

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

## Moins de passoires en Indre-et-Loire

Achat, vente d'un  
terrain.  
*Comment calculer  
le vrai prix ?*

Logement  
non-décent !

*Locataires, bailleurs :  
que faut-il faire ?*

Parole d'expert  
*par Fabrice  
DROUET*



# ESTIMER VOTRE BIEN VOUS FAIT PEUR ?

RASSUREZ-VOUS, VOTRE ESTIMATION  
EST OFFERTE SUR SIMPLE APPEL !

BIEN  
CHEZ  
SOI



02 47 31 16 16



02 47 60 22 15



02 47 70 12 70

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com

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



# PENSEZ CITYA IMMOBILIER POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

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



**125 000 €** Réf TAPP496563

## TOURS

A VENDRE, Quartier des Deux Lions, au rez-de-chaussée d'une petite copropriété récente : Appartement deux pièces avec séjour et sa cuisine ouverte donnant sur une agréable terrasse à l'arrière du bâtiment. Côté nuit, une chambre, une salle de bains et un WC séparé. Parking. DPE D.



**205 000 €** Réf TAPP492221

## TOURS

RARE - BEL APPARTEMENT 3 PIÈCES LUMINEUX AVEC TERRASSE ET PARKING. Entrée, une belle pièce de vie donnant sur la terrasse ainsi qu'une cuisine fermée aménagée et équipée. Deux chambres ainsi qu'une salle de bains complètent le bien. Une grande terrasse. DPE B.



**110 000 €** Réf TAPP504052

## TOURS

IDEAL INVESTISSEMENT LOCATIF - RUE D'ENTRAIGUES. Situé au 3<sup>ème</sup> étage d'une petite copropriété avec ascenseur, vous serez séduits par son emplacement exceptionnel et sa luminosité. DPE D - Charges : 807€/an - Lots : 21.



**216 000 €** Réf TMAI139782

## TOURS

BELLE MAISON DE PLAIN PIED DE 80 M2 AVEC JARDIN ET GARAGE Découvrez cette belle maison de 80 m<sup>2</sup> et de 348 m<sup>2</sup> de terrain. Une entrée, un salon séjour, deux chambres, une cuisine aménagée pouvant être ouverte sur le séjour, une salle d'eau. Véranda chauffée et garage. DPE D



**135 000 €** Réf TAPP509372

## TOURS

Opportunité à saisir ! Charmant T1 de 34 m<sup>2</sup> idéal pour les investisseurs. Cet appartement séduira par son agencement fonctionnel et son emplacement stratégique, composé d'une entrée, pièce de vie, cuisine A/E, salle d'eau WC. Copropriété 154 lots, charge de 650,00 euros/an. Classe Energie E. Réf. 275

## TOURS

CITYA CHARLES GILLE vous propose cette maison de 5 pièces au calme de 120,5 m<sup>2</sup> et de 400 m<sup>2</sup> de terrain à Tours (37100). Elle compte un séjour de 25 m<sup>2</sup>, quatre chambres et une cuisine équipée. Elle comporte aussi une salle de bains et deux toilettes. Un chauffage alimenté au gaz y est installé. Une terrasse et un jardin sont également présents pour de l'espace complémentaire appréciable. C'est une maison avec un étage datant de 1975. Pour votre véhicule, elle dispose d'un garage. Classe énergie D. Réf. 154



**299 000 €** Réf TMAI137820



8 bis rue du Docteur Herpin  
**02 47 31 16 16**  
sgti.contact@citya.com



40 boulevard Béranger  
**02 47 70 12 70**  
beranger.contact@citya.com



32 rue Charles Gille  
**02 47 60 22 15**  
charlesgille.contact@citya.com



## TOURS

COUP DE CŒUR POUR CET APPARTEMENT 3 PIÈCES LUMINEUX AVEC CHEMINÉE ET BALCON. Appartement T3 de 77 m<sup>2</sup>. Il est orienté à l'est-ouest. Vous serez séduits par son beau salon séjour avec cheminée fonctionnelle donnant sur un agréable balcon ainsi que sa cuisine ouverte aménagée et équipée. Deux grandes chambres très cosy complètent le bien. DPE D

Réf TAPP480364

**148 000 €**

## TOURS

Hyper centre de Tours découvrez cet appartement de 2 pièces au calme de 40 m<sup>2</sup>. Il est situé au 2<sup>ème</sup> et dernier étage et comporte un séjour, une chambre, une cuisine et une salle d'eau. L'appartement est actuellement loué 5616€/an. Copropriété de 8 lots, charge 520,00 euros/an. Classe Energie E. Réf. 287



Réf TAPP501051

**125 000 €**



## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement Exceptionnel, 4 pièces de 98 m<sup>2</sup> dernier étage, terrasse 45 m<sup>2</sup>. Belles prestations. Séjour, cuisine aménagée et équipée, 2 chambres. 2 places de parking. copropriété comporte 31 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2 416,00 euros/an. Honoraires à la charge du vendeur. DPE C

Réf TAPP461780

**432 000 €**

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



**389 000 €** Réf TMAI137561

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Belle maison idéalement située. Cette maison se compose : Au rdc : une entrée donnant sur une pièce principale, une cuisine A/E, 3 chambres, une salle de bain, un WC Accès direct au sous-sol est possible du rez-de-chaussée. Au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres, une salle d'eau et WC. Sous-sol complet. Pour profiter des beaux jours, la maison comporte un jardin. Côté Est et Ouest, il y a deux surfaces gazonnées, tandis qu'au Nord et au Sud, vous aurez deux terrasses. Classe Energie D. Réf 218.



**193 000 €** Réf TAPP493901

## TOURS

Appartement à rafraîchir de 3 pièces de 74,44 m<sup>2</sup> composé d'une pièce de vie, cuisine A/E, salle de bain, 2 chambres, WC et balcon. Le bien est soumis au statut de la copropriété, copropriété 34 lots, charge de 1 540,00 euros/an. Classe Energie D Réf. 192



**84 000 €** Réf TAPP503399

## CHAMBRAY-LÈS-TOURS

Appartement 1 pièce de 29 m<sup>2</sup>. Il offre une atmosphère lumineuse et agréable. Il comprend une kitchenette fonctionnelle et une salle de bains. L'un des atouts majeurs de cet appartement est sa terrasse de 2,5 m<sup>2</sup>. Vendu loué. Copropriété de 345 lots, charges 1179€/an, Classe Energie D - 193

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Découvrez cet appartement de 4 pièces de 85,91 m<sup>2</sup>. Ce grand appartement offre un salon séjour, trois chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Copropriété de 77 lots, charges 3162€/an, CLASSE ENERGIE : D - 233.0



**221 000 €** Réf TAPP497151



**132 000 €** Réf TAPP503249

## TOURS

Appartement T2 de 40 m<sup>2</sup> offrant une cuisine ouverte, une chambre spacieuse et une salle de bains moderne. Copropriété de 56 lots, charges 420€/an, Classe Energie D.



**421 000 €** Réf TMAI139207

## TOURS

Maison 97 m<sup>2</sup> Prébendes. Un séjour, une cuisine A/E, 2 chambres. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la quote-part budget prévisionnel 1 600,00 euros/an. Honoraires à la charge du vendeur. Montant estimé des dépenses annuelles entre 820 et 1 170 euros. Garage. DPE C

# sommaire

OCTOBRE

## Ancien

### Logement non décent !

Locataires, bailleurs :  
que faut-il faire ?



6

## À consulter

### les annonces des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

22 Le fichier AMEPI

25 Loir-et-Cher

## Parole d'expert

12 par Fabrice DROUET

## Parole de Notaire

14 Mariés ou pas, comment  
acheter en couple ?

## ACTU DU MOIS

### Moins de passoires en Indre-et-Loire



16

## Neuf

Achat, vente d'un terrain.  
Comment calculer le vrai prix ?



28

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 : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES VAL DE LOIRE  
n°221 du 03 Octobre au 06 Novembre 2023

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



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



# Agence SIMON

depuis  
1972

## AMBOISE

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

## VOUVRAY / ROCHECORBON

7, rue de la République  
02 47 52 67 28

## ST-CYR/LOIRE

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

## BLÉRÉ

33, rue du Pont  
02 47 23 29 14

### Amboise

378 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC  
360 000 € hors honoraires

**VUE DÉGAGÉE**



Maison début du 20<sup>ème</sup> comprenant entrée, salon/séjour avec parquet et cheminée insert, bureau, cuisine aménagée avec terrasse, S/bains, chambre. A l'étage : 2 chambres, Sd'eau. S-sol : buanderie, cave, garage 2v, bûcher, chaufferie, atelier, puits dans le sous-sol - terrain 1374 m<sup>2</sup> clos et arboré. DPE: E. Réf 825A. Tél : 02 47 30 51 56

### Montlouis

695 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,51 % TTC  
665 000 € hors honoraires

**VOLUMES, LUMINOSITÉ ET CALME**



Maison aux prestations soignées : entrée avec vestibule/chambre, cuisine a/e, salon/sam avec cheminées, plafond cathédrale et grande mezzanine, 2 chbres. Très belle pièce esprit Jardin d'hiver. En Souplex : Studio indépendant 28m<sup>2</sup>. Garage dble. Très beau jardin clos et paysager aux essences variées et fruitiers de 2081m<sup>2</sup>. DPE: C. Réf 745A Tél : 02 47 30 51 56

### Tours, Sainte Radégonde

437 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,30 % TTC  
415 000 € hors honoraires



Adorable maison années 30 : Entrée, grande pièce de vie avec bow window, parquet et cheminée, cuisine, bureau, 2 chambres, S/bains, belle terrasse couverte avec pergola. Au 1<sup>er</sup> étage : mezzanine, chambre avec sdb/wc. S-sol complet en rez de jardin avec garage... Joli jardin en espalier paysager - DPE EN COURS. Réf 882A. Tél : 02 47 30 51 56

### Vouvray

367 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC  
350 000 € hors honoraires



Exceptionnel Maison lumineuse de plain pied de 115 m<sup>2</sup> comprenant entrée séjour avec cheminée cuisine A/E véranda SDE 3 chambres et pièce à aménager. Terrasse. Dépendance. Garage. Le tout sur un terrain paysager clos de 1453 m<sup>2</sup> dont une partie en pente A VOIR ABSOLUMENT DPE : E. Réf 777. Tél : 02 47 52 67 28

### 20 min de Tours

296 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,71 % TTC  
280 000 € hors honoraires

**EXCLUSIVITÉ !**



Bel ensemble immobilier avec beaucoup de potentiel comprenant Une maison d'habitation avec séjour et sa cheminée insert, une cuisine Salle à Manger. A l'étage : palier, 3 chambres SDE/WC, dressing. En RDJ : 2 chambres dont 1 avec sdb, cave. En annexe : Une grange et une écurie avec grenier au dessus. Une autre grange. Une ancienne écurie 2 puits. Le tout sur 1,6 hectare. DPE : E. Réf 680. Tél : 02 47 52 67 28

### Vouvray

144 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7,04 % TTC  
135 000 € hors honoraires



A 5 min du Bourg Maison ancienne semi troglodyte pleine de Charme et d'Authenticité comprenant salon ouvert sur cuisine, salle d'eau, WC et à l'étage : chambre en mezzanine. Petit jardin devant. Chauffage poêle à granulés. A voir absolument !!! DPE : F. Réf 742. Tél : 02 47 52 67 28

### Tours Nord

462 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,00 % TTC  
440 000 € hors honoraires

**LA CAMPAGNE À LA VILLE..!**



Charmante maison de 2003 avec piscine. Elle offre en rdc : Entrée, Salon-séjour avec poêle et donnant sur terrasse S/O, Cuisine neuve équipée et son arrière cuisine, Chambre avec SDE privative. A l'étage : Palier, 3 chambres parquetées dont une avec dressing, SDB Garage et jardin clos sans vis à vis.. Réf 904. Tél : 02 47 46 24 80

### 5 min de Tours

1 660 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,40 % TTC  
1 590 000 € hors honoraires



Charme de l'ancien pour cette Propriété du XIX<sup>ème</sup> implantée sur un parc d'un hectare clos. Maison principale de 345 m<sup>2</sup> sur 3 nvx comprenant de belles pièces de réception, avec cheminée, 6 chambres, grenier et cave. Nbreuses dépendances dont maison d'amis rénovée de 110 m<sup>2</sup>, garage, grange avec grenier... DPE : F. Réf 862. Tél : 02 47 46 24 80

### Saint-Cyr-sur-Loire

580 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,45 % TTC  
550 000 € hors honoraires

**EXCLUSIVITÉ !**



Maison de style tourangeau implantée sur terrain clos et arboré de 1700 m<sup>2</sup>. Hall d'entrée, salon séjour traversant, cuisine indépendante et son arrière cuisine. chambre et SdB. A l'étage, un palier, 2 chambres, S/bains et dressing. S-sol complet avec grd garage et cave. DPE : E. Réf 851. Tél : 02 47 46 24 80

### Montlouis Centre

444 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,50 % TTC  
429 000 € hors honoraires



Montlouis Centre, toutes commodités à pied: Belle maison d'architecte d'environ 145 m<sup>2</sup> habitables ouverte sur un joli jardin paysagé clos et arboré de plus de 400m<sup>2</sup>. Grande pièce à vivre de plus de 50 m<sup>2</sup> avec baies vitrées ouvertes sur le jardin. 4 Chambres dont 2 en RDC. Commerces et école à pied. Réf 861. Tél : 02 47 23 29 14

### Proche Bléré

439 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,52 % TTC  
420 000 € hors honoraires



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

### Montrichard Centre Ville

65 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 12,07 % TTC  
58 000 € hors honoraires



Tous commerces à pied. Appartement de 36 m<sup>2</sup> en cours de rénovation au 1<sup>er</sup> et dernier étage d'une maison 19<sup>ème</sup> en tuffeau. Lumineux Pièce à vivre 21 m<sup>2</sup>, salle d'eau, chambre 11,5 m<sup>2</sup> à l'étage. Les plus : Pas de copropriété, jardinet privatif +/-30 m<sup>2</sup>, cave. Eau, électricité et assainissement en place... Réf 892. Tél : 02 47 23 29 14

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



# Logement non-décent !

## Locataires, bailleurs : que faut-il faire ?



**La notion de décence est très importante quand on loue un logement, pour le locataire, bien sûr, mais aussi pour le bailleur. Et, de plus en plus nettement, la performance énergétique joue un rôle majeur de ce point de vue.**

### Non-décence et indignité

Pour commencer, nous allons préciser un peu les choses. Il existe plusieurs notions pour qualifier des logements en mauvais état. Elles ne recouvrent pas les mêmes situations et n'appellent pas les mêmes réponses. En effet, il ne faut pas confondre un logement non-décent avec un logement indigne. La non-décence est une notion définie par la loi SRU de décembre 2000, précisée par les décrets d'application parus en 2002. Un litige sur cette notion est un litige d'ordre privé. Il concerne le propriétaire et son locataire. En revanche, la notion d'indignité est régie par la loi et relève des autorités administratives, maire, président d'EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) ou préfet.



## Surface

*La règle de base c'est qu'un logement n'est pas considéré comme décent s'il n'offre pas au moins 9 m<sup>2</sup> pour une personne seule. On parle parfois de 20 m<sup>3</sup>, mais, dans les faits, c'est bien la surface qui prévaut. Et, franchement, quand on voit ce que représente un espace de 9 m<sup>2</sup>, on se dit que c'est bien le minimum... En colocation, la surface minimale est de 16 m<sup>2</sup> pour deux personnes. Pour chaque colocataire supplémentaire, il convient d'ajouter 9 m<sup>2</sup>. Et, bien sûr, balcon, terrasse, véranda et autres réduits sanitaires sont exclus du calcul.*

Pour qu'un logement soit considéré comme décent, il doit remplir un certain nombre de critères précis. Le premier, bien évidemment, c'est la sécurité et la santé des locataires. Cela concerne en premier lieu ce que l'on appelle le clos et le couvert. En gros, le logement doit permettre à son occupant d'être protégé des éléments extérieurs comme la pluie et le vent, par exemple. Cela implique une toiture étanche, mais aussi des huisseries en état de fermeture et correctement isolées.

La sécurité concerne aussi les équipements intérieurs, comme les garde-corps des escaliers, par exemple. Idem pour les systèmes d'eau et d'électricité qui doivent être conformes aux normes de sécurité.

Le logement loué doit permettre d'évacuer correctement l'humidité qui est nocive pour la santé et donc, permettre une bonne aération de l'espace. Dans le même ordre d'idée, un logement loué ne peut pas être borgne. Il est impératif de disposer d'un éclairage naturel suffisant. Enfin, cela va sans dire mais cela va encore mieux en le disant, on ne doit pas constater la présence d'animaux nuisibles. Des rats qui se baladent derrière votre placard, ça n'est pas décent...

## De la sécurité et du confort

A ces éléments de sécurité s'ajoutent, bien sûr, des impératifs liés au confort. Le premier concerne le chauffage. Le locataire doit pouvoir obtenir une température d'au moins 18° dans toutes les pièces. Le logement doit donner accès à l'eau potable et avec un débit suffisant pour la vie quotidienne. Idem pour l'évacuation des eaux usées, qui doit être correctement assurée. Le logement doit être équipé d'un coin pour la toilette, avec de l'eau chaude et permettant l'intimité. Quant aux WC ils doivent être éloignés de la cuisine (qui doit être équipée d'appareils de cuisson) et des pièces où sont pris les repas. Mais ils peuvent tout à fait être à l'extérieur du logement en lui-même, à condition d'être facilement accessibles. Enfin, le logement doit être correctement éclairé, avec des équipements en bon état de marche.





## Logement non-décent ! Locataires, bailleurs : que faut-il faire ?



### *La décence énergétique*

Peu à peu, le critère de la performance énergétique a été intégré à la notion de décence des logements. Voici, en trois dates, l'histoire d'une évolution qui n'est sans doute pas terminée...

#### **2015 : la loi TECV**

Pour la première fois, la loi Transition énergétique pour la croissance verte, dite « loi TECV » intègre le critère énergétique dans la notion de décence. On peut lire : « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

Les décrets d'application de la loi ajoutent aux critères de décence des éléments liés à l'étanchéité à l'air des portes, fenêtres et cheminées. C'est là qu'apparaissent aussi les obligations liées à l'aération correcte des locaux et à la lutte contre l'humidité ambiante.

#### **2019**

La loi relative à l'énergie et au climat introduit un critère de performance énergétique minimale « défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an ». Ce premier seuil est défini, pour la France métropolitaine, à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

#### **2021**

La loi Climat et résilience crée sept classes de performance énergétique pour les logements, de A pour « Extrêmement performant » à G pour « Extrêmement peu performant ». Le seuil instauré par la loi de 2019 est supprimé au profit des références des étiquettes du DPE. La notion de décence des logements loués s'inscrit dès lors dans un calendrier précis. Le spectre du « logement décent » va donc se réduire progressivement : de A à F à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, de A à E à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028, de A à D à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034.

Concrètement, les logements classés en G, F et E ne seront plus considérés comme « décents » et ne pourront donc plus être loués.

Il est à noter que cette réglementation s'applique à tous les logements loués à titre d'habitation principale, vides ou meublés, ainsi qu'au HLM. Précisons également que cela s'applique au moment du renouvellement ou de la reconduction du bail. La mise en application sera donc progressive.

# B

## Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,  
Immobilier parisien

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

### En vente en Touraine



Aux abords d'un village et dans un parc de 2,9 ha avec étang, un moulin fondé en titre dont l'origine remonte au 17<sup>e</sup> s.  
Ref 659025 - DPE D/D Vente en exclusivité - 980 000 €

### En vente près de Tours



Aux portes de Tours, face à la Loire, une demeure du 18<sup>ème</sup> siècle et ses dépendances  
Ref 584683 - DPE C/D Vente en exclusivité - 980 000 €

### En vente proche de Tours



Au cœur d'un village proche de Tours, une maison et ses dépendances dans un jardin foisonnant  
Ref 549515 - DPE C/C 695 000 €

### 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 €

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

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

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



# Logement non-décent !

## Locataires, bailleurs : que faut-il faire ?

### La FAQ des logements non-décents

La notion de non-décence implique des conséquences très concrètes pour le locataire comme pour le bailleur. Pour vous y retrouver, voici notre FAQ.

#### Comment savoir si mon logement est décent ?

La plupart des constatations liées aux critères de décence peuvent se faire à l'œil nu (présence d'animaux nuisibles, défaut de ventilation...). Il existe pour vous aider une grille d'auto-évaluation que vous pouvez vous procurer auprès de la CAF ou de l'Adil. Pour ce qui est de la performance énergétique, vous la connaissez, puisqu'un DPE vous a été fourni avant la signature du bail. C'est obligatoire depuis 2007.

#### Puis-je arrêter de payer les loyers si mon logement n'est pas décent ?

Non, pas du tout. Le propriétaire doit mettre son bien en conformité avec les critères de décence, mais cela ne dispense pas le locataire de s'acquitter de ses obligations. Seule une décision de justice peut lui permettre de suspendre les paiements. En passant, le locataire doit bien s'assurer que le problème n'est pas de son ressort. Un état d'humidité peut venir d'une aération bouchée ou d'un joint défectueux. C'est à lui d'effectuer ces menues réparations.

#### Comment obliger le propriétaire à réaliser la mise en conformité ?



La première chose à faire, c'est de tenter de régler les choses à l'amiable. Il convient donc d'informer le propriétaire soit verbalement soit par courrier. Si un accord est trouvé, il est prudent de le consigner par écrit pour que tout le monde soit bien d'accord sur la nature des travaux et leur calendrier. Si la demande n'est pas suivie d'effet, on peut la renouveler par lettre recommandée. En cas de blocage, on peut faire appel à la commission départementale de conciliation qui va entendre les deux parties et tenter de trouver une solution. En cas de nouvel échec, le

locataire peut saisir le juge du tribunal des contentieux et de la protection. Il devra, bien entendu, apporter la preuve de la non-décence du logement en fournissant les attestations et les documents nécessaires. Le tribunal peut condamner le propriétaire à effectuer les travaux et, éventuellement, assortir cette obligation d'une astreinte.

#### Quelles sont les conséquences de la non-décence sur le versement des allocations logement ?

Pour toucher des allocations logement, il faut louer un logement décent. Si le logement ne répond pas aux critères de décence, le locataire doit en informer la Caf qui va vérifier ou faire vérifier cet état par un professionnel. En cas de non-décence constatée, l'organisme le notifie au locataire et au propriétaire. Le versement de l'allocation logement est suspendu et les sommes sont mises en réserve. Durant cette période, le locataire continue à payer le loyer, mais amputé de la part liée à l'allocation. Le propriétaire dispose de 18 mois maximum pour faire les travaux. Si le logement est de nouveau considéré comme décent avant l'expiration du délai, les sommes retenues au titre de l'allocation logement sont versées au propriétaire. Si le délai est expiré (sauf en cas de dérogation), elles sont définitivement perdues et le propriétaire ne peut pas demander au locataire de verser le complément ni résilier le bail pour ce motif.



### C'est commencé !

On le sait, les logements les plus énergivores, ceux classés G+ et que l'on appelle les « superpassoires » sont considérés comme non-décents depuis le 1er janvier 2023. Ils représentent environ 2 % des logements, soit 712 000 unités (chiffres de l'Observatoire national de la rénovation énergétique). A partir de 2025, l'ensemble de la classe G sera concerné, soit environ 7 % des résidences principales en France.

Dans votre prochain magazine :  
**DOSSIER SPÉCIAL !**

BARNES Centre vous accompagne en Val de Loire, dans vos projets de vente, recherche et estimation d'appartements, hôtels particuliers, propriétés et châteaux.



## TOURAINE – JOLIE PROPRIÉTÉ DE CAMPAGNE

Située à proximité du charmant village de Montrésor bénéficiant de toutes les commodités, cette propriété est un magnifique ancien corps de ferme situé au cœur d'un parc clos d'environ 1 hectare. Agrémenté d'une grande mare, d'un potager, d'un verger et d'une agréable piscine chauffée, le domaine bénéficie d'un environnement verdoyant, paisible, sans nuisance.

Les différents bâtiments sont disposés en cour carrée, sur le modèle des fermes traditionnelles de Touraine et offrent :

- Une maison principale entièrement rénovée (maison typique tourangelle en pierre de tuffeau) d'environ 180 m<sup>2</sup>, avec 4 chambres et de beaux volumes de réception.
- Un gîte rénové avec 2 chambres, un espace salon avec cuisine américaine (environ 60 m<sup>2</sup>).
- Une première grange tenant lieu de salle de jeux et de salle de réception, rénovée également (environ 140 m<sup>2</sup> au sol) et un étage avec une belle charpente apparente, à aménager.
- Une seconde grange tenant lieu de garage ainsi qu'un atelier, des anciennes soues, remises, hangar et divers stockages complètent cette propriété. *DPE C/A.*

Prix HAI : 750 000 € (Honoraires à la charge du vendeur)

Bien présentée par Aurélie HERLORY (EI) +33 (0)6 10 83 08 24 – [a.herlory@barnes-international.com](mailto:a.herlory@barnes-international.com).



BARNES Centre

Les champs de Salbris | 41300 Salbris  
+33 (0)7 52 04 22 73 | [centre@barnes-international.com](mailto:centre@barnes-international.com)  
[www.barnes-proprietes-chateaux.com](http://www.barnes-proprietes-chateaux.com)



## PAROLE D'EXPERT

par Fabrice DROUET

# L'évolution du marché de la construction individuelle

### *Peut-on vraiment parler d'une crise de la construction individuelle actuellement ?*

Oui, je pense qu'il n'y a pas d'autre mot. Aujourd'hui, le marché national est en baisse d'en moyenne 30 % par rapport à l'année dernière. Cela est dû au ralentissement économique et aux incertitudes politiques, bien sûr, mais aussi aux problèmes de financement.

Les prêts sont de plus en plus compliqués à obtenir et les taux de plus en plus élevés. A cela s'ajoutent de nouvelles normes d'efficacité énergétique qui sont très contraignantes et aussi très coûteuses.

Et pour couronner le tout, nous avons des délais et des demandes administratives qui n'en finissent plus de s'allonger et de se complexifier.

### *Y a-t-il des causes plus profondes à cette situation ?*

Il y a une tendance lourde et une volonté politique qui vise à favoriser les logements collectifs à la construction individuelle. L'objectif, c'est l'arrêt de l'étalement urbain. Cela fait 26 ans que je suis sur ce marché et j'ai vu son évolution.

Auparavant, on construisait une maison sur un terrain de 1 500 m<sup>2</sup> ou 2 000 m<sup>2</sup>. Ensuite, sur ce même terrain, on a construit deux maisons. Puis, on a décidé que 500 m<sup>2</sup> étaient suffisants et la même surface a pu accueillir trois maisons. Et, aujourd'hui, on préfère y construire un immeuble avec 25 logements. On profite donc des infrastructures existantes pour éviter de « bétonner » les espaces verts.



### *Cela a-t-il des conséquences sur les maisons elles-mêmes ?*

Oui, la surface des maisons ne cesse de se réduire. Les budgets des acquéreurs ne sont pas extensibles et ils sont souvent contraints de limiter la surface habitable pour pouvoir financer leur projet.

Les dessinateurs et concepteurs se réinventent pour proposer aux clients des espaces encore plus optimisés. Les techniques de construction évoluent également pour satisfaire les nouvelles normes environnementales.

### *Et pourtant, les Français rêvent toujours de faire construire leur maison...*

Oui, c'est vrai et toutes les études le confirment. Les français continuent de rêver d'être propriétaires. La grande majorité souhaite faire construire leur maison. La façon de vivre change. Les surfaces des terrains et des maisons se transforment. A nous de nous réadapter à ces nouveaux modes de vie.

## Solutions

**Il est primordial de stimuler la demande de construction individuelle (et collective) par des incitations fiscales. Il faut également assouplir les réglementations administratives et les obligations sur l'efficacité énergétique. L'accès au foncier doit également être facilité. Enfin, il faut renforcer la coopération entre les différents acteurs de l'industrie immobilière, les politiques et les partenaires financiers.**

# DEMEURES DE LOIRE

70 Rue du Château d'Eau  
37530 Chargé

02 47 30 30 42

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



**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS VELPEAU**

**289 475 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.26% TTC (Prix 275 000 € hors honoraires)

Maison quartier Velpeau de 4 pièces avec jardin et grand garage comprenant une pièce à vivre, deux chambres et une cuisine. Possibilité d'aménager les combles. A remettre au goût du jour. Proche de la place du marché et des commerces.  
Classe énergie : E Réf VM300-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 0661107575

**EXCLUSIVITÉ**



**FONDETTES**

**323 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.19% TTC (Prix 310 000 € hors honoraires)

Cette maison accueillera votre famille et vos amis avec ses 6 chambres et son jardin arboré. Un garage pouvant accueillir 2 véhicules est un vrai plus. Belle opportunité d'habiter Fondettes.  
Classe énergie : E Réf 22

Xavier CUVIER ☎ 0668301261

**NOUVEAUTÉ**



**MARRAY**

**157 600 €** Honoraires charge vendeur

Au cœur du village de Marray, au nord du département, découvrez cette maison de 130 m<sup>2</sup>, à rénover selon vos projets. Toutes les prestations anciennes ont été conservées.  
Classe énergie : E Réf 14

Hakim ABBES ☎ 0760103434

**COUP DE COEUR**



**THILOUZE**

**352 760 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% TTC (Prix 335 000 € hors honoraires)

Au cœur de la vallée de l'Indre si cher à Balzac superbe maison avec matériaux de qualité, offrant un vaste séjour, une cuisine équipée, une chambre en rdc, 4 chambres à l'étage, un vaste sous-sol le tout...  
Classe énergie : D Réf 9

Xavier CUVIER ☎ 0668301261

**EXCLUSIVITÉ**



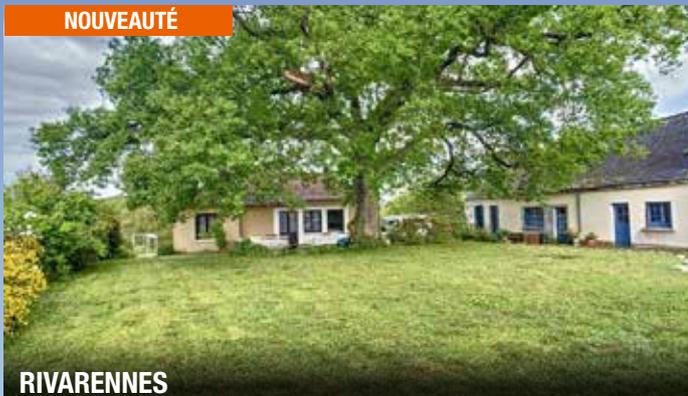
**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**149 100 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6.50% TTC (Prix 140 000 € hors honoraires)

Découvrez à Joué-lès-Tours cet appartement de 3 pièces de 62 m<sup>2</sup>. Il bénéficie d'une exposition sud-ouest et d'un balcon. Ascenseur et place de parking. Etat impeccable. Rénovation de qualité faite il y a 2 ans.  
Classe énergie : E Réf VA1984-ALUCHON

Louis ALUCHON ☎ 0661107575

**NOUVEAUTÉ**



**RIVARENNES**

**409 000 €** Honoraires charge vendeur

Découvrez cet ensemble de deux maisons de 250 m<sup>2</sup>. Maison se composant d'une première habitation habitable de 110m<sup>2</sup>, et d'un second bâtiment type longère à réhabiliter et un chais complètement récent. Ecole primaire dans le village.  
Classe énergie : NC Réf 10

Hakim ABBES ☎ 0760103434

**COUP DE COEUR**



**RIVARENNES**

**89 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5.95% TTC (Prix 84 000 € hors honoraires)

Grand T3 de 60 m<sup>2</sup> avec grenier et cave offrant de beaux volumes avec une pièce de vie de 26 m<sup>2</sup>, sa cuisine aménagée et 2 chambres avec dressing et sa salle d'eau en duplex qui lui donne un charme certain. Centre bourg proche commerces.  
Classe énergie : E Réf 17

Hakim ABBES ☎ 0760103434

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



## Mariés ou pas, comment acheter en couple ?

**Les modalités d'un achat immobilier à deux dépendent de la situation du couple : êtes-vous mariés, pacsés, en concubinage ? Dans chaque cas, vous devez envisager les conséquences d'un décès ou d'une séparation.**



### *Quand un couple marié achète son logement, le bien devient-il commun ?*

C'est le cas si le couple n'a pas établi de contrat de mariage et est donc placé sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts. Et cela, quel que soit l'époux qui rembourse effectivement le prêt.

Il peut en être autrement si l'un des conjoints apporte des fonds propres, qui proviennent

par exemple de ses économies accumulées avant le mariage, d'une donation ou d'un héritage. Dans ce cas, il peut se ménager la preuve de l'origine personnelle des fonds en faisant établir par le notaire une déclaration d'emploi. Cela lui permettra, en cas de divorce, de revendiquer la propriété du bien s'il l'a entièrement financé. Si une partie du prix est payée par un emprunt ou des économies communes, il aura droit à ce que l'on appelle une récompense, ce qui lui permettra de récupérer sa mise.

### *Qu'en est-il si le couple est marié sous le régime de la séparation de biens ?*

Dans le cas d'époux séparés de biens, chacun sera propriétaire à hauteur de la part indiquée dans l'acte d'acquisition. Il est conseillé de quantifier cette quote-part en fonction de la participation réelle de chacun, en termes d'apport et de remboursement du prêt. A défaut, des conflits pourraient apparaître en cas de divorce. Même si le sujet est délicat, n'hésitez pas à l'aborder et à prendre conseil auprès d'un notaire.

### *Quelle est la situation des couples pacsés ?*

La plupart des couples pacsés sont placés sous un régime séparatiste. Dans ce cas, les modalités d'un achat immobilier sont proches de celles des époux séparés de biens, mais ils doivent également anticiper les conséquences d'un décès. En effet, les partenaires d'un pacs ne sont pas héritiers l'un de l'autre. Le PACS ne confère aucune vocation successorale. Cependant les partenaires bénéficient en matière de succession de la même fiscalité que des couples mariés. La solution est que chacun établisse un testament pour léguer sa part à l'autre. A défaut, le survivant se retrouverait en indivision avec les héritiers de l'autre, par exemple ses enfants d'une première union ou ses père et mère.

## *Les concubins peuvent-ils acheter ensemble ?*

**Bien sûr, mais au regard de la loi ils sont des étrangers. La question de la protection du survivant est ici importante. Si le défunt lui a légué sa part (par testament), le survivant souffrira d'une fiscalité douloureuse et devra s'acquitter des droits de succession à hauteur de 60% de l'actif reçu (les époux et les partenaires de pacs en sont exonérés). En plus de l'indivision, certains montages (SCI, tontine...) peuvent parfois être mis en place, avec l'aide du notaire. À moins d'envisager d'officialiser son union !**

**NOUVEAUTÉ**



**SACHÉ**

**1 880 000 €**

Honoraires charge vendeur



Réf 37653

Classe énergie : D

Propriété à vendre à Azay-le-Rideau. Emplacement de rêve dans la campagne sans voisin proche, au milieu de son parc de 5 ha, vue sur étang. Court de tennis et une piscine Olympique. Habitation principale, maison d'amis, dépendances et hangar. Verger et exploitation agricole possible, adapté aux chevaux.

**NOUVEAUTÉ**



**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**200 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.66% TTC**

(Prix 189 280 € hors honoraires)

Réf 37651

Classe énergie : D



Maison de PLAIN PIED 75m<sup>2</sup> Joué les Tours quartier Beaulieu Franc palais. 2 chambres garage jardin 490m<sup>2</sup>, garage et grenier sur le dessus. Maison très saine, à moderniser. La maison se situe à 2 min de la rocade ouest sans en avoir les nuisances, dans un quartier agréable et facile d'accès.

**NOUVEAUTÉ**



**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**409 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 37652

Classe énergie : C



Belle opportunité, maison 4 chambres sous sol et 1500m<sup>2</sup> de jardin Maison de 125m<sup>2</sup> 4 chambres, sur sous-sol (garage). A la limite de Ballan-Miré, sur la commune de Joué les Tours, dans une rue TRES calme et prisée, à deux pas des services et commodités.

**NOUVEAUTÉ**



**SAINT-CYR-SUR-LOIRE**

**85 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**6.25% TTC**

(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 37655

Classe énergie : NC



Fonds de commerce. Vous avez toujours rêvé de posséder votre propre salon de coiffure? Ne manquez pas cette opportunité exceptionnelle! Situé au cœur de Saint-Cyr-Sur-Loire, à 5min de Tours centre et à proximité de l'avenue de la tranchée. Le salon offre 60m<sup>2</sup> avec un spacieux espace de travail et de réception climatisé, un WC séparé, un espace de stockage.

**NOUVEAUTÉ**



**LOUANS**

**270 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.39% TTC**

(Prix 256 200 € hors honoraires)

Réf 37641

Classe énergie : D



Pavillon rustique au cœur de Louans Maison de 177 m<sup>2</sup> environ, 4ch, 7 pièces et piscine. Situé à 30 minutes de Tours, à 10 minutes de l'A10, entre Sorigny, Saint-Branches et Le Louroux (réputé pour ses étangs et randonnées). Terrain de 1400 m<sup>2</sup>, piscine 8X4, puits avec pompe.

**À SAISIR**



**FONDETTES**

**533 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 37599

Classe énergie : D



Fondettes proximité centre, au calme, proximité des commerces, écoles, collèges et bus, idéal emplacement pour famille avec enfants ou retraités, à 10 min de Tours centre, bus à pied. Maison de 2004 sur un terrain clos et arboré de 720 m<sup>2</sup> environ, d'une surface habitable de 175m<sup>2</sup>, 7 pièces dont 6 chambres et 1 bureau. En annexe, un garage.

**BAISSE DE PRIX**



**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**285 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 37633

Classe énergie : D



Maison individuelle sur sous sol, beau jardin, Joué Les Tours Beaulieu-Epend - A 5 min de la rocade, 5 mn de Tours et tous commerces. Maison de 124 m<sup>2</sup> environ, 4 chambres dont 1 suite en SS, 2 wc, 1 SDB, 1 SDE, cuisine et cuisine d'été, grand cellier et cave, double garage. 1140m<sup>2</sup> de terrain.



## Actus du mois

ACTU SUR 37

### Moins de passoires en Indre-et-Loire

En France, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, les logements classés G représentaient 8,4 % du parc locatif (source ministère du développement durable). Les classes F, qui seront interdites à la location à partir de 2028 sont 11,4 %, soit un taux de passoires thermiques de 19,8 %. Un logement sur cinq quand même... Ce sont les classes D qui sont majoritaires (32 %), suivies des classes E (23,3 %).

#### Qu'en est-il en Indre-et-Loire ?

Une étude du marché immobilier à l'automne 2023 montre que sur les biens proposés à la location dans le département, moins de 3 % affichent une étiquette G et à peine plus de 6 % une étiquette F. Les classes D représentent 42 % de l'ensemble. Des chiffres qui, pour autant, ne reflètent pas la réalité du parc immobilier. En effet, les propriétaires d'un bien classé

F ou G anticipent actuellement la réglementation et sortent d'eux-mêmes leur logement du marché. Soit pour effectuer les travaux et les remettre à niveau, soit pour tenter de les vendre.

D'ailleurs, si l'on regarde les annonces à la transaction, la photo est assez différente. On passe à presque 5 % de biens classés en G et plus de 8 % en F. Soit une moyenne de 13 % de passoires thermiques. Un chiffre plus important mais qui reste inférieur à la moyenne nationale. Ce chiffre est plus bas à Tours (4 % de G et 7 % de F) ce qui, là aussi, recoupe les tendances nationales qui indiquent que les passoires sont moins nombreuses dans les grandes villes et dans les secteurs les plus riches.

ACTU SUR 36

### Dans l'Indre, des terrains peu chers

Les prix des terrains restent très sages dans le département de l'Indre. En France la moyenne nationale s'élève à 90 €/m<sup>2</sup>, pour une enveloppe globale d'un peu plus de 85 000 € pour un terrain constructible.

Dans l'Indre, on se situe plutôt autour de 15 €/m<sup>2</sup>, pour une enveloppe totale qui ne dépasse pas les 30 000 € en valeur médiane. Naturellement, le tarif est plus élevé lorsque l'on s'approche des agglomérations. A Châteauroux ou dans sa périphérie proche, il faut compter au moins 60 €/m<sup>2</sup> pour un terrain constructible. Certaines parcelles particulièrement bien situées peuvent même approcher la barre des 100 €/m<sup>2</sup>. Du côté d'Issoudun, les parcelles se négocient autour de 50 €/m<sup>2</sup>, pour des prix qui avoisinent souvent les 50 000 €. Dans les secteurs ruraux, on trouve de vastes terrains qui comprennent

des zones de PLU différentes, une partie constructible et une autre en forêt, par exemple. Dans ce type de configuration, on regardera le prix global, le tarif au mètre carré n'ayant pas grande signification. Un tel terrain, dans le secteur d'Argenton, par exemple, peut se négocier autour de 30 000 €.

On peut également acquérir, dans le département de l'Indre, de très belles propriétés de chasse de plusieurs hectares, sur lesquelles on pourra construire la bâtisse de son choix. Le prix peut aller de 150 000 €, exceptionnellement, beaucoup plus.

ACTU SUR 41

### L'habitat, un salon à Vendôme

Le traditionnel salon de l'habitat s'est tenu à Vendôme, du 17 au 20 septembre dernier. Un événement où il est aussi beaucoup question d'immobilier. L'occasion, bien sûr, de faire le point sur le marché dans le secteur.

Les professionnels croisés par nos confrères de La Nouvelle République dans les allées du salon affichent leur confiance, en dépit d'une conjoncture difficile. « Le Vendômois ne connaît pas de crise de l'immobilier », rassurent sur leur stand, Tony Charneau et Thomas Gréard, conseillers chez LGM Immobilier.

Le marché vendômois et, par extension, le marché en Loir-et-Cher, est comme partout, sorti de l'euphorie de l'après-covid où des acquéreurs franciliens pouvaient acheter des biens à des prix très élevés et, parfois, sans même les avoir visités.

Les prix, à Vendôme, se situent, en moyenne à 1 850 €/m<sup>2</sup> et autour de 1 000 €/m<sup>2</sup> à Montoire-sur-le-Loir.

Les acheteurs, actuellement, sont essentiellement locaux et ils se positionnent principalement sur des résidences principales. Les investisseurs sont toujours présents, mais de façon plus discrète et ils se positionnent surtout si des biens sans trop de travaux. Il y a également une demande pour les terrains de loisirs, et ce même si les coûts de construction de maison individuelle sont toujours au plus haut. Le marché de la résidence secondaire, qui avait connu un net regain ces dernières années, est, en revanche, un peu dans l'attente.



**Une large gamme  
de produits sur l'ensemble  
du département**

## **APPARTEMENTS / MAISONS**

- + Prix compétitifs
- + Large gamme de produits
- + Pas de frais d'agence
- + Accompagnement personnalisé
- + Achat sécurisé



**Contactez notre équipe  
02 47 87 14 96**

[service.ventes@valtourainehabitat.fr](mailto:service.ventes@valtourainehabitat.fr)

**Contactez M. De Faria  
06 59 67 86 89**

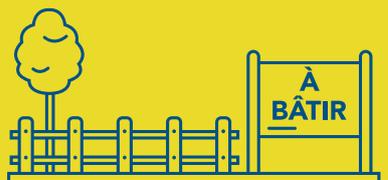
[ventes.terrains@valtourainehabitat.fr](mailto:ventes.terrains@valtourainehabitat.fr)

## **TERRAINS À BÂTIR**

- + 100 % viabilisés
- + Libres de constructeur

BEAUMONT-LOUESTAUT  
LANGEAIS  
MANTHELAN  
MARCILLY-SUR-MAULNE  
MARCILLY-SUR-VIENNE  
MONTLOUIS-SUR-LOIRE

NOTRE-DAME-D'OÉ  
SAINT-ÉPAIN  
SAINT-FLOVIER  
SAINT-ROCH  
SEMBLANÇAY  
SEPMES



**Découvrez toutes nos offres sur  
[www.valtourainehabitat-vente.fr](http://www.valtourainehabitat-vente.fr)**



**EXCLUSIVITÉ**



**LA RICHE**

**308 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.41% TTC**  
(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf 210LR  
Classe énergie : D



Une charmante maison de ville vous accueille avec au RDC : une entrée avec placard, une belle pièce de vie ouverte sur la terrasse et le jardin plein Sud, une cuisine fermée, un dégagement vers un WC, une chambre et une salle d'eau privative. A l'étage, un pallier avec placard dessert 3 ravissantes chambres (dont 2 avec placards), une salle de bains et des WC séparés. Garage.

**EXCLUSIVITÉ**



**LA RICHE**

**168 000 €**

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

Réf 275ER  
Classe énergie : D



Maison de ville construite en 2021 comprenant au RDC une pièce de vie avec cuisine A/E + salon. WC séparés. Au 1<sup>er</sup> étage, un bel espace de nuit. avec une salle d'eau avec douche et lavabo. Terrasse extérieur. Superficie totale de la maison.

**EXCLUSIVITÉ**



**JOUE LES TOURS**

**105 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf AP201  
Classe énergie : E



Proche des commerces et des commodités, venez découvrir cet appartement situé au deuxième étage sur quatre. Il offre une entrée, une cuisine aménagée et équipée avec arrière cuisine, un salon donnant sur un balcon plein sud, une chambre, une salle de bains avec WC. Une cave complète l'ensemble. Parking aisé au pied de la résidence.

**EXCLUSIVITÉ**



**LA RICHE**

**504 000 €**

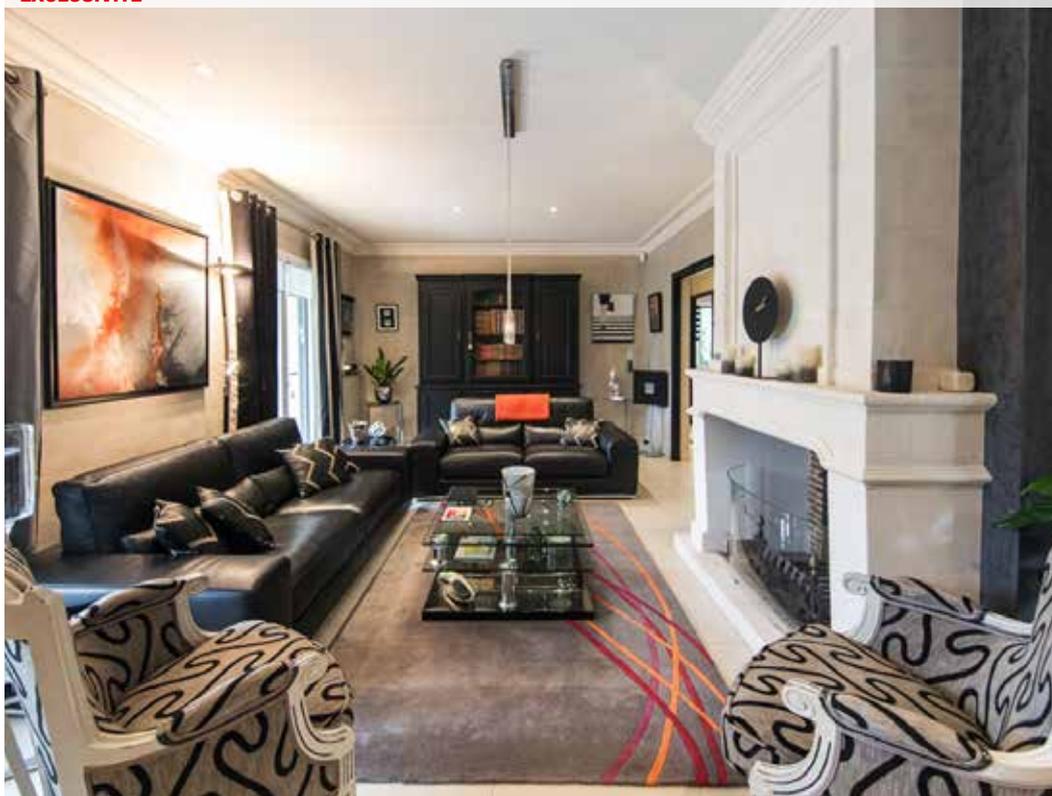
Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 480 000 € hors honoraires)

Réf 197LR  
Classe énergie : B



Très belle maison de 2012 construite sur une parcelle de terrain de plus de 1700 m<sup>2</sup>. Au RDC : pièce de vie, WC, cuisine aménagée et équipée, cellier/buanderie, une suite parentale (chambre avec placard/dressing et salle de bains douche et baignoire privative). A l'étage : 3 chambres, une salle de bains et WC. Grand garage. Grande terrasse plein Sud.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**748 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 720 000 € hors honoraires)

Réf 211LR  
Classe énergie : D



Belle maison avec de très belles prestations. Au rez-de-jardin : une belle pièce de vie avec un espace piscine intérieure, salon salle à manger avec cheminée, une cuisine A/E, une chambre, WC. A l'étage : 2 grandes chambres avec placards, un dressing, une belle salle d'eau et WC séparés.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**480 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10199  
Classe énergie : D



Appart situé dans un des quartiers les plus recherchés de TOURS, comprenant un gd séjour lumineux donnant sur sa terrasse, une cuisine A/E, 3 chbres avec possibilité d'en créer une 4ème, d'une cave et d'un box en ss. Proche commerces, écoles, tram et gare. Résidence sécurisée avec ascenseur. Copro de 47 lots (Pas de procédure en cours). Chges/an : 2548€.

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT CYR SUR LOIRE**

**415 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10185  
Classe énergie : D



Idéalement situé dans le quartier prisé de Cottage Park, venez découvrir cette charmante maison des années 50 entièrement rénovée, composée d'une grande pièce de vie lumineuse, d'une cuisine, d'une chbre, d'une sde et d'un wc. A l'étage, 2 chambres dont une suite parentale avec sde et dressing, et un bureau ! Pour parfaire l'ensemble un ss complet !

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT CYR SUR LOIRE**

**454 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10160  
Classe énergie : D



Exceptionnelle ! le charme et le calme de la campagne au cœur de Saint Cyr. Cette charmante maison vous offre une vie de plain pied, elle se compose d'un salon-séjour traversant avec accès direct au jardin, d'une cuisine indépendante et de 2 chbres. En ss une 3ème chbre et son dressing, un grand salon et une sde. A découvrir sans tarder !

**EXCLUSIVITÉ**



**AMBOISE**

**270 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10195  
Classe énergie : D



A 8 mn du Château ! Venez découvrir ce pavillon qui vous permet une vie de plain-pied. Au rdc une belle pièce de vie traversante vous accueille, vous donnant un accès direct au jardin, une cuisine ouverte, une sdb et 2 chbres. A l'étage, un grand palier dessert 2 chbres, un bureau et une sde. Un gge pour la voiture et un beau jardin pour les loisirs.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**223 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10175  
Classe énergie : A



Ce bel appartement de Type 3 est situé dans la résidence 'les Jardins D'Alletes' et comprend : un grand séjour avec cuisine ouverte, 2 chambres, une sdb, un wc, mais également une superbe terrasse, un balcon et un parking sécurisé en ss. Il est proche des commodités. Copro de 92 lots (pas de procédure en cours). Chges/an : 1280€.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**140 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10173  
Classe énergie : D



Appart. de type 1 rénové au coeur du quartier historique de Tours dans une petite copro. sécurisée et pleine de charme. A proximité des commerces, du tram, de la faculté et de la place Plumereau. Il se compose d'une belle pièce de vie avec cheminée, d'une cuisine A/E, d'une sde et d'un WC. Copro de 8 lots (Pas de procédure en cours). Chges/an : 752€.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**99 900 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10189  
Classe énergie : D



Venez découvrir cet appart lumineux avec vue panoramique sur Tours et sur le Cher. Il comprend un gd séjour avec une cuisine équipée, une chbre, une sde avec baignoire, un wc, une cave et une place de parking. Vendu loué, idéal investisseur avec une rentabilité de plus de 6 %. Copro de 120 lots (Procédure en cours). Chges/an : 2200€.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**150 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 10198  
Classe énergie : C



Bel appart T2 idéalement situé au dernier étage et à proximité des transp. en commun, des commerces et des écoles. Il dispose d'une gde pièce de vie avec cuisine ouverte, d'une belle chbre, d'une entrée, une sde et d'un wc ! Pour parfaire l'ensemble, un balcon et une place de parking. Copro de 99 lots (Pas de procédure en cours). Chges/an : 860€.

**EXCLUSIVITÉ**



**LA VILLE AUX DAMES**

**269 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.65% TTC**  
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf B-E2SY6T  
Classe énergie : E



Proche commerces, école et gare, venez découvrir cette charmante maison de 141 m<sup>2</sup>. Au 1<sup>er</sup> étage, grande pièce de vie avec cheminée, cuisine A/E, chambre, salle de bains et WC. Au 2<sup>e</sup> étage, grande pièce avec coin cuisine, salle d'eau et WC. Au RDC, cuisine d'été, salon, salle d'eau avec WC et garage. A l'extérieur, belle terrasse et jardin clôturé d'environ 800m<sup>2</sup>.



**LA VILLE AUX DAMES**

**277 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.87% TTC**  
(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf B-E2MV6Z  
Classe énergie : E



Orpi Val de France vous invite à découvrir cette charmante maison située à 5 min à pied des commerces, école et moins de 10 min de la gare. Elle se compose au RDC d'une buanderie, WC, pièce pouvant faire office de chambre, cave, atelier, partie chaufferie et grand garage. Au 1<sup>er</sup> étage, grand séjour avec cheminée, cuisine indépendante 3 grandes chambres, salle de bains et W.C.

**EXCLUSIVITÉ**



**JOUE LES TOURS**

**127 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.17% TTC**  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf B-E2T6BZ  
Classe énergie : E



Orpi Val de France vous propose de découvrir ce charmant T4 de 74 m<sup>2</sup>, idéal investisseurs ou primo-accédants, situé à 5 min des commerces, transports et de la gare de JOUE-LES-TOURS. Il se situe au 2<sup>e</sup> étage d'un immeuble de 4 étages, dans lequel vous pourrez y découvrir une belle pièce de vie lumineuse d'environ 19 m<sup>2</sup>, cuisine A/E, 3 belles chambres et salle de bains.



**SAINT AVERTIN**

**386 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.32% TTC**  
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf B-E2NJHJ  
Classe énergie : D



Orpi Val de France vous invite à découvrir cette belle maison de 122 m<sup>2</sup> dans un environnement calme à deux pas des commerces. Vous trouverez au RDC une entrée salon/séjour de 34 m<sup>2</sup> avec cheminée, cuisine indépendante A/E. Au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres et une salle d'eau. Au 2<sup>ème</sup> étage : 2 chambres et combles aménageables. Garage et jardin viennent compléter l'ensemble.



**TOURS**

**263 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.56% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf B-E2R4FI  
Classe énergie : C



Venez découvrir ce magnifique duplex de 122 m<sup>2</sup> entièrement rénové vous offrant un ensoleillement tout au long de la journée grâce à son exposition Est/Ouest. Au 1<sup>er</sup> niveau, grand salon/séjour d'environ 35 m<sup>2</sup> avec balcon, cuisine, grande chambre d'environ 20 m<sup>2</sup>, salle d'eau et WC. Au 2<sup>e</sup> niveau, 2 chambres, bureau ainsi qu'une salle de bains. Vous disposerez également d'une grande cave et d'une place de parking privative en sous-sol.

**EXCLUSIVITÉ**



**AMBOISE**

**420 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 7327  
Classe énergie : E



RARE ! Rentabilité de 6% net. A mi-chemin du Château et du Marché d'Amboise, Immeuble en monopropriété comprenant 5 logements : Au rez-de-chaussée un T1bis et un T3, au second un T3 et un T2, puis un T3 qui mène au troisième étage. Les logements sont tous loués (4 en meublée). Aucun travaux à prévoir !

**EXCLUSIVITÉ**



**MOSNES**

**60 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 7328  
Classe énergie : NC



À vendre en exclusivité, terrain constructible non viabilisé de environ 1898 m<sup>2</sup> sur la commune de Mosnes. 34 mètres de façade. À seulement 10 minutes du centre ville de Amboise. Pour plus d'informations, contactez Maury Lucas au 06 62 94 18 36.

**COUP DE COEUR**



**CHAMBRAY LES TOURS**

**614 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.07% TTC**  
(Prix 590 000 € hors honoraires)

Réf 7330  
Classe énergie : C



Charmante maison de caractère entièrement rénovée avec un style contemporain. L'extérieur est parfaitement aménagé et demande peu d'entretien, une piscine chauffée est entourée d'une grande terrasse. La maison offre une grande pièce de vie avec cuisine ouverte pour environ 80 m<sup>2</sup>. Vous disposerez de 5 chambres dont 2 en rez-de-jardin.

**RARE**



**SORIGNY**

**599 265 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.50% TTC**  
(Prix 579 000 € hors honoraires)

Réf 7240  
Classe énergie : D



Ensemble comprenant une longère de 250 m<sup>2</sup> avec de nombreuses dépendances en parfait état. La maison a été divisée en deux habitation qu'il est possible de retransformer une seule. Le terrain d'un hectare sera parfait si vous cherchez un environnement calme. A 4 min du bourg et 7 min d'un accès autoroute pour être à Tours en 20 min. .

**EXCLUSIVITÉ**



**LUSSAULT SUR LOIRE**

**265 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 7290  
Classe énergie : E



Belle entrée en travertin, salon salle à manger traversant, cuisine équipée, wc au RDC.. Au 1<sup>er</sup> étage 2 chambres ( possible 3), grande mezzanine, salle d'eau, wc. En extérieur une jolie cour à l'abri des regards, et 200 m<sup>2</sup> de caves troglodytes aménageables ( eau et électricité installés).

**EXCLUSIVITÉ**



**AMBOISE**

**365 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 7224  
Classe énergie : C



Au rez-de-chaussée un hall d'entrée, un salon avec cheminée, un séjour avec accès à la terrasse, une cuisine aménagée équipée, deux chambres, wc indépendant avec lave main. A l'étage : un grand palier, une salle de bains (baignoire et douche), wc indépendant, deux grandes chambres et un dressing. Au sous-sol : une buanderie, cave, atelier et garage. Un très beau jardin.



### BLERE

**214 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 13565

**Classe énergie : G**



Charmante Maison de ville d'environ 105 m<sup>2</sup>, dans l'hyper centre de BLÉRÉ avec jolie cour, composée au rez-de-chaussée : séjour-salle à manger d'environ 42 m<sup>2</sup> et cuisine donnant sur la cour. A l'étage dégagement desservant 3 chambres et une salle d'eau avec WC. Grenier aménageable. Deux caves. Bien plein de charme.

**Afico - 02 47 05 09 69**



### VERETZ

**357 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf 3177

**Classe énergie : C**



Posez vos valises dans cette maison de 2003 : Grande pièce de vie avec cuisine ouverte, suite parentale, cellier, garage et atelier en rdc. A l'étage : SDB + 4 chambres... En extérieur, pour vous et vos amis, vous pourrez profiter d'une terrasse, d'un jardin clos et d'une belle piscine. Le tout à proximité des commerces, médecins et écoles !!!

**Agence Belissimo - 02 47 55 54 12**



### BALLAN MIRE

**573 375 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.25% TTC**  
(Prix 550 000 € hors honoraires)

Réf 11199

**Classe énergie : D**

Maison offrant un cadre de vie agréable, de beaux volumes, un jardin clos, plat et sans vis à vis. RDC: Grande entrée, pièce de vie ouvert sur une cuisine A/E et sur une terrasse carrelée, chambre, SDB avec douche et baignoire, WC et cellier. 1<sup>er</sup> étage : mezzanine, 3 chambres dont une avec SDE et un grand dressing. Double garage avec grenier.

**Agence Belissimo Ballan-Miré - 02 47 54 52 36**



### TOURS

**127 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.25% TTC**  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

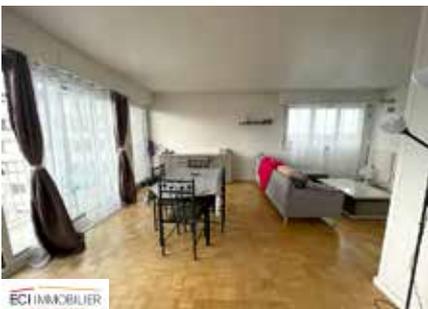
Réf 2092

**Classe énergie : E**



Secteur la Chevallerie proche TRAMWAY au 1<sup>er</sup> étage. Appartement 4 pièces de 69m<sup>2</sup> qui se compose d'une pièce de vie de 20 m<sup>2</sup>, cuisine semi équipée, trois chambres, salle d'eau. Une cave complète ce bien. Parking collectif. Chauffage collectif. Prévoir quelques travaux de rafraîchissement et double vitrage.

**C2SI - 02 47 42 90 14**



### TOURS

**165 870 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.01% TTC**  
(Prix 155 000 € hors honoraires)

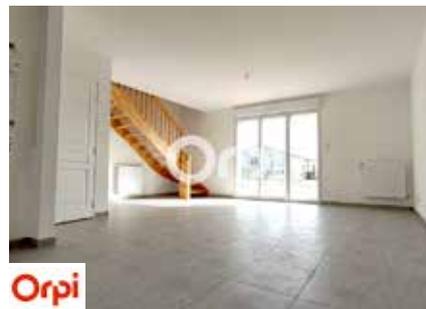
Réf 366

**Classe énergie : D**



Appartement T3 de 85 m<sup>2</sup> au 8<sup>ème</sup> étage. Il dispose d'une entrée, un séjour double avec balcon, une cuisine séparée aménagée et équipée, 2 chambres, une SDB et une SDE, WC séparés. Cave. L'appartement est vendu avec locataire en place. Copropriété de 232 lots (Pas de procédure en cours). Charges : 2976 euros/an.

**Eci Immobilier - 02 47 05 08 26**



### LARCAY

**249 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.13% TTC**  
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf B-E2PY47

**Classe énergie : B**



PROCHE SAINT AVERTIN - Orpi Val de France vous propose de découvrir cette charmante maison neuve sur 2 niveaux, composée au RDC d'une belle pièce à vivre de 35m<sup>2</sup>. A l'étage, un palier desservant 3 chambres et salle de bains. Un garage et un jardin viennent agréablement cette maison, le tout sur une parcelle de 240 m<sup>2</sup>. N'hésitez plus à contacter notre agence pour une visite !

**Orpi Val de France Immobilier - 02 47 44 01 02**



### TOURS

**420 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf B-E29MEU

**Classe énergie : D**



TOURS CATHEDRALE Appartement type 4 - 113,5m<sup>2</sup>. Séjour, usage privatif d'une courrette extérieure, cuisine, 2 chambres, bureau, salle de bains, salle d'eau, cave, 2 parkings privatifs extérieurs. Copropriété en cours de création. Charges annuelles estimées de 1027 euros. Frais de mise en copropriété de 3673 euros à la charge de l'acquéreur.

**Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00**



### TOURS

**196 100 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 3492

**Classe énergie : E**



TOURS RABELAIS, Charmante maison de ville au calme à rénover. Au rez de chaussée : une véranda, une cuisine, un salon, une chambre et wc. Au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres et une salle de bain, sous-sol complet et jardin avec accès indépendant. Chauffée au gaz de ville. Proche de toutes commodités à découvrir sans tarder !

**Topaze Immobilier - 02 47 53 79 93**



### CHATEAU RENAULT

**172 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.50% TTC**  
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf B-E2ID6A  
Classe énergie : F



### AUZOUER EN TOURAINA

**230 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.67% TTC**  
(Prix 216 000 € hors honoraires)

Réf B-E2SHA6  
Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ - CHATEAU RENAULT (37110) Maison de 5 pièces de 120 m<sup>2</sup>. Elle est aménagée comme suit : deux entrées et deux pièces à vivre de 18 m<sup>2</sup> et 31 m<sup>2</sup>. Elle propose également trois chambres de 12 m<sup>2</sup> à 19 m<sup>2</sup> et une cuisine indépendante, aménagée et équipée. Elle dispose également d'une salle d'eau et de toilettes. Mais aussi un atelier...

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05

EXCLUSIVITÉ - AUZOUER EN TOURAINA, venez découvrir cette maison de 6 pièces de 135 m<sup>2</sup> et de 920 m<sup>2</sup> de terrain. Elle s'agence comme suit : quatre chambres de 9 m<sup>2</sup> à 16 m<sup>2</sup>, une cuisine américaine et un bureau. Elle propose également deux salles d'eau et deux toilettes. Possède également un jardin et une terrasse (60 m<sup>2</sup>).

Orpi Agence de la Place - 02 47 74 00 05



### TOURS

**177 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.52% TTC**  
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf B-E1PHOJ  
Classe énergie : D



### MONNAIE

**265 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.24% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf B-E2M4EF  
Classe énergie : E

Bel appartement type 3 de 64.18 m<sup>2</sup> dans une résidence récente avec ascenseur, vous offrant une entrée avec placard, un beau séjour lumineux exposé OUEST avec une cuisine ouverte aménagée et équipée, deux chambres avec placards, une salle de bains et un wc. Le plus : un garage sécurisé en sous sol... Ce bien est vendu avec locataire en place.

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54

PAVILLON 7 PIÈCES AVEC GARAGE. Libre le 14 décembre 2023... Situé dans un lotissement calme, il dispose d'un très bel espace salon séjour avec cuisine ouverte, suite parentale au rez-de-chaussée avec salle d'eau, wc et rangements. A l'étage 4 chambres, une salle de bains avec baignoire + douche, wc, garage et spacieux...

Orpi BP Immo - 02 47 61 54 54



### MONTS

**315 000 €**

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

Réf B-E2LQOC  
Classe énergie : D



### JOUE LES TOURS

**120 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9.09% TTC**  
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf B-E2UXOZ  
Classe énergie : E

A Vendre maison ancienne entièrement rénovée ! une entrée donnant sur cuisine aménagée et équipée, salon/séjour avec poêle à bois, dégagement avec buanderie, chambre, salle d'eau avec toilette. A l'étage deux chambres dont une avec dressing, salle de bains avec douche et baignoire, Jardin d'environ 424 m<sup>2</sup> garage et cave. DPE : indice énergie C.

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73

A deux pas du tramway et du centre ville, proche toutes commodités. Trois pièces dans résidence à taille humaine, appartement entièrement refait, avec grenier. (possibilité achat d'un ou deux garages). Profitez de notre visite virtuelle sur notre site.

Orpi Cabinet Jocondien - 02 47 73 73 73



### TOURS

**236 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.67% TTC**  
(Prix 222 000 € hors honoraires)

Réf B-E1JPIX  
Classe énergie : D



### TOURS

**411 300 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.46% TTC**  
(Prix 390 000 € hors honoraires)

Réf B-E2LOCA  
Classe énergie : D

TOURS Place Choiseul Volume, calme, luminosité, vue, sont les maîtres mots de ce bel appartement Type 3, pièce de vie ouverte sur cuisine d'environ 42 m<sup>2</sup>, salle d'eau, wc, 2 chambres dont une avec placard, parking. L'arrêt de tramway le plus proche 'Place Choiseul' se trouve à proximité immédiate permettant un accès au centre-ville de Tours.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00

TOURS GRAMMONT 5<sup>ème</sup> étage résidence avec ASCENSEUR, appartement 143 m<sup>2</sup> comprenant vaste entrée, beau séjour 49 m<sup>2</sup>, grande cuisine avec cellier et arrière-cuisine, 3 chambres, salle de bains, salle d'eau, 2 WC, cabinet de toilette, dégagement avec placards. Grand BALCON de 12 m<sup>2</sup>, cave, parking. Travaux à prévoir pour remettre à votre goût.

Orpi la Centrale Immobilière - 02 47 70 15 00



- Vente
- Achat
- Location
- Gestion
- Conseil

17 bis, place du Château - **CHAMPIGNY-SUR-VEUDE**

**02 47 95 20 04**

www.stlouisimmobilier.fr



SIRET 518504801



**NOUVEAUTÉ**

**RICHELIEU**

**54 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8% TTC**  
(Prix 50 000 € hors honoraires)

Réf 2149  
Classe énergie : NC



Au cœur de la cite du cardinal, nous vous proposons dans un hôtel particulier du XVII<sup>ème</sup> cet appartement authentique à rénover il propose actuellement sur 2 niveaux desservis par un escalier en pierre une entrée privative, un appartement de 70 m<sup>2</sup> env exposé pleine ouest, un grenier sur la totalité, un beau projet de rénovation pour les amateurs de vieilles pierre !



**À SAISIR**

**FAYE LA VINEUSE**

**96 300 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 2132  
Classe énergie : NC



Entre Richelieu et Lençloitre, dans village médiéval, maison de village atypique de 110 m<sup>2</sup> habitable : séjour avec cheminée, cuisine équipée, trois chambres, salle d'eau avec wc - grenier aménageable desservi par escalier - attenant un cellier + un jardinet non attenant - petits commerces de proximité - visite virtuelle disponible sur demande.



**À SAISIR**

**FAYE LA VINEUSE**

**126 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 2076  
Classe énergie : E



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



**NOUVEAUTÉ**

**RICHELIEU**

**159 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 150 750 € hors honoraires)

Réf 2159  
Classe énergie : NC



Joli pavillon sur sous-sol de 93 m<sup>2</sup> composé au rez de chaussée d'une entrée donnant sur un beau salon / salle à manger, un couloir desservant une grande cuisine aménagée et équipée, une chambre, une salle de bain et un wc indépendant.. A l'étage, deux chambres, une salle d'eau / wc. Sous-sol sur l'ensemble un joli jardin arboré sans vis à vis agrémenté ce bien.



**NOUVEAUTÉ**

Au cœur d'un jardin clos arboré, ce pavillon de 160 m<sup>2</sup> env offrant de plain-pied, une entrée, une cuisine aménagée, un séjour traversant, 3 chambres, un bureau, une lingerie, une salle de bains et une salle d'eau à finir d'aménager. A l'étage, une double chambre ou 2 chambres avec petite loggia plein sud pour recevoir. En sus de ces beaux espaces de vie, plusieurs dépendances, un garage et un atelier de jardin, un abri bois et une cave enterrée, deux terrasses couvertes avec store banne vous attendent pour prendre les repas. L'été et/ou en demi-saison, profitez de sa grande piscine de 10 x 5 totalement sécurisée et couverte d'un abri télescopique et de son pool house et plage attenant.

**A 5 MIN DE RICHELIEU**

**294 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 2158  
Classe énergie : D



**RICHELIEU**

**283 500 €**

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

Réf 2048  
Classe énergie : D



Rare ! Intra-muros, laissez vous charmer par cette maison ancienne de 290 m<sup>2</sup> env nichée dans un lieu très intime et proche de toutes les commodités autour de petits, mais ravissants espaces verts, craquez pour cet ensemble en U et communicant : un hall d'entrée desservant un salon, un petit salon, une cuisine dinatoire, 3 suites avec chacune salle d'eau privative, une suite de plain-pied possible (salle d'eau à créer) - un grenier isolé et utile. Indépendante, une autre chambre avec salle de bains ou possibilité d'un atelier ou activité professionnelle. Un lieu aux multiples facettes et possibilités, idéalement situé !



**COUP DE COEUR**



15, Mail René Cassin  
**SAINT-AVERTIN**  
**02 47 96 60 54**

1, rue principale  
**ATHÉE SUR CHER**  
**02 47 96 63 53**



SIREN 844445486

[www.op-immo.fr](http://www.op-immo.fr)



**ST AVERTIN**

**1 550 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
 (Prix 1 490 384 € hors honoraires)

Réf 001  
 Classe énergie : D



Bien d'exception au cœur de Saint Avertin. vous êtes à la recherche du coup de cœur ? nous vous proposons cette demeure extraordinaire avec des prestations à couper le souffle.



**ATHEE SUR CHER**

**335 920 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
 (Prix 323 000 € hors honoraires)

Réf 203  
 Classe énergie : C



Venez craquez pour cette très belle exclusivité Au cœur d'Athée su Cher, commerces, école, bus à pieds, Normes RT 2012 (diagnostic C), sans travaux.



**CORMERY**

**520 000 €**

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

Réf 208  
 Classe énergie : Vierge



Ensemble immobilier situé à Cormery composé de 3 appartements et d'une maisonnette actuellement loués (nous contacter pour plus de renseignements sur la rentabilité de chaque location) et rénovés avec goût, une maison et un atelier à rénover entièrement. L'ensemble est complété par une cour privée avec 3 places de stationnement.



24, rue Porte Côte - **BLOIS**

**02 54 70 93 87**

[www.remax.fr/homa](http://www.remax.fr/homa)

SIREN 91038703400010



**MER**

**286 200 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 750411002-24  
 Classe énergie : C



A découvrir, maison neuve de plain pied. Elle est composée d'une entrée avec placards de rangement, d'un séjour et d'une salle à manger attenant à une cuisine entièrement équipée et un cellier. Nous y retrouvons une suite parentale avec dressing et salle d'eau, deux chambres avec placards, une salle d'eau et trois wc.



**BLOIS**

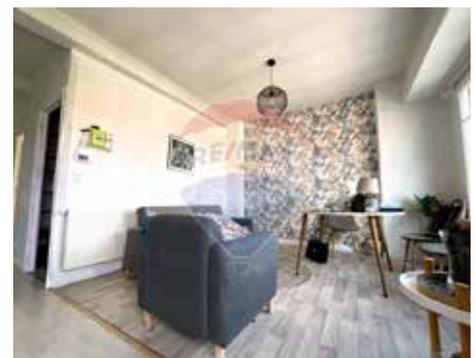
**199 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 11001-1  
 Classe énergie : vierge



Il vous offrira un espace de vie confortable. L'appartement est composé d'une entrée avec placard de rangement, un espace de vie avec cuisine ouverte et équipée, deux chambres, une salle d'eau et des wc. Les travaux ont été fait récemment.



**BLOIS**

**86 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 750411004-4  
 Classe énergie : NC



Idéalement situé proche du centre ville et de la gare, cet appartement est composé d'un séjour avec cuisine ouverte, une chambre et une salle d'eau. Il peut convenir pour un premier achat ou un investissement locatif. A venir découvrir rapidement.



## VINEUIL

**197 950 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**7% TTC**

(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 8029

Classe énergie : D



## BLOIS

**150 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**6.38% TTC**

(Prix 141 000 € hors honoraires)

Réf 7999

Classe énergie : D



A proximité du centre bourg, maison T3 d'environ 60 m<sup>2</sup> proposant un séjour/salon avec cuisine ouverte, 2 chambres, salle d'eau avec wc. Terrasse avec belle vue. Petite dépendance. Parking dans cour privée.

BLOIS - Dans le centre-ville. Au sein d'une résidence avec ascenseur proche gare et commerces, appartement traversant d'environ 63 m<sup>2</sup> avec belle hauteur sous plafond comprenant une entrée, un séjour avec baie vitrée avec vue sans vis-à-vis, une cuisine ouverte sur le séjour, 2 chambres avec placards, une salle d'eau et un Wc. Cave et parking en sous-sol.



## CELLETES

**445 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**6% TTC**

(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 8003

Classe énergie : D



Maison ancienne de style longère d'env. 240 m<sup>2</sup> avec une belle autonomie de plain-pied, proposant au rdc : entrée, cuisine aménagée avec espace repas, salon avec cheminée, véranda, 2 chambres, 1 salle de jeux (ou 6ème chambre), 2 salles d'eau avec wc, 3 chambres à l'étage, grenier isolé, 1 bureau indépendant avec accès ext. Sous-sol aménagé. Dépendances avec chaufferie, atelier/garage et une cave. Le tout au cœur d'un parc arboré de 6 233 m<sup>2</sup>.



**MER**

**379 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 1992  
Classe énergie : D



Est BLOIS, au cœur d'une petite ville dynamique avec accès autoroutier, maison bourgeoise en bon état général d'environ 270 m<sup>2</sup> avec studio indépendant. De nombreuses dépendances : écurie, atelier, ... agrémentent cette petite propriété de ville, qui jouit d'un vaste espace naturel en ville, de par son agréable jardin clos d'environ 5000 m<sup>2</sup> avec piscine.



**EXCLUSIVITÉ**

**ST CLAUDE DE DIRAY**

**275 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 2042  
Classe énergie : F



ST CLAUDE DE DIRAY, à 10 mn de BLOIS, éditée sur env 3000 m<sup>2</sup> corps de ferme possédant un potentiel d'aménagement moyennant quelques travaux. La propriété est composée d'une maison principale d'env 100 m<sup>2</sup> disposant de 4 chambres dont 2 en RDC, d'une grange attenante d'env 80m<sup>2</sup> offrant une possibilité d'agrandissement ainsi que d'une maison d'amis.



**EXCLUSIVITÉ**

**ST AIGNAN**

**420 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 2064  
Classe énergie : E



ST AIGNAN, maison 19<sup>ème</sup> et ses dépendances aménagées éditée en bord de Cher. Cette demeure d'env 290 m<sup>2</sup>, intégrant les anciennes écuries réhabilitées en maison annexe d'env 100 m<sup>2</sup>, est bien adaptée pour une activité touristique. La maison principale offre 3 chambres et vaste grenier aménageable, la maison annexe une 2 chambres.



**VALENCISSE**

**349 400 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 2043  
Classe énergie : D



Proche BLOIS, dans la Vallée de la Cisse, maison traditionnelle éditée sur un terrain arboré d'environ 6 700 m<sup>2</sup> avec dépendance aménagée et cave. Cette agréable maison de village, d'environ 240 m<sup>2</sup> habitables, offre 6 chambres permettant l'accueil d'une grande famille. Quelques travaux de rafraîchissement seront à prévoir pour lui apporter tout le confort.



**EXCLUSIVITÉ**

**OUCHAMPS**

**380 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf 2010  
Classe énergie : D



Proche du village des MONTILS offrant toutes commodités, moulin fin 19<sup>ème</sup> éditée sur un terrain d'environ 6 Ha, sans nuisance. D'environ 270 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux, il dispose de 2 belles pièces de vie, de 4 chambres et d'une vaste pièce d'environ 80 m<sup>2</sup> au 2<sup>nd</sup> étage. La partie consacrée autrefois à l'utilisation du moulin, restée en l'état, pourrait être optimisée pour répondre à un projet personnel ou touristique. Des dépendances complètent cette propriété.



# Achat, vente d'un terrain

## Comment calculer le vrai prix ?



**On sait assez bien, en général,  
ce qui fait le prix d'un bien  
immobilier. Sa situation,  
sa rareté, ses prestations.  
Mais comment évaluer  
la valeur d'un simple terrain ?  
Les critères, nous allons le voir,  
sont tout aussi objectifs.**

### Quelle surface, quelles limites ?

La première chose à faire pour évaluer la valeur d'un terrain c'est, évidemment de réunir toutes les informations indispensables et, en premier lieu, sa superficie exacte. Pour cela, il vous faudra consulter le plan cadastral de votre commune en vous rendant sur le site [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr). Vous y trouverez les limites précises du terrain, mais aussi les éventuelles constructions qui s'y trouvent et tout ce qui constitue son environnement (rue, route, plan d'eau, ouvrage d'art...). Même si cela n'est pas obligatoire, il est toujours préférable de faire réaliser un bornage par un géomètre. Cela rassure les acquéreurs et évite bien des conflits futurs. Pour aller plus loin, il vous faudra demander un extrait de la matrice cadastrale qui sert de base au calcul de la taxe foncière



## Question de valeur

*On peut distinguer plusieurs valeurs pour le même terrain. La valeur d'évaluation est établie par le gouvernement à des fins fiscales. C'est une estimation, puisqu'elle ne tient pas compte de la conjoncture du marché, mais c'est quand même une très bonne base. La valeur estimative est celle qui résulte d'une évaluation réalisée par un professionnel de l'immobilier. Enfin, la valeur de remplacement est celle donnée par les assureurs qui sont susceptibles de payer en cas de dommage.*

Vous avez une superficie et des limites claires. Très bien. La question est maintenant de savoir si le terrain que vous voulez vendre (ou acheter) est constructible ou non. Pour cela, c'est très simple, il suffit de consulter le Plan Local d'Urbanisme de la commune concernée. Pour résumer, le PLU, c'est un peu la règle du jeu de l'utilisation des terrains sur une commune. Chaque parcelle est recensée et classée dans une zone précise.

Le PLU est divisé en quatre zones qui ont des caractéristiques bien différentes.

### *Les zones urbaines (U)*

Comme le nom l'indique, il s'agit des parcelles situées dans des secteurs fortement urbanisés. On y trouve des habitations, des commerces, des entreprises, des services publics... Ces zones font l'objet de nombreuses opérations immobilières et les parcelles y sont viabilisées. C'est-à-dire qu'elles ont accès à l'électricité, au gaz, et à l'eau. Et, bien sûr, elles sont réputées constructibles.

### *Les zones à urbaniser (AU)*

Ce sont des zones qui sont, en quelque sorte, dans la salle d'attente des zones urbaines. Les parcelles, quoique situées dans des secteurs non-encore urbanisés, sont viabilisées et constructibles.

### *Les zones agricoles (A)*

Comme leur nom l'indique, elles sont destinées à l'agriculture et ne peuvent accueillir que des constructions strictement liées à cet usage. Donc, un silo à grain oui mais un pavillon familial, non.

### *Les zones naturelles et forestières*

En général, elles concernent des espaces naturels protégés et donc, elles ne sont pas constructibles.

En général, le PLU est consultable en ligne sur le site de la mairie. Mais vous pouvez également vous en faire envoyer une copie par mail ou par courrier. Et, attention, le PLU n'est pas un document figé. Une parcelle située dans une zone non constructible peut passer en zone constructible l'année suivante. Et inversement.



## Quels sont les éléments qui influent sur la valeur d'un terrain ?



### **Son emplacement**

Comme toujours dans l'immobilier, l'emplacement est essentiel dans le prix d'un terrain. La proximité d'une agglomération, la situation dans ou en limite d'une commune prisée, la présence d'écoles, de commerces de moyens de transports ou d'axes routiers à proximité augmentent évidemment sa valeur. A contrario, des éléments comme la présence d'une déchetterie, d'une zone industrielle, d'un aéroport, d'une usine émettrice de gaz, par exemple, font baisser sa valeur.

### **Son orientation**

Un terrain orienté au sud est généralement plus cher qu'un autre orienté au nord car il va plus bénéficier des rayons du soleil.

### **La nature de son sol**

C'est un aspect forcément déterminant dans le cas des terrains agricoles, mais pas seulement pour eux. Si votre terrain se trouve sur un sol à risque, sa valeur diminue. Parmi les risques liés au sol, on trouve l'inondation, le mouvement de terrain, l'avalanche, mais aussi l'incendie de forêt ou le séisme. Bien évidemment, ce sont des éléments qui imposent à l'acquéreur des frais de sécurisation et cela se ressent sur le prix.

### **Sa forme, sa topologie**

Un terrain offrant un beau quadrilatère sera nettement plus exploitable qu'une parcelle un peu biscornue. On y perdra moins d'espace et les possibilités de constructions seront plus étendues. Cela joue sur le prix de vente. Même différence entre un terrain en pente et une surface bien plane. Adapter la construction à un dénivelé peut s'avérer très contraignant et assez coûteux.

### **Le fait qu'il soit viabilisé ou pas**

Un terrain viabilisé, c'est un terrain qui est raccordé aux différents réseaux publics : électricité, assainissement, eau, gaz, câble...). Dans ce cas, il est prêt à accueillir une construction. Dans le cas contraire, il faudra le viabiliser, ce qui représente un coût qui peut varier en fonction de la distance à parcourir pour se raccorder aux différents réseaux. Fort logiquement, donc, les terrains viabilisés sont plus chers que les autres.

### **Les servitudes**

Un terrain qui doit obligatoirement laisser un passage à un voisin enclavé est forcément dévalué. Mais les servitudes peuvent être de tous ordres et parfois, assez contraignantes.

AMBOISE

DÉCOUVREZ  
VOTRE NOUVELLE  
RÉSIDENCE

Villa  
David

Votre logement neuf du T2 au T5

LIVRAISON fin 2024

*Découvrez cette résidence privilégiée*  
au cœur de la ville d'Amboise

- une résidence calme et intimiste de 16 appartements au 7bis Rue de Ville David
- De beaux volumes, des matériaux de belle qualité et des prestations soignées
- De beaux prolongements extérieurs : balcons ou larges terrasses
- À proximité du centre-ville, des services et des commerces

Stationnement privé

Pour y habiter  
ou investir



Contactez-nous !  
**02 47 30 30 54**  
axomimmobilier.fr



**AXOM**  
IMMOBILIER

ESPACE DE VENTE  
70 rue du Château d'Eau  
ZI La Boitardière - Amboise

Documents et visuels non contractuels. Images commerciales à caractère d'ambiance. Les appartements, terrasses et balcons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés.

# Achat, vente d'un terrain

## Comment calculer le vrai prix ?

### Quelle plus-value pour un terrain ?

Comme pour toutes les transactions immobilières, la vente d'un terrain est soumise à l'impôt sur la plus-value. Cet impôt se partage en deux types de prélèvements : l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Pour l'un comme pour l'autre, plus les années passent et moins vous avez à payer.

Au cours des cinq premières années après l'acquisition, il n'y a aucun abattement. Mais, entre la 6<sup>e</sup> et la 21<sup>e</sup> année, vous bénéficiez de 6 % d'abattement supplémentaire par an pour l'impôt et 1,65 % pour les prélèvements sociaux. Retenez qu'au-delà de la 22<sup>e</sup> année, vous êtes totalement exonéré de la partie impôt. Il faut attendre la 30<sup>e</sup> année pour se voir dispensé de la partie prélèvements sociaux.

Notez également que vous serez exonéré de taxe sur la valeur ajoutée si vous vendez votre terrain moins de 15 000 € si vous êtes seul ou 30 000 € si vous êtes en couple. Idem si vous réalisez une plus value supérieure à dix fois le prix d'achat initial.

Vous pouvez aussi utiliser votre situation personnelle pour être exonéré. Ainsi, si vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale depuis au moins quatre ans et que vous prévoyez d'utiliser la somme issue de la vente de votre terrain pour l'achat d'un logement dans les deux ans, vous pouvez être exonéré d'impôt sur la plus-value. Vous l'êtes également si vous vendez votre terrain à un opérateur du logement social.



### Un terrain, une valeur

Un terrain, qu'il soit constructible ou non, est un bien immobilier comme un autre. Quand on vend ou que l'on achète un logement, on a tendance à se concentrer sur le bâti, sur les murs. Mais il ne faut jamais oublier qu'une partie de la valeur globale (jusqu'à 35 ou 40 % dans certains cas) est directement liée à la valeur du terrain.

### Retournement de tendance ?



C'est un mouvement continu depuis le début des années 2000 : la surface des terrains achetés pour y faire construire une maison ne cesse de diminuer. On est passé de plus de 1 300 m<sup>2</sup> en 2006 à 950 m<sup>2</sup> en 2017. Une valeur qui semble s'être stabilisée depuis. En revanche, les prix de vente, eux, ont suivi un mouvement inverse. En euros constants, le prix moyen de l'achat est passé de 70 000 € à plus de 82 000 €, soit une progression de presque 15 points en 13 ans. Autant dire que la valeur moyenne du mètre carré de terrain a très nettement augmenté au cours de cette période.

Une tendance qui est, peut-être, sur le point de s'inverser. En 2021, en effet, selon les chiffres publiés par le gouvernement lors de la dernière grande enquête sur le prix du foncier en France, le prix moyen du mètre carré pour un terrain

constructible était de 90 € sur l'ensemble de la France métropolitaine. Une valeur qui s'affichait en baisse pour la première fois depuis longtemps, de 1,1 %. En valeur, le prix moyen des terrains, continue à augmenter pour atteindre 85 300 € (contre 84 120 € en 2020). L'étude du ministère de la Transition écologique précise par ailleurs que l'achat du terrain pèse pour 31 % dans le budget global d'un projet de construction.

### Plus loin, moins cher

Mais, au cours de la même période, la surface moyenne des terrains constructibles vendus en France est passée de 924 à 947 m<sup>2</sup>, soit une progression de 2,5 %. Conclusion, en 2021, les Français ont acheté des terrains proportionnellement moins chers et plus grands. Comment est-ce possible dans un marché de l'immobilier qui était, à l'époque, en pleine phase de tension ? Tout simplement en s'éloignant des grands centres-villes. Car, et c'est une des grandes règles de l'immobilier, plus c'est loin et moins c'est cher. L'étude gouvernementale le confirme bien, les achats se sont densifiés dans les agglomérations de taille moyenne (moins de 50 000 habitants) et les zones rurales. C'est là, également, que les terrains disponibles sont les plus nombreux. Reste à savoir si ce mouvement va se poursuivre, dans un contexte où le prix de la construction neuve ne cesse d'augmenter, tout comme le prix des carburants.

Dans votre prochain magazine :  
**DOSSIER SPÉCIAL !**

# NEXITY BAISSÉ SES PRIX POUR VOUS AIDER À DEVENIR PROPRIÉTAIRE <sup>(1)</sup>



LOGEMENT NEUF

JUSQU'À

**800€**  
PAR MOIS\*

PENDANT  
**18 MOIS**

**OFFERTS\***

**VEZ VOIR  
DE PLUS PRÈS!**

nexity

## MONTLOUIS-SUR-LOIRE (37)



ESPRIT LOIRE

**APPARTEMENTS D'EXCEPTION  
LIVRAISON PROCHAINEMENT**

## LA RICHE (37)



LIBERTÉ

**CŒUR DE VILLE  
APPARTEMENTS 3 ET 4 PIÈCES**

nexity.fr



Nexity Tours



nexitytours

**0800 718 711**

Service et appel gratuits

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

**NEXITY VAL DE LOIRE** – SAS au capital de 37 200 euros – RCS Paris 326 625 332 – A.P.E 4110A – Siret : 326 625 332 00050. Siège social 19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08. Document et illustrations non contractuels. **ESPRIT LOIRE** : Illustration IMAGES CREATIONS / Architecte ATELIER RVL. **LIBERTÉ** : Illustration IMAGES CREATIONS / Architecte IVARS & BALLEST. Photographie © Getty Images 2023. Dans la limite des stocks disponibles. (1) Voir logements concernés sur Nexity.fr. \* Offre valable du 01/09/2023 au 30/11/2023, ouverte à toute personne physique majeure achetant un bien immobilier neuf à usage de logement construit par une société contrôlée directement ou indirectement à 100% par la société Nexity Logement (SASU dont le siège social est 19 rue de Vienne 75008 Paris immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 399381821), à l'exception des logements situés dans des résidences gérées et des co-promotions ; et valable uniquement sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation et au plus tard le 30/04/2024. L'offre se traduira par une offre de remboursement postérieure à la signature d'un acte authentique de vente ou en cas de renonciation à l'offre de remboursement en une réduction équivalente sur le prix de vente stipulé au contrat de réservation. Le montant de la réduction est un montant forfaitaire calculé en fonction du nombre de pièces principales qui constitue le logement. A défaut de renonciation à l'offre de remboursement et un mois après la signature d'un acte authentique de vente, la filiale concernée de Nexity Logement s'obligera à verser semestriellement d'avance et pendant 3 semestres au bénéfice du bénéficiaire sur son compte bancaire dans la limite d'un montant mensuel global équivalent qui variera selon la typologie du bien à savoir : T1 (450 €/mois) ; T2 (550 €/mois) ; T3 (650 €/mois) ; T4 (800 €/mois). Offre non cumulable avec d'autres promotions en cours. Un investissement immobilier comporte des risques. Voir conditions sur nexity.fr. NEXITY CONSULTING – Société anonyme au capital 37 240 € - Siège social : 19, rue de Vienne TSA 50020 – 75801 Paris Cedex 08 – RCS PARIS 315 564 781. Septembre 2023.

**OPPORTUNITÉ**  
Derniers terrains à bâtir  
libres de constructeur



Prochainement  
**27 terrains à bâtir**  
votre maison clés en main  
avec notre partenaire Villadim

**02 47 80 44 43**

[commercialisation@set.fr](mailto:commercialisation@set.fr)

**laSet**

# ECI PROMOTION

Hall Parc

à Saint-Cyr-sur-Loire



**Bureaux et cabinets médicaux**



Photos non contractuelles

**Avec plus de  
150 places de parking**

02 47 66 65 54

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

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Spécialiste de l'Immobilier de Prestige



## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Agréable Villa ~ 200 m<sup>2</sup> sur les bords de Loire, édifiée sur parc paysagé ~ 2 200 m<sup>2</sup>. Entrée, vaste réception avec cuisine A/E terrasse sud, suite parentale, bureau, dressing, bains, 2 chambres, salle de jeux, buanderie. Studio indépendant. Sous-sol. Garage. Classe énergie C. Classe climat C. **1 040 000 €** 4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 1 000 000 € hors honoraires) Réf T2969



## TOURS PREBENDES NORD

EXCLUSIVITE : Superbe appartement type 5 de 106,42 m<sup>2</sup> (Ic) dans résidence de standing (50 lots), avec asc, parking en sous-sol. Entrée, séjour Sud (balcon) avec une jolie vue, cuisine A/E, 3 chambres, bains, douche. Chambre indépendante 16,13 m<sup>2</sup> (Ic). Charges annuelles ~ 4 000 euros / an. DPE ancienne version. Classe énergie C. **540 800 €** 4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 520 000 € hors honoraires) Réf T3022



## TOURS MAIRIE

Appartement de 71,3 m<sup>2</sup> (Ic) dans copropriété (35 lots) avec asc et cave. Entrée, séjour avec vue panoramique sur TOURS, cuisine A, deux chambres, bains. Cave. Appartement lumineux. Charges annuelles ~ 3 800 euros avec chauffage. Classe énergie D. Classe climat D. **322 350 €** 5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 307 000 € hors honoraires) Réf T3021



## TOURS PREBENDES

Jolie maison de ville d'environ 110 m<sup>2</sup> avec jardin. Entrée, salon/salle à manger, cuisine A. Aux étages : trois chambres (possible quatre chambres), deux douche. Cave sous la maison. Jardin. Quartier privilégié et calme. Idéal famille. Classe énergie D. Classe climat D. **592 800 €** 4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 570 000 € hors honoraires) Réf T3020



## TOURS HYPERCENTRE

Superbe Hôtel Particulier d'environ 240 m<sup>2</sup> avec jardin Sud, deux parkings privatifs. Entrée, salon, salle à manger, cuisine A/E, bureau, douche. Aux étages : six chambres, quatre douche, bains. Au sous-sol : une grande pièce, chaufferie, deux celliers. Classe énergie D. Classe climat D. **995 000 €** 3.86% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 958 021 € hors honoraires) Réf T2994



## TOURS JOLIVET

Maison particulière ~ 143 m<sup>2</sup> avec jardin. Entrée, salon, salle à manger donnant sur terrasse, cuisine A/E, cellier, deux chambres, douche. A l'étage, deux chambres, bureau, mezzanine, douche. Jardin avec accès vélos. Possibilité garage. Classe énergie D. Classe climat B. **511 680 €** 4% TTC Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 492 000 € hors honoraires) Réf T2989

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



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



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