T3 de 60m², avec des locataires en place, s'est vendu en quinze jours, au prix de 76.000 € avec des frais d'agence. Dans l'hyper centre, un appartement en bon état de 87 m² s'est négocié à 191.000 € tout compris, dans une résidence de standing avec un balcon.

Du côté de la gare, des projets immobiliers se concrétisent : le chantier de Linkcity avance pour une livraison fin 2023. Il comprend, entre autres, un hôtel-restaurant, une résidence étudiante et des logements. À deux pas, la résidence senior du groupe Marignan, nommée L'Échiquier, devrait être livrée mi-2024.

« La demande d'habitats adaptés aux seniors augmente et ce qui existe déjà fonctionne bien, assure Sébastien Boissay, vice-président de la chambre interdépartementale des notaires du Val de Loire. On refait aussi un peu de vente en viager, ça reste une niche, qui peut être amenée à s'accroître. »



Prix moyens : 2.200 €/m² pour une maison ancienne et 1.950 €/m² pour un appartement ancien.

en chiffres

176.000 €

C'est le prix médian des maisons anciennes sur l'ensemble de la ville de Blois. Il est de 1.810 €/m² pour les appartements.

220.000 €

C'est le prix médian des maisons anciennes sur le centre-ville de Blois.

1.870 €/m²

C'est le prix médian des appartements en centre-ville de Blois.

(Source : immobilier.notaires.fr, 2022)

Quartier des écoles



Prix moyens : 2.500 €/m² pour une maison ancienne et 1.800 €/m² pour un appartement ancien.

« Le quartier des écoles et celui de la cathédrale sont très prisés, grâce à leur accès facile pour les enfants aux activités scolaires et de loisirs, et à la gare », décrit Aurélie Carpentier, gérante de Blois Immo. Une maison de 140 m², 3 chambres et un bureau, un jardin, a été vendue 360.000€, soit près de 2.600 €/m². Dans le même quartier, une petite maison de 85 m², 2 chambres et un petit jardin, complètement refaite, avoisinait les 2.100 €/m².

Proche de la gare également, le quartier Médecis permet d'acquérir des maisons à un prix plus modeste : une maison de 70 m², sur sous-sol, à rénover entièrement, sur une grande parcelle de 900 m² de terrain, s'est vendue près de 150.000 €, illustre Clotilde Hermelin de l'agence Square Habitat.

Les autres quartiers prisés du cœur de ville sont aussi ceux qui se situent près des administrations. On y trouve beaucoup d'appartements, les maisons se faisant rares sur le marché. Quartier cathédrale, un appartement en très bon état, de 4 chambres, 113 m², dans une petite copropriété, a été vendu 222.000 €. Dans le quartier de la basilique, un appartement de 57 m² en bon état et avec un stationnement, a été acheté environ 110.000 €. Enfin, avenue Maunoury, un appartement de 73 m² sans balcon mais avec un garage, a été acquis 90.000 €.

Investir dans un appartement

« À Blois, les loyers n'ont pas encore trop augmenté », estime Émilie Paris, conseillère immobilier chez Orpi Blois Vienne. Pour une maison, comptez 8,60 €/m² à Blois, et 10,50/m² € en moyenne pour un appartement (1). Néanmoins, Carole Barrat, de Human Immobilier à Blois Vienne, estime qu'il y a toujours « un manque de locatif, alors que les rendements restent bons à Blois, c'est intéressant d'investir ».

On peut, par exemple, citer la vente d'un studio de 21 m² dans le centre-ville, acheté comptant à 50.625 €, frais d'agence inclus, pour un investissement locatif. Sans travaux, Fazli Curlu, de l'agence Stéphane Plaza, a, de son côté, vendu des appartements en centre-ville à des prix situés entre 1.700 €/m² et 2.000 €/m², de 40 à 80 m². Blois Vienne attire aussi les investisseurs de logements saisonniers, comme le quartier Saint-Nicolas.

Malgré les nouvelles contraintes de travaux pour les passoires thermiques, « il y a toujours des investisseurs », explique Aurélie Carpentier, gérante de Blois Immo. Les immeubles sont une denrée rare très recherchée. Ils viennent parce qu'ils connaissent déjà la région, ou via la famille ou les amis ; Blois est une ville encore accessible par rapport à Tours ou Orléans, dont le marché a beaucoup augmenté. »

Fazli Curlu ajoute : « Nous avons très peu de logements dont le DPE est classé G et devant être rénové obligatoirement pour être loués, indique-t-il. Nous ne sommes pas encore impactés, mais ça va venir, car bientôt les logements classés F et E seront concernés. »

(1) Consultez la carte des loyers sur www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers



DÉCOUVREZ NOS OFFRES DE TERRAINS À BÂTIR

VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS

VOUS RÊVEZ D'UN
SUPER POUVOIR ?



OPTÉZ POUR
UN SUPER POUVOIR
D'ACHAT !

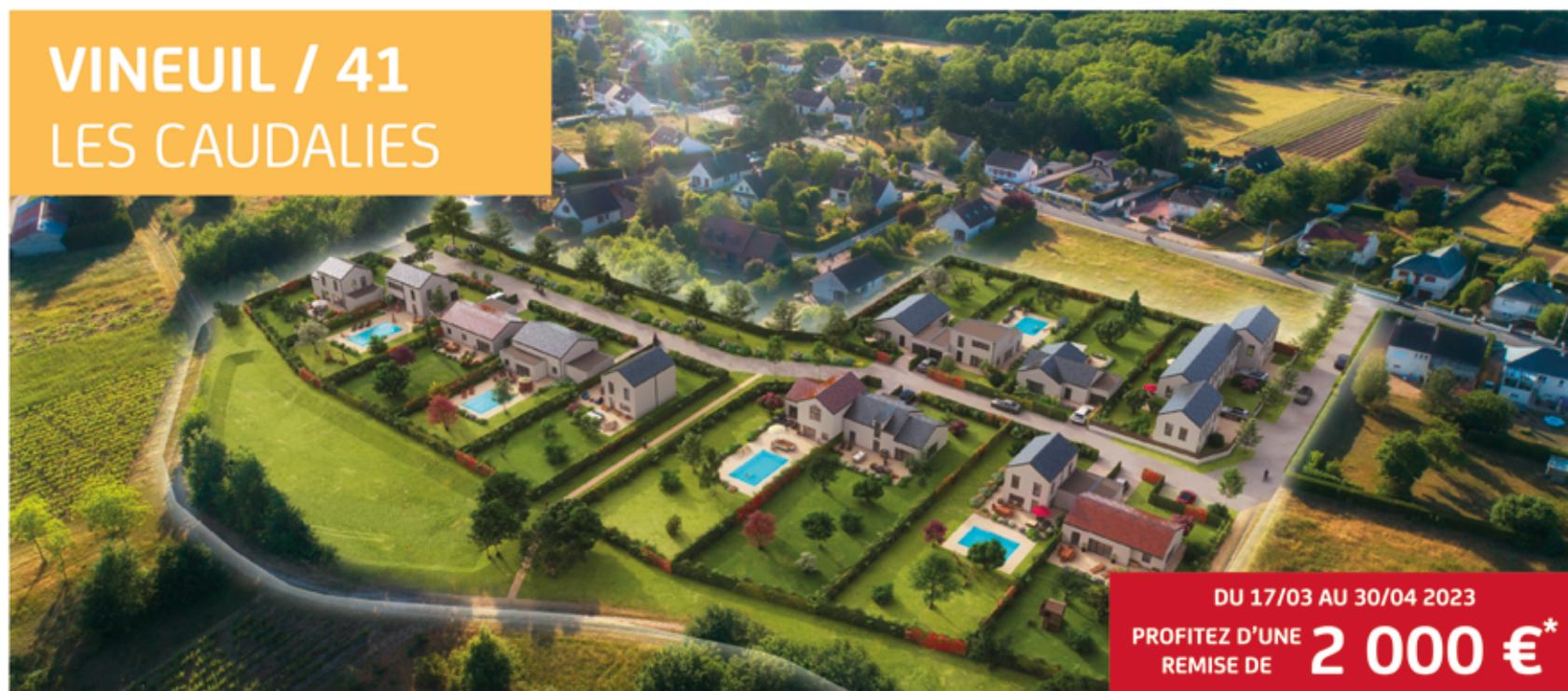
VENDÔME / 41 Ô PARC



DU 17/03 AU 30/04 2023

PROFITEZ D'UNE
REMISE DE **1 000 €***

VINEUIL / 41 LES CAUDALIES



DU 17/03 AU 30/04 2023

PROFITEZ D'UNE
REMISE DE **2 000 €***

**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



La vie ensemble

*Offre valable du 17/03/2023 au 30/04/2023, en cas de signature d'une promesse de vente portant sur les opérations de terrains à bâtir à VINEUIL et VENDÔME commercialisées 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 1 000€ pour l'opération de VENDÔME et de 2 000€ pour l'opération de VINEUIL 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.

FONCIER CONSEIL - SOCIÉTÉ 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.

quartier par quartier

Cabochon-Quinière



Prix moyens : 1.900 €/m² pour une maison ancienne et 1.500 €/m² pour un appartement ancien.

À l'ouest de Blois, les quartiers de Cabochon et Quinière proposent une offre large de maisons et d'appartements, à des prix abordables.

Ces quartiers résidentiels, qui se sont développés rue Cabochon à partir des années 1950 avec les maisons

« castors » – professionnels du bâtiments qui ont construit de manière solidaire leur pavillon avec garage et jardin – jusque dans les années 1990, vers la rue Paul-Foulet, sont une aubaine pour les primo-accédants en 2023.

Près du lycée Camille-Claudé, dans le quartier Cabochon, une maison à rénover a été vendue 185.000 € sur une parcelle de 530 m², cite Clotilde Hermelin, conseillère immobilière de Square Habitat. Fazli Curlu, gérant de l'agence Stéphane Plaza, a, quant à lui, vendu un appartement dans le quartier Quinière, d'une surface de 55 m², nécessitant quelques petits travaux, aux alentours de 900 €/m².

Dans ce quartier, on trouve aussi l'une des rues dite « les plus chères » de Blois, la rue Albert-1^{er}. Les données publiques du site DVF (Demande de valeur foncière) répertorient notamment la vente d'une maison à 627.000 € pour une surface de 370 m² en 2021, ou encore une maison de 138 m² à 495.000 €. Encore plus à l'ouest du quartier Cabochon-Quinière, il y a les Grouëts, entre Loire et forêt. Selon les notaires, en 2022, le prix médian d'une maison ancienne dans ce quartier s'élevait à 257.000 €.

Blois Vienne

« Le quartier de Blois Vienne continue son expansion », décrit Patricia Mouton, de l'agence Orpi située avenue Wilson. Il y a de plus en plus de boutiques, « des commerces qu'on n'avait jamais vus encore et un restaurant étoilé, ajoute Aurélie Carpentier, gérante de Blois Immo, également basée dans le quartier. Le parc immobilier à la location se développe depuis quelques années et ces nouvelles activités créent de l'emploi et font venir des jeunes. » Pour l'agence voisine, Human Immobilier, représentée par Carole Barat, « Blois Vienne a vraiment changé d'image et a gagné en intérêt ».

C'est donc sans surprise que les agences de Blois et des alentours reçoivent beaucoup de demandes pour cette localisation, surtout près du pont, pour être au plus proche du centre-ville. Cela peut aller d'un petit appartement de 50.000 € à une maison de 250.000 €, « il y a moins de gros budgets à 350.000 ou 400.000 € », précise Patricia Mouton.

Aurélie Carpentier cite l'exemple d'une maisonnette de 46 m², avec un stationnement et une cave, en parfait état, vendue à 106.000 €, ou encore une maison ancienne, de 90 m², avec des combles aménageables et un jardin, à 150.000 €. L'agence Stéphane Plaza a vendu, dans le quartier, une maison

à rénover de 140 m², sur 900 m² de terrain, 1.500 €/m². « On manque de biens à Blois Vienne, le fait qu'il y ait pas mal de travaux, ça n'intéresse pas tous les acquéreurs. Ce sont davantage les investisseurs ou des personnes qui ne sont pas pressées », précise Carole Barat de Human Immobilier.



Prix moyens : 2.090 €/m² pour une maison ancienne et 2.770 €/m² pour un appartement ancien.

Une agence familiale
au service de votre
patrimoine depuis 20 ans

IMMOBILIER

PATRIMOINE

B&V

1

LA GESTION
DE PATRIMOINE

2

LA TRANSACTION
IMMOBILIÈRE

Achat - Vente - Location

Maisons - Propriétés - Appartements - Terrains



Retrouvez nous au 1 quai Abbé Grégoire - 41000 BLOIS
ou contactez nous : 02 45 35 00 19 - contact@immobilierpatrimoinebv.fr

quartier par quartier

Nord de Blois

Appartements, pavillons mitoyens ou indépendants, proximité des commerces et des écoles, dans un environnement multiculturel... Au nord de la Loire, ces quartiers de Blois sont moins prisés que le centre et le sud de la ville. Les prix y sont aussi plus bas. Mais comme nous l'a rappelé un lecteur assidu (*lire ci-dessous*), il existe des différences notables au sein de ce « grand quartier nord », entre les tours de la Zup et les pavillons des Sarrazines. Avenue de France, une maison sans travaux, quatre chambres, 300 m² de terrain, s'est vendue 188.000€, rapporte Clotilde Hermelin de Square Habitat. « Dans la Zup, le prix des appartements est en moyenne de 700 €/m² », précise-t-elle. Fazli Curlu, dirigeant de l'agence Stéphane Plaza, dirait même que ces prix moyens peuvent atteindre aujourd'hui 800 €/m², voire un peu plus. Il cite l'exemple d'un appartement de 68 m² acheté 69.000 €. Dans un quartier plus pavillonnaire du nord de la ville, il évoque la vente récente d'une maison, autour de 1.800 €/m², dans le quartier Sarrazines. Une autre maison, entre la Quinière et la Zup, a trouvé preneur à 1.700 €/m². Du côté du lac de la Pinçonnrière, selon les statistiques des notaires, le prix médian d'une maison ancienne en 2022 atteint 215.000 € ; et plus globalement, ils donnent un prix médian de 179.000 € pour une maison ancienne au nord de la ville, et de 170.000 € à l'est.



Prix moyens : de 1.600 €/m² à 1.800 €/m² pour une maison ancienne, 750 €/m² pour un appartement ancien dans la Zup.



vu par Jean-Claude Legoux, quartier du Sauvageau

Ce retraité, « mécanicien d'origine et animateur de formation », lutte pour la reconnaissance de son quartier. Jean-Claude Legoux est arrivé en 1978 rue de Chavy, au sein du calme micro-quartier du Sauvageau. « Il est composé de la rue du Sauvageau, de la rue Arrachart, de la rue de Chavy et de l'allée du Sauvageau, près de la Sécurité sociale. La rue Pigelée fait la séparation avec la Zup », décrit-il, autour d'un café. Constitué de pavillons individuels, de pavillons jumelés et d'appartements dans des résidences privées, ce quartier illustre parfaitement un lieu équilibré, où

les habitants aspirent à la tranquillité et à la joie de vivre. »

Jean-Claude Legoux est également propriétaire d'un appartement dans l'une des trois résidences du quartier, et siège comme président du conseil syndical de la résidence Marco-Polo. « Il y a la campagne à proximité, le passage de bus électriques assez silencieux, la présence de commerces et d'écoles, non loin la piscine Tournesol, des équipements sportifs, le lac de la Pinçonnrière pour se dépenser... », énumère-t-il, en reprenant les trente-cinq points de sa liste vantant

le quartier. « On y est heureux. Il y a à la fois des actifs et des retraités, la population cosmopolite y vit dans une bonne cohabitation. Avant le Covid, nous organisons tous les ans la Fête des voisins, ça a duré pendant vingt ans. »

D'après ses recherches auprès des professionnels de l'immobilier et de sites internet dédiés, la moyenne des prix au mètre carré dans le quartier du Sauvageau tend vers 1.360 € pour les appartements, et la moyenne des maisons atteint 1.817 €. Déterminé, il ne laissera rien perturber cette tranquillité.

Co-estimation

Stéphane Plaza Immobilier

Co-découverte

Nous échangeons sur l'importance de ce projet dans votre vie



Contactez nous au **02.54.55.90.55**
Venez nous rencontrer
autour d'un café à **BLOIS (41000)**
3 rue des Orfèvres



INVESTIM
MAISONS - APPARTEMENTS - PROPRIÉTÉS
ACHAT, VENTE ET LOCATION

L'agence

Maisons, propriétés,
appartements et terrains

Scannez et découvrez !

Contrôle Qualité Investim
4.1

60 Rue Denis Papin - 41000 Blois **02 54 78 46 20**
Vous cherchez à vendre ou acquérir un bien, contactez nous
<https://www.immobilier-investim.com/>

Agglo

Un certain attentisme se fait sentir

Vineuil

La commune de Vineuil (8.084 habitants) reste une des plus prisées autour de Blois, autant que Saint-Gervais et La Chaussée-Saint-Victor. Mais le marché y connaît aussi un net ralentissement. « Je n'ai jamais vu ça, surtout au niveau des acquéreurs, constate Olivier Bery, de L'Adresse, qui possède une agence à Vineuil. Le nombre d'appels a baissé de moitié sous l'effet de la difficulté à obtenir un prêt; il y a un certain attentisme, même chez les vendeurs. »

Selon les notaires, le prix médian des maisons anciennes à Vineuil, en 2022, s'élevait à 185.000 €. L'Adresse a vendu un pavillon des années 1975, « assez cossu », de 140 m² et 2.700 m² de terrain, en bon état, à 260.000 € environ. « On est rarement en dessous de 2.000 €/m² », analyse Olivier Bery, précisant « que les prix n'ont pas encore baissé dans les annonces », mais que ça pourrait arriver car les budgets des acquéreurs ont diminué. Pour bénéficier de prix autour de 1.500 €/m², il faut plutôt se reporter sur le plus ancien, comme cette maison de 98 m², avec un logement indépendant de 70 m² et un jardin, vendue 270.000 €.

L'Adresse porte également un projet d'immeuble neuf en plein cœur de Vineuil, mais la commercialisation n'est pas bonne et le début des travaux a été retardé. « Il y a des investisseurs sur l'ancien, autour de 2.000 €/m², mais, pour du neuf, on est davantage à 3.000 €/m² ou 3.500 €/m², sans défiscalisation. Comme le rendement est mauvais, les achats de ces appartements sont destinés à la résidence principale ou à l'investissement locatif en prévision d'une future retraite. » Livraison prévue pour 2024.



Prix moyen : 2.135 €/m² pour une maison ancienne.

en chiffres

200.000 €

C'est le prix d'un pavillon récent, vendu à Vineuil, d'une surface de 90 m² et 400 m² de terrain. Un bien représentatif du marché.

1.827 €/m²

C'est le prix moyen des maisons vendues par l'agence Century 21 de La Chaussée-Saint-Victor.

1.792 €/m²

C'est le prix moyen des appartements vendus par l'agence Century 21 de La Chaussée-Saint-Victor.

f&m
Conseil

“ VENDEZ EN VIAGER ”
“ AUGMENTEZ VOTRE RETRAITE EN RESTANT CHEZ VOUS ”

François Marchand
spécialiste du viager, à vos côtés

19, route Nationale - LA CHAUSSÉE-SAINT-VICTOR
02 54 46 45 14 - contact@fmconseil.fr

La Chaussée-Saint-Victor

« On a moins de tension sur le marché, avec moins d'acheteurs, comme avant le Covid, décrit Julien Marchand, dirigeant de l'agence familiale FM Conseil à La Chaussée-Saint-Victor. On vend des biens en dessous de 200.000 €, des maisons pour des petits budgets, mais aussi plus d'appartements. Une personne au Smic, en comptant 500 € de mensualités, peut emprunter aujourd'hui 105.000 € sur vingt-cinq ans, contre 130.000 € il y a quelques mois. »

Il a vendu, en novembre, un appartement T3 de 55 m², à La Chaussée-Saint-Victor, environ 115.000 € sans travaux, et un autre dans une résidence plus ancienne, 85 m², à 155.000 €. Il reçoit toujours des demandes de primo-accédants, de retraités ou d'investisseurs. Une maison de plain-pied des années 2000, 95 m², trois chambres, et un peu de décoration à prévoir, a été achetée 190.000 €.

A contrario, Hubert Girault, dirigeant de l'agence Century 21, voit toujours passer « un gros flux d'acheteurs et beaucoup de demandes d'estimation »; il constate des prix stables. Un pavillon récent de 114 m², quatre chambres, 1.000 m² de terrain, a été acheté 280.000 € par des jeunes Blésois. Pour son agence de La Chaussée-Saint-Victor, il enregistre d'ailleurs 21 % d'acquéreurs de moins de 30 ans, mais aussi 7,9 % de plus de 70 ans. Le plain-pied et la qualité énergétique sont des critères importants.



Prix moyen : 2.000 €/m².

Saint-Sulpice-de-Pommeray



Prix moyen :
1.863 €/m².

Au nord de Blois, c'est l'une des communes qui attire, même si cela reste dans une moindre mesure par rapport au sud de la Loire. Fazli Curlu, responsable de l'agence Stéphane Plaza à Blois, estime que Saint-Sulpice-de-Pommeray est « *très dynamique* ». Un peu moins chère que Blois et que le trio de communes les plus demandées en périphérie, elle attire des primo-accédants. L'agent immobilier cite ainsi l'exemple d'une maison récente, construite en 2004, vendue à 2.000 €/m². Disposant d'une zone pavillonnaire, de commerces et services de proximité, et de la tranquillité, ce village de 1.800 habitants est d'ailleurs la commune (de 500

à 2.000 habitants) où il fait le plus « *bon vivre* » dans le département. Il est classé 328^e au niveau national sur 11.175 villages. Non loin, Villebarou fonctionne bien aussi, décrit Clotilde Hermelin, négociatrice immobilière de Square Habitat, à Blois. Il y a aussi quelques commerces et c'est proche du centre commercial, des lieux d'activités et des écoles, ce qui attire les familles. « *Les jeunes retraités préfèrent le centre-ville pour y circuler à pied et les primo-accédants regardent tout d'abord le prix.* » D'après Fazli Curlu, « *on s'oriente sur des baisses de prix, explique-t-il. On en constate déjà de 3 à 6 % par rapport à l'an dernier, mais on en saura plus l'an prochain.* »

Saint-Gervais-la-Forêt

Tout proche de Blois également, « *c'est une extension de la ville* », décrit Clotilde Hermelin, négociatrice immobilière de Square Habitat. « *Selon le lieu de travail des acquéreurs, certains vont plutôt choisir La Chaussée-Saint-Victor ou Saint-Gervais, pour ne pas avoir à traverser le pont aux heures de pointe.* » L'agence de Blois y a vendu une grande maison des années 1970, 160 m² à rénover et 1.000 m² de terrain, à 250.000 €. « *Le sud de la Loire est assez demandé* », ajoute Hubert Girault, directeur de Century 21. Il évoque, quant à lui, un pavillon de trois chambres, 75 m² habitables, 360 m² de terrain, un garage, acquis au prix, à 179.000 €, « *par des gens du coin* ».

Selon les données des notaires, le prix médian des maisons anciennes à Saint-Gervais-la-Forêt atteint 217.000 € en 2022, et celui de la commune voisine, Cellettes, est même de 230.000 €. On trouve, en effet, de belles maisons dans cette ville située en lisière de forêt, à 10 mn en voiture de Blois. Une grande demeure a été vendue par Blois Immo à 345.000 €, pour une surface de 139 m² entièrement rénovée, avec environ 800 m² de terrain. À côté,



Prix moyen : 2.071 €/m²
pour une maison ancienne.

à Chitenay, l'agence a vendu une autre maison à 300.000 € pour 130 m² et deux hectares de terrain. Et s'il y a une piscine, c'est « *un accélérateur de vente* », juge Hubert Girault.



Tension sur le locatif



(Photo Adobe Stock)

Les professionnels de l'immobilier s'accordent sur cette tendance : il y a une très (très) forte demande de location à Blois et sa proche périphérie. « *C'est difficile de trouver de petites maisons* », précise Olivier Bery, de L'Adresse. La rareté ferait d'ailleurs augmenter légèrement les loyers. « *Pour une maison de deux chambres, il faut compter minimum 650 € par mois, mais pour trois à quatre chambres, c'est au moins 800 € mensuels, un T6 de 135 m² environ est loué, par exemple, 1.000 € par mois* », ajoute l'agent immobilier.

En face, les investisseurs y réfléchissent à deux fois avant d'investir, voire se rassemblent en société pour augmenter leur capacité, également touchés par la hausse des taux bancaires. Un corps de ferme demandant quelques travaux, divisé pour être loué, sur 500 m² habitables au cumulé, a, par exemple, été vendu 385.000 € à Saint-Denis-sur-Loire, décrit Julien Marchand, dirigeant de l'agence familiale FM Conseil à la Chaussée-Saint-Victor.

Les nouvelles exigences visant à lutter contre les passoires thermiques (F et G) freinent aussi les acquéreurs qui doivent réaliser beaucoup de travaux, dont le coût a largement augmenté ces derniers mois. Dans l'agence Century 21 de La Chaussée-Saint-Victor, qui vend des biens à Blois et aux alentours, son directeur, Hubert Girault, compte seulement 14 % d'investisseurs dans sa clientèle depuis janvier, contre 24 % au national.

VOUS SONGEZ À VENDRE ?
ESTIMATIONS GRATUITES

Profitez de notre expertise du marché et obtenez sans engagement votre évaluation immobilière

Nous sommes impatients de vous rencontrer

RE/MAX HOMA
02 54 70 93 87
24 Rue Porte Côté | 41000 Blois
homa@remax.fr | <https://www.remax.fr/homa>



ville par ville

Herbault

« Il n'y a plus de vente de terrain depuis quelques mois, mais il y a encore des acquisitions de maisons anciennes », commente M^e Heme de Lacotte, depuis son office notarial à Herbault. Le notaire doit remonter dans ses dossiers pour trouver la vente d'un terrain. Le dernier qu'il a vu passer remonte au mois d'août : une parcelle de 590 m² du lotissement communal, signée à 42.000 €. « Les prix se maintiennent pour le moment, il y aura peut-être une tendance à la baisse à venir. La moyenne des biens anciens vendus à Herbault se situe entre 130.000 et 140.000 €, souvent des maisons à rafraîchir. » Cette année, une maison ancienne d'environ 100 m², trois chambres, un jardin de plus de 1.000 m², et un garage, a, par exemple, été vendue à Herbault 132.000 € net vendeur. Non loin, à Françay, une ferme à rénover et son demi

hectare de terrain ont trouvé preneur pour 180.000 €. Entre le 15 décembre et le 15 janvier, il a vu quelques dossiers « se casser la figure », bloqués par les banques, mais la situation semble s'être débloquée. Aux alentours d'Herbault, il constate toujours des prix légèrement plus élevés dans la vallée de la Cisse et voit parfois passer des ventes de grandes propriétés, que les vendeurs n'ont plus les moyens d'entretenir. « Depuis trois à six mois environ, à Herbault comme à Blois, on constate aussi beaucoup de successions, plus que la normale. »

Christophe Blot, de l'agence ACBI, vend des maisons entre Vendôme et Blois, surtout en-dessous de 250.000 €. Il en a vendu récemment à La Chapelle-Vendômoise (1.460 €/m² avec des travaux) et à Villefrancoeur (1.071 €/m²), pour plus de 150 m².



Cour-Cheverny



« C'est un secteur qui plaît beaucoup, décrit Clotilde Hermelin, négociatrice immobilier à Square Habitat Cour-Cheverny. Il y a pas mal de commerces dans le bourg, des médecins, les habitants sont vraiment autonomes, on peut trouver des maisons de qualité et récentes, avec de bons DPE (Diagnostic de performance énergétique), alors que c'est plus rare à Blois. » Selon cette professionnelle, les prix varient entre 2.000 €/m² et 2.500 €/m², selon l'emplacement et les chantiers à prévoir. « Un bien qui n'a pas besoin de travaux, fraîchement rénové, va se vendre plus rapidement », ajoute-t-elle. De manière générale, elle constate aussi que « les acquéreurs se décident moins vite, prennent plus de temps pour la réflexion ou pour faire une offre d'achat, mais tout ce qu'on a se vend sans soucis ».

D'après les derniers recensements, la commune de 2.700 âmes n'aurait quasiment pas perdu d'habitants entre 2014 et 2020; en revanche, la ville voisine, Cheverny, a perdu 1,5 % de sa population chaque année sur la même période (- 88 personnes), atteignant 918 personnes aujourd'hui.

D'après les notaires, le prix médian des ventes des maisons est de 1.860 €/m² à Cour-Cheverny et de 170.000 € pour 103 m² dans la vallée de la Loire (+ 6,9 % en un an).

Beauce - val de Loire

Suèvres/Muides-sur-Loire

La toute proche périphérie de Mer séduit tout autant. D'après les statistiques d'Hubert Girault, directeur de Century 21, les acquéreurs de ce territoire ont moins de 30 ans pour 25,9 % d'entre eux, et 22,4 % ont entre 30 et 40 ans. Plus de la moitié fait partie de la catégorie sociale employé-ouvrier et la quasi-totalité des ventes sont des maisons, pour un prix moyen de 169.304 € et 112 m².

À Suèvres, un pavillon classique de 90 m², 3 chambres, un garage, situé dans un lotissement, avec 750 m² de terrain, s'est vendu au prix à 183.000 €. Une belle maison proche de Mer, a aussi été acquise à 341.000 € grâce à de belles prestations : 170 m² habitables répartis sur deux niveaux et 2.200 m² de terrain. Un bien qui reste rare.

« La demande de maison secondaire s'est tarie, commente Richard Vernéjols, directeur d'Orpi à Mer, mais il reste des investissements de tourisme, ou pour des locations meublées à destination des travailleurs de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-Nouan. » Il manque, en revanche, de locations classiques. Une maisonnette de 45 m², acquise 45.000 €, sera transformée en gîte après d'importants travaux à Muides-sur-Loire. Une commune qui a également attiré, en bord de Loire, des acquéreurs qui viendront y passer leur retraite. Ils ont acheté un pavillon à rénover des années 1970, sur 900 m² de terrain, à 133.000 €.



Mer



Entre paysage de Beauce et lit de la Loire, le secteur de Mer continue d'attirer. Après un début d'année 2022 dynamique, Richard Vernéjols, directeur d'Orpi, a vu un « changement de mentalité chez les acquéreurs : certains ont revu leur budget à la baisse ou ont repoussé leur projet pour se constituer un apport suffisant ». S'il constate un allongement des délais de vente, « les prix, pour le moment, n'augmentent plus », peut-être baisseront-ils plus tard, se questionne-t-il. Le bien moyen le plus recherché à Mer et ses alentours reste la maison de 3 chambres, 90 m² de surfaces habitables, un garage et un jardin, pour un budget moyen de 145.000 €. On y vient aussi pour sa proximité de l'autoroute et sa gare.

Les récents aménagements urbains, ainsi que le projet de médiathèque rendent Mer encore plus accueillant. Parmi les exemples récents, un pavillon de 2012, 3 chambres, grand séjour, 800 m² de terrain, s'est vendu 183.000 €; tandis qu'une maison de ville de 92 m², avec une cour de 400 m² et des dépendances, a été achetée 155.000 €. Les investisseurs sont désormais « très attentifs à la classification énergétique des biens et cela impacte les négociations ». Un pavillon à Mer, classé G, mis en vente 148.000 €, s'est vendu 130.000 €. Côté appartement, un bâtiment composé de trois logements T2, classés E, en centre-ville, a été acquis à 150.000 €.

Val de Cher - Controis

Les primo-accédants doivent désormais faire des concessions sur ce secteur

Montrichard et Saint-Aignan



Prix moyens : 1.620 €/m²
une maison ancienne à Montrichard
et 1.380 €/m² à Saint-Aignan.

À Saint-Aignan, « c'est très calme », constate Catherine Dinocheau, consultante en immobilier chez Foncia. Entre les complications bancaires et un sentiment anxiogène, tous les projets, acquéreurs ou vendeurs, sont repoussés. « On a aussi des Anglais qui souhaitent se rapprocher de leurs petits-enfants, mais qui ne peuvent plus acheter en Angleterre depuis la hausse des prix, et ce, malgré une estimation de leur bien autour de 185.000 €.» Les investisseurs s'intéressent toujours aux locations saisonnières, dont le marché est saturé, mais les travailleurs ne trouvent rien sur le long terme. Les demandes des acquéreurs pour des maisons anciennes dépassent rarement les 100.000 €, selon Catherine Dinocheau.

Non loin, à Montrichard, même ressenti. « Moins de mises en vente et donc moins d'acquéreurs. » Ainsi va la vie à l'agence L'Adresse. « Le marché reste quand même actif, positive le directeur Nicolas Moreau. Les prix stagnent et on devrait arriver sur une baisse. » Récemment, il a vendu une maison de 135 m², à rafraîchir, à Saint-Georges-sur-Cher, à 175.000 €. Pour de l'investissement locatif saisonnier, il donne l'exemple d'un logement semi-troglodytique (le bas dans le roc et une construction additionnelle au-dessus), de 105 m², en hypercentre de Montrichard, à 145.000 €. L'agence cite enfin la vente de biens d'exception à rénover à Montrichard : une maison bourgeoise de 250 m² à 350.000 €, et l'ancienne école des filles, 535 m², vendue 315.000 €.

en chiffres

108.000 €

C'est le prix médian des maisons anciennes à Saint-Aignan.

1.440 €/m²

C'est le prix médian des maisons anciennes au Controis-en-Sologne.

1.400 €/m²

C'est le prix médian des maisons anciennes à Montrichard-Val de Cher.

(Sources : immobilier.notaires.fr)

Une équipe unie au service de votre projet immobilier



Nous nous tenons à votre disposition pour tout autre projet immobilier (achat ou vente maison, appartement ou terrain)

ESTIMATION OFFERTE



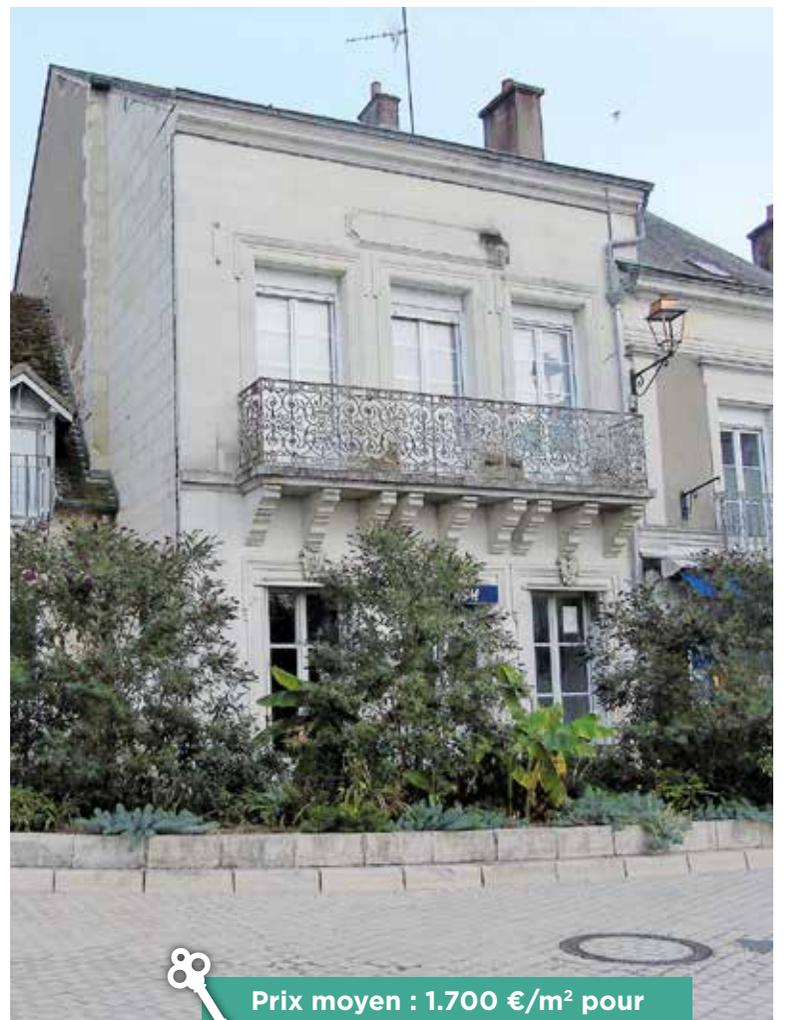
immow
LIAISON

Le Controis-en-Sologne

Le marché est dans l'attente sur le secteur du Controis. D'un côté, « les prix sont sur une trajectoire descendante, mais les vendeurs ne sont pas encore prêts à consentir à cette baisse, d'où un manque de stock », observe M^e Alexis Norguet, notaire. De l'autre, la demande pâtit de « la quasi-disparition des primo-accédants », traditionnellement bien présents sur le secteur, mais dont les budgets sont actuellement grevés par la hausse des taux d'intérêt.

Ceux qui persèverent doivent faire des concessions. À Sassay, un couple de primo-accédants a acquis pour 188.000 € un pavillon de 2002, d'une superficie de 111 m² sur 2.300 m² de terrain, nécessitant la réfection de la fosse et beaucoup de rafraîchissement. « Ils n'avaient pas le budget pour le bien contemporain et sans travaux qu'ils recherchaient », note Sylvie Haesmans, de l'agence Laforêt. À Oisly, une maison plain-pied de 2022, d'une superficie de 111 m² sur 900 m² de terrain, a été acquise 235.000 € par une femme qui n'a pas eu besoin de faire de prêt. « Les personnes présentes sont celles qui ont un apport personnel grâce à la revente d'un précédent bien », observe M^e Norguet.

Lorsqu'elles ne recherchent pas une maison neuve, leur choix se porte vers l'ancien réhabilité. « Il y aura toujours ce rêve de la vieille maison », note Sylvie Haesmans. De tels biens, s'ils offrent le confort du neuf, ne voient pas leur prix baisser. À Ouchamps, une maison du début du 18^e siècle rénovée, d'une superficie de 150 m² sur 1.200 m² de terrain, s'est vendue 270.000 € « en moins de dix jours » à un couple d'actifs locaux.



Prix moyen : 1.700 €/m² pour une maison ancienne à Contres.

Action !



« Contres ne cesse d'évoluer », constate Sylvie Haesmans, de l'agence Laforêt. De fait, la ville-centre (où le mètre carré est estimé entre 1.600 € et 1.700 €) offre un nombre toujours plus important de services qui tendent à augmenter son attractivité : un large bassin d'emplois, un collège, deux écoles, un complexe

nautique, un dojo... et, d'ici deux ans, un cinéma. « Le financement et le terrain sont actés », précise M^e Alexis Norguet, notaire. « À n'en pas douter, cet accroissement de l'offre de loisirs, qui faisait quelque peu défaut jusque-là, renforcera encore la dynamique du secteur. »

Maisons Pascal à Contres



Entretien avec Pascal Puskullu, fondateur de Maisons Pascal.
Le CMIste nous dévoile les forces, les ambitions et perspectives de son entreprise.

Quelles sont vos forces ?

Qualité et réactivité sont nos atouts majeurs. Nous nous concentrons dans un secteur proche de nos locaux, de plus nous intervenons avec des entreprises locales, que ce soit pour les études ou les travaux. Notre équipe est de ce fait réduite mais constituée de personnes très compétentes dans leur domaine ce qui nous permet d'être à l'écoute constante de l'évolution des réglementations et de l'évolution des techniques et produits. Nous sommes, d'autre part, sensibilisés aux phénomènes climatiques et écologiques, paramètres que nous nous efforçons de mettre en évidence dans nos propositions.

Et vos ambitions ?

Notre ambition n'est pas de couvrir le territoire, contrairement à certain, mais être la référence dans notre zone géographique avec une attention de tous les instants. Proposer un logement, original, moderne ou traditionnel, économique et respectueux des directives techniques et environnementales. Demain, nos références devront être synonymes de ces critères de façon évidente aux yeux de nos futurs clients, sensibles aux événements climatiques, économiques et énergétiques.

Comment voyez-vous l'avenir ?

Après les difficultés économiques liées au covid et à la guerre en Ukraine, force est de constater qu'il est devenu très difficile d'investir dans un projet de vie comme ont pu connaître nos aînés, hausse des prix, hausse des taux d'emprunt, hausse du taux d'usure... Même si nous constatons depuis peu une certaine stabilité sur l'évolution des coûts de matériaux, il faut que les conditions de financement soient revues afin de permettre à tous de réaliser cet objectif. Cependant l'investissement dans la pierre restant un bon placement sur le long terme et il n'est pas inutile de nous confier un projet à l'étude.

Votre projet de construction

SYLVINE EVO

à partir de **90 500€**

Tarif en vigueur au 01/03/2023 pour une durée de 6 mois

Tél. 02 34 89 15 93

Site Internet : www.maisonspascal.fr

Courriel : contact@pascalconstruction.fr



MAISONS PASCAL
CONSTRUCTEUR

Romorantinais et Sologne

Le retour des négociations sur un territoire qui reste demandé

Romorantin-Lanthenay

Après un « coup de frein » à la fin de l'année 2022, l'activité semble se ressaisir sur le marché romorantinais. « Nous avons de la demande et l'offre se maintient », résume Laure Pitault, de l'agence Century 21-Sologne Immobilier. Pour autant, « les acheteurs ont beaucoup perdu en capacité d'emprunt, mais ils veulent toujours la même chose », soit un pavillon plain-pied récent de trois chambres. À Romorantin même, une telle maison de 95m² sur 1.000 m² de terrain, « bien refaite et bien située », s'est récemment vendue 235.000 € à un couple d'actifs. Un tel budget se trouve au-delà de ce dont disposent généralement les acquéreurs locaux (entre 120.000 € et 180.000 €). La conjoncture devrait entraîner une baisse des prix que, pour l'heure, les vendeurs « ont du mal à entendre », mais qui se traduit déjà par une augmentation des négociations.

La décote est particulièrement marquée sur les biens en mauvais état. Toujours à Romorantin, un vieux pavillon de 95 m² sur 815 m² de terrain, nécessitant d'importants travaux de rénovation, s'est vendu 86.300 € au bout d'un an sur le marché. Parallèlement, un bien similaire des années 1960, de 65 m² sur 587 m² de terrain, entièrement refait (y compris la chaudière et les huisseries), a été acquis 126.000 € par un retraité. Sur l'enveloppe supérieure, un pavillon des années 1980 entièrement rénové, d'une superficie de 91 m² sur 648 m² de terrain, s'est récemment vendu 167.000 €. « Des biens comme celui-là trouvent vite acquéreur », commente Laure Pitault.



Prix moyen : 1.400 €/m² pour une maison ancienne.

en chiffres

135.000 €

C'est le prix médian d'une maison ancienne à Romorantin, d'après la chambre interdépartementale des notaires du Val de Loire.

1.260 €

C'est le prix médian au mètre carré des appartements anciens à Romorantin, selon les notaires.

7,8 %

C'est, en un an, la hausse des prix médians en Sologne des maisons anciennes, rapporte la chambre des notaires.

BIEN ESTIMÉ
BIEN DIFFUSÉ
BIEN SIGNÉ !

l'Adresse
l'immobilier coopératif

+ de contacts + de visites - de délais de vente



10 Rue Georges Clemenceau
41200 Romorantin-Lanthenay
02 54 76 77 59
www.ladresse.com
accueil@ladresse-romorantin.fr

Votre cuisine de qualité à prix E.Leclerc !



• CHOIX



• STYLES



BRICO
E.Leclerc

81 avenue de Paris
ROMORANTIN
Standard : 02 54 96 00 00
Showroom : 02 54 83 41 67

Lundi au jeudi 8h30/12h - 14h/19h. Vendredi et samedi 8h30/19h.

Romorantinois et sologne

Salbris

Le marché semble tourner au ralenti sur le secteur de Salbris. Traditionnellement bien présents, les actifs aux petits budgets pâtissent de la hausse des taux d'emprunt et de la réticence des vendeurs à prendre acte de la baisse des prix. Ceux qui persévèrent et arrivent à se financer sont contraints de faire des concessions sur la qualité du bien ou sa situation. À Selles-Saint-Denis, une quadragénaire a récemment acheté un pavillon de plain-pied, d'une superficie de 85 m² sur 470 m² de terrain, « sans aucun aménagement intérieur », pour 139.000 €. Par un effet mécanique, les exclus de l'acquisition se reportent sur la location, dont les prix augmentent.

À Salbris, un pavillon de la fin des années 1990, d'une superficie de 112 m² (3 chambres) sur 600 m² de terrain, s'est récemment loué 770 €/mois. Idem à Marcilly-en-Gault, où un plain-pied récent de 135 m² a trouvé des locataires « dès la première visite » pour 760 €/mois. Au final, sur le marché de l'acquisition, « la dynamique est portée par les gens en quête de résidences secondaires et les retraités », note Laure Pitault, de Century 21-Sologne immobilier. Autrement dit, par ceux qui ont un apport. À Salbris, un joli pavillon solognot de 140 m² (4 chambres), sur 2.100 m² de terrain, a été acquis 265.000 € par des retraités.



Prix moyen : 1.200 €/m², ou un prix médian de 107.000 € pour une maison ancienne.

Lamotte-Beuvron



L'activité semble se maintenir sur le marché immobilier de Lamotte-Beuvron, néanmoins réservé aux acquéreurs disposant d'un bon apport – eu égard à ses prix traditionnellement plus élevés que sur le reste de la Sologne loir-et-chérienne et à la baisse de l'enveloppe des primo-accédants et autres petits budgets, pour cause d'augmentation des

Prix moyen : 1.700 €/m², ou un prix médian de 149.000 € pour une maison ancienne.

taux d'intérêt. Caractéristique du bien-type, un pavillon classique de 2017, « propre, avec une belle cuisine, mais sans prestations exceptionnelles », d'une superficie de 94 m² (3 chambres) sur 1.000 m² de terrain, a récemment été acheté 240.000 € par un couple de quinquagénaires bénéficiant d'un bon apport complété d'un petit crédit. Quant aux acquéreurs dotés d'enveloppes moins élevées, ils se voient contraints de faire des concessions sur l'état du bien. Toujours à Lamotte-Beuvron même, une jeune femme active – bénéficiant là encore d'un bon apport – a récemment acheté un joli pavillon plain-pied des années 1980, d'une superficie de 88 m² habitables sur 570 m² de terrain, pour 161.000 €. « L'intérieur était ancien et à rafraîchir, notamment la cuisine, sur laquelle les acquéreurs sont regardants, note Thomas Pitault, de l'agence Century 21-Sologne immobilier. À Lamotte-Beuvron, un tel bien, s'il est refait, peut se vendre 200.000 €. »

ESTIMATION OFFERTE PAR VOTRE EXPERT IMMOBILIER LOCAL

PROPRIETES SOLOGNE
BELLES DEMEURES • DOMAINES ET TERRITOIRES DE CHASSE

Vendre votre maison au bon prix Mettez en valeur votre bien

Corps de ferme de Charme avec étang
Référence : 18345
25 Ha
600 m² Habitable
4 chambres
3 salles de bains
DPE : D
850.000 € net vendeur
6% à la charge de l'acquéreur
M.TALLON 06.78.05.64.84

901 000 € HAI

Belle maison de Sologne de 2009
Référence : 18355
5 chambres - 2 salles de bains
100 m² de jardin
3.340 m² de terrains constructibles
DPE : C
300.000 € net vendeur
6% à la charge de l'acquéreur
M. CARON 06.61.09.75.08

318 000 € HAI

Vous pensez à vendre votre bien ? Contactez nous
10 Place Jeanne d'Arc - 41200 Romorantin-Lanthenay
06 78 05 64 84 - <https://proprietes-sologne.com/>
Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Constructeur local depuis **70 ans**

MAISONS Chalet Idéal

02 54 76 07 42
chalet-ideal@orange.fr

164 avenue de Villefranche
ROMORANTIN-LANTHENAY
www.maisons-chaletideal.fr

Vendômois

Un marché qui retrouve des couleurs

Vendôme

Après un net ralentissement au dernier trimestre 2022, le marché vendômois semble timidement retrouver des couleurs. « J'ai l'impression que la mauvaise vague est passée », commente Thierry Morchoine, de l'agence 4 % Immobilier. Les stocks, qui s'étaient appauvris, tendent à se reconstituer à la faveur du retour des vendeurs, même s'il existe toujours « un déficit d'offres dans l'hypercentre, qui reste très attractif » – et donc relativement hermétique à la baisse des prix. En cœur de ville, une maison de caractère des années 1930, d'une superficie de 135 m² sur 1.500 m² de terrain, s'est vendue 380.000 € « en moins d'une semaine » à un couple de quinquagénaires parisiens venu dans la région pour des raisons professionnelles. « Le télétravail, la fibre et le TGV attirent toujours des gens de la capitale », note Christine Boyer, de l'agence ACBI. Faubourg Chartrain, une grosse maison ancienne, d'une superficie de 250 m² et possédant 411 m² d'extérieurs, a été acquise 465.000 € par des Parisiens qui en feront leur résidence secondaire, avant de venir définitivement s'y installer pour leur retraite. Parallèlement, les locaux, dont les enveloppes sont traditionnellement moins fournies et qui souffrent, de surcroît, de la hausse des taux d'emprunt, « sont contraints de faire des concessions », observe Christine Boyer. Au nord-ouest de la ville, un pavillon d'une superficie de 115 m² sur un terrain de 719 m², « en bon état mais nécessitant un peu de rafraîchissement », s'est récemment vendu 210.000 €.



Prix moyen : 1.800 €/m² pour les maisons anciennes.

en chiffres

160.000 €

C'est le prix médian des maisons anciennes à Vendôme.

4,3 %

C'est la hausse des prix médians des maisons anciennes à Vendôme entre 2021 et 2022.

1.770 €

C'est le prix médian au mètre carré des appartements anciens à Vendôme.

(Source : chambre interdépartementale des notaires du Val de Loire)

5 agences à vos côtés pour tous vos projets immobiliers



Plus de 250 transactions réalisées en 2022 !



SATISFACTION



RECOMMANDATION



Achat - Vente - Location - Gestion

Vendôme
13 rue Saulnerie

02.54.72.87.20

Montoire
sur le Loir
21 Pl Clémenceau

02.54.77.73.14

Cloyes
les trois rivières
40 bis rue nationale

02.37.47.17.99

Château Renault
32 Place Jean Jaurès

06.70.81.10.62

Blois
6 avenue Maunoury
face à la
Halle aux grains

02.54.46.10.03

www.4immobilier.immo



Constructeur cherche acquéreurs

Le nombre de logements mis en chantier au cours des douze derniers mois, à fin janvier, a baissé de 2,4 %. La parole aux constructeurs et promoteurs.

La demande baisse de manière relativement importante, constate Patrick Kergall, responsable technique, administratif et commercial de la société Maisons Pascal, à Contres. On est loin des années florissantes de 2004 ou 2006. Pour sortir de terre, les constructeurs de maisons ou d'immeubles doivent ainsi lutter contre tout un tas de facteurs : l'augmentation du prix des matériaux et leur raréfaction, la pénurie de main-d'œuvre dans le bâtiment, la nouvelle réglementation environnementale (RE 2020) et l'objectif de Zéro artificialisation nette (Zan), des conditions d'octroi de financement plus difficiles pour les primo-accédants, et un contexte socio-économique assez morose depuis la pandémie de Covid-19. Forcément, côté acquéreurs, ça met un grand coup de frein.

« Le coût moyen des constructions en 2023 est de 1.650 €/m² ; il y a deux ou trois ans, il était de 1.100 à 1.200 €/m², analyse Patrick Kergall. Alors, les acquéreurs réduisent la surface de leur projet à 80 ou 90 m², contre 120 m² il y a trois ans. » Les prix des terrains stagnent pour le moment.

Attentive aux prix des matériaux qui ont tendance à se stabiliser, cette société à taille humaine a dû aussi ajuster ses délais de livraison dans ce contexte incertain : « On s'engage sur



Le neuf tourne au ralenti dans le département depuis la fin d'année dernière. (Photo NR)

minimum quatorze mois, contre douze mois en 2021, et dix mois il y a cinq ans.» Elle a également pris des orientations écologiques, comme l'utilisation d'isolants naturels et efficaces (mélange de chanvre, lin et coton, ou ouate de cellulose) et propose aussi des chargeurs pour véhicules électriques.

Delphine Lemant, est gérante de LCD promotion, une structure familiale de promotion immobilière, installée à Saint-Gervais-la-Forêt. « Forcément, le Covid a eu une influence qu'on a sentie, en tant que promoteur, en décalé, à partir de 2022. Il nous faut en moyenne quinze mois pour finaliser un programme. » Les marges se réduisent pour ces professionnels qui n'ont pas le droit à l'erreur. « Nous adressons davantage nos programmes vers des investisseurs qui ont la capacité d'acheter plusieurs lots, et des seniors qui ont déjà un apport et préparent l'avenir, c'est regrettable car nous aimerions nous tourner vers le plus grand nombre. » Elle compte entre 3.500 €/m² et 4.000 €/m² le coût de la construction pour un appartement, et 3.000 €/m² pour une maison, « un coût qui comprend l'aspect paysager, les taxes, les garanties et les assurances ; on livre clé en main », précise-t-elle.

P. P.

**J'ADORE
QUE MES
RECRUTEMENTS
NE SOIENT PAS
UNE GALÈRE**



Une solution simple et rapide pour diffuser en toute autonomie vos offres d'emploi et gérer les candidatures.



www.monassistantrecrutement.fr

LCD PROMOTION **LE COLOMBIER - MONTLIVAUT**

Acheter une maison neuve charmante en plein coeur de village

Frais de Notaire REDUITS

Clé en main

Du T2 au T4
De plain pied
Proches commerces

A partir de **145 000€**

Les + du programme
Matériaux de qualité
Jardin
Stationnement

LCD PROMOTION
Rue des Clouseaux
41350 Saint-Gervais-la-Forêt
06 81 73 79 13
www.lcd-promotion-immobilier.com

Pour d'amples informations notre équipe locale et de proximité est à votre écoute

haut de gamme et standing

Le 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 capables d'accueillir sauna ou encore hammam. 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 de façon générale 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 qui date du Second empire, 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



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 Lois GoBe/stock.adobe.com)

l'ancien antérieur au 20^e siècle, s'occupe majoritairement, elle aussi, 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 prix du 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, à dix minutes en voiture de Blois, une maison de maître s'est vendue près de 900.000 €, pour cinq hectares de terrain, 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 dans la région, mais aussi d'anciens habitants de la capitale française. « Notre clientèle acquéreur est composée à 75/80% de Parisiens, 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.

Flore Mabileau

L & C
IMMOBILIER
Loire & Charme

Partenaire privilégié des biens de caractère en Val de Loire

61 Av. de Châteaudun, 41000 Blois
02 54 525 525
www.loireetcharme.com

Dirigez-vous directement sur notre site internet via le flash code

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

12 Place Jean Jaurès - BLOIS
02 54 78 13 16

www.chambre-interdep-valdeloire.notaires.fr

UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ? AYEZ LE RÉFLEXE FRANCE RÉNOV'.

Vous êtes propriétaire de votre maison ?
 Vos revenus sont inférieurs à certains seuils ?

Par exemple,
Vos revenus sont inférieurs à 36 591 €* par an
 Pour une famille de 3 personnes

**PROFITEZ DE L'AIDE
 MaPrimeRénov' Sérénité "**



Jusqu'à 17 500 € d'aides
 et jusqu'à **3 000 € d'aides**
 supplémentaires en fonction
 de la performance
 énergétique après travaux

Et des aides financières
 complémentaires des
 collectivités avec les
 Communautés de communes :

- Agglopolys
- Beauce-Val-de-Loire
- Grand-Chambord
- Romorantinais-Monestois
- Val-de-Cher-Controis
- Territoires Vendômois

Cumulable avec les
**Certificats d'Économie
 d'Énergie**

* Revenu Fiscal de Référence ** Sous conditions, jusqu'à 20 500 € en fonction du coût des travaux



**BÉNÉFICIEZ D'UN CONSEIL
 NEUTRE ET GRATUIT :**

02 54 42 10 00 Service gratuit +prix appel

ET RENDEZ-VOUS SUR

france-renov.gouv.fr/marenov

ACHAT
 VENTE
 LOCATION
 INVESTISSEMENT
 VIAGER



Plus de
10.000
 annonces immobilières
 vous attendent sur

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

200 PROFESSIONNELS LOCAUX DE L'IMMOBILIER
 FONT CONFIANCE À DANSNOSVILLES.FR

Grosfillex
 FENÊTRES

AUTOMATICIEN
 CONSEIL
AFV

Votre fabricant aluminium en Loir-et-Cher

PORTAILS - FENÊTRES PVC BOIS ALU - AUTOMATISMES
 VOILETS BATTANTS/ROULANTS - PORTES DE GARAGES

Profitez jusqu'au 29 avril 2023 de conditions exceptionnelles

**REPRISE DE VOTRE
 ANCIEN PORTAIL :**

500€*

**REPRISE DE VOS
 ANCIENS VOILETS :**

100€*

-20%*

**SUR LES
 MOTORISATIONS
 DE PORTAILS**

(*Voir conditions en magasin)



#vosprojetsdevie

concessionnaires.grosfillex.com



GROSFILLEX FENETRES - Tél. 02 54 20 32 98
 ST CLAUDE DE DIRAY - ZA Les Tabardières
 ROMORANTIN LANTHENAY - 02 54 98 78 31



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

INVESTIR 24

Une succession en douceur / Investir... dans du papier ?
Prêt : le point sur les taux / Logement vacant : on taxe !

CONSOMMER 27

Pompe à chaleur : attention au bruit / Diagnostics :
quoi de neuf ? / Audit énergétique : la nouveauté 2023

CONSTRUIRE 30

Un habitat différent / Quel toit pour moi ?

DÉCORER 33 et 36

AMÉNAGER 34

Lutter contre l'humidité / Cuisine : 50 nuances d'éviers

S'AÉRER 37

La piscine, plus abordable / Un jardin haut en couleurs



PLÂTRERIE CHOLLET

Plâtrerie traditionnelle, cloisons sèches
Plaques de plâtre, **isolation naturelle**
Aménagement de combles
Plafonds suspendus, faïence

Pour une meilleure performance énergétique,
pensez à l'isolation de vos combles.

Bénéficiez des primes énergie et rénovation

ZA des Champs - 41300 Salbris
02 54 97 15 09 - ent.chollet.41@gmail.com
www.platrerie-chollet.com

HYDROTECH
FORAGE & TERRASSEMENT

FORAGE & TERRASSEMENT

- FORAGE
- TERRASSEMENT
- SONDAGE
- AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR
- MICROPIEUX
- ASSAINISSEMENT
- SONDE GÉOTHERMIQUE

hydrotechforage@gmail.com • **07 89 97 44 78** • VINEUIL (41)

Une succession en douceur

Comment transmettre son patrimoine immobilier ? Le mieux est d'anticiper, explique M^e 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... « La donation de son



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

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 réservée 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. ■

Élisabeth Segard

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



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

placement, mais si besoin, vous pouvez racheter vos parts. »

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.

Prêt : le point sur les taux

Les taux de prêts immobilier ont triplé en un peu plus d'un an. Une évolution qui peut inquiéter les futurs acheteurs mais qui devrait se stabiliser.

L'augmentation des taux et le durcissement des conditions d'emprunt écartent certains acheteurs, regrette Sarah Bionier, gérante de l'agence Human Immobilier de Sainte-Maure-de-Touraine. Un constat partagé par de nombreux agents immobiliers qui voient certains de leurs clients en difficulté, notamment les primo-accédants. « L'évolution du taux d'usure (le taux maximum autorisé) apporte beaucoup d'incertitudes, souligne Sébastien Godeau, gérant de l'agence GSM de Montbazon. En ce moment, il change tous les mois. »

Après plusieurs années de stabilité autour de 1%, les taux des crédits immobiliers ont triplé en un peu plus d'un an. Pour Damien Pacouil, directeur général de Preylis Courtage, cette évolution entraîne d'importantes différences d'une banque à l'autre. « Se faire conseiller par un banquier ou un courtier devient essentiel. Il y a désormais une marge de négociation qui n'existait pas lorsque les taux étaient à 1%. » Si la capacité d'emprunt des futurs acquéreurs a baissé, les économies permises par les négociations se comptent, selon lui, en dizaine de milliers d'euros.



La marge de négociation reste importante. (Photo Adobe Stock)

La situation actuelle, avec des taux autour des 3 ou 4 % n'est cependant pas exceptionnelle. En 2009 ils atteignaient par exemple les 5 % avant de retomber à 3 % de moyenne en 2013. « Ce sont les années passées autour des 1 % qui étaient particulières, affirme Damien Pacouil. En s'adaptant à l'inflation, les taux vont sans doute finir par atteindre les 4,5 % et ils baisseront certainement dans les prochaines années. » Les difficultés que peut connaître le marché de l'immobilier ne viennent pas seulement de l'augmentation des taux d'emprunt. « L'augmentation des coûts de construction freine les ventes de terrains et la construction », remarque Sarah Bionier. Malgré ce contexte particulier, l'immobilier n'a pas perdu de son attrait selon Damien Pacouil, au contraire. « Cela reste le meilleur placement retraite, estime le courtier. On parle de valeur refuge. Plus les personnes décalent leur achat, plus elles attendent d'en avoir les bénéfices, et les taux ne seront pas plus faibles dans quelques mois. » ■

Laure d'Almeida

Blois - Mer - Romorantin

Une équipe d'experts

pour vous accompagner !

Crédit immobilier

Assurance emprunteur

Regroupement de crédits

32 ter avenue Maunoury - Blois
09 53 00 21 26

meilleurtaux

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. 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. Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt, s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées. HUGUET CONSEILS ET CREDITS - SARL, au capital de 20 000 € - 32 ter avenue du Maréchal Maunoury - RCS BLOIS 751 202 551 - Intermédiaire en opérations de banque et services de paiement (courtier en crédit immobilier, mandataire d'intermédiaire en regroupement de crédits) et intermédiaire en assurance. ORIAS n°12 057 866 (www.orias.fr) - Franchisé indépendant, membre du réseau Meilleurtaux - Liste de nos partenaires disponible en agence - Sous le contrôle de l'ACPR 4 place de l'Odéon 75436 Paris Cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr)

Logement vacant : on taxe !

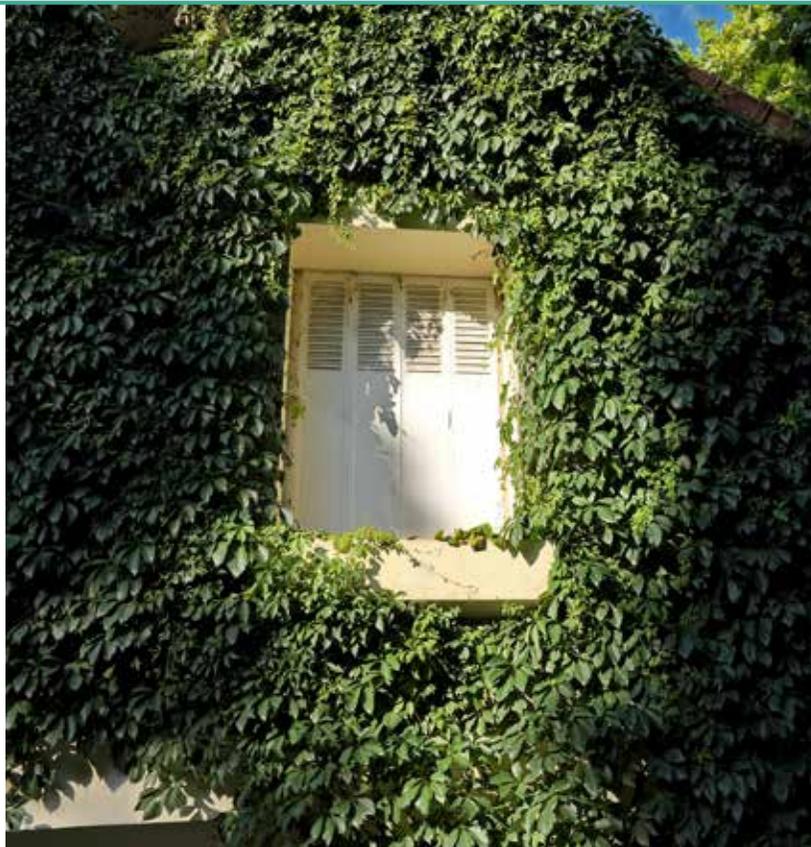
Pour moduler le poids des logements résidentiels dans certaines localités dites « en tension », une taxe particulière a été modifiée. Explications.

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 1^{er} 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 loca-



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

tive 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.

Peut-on en être exonéré ?

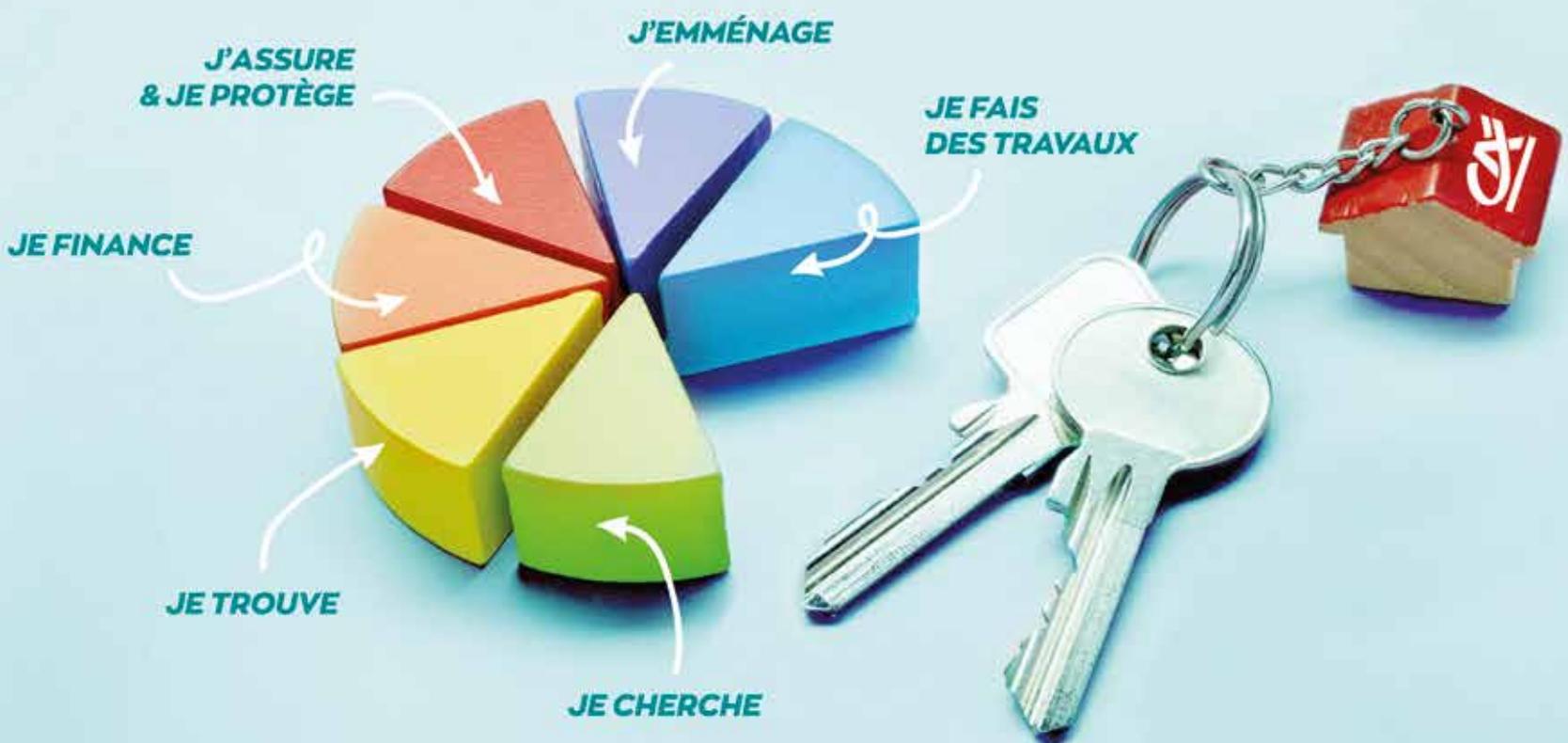
Les cas d'exonération sont rares. Il s'agit notamment d'un logement occupé trois mois de suite au cours d'une année et des résidences secondaires meublées, soumises à la taxe d'habitation. Si d'importants travaux sont nécessaires ou que le logement ne trouve pas preneur, la taxe n'est pas exigible. ■

Il faut se déclarer

Tous les propriétaires ont jusqu'au 1^{er} 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.



Votre projet immobilier clé en main...



SIMULER mon projet immobilier



Sous réserve d'étude et d'acceptation de votre dossier par votre Caisse Régionale, prêteur. Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Val de France, société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, dont le siège social est 1 rue Daniel Boutet, 28000 CHARTRES, immatriculée au RCS CHARTRES sous le n°400 868 188, inscrit à l'ORIAS sous le n°07 022 704 en qualité de courtier d'assurance, titulaire de la carte professionnelle Transaction sur immeubles et fonds de commerce, n°CPI 2801 2021 000 000 006 délivrée par la CCI d'Eure-et-Loir, bénéficiant de Garantie Financière et Assurance Responsabilité Civile Professionnelle délivrées par la CAMCA, 53 rue de la Boétie, 75008 PARIS – www.ca-valdefrance.fr – Crédit photo : Getty Images - 02/2023

consommation

Pompe à chaleur : attention au bruit

Au moment de changer de système de chauffage pour installer une pompe à chaleur, le bruit peut entrer dans la balance. Il existe des solutions pour le réduire.



Yann Bonsens conseille de comparer les modèles existants.
(Photo Laure d'Almeida)

Le bruit peut être un problème, clairement, concède Yann Bonsens, plombier-chauffagiste à Ballan-Miré en Indre-et-Loire. Au moment de choisir une pompe à chaleur, la question du bruit fait partie des premières interrogations de ses clients. « Il n'est pas très important, mais s'apparente à un ronronnement continu dû au ventilateur qui évacue les calories. On y fait très attention au moment de l'installation et les constructeurs continuent de travailler dessus », précise-t-il. Avant chaque installation, il propose à ses clients d'aller voir des systèmes existants pour se rendre compte de la nuisance.

Au cours de l'étude préliminaire qui précède l'installation d'une pompe à chaleur, l'emplacement de celle-ci est ensuite mûrement réfléchi. L'étude permet de choisir le matériel le plus adapté en termes de puissance et de température nécessaire en fonction de l'habitation mais aussi de la placer au bon endroit. « Cela nous est déjà arrivé de refuser une installation chez une personne qui souhaitait installer sa pompe sous les fenêtres de son voisin, sourit le spécialiste. En plus de nos conseils, chaque installation doit aussi être validée par la mairie. »

Des solutions existent pour réduire les nuisances sonores de ces pompes à chaleur. Bien diriger la direction du souffle, ne pas les installer à l'angle d'un mur pour éviter que le bruit ne résonne, mais aussi les camoufler. « Il existe des petits murs végétaux qui absorbent un peu le bruit des pompes et qui vont les camoufler. Car on note également un effet psychologique. Les gens ont peur que la pompe fasse du bruit au point qu'un client se soit plaint avant même que la pompe ne soit mise en marche », raconte Yann Bonsens. Il s'agit donc pour l'installation de se faire oublier.

Le chauffagiste ne manque tout de même pas de rappeler les avantages de ce système, notamment en termes d'économie d'énergie. « Quand l'installation est bien dimensionnée, on peut diviser par trois la consommation d'énergie. Même si le gaz naturel reste aujourd'hui deux fois moins cher que l'électricité, l'énergie la moins chère est celle qu'on ne consomme pas. » ■

L. d'A.

AMÉLIOREZ LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DE VOTRE MAISON



- Combles bien isolés ✓
- Maison bien chauffée ✓
- Économies toute l'année ✓
- Chantier en toute tranquillité ✓
- Entreprise de proximité ✓

+ AUDIT ÉNERGÉTIQUE GRATUIT ✓



MAUPIN ISOLATION

Isolez aujourd'hui, économisez à vie



LE PARTENAIRE
DE VOTRE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
À FLEURÉ

05 49 42 44 44

www.maupin.fr

Pour que tout le monde accède au confort

DEVENIR PROPRIÉTAIRE AVEC L'ADIL 41

Vous voulez devenir propriétaire
de votre logement ?



APPELEZ
L'ADIL 41 ESPACE CONSEIL
FRANCE RÉNOV'

Conseils juridiques
et financiers gratuits

au 02 54 42 10 00

adile41@wanadoo.fr - www.adil41.org



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.

par Élisabeth Segard

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 1^{er} 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 1^{er} juillet 2021, les DPE sont valables 10 ans. Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017 sont caducs depuis le 31 décembre 2022. Un DPE réalisé entre le 1^{er} 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.

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.

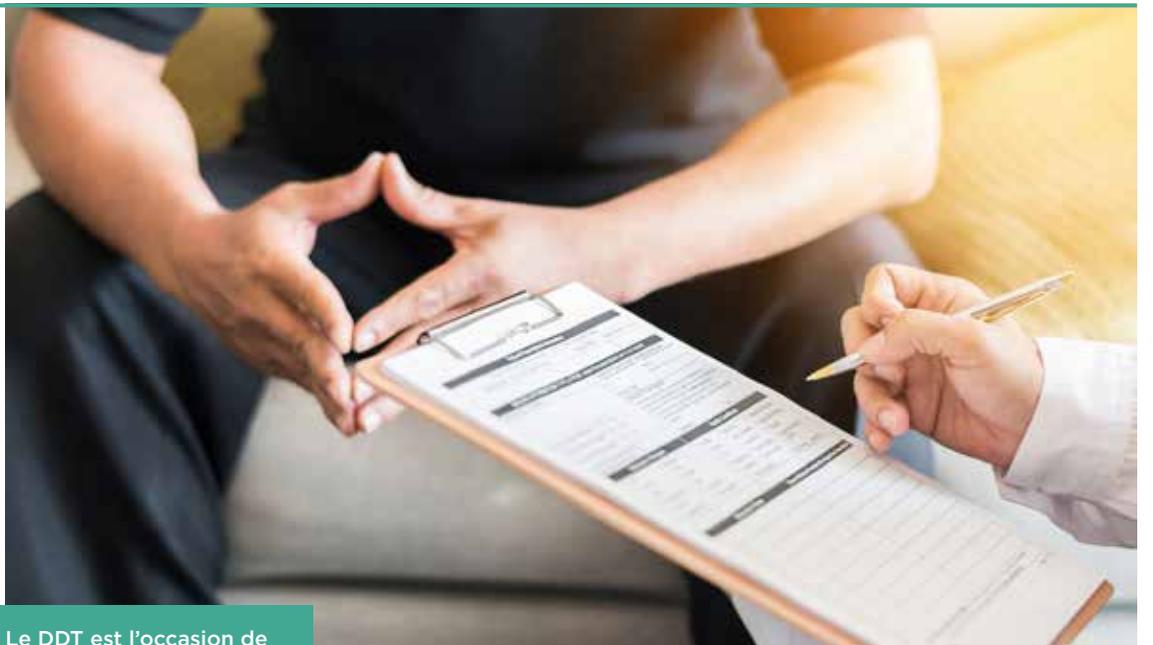
Quatre diagnostics complémentaires peuvent être demandés selon les zones géographiques :

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

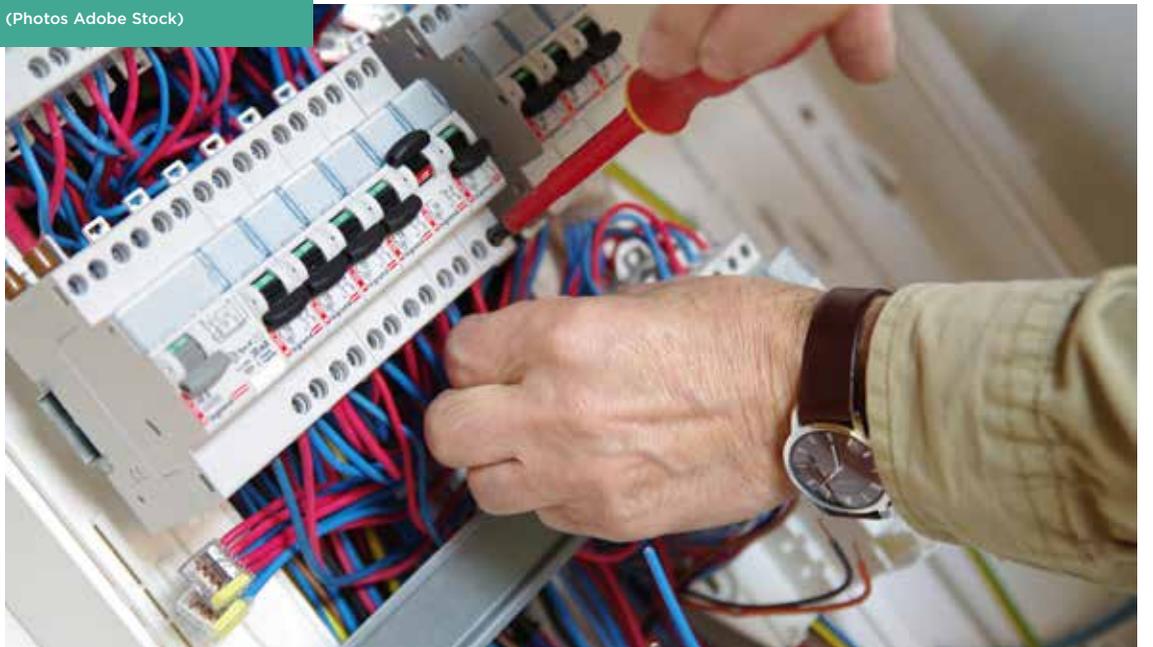
7. État relatif à la présence de termites : valable 6 mois et uniquement en cas de vente.

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. ■



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



L'audit énergétique : la nouveauté 2023

Depuis le 1^{er} avril 2023, les logements avec une classe énergétique F ou G doivent bénéficier d'un audit énergétique. Trois questions à Stanislas Bienaimé, gérant de la société Althéa Diagnostic.

En quoi consiste l'audit énergétique ?

L'audit part du fichier du diagnostic de performance énergétique (DPE) du logement et propose un parcours possible de travaux, réalisables en une fois ou en par étapes. L'auditeur détaille des pistes d'améliorations avec une estimation de leurs coûts et des économies d'énergie potentielles ; il mentionne aussi les aides disponibles. Ce document devra être intégré à la promesse de vente avec le dossier de diagnostics techniques. La durée de l'audit dépend de la taille du bien : elle peut durer de 1 h à 4 h, voire plus. L'audit est valable 5 ans.

Qui réalise cet audit ?

Un professionnel certifié, et impartial, sans lien avec des entreprises du bâtiment. Les maisons seront évaluées par les bureaux d'études thermiques, les entreprises RGE global ou les diagnostiqueurs certifiés. Les immeubles devront être audités par des bureaux d'étude thermique qualifiés ou des architectes. Des dérogations sont envisagées pour les biens avec une valeur



De nouvelles règles de diagnostic. (Photo Adobe Stock)

patrimoniale ou avec des contraintes particulières. Le technicien doit absolument se déplacer. Il faut une bonne connaissance bâtiment pour le faire de façon sérieuse, afin de rédiger des prescriptions réalistes et justes. Il ne faut pas sous-estimer le coût des travaux.

Qu'apporte-t-il aux deux parties ?

Les informations de l'audit sont une aide pour l'acheteur, qui intègre ainsi les coûts éventuels des travaux et leurs avantages à son projet immobilier. Le vendeur n'a pas d'obligation de travaux pour conclure la vente mais attention : à partir de 2025, il sera interdit de louer les logements classés G. L'audit peut permettre de gagner une lettre. L'isolation de l'enveloppe du bâtiment (murs, combles, sol...) est essentielle. On peut ensuite jouer sur les huisseries (portes, fenêtres) et la ventilation. Le chauffage vient en dernier, puisque sa puissance est calculée par rapport à l'isolation du logement. ■

É. S.

Plus d'informations sur Rt-batiment.fr

Votre expert
en diagnostics
immobiliers
depuis **20 ans**



DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES
VENTE - LOCATION
TRAVAUX - DEMOLITION

Pour toutes informations ou
demandes de devis, contactez-nous

02 54 52 07 87 - <https://www.atexblois.fr/>



Un habitat différent

Le pavillon ou la maison de ville ne vous font pas rêver, vous aimeriez une maison qui ne ressemble à aucune autre ? En bois ou à même la roche, suivez le guide !

Parfois, on cherche un bien qui ne coche pas les cases habituelles. Avec le réchauffement climatique et nos modes de consommation plus raisonnés, on peut se diriger vers de nouveaux (ou parfois très anciens) modes d'habitation.

La maison en bois

C'est quelque chose de classique outre-Atlantique. Mais en Europe, le bois se fait peu à peu une place. Les maisons en ossature bois sont de plus en plus recherchées pour leur très bonnes performances énergétiques et l'utilisation d'un matériel durable et écologique. Actuellement, le bois, qui demande moins de transformation et donc d'énergie que d'autres, a l'avantage de voir ses prix se stabiliser.

En paille ?

Celle-ci ne s'envolera pas comme la maison du célèbre conte pour enfants. La paille est un excellent isolant thermique, aux matériaux biosourcés, recyclables et à faible impact environnemental. Mais la paille reste encore rare sur le marché et souvent coûteuse. On combine son utilisation avec une ossature bois.

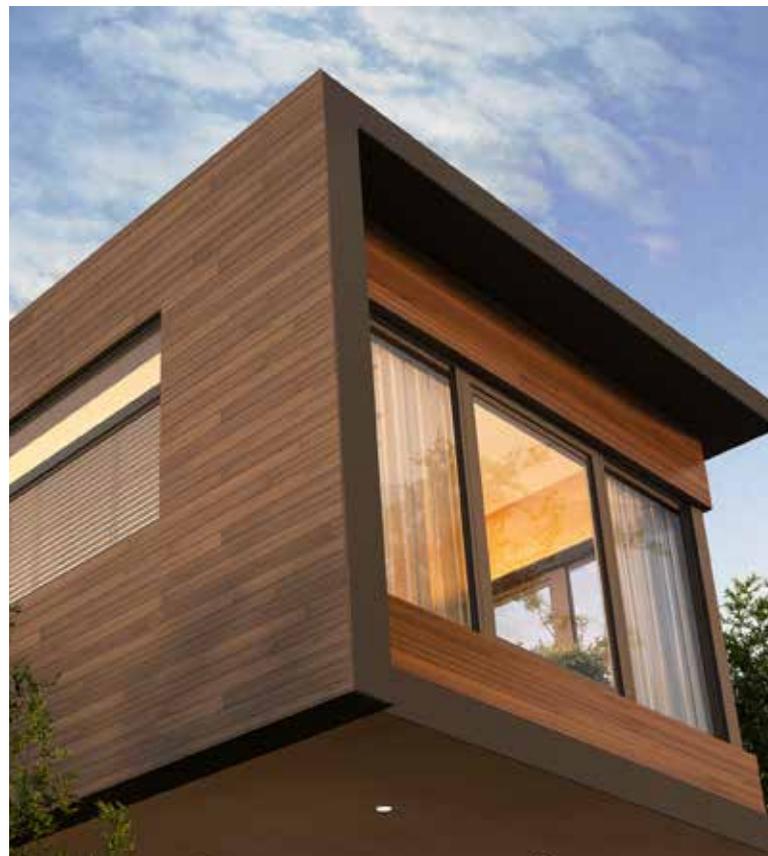
Un troglo pour la vie

L'été dernier, il faisait bon vivre dans un

troglo. Interrogée en juillet, Anne, arrivée à Saint-Étienne-de-Chigny (Indre-et-Loire) il y a vingt-six ans, indiquait à *La Nouvelle République* que le thermomètre affichait 33°C à l'extérieur, alors que son logement restait à une température de 20°C maximum. Et si, l'hiver, les températures ne descendent pas en dessous de 12°C sans chauffage, il ne faut pas oublier d'entretenir sa cave en assurant les renforcements nécessaires, pour éviter tout accident. À Rochecorbon (Indre-et-Loire), une annonce décrit une maison de 158 m², deux chambres et un terrain de 377 m² à 270.000 €, sur le site de l'agence Espaces atypiques.

Ce qui est petit...

Tout ce qui est petit est mignon. Et c'est aussi économique quand on parle d'immobilier. La micro-maison (la tiny house a été importée des États-Unis dans les années 2000) est en plein essor. En faisant appel à un constructeur spécialisé ou en auto-construction, cet habitat léger et mobile (sur une remorque), est plutôt compact. Comptez maximum 4,20 m de hauteur et entre 5 à 6,5 m de long, mais avec tout le confort d'une maison récente, en condensé. La maison conçue et construite par Ulrike Hauser à Martizay (Indre), lui a coûté autour de 40.000 €. ■



Que ce soit une maison en bois contemporaine ou bien une maison troglodytique, votre habitat aura un cachet unique. (Photo Adobe Stock)

P. P.



PVC • BOIS • ALUMINIUM • BOIS ALU



SUR MESURE

Fenêtres
Portes d'entrée
Volets Roulants
Volets battants
Persiennes
Portes de garage
Stores
Pergolas
Carports



Horaires d'ouverture :

Du lundi au vendredi
de 9h à 12h et de 14h à 18h30
Le samedi sur rendez-vous.

PIERRET
PORTES | FENÊTRES



ZA de l'Artouillat
41120 CHAILLES
02 54 56 06 89
contact@gilmar41.com

POURQUOI CHOISIR ENTRE QUALITÉ ET PRIX QUAND ON PEUT AVOIR LES 2 !



DES MAISONS ENVIRONNEMENTALES :

- ISOLANTS ÉCOLOGIQUES
- ÉCONOMIES D'ÉNERGIE



OSSATURE
BOIS



ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE



BOIS DE
RÉGION

FABRIQUÉ À BLOIS

41 Rue André Boulle, 41000 BLOIS
02 54 70 30 08



M A I S O N S
BOIS 2F



Neomenuiserie : la revanche du bois sur le béton

Depuis plus de vingt ans, Neomenuiserie propose aux particuliers des maisons ou extension en bois. Elle a ainsi réalisé plus de 300 projets sur-mesure.

En 2001, Laurent, Denis et Fabien Metreau décident de reprendre la menuiserie générale de leurs parents et de la transformer en entreprise artisanale de construction de maisons bois. Depuis son siège de Montoire-sur-le-Loir, Neomenuiserie rayonne sur une trentaine de kilomètres autour de Vendôme. En plus de 20 ans, elle a porté plus de 300 chantiers : extensions, constructions ainsi que des garages, terrasses ou carports. « Nous ne proposons que des réalisations sur-mesure et donc jamais deux fois le même projet, se félicite Laurent Metreau. Nous dessinons en interne la maison ou l'extension en tenant compte des envies du client, des contraintes environnementales du

terrain et de l'orientation afin d'optimiser les apports solaires. Chaque projet répond également au budget de notre client. »

Pour la construction, l'entreprise est accompagnée d'artisans qu'elle a sélectionnés et avec lesquels elle a l'habitude de travailler. Côté matériaux, la préférence va aux produits biosourcés et écologiques : « Les murs et l'ossature sont en bois avec possibilité d'enduit à la chaux ou de bardage bois, les isolants sont constitués de fibre de bois, de ouaté de cellulose ou de bio fibre », détaille le cogérant.

Si les constructions bois sont réputées pour leur atmosphère chaleureuse, elles présentent également un intérêt environnemental non négligeable : « Elles sont bien isolées et donc consomment moins d'énergie qu'une maison traditionnelle. Par ailleurs, le bois à cette capacité de réguler l'hygrométrie de la maison, synonyme de bien-être pour les habitants », conclut le responsable commercial.

10, rue Marie-Curie
à Montoire-sur-le-Loir
07 85 84 60 23
Courriel : info@neomenuiserie.fr

neomenuiserie
www.neomenuiserie.fr



1^{er} réseau de constructeur de Maison Ossature Bois en France

- Hautes performances thermiques
- Economie d'énergie
- Faible impact carbone
- Confort & bien être
- CCMi = toutes garanties & assurances
- Architecture classique et contemporaine personnalisable



www.natilia.fr

Natilia Blois
1 Bis Rue du Stade
41700 Cour-Cheverny
09 53 45 18 65
blois@natilia.fr



VOTRE
CONSTRUCTEUR
DE MAISONS
OSSATURE
BOIS

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.

1. Léger et esthétique

Chouchou de l'architecture haussmannienne, 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.

Tout en rondour

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.

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 aux 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.

4. Version minimaliste

Petite sœur de la tuile ronde, la tuile plate est elle aussi d'origine naturelle et partage les mêmes 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.

(Photo Adobe Stock)

Fenêtres du Blaisois

- FENÊTRES
- PORTES D'ENTRÉE
- PORTES-FENÊTRES
- VOLETS
- STORES
- PORTES DE GARAGE
- PORTAILS
- MOUSTIQUAIRES
- PERGOLAS

PAYS DE LA LOIRE
MADE IN FRANCE

55 Rue de la Fédération
41350 Saint-Gervais-La-Forêt
02.54.87.99.34
www.fenetresdublaisois.com

JANNEAU
menuisier créateur



DAHURON SARL

SALLE D'EXPOSITION - INSTALLATION - SAV



- Poêle - Cheminée
- Plomberie - Chauffage
- Salle de bains
- Pompe à chaleur
- Climatisation - Electricité
- Panneaux Photovoltaïques



RN 10 - SAINT-OUEN
www.dahuron.fr
02.54.77.29.72
contact@dahuron.fr

Une salle à manger particulière

Récup, fait maison, méli-mélo de style et couleurs intemporelles : votre salle à manger sera unique.



1. GUINCHER À DOMICILE

Piqué aux brasseries parisiennes, elles détendent l'atmosphère et s'installent dedans comme dehors. En rotin et plastique tressé. **Modèle Musette, lot de 2 chaises 358 €, laredoute.fr.**

2. COUP DE LUMIÈRE

Et si on peignait le plancher d'un beau blanc crèmeux ? Pas trop salissant et lumineux, c'est le ton idéal pour donner bonne mine à la pièce à vivre.

3. COUP DE SOLEIL

On se confectionne une nappe en lin sur-mesure en achetant son métrage précis. 100 % lin lavé en 150 cm de large. **Tissu lin moutarde 23 € le mètre, sur marynap.com**

4. BIJOUX SUSPENDUS

Et à combiner, pour renforcer l'effet bricolo chic. Suspension en verre teinté, avec un câble de 100 cm. Ampoule à led de type E27. **Modèle ambre, de 99 à 199 € selon le modèle, sur luminairechic.fr**

5. EN TOUTE SIMPLICITÉ

Elle est moderne mais intemporelle, elle s'empile, et elle existe en blanc ou en noir pour un style minimaliste. En plastique et fibre de verre. **Modèle Node vert foncé, le lot de 4 chaises 379,80 € sur manomano.fr**

6. DES CHAISES À CHINER

Pour personnaliser une salle à manger, les chaises dépareillées restent une valeur sûre. Bonus : c'est bon pour le budget ! A shopper en brocante, chez Emmaüs, ou au fil des promotions. **Paire de chaises bistrot anciennes Gebrüder Thonet, 139 €, sur label-emmaus.co**

7. PETIT PRIX, GRAND EFFET

À poser, seule ou en duo, pour un bel éclairage d'appoint. Lampe de table en laiton et verre, hauteur 28 cm. **Modèle Solklint 29,99 €, Ikea.**

8. RONDE COMME LE MONDE

La table ronde se met en quatre pour accueillir jusqu'à 10 convives et permet de circuler plus facilement. Ici, en teck massif et pied en métal. **Diamètre : 120 cm, pour 4 à 6 convives. Modèle Opian, 1020 €, sur khahomedesign.com**

MH Menuiserie Haloin

Concrétisez et visualisez vos projets...

Agencement sur mesure





- ✓ MENUISERIE SUR MESURE
- ✓ MENUISERIE BOIS/ALU/PVC
- ✓ CUISINE AMÉNAGÉE
- ✓ AGENCEMENT SUR MESURE
- ✓ DRESSING - ESCALIER
- ✓ PARQUET
- ✓ VOILET ROULANT

Parc d'activité de Sologne - 1, rue Léonard de Vinci - Lamotte-Beuvron
02 54 88 02 34 - menuiserie-haloin@orange.fr

MENUISERIE HALOIN






Société
RAPAUD DOSQUE
Un vrai savoir-faire d'artisan

Charpente - Couverture - Colombages
Maisons ossatures bois - Menuiseries
Escaliers - Agencements

ZI LE STADE RN20 ROCADE SUD
41300 SALBRIS - 02 54 97 15 76

thierry.dosque@orange.fr
www.rapaud-dosque-charpente.fr

ENTREPRISES PARTICULIERS COMMERCES

Pour vos projets de peinture et déco

rencontrons-nous!

- Peinture décorative
- Intérieure
- Extérieure
- Revêtements murs et sols

Certifiée ISO Qualité et Environnement
Devis rapide

Poussin Peintures
38 rue André Boulle - Blois - 02 54 43 17 58



Téléchargez l'appli NR.

Google play | App Store

la Nouvelle République.fr

Sélectionnez votre ville
Suivez des articles qui vous intéressent **en direct...**

Restez connecté à l'info locale



aménagement

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. »

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'innox 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 encastrier 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)

ISOLATION DE FAÇADES
RAVALEMENT
BARDAGE

FAÇADE 41
Rénover, Isoler, Protéger

Un façadier engagé à vos côtés depuis 1997

AVANT **APRÈS**

Isolation par l'extérieur à Blois

02.54.58.92.12 - www.facade41.fr
SAINT-SULPICE-DE-POMMERAY

Garantie Décennale
RGE
Qualibat

depuis 1958
CHEVY Fils
construction rénovation

MAÇONNERIE, RÉNOVATION DU PATRIMOINE
ENDUIT, CLÔTURE, FAIENCE
CARRELAGE, ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

RGE
Qualibat

467, rue du Lieut. Col. Mailfert
PRUNIER-SUR-LOGNON

02 54 96 60 23 - chevy.fils@wanadoo.fr

RENDEZ VOTRE MAISON UNIQUE !

RÉALISATION ARTISANALE TAILLÉE À LA CHAUX

AVANT **APRÈS**

AVANT **APRÈS**

Enduit traditionnel et décoratif

Intérieur et extérieur

Neuf et rénovation

CREAPIERRE 41
JULIEN REMAY - ENDUIT IMITATION PIERRE

Votre artisan **Julien Remay**
Huisseau-sur-Cosson - **06 25 88 80 30**

julien.creapierre@hotmail.com
julien-creapierre.fr

Retrouvez-nous sur
Julien Créapierre

f Instagram

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

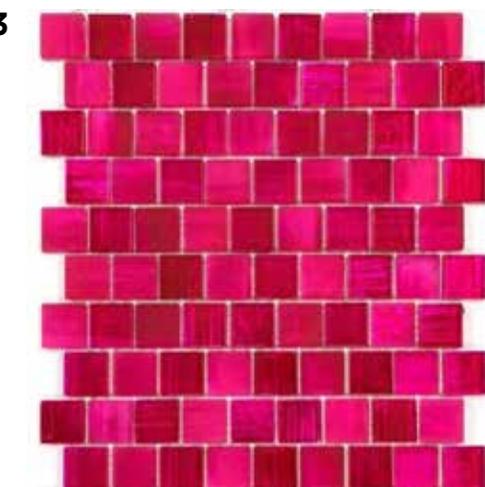
Dessiné par Sacha Lakic, ce fauteuil forme une bulle futuriste. Recouvert de tissu Techno 3D. Mousses en forme, structure en sapin massif, multiplis de pin et panneaux de particules.

Modèle Bubble, 2.770 €, Roche Bobois.

8. COSY

Canapé 3 places recouvert de velours bleu foncé. Pieds en acier chromé. Dimensions : L 204 cm x P 89 cm x H 78 cm.

Modèle Landskrona, Ikea, 749 €.



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 Agnès Arousseau

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 €.

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.

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.

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)

runningloirevalley.com

La Nouvelle République RUNNING LOIRE VALLEY

10K-20K MARATHON TOURS

CROIRE QUE C'EST POSSIBLE

SOYEZ PRÊTS

24/09/2023

DÉCOUVREZ LE NOUVEAU PARCOURS DU MARATHON 100% URBAIN

Inscriptions : runningloirevalley.com

Logos: Banque Populaire Val de France, FDJ, Intermarché, dalkia, SKF, HYUNDAI, DECATHLON, TOURS, TOURNAIS, La Nouvelle République, tmv, 3, bled, LVC

Sanchez Piscines

Desjoyaux PISCINES www.desjoyaux.fr

ROMORANTIN : 02 54 76 81 74 - BLOIS : 02 54 90 10 90

Sanchez wellness SPAS ET BIEN-ETRE

Be Well CANADA SPA

www.spa.bewell.com

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 sclérée, 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 sauvagones 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)





Clément
TRAVAUX PUBLICS DE SOLOGNE

De la conception à la réalisation de tous vos projets !

Terrassement
Réseaux canalisations
Aménagements extérieurs
Dallage - bordure
Maçonnerie
Rénovations/réhabilitations de bâtiments
Clôtures

DEVIS GRATUIT

Route de Marcilly - 41300 SALBRIS
clement.tpsologne@orange.fr

02 54 97 14 11

Une bible pour un jardin très nature



Jardinière chevronnée, l'auteure de *La permaculture sans courbatures* propose les clés pour un jardin sans corvées et tous les bons plis à prendre pour s'organiser en fonction des saisons. Parmi les choix qui s'offrent dans l'achat de matériel ou de fournitures, la sélection des plantes et leur emplacement, elle propose avantages et inconvénients pour chaque option. Exemple : faut-il semer directement ou acheter des mini-plants tout prêts ? Un tableau

synthétique des tâches à faire, mois par mois, va permettre aux débutants de se repérer et aux expérimentés de perfectionner les rendements.

Au potager comme au jardin d'ornement, Patricia Beucher précise les surfaces à prévoir et les variétés à privilégier. Toujours concrète, elle vous donne même les positions à adopter pour préserver votre dos (d'où le titre !). L'accent est mis sur l'économie d'eau - avec des conseils précis sur l'arrosage -, l'adaptation au changement climatique bien sûr, et le moyen de concilier ses loisirs avec les contraintes des plantes.

La permaculture sans courbatures ! Tous les conseils pour un jardin fructueux. Patricia Beucher. Éd. Terre vivante. 26 €.

Votre abri sur-mesure à poser par vous-même (livraison en kit) ou par nos équipes





Étude personnalisée

Charretteries • Préaux • Pergolas • Auvents
Carports • Porches • Kiosques...

MONT-PRÈS-CHAMBORD - 02 54 70 70 30
francecolombage@francecolombage.net / http://www.france-colombage.com/



Pétunia
Bégonia
Œillet d'Inde

3€95
LES 10

Géranium
roi du balcon

3€95
LES 6

TERREAU GÉRANIUM
2 SACS ACHETÉS
LE 3^e OFFERT

Dipladenia

7€95
LES 4

Rejoignez-nous sur facebook
jardineriedesologne

Jardinerie de Sologne (anciennement Vilmorin) Route de Blois - 41700 CONTRES
Tél. 02 54 79 60 61 - Ouvert du lundi au samedi 9h-12h / 14h-19h
Dimanches et jours fériés 9h-12h / 14h-18h en avril-mai

extérieur

Une douche en plein air



(Photo: Hozelock)

Pour se rafraîchir dans le jardin, ou tout simplement se rincer les pieds, la douche extérieure est là. Le fabricant Hozelock propose un modèle astucieux, à l'énergie solaire. D'une capacité de 8 l, son réservoir d'eau emmagasine la chaleur du soleil et permet d'offrir, à tout moment, une production d'eau chaude sans consommer d'électricité.

Grâce à sa large base noire faisant office de réservoir, elle peut ainsi chauffer plus rapidement une grande quantité d'eau. Le modèle coûte 149,99 €.

Gardena propose, lui, un dispositif plus facile à transporter et avec une hauteur réglable, mais plus dépouillé. Il s'agit d'un long pied métallique sur trépied, qui se fiche dans la pelouse, et doté d'une douchette à la pomme flexible et amovible. Son prix : 74,10 €.

Plus sommaire, le simple sac de douche idéal - pour le camping, mais qui peut dépanner au jardin : compter autour d'une trentaine d'euros pour une contenance de 30 l.

Plus chic, la marque suédoise Douche de jardin propose des versions métalliques, inspirées de la salle de bains. Les pommes de douche sont en cuivre ou en laiton, et disposent d'une vanne ou même d'un robinet à fiche dans la pelouse. Un travail de plomberie est à prévoir, d'autant que certains modèles sont à installer dans le mur avec un raccordement. Les tarifs sont d'environ 200 € pour l'ensemble pomme et tuyauterie, à commander en ligne.

 **Hydrobulles**
H. Lecomte

02 54 46 07 42
www.lecomte-hydrobulles.fr

La nature en vert et bleu

Piscine Spa Paysage Entretien




mondial
PISCINE
conçue pour durer

Suivez notre actualité sur



110, rue de l'Ancienne Gare - La Gaucherie
41250 Fontaines-en-Sologne

1, allée de Seur - Rond-point de la Patte d'Oie
41350 Saint-Gervais-la-Forêt

ERIC GARNIER PAYSAGISTE

12, grande rue de Morest 41350 SAINT-CLAUDE-DE-DIRAY

02.54.81.70.84 - 06.71.06.02.67

www.eric-garnier-paysagiste.fr



 LES ENTREPRISES DU PAYSAGE
chaque
jardin
compte

GARNIER SERVICES

Intervention dans tout le Loir-et-Cher

CRÉATION - AMÉNAGEMENT - ENTRETIEN DE JARDIN
TONTE - TAILLE - ÉLAGAGE - CLÔTURES
DÉBROUSSAILLAGE - PLANTATIONS...
CONTRAT D'ENTRETIEN ANNUEL

contact@egpaysagiste.fr



**Devis
gratuit**

Profitez de **50%**
de réductions d'impôts
selon la loi en vigueur





Assurance des particuliers et des professionnels

Un service de proximité dans votre région



disponibilité / écoute / confiance

Multirisque **Habitation**

Protégez vos biens, protégez votre vie de famille

Des formules de garanties
adaptées à vos besoins

Des capitaux mobiliers
sur mesure

Une indemnisation de vos biens
en valeur à neuf

Des services d'assistance et une
protection juridique « vie privée »

 Votre agent général vous accompagne, demandez-lui conseil

Beauce-la-Romaine : M. Guiset - 02 54 82 45 35
Blois : MMBihel & Charté - 02 54 74 00 00
Bracieux : M. Besson - 02 54 46 48 62
Droué : Mme Vanier - 02 54 80 50 57
Herbault : Mme Didulé - 02 54 46 12 19
Lamotte-Beuvron : Mme Loiseau - 02 54 88 10 06
Le Controis-en-Sologne : Mme Calloux - 02 54 79 74 74

Les Montils : M. Reynaert - 02 54 44 07 77
Marchenoir : Monceau Assur'Agence - 02 54 72 30 28
Mer : Mme Martinat - 02 54 81 19 77
Mondoubleau : Mme Vanier - 02 54 80 18 61
Montoire-sur-le-Loir : M. Petit - 02 54 85 01 01
Montrichard-Val-de-Cher : M. Constantin - 02 54 32 07 95
Romorantin : M. Guillon - 02 54 76 08 93

Saint-Aignan-sur-Cher : Mme Fouassier - 02 54 75 03 95
Saint-Amand-Longpré : Mme Lebon - 02 54 82 23 36
Salbris : M. Laval - 02 54 97 05 25
Selommes : Mme Lebon - 02 54 23 80 35
Vendôme : M. Beutier - 02 54 73 18 16
Vendôme : M. Chasseguet - 02 54 23 17 10
Veuzain-sur-Loire : M. Audon - 02 54 20 71 18

www.monceauassurances.com



Monceau
Assurances
mutuelles associées 

Monceau Générale Assurances, société anonyme à conseil d'administration au capital de 30 000 000 €
Entreprise régie par le Code des assurances et labellisée Monceau Assurances - RCS Blois B 414 086 355
Siège social : 1, avenue des Cités Unies d'Europe - CS 10217 - 41103 Vendôme cedex - Tél : 02 54 73 85 00 - Fax : 02 54 73 86 00
Monceau Retraite & Épargne, société anonyme à conseil d'administration au capital de 45 000 000 €
Entreprise régie par le code des assurances et labellisée Monceau Assurances - RCS Paris 443 137 500
Siège social : 36/38, rue de Saint-Petersbourg - CS 70110 - 75380 Paris cedex 08 - Tél : 01 49 95 79 79 - Fax : 01 40 16 43 21
Les contrats proposés par Monceau Générale Assurances et Monceau Retraite & Épargne, sont distribués par le réseau d'agents généraux, tous enregistrés à l'Orias. www.monceauassurances.com