

# Dans nos villes

Le magazine immobilier pour mieux s'informer et bien s'installer

N°202 MARS 2022 - GRATUIT

Assurance  
**Emprunteur :**  
la donne va changer.

**FISCALITÉ,  
LÉGISLATION :**  
*le programme  
des candidats et  
l'enjeu  
des élections*

*La domotique  
que va-t-elle  
changer dans nos  
maisons ?*



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

**DONNEZ-VOUS TOUTES LES CHANCES  
DE LOUER VOTRE BIEN !**

98% DES BIENS GÉRÉS PAR CITYA  
SONT LOUÉS



RCS Citya Béranger 498 661 099 - Citya Charles Gille 348 662 255 - Citya SGTI 353 440 456 - © Adobestock.com

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

 Gestion administrative  
 Gestion technique

 Gestion comptable  
 Gestion juridique

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



40 boulevard Béranger - Tours  
02 47 70 12 70



32 rue Charles Gille - Tours  
02 47 60 22 15



8 bis rue du Docteur Herpin - Tours  
02 47 31 16 16

 Location  Gestion  Vente  Syndic  citya.com



# PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS.

## 3 AGENCES À TOURS



**135 000 €** REF : TAPP459825

**TOURS** Quartier recherché de Beaujardin, bel appartement de 3 pièces d'une surface de 63 m<sup>2</sup>, entièrement rénové. Très lumineux, l'appartement est composé d'un séjour de 23 m<sup>2</sup>, d'une cuisine aménagée et équipée, de deux chambres et d'une salle d'eau. Place de parking et cave. Très jolies prestations et finitions pour cet appartement dans lequel vous n'aurez qu'à poser vos valises ! Classe energie E - Ref 262



**245 000 €** REF : TAPP465657

**TOURS** Appartement de 4 pièces de 95 m<sup>2</sup>, orienté sud-est dans un immeuble avec ascenseur. Cet appartement s'organise comme suit : un grand séjour de 30 m<sup>2</sup>, trois chambres et une cuisine aménagée et une salle d'eau. Cave et 2 places de parking. Classe energie D - Ref 175



**115 000 €** REF : TAPP429584

### TOURS CENTRE

Joli 2 pièces bien agencé de 30 m<sup>2</sup> (48,86 m<sup>2</sup> hors carrez), situé quartier Velpeau, au 3ème et dernier étage d'une petite copropriété, l'appartement est composé d'une grande pièce principale, d'une cuisine aménagée et d'une salle de bains avec wc. Classe energie E - Ref 319



**109 000 €** REF : TAPP463196

**TOURS CENTRE** Charmant studio, bien situé, vendu loué 4,500 € HC/ an de 25 m<sup>2</sup> bénéficie d'une exposition traversante Est/Ouest. Sa pièce principale, bien conçue dispose d'un coin cuisine et d'une salle de bains avec douche et wc. Classe energie D - Ref 220



**180 000 €** REF : TAPP465667

**JOUE-LES-TOURS** Découvrez ce beau trois pièces de 63m<sup>2</sup>. Il dispose d'un espace de vie avec cuisine ouverte donnant sur un grand balcon, de deux chambres et d'une salle de bains avec WC. Vous bénéficierez de deux places de parking privatives. Immeuble de moins de dix ans sans travaux à prévoir, Classe énergie A - Réf 40

### SAINT-AVERTIN

Venez découvrir ce bel appartement T4 au rez-de-chaussée de 88 m<sup>2</sup>. Il dispose d'un double salon séjour exposé sud, d'une cuisine aménagée et équipée indépendante, de deux chambres avec placard, d'une salle d'eau et wc séparé. Ce bien dispose d'une grande cour de 60 m<sup>2</sup> exposée plein sud, de deux places de parking en extérieur et d'une cave.

Classe énergie D - Réf 207



**242 000 €** REF : TAPP467352



## SAINT ANTOINE DU ROCHER

Dans le centre de Saint-Antoine-du-Rocher jolie maison T4 de 70 m<sup>2</sup> et de 40 m<sup>2</sup> de jardin, exposée sud. Elle est composée d'un séjour de 20 m<sup>2</sup>, d'une grande cuisine ouverte aménagée et équipée. Le bien dispose d'une salle d'eau refaite entièrement. Chauffage électrique et poêle pour chauffer la maison.

Réf: TMAI125964

173 000 €

## NOTRE DAME D'OE

Découvrez cette maison de 7 pièces 160 m<sup>2</sup> et de 1 000 m<sup>2</sup> de terrain. Elle compte un grand séjour de 41 m<sup>2</sup>, quatre chambres et une cuisine aménagée. Elle comporte aussi une salle de bains et une salle d'eau. La maison est équipée d'un chauffage électrique et d'un poêle à bois. Une terrasse offre à cette maison de l'espace supplémentaire en plein air. Concernant le stationnement de vos véhicules, cette maison possède un garage double de 40 m<sup>2</sup>.



Réf: TMAI124931 - Classe énergie : C

442 000 €



## AMBOISE

Appartement de 8 pièces de 246 m<sup>2</sup>. Cet appartement est composé de 6 chambres et d'une cuisine a/e, 2 salles de bains. Un garage et une place de parking sont réservés pour ce bien. Copropriété de 2 lots, charges à définir

Réf: TAPP467761 Classe énergie : D

595 000 €

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



**631 000 €** REF : TMAI121460

## BALLAN-MIRE

Venez découvrir cette maison T7 de 180 m<sup>2</sup> aux matériaux nobles. Elle comprend un grand séjour de plus de 30 m<sup>2</sup>, cinq chambres, une cuisine américaine et équipée, une salle de bains et deux salles d'eau. Cette maison dispose aussi d'une terrasse et d'un jardin. Une dépendance de plus de 25m<sup>2</sup> offre la possibilité de créer un logement pour faire de la location. Classe énergie C - 143



**261 000 €** REF : TMAI124322

**TOURS** Venez découvrir cette maison T3 de 65 m<sup>2</sup>. Elle offre un salon, une cuisine aménagée et deux chambres munies, chacune, d'une salle d'eau. De la cuisine vous aurez accès à un sympathique jardin de plus de 60 m<sup>2</sup> et à une cave de plus de 35 m<sup>2</sup>. Sur le palier, un accès aux les combles qui peuvent être aménagés en chambre. Classe énergie : E - 306



**445 000 €** REF : TMAI125596

**SAVIGNÉ-SUR-LATHAN** Maison de 194m<sup>2</sup> érigée sur une parcelle de 5530m<sup>2</sup>. Elle offre : 4 chambres, une salle d'eau, une salle de bains, une belle véranda avec accès à la piscine de 11mètres de long sur 5 mètres de large. Classe énergie : C - 150.0



**194 000 €** REF : TAPP467336

## TOURS

3 pièces vendu loué de 63,41 m<sup>2</sup>, Copropriété de 95 lots, charges 940 €/ mois.

Classe énergie : C - 142.0



**78 000 €** TAPP467713

## TOURS

Studio de 19m<sup>2</sup> loué, copropriété de 144 lots, charges 723 €/an. Classe énergie : C - 144.0



**93 000 €** TAPP468144

## TOURS

Studio de 31 m<sup>2</sup> loué, copropriété de 153 lots, charges 767€/an. Classe énergie : C - 236.0

# sommaire

MARS 2022

## Ancien

Assurance emprunteur :  
la donne va changer



## À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

33 Loir-et-Cher

## Paroles d'expert

12 par Lucilia Brosset

## S'informer

14 Tours : locataires cherchent  
studios ou grands appartements

32 L'état du parc immobilier dans  
le Loir-et-Cher

La domotique :  
que va-t-elle changer  
dans nos maisons ?



## Neuf

Fiscalité, législation :  
le programme des candidats  
et l'enjeu des élections



Magazine gratuit des annonces  
de professionnels édité à 30 000  
exemplaires.

Editeur de la publication :  
NR COMMUNICATION  
SA à Conseil d'Administration

Siège social : 26, rue Alfred de Musset  
37000 TOURS - 02 47 31 72 81

Directeur de publication :  
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER  
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER  
Commerciaux : Vanessa RIBAUD, Rémy  
CHARRON

Assistante : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE  
n°202 du 1<sup>er</sup> mars au 04 Avril 2022

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



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



Agence SIMON

## AMBOISE

## VOUVRAY / ROCHECORBON

## ST-CYR/LOIRE

### Maison proches commerces 265 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6 % TTC  
250 000 € hors honoraires  
Réf : 306A Classe énergie : n/a



Maison sur sous sol quartier résidentiel proches commerces et écoles comprenant entrée avec placards, salon avec cheminée, cuisine aménagée équipée, 2 chambres, salle d'eau, wc, chambre en rez de jardin, garage double, beau potentiel, terrain clos de 1100 m<sup>2</sup>. Tél 02 47 30 51 56

### 10 min de Vouvray 139 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7,08%TTC  
130 000 € hors honoraires  
Réf : 150 Classe énergie : G



RARE DANS LE SECTEUR

Au coeur d'un village avec tous commerces, jolie maison de bourg en pierre de taille à restaurer entièrement comprenant entrée sur cuisine séjour emplacement SDB, Au l' étage : palier 2 chambres dont une avec SDE. Cave voutée. Jardin et Garage. Tél 02 47 52 67 28

### ST CYR SUR LOIRE - Hyper Centre 307 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,86%TTC  
290 000 € hors honoraires  
Réf : 2188 Classe énergie : n/a



RARE

Bel appartement 76 m<sup>2</sup> terrasse sans vis à vis 33 m<sup>2</sup> triple exposition. Entrée / placard, salon séjour exposé sud donnant sur terrasse, cuisine am/ég, 3 chbres parquetées, sde. Garage en sous sol, cave, stationnement aérien. charges 1400€ Nombre de lots en copropriété : 33 Charges courantes annuelles copropriété : 1595 €. Tél 02 47 46 24 80

### Quartier résidentiel 449 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,15% TTC  
427 000 € hors honoraires  
Réf : 278 Classe énergie : n/a



Agréable maison récente offrant de beaux volumes , entrée dans belle pièce de vie de 60 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte et cheminée, chambre, salle d'eau/wc, au 1<sup>er</sup> palier, suite parentale avec dressing et sdb, 2 chbres, salle d'eau. Terrasse et Jardin clos de 700<sup>2</sup>. Tél 02 47 30 51 56

### Vouvray 291 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,93%TTC  
280 000 € hors honoraires  
Réf : 268 Classe énergie : E



EXCEPTIONNEL

Belle construction pour cette maison des années 80 très bien entretenue, sur Sous sol en partie enterrée, comprenant entrée séjour avec cheminée cuisine salle de bains 3 chambres dégagement WC. Beau jardin arboré d'env. 1400m<sup>2</sup>. A VOIR ABSOLUMENT. Tél 02 47 52 67 28

### ST CYR SUR LOIRE 649 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,68%TTC  
620 000 € hors honoraires  
Réf : 1098 Classe énergie : n/a



RARE

Belle demeure à rénover. Implantée sur 3300 m<sup>2</sup> de terrain clos arboré. Entrée, salon, salle à manger, véranda 4 chambres. grange et maisonnette attenantes totalisant 80 m<sup>2</sup> et pouvant être aménagées , dépendances et caves voutées A VISITER DE TOUTE URGENCE. Tél 02 47 46 24 80

### Amboise 10 mn 587 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,82% TTC  
560 000 € hors honoraires  
Réf : 293A Classe énergie : E



EXCLUSIVITE !

Belle propriété nichée au coeur d'un parc paysager d'environs 1 ha, entrée avec placards, cuisine aménagée équipée, séjour double avec cheminé et plafond cathédrale, 2 chbres, salle de bains, lingerie, wc au 1<sup>er</sup> : 3 chbres, SDE/wc, mezzanine, garage double, cave, terrasse, piscine chauffée Tél 02 47 30 51 56

### Chancay 204 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6,51%TTC  
192 000 € hors honoraires  
Réf : 4144V Classe énergie : F



Maison atypique de charme comprenant entrée SAM salon cuisine SDB WC, au 1<sup>er</sup> étage : palier 2 chambres. En RDJ : entrée chambre SDE WC. Garage. Cour Terrasse et jardin. Tél 02 47 52 67 28

### ST CYR SUR LOIRE 459 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,43%TTC  
440 000 € hors honoraires  
Réf : 1012 Classe énergie : n/a



JOLIE TOURANGELLE

Jolie maison tourangelle , très entretenue implantée sur jardin clos 400 m<sup>2</sup> avec terrasse. Entrée /placard, salon-séjour parqueté ouvert sur cuisine am/ég, cellier, Chambre, SdE. Etage: 4 Chambres toute parquetées, salle de bains , wc. Garage et buanderie en dépendance. Tél 02 47 46 24 80

13-15, rue J.J. Rousseau  
**AMBOISE**

02 47 30 51 56

7, rue de la République  
**VOUVRAY / ROCHECORBON**

02 47 52 67 28

60, av. de la République  
**ST-CYR/LOIRE**

02 47 46 24 80

www.agence-simon.com

# Réforme de l'Assurance emprunteur

## Le marché s'ouvre à la concurrence



**C'est la grande affaire qui secoue actuellement le monde du financement de l'immobilier. La loi Lemoine, votée le 17 février à l'Assemblée nationale, inscrit dans la loi le droit pour tout souscripteur d'un prêt immobilier de changer d'Assurance Décès-Invalidité (ADI) à tout moment. Une mesure forte et qui est loin de faire l'unanimité.**

### Un texte historique

Cette fois, fait ! Sénateurs et députés ont adopté le texte réformant les modalités de changement d'assurance décès-invalidité pour les souscripteurs d'un prêt immobilier. Dès le 1<sup>er</sup> juin pour les nouveaux contrats et le 1<sup>er</sup> septembre pour les autres, il sera possible de changer d'assureur, à tout moment de son prêt immobilier et plus seulement à sa date anniversaire. Cette disposition contenue dans le projet de loi Lemoine, avait été retoquée en première lecture par les sénateurs. Mais le texte final ne s'arrête pas là. Le fameux questionnaire de santé qui était lié à tous les prêts immobiliers va être supprimé pour tous les crédits inférieurs à 200 000 €. Et, cerise sur le gâteau, le droit à l'oubli pour certains cancers et autres pathologies va passer à cinq ans après guérison au lieu de dix actuellement.





## Epopée parlementaire

*Après avoir été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale, le texte a été voté début janvier par le sénat, mais sans la possibilité de la résiliation infra-annuelle (à tout moment de la vie du prêt). Il est, comme c'est l'usage, passé ensuite devant une commission mixte paritaire, composée de députés et de sénateurs qui sont tombés d'accord sur un texte commun incluant la résiliation infra-annuelle et la suppression du questionnaire de santé pour les prêts de moins de 200 000 euros. Le texte a été adopté à l'Assemblée Nationale le 17 février pour une mise en application dès cet été.*

## Un marché bien verrouillé

Depuis plus de dix ans (le mouvement a été lancé en 2010 avec l'adoption de la loi Lagarde), les gouvernements successifs travaillent à libéraliser le marché de l'Assurance Décès-Invalidité, autrement appelée assurance-emprunteur, à laquelle tous les prêts immobiliers sont adossés.

Jusqu'à présent, les emprunteurs avaient la possibilité de changer d'assureur pour leur emprunt à tout moment au cours de la première année de vie de leur prêt. Ensuite, ils pouvaient faire jouer l'amendement Bourquin de 2016, qui les autorisait à effectuer ce changement à la date anniversaire du prêt, avec un préavis de deux mois. Une procédure qui demeurait assez contraignante, peu connue et, de fait, peu appliquée.

En effet, aujourd'hui, le marché juteux de l'assurance emprunteur sur les prêts immobiliers, qui représente 7 milliards d'euros de primes annuelles, est détenu à près de 90 % par les banques elles-mêmes. Avec la loi Lemoine (groupe Agir, proche de la majorité présidentielle), « Pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur », qui vient d'être votée au parlement, le changement d'Assurance Décès-Invalidité devient possible à n'importe quel moment de l'historique d'un prêt immobilier. Et le texte va même plus loin, en faisant obligation aux banques d'informer leurs clients de ce droit et de ses modalités d'application. Le secteur s'ouvre donc, bien plus largement, à la concurrence. L'objectif étant, naturellement, d'instaurer une plus grande clarté sur les tarifs et les conditions de ces assurances et de faire baisser la facture pour l'ensemble des consommateurs.



## L'assurance emprunteur, en 10 points clés



1. L'assurance décès-invalidité est une protection qui accompagne tous les prêts immobiliers. Elle prend en charge le remboursement du capital restant dû, en cas de décès ou d'invalidité totale de l'emprunteur.

2. Cette assurance peut s'appliquer à un ou deux emprunteurs, dans le cas où le prêt est souscrit à deux. Le coût de l'assurance, comme la somme garantie, est fonction du pourcentage assuré du prêt par chacun des emprunteurs. Si les deux emprunteurs sont assurés à 100 %, le prêt sera remboursé intégralement en cas de décès de l'un ou de l'autre.

3. En cas de décès de l'assuré ou d'une invalidité totale et irréversible (invalidité à 100 %), l'assureur prend en charge la totalité du solde du crédit immobilier à la banque.

4. En cas d'incapacité permanente totale qui empêche l'assuré de travailler (état d'invalidité dépassant 66 %), le remboursement du crédit dépend du contrat souscrit. Il peut s'effectuer par mensualités ou en un seul versement.

5. En cas d'incapacité permanente (invalidité comprise entre 33 et 66 %) qui n'empêche pas totalement l'assuré de travailler, l'assurance verse un montant mensuel ou un remboursement partiel du prêt.

6. C'est le médecin conseil de l'assureur qui détermine le niveau d'invalidité. Il est cependant possible de contester sa décision en demandant une contre-expertise.

7. Lors de la signature du contrat, il faut prendre garde aux motifs d'exclusion qui peuvent être prévus. C'est le cas, par exemple, des décès par suicide. Il se peut également que certaines professions à risque ou la pratique de certaines activités dangereuses, par exemple, soient exclues du champ de couverture.

8. Aucune loi n'impose de souscrire une assurance décès-invalidité lors de la souscription d'un prêt. Mais, concernant les prêts immobiliers, dans les faits, aucune banque n'accepte un prêt s'il n'est pas accompagné de cette assurance.

9. Le nantissement est une autre possibilité pour sécuriser son prêt. Il est possible, par exemple, de bloquer sur son assurance-vie la somme correspondant au capital emprunté.

10. L'assurance décès-invalidité, bien sûr, représente un coût qui alourdit le poids de l'emprunt, mais il faut surtout la voir comme une protection de ses proches car, en cas de décès, la famille hérite des dettes de l'assuré.



# B

## Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,  
Immobilier parisien

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

### En vente près de Tours



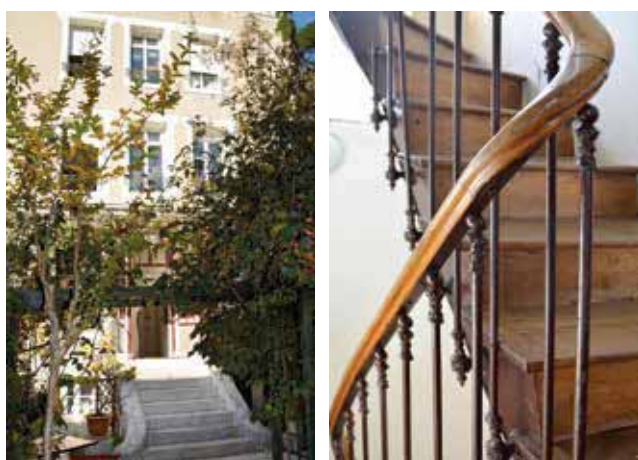
☞ À 20 min de Tours, au sein d'un parc de près de 10 ha, un manoir du 18<sup>ème</sup> siècle avec de nombreuses dépendances  
Ref 618854 1 580 000 €

### En vente proche de Chinon



☞ A la lisière de la cité médiévale de Chinon, dans un jardin avec vue sur la Loire, une chaleureuse demeure en pierre de tuffeau  
Ref 877149 Vente en exclusivité - 400 000 €

### En vente à Tours



☞ Au centre de Tours, dans une cour fleurie, un hôtel particulier et une maison à restaurer  
Ref 992851 1 227 000 €

### En vente à Saint-Cyr sur Loire



☞ Saint-Cyr sur Loire, à 12 min du centre de Tours, une longère du 17<sup>e</sup> s. et une maison de maître du 19<sup>e</sup> s. au sein d'un jardin clos  
Ref 275702 665 000 €

# Réforme de l'assurance emprunteur, le marché s'ouvre à la concurrence.

## Ils sont contre

Lors de l'examen du texte en première lecture, le Sénat avait rejeté la possibilité de la résiliation infra-annuelle de l'assurance emprunteur. Les sénateurs avaient rappelé que la concurrence est déjà effective dans ce secteur, puisque le changement d'assureur, dans les faits, est déjà possible. Le rapporteur indiquait même que cette ouverture à la concurrence avait entraîné une hausse de 33 % du prix de l'assurance-emprunteur pour les plus de 55 ans au cours des dernières années.

En cela, les parlementaires reprenaient un des principaux arguments avancés par les banques, farouchement opposées à cette mesure. Ces dernières expliquent que la concurrence conduit naturellement les assureurs alternatifs à privilégier les acquéreurs les plus jeunes ou en meilleure santé en leur proposant des contrats attractifs. Les acteurs traditionnels (entendez, les banques) perdent donc une partie de leurs clients à faible risque et voient ainsi le risque moyen de leurs assurés augmenter. Elles sont logiquement contraintes d'augmenter leurs tarifs. C'est ce que l'on appelle la démutualisation des risques et cela ne fait qu'accroître les inégalités entre les catégories d'emprunteurs.



La loi Lagarde, du 1<sup>er</sup> juillet 2010 avait permis le libre choix de l'assurance-emprunteur. La loi Hamon, du 17 mars 2014 ouvrait le droit à la résiliation à tout moment lors de la première année du contrat. L'amendement Bourquin de 2016 étendait le droit à la résiliation au-delà de la première année. Toutefois, selon la députée Patricia Lemoine à l'origine de la loi, « aucune de ces mesures législatives n'a, jusqu'à aujourd'hui, véritablement permis de libéraliser le marché de l'assurance-emprunteur qui reste en situation de quasi-monopole au profit des banques ».

## Ils sont pour



Joëlle Constanza, responsable du pôle communication à l'UFC-Que Choisir d'Indre-et-Loire.

Les consommateurs ont-ils vraiment quelque chose à gagner avec la résiliation de l'ADI à tout moment de leur prêt immobilier ?

Oui, c'est certain. La résiliation à tout moment a de nombreux atouts. Ce cadre simple va rendre vaines les grossières embûches que dressent les banques pour décourager les assurés de solliciter la concurrence (réponses tardives, absence de réponse, refus non fondés, etc.). Avec à la clé, pour l'ensemble des crédits en cours de remboursement, 550 millions d'euros par an de gain de pouvoir d'achat pour les ménages.

En parallèle, une autre disposition votée à l'Assemblée nationale pourrait changer la donne pour les nouveaux emprunteurs. Elle consiste à imposer aux banques

d'entériner le changement de l'assurance en cas d'équivalence de garantie. Avec cette mesure, les banques seraient contraintes de baisser drastiquement leurs tarifs, si elles ne veulent pas perdre définitivement leurs assurés.

Les opposants à cette réforme expliquent qu'elle va pénaliser les assurés les plus fragiles puisque les assureurs alternatifs réserveraient leurs offres intéressantes aux emprunteurs sans risque. Vrai ou faux ?

Bien conscient que la rente de l'assurance emprunteur, à l'origine d'une marge de 68 % est en danger, le lobby bancaire agite, en effet, le spectre de la démutualisation pour intoxiquer les débats parlementaires. Pourtant, la résiliation à tout moment n'a pas déstabilisé les nombreux autres secteurs nettement moins lucratifs où elle est pratiquée depuis de nombreuses années. C'est le cas dans le secteur de l'automobile ou de l'habitation, par exemple.

De plus, le risque d'une augmentation généralisée des cotisations des assurés les plus âgés ou à la santé fragile n'est pas plus réaliste. À ce titre, les assureurs alternatifs disposent déjà de parts de marché significativement plus importantes auprès de ces « mauvais » risques qu'auprès de la population générale. Enfin, rappelons qu'avec la résiliation à tout moment les anciens malades pourront plus aisément profiter du droit à l'oubli et obtenir un contrat sans surprime ni exclusion.

Dans votre prochain magazine :  
**RÉNOVATION,  
EMBELLISSMENT,  
TRAVAUX :  
LES RÈGLES  
À RESPECTER**

# POUR ACHETER VOTRE LOGEMENT EN TOURAINÉ, CONTACTEZ L'AGENCE QUI LES VEND !

# BROSSET

IMMOBILIER

L'IMMOBILIER MADE IN TOURAINÉ



RÉF.: TAPP468936

**TOURS** Studio avec parking dans résidence récente avec garantie locative. Emplacement idéal, au pied du tram et des facultés. Excellente rentabilité. Copropriété de 60 lots. Charges : 400 €/an. Classe énergie : E.

**77 000 €** (Dont 10% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

**02 47 333 333**



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP469065

**LA RICHE** Appartement T2 rénové donnant sur la place Sainte Anne. Pièce de vie avec coin cuisine, une chambre, une salle d'eau avec WC. Loué 450 € CC. Copropriété de 10 lots. Charges : 530 €/an. Classe énergie : D.

**125 700 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 333 333**



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP469736

**TOURS** T3 au calme de 62 m<sup>2</sup> exposé est-ouest. Il offre un séjour, deux chambres et une cuisine. Cave. Loué au même locataire depuis 1996 : 7 307 €/an. Copropriété de 5 lots. Charges : 720 €/an. Classe énergie : F.

**172 800 €** (Dont 8% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

**02 47 333 333**



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP469181

**TOURS** Appartement T3 lumineux avec vue sur parc. Il propose une cuisine neuve ouverte sur séjour, balcons, deux chambres, cellier et salle d'eau. Parking. Copropriété de 6 lots. Charges : 720 €/an. Classe énergie : D.

**173 900 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 333 333**



RÉF.: TAPP457461

**TOURS PRÉBENDES** T5 très lumineux dans petite copropriété offrant pièce de réception, cuisine aménagée avec cellier, 3 chambres, salle de bains, cave. Copropriété de 10 lots. Charges : 3 000 €/an. Classe énergie : E.

**275 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 333 333**

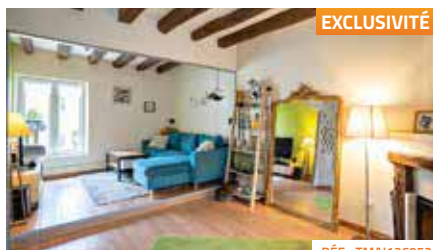


RÉF.: TMAI124690

**SEMBLANÇAY** Villa T6 orientée plein Sud offrant grand séjour de 41 m<sup>2</sup>, quatre chambres et une cuisine indépendante. Terrain d'environ 1 225 m<sup>2</sup> avec dépendance aménagée. 2 caves et jardin d'hiver. Classe énergie : E.

**404 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 333 333**



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TMAI126052

**MONTS** Belle maison de bourg en plein cœur du centre historique proposant au rdc : entrée, une chambre avec salle d'eau, buanderie, WC. À l'étage : séjour-salon, cuisine-salle à manger, WC, terrasse. Classe Energie : D.

**200 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 717 717**



RÉF.: TAPP445474A

**TOURS** Grand T4 de 88,64 m<sup>2</sup> au dernier étage avec ascenseur proposant séjour de 20 m<sup>2</sup>, trois chambres, cuisine, salle de bains et salle d'eau. Terrasse. Copropriété de 56 lots. Charges : 1 318 €/an. Classe énergie : B.

**250 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 717 717**



RÉF.: TAPP468438

**TOURS** Appartement de 93 m<sup>2</sup> offrant pièce de vie de 27 m<sup>2</sup>, cuisine indépendante, 2 chambres + 1 bureau, cellier, terrasse, balcon, cave et parking privatif. Copropriété de 688 lots. Charges : 3 760,13 €/an. Classe énergie : F.

**280 900 €** (Dont 6,00% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

**02 47 717 717**



RÉF.: TMAI124782A

**VEIGNÉ** Maison individuelle de 150 m<sup>2</sup> sur terrain de 1 590 m<sup>2</sup>, elle offre 3 chambres, un espace de vie avec cuisine d'été en rdc. Garage, cave, proches commerces. Classe Energie : D.

**327 900 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 717 717**



RÉF.: TMAI126283

**CINQ-MARS-LA-PILE** Maison 7 pièces de 146,69 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux proposant pièces à vivre : un grand salon/séjour de 33 m<sup>2</sup> et un séjour, une cuisine et quatre chambres (entre 11 et 13 m<sup>2</sup>). Classe Energie : B.

**399 620 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 717 717**



RÉF.: TMAI125955

**TOURS QUARTIER STRASBOURG** Jolie maison rénovée comprenant salon-séjour, cuisine A&E, bibliothèque et bureau. Aux étages, 4 chambres. Jardinnet avec possibilité de rentrer un véhicule, débarras. Classe Energie : D.

**523 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

**02 47 717 717**



## PAROLE D'EXPERT

par Lucilia Brosset

# La vente de biens de Prestige, cela ne s'improvise pas !

Lucilia Brosset est directrice de deux agences immobilières à Tours. L'une est dédiée à la location gestion et l'autre est spécialisée dans la vente de biens de Prestige. Un créneau qu'elle exerce depuis plus de 25 ans, dont elle nous détaille les spécificités.

*Tous les vendeurs considèrent que leur bien est unique, mais qu'est-ce qui définit vraiment un bien de Prestige ?*

Un bien de Prestige, c'est un hôtel particulier, un château, un manoir, une maison d'architecte, un appartement de standing... Un bien qui sort réellement de l'ordinaire.

En effet, c'est un terme qui est souvent galvaudé, car il n'est pas si facile à définir. Mais il y a quand même quelques critères qui s'imposent. D'abord, une situation géographique prestigieuse. Un quartier recherché, une rue renommée, une vue exceptionnelle, un site chargé d'histoire... Et surtout, il ne doit y avoir ni nuisance visuelle (vis-à-vis, par exemple) ni nuisance sonore.

Ce qui caractérise le bien de Prestige, c'est le zéro défaut. Et puis, naturellement, il faut aussi des prestations de grande qualité. De beaux et grands volumes, une maison neuve ou ancienne mais en parfait état et dotée d'un grand raffinement, d'un véritable luxe, des éléments architecturaux d'époque (moulures, belles façades...), une maison d'architecte réputé, une domotique récente, une piscine, un spa... Et, pour les appartements, une grande et belle terrasse.

De fait, ces biens sont rares et les prix sont donc élevés. La notion de rareté est fondamentale.



*Que représente le marché tourangeau en matière de biens de Prestige ?*

**Ce marché est confidentiel et, bien sûr, plus restreint qu'à Paris ou dans les grandes métropoles mais il est actif et se porte bien. En Touraine, à partir de 750 000 €, une jolie maison sur une commune recherchée avec des prestations de qualité, si tous les critères sont réunis, peut rentrer dans la catégorie Prestige. Et, attention, le luxe ne s'identifie pas forcément à la taille du bien, le charme compte beaucoup. Ainsi, un studio possédant tous les critères peut être prestigieux.**

*Quelles sont les perspectives d'évolution de ce marché et vos conseils pour une transaction sécurisée ?*

Le marché du luxe est irrationnel et fonctionne beaucoup sur le coup de cœur. Il évolue en fonction des tendances, des cultures, et de l'environnement socio-économique. Lorsque l'on veut vendre de tels biens, il est important de choisir une agence spécialisée dans ce domaine c'est-à-dire une agence immobilière riche en expérience sur ce marché, qui saura faire une bonne estimation et saura prodiguer des conseils judicieux. Une agence qui bénéficie aussi d'un carnet d'adresses et d'un réseau solide et fiable, ce qui lui permettra de vite décrypter les acquéreurs potentiels. Et, enfin, une agence qui a une sensibilité particulière au raffinement et au « beau », ce qui lui permettra d'apprécier cette notion de Prestige et ainsi de parfaire la prise en charge et la mise en valeur du bien.



# Lucilia B. Immobilier

20 et 21 rue d'Entraigues  
à Tours

02 47 66 05 66

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

**NOUVEAUTÉ**



**NOIZAY**

**279 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.28% TTC**  
(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf 294

Classe énergie : D



Située à 7 mn d' Amboise entre Nazelles et Noizay je vous propose cette maison ancienne rénovée de 180 m<sup>2</sup> sur un terrain de plus de 4500 m<sup>2</sup>. Au RDC 1 entrée, 1 pièce de vie de 59 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte donnant sur terrasse, 1 salle de jeux de 40 m<sup>2</sup>, 1 cellier, 1 buanderie, 1 chambre, 1 SDB. A l'étage 3 chambres, SDD. Grange de 47 m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**LA CROIX EN  
TOURAINE**

**309 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.75% TTC**  
(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf 282

Classe énergie : D



Ensemble immobilier centre ville - idéal investisseur - comprenant 3 appartements :AU RDC : T2 : 49 m<sup>2</sup>. Loué 455€/mois + 15€ de ch. A L'étage : T3 : 72 m<sup>2</sup>. 460€/mois +20€ de ch.T4 : 82 m<sup>2</sup>. Loué 500€/mois + 20€ de charges.1 garage/ cour fermée de 90 m<sup>2</sup> et une cave en commun.1 atelier avec grenier (possibilité de créer un autre appartement de 50 m<sup>2</sup>).

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT CYR SUR LOIRE**

**565 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.63% TTC**  
(Prix 540 000 € hors honoraires)

Réf 1942

Classe énergie : D



Proches des commodités, maison spacieuse et lumineuse sur un joli terrain arboré et végétalisé de 1100 m<sup>2</sup>. Entièrement rénovée avec de grandes ouvertures donnant sur la terrasse et le jardin. Prestations de qualité. Elle se compose d'1 Salon/SAM de 55 m<sup>2</sup>, d'1 cuisine A et E, 5 chambres dont 1 suite parentale, 1 bureau. Terrasse, piscine et chalet.

**EXCLUSIVITÉ**



**BALLAN MIRE**

**199 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 1946

Classe énergie : D



Dans une résidence calme et sécurisée, proche des commodités, bel appartement type 3 d'une superficie de 67m<sup>2</sup>. Il se compose d'une entrée, 1 séjour spacieux et lumineux, 1 cuisine, 2 chambres, 1 SDB. Balcon exposé sud sans vis à vis. Résidence de standing datant de 2007. Commerces à proximité. Box en sous-sol et 1 place de parking extérieure.

**NOUVEAUTÉ**



**ESVRES SUR INDRE**

**257 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.90% TTC**  
(Prix 245 000 € hors honoraires)

Réf 293

Classe énergie : E



Environnement très agréable pour cette maison de plain pied d'une superficie de 89m<sup>2</sup> sur un spacieux terrain de 1500m<sup>2</sup> au calme. Elle se compose d'un salon / séjour, 1 cuisine A, 1 SDD, 3 chambres dont 2 avec placards et 1 WC. Garage avec grenier au dessus. Dépendance dans le jardin de 13m<sup>2</sup>. Accès rapide aux différents axes routiers et commerces.

**NOUVEAUTÉ**



**SAINT LAURENT DE  
LIN**

**189 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 1950

Classe énergie : D



Aux portes de la campagne, proche des commodités. Cette agréable maison familiale avec son grand jardin saura vous séduire. Pièce de vie spacieuse, lumineuse, grande cuisine A et E. 4 chambres dont une au rdc avec sa SDD, 3 autres à l'étage dont 1 avec dressing, SDB. Extension possible pour une grande suite parentale et une SDB. Garage, buanderie.

# Tours : locataires cherchent studios ou grands appartements

La métropole de Tours concentre la majeure partie du marché locatif du département. La demande est élevée et les loyers en légère hausse.



La ville de Tours a gagné 2300 habitants en 6 ans et comptait, en 2019, 137 000 habitants, probablement plus encore aujourd'hui. Dans la métropole, la tendance est similaire : Joué-Lès-Tours et Chambray-Lès-Tours connaissent de fortes augmentations. Résultat : le marché de la location s'est tendu.

## Moins de constructions

« Historiquement, à Tours, cela s'équilibrait par une activité de construction importante. Or, aujourd'hui la législation se durcit et aboutit, depuis quelques mois, à un ralentissement des constructions autorisées, » constate Romain Nègre, directeur de l'agence Century 21 Maginot à Tours Nord. « Pour un peu d'oxygène, il faut s'éloigner de Tours. »

## Un marché tendu

Même s'il refuse de parler de pénurie, Romain Nègre souligne « un marché tendu avec un manque de locations, même en période creuse comme cet hiver où les biens partent facilement. » En général, chez Century 21, les biens qui arrivent à la location partent en deux semaines en période creuse, et quasiment immédiatement, le temps de procéder aux démarches, en période de pic entre mai et septembre.

## De la petite à la très grande surface, un marché aux antipodes

Deux types de demandes extrêmes caractérisent le marché tourangeau : celle des petites surfaces studio ou T1-T2 et celle des très grandes surfaces de type 4. « Ce sont ces biens dont on manque le plus qui sont le plus demandés » détache le directeur de l'agence Century 21 Tours Maginot. Et en premier lieu, les demandes se concentrent à 75% sur du logement collectif. Les besoins en logements étudiants sont constants dans une ville qui compte plus de 33.000 étudiants. Les loyers s'étalent entre 400 et 500 € pour un studio, selon qu'il soit meublé ou non. Un T2 de 40-45 m<sup>2</sup> tourne autour de 550€ avec les charges. Des logements étudiants se construisent au nord, avenue Maginot et au sud, avenue de Bordeaux, au pied de la faculté de Grandmont et de la future ligne de tramway.

## Familles recherchent appartement ou maison 3 chambres

A l'extrême, les budgets plus conséquents recherchent un appartement ou une maison T4, avec trois chambres. Des logements

encore plus rares. Pour un appartement T4, comptez en moyenne entre 850 et 900 euros de loyer, mais ce prix diffère de l'état du bien, d'un extérieur, balcon ou rez-de-jardin, d'une possibilité de parking et du quartier. Ainsi, les loyers des T4 avoisinent plutôt les 900 à 1000 € à Tours Centre voire atteint 1125 € pour un 85m<sup>2</sup> dans le quartier côté des Prébendes.

## Une demande centrée sur Tours et sa 1ère couronne

Pour une maison, bien souvent, les locataires sont contraints de faire quelques kilomètres de plus pour une grande surface et s'installent en périphérie, tant le marché à Tours est maigre. Une famille vient ainsi de s'installer à Ballan-Miré dans une maison de 144 m<sup>2</sup> avec 4 chambres pour 1450 € de loyer mensuel. A Tours Nord, une maison avec trois chambres part aux alentours de 1000 € de loyer mensuel, là encore ce loyer diffère au cas par cas.

En revanche, les demandes de location baissent nettement lorsque l'on franchit la 2<sup>ème</sup> couronne, même si les rares biens à louer trouvent preneurs très vite.





**CENTURY 21**  
Agence Maginot

ESTIMATION - LOCATION - ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - VENTE DE NEUF

## Nouveau : GESTION LOCATIVE

*Simplifiez votre quotidien en nous confiant la gestion de votre logement*



Hélène LEFEUVRE



Julia DE BELDER



### 3 FORMULES DE GESTION LOCATIVE

- Tranquillité d'esprit
- Gain de temps
- Conseils optimisés
- Garantie Loyers Impayés
- Gestion courante
- Suivi des sinistres
- Aide à la déclaration de revenus
- Représentation aux assemblées générales

*Pour tous projets immobiliers, n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec votre conseillère :*

**CENTURY 21 - Agence Maginot**  
16 et 18 avenue André Maginot  
37100 TOURS - 02 47 37 21 21  
maginot@century21.fr



**LA MEMBROLLE SUR CHOISILL**

**785 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 37532  
Classe énergie : C

Demeure de charme Visite virtuelle à la demande: A la Membrolle-Sur-Choisille, à 3 min de Saint-Cyr-Sur-Loire, 10 min de Tours centre et de Fondettes, vous serez séduits par cette belle demeure, au cœur d'un parc clos et paysagé d'1 hectare avec piscine et sans vis-à-vis. Dans un cadre bucolique, tout en étant à proximité des commodités...



**BALLAN-MIRÉ**

**436 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 37525  
Classe énergie : E



Charmante maison familiale d'env. 150 m<sup>2</sup>, avec une vue de premier rang sur le lac de Ballan-Miré et le château des Bretonnières. Cette maison Ballanaise des années 80 nécessitant une modernisation de ses prestations, se situe dans un environnement calme et reposant. Érigée sur sous-sol complet, cette maison possède 4 chambres, 3 salles d'eau, ...



**BALLAN-MIRÉ**

**616 600 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37511  
Classe énergie : D



Maison de 235 m<sup>2</sup>, 4 chambres, entièrement rénovée, grand jardin avec piscine. Plus qu'une simple maison d'habitation familiale, elle offre de véritables espaces de détente et de convivialité. La maison est érigée sur sous-sol semi-enterré de 90 m<sup>2</sup> env. Vous y trouverez une salle de billard, un garage, les locaux techniques et une cave à vin ...



**SOUVIGNÉ**

**280 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37502  
Classe énergie : D



En plein centre de Souvigné, à pieds des écoles, crèche et commerces, venez découvrir cette charmante maison familiale de 2008, construite sur un terrain clos de mur et arboré de 724 m<sup>2</sup>, d'une surface habitable de 140 m<sup>2</sup>, 6 pièces, 5 chambres + un garage aménageable et un grenier au dessus du garage de 14 m<sup>2</sup> environ ...



**AZAY-LE-RIDEAU**

**233 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37530  
Classe énergie : D



En exclusivité en plein Centre d'Azay-le-Rideau, cet immeuble est composé d'un local commercial au RDC et d'un appartement sur 2 étages, disposant d'un grand jardin, une dépendance et une grande cave. Le local commercial : de plus ou moins 40 m<sup>2</sup>, avec une arrière cuisine. L'emplacement est idéal, au cœur de la ville. DPE local commercial classe F



**MONTSOUREAU**

**216 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.40% TTC**  
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 37529  
Classe énergie : NC



Situé dans un cadre exceptionnel dans le village touristique de Montsoreau, labélisé « plus beaux villages de France » et classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. L'établissement est positionné sur le passage touristique de la Loire à Vélo, à deux pas du célèbre village de Candès-Saint-Martin. Cette crêperie incontournable de Montsoreau ...



**SAINT-PIERRE-DES-CORPS**

**85 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6688375  
Classe énergie : B



Appartement T4 situé à Saint-Pierre-Des-Corps, à moins de 5 mn de la gare de St-Pierre-Des-Corps et à 8 mn de la gare de Tours. Proche des services publics, des commerces, des écoles (maternelle, primaire, collège), des transports (bus ligne 5), de l'A10. D'une surface de 74,76 m<sup>2</sup>, ce T4 est composé d'une grande entrée desservant un débarras ...



## CHINON

**523 000 €**

*Honoraires inclus charge vendeur*

Comme un bijou accroché au coteau, ce petit château intimiste datant des années 1850, possède un charme auquel on succombe inmanquablement dès le portail passé. Une façade magnifiquement travaillée s'inspire d'éléments issus de plusieurs époques qui s'entremêlent avec grâce.



Édifié sur un site exceptionnel grâce à la vue qui s'ouvre sur le fleuve ainsi que sur la forteresse voisine, ce château bénéficie de l'environnement d'une cité historique où petite et grande histoire vivent en harmonie. On peut y accéder à pied en empruntant les petites rues bordées de jolies maisons anciennes.

Avec ses trois niveaux, accessibles chacun directement, cette demeure offre 4 belles chambres et deux salles de bains, un bureau magnifiquement exposé, un espace salon et un espace salle à manger distincts. Un charmant escalier en colimaçon occupe l'une des trois tourelles, les deux autres offrant à chaque niveau de petits espaces, sortes de boudoirs ouvrant à la méditation, le tout pour une superficie totale d'environ 200 m<sup>2</sup>.

Une petite maison d'amis, située à l'ombre des arbres de ce joli parc, offre environ 40 m<sup>2</sup> supplémentaires. Caves, garage et chalet (ce dernier en mauvais état) complètent l'ensemble.



Un superbe parc arboré, en espaliers, d'environ 2000 m<sup>2</sup> s'étale devant la terrasse du rez de chaussée.

Depuis ses origines, ce charmant petit château a été occupé par d'illustres propriétaires et invités qui l'ont marqué de leur empreinte. A vous aujourd'hui de le faire revivre et de lui redonner tout le lustre qu'il mérite pour qu'il brille à nouveau comme à l'origine.

Classe énergie : G - GES : F



## SAINT-AVERTIN

**286 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.93% TTC  
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 299  
Classe énergie : NC



Maison d'habitation plain pied sur parcelle de 720m<sup>2</sup> en très bon état. 76m<sup>2</sup> environ : entrée - séjour 25m<sup>2</sup> environ, cuisine donnant sur terrasse, dégagement avec placard - salle de bains, 3 chambres, wc, possibilité poêle ou cheminée dans le séjour. Grand sous sol, garage, BEC 200litres, chauffage électrique, double vitrage, VMC, détecteur de fumée.



## CHENONCEAUX

**260 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.26% TTC  
(Prix 247 000 € hors honoraires)

Réf 292  
Classe énergie : NC



Maison bourgeoise fin XIXème à rénover, 116m<sup>2</sup> env + combles aménageables 56m<sup>2</sup> env, toiture neuve, terrain 1568m<sup>2</sup> arboré possibilité parcelle constructible. RdC : véranda, séjour avec cheminée (53m<sup>2</sup>), cuisine, dégagement, ballon eau chaude. Etage : 2 chbres dont 1 avec cheminée +cabinet de toilette, SdB. Combles aménageables

## EXCELLENT ÉTAT



## TOURS /AUGUSTE CHEVALLIER

**315 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 301  
Classe énergie : D



Très bel appartement T5/6 récent - 6ème et dernier étage - surface 115.68m<sup>2</sup>. Entrée, séjour avec cuisine ouverte (38m<sup>2</sup> env.) donnant sur terrasse (25m<sup>2</sup> env), arrière cuisine, SdB. 1 chambre avec SdB priv+ dressing donnant sur balcon - 3 chambres dont 2 avec dressing et 1 donnant sur balcon - 2 parkings au ss sol - chauffage indiv électrique.



## VEIGNÉ

**472 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 958  
Classe énergie : B



Maison d'habitation plain pied (construction juillet 2012) terrain 500m<sup>2</sup>, surface hab 103.56m<sup>2</sup>. RdC : entrée avec placard, salon / séjour 42m<sup>2</sup>, cuisine aménagée / équipée, arrière cuisine, 3 chambres dont 1avec SdB, SdE - Combles semi aménagés 66m<sup>2</sup> environ, dépendance ( garage ou studio), portail électrique Chauffage électrique. Impôt foncier : 620€

## TRÈS BON ÉTAT



## L'HAY-LES-ROSES (94240)

**394 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
3.68% TTC  
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 956  
Classe énergie : NC



Très bel appartement T4. 4ème et dernier étage avec ascenseur - 88.80m<sup>2</sup> + 2 terrasses (40m<sup>2</sup>). Entrée avec 2 placards, séjour donnant sur terrasse, cuisine aménagée/éq - salle de bains avec w.c. - 3 chbres dont 1avec SdE, chauffage indiv électrique, 2 emplacement parking au 1<sup>er</sup> sous sol. Charges copro : 500€ par trimestre. Taxe foncière : 2000€.



## JOUÉ-LÈS-TOURS

**583 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
6% TTC  
(Prix 550 000 € hors honoraires)

Réf 302  
Classe énergie : NC



Immeuble usage commercial ou professionnel. Surface 500 m<sup>2</sup> sur parcelle 2000m<sup>2</sup> env. Grosse possibilité stationnement. RdC : bureau, pièce 4baies vitrées, local garage / stockage, local, second local, 2bureaux et local de rangement. 1<sup>er</sup> étage : 2 salles de réunion, bureaux, local archivage, local détente + 1 appartement T4. Accès périphérique immédiat.

## LOCAL COMMERCIAL



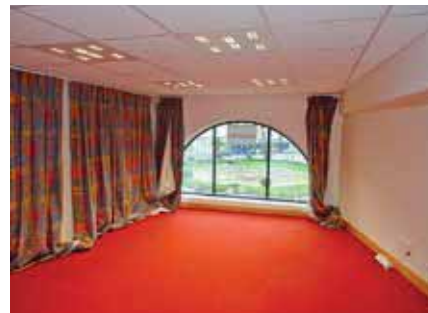
## CHAMBRAY-LÈS-TOURS

**2 000 €**

Réf 922bis  
Classe énergie : NC



220m<sup>2</sup> env, axe de très grand passage. RdC : surface 160m<sup>2</sup> envi y compris véranda 52m<sup>2</sup> env. Etage: 60m<sup>2</sup> env : mezzanine, 3 pièces, SdB. Travaux d'aménagement à prévoir, grand garage en sous-sol. Taxe foncière charge preneur. Loyer 1500 € par mois pendant 5ans et 2000 € par mois ensuite. Caution 2 mois. Honoraires d'agence 2400 € TTC charge du preneur.



## TOURS HYPER CENTRE

**2 250 €**

Réf 961  
Classe énergie : NC



Bureaux 126m<sup>2</sup> 1<sup>er</sup> étage avec ascenseur : entrée /placard (baie de brassage) accueil, 4 bureaux dont 1avec placards et 1donnant sur le place Jean Jaurès. 2 sanitaires, chauff électrique, 3 parking. Taxes foncières : 3400€ - Dépôt de garantie : 3 mois Loyer : 2083€ H.T./mois Provision charges 166,66 € par mois Honoraires 3000€TTC charge du preneur.

**EXCLUSIVITÉ**



**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**91 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7,06% TTC**

(Prix 85 000 € hors honoraires)

Ref : 2029

Classe énergie : E



**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS NORD**

**275 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5,77% TTC**

(Prix 260 000 € hors honoraires)

Ref : 2022

Classe énergie : E



Visite virtuelle disponible sur notre site internet. Proche de toutes commodités (commerces, pharmacies, transports..) et du parc Grandmonwt. Studio de 20 m<sup>2</sup> rénové avec une cuisine aménagée et équipée, salle d'eau, WC et un balcon d'environ 9 m<sup>2</sup>. Une place de parking complète ce bien. Fenêtres double vitrage. Charges / an : 680 €.

En plein cœur de Tours Nord, maison agréable lumineuse de 85 m<sup>2</sup> environ. Salon / séjour 25 m<sup>2</sup>, deux chambres avec possibilité d'une 3<sup>ème</sup>, cuisine aménagée et équipée, une salle d'eau (douche à l'italienne), WC séparé, ainsi qu'une arrière cuisine Garage pouvant évoluer en suite parentale Le tout sur un terrain de plus de 638 m<sup>2</sup>. Proche tram et commerces.

**Il y a des signes qui ne trompent pas...**



**Philippe C. il y a un mois**  
**Vente maison TOURS NORD**

Grand professionnalisme de l'équipe C2SI de Tours Nord qui a su nous accompagner tout au long de cette vente immobilière.



**Agence immobilière sur TOURS NORD depuis 2007**



**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS HYPER CENTRE**

**444 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.68% TTC**  
(Prix 425 000 € hors honoraires)

Réf 330

Classe énergie : E



Particulier tourangeau à deux pas de la Place Jean Jaurès. Il comprend au RDC une entrée, une chambre, une pièce parquetée, WC. A l'étage : un palier avec placard une pièce à vivre avec un accès à une Terrasse extérieure, une cuisine A/E. Au 2<sup>ème</sup> étage : 2 chambres dont une avec salle de bain privative et WC. Garage avec porte automatique.

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT CYR SUR LOIRE**

**174 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 329

Classe énergie : E



Emplacement idéal pour cet appartement comprenant une entrée avec placard, une pièce à vivre avec accès sur une terrasse de 15 m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée et équipée, une chambre avec placard, salle de bains et wc indépendants. Cave et Parking en sous sol privatifs.

**COUP DE COEUR**



**MONTS**

**345 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.55% TTC**  
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 336

Classe énergie : D



Belle maison familiale comprenant au RDC: une entrée avec placard, cuisine aménagée, une arrière cuisine/cellier, séjour avec cheminée insert, chambre/bureau, une salle d'eau et WC. Au 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres dont une chambre parentale avec 2 dressings, WC, SDB avec douche et baignoire. Sous-sol avec garage. Cave à vin. Terrain arboré de 1335 m<sup>2</sup>



**TOURS**

**116 600 €**

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

Réf 337

Classe énergie : NC



Petite maison de 35 m<sup>2</sup> à réhabiliter comprenant une entrée, une cuisine aménagée, un séjour parqueté et chambre avec salle d'eau. Wc et cabanon

# ESTIMATION



PROFESSIONNELLE,  
GRATUITE,  
LOCALE

**VOUS VENDEZ VOTRE BIEN,  
LES DIAGNOSTICS VOUS  
SONT REMBOURSÉS\***

\* Voir conditions en agence.



Depuis 2012 au service de votre bien  
Transaction - Vente - Gestion - Location - Syndic  
10 Place Sainte-Anne 37520 La Riche  
**02 47 35 95 75**

contact@ethica-immobilier.fr - www.ethica-immobilier.fr

**Besoins d'amples informations, consultez nous**



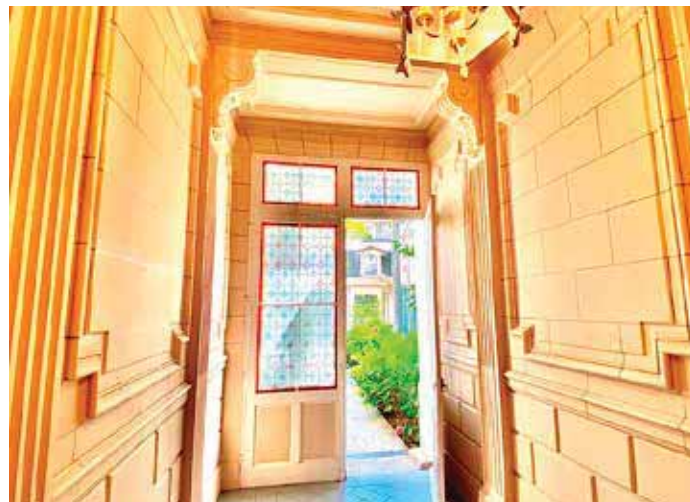
**PROXIMITÉ AZAY LE RIDEAU (37)**

**1 890 000 €**

Honoraires à la charge du vendeur



Réf. OR2-136  
Classe énergie : n/a



**TOURS**

**1 290 000 €**

Honoraires à la charge du vendeur



Réf. OR2-056  
Classe énergie : D/E

Dame Nature règne en maîtresse protectrice sur cette propriété d'exception située sur l'Indre, qui est composée d'un moulin de 240 m<sup>2</sup>, d'une maison de 286 m<sup>2</sup> bâtis sur des îles rocheuses, on y accède par des ponts en bois, le tout sur 1 hectare 41a. Excellente rentabilité en chambres d'hôtes. Vous rêvez de nature et de calme, cette propriété est pour vous.

Très bel hôtel particulier à proximité de la mairie. Il offre une surface d'environ 300 m<sup>2</sup> et se développe sur 4 niveaux principaux. Très belle cour intérieure avec au fond un studio indépendant ou bureau. De très beaux éléments d'époque subsistent. Cachet ancien.

*Vous avez un projet de vente ou d'achat,  
Nous sommes à votre disposition*  
(Avis de valeur offert, recherche personnalisée)

N'hésitez plus, appelez-nous au :  
**02 47 88 98 90**  
[www.valdeloire-sologne-sothebysrealty.com](http://www.valdeloire-sologne-sothebysrealty.com)

36 Rue de la Scellerie à TOURS

Val de Loire  
Sologne

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



Dans le cadre de notre développement, recherchons négociateur immobilier  
(Contacter : Hugues SIMON 06 63 93 71 23)

# 3 AGENCES À VOTRE SERVICE



ERA CHAMBERIO



— Rejoignez nos équipes !!! —  
Venez avec votre motivation et votre envie d'apprendre,  
le reste on s'en occupe !



TOURS SUD



VALADON



ERA CHAMBERIO IMMOBILIER  
2 bis rue Boris Vian  
à Chambray-les-Tours

ERA AVENIR IMMOBILIER  
262 Av. de Grammont  
à Tours

ERA AVENIR IMMOBILIER  
Suzanne Valadon  
à Tours

02 47 37 03 00







### AMBILLOU

**284 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9820

Classe énergie : E



### NOTRE DAME D OE

**450 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9775

Classe énergie : D



Maison familiale récente qui se compose au rdc, d'une entrée desservant un grand séjour lumineux ouvert sur le jardin, d'une cuisine aménagée avec un cellier, de wc et d'une suite parentale. A l'étage, le palier dessert 3 chbres, une sdb avec baignoire et douche et un wc séparé. Grand jardin clos piscinable de plus de 1 400 m<sup>2</sup> et gge.

Magnifique grange aménagée en un grand loft unique et atypique avec jardin de 230 m<sup>2</sup>. Entièrement rénovée vous serez séduits par un très gd séjour. A l'étage, une mezzanine avec chbre et un grenier non aménageable. L'espace nuit dispose d'une suite parentale avec dressing et sde, d'une chbre avec mezzanine, d'une sde, d'une buanderie.



### VILLEDOMER

**65 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9766

Classe énergie : NC



### JOUE LES TOURS

**275 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9748

Classe énergie : G



Entre Monnaie et Château-Renault, à 20 mn de Tours, venez découvrir ce terrain arboré de 1 028 m<sup>2</sup> hors lotissement et libre constructeur. Viabilisation sur rue à faire. Il n'attend plus que la maison dont vous rêvez pour installer votre famille !

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

GUY HOQUET

+12 000 €

Sur la valeur de votre maison, grâce à cette terrasse de charme estimée par votre conseiller.

ESTIMATION OFFERTE

+ LA VRAIE VALEUR D'UN BIEN SE TROUVE DANS LES DÉTAILS.

L'IMMOBILIER GARANTI

+ FINANCEMENT + GESTION + PATRIMOINE + ASSURANCES + EXPERTISES

PARLONS-EN

Photos: photos privées - Guy Hoquet  
 Vidéo: vidéo promotionnelle et financement immobilier

**À SAISIR**



**SAINT MARTIN LE  
BEAU**

**212 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 55  
Classe énergie : NC



Terrain constructible d'environ 2600 m<sup>2</sup>. Vous pouvez effectuer une division parcellaire pour deux constructions de maisons d'habitations. Terrain libre de constructeur, non viabilisé, les raccordements sont en bordure de route (eau, électricité, téléphone).

**EXCLUSIVITÉ**



**JOUE LES TOURS**

**325 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 52  
Classe énergie : E



Maison familiale de 117m<sup>2</sup> située dans un quartier calme et résidentiel à proximité du centre commercial de L'Heure Tranquille et à 6 minutes du Lac de la Bergeonnerie. Cette maison est composée d'un salon/séjour, d'une cuisine de 18m<sup>2</sup>, de quatre belles chambres, d'une salle d'eau, d'une salle de bains, d'un bureau et d'un garage en sous-sol.

**COUP DE COEUR**



**CINQ MARS LA PILE**

**485 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 71  
Classe énergie : B



Maison récente de 238 m<sup>2</sup> située à Cinq-Mars-La-Pile. Proche de l'accès A85. Elle dispose d'une pièce de vie de 68m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée et équipée, deux chambres avec dressing et salle de bains dans chacune d'entre elles. À l'étage une grande pièce de 34m<sup>2</sup>. Vous serez séduits par sa piscine intérieure, ainsi qu'un double garage.

**EXCLUSIVITÉ**



**CIVRAY DE TOURAINE**

**189 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 44  
Classe énergie : G



Corps de ferme de 91 m<sup>2</sup> est composée d'un salon/séjour et d'une cuisine ouverte ainsi qu'une salle d'eau avec toilettes. A l'étage, trois chambres dont une avec une salle de bains. Grâce à cet environnement calme, vous pourrez profiter d'une terrasse extérieure de 34m<sup>2</sup> donnant sur un jardin de 500 m<sup>2</sup>.

**RARE**



**TOURS**

**1 290 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 53  
Classe énergie : D



Exceptionnel hôtel particulier à deux pas de la place Jean Jaurès à Tours. Il est composé d'un salon, une cuisine, un séjour, aux étages un palier dessert un total de 8 chambres, 2 sdb, 2 salles d'eau, un dressing, un bureau, des toilettes sur chaque niveaux. Une dépendance d'environ 45m<sup>2</sup> complète ce bien d'exception avec une cour d'environ 54m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**MONTLOUIS SUR LOIRE**

**231 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 68  
Classe énergie : D

Charmante maison de ville de 151,43 m<sup>2</sup> en plein cœur de Montlouis-sur-Loire, sans jardin. Idéalement située et proche des commerces et écoles. Elle est composée d'une entrée spacieuse, d'une salle d'eau et de quatre chambres et une grande pièce de 42 m<sup>2</sup>. Une cave complète ce bien. Stationnement libre au pied de la maison.

**EXCLUSIVITÉ**



**MONTLOUIS SUR LOIRE**

**298 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37  
Classe énergie : D



Maison familiale de 103 m<sup>2</sup> à 10 min de marche de l'école élémentaire et primaire ainsi que du collège. Elle est composée d'une cuisine aménagée et équipée, un salon de 31 m<sup>2</sup>, une salle d'eau, un wc ainsi que trois chambres. Le sous-sol semi enterré comprend un garage de 30 m<sup>2</sup>, une cave, une salle d'eau, une cuisine ainsi qu'un bureau. Jardin de 650 m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**ATHEE SUR CHER**

**247 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 58  
Classe énergie : B



Maison familiale située dans un environnement calme dans le bourg, au pied des commerces. Elle est composée au rdc d'une grande pièce de vie d'environ 41 m<sup>2</sup> avec sa cuisine aménagée et équipée, une chambre de 9 m<sup>2</sup>, un wc et d'un garage de 14 m<sup>2</sup>. À l'étage, un palier dessert deux chambres spacieuses et une salle de bains avec WC.

**COUP DE COEUR**



**VOUVRAY**

**454 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 41  
Classe énergie : C



Maison tourangelle de 142 m<sup>2</sup> avec un grand jardin sans vis-à-vis et proche du centre comprenant une grande pièce de vie avec une cuisine aménagée et équipée, une chambre et une salle de bains au rdc, à l'étage quatre chambres, un espace bureau et une salle de bains. Un sous-sol complet avec double garage.

**À SAISIR**



**VERNOU SUR BRENNE**

**219 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 43  
Classe énergie : F



Découvrez cette maison d'une superficie totale d'environ 140 m<sup>2</sup> proche du centre composée au rdc d'une grande pièce restant à aménager de 31 m<sup>2</sup>, une pièce de 20 m<sup>2</sup>, une cuisine, un wc et une salle d'eau. À l'étage, un salon salle à manger, une cuisine aménagée et équipée, un wc, une salle d'eau et trois chambres. Travaux d'aménagement à prévoir.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**205 300 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 62  
Classe énergie : E



Maison de ville rénovée située à Tours Nord, proche de tous les commerces et desservie par les transports en commun. Cette charmante maison se compose d'une entrée, d'un salon/séjour, d'une cuisine de 13 m<sup>2</sup>, de deux chambres, d'un bureau, d'une salle de bains et d'une buanderie de 18 m<sup>2</sup>. Une cave et un garage complète ce logement.

**EXCLUSIVITÉ**



**MONTLOUIS SUR LOIRE**

**206 700 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 67  
Classe énergie : E



Maison de ville de 98 m<sup>2</sup> en plein centre ville de Montlouis-sur-Loire idéalement située au pied des commerces et écoles. Elle est composée au rdc d'une entrée, d'un salon, d'une cuisine/salle à manger, d'une salle de bains et une chambre. À l'étage, une grande pièce de 34.26 m<sup>2</sup>. Terrain d'environ 150 m<sup>2</sup>.

**COUP DE CŒUR**



**AMBOISE**

**227 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.81% TTC**  
(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 6761MDNO  
Classe énergie : D



**BAISSE DE PRIX !** Située dans une impasse calme à deux pas du château d'Amboise et du clos Lucé ! La maison propose 3 chambres dont une au rez-de-chaussée. La cuisine donne sur une agréable véranda pour y prendre son petit déjeuner même par mauvais temps ! Troglodyte aménagée de plus de 30m<sup>2</sup>, une seconde de 50m<sup>2</sup> environ !

**EXCLUSIVITÉ**



**AMBOISE**

**424 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6929  
Classe énergie : F



Cet appartement aux volumes très élégants avec une très belle hauteur sous plafond se compose, d'une entrée, deux belles chambres, une salle de bains et wc séparé, un grand séjour avec une magnifique cheminée. Une pièce de 20,50m<sup>2</sup>, une cave + box + 1 place de parking (prévoir rafraîchissement).

**EXCLUSIVITÉ**



**NOIZAY**

**280 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6869  
Classe énergie : D



Dans un cadre verdoyant et à 5 mn des commodités. Guy hoquet vous propose cette belle maison ancienne en partie rénovée avec ses annexes dont une grange qui peut être transformée en habitation. RDC une chambre de 20m<sup>2</sup>. Une salle de bains.

**EXCLUSIVITÉ**



**CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE**

**361 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6924NSA  
Classe énergie : C



Une entrée de 10m<sup>2</sup>, couloir desservant sur une chambre, un bureau, WC, un garage avec atelier. A l'étage grand salon/salle à manger, cuisine aménagée et équipée, suite parentale avec salle de bains et salle d'eau, seconde chambre, WC. Combles aménagés avec une mezzanine desservant sur 2 chambres, un WC et un dressing. Garage, une cave.

**COUP DE CŒUR**



**TOURS**

**215 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.91% TTC**  
(Prix 203 000 € hors honoraires)

Réf 6912  
Classe énergie : D



Ce joli T3 de 2012 bénéficie d'un jardin et d'une place de parking en sous-sol. Entrée avec rangements partie nuit avec salle d'eau, deux chambres dont une avec dressing de 8m<sup>2</sup>. Pièce de vie avec accès sur le jardin. Une cuisine aménagée et équipée de qualité ! Copropriété de 100 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 816.00 euros.

**COUP DE CŒUR**



**VEIGNE**

**477 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 6845  
Classe énergie : D



Sur un terrain d'environ 780m<sup>2</sup> clôturé et arboré, proche des commerces et des écoles. Un grand salon-séjour avec son poêle à granulés, 4 chambres avec rangement, 1 bureau, 1 Sde et WC, 1sdb. Une très belle véranda. Garage et dépendance, chalet en bois. Aucun travaux à prévoir. Habitation confortable et sécurisée.

PRESTIGE & CARACTERE

*Domaines & Châteaux*

Nous recherchons activement propriétés,  
demeures et châteaux sur tout l'Indre-et-Loire.

**NOUVEAU**

**2 AGENCES**

**Louestault & Tours au 20 rue de Clocheville**

**02 47 20 20 75**

**[www.domaines-chateaux-immobilier.com](http://www.domaines-chateaux-immobilier.com)**



**VENDU**



**VENDU**

**NOUVEAUTÉ**



**POUANT**

**376 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 2002  
Classe énergie : D



À 15 mn de chinon et 10 mn de richelieu, dans un parc arboré de 6000 m<sup>2</sup> clos, propriété indépendante offrant sur 400 m<sup>2</sup>, 3 pièces de vie et de réception, une cuisine, 4 chambres dont une de plain pied, un atelier (poss. chambre supp), 3 salles d'eau attenante une pièce de 100 m<sup>2</sup> abritant une piscine - dépendances.

**À SAISIR**



**BRAYE SOUS FAYE**

**79 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf 1973  
Classe énergie : NC



À 5 mn de richelieu, ferme au calme offrant actuellement 65 m<sup>2</sup> habitables : séjour avec cheminée/poêle à bois et coin cuisine, grande chambre, salle de bains et wc - cellier attenant et grenier sur le tout autres dépendances : grange de 70 m<sup>2</sup> - ancien four à pain - grande cour le tout sur 1 500 m<sup>2</sup> env.

**IDÉAL INVESTISSEMENT**



**LA ROCHE CLERMAULT**

**168 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 1813  
Classe énergie : E



À 5 mn de Chinon, sur les coteaux, ensemble de 2 maisons anciennes proposant chacune 118 et 120 m<sup>2</sup> : première maison : séjour, salle à manger donnant sur terrasse, cuisine donnant sur veranda, 3 chambres, salle d'eau - seconde maison : cuisine, salle à manger, salon, 2 chambres, salle d'eau 3 garages dont un de 40 m<sup>2</sup> avec grenier cour et jardin arborés.

**BEAU POTENTIEL**



**CHAMPIGNY SUR VEUDE**

**69 550 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf 1893  
Classe énergie : NC



À 15 mn de Chinon, dans un charmant village avec toutes commodités, charmante et atypique maison de village de 140 m<sup>2</sup> à finir de restaurer et d'aménager - cour et jardin - laissez vous tenter par la rénovation de cette petite maison ancienne offrant de beaux volumes et de la luminosité ! Beau potentiel.

**AU CALME**



**LA TOUR SAINT GELIN**

**95 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 1916  
Classe énergie : NC



Entre Richelieu et l'Île Bouchard, maison ancienne de 89 m<sup>2</sup> environ avec travaux proposant salon, cuisine donnant sur terrasse, 3 chambres dont une au rez-chaussée, salle d'eau et salle de bains - diverses petites dépendances et garage - jardin clos idéal pour un premier achat ou maison de campagne !

**BIEN SITUÉ**



**RICHELIEU**

**141 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 1972  
Classe énergie : E



À 5 mn à pieds du centre ville, ancienne grange en partie renouée de 55 m<sup>2</sup> en étage avec séjour, cuisine américaine, chambre avec salle d'eau et wc possibilité d'aménager 55 m<sup>2</sup> de plain-pied actuellement en garage avec point d'eau, cellier, douche et wc - diverses dépendances - jardin clos de murs, petite prairie - puits - le tout en zone constructible.

**BAISSE DE PRIX**



**NUEIL SOUS FAYE**

**133 350 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 127 000 € hors honoraires)

Réf 1984  
Classe énergie : NC



Ensemble de 2 maisons réunies mais pouvant être indépendantes - l'une ancienne de 148 m<sup>2</sup> env, proposant de plain-pied, un séjour et une salle à manger, une cuisine, 3 chambres, une salle de bains - l'autre contemporaine de 139 m<sup>2</sup>, proposant de plain-pied, un séjour, une cuisine, une salle à manger, une chambre, une salle d'eau garage - cour et jardin.

**À SAISIR**



**RICHELIEU**

**90 100 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 1997  
Classe énergie : NC



À deux pas de Richelieu, pavillon de 90 m<sup>2</sup> offrant une pièce à vivre donnant sur terrasse, une cuisine, trois chambres, une salle d'eau et wc séparés - jardin clos de 900 m<sup>2</sup> env - un garage en structure bois - tout à l'égout - chauffage central gaz.

Donnez  
**UN NOUVEL ÉLAN**  
à votre carrière.



**COLDWELL BANKER**  
**TURONES PROPERTIES**

Rejoindre Coldwell Banker, c'est porter  
**une carte de visite prestigieuse**  
auprès d'une **clientèle exigeante.**

**RENCONTRONS-NOUS :**

Coldwell Banker® Turones Properties  
Immobilier de Prestige  
02 46 67 65 59

34 Rue de la Grosse Tour  
37000 Tours





2, rue Saint-Denis - **MONTOIRE-SUR-LE-LOIR** - 02 54 72 18 28  
 150, rue de la République - **CHÂTEAU-RENAULT** - 02 46 65 58 80  
 CCAL de l'Hippodrome - **NEUILLÉ-PONT-PIERRE** - 02 46 65 58 90  
 www.ts-immo.fr

SIREN 793558214



**PONT DE BRAYE**

**128 850 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.38% TTC**  
 (Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 1898  
 Classe énergie : NC



**NEUILLE PONT PIERRE**

**190 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.83% TTC**  
 (Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 1816  
 Classe énergie : NC



Ancienne maison de garde barrière de 97 m<sup>2</sup> comprenant au rez de chaussé, cuisine, salon, salle d'eau, une chaufferie et des WC. A l'étage deux chambres et une salle d'eau avec WC. Une terrasse, un garage de 31 m<sup>2</sup> de quoi faire une autre chambre. Deux dépendances et une cave sur un terrain de 998 m<sup>2</sup>

Au cœur de ville maison d'une surface habitable de 188 m<sup>2</sup> offrant au rez de chaussée : un séjour, deux chambres, une cuisine, un salon, un bureau, deux wc. A l'étage : trois grandes chambres, une salle de bain, un wc. Terrain clos de 380 m<sup>2</sup>. Proche tous commerces et écoles.



**ST NICOLAS DES MOTETTS**

**265 450 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.18% TTC**  
 (Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf CR1957  
 Classe énergie : NC



**LES HERMITES**

**278 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.06% TTC**  
 (Prix 262 300 € hors honoraires)

Réf 1873  
 Classe énergie : E



Ferme rénovée sur une parcelle de terrain clos de 10 192 m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée, pièce à vivre de 40m<sup>2</sup> avec cuisine équipée, salon avec poêle à bois, chambre de plain pied. A l'étage, trois chambres, bureau. Le tout est chauffé par une pompe à chaleur et un poêle à bois. Un garage de 32m<sup>2</sup> et une dépendance de 22m<sup>2</sup> attenant à la maison.

Dans la campagne sans voisin. Sur un site isolé de 11686m<sup>2</sup>. Corps de ferme, réhabilité pour élevage chats et chiens. L'ensemble est composé d'une partie habitation, d'une partie élevage, d'une partie pension, d'une autre partie chatterie. La partie habitation est isolée du reste de l'activité, etc...Possibilité pour 72 chiens.



**ESVRES**

**265 450 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.18% TTC**  
 (Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 1965  
 Classe énergie : E



Belle maison comprenant de beaux espaces, cuisine équipée avec accès sur le jardin d'hiver et terrasse, salon séjour avec cheminée et deux chambres de plain pied. A l'étage, bureau, chambre, dortoir. Sous sol complet. Terrain clos et arboré de 3300m<sup>2</sup>. Belle emplacement pour les accès à TOURS.





2, rue Saint-Denis - **MONTOIRE-SUR-LE-LOIR** - 02 54 72 18 28  
150, rue de la République - **CHÂTEAU-RENAULT** - 02 46 65 58 80  
CCAL de l'Hippodrome - **NEUILLÉ-PONT-PIERRE** - 02 46 65 58 90  
www.ts-immo.fr

SIREN 793558214

COUP DE COEUR



**MONTOIRE SUR LE LOIR**

**239 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.40% TTC**  
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 1946  
Classe énergie : F



Jolie demeure des années 30 comprenant au RDC un hall d'entrée avec un salon et sa cheminée une chambre une salle de bain des WC et une cuisine ouverte sur une salle a manger. A l'étage 2 chambres un WC une salle de bain et un grenier. Au sous sol le garage une cave la chaufferie une cuisine d'été chauffée et un cellier. Environnement calme sur un grand terrain arboré et clôturé de 2 365 m<sup>2</sup>

**NOS AGENCES**  
recherchent des  
**MAISONS**  
**A VENDRE**

”  
**Estimation juste...**  
**...et pas à la louche**



- Centre Commercial de l'Hippodrome  
37360 Neuillé-Pont-Pierre - 02 46 65 58 90
- 2 rue Saint-Denis  
41800 Montoire-sur-le-Loir - 02 54 72 18 28
- 150 rue de la République  
37110 Château-Renault - 02 46 65 58 80

# DPE : l'état du parc immobilier dans le Loir-et-Cher

Par Aurélie Dunouau

**Du côté de Vendôme, beaucoup de rénovations ont déjà été faites. Des biens restent cependant à isoler, surtout dans les campagnes.**



## *Passoires thermiques dans les villages*

A Vendôme, ville de patrimoine, la part de l'ancien avoisine un bien sur deux. L'ancien concerne des appartements, des maisons de ville, des pavillons mais aussi beaucoup de longères dans les campagnes. « Les passoires thermiques se situent surtout dans les petits villages, les villages éloignés », note Christophe Blot, responsable de l'Agence Christine Boyer Immobilier (A.C.B.I) à Vendôme, spécialisée dans l'immobilier de prestige. Mais beaucoup de ces biens, des successions, ont été vendus ces dernières années et sont déjà rénovés. Résultat : il y a de moins en moins de passoires thermiques en Loir-et-Cher, même si elles persistent à la campagne.

Egalement du côté de Saint-Ouen, où les zones pavillonnaires des années 60 à 80 dominant, beaucoup de rénovations ont déjà été faites, isolation comprise.

## *Des biens classés entre D et G*

« En général, nous avons des biens classés en D et E sur l'ancien, pas tant que cela en F et

G », détaille Christophe Blot. Le classement en F et G va correspondre dans quelques années à des obligations de rénovation selon le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE). Dès 2023 pour les biens classés en G, dès 2028 pour les biens classés en F.

## *Un DPE plus fiable*

Selon Christophe Blot, le nouveau DPE apporte de la fiabilité. « Il correspond plus à la réalité de consommation du bien alors que l'ancien se basait sur des factures, très variables. Pour les maisons sur lesquelles les DPE sont en train d'être refaits, les lettres correspondent à peu près sauf si la facture ne correspondait pas du tout à la réalité du coût en chauffage. » Ainsi, de vieux biens sont passés de D-E en F et G.

Pour le reste, Christophe Blot responsable de l'Agence Christine Boyer Immobilier (A.C.B.I) à Vendôme, remarque que du côté de Vendôme et Saint-Ouen, un bien sur deux a déjà fait l'objet d'une isolation par l'extérieur. Les propriétaires bénéficiant du dispositif de l'Etat à 1 euro.

## *Des estimations à revoir*

Le nouveau DPE induit de nouvelles estimations pour les agents immobiliers. « Lorsque je me retrouve devant un bien catastrophique en termes d'isolation, je préviens les vendeurs que j'attends le résultat du nouveau DPE avant l'estimation. C'est nouveau. » Est-ce que les prix seront revus à la baisse ? « Pour des biens classés en F et G, on va faire plus attention sur les estimations. Ces biens pourraient en effet être revus un peu à la baisse ».

## *Des investisseurs en première ligne*

Christophe Blot conclut. « C'est notre rôle de conseiller les gens. Cela commence à les inquiéter, surtout les investisseurs concernés qui sont nombreux chez nous depuis le Covid. Je viens même de vendre un appartement classé E et les investisseurs se demandent déjà quels travaux ils doivent réaliser. » Pour les biens classés en E, l'échéance fixée par la loi climat interdisant la relocation du bien est... 2034.

# INVESTIM

MAISONS - APPARTEMENTS - PROPRIÉTÉS

60, rue Denis Papin - BLOIS

**02 54 78 46 20**

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

SIREN 498 040 914



**BLOIS**

**249 100 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**6% TTC**

(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 7863

Classe énergie : D



**VINEUIL**

**199 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7866

Classe énergie : B



Maison traditionnelle de 1988 d'environ 162 m<sup>2</sup> proposant : entrée, séjour/salon traversant de 33 m<sup>2</sup> avec cheminée, cuisine aménagée, 4 chambres dont 2 en rdc, bureau, salle de bains et salle d'eau, wc. Sous-sol aménagé avec chaufferie, atelier, cave à vin et grand garage. Terrasse exposée sud. Le tout sur un terrain arboré de 2 302 m<sup>2</sup>.

Maison fonctionnelle de 117 m<sup>2</sup> comprenant au RDC : entrée, cuisine, séjour avec porte-fenêtre donnant sur le 1<sup>er</sup> jardin, buanderie avec accès au garage, à la terrasse couverte et au 2<sup>ème</sup> jardin ; à l'étage : 4 chambres avec penderie dont une avec sdb et wc privés, 2<sup>ème</sup> sdb, wc. proche commerces et écoles.



# INVESTIM

MAISONS - APPARTEMENTS - PROPRIÉTÉS

DEPUIS PRÈS DE 35 ANS À VOS COTÉS

## ACHAT, VENTE ET LOCATION



L'agence



### Maisons, propriétés, appartements et terrains

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/>





**BLOIS**

**223 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-479

Classe énergie : F



Ravissante petite maison des années 30 d'environ 80 m<sup>2</sup> habitables offrant une belle pièce de vie traversante avec cuisine ouverte et deux chambres. Ce bien de charme situé à proximité de la gare et des commodités bénéficie d'un terrain clos et arboré d'environ 1000 m<sup>2</sup>.



**PROCHE CONTRES**

**650 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-491

Classe énergie : C



Propriété en madrier massif d'env 300 m<sup>2</sup> répartis en de vastes pièces de vie lumineuses et 5 chambres dont 3 de plain pied. Ce bien aux prestations de grande qualité est édifié sur un terrain clos et arboré d'env 1,3 ha bénéficiant d'un environnement calme et champêtre sans nuisance. Un garage attenant et un atelier indépendant complètent ce bien.



**BLOIS**

**112 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-490

Classe énergie : E



Proche du centre ville et des lycées, cet appartement T2 d'env 50 m<sup>2</sup> offre une pièce de vie lumineuse avec cuisine aménagée ouverte et une chambre avec salle d'eau attenante. Ne nécessitant pas de travaux, ce T2 dispose également d'un parking privé au sous-sol. Copropriété comportant 67 lots dont 34 lots d'habitation. Charges annuelles : 751 euros



**VALLÉE DE LA CISSE**

**480 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-489

Classe énergie : C



Dans un village avec commodités, cet ancien corps de ferme du XVI<sup>ème</sup> d'env 330 m<sup>2</sup> restauré avec des matériaux de qualité, dispose d'une vaste et lumineuse pièce de vie ouverte d'env 90 m<sup>2</sup> et de 5 chambres. Plusieurs dépendances tels qu'un atelier chauffé d'environ 200 m<sup>2</sup>, une grange, un ancien pressoir, et 2 caves dont une voûtée complètent ce bien.



**BLOIS**

**421 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-483

Classe énergie : E



Quartier St Nicolas, proche Loire et commodités, maison bourgeoise ayant privilégié l'authenticité dans ses prestations. Parquets, cheminée, plafond mouluré, volets intérieurs sont présents dans cette demeure d'env 170 m<sup>2</sup> répartis en une cuisine ouvrant sur la terrasse, salle à manger, salon, bureau et 4 chambres. Jardin de ville clos de murs.



**BLOIS**

**498 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L02-480

Classe énergie : D



Maison de ville des années 1950 en excellent état, située proche des commodités et offrant une accessibilité aisée à la gare. Édifiée sur 3 niveaux, cette maison à la configuration originale, dispose de pièces de réception lumineuses et traversantes, d'une cuisine ouvrant sur un patio couvert, de 6 chambres et d'un studio indépendant.

**EXCLUSIVITÉ**



**CHATILLON-SUR-CHER**

**54 000 €**

Réf 1150-JM  
Classe énergie : F



La maison principale se compose d'une cuisine, un séjour, une chambre, une salle d'eau. Double vitrage avec volets roulants électriques et radiateurs. Une maison d'amis avec cuisine et séjour, chambre. Sur un terrain clos et arboré 1ha. Viager occupé sur une tête : Madame 75 ans. Bouquet : 54 000 €. Rente viagère : 420€ / mois. Valeur vénale : 230 000 €.

**EXCLUSIVITÉ**



**LAMOTTE-BEUVRON**

**244 000 €**

Réf M-1137  
Classe énergie : D



Longère avec Box 3 chevaux, carrières et Paddocks. Belle propriété de 2,1 hectares entièrement clos. Constitué de 3 chambres, salon salle à manger avec cheminée. Box récents pour 3 chevaux. 2 Paddocks Grange de 70 m<sup>2</sup> - Viager occupé sur 2 têtes : Monsieur 80 ans, Madame 86 ans Bouquet de 244.000 €, pas de rente en complément. Valeur du bien 369.000 €.

**EXCLUSIVITÉ**



**LA-CHAUSSEE-ST-VICTOR**

**38 000 €**

Réf 1136-FM  
Classe énergie : E



Dans quartier agréable. Vue dégagée avec aperçu Loire. Appartement de 55 m<sup>2</sup> avec cave et parking souterrain. Cuisine aménagée, Salon-salle à manger, 1 chambre, Salle d'eau. Aucuns travaux à prévoir, appartement entièrement refait avec belle décoration. Viager occupé sur 1 tête femme de 84 ans, bouquet 38.000 €, rente 310,00€.

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT-AIGNAN**

**42 000 €**

Réf 1062-FM  
Classe énergie : E



Maison de 93 m<sup>2</sup> hab. sur sous-sol de 85 m<sup>2</sup>. Maison en excellent état, parfaitement entretenue, cuisine aménagée, salon, salle à manger de 33 m<sup>2</sup>, 2 chambres, SDB. Sous sol. Agréable jardin entièrement clos et fleuri. Viager occupé sur 2 têtes : Monsieur 75 ans, Madame 81 ans, bouquet 42.000 €, rente 320,00 €. Valeur vénale du bien 165.000 €.



**François Marchand**  
Spécialiste **en viager**, à vos côtés

« **VENDEZ EN VIAGER** »  
« **AUGMENTEZ VOTRE RETRAITE**  
**EN RESTANT CHEZ VOUS** »





35, place de la République - **VENDÔME**

**02 54 80 54 80**

www.vendome-immobilier41.com

SIREN 80981699400010

**NOUVEAUTÉ**



**VENDOME**

**230 780 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 668

Classe énergie : D



Pavillon de 1990, comprenant salon-salle à manger, cuisine indépendante aménagée et équipée. A l'étage 3 chambres, salle de bain douche. Le tout en parfait état. Agréable jardin clos paysagé et arboré. Terrasse carrelée, piscine hors sol, abri de jardin, garage bûcher avec grenier.

**EXCLUSIVITÉ**



**VENDOME**

**84 800 €**

Réf 663

Classe énergie : E



Dans une résidence calme, avec piscine. F2 de plain pied, lumineux, avec terrasse. Cuisine ouverte sur le séjour-salon, chambre avec salle de bain. Place de parking privative. appartement loué.

**EXCLUSIVITÉ**



**VENDOME**

**120 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 667

Classe énergie : NC



Immeuble de 150 m<sup>2</sup> à aménager : 1 studio, 2 x F2 en duplex, maisonnette avec cour. En place un local commercial actuellement loué 400 euro HT/mois



**VENDOME**

**179 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 630

Classe énergie : NC



Un lieu unique à Vendôme. Dans un immeuble ancien, de caractère, entièrement rénové. Appartement F3 mansardé avec plafond cathédrale. Vues sur le cœur historique de la cité et surplombant un bord de Loir.

## Une agence locale & familiale au service de votre bien immobilier

**Les +**

- Interlocuteurs uniques
- Connaissance du marché & secteur
- Agence de proximité

Un bien à vendre  
sur le Vendômois ?  
Rendez-vous à l'agence



35 Pl. de la République - 41100 Vendôme

02 54 80 54 80

www.vendome-immobilier41.com



ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



# Vous avez un projet immobilier ?

Avec dansnosvilles.fr, le site immobilier 100% local, votre projet devient réalité !

UN SITE EDITÉ PAR  
**la Nouvelle République**  
VousNousEnsemble



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

# Domotique

## Des maisons plus intelligentes que nous...



**Avec la multiplication des appareils intelligents et l'accélération de nos connexions internet, boostées par des Wi-Fi toujours plus performantes et des réseaux téléphoniques surpuissants, la domotique repousse sans cesse ses frontières. Visite de la maison de demain, avec les outils d'aujourd'hui.**

### La domotique, c'est quoi ?

Domotique, c'est la contraction entre le mot latin « domus », qui signifie « Maison » et le suffixe « tique », qui est celui des technologies et que l'on retrouve dans « informatique »... Pour simplifier, disons donc que la domotique, c'est l'introduction dans la maison de technologies qui permettent d'automatiser un certain nombre d'actions quotidiennes. Cela peut aller d'actions très simples, comme l'ouverture et la fermeture des volets ou la mise en veille d'appareils électriques, à des choses beaucoup plus sensibles, comme l'ouverture des portes ou le déclenchement d'une caméra de surveillance. Mais la domotique va au-delà. Il ne s'agit pas seulement de connecter son habitat mais bien plus d'offrir à l'habitant de véritables solutions de confort et de sécurité. Comme s'il vivait au cœur d'un robot dévoué à son bien-être





## Combien ça coûte ?

*Les outils domotiques se sont nettement démocratisés. Une box pour une maison particulière coûte selon les modèles, entre 200 et 600 €. Si vous souhaitez automatiser des volets, il faudra remplacer les interrupteurs existants par un module de communication avec la box. Il en coûte environ 50 € par module. Idem pour les éclairages. Le chauffage pourra être piloté via un thermostat central qui coûte environ 200 €. Des détecteurs d'ouverture ou de mouvements sont accessibles pour moins de 100 €. Précisons tout de même que s'il est techniquement possible d'installer tout cela tout seul, se faire accompagner semble tout de même plus prudent pour les personnes novices et/ou peu bricoleuses.*

## Comment ça marche ?

« Le développement de la domotique a été rendu possible par une double révolution, explique Guillaume Tessier, entrepreneur tourangeau, fondateur du site objetdomotique.com. La première, c'est celle de la démocratisation de l'accès à internet, qui est aujourd'hui présent dans pratiquement tous les foyers. La seconde, c'est l'avènement des smartphones et de leurs applications, qui permettent de créer un lien direct et constant entre la personne et sa maison. » Une box et un téléphone c'est, en effet, la formule magique de la domotique.

Cette révolution, évidemment, n'a pas échappé aux fabricants de nos objets quotidiens. Aujourd'hui, la quasi-totalité des produits qui entrent dans nos maisons, qu'ils concernent nos loisirs, notre confort ou notre sécurité, peuvent être connectés. De la télévision au réveil, en passant par le convecteur électrique ou le volet roulant, tout est « intelligent » et est nativement en mesure de communiquer avec une box reliée à internet. « Le deuxième mouvement que l'on observe, poursuit Guillaume Tessier, c'est que les outils sont de plus en plus faciles à utiliser, intuitifs et, qu'en plus, il sont de plus en plus abordables financièrement. »

La connexion d'objets qui agissent selon des protocoles définis, c'est la première grande application de la domotique. C'est celle que l'on connaît. Mais, si on veut se projeter un peu, il est possible de définir les contours de la maison de demain. Un habitat doté d'un serveur agissant un peu comme un cerveau et qui, en fonction de nos habitudes, serait en mesure de s'auto-gérer et d'assurer, sans que nous n'ayons à nous en soucier, notre confort et notre sécurité. Cela, en ordonnant à nos objets du quotidien, en temps réel, les actions qui s'imposent. Ce n'est pas de la science-fiction. Dans nos voitures, mais aussi sur nos réseaux sociaux ou sur nos sites de commandes par internet, les algorithmes sont déjà capables d'anticiper nos besoins ou nos désirs. Pas forcément pour le meilleur, il est vrai.





## Domotique

Des maisons plus intelligentes que nous...



### Quelques applications

« Si la domotique se résume à une série de gadgets technologiques, elle ne va intéresser qu'un tout petit nombre de geek qui, en plus, s'en lasseront vite et voudront rapidement du nouveau, explique Guillaume Tessier, fondateur tourangeau du site objetdomotique.com. Si, en revanche, elle offre de véritables solutions pour notre confort et notre sécurité au quotidien, alors, elle va s'imposer et devenir incontournable. » Voici quelques exemples d'applications, simples et qui changent vraiment la vie quotidienne. Imaginez...

#### La serrure connectée

Vous arrivez devant votre porte. Vous avez les bras chargés de courses. Juste au moment où vous arrivez devant elle, la porte s'ouvre d'elle-même. Normal : l'application installée dans votre portable (lequel est géolocalisé) a indiqué au serveur qui dirige votre maison que vous arrivez. La maison sait que vous êtes là : elle vous ouvre la porte.

#### La clé électronique

Votre meilleur ami passe dans la région. Il vous appelle, demande s'il peut passer vous voir. Vous êtes en déplacement, et vous ne rentrerez que dans quelques heures. Pas de problème : vous lui envoyez une clé électronique par simple sms. Il pourra ouvrir la porte sans soucis et vous serez averti de son arrivée par une notification. Et si vous avez envie de lui donner une clé permanente, pas de problème, c'est possible aussi.

#### Le chauffage connecté

Votre résidence secondaire est agréable, mais un peu fraîche hors saison. Quand vous prenez la route pour vous y rendre, vous activez le mode « J'arrive » et vous programmez la durée de votre séjour. Le chauffage se met en route pour atteindre la température optimale à votre arrivée. Il se remettra hors gel après votre départ.

#### Les volets roulants

Vous avez envie de faire acte de présence pour déjouer une éventuelle surveillance ou simplement de faire entrer la lumière pour vos plantes vertes ? Facile et programmable en quelques clics.

#### Des yeux chez vous

Vous êtes un peu stressé à l'idée d'être absent un peu longtemps de votre maison. Jetez un coup d'œil sur vos caméras de surveillance intérieures ou extérieures. Elles sont consultables de n'importe où.

#### Le ménage à l'improviste

Votre meilleur ami (encore lui !) arrive à l'improviste. Vous êtes au travail. Vous voulez que tout soit parfait pour son arrivée et la vôtre. Vous n'avez qu'à déclencher le mode ménage et votre aspirateur-robot va s'occuper des poils de chien.



### Et dans l'ancien, ça marche aussi ?

L'installation d'un système domotique n'est pas lié à l'âge de votre habitat. Tous les équipements que l'on est amené à utiliser dans les maisons, aujourd'hui, existent en version connectée. Donc, une maison ancienne peut tout à fait passer à la domotique, par le biais d'une rénovation. Dans une construction neuve, c'est évidemment possible aussi, mais il faut bien s'assurer avant de se lancer dans le projet que l'architecte qui vous accompagne vous suit bien dans cette démarche. Un projet de domotique, cela se conçoit de façon globale et cela peut impacter certains choix de produits.

Il est, en particulier, important de veiller à l'aspect évolutif du système que l'on installe. Il convient de choisir la solution la plus ouverte possible qui permettra d'ajouter, ensuite, de nouveaux appareils venus d'univers ou de constructeurs différents. Et cela même si les serveurs aujourd'hui sur le marché sont de plus en plus capables de communiquer avec plusieurs protocoles. « Ce qui est certain, conclut Guillaume Tessier, fondateur du site objetdomotique.com, c'est que les freins à l'installation d'un système domotique ne sont plus d'ordre technique. Il faut surtout un peu d'appétence pour rendre encore plus connectés des outils qui le sont déjà. »



### L'internet des objets

C'est la grande tendance de l'époque : les produits de consommation que nous achetons, dans le domaine des loisirs, mais aussi de la santé, par exemple, sont presque toujours conçus pour être associés à une application à télécharger sur votre smartphone. La multiplication de ces objets peut rendre le tout, finalement, inutilisable. La domotique, c'est justement l'art de connecter l'ensemble de ces appareils à un serveur unique, central, qui sera votre seule interface. Programmable à votre image.

### Les trois piliers de la domotique



Nombreuses et même infinies dans ses applications concrètes, la domotique intervient principalement dans trois domaines : la sécurité de la maison et de ses habitants, le contrôle de la consommation d'énergie et le confort des habitants.

#### La sécurité

Un système domotique vous préviendra de toute intrusion dans votre maison, par le canal qui vous correspond (sms, mail, appel téléphonique...). Ainsi alerté, vous pourrez voir en direct ce qui se passe chez vous en prenant le contrôle des caméras de surveillance que vous aurez installées chez vous.

Mais la sécurité, c'est aussi celle des habitants. Par exemple, le déclenchement d'une alarme incendie via

un détecteur de fumée, peut activer un scénario qui ouvre les volets, déverrouille les portes ou allume toutes les lumières pour permettre aux habitants de réagir vite et bien.

#### L'énergie

La domotique permet, en connectant les différents compteurs à votre serveur de suivre en temps réel votre consommation d'électricité, mais aussi d'eau ou de gaz. Évidemment essentiel pour savoir où sont les économies à réaliser. Cela vous permet également de détecter les éventuelles fuites.

#### Le confort

Par la programmation d'un certain nombre de scénarios, qui correspondent à des moments de votre vie quotidienne, vous pouvez vous simplifier considérablement l'existence. Le réveil est réglé sur 8 h ? Vous pouvez demander à ce que les volets s'ouvrent 5 minutes avant, que la température monte dans la salle de bain ou que la radio s'allume pour votre petit déjeuner... Le soir, en rentrant, quand vous arrivez à une certaine distance de votre maison, un scénario d'accueil peut vous permettre d'entrer dans un intérieur qui semble vous attendre : votre playlist qui démarre, l'éclairage que vous aimez.

Dans votre prochain magazine :

**BALCONS,  
VÉRANDA,  
JARDINS  
D'INTÉRIEUR,  
LA NATURE  
À PORTÉE DE  
MAIN.**

# Logement, immobilier, fiscalité...

## Plongée dans les programmes des candidats



**L'élection présidentielle est le moment où sont rebattues les cartes des grands sujets qui touchent à la vie quotidienne des Français. Le logement n'échappe pas à la règle. Dans la version 2022, il est abordé sous trois aspects principaux : la fiscalité, l'accès au logement et la transition énergétique. Tour d'horizon des propositions des principaux candidats.**

Le logement ne fait pas partie des sujets qui font la Une des programmes électoraux. C'est encore plus vrai cette fois-ci, tant les thèmes les plus discutés lors de la campagne présidentielle actuelle en sont éloignés. Et pourtant, se loger correctement et accéder à la propriété demeurent parmi les préoccupations majeures des Français. On le sait, dans les périodes de crise ou d'incertitude, la pierre est le refuge traditionnel de l'épargne. Le logement est aussi un marqueur social très fort et une part importante de ce que les familles espèrent transmettre aux générations suivantes. Ainsi, et même si tous les programmes ne sont pas finalisés et que la liste des candidats n'est pas définitivement arrêtée, il est instructif de se plonger dans les documents et les déclarations de campagne sur ce sujet de fond.



## Et la location ?

Du côté de LR, on entend mettre en place une loi pour garantir les droits des propriétaires et pour lutter contre les occupations illicites. Marine Le Pen propose, elle, de créer un Fonds de Garantie des Loyers pour sécuriser les revenus. Quant à Yannick Jadot, il annonce la mise en place d'une assurance universelle des loyers. « Chaque propriétaire devra, comme c'est le cas avec une automobile, s'assurer contre les risques d'impayés et les obligations de caution et de garantie imposées aux locataires seront supprimées », indique-t-il dans une tribune publiée dans le journal *Le Monde*. Par ailleurs, un consensus semble se faire jour à gauche pour renforcer l'encadrement des loyers, là où le marché est tendu.

## Une France de propriétaires

Valérie Pécresse a choisi le logement comme thème de l'un de ses premiers déplacements de campagne, le 7 février à Champigny-sur-Marne. Lors de cette visite, elle a renouvelé sa promesse : « chaque année, 500 000 nouveaux logements seront mis sur le marché », dont 375 000 dans le parc privé. Pour cela, elle entend « engager un choc de simplification en créant une procédure unique pour les grandes opérations d'aménagement et en ramenant de 18 à 6 mois le délai de traitement des recours en matière d'urbanisme ». Pour faciliter la construction dans les zones rurales, Valérie Pécresse propose de lever les entraves à la construction dans les bourgs et les villes moyennes en laissant la main aux maires.


Le prêt à taux zéro serait pérennisé et même généralisé à l'ensemble du territoire et renforcé dans les zones rurales. Cela s'accompagne du rétablissement de l'APL accession, qui facilite le remboursement d'un prêt immobilier. Enfin, pour faciliter l'accession à la propriété des jeunes, la candidate LR propose de mettre en place un « bail solidaire ». En contrepartie d'un loyer, les personnes ont la possibilité d'acquérir un bien en dessous de sa valeur de marché.

La vision est différente du côté écologiste. Yannick Jadot entend répondre à la pénurie de logements par « la réfection de patrimoines anciens ou la transformation d'immobilier de bureaux en habitation ». L'objectif affiché est le « zéro artificialisation nette d'ici à 2050 ». « Jamais plus, nous ne laisserons la bétonisation gagner face au vivant et les PLU bioclimatiques seront généralisés », affirme le candidat écologiste, qui annonce que chaque programme neuf sera soumis à un objectif zéro-carbone et devra comprendre des espaces extérieurs.

A l'extrême droite, Marine Le Pen propose des prêts immobiliers « portables », qui permettrait de vendre un bien sans avoir fini de le rembourser et de transférer la dette sur un autre bien. La candidate du RN propose également que « l'État garantisse à chaque couple qui aura son 1<sup>er</sup> enfant d'adosser à un prêt immobilier un prêt d'appoint de 50 000 à 100 000 € à taux zéro en fonction des revenus. »


Début février, Emmanuel Macron défendait son bilan en matière de logement, lors d'un débat avec le secrétaire général de la Fondation Abbé Pierre. Il rappelait que 2,2 millions de logements ont été autorisés à la construction au cours de son quinquennat (le chiffre était de 2,1 millions lors du quinquennat précédent) et ce, en dépit de la crise sanitaire. Même tendance pour les mises en chantier : 2 millions sous le quinquennat Macron, contre 1,8 million sous François Hollande.





## Logement, immobilier, fiscalité...

### Plongée dans les programmes des candidats



## *Passoires climatiques : qui va payer ?*

C'est LE grand sujet qui a agité le monde de l'immobilier en 2021 et qui pèse fortement sur les propositions des candidats. La loi dite « Climat et résilience » a imposé un calendrier très strict pour mettre fin à ce que l'on appelle les « passoires climatiques ». Dès 2025, les logements les plus énergivores ne pourront plus être mis en location.

Marine Le Pen est la seule candidate à avoir clairement exprimé son opposition à cette mesure. Elle estime que « bannir 2,5 millions de logements du parc locatif pour des raisons énergétiques est un contre-sens ». Elle préconise de baisser la TVA sur l'énergie de 20 à 5,5 % pour aider les familles à financer les aménagements de leur logement.

A gauche (candidat écologiste inclus), l'accent est mis en priorité sur la question du financement des travaux de rénovation énergétique. Pour Yannick Jadot, l'ambition est de « réduire de moitié la facture énergétique des logements. » Concrètement, cela devrait passer par la création d'un « vaste service public décentralisé chargé de mettre en œuvre un plan massif de rénovation des logements et bâtiments ». Le candidat écologiste entend y consacrer 10 milliards d'euros par an. Le programme annonce la rénovation des cinq millions de passoires thermiques françaises dans les 10 ans grâce à l'avancée complète des travaux pour les ménages modestes et l'obligation de rénovation des locations.

Anne Hidalgo, candidate socialiste propose, elle, la mise en place d'une « prime climat à la pierre » pour aider les ménages à financer les travaux d'économie d'énergie. Elle promet le zéro avance de trésorerie pour les propriétaires au moment des travaux, grâce à un préfinancement public couvrant jusqu'à 100 % des coûts de rénovation thermique et d'acquisition des équipements.

Fabien Roussel, candidat communiste, met en avant une mesure du même esprit, avec la mise en place d'une obligation de rénovation énergétique des logements d'ici à 2040 et de rénovation globale des passoires thermiques d'ici à 2030, sans reste à charge pour les plus modestes. Là encore, l'enveloppe s'élève à 10 milliards par an.





# DÉCOUVREZ

**votre futur terrain  
à bâtir viabilisé !**

Montbazon  
Sainte-Maure-de-Touraine  
Cheillé  
Villaines-les-Rochers



52, Bd Heurteloup  
TOURS

02 47 05 78 68  
[www.negocim.fr](http://www.negocim.fr)

### Plein feux sur les logements sociaux

Sans surprise, les candidats situés à la gauche de l'échiquier insistent sur la construction de logements sociaux. Jean-Luc Mélenchon propose d'en construire 200 000 par an, soit un million sur l'ensemble du quinquennat. Chez Anne Hidalgo, la jauge est placée à 150 000 par an. Du côté du communiste Fabien Roussel, on annonce la création d'un nouveau service public national qui aura pour rôle, entre autres, de financer la construction de logements sociaux en « cassant le monopole des majors du BTP et de faire de cette manière baisser les loyers et les charges. »

Valérie Pécresse, elle, prévoit de relancer la construction des logements sociaux, en réduisant la TVA sur la construction de 10 % à 5,5 %.

Marine Le Pen propose de construire 100 000 logements sociaux par an, dont 20 000 en faveur des étudiants et des jeunes travailleurs. La candidate du RN précise qu'elle entend appliquer pour leur attribution le principe de la « priorité nationale ». « Se sont d'abord, en priorité, les Français, et particulièrement les Français modestes qu'il faut loger », résume-t-elle. Eric Zemmour, lui, estime qu'il y a trop de logements sociaux en France et a qualifié sur France-Inter le 7 février dernier, les HLM de « terres d'islamisation de notre pays ». Il prône donc la fin de la loi SRU qui impose la construction de logements sociaux dans les villes de plus de 3 500 habitants.



### Et demain ?

Des promesses de campagne à leur traduction dans les tables de la loi, il y a évidemment bien du chemin. Pour autant, dans le domaine de l'immobilier, de son financement et, donc, de ses implications fiscales et financières, les divergences de vues sont bien réelles. Et les orientations bien différentes d'un candidat à l'autre. Deux points semblent pourtant faire consensus (à peu de choses près) : la nécessité d'améliorer la qualité environnementale des logements et celle d'offrir à chaque Français la possibilité de se loger dignement.



d'exonérer d'impôt les donations familiales pour permettre aux parents et grands-parents de donner 100 000 €, sans impôt, par enfant tous les 10 ans.

Une mesure destinée, en partie, à « mettre le pied à l'étrier aux futurs propriétaires... » A cela s'ajoute la quasi suppression des droits de succession, à travers un abattement de 300 000 € sur le patrimoine immobilier, en vue de faciliter la conservation des biens familiaux. La candidate du RN propose, enfin, de supprimer l'Impôt sur la fortune Immobilière (IFI) et de la remplacer par un impôt sur la fortune financière.

Le ton n'est, évidemment, pas du tout le même de l'autre côté de l'échiquier politique. Yannick Jadot, candidat d'Europe Ecologie-Les Verts (EELV) souhaite la création d'un impôt de solidarité sur la fortune (ISF) climatique, une idée également présente dans le programme de la socialiste Anne Hidalgo et de l'insoumis Jean-Luc Mélenchon. Dans le programme de Yannick Jadot, cet impôt « taxera les patrimoines supérieurs à deux millions d'euros et comportera un bonus-malus selon l'impact des actifs financiers et immobiliers sur le climat ».

Jean-Luc Mélenchon, prévoit également une hausse des droits de succession sur les plus hauts patrimoines et la mise en place d'un plafond de 12 millions d'euros, au-delà duquel la transmission serait impossible. « Au-delà de 12 millions, on prend tout », a-t-il résumé sur le plateau de France 2.

### A chacun sa fiscalité

Le chapitre de la fiscalité est de ceux où les différences partisans sont les plus nettes. Notamment lorsqu'il s'agit de la transmission du patrimoine familial, immobilier ou autre. Dans son interview au Parisien, le 4 janvier dernier, le président Macron s'est dit favorable à une réforme des droits de succession. « Je ne fais pas partie de ceux qui pensent qu'il faut augmenter les droits de succession à tout-va, au contraire », a-t-il déclaré. Il estimait nécessaire de rendre plus facile la transmission familiale, notamment pour les plus modestes, sans aller plus dans le détail de la réforme envisagée.

Valérie Pécresse, elle, est plus précise. La candidate LR entend supprimer les droits de succession pour 95 % des Français, une mesure évidemment incitative à l'investissement immobilier.

Même direction du côté de Marine Le Pen qui propose

Dans votre prochain magazine :  
**MARCHÉ DU NEUF : FAUT-IL CRAINDRE LA PÉNURIE ?**





# PORTES OUVERTES 11-12-13 MARS 2022

Visitez votre prochaine maison !



Projet  
sur-mesure



Rapport  
qualité-prix



Suivi de chantier  
rigoureux



Accompagnement  
administratif



Flexibilité



**EVOLVE CONSTRUCTION • 39 RUE DES BOISSIÈRES • 37210 PARCAY MESLAY**  
SUIVEZ LE FLÉCHAGE - VENDREDI DE 14H À 18H - SAMEDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H - DIMANCHE DE 9H À 12H

**EVOLVE**  
CONSTRUCTION

**MAISONS CONTEMPORAINES  
ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

Maître d'œuvre à  
**TOURS & BLOIS**

**WWW.MAISONS-EVOLVE.FR 02 47 86 37 09 contact@maisons-evolve.fr**

# QUIDINVEST

Investissements Immobiliers

## QUIDINVEST

VOUS APPORTE UN SERVICE PROFESSIONNEL  
À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES  
ET DE VOTRE PROJET IMMOBILIER.



IMMOBILIER NEUF RÉSIDENCE PRINCIPALE & SECONDAIRE  
avec un accès à **2 500** programmes à prix directs promoteurs



DÉFICALISATION VIA L'IMMOBILIER :  
Pinel, Malraux, Monuments Historiques, Déficit Foncier, Censi-Bouvard



INVESTISSEMENT LOCATIF PATRIMONIAL :  
Nue-Propriété & LMNP



IMMEUBLES DE RAPPORT & APPARTEMENTS LOUÉS



FINANCEMENT IMMOBILIER VIA PARTENAIRES NATIONAUX



ASSISTANCE À LA LIVRAISON ET SUIVI DES LEVÉES DES RÉSERVES



GESTION ET GARANTIES LOCATIVES SPÉCIFIQUES



DÉCLARATION ANNUELLE DES IMPÔTS

07 49 67 22 67 • [jmjoly@quidinvest.fr](mailto:jmjoly@quidinvest.fr)

Exclusivement sur RDV du lundi au samedi 09 h - 19h

**DERNIÈRES DISPONIBILITÉS :  
SPACIEUX T4 AU DERNIER ÉTAGE !**



## **TOURS VIVALDI**

### **Rue des Bordiers**

- GRANDS T4 avec balcon ou terrasse
- 2 parkings sous-sol et cuisine équipée
- Dernier étage
- Situation privilégiée entre Tours Nord la Loire et Saint-Cyr-sur-Loire
- Proximité du tramway

**Renseignements et vente :**

**ECI PROMOTION**

134 avenue de Grammont - 37000 Tours  
catherine.royer@eci-promotion.fr

**02 47 66 65 54**



**ATARAXIA**

17, Boulevard Béranger - 37000 Tours

**02 47 21 85 02**



**ECI PROMOTION**

En co-promotion avec :

**ataraxia**

**PROMOTION IMMOBILIÈRE**

# MAISONS

*Concept*

COMPLICE DE VOS PROJETS



**JOUE-LES-TOURS**  
02.47.280.200

**CHINON**  
02.47.93.17.66

**TOURS**  
02.47.29.00.57

**LOCHES**  
02.47.59.10.78

*"Faites construire la maison de vos rêves avec Maisons Concept"*

[www.maisons-concept.com](http://www.maisons-concept.com)

# Avoir une maison pas comme les autres ?

Votre projet est unique, nos maisons aussi !

Nos



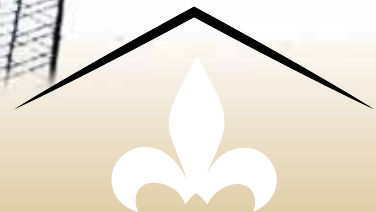
Sécurité  
Prix  
Exclusivité  
Qualité  
Originalité  
Performance



Rendez-vous  
sur notre site

114 A, Route Nationale  
41260 La Chaussée-Saint-Victor

02 54 78 02 61



Maisons du  
**Blaisois**  
Constructions de Style

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



## TOURS NORD

Spacieuse Maison récente ~240 m<sup>2</sup>, garage 3 voitures, piscine couverte. Entrée, vaste séjour, terrasse, cuisine A/E, chambre, douche. À l'étage : 4 chambres, bains. Studio. Salle de jeux avec cuisinette et accès indépendant (possible bureaux). Proche commerces, tram, écoles. Classe énergie en cours. **1 144 000 € FAI** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 100 000 € hors honoraires). Réf T2876



## TOURS CENTRE

Exceptionnel loft de 213,10 m<sup>2</sup> (LC) dans résidence (30 lots) avec terrasse SUD et 3 parkings. Réception ~80 m<sup>2</sup> et espace cuisine A/E, cellier, bureau, 4 chambres, douche, bains. Charges annuelles ~3 300€. Classe énergie : C. **699 000 € FAI** Honoraires inclus charge acquéreur 3,70% TTC (Prix 674 000 € hors honoraires). Réf T2857



## TOURS BERANGER

Superbe Hôtel Particulier ~270 m<sup>2</sup> avec dépendance et jardin SUD avec accès vélos. Porche d'entrée, salon, salle à manger avec boudoir, cuisine A/E. Aux étages : 9 chambres, bureau, 2 bains, 2 douches. Cave. Maison d'amis. Classe énergie : D. **1 290 000 € FAI** Honoraires inclus charge acquéreur 3,2% TTC (Prix 1 250 000 € hors honoraires). Réf T2872



## FONDETTES

Magnifique Maison d'Architecte ~360 m<sup>2</sup> édifée sur un parc ~ 4 000 m<sup>2</sup> et ~2,1ha de prairie. Entrée, réceptions, terrasse SUD, cuisine A/E avec salle à manger, 6 chambres, douche avec Hammam, 3 bains. Piscine, spa. Maison d'amis. Garage. Cave à vin. Possibilités de 3 gîtes. Classe énergie C. **1 123 200 € FAI** Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 1 080 000 € hors honoraires). Réf T2915



## CORMERY

Ravissante longère d'environ 350 m<sup>2</sup> avec un espace détente, piscine couverte, édifée sur un terrain d'environ 2 900 m<sup>2</sup>. Classe énergie C. Réf T2867



## TOURS BERANGER

Remarquable appartement avec éléments d'époque de grande qualité (moultures, cheminées, boiseries, parquets) de 247,10 m<sup>2</sup> (LC) dans un immeuble de caractère (15 lots) avec jardin et garage. Charges annuelles d'environ 1 000 €. Classe énergie D. Réf T2831



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



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