

# Dans nos villes

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

N°207 AOÛT 2022 - GRATUIT

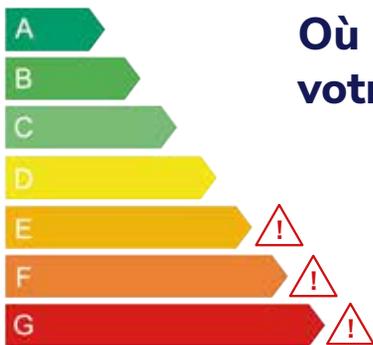
Un bureau dans la chambre,  
une salle de bain qui  
devient cuisine... et si on  
changeait tout ?

*Changement  
climatique...*  
**LE NEUF**  
est-il la réponse ?

*La résidence  
secondaire  
a-t-elle dit  
son dernier  
mot ?*

# LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

## POURREZ-VOUS ENCORE VENDRE OU LOUER VOTRE APPARTEMENT DEMAIN ?



Où se situe votre bien ?

Nous sommes présents pour vous accompagner sur ces évolutions, répondre à vos interrogations et trouver, ensemble, les solutions à vos besoins. Contactez-nous vite !

Votre équipe  
Citya Charles Gille

25 AOÛT  
2022

**Interdiction d'augmenter le loyer**  
des logements DPE F et G



1<sup>ER</sup> SEPT.  
2022

**Audit énergétique obligatoire :**  
les dépenses théoriques d'énergie doivent  
figurer sur les annonces



1<sup>ER</sup> JANVIER  
2023-25

**Requalification** des logements « indécents »  
**Droit du locataire** de faire des travaux

1<sup>ER</sup> JANVIER  
2028

**Travaux de rénovation obligatoire**  
pour les logements « énergivores » (F et G)  
et **interdiction de louer** un logement de  
classe F et G



1<sup>ER</sup> JANVIER  
2034

**Interdiction de louer un logement**  
« énergivore » classé D, E, F et G



BIEN  
CHEZ  
SOI



02 47 60 22 15

02 47 31 16 16

02 47 70 12 70

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com | f | t | @ | in |



**138.000 €** TAPP472829

**TOURS** - Quartier Beaujardin, résidence calme et sécurisée, appartement T3 de 56 m<sup>2</sup>. Il bénéficie d'une exposition traversante Sud/Nord et se compose d'une entrée, d'un séjour lumineux donnant sur le parc arboré de la résidence, une cuisine, 2 chbres, une SDE. Ce bien est vendu avec une cave et une place de parking. Classe énergie : F. Réf : 399



**147.000 €** TAPP479226

**JOUE LES TOURS** - Bel appartement T2 de 42,5 m<sup>2</sup>, vendu loué. Situé au 2<sup>ème</sup> étage d'une copropriété récente avec ascenseur, il est composé comme suit : une entrée, une pièce de vie avec cuisine équipée donnant sur grande terrasse, une chbre et une SDE. Place de parking. Revenu locatif annuel : 5.784€. Classe énergie : C. Réf : 135



**574.750 €** TMAI129513

## TOURS

Maison T5 au calme de 128 m<sup>2</sup>. Elle offre un beau séjour de 34 m<sup>2</sup>, quatre chambres et une cuisine indépendante. Elle propose aussi deux salles d'eau. CLASSE ENERGIE : D - 155.0



**400.000 €** TAPP477147

**CHAMBRAY LES TOURS** - Appartement de 4 pièces de 110 m<sup>2</sup>, vue dégagée et exposition sud-est. Il est composé d'un beau séjour de 40 m<sup>2</sup>, d'une cuisine équipée et aménagée, de 3 chbres dont 1 parentale et de 2 SDE et d'un grand dressing. Terrasse de 10 m<sup>2</sup>, cave et garage. Classe énergie : D. Réf : 158



**163.000 €** TAPP471374

**TOURS** - Appartement T2 de 42 m<sup>2</sup> aux beaux volumes dans une belle résidence récente avec ascenseur. Il offre une chbre, une cuisine aménagée et une SDE. Terrasse de 6 m<sup>2</sup> et place de parking. Classe énergie : C. Réf : 115

## SAINT AVERTIN

Très belle longère de caractère entièrement rénovée offrant de beaux volumes. RDC : entrée, salon-séjour avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, suite parentale avec chambre, dressing et salle d'eau, cellier. Au premier étage : 2 chbres, une grande pièce et une salle d'eau. En extérieur, se trouve un Patio, CLASSE ENERGIE : C - 146.0



**435.000 €** TDEM99976



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



## JOUE LES TOURS

Maison T5 de 92 m<sup>2</sup> et de 100 m<sup>2</sup> de terrain, exposée sud et date de 2008. Elle inclut un séjour de 25 m<sup>2</sup>, quatre chambres, une cuisine indépendante et une salle de bains. Une terrasse offre à cette maison de l'espace supplémentaire bienvenu. Place de parking et un garage DPE : C

RÉF : TMAI129646

**239 000 €**

## TOURS

Coup de cœur pour cette maison avec cour extérieure. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une belle pièce de vie, cuisine aménagée et équipée ainsi qu'un coin buanderie et les w.c. A l'étage, deux chambres ainsi que d'une salle de bain, Cette maison dispose d'une place de parking. DPE : D



**232 000 €**

RÉF : TMAI129840



## JOUÉ-LÈS-TOURS

Maison de PP type 5 de 150 m<sup>2</sup> et de 900 m<sup>2</sup> de terrain. Vous arrivez sur une belle entrée qui vous dirige sur une exceptionnelle cuisine, vous poursuivez vers un salon séjour. L'espace nuit comprenant une suite parentale vous offrant une grande chambre avec dressing et une SDE privative. En continuité, 2 chbres avec accès direct sur la terrasse. Classe énergie : B - 81.0

RÉF : TMAI129590

**674 000 €**

# DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE BIENS À VENDRE EN EXCLUSIVITÉ



154.000 € TAPP478503

## JOUÉ-LÈS-TOURS

Appartement T2 au calme de 45 m<sup>2</sup> vendu avec locataire en place. Cet appartement offre une entrée, un salon-séjour qui donne sur un balcon. Côté Nuit, vous découvrez une belle chambre et une salle de bains. CLASSE ENERGIE : C - 133.0



210 000 € TAPP476388

**TOURS** - Au 2<sup>ème</sup> et dernier étage du bâtiment, l'appartement se compose d'une grande pièce de vie donnant sur un balcon sans vis à vis, une vaste cuisine aménagée et équipée. 2 belles chbres et une SDE ainsi qu'une petite pièce supplémentaire pouvant faire office de dressing. DPE E - Lot 36 - Charges annuelles 2 040 €



89 500 € TAPP476350

**JOUE LES TOURS** - Investissement locatif : appartement duplex au dernier étage d'une copropriété récente aux faibles charges, ce bien se compose d'une pièce principale avec kitchenette, une chbre et sa SDE attenante. Une cave et une place de parking privative. DPE D - Lot 55 - Charges annuelles 400 €

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Appartement de 2 pièces de 69 m<sup>2</sup>. Cet appartement offre un salon-séjour donnant sur terrasse, une cuisine indépendante équipée et aménagée, une chambre, et une salle d'eau. CLASSE ENERGIE : D - 153.0



288.000 € TAPP480610



90 000 € TAPP478808A

**TOURS** - Investissement locatif découvrez ce studio, vendu loué, de 30 m<sup>2</sup>. Il comprend une entrée, une pièce de vie donnant sur un agréable balcon/terrasse, cuisine aménagée et une SDB. Chauffage collectif fonctionnant au gaz. DPE E - Lot 688 - Charges annuelles 1 387 €



382.000 € TMAI128856

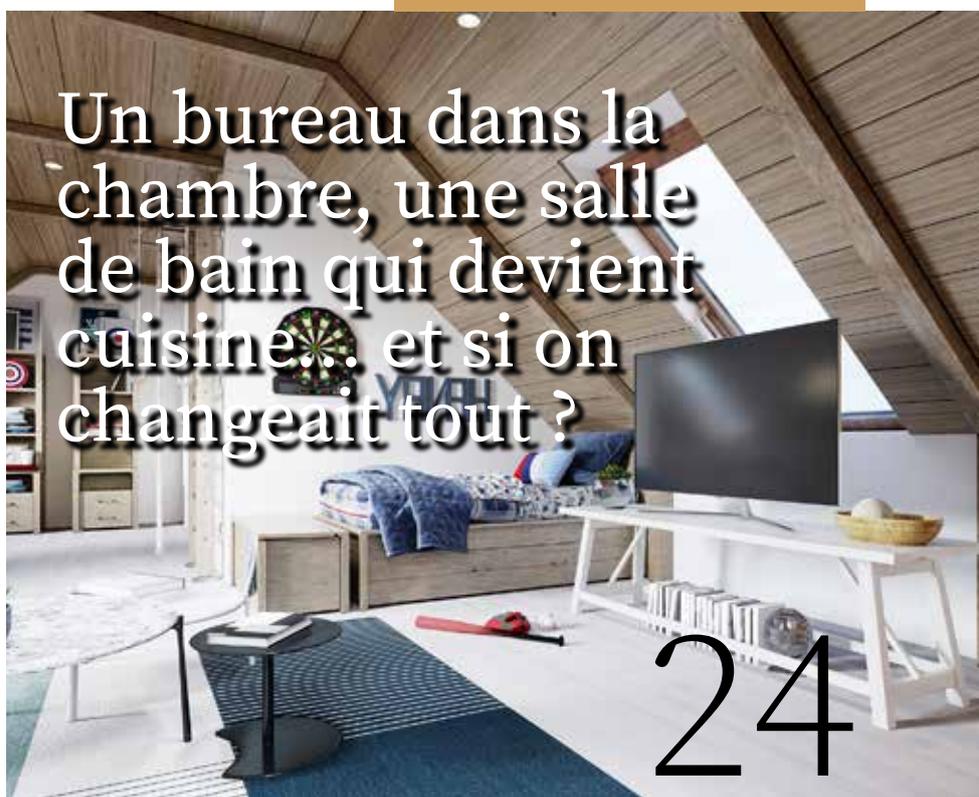
**JOUE LES TOURS** - Maison construite en 2018 : entrée, grand salon séjour donnant sur le jardin, cuisine aménagée et équipée, sa chbre avec SDE et son cellier. A l'étage, vous trouverez 4 chbres, une SDB ainsi que des w.c séparés. Jardin et garage. DPE A

# sommaire

AOÛT 2022

## Ancien

La résidence secondaire a-t-elle dit son dernier mot ?



## À consulter

les annonces des agences immobilières

9 Indre-et-Loire

## Paroles d'expert

12 L'impact et la réglementation du DPE sur le métier de l'immobilier tourangeau par Félix Dubus

## Neuf

Changement climatique et évolutions des modes de vie : le neuf est-il la réponse ?



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°207 du 02 août au 05 septembre 2022

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



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



Agence SIMON

15, rue J. Jacques Rousseau - AMBOISE : 02 47 30 51 56

50 ans de l'Agence  
SIMON

7, rue de la République - VOUVRAY : 02 47 52 67 28

60, a.v de la République - ST-CYR-SUR LOIRE : 02 47 46 24 80

1972  
2022

## 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 proche

955 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3,24 % TTC  
925 000 € hors honoraires  
Réf : 257 Classe énergie : E



Belle Propriété 19<sup>ème</sup> exposée plein sud, volumes et prestations de qualité. Hall d'entrée, pièces de réception avec parquets anciens et belles cheminées, cuisine A/E. 1<sup>er</sup> : palier distribuant dressing et 2 chbres avec SDB privatives. 2<sup>ème</sup> étage : 3 chambres, sdh, grenier. Dépendances dont 2 garages, très belles caves, maison d'amis 62 m<sup>2</sup>, jardin env 1 hectare en partie clos de murs avec partie boisée en coteau. Tél : 02 47 30 51 56

### Amboise 10 mn

587 000 €

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



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

### Amboise

690 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,55 % TTC  
660 000 € hors honoraires  
Réf : 384A Classe énergie : C



**EXCLUSIVITE !**  
Maison d'architecte, belles prestations, décoration soignée. Hall d'entrée, 2 chambres avec salle d'eau/wc, buanderie, dressing, wc/lave mains, cuisine dinatoire A/E ouvrant sur terrasse avec pergola bioclimatique, séjour double traversant avec cheminé et plafond cathédrale. Etage : palier mezzanine avec bureau et 2 chambres avec sde /wc. Piscine chauffée avec terrasse, jacuzzi, garage, puits avec pompe. Beau jardin clos paysager. Tél : 02 47 30 51 56

### Proche Centre Rochecorbon

426 800 €  
Honoraires inclus charge acquéreur 4,10 % TTC  
410 000 € hors honoraires  
Réf : 330 Classe énergie : C



**RARE**  
Maison de 130 m<sup>2</sup> comprenant entrée vaste séjour avec cheminée cuisine A/E, à l'étage : palier, 4 chambres, SDB, WC, WC. Garage. Véranda. Jardin d'env. 490 m<sup>2</sup>.  
Tél : 02 47 52 67 28

### ST AVERTIN proche centre ville

435 000 €  
Honoraires inclus charge acquéreur 4,82 % TTC  
415 000 € hors honoraires  
Réf : 1294 Classe énergie : n/A



Longère lumineuse d'env 180 m<sup>2</sup> comprenant entrée cuisine A/E séjour avec cheminée insert buanderie chambre dressing sde wc privative. à l'étage palier 3 chambres sde wc - jolie cour pavée d'env 50m<sup>2</sup> dépendances 2 places de parkings. Tél : 02 47 52 67 28

### En hyper centre de Veretz

322 000 €  
Honoraires inclus charge acquéreur 5,57 % TTC  
305 000 € hors honoraires  
Réf : 463 Classe énergie : n/A



**AU CALME**  
Magnifique maison de ville entièrement rénovée avec des matériaux de qualités vous offre une entrée sur salle à Manger, un salon avec poêle une cuisine A/E, à l'étage : palier 3 chambres parquetées chêne, SDB. Grenier aménageable. Cour gravillonnée de 40 m<sup>2</sup>. Possibilité d'acquérir la grange en sus. Tél : 02 47 52 67 28

### Centre de St Cyr

546 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4 % TTC  
525 000 € hors honoraires  
Réf : 425 Classe énergie : D



**EXCEPTIONNEL**  
Dernier étage d'une résidence avec ascenseur, appartement duplex de 177 m<sup>2</sup> avec balcon, garage, parking et 2 caves ... vaste hall d'entrée, pièce de réception de 61 m<sup>2</sup> exposée sud et ouest avec cheminée, 5 chambres, 2 SDE / bains et un bureau. Nombre de lots : 18 Charges courantes annuelles copropriété : 2120 €. Tél : 02 47 46 24 80

### ST CYR

735 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5 % TTC  
700 000 € hors honoraires  
Réf : 470 Classe énergie : E



**EXCLUSIVITE**  
Quartier calme et prisé. Maison entièrement rénovée offrant environ 190 m<sup>2</sup>. Entrée avec placards, Salon-séjour en L avec cuisine A/E ouverte, 1 suite en RDC, 3 chambres à l'étage, 1 SDB, 1 SDE. Au sous sol : Salle de jeux, Garage, Cave, Chauffage-lingerie, 2 belles terrasses et un jardin complètent l'ensemble. Tél : 02 47 46 24 80

### 25 minutes de Tours

199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,85 % TTC  
188 000 € hors honoraires  
Réf : 450 Classe énergie : C



**EXCLUSIVITE**  
Beaucoup de charme pour cette Maison du XIX<sup>ème</sup> entièrement rénovée avec jardin clos. Elle offre une belle pièce salon-séjour avec cheminée insert. Cuisine A/E séparée, SDE. Mezzanine salon, 2 chambres. En dépendance : grange garage, cave et carport. Tél : 02 47 46 24 80

### A 2 pas de Bléré

327 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5,48 % TTC  
310 000 € hors honoraires  
Réf : 364 Classe énergie : C



Charme de l'ancien pour cette jolie maison rénovée d'env 215 m<sup>2</sup> habitables implantée sur une parcelle de jardin clos de 870 m<sup>2</sup>. Elle se compose d'un salon cathédrale avec cheminée, une belle et grande cuisine équipée avec cheminée, trois chambres une salle d'eau et une salle de bains. En dépendance un garage et 2 caves ... A venir découvrir. Tél : 02 47 23 29 14

### Vallée du Cher- Montrichard

350 000 €  
Honoraires inclus charge acquéreur 4,48 % TTC  
335 000 € hors honoraires  
Réf : 443 Classe énergie : E



Secteur touristique : Belle maison individuelle d'environ 160 m<sup>2</sup>, située au calme et entourée de verdure. Lumineuse pièce à vivre, cuisine spacieuse, 4 chambres dont 1 en RDC, garage, cave, dépendance et atelier. Jardin clos et joliment arboré de 2200 m<sup>2</sup>, Proche toutes commodités. Tél : 02 47 23 29 14

### A 15 min de Montrichard

305 000 €  
Honoraires inclus charge acquéreur 5,17 % TTC  
290 000 € hors honoraires  
Réf : 461 Classe énergie : B



Proche de Saint Aignan et Beauval, dans une région très touristique, belle longère 19<sup>ème</sup> entièrement rénovée avec des matériaux de qualité, 190 m<sup>2</sup> habitables, 4 chambres, garage double. Très bon état. Proche des commerces et commodités. Jardin clos et arboré de 1000 m<sup>2</sup>. Tél : 02 47 23 29 14

# Calme, espace et nature :

## Le grand retour de la résidence secondaire



**Il y a quelques années, le marché de la résidence secondaire paraissait presque mort, anecdotique. Avec la crise sanitaire, il a retrouvé une nouvelle vigueur, poussé par des acquéreurs en quête d'un havre de paix où se retrouver en famille et entre amis. Une tendance qui semble solide.**

### Retournement de tendance

C'est encore une des nombreuses conséquences de la crise sanitaire sur le marché de l'immobilier. Le secteur de la résidence secondaire, qui connaissait depuis des années un contexte difficile, a trouvé un nouveau souffle. Avant cette période, la résidence secondaire demeurait marginale dans les ventes réalisées et le secteur rural se trouvait souvent délaissé. Pour les acquéreurs de maisons individuelles, l'objectif était, en priorité, de bien se loger, si possible à proximité d'un grand centre urbain. Quant aux investisseurs, ils disposaient d'autres solutions pour placer astucieusement leur capital. Ajoutons à cela une diversification des loisirs et une explosion de l'offre locative de vacances qui rendait l'offre « Maison de campagne » quelque peu désuète. Avec le covid, la tendance s'est brusquement inversée.



## En chiffres

*10 % des Français déclarent disposer d'une résidence secondaire, ce qui fait de la France le pays champion du monde en la matière. C'est sur les littoraux (et surtout la façade méditerranéenne) et à la montagne que la part des résidences secondaires est la plus importante. C'est 22 % des logements en Corse, 17 % en PACA et à peine plus de 6 % en Centre-Val de Loire.*

Les chiffres sont un peu différents selon les réseaux ou les professionnels, mais tous pointent dans la même direction. Entre 2019 et 2020, puis entre 2020 et 2021, le nombre de transactions concernant des résidences secondaires a bondi de 15 à 20 % par an. En 2020, l'Insee estimait à 3,6 millions le nombre des résidences secondaires en France, soit environ 10 % du parc immobilier. Les explications à ce renouveau sont bien connues : des confinements et des restrictions de tous ordres qui ont donné aux Français une réelle envie de nature et de mieux vivre. L'espace extérieur devenant le graal pour de nombreux citadins privés d'air pur. En outre, les déplacements étant plus difficiles, nombreux sont ceux qui ont été tentés de s'offrir un havre de paix, facilement accessible et à leur image.

L'envie d'une résidence secondaire concerne entre 30 et 40 % des Français selon les études. Même si elle ne se concrétise pas forcément, elle n'avait pas été observée à un tel niveau depuis longtemps.

## Le grand retour du rural

Autre tendance importante, l'élargissement des secteurs géographiques concernés. Avant la crise sanitaire, le littoral et la montagne concentraient la quasi-totalité de la demande en résidence secondaire. Aujourd'hui, cette demande s'étend de façon nette au secteur rural (lire notre analyse régionale dans les pages suivantes).

La typologie, même de la résidence secondaire, est en train d'évoluer. D'une simple maison de week-end ou de vacances, elle est en train de devenir un lieu d'habitation semi-principal où l'on peut, aussi, passer une partie de la semaine en télétravail. Cette tendance implique une demande un peu différente. Les biens concernés doivent avoir du caractère, être authentiques (qu'ils aient besoin de travaux ou pas) mais, surtout, ils doivent être faciles d'accès par route ou le train et éligible à l'internet haut-débit.

Ce changement implique également une modification de la typologie des clients intéressés par l'achat d'une résidence secondaire. Auparavant, ce marché concernait en grande majorité des ménages proches de la retraite ou jeunes retraités. Aujourd'hui, la tranche d'âge des 35-50 ans entre dans la danse. Si les CSP+ sont toujours les plus représentées sur ce marché, des ménages plus modestes peuvent également se positionner sur des biens nécessitant d'importants travaux. Il s'agit alors, bien souvent, d'un projet de vie qui peut déboucher sur une réorientation professionnelle future.



## 5 conseils à suivre avant de se lancer



### 1. Bien ficeler son budget

Attention, l'acquisition d'une résidence secondaire n'ouvre à aucune incitation fiscale et ne donne droit à aucun prêt aidé : ni prêt à taux zéro, ni prêt à l'accession sociale. Par contre, vous aurez à payer la taxe foncière et la taxe d'habitation, puisque son exonération ne concerne que les résidences principales. Même si vous n'habitez votre logement qu'une partie de l'année, vous devrez vous acquitter des impôts locaux et des taxes d'enlèvement des ordures ménagères. Si la maison de vos rêves doit subir des travaux d'isolation ou d'accessibilité, par exemple, vous n'aurez droit à aucune subvention, sauf si vous achetez un bâtiment classé

### 2. Anticiper la plus-value

Contrairement à celle d'une résidence principale, la revente d'une résidence secondaire est soumise à l'impôt, au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux, à hauteur de 15,5 %, soit un total de 34,5 %. Cependant, l'imposition tombe après 22 années de possession du bien et vous ne serez plus soumis au prélèvements sociaux après 30 années.

### 3. Organiser le financement

Si vous êtes locataire de votre logement principal, vous aurez sans doute du mal à obtenir un prêt pour financer l'acquisition de votre résidence secondaire. Car cela revient à cumuler les dépenses d'un loyer et celles d'un remboursement d'emprunt. De même, mieux vaut avoir terminé de payer sa maison principale pour se lancer dans un tel projet. Si ce n'est pas le cas, vous pouvez demander le rachat de votre crédit immobilier par la banque qui va vous accompagner. Enfin, pour financer votre résidence secondaire, son achat, mais surtout les charges qui en découlent, il peut être judicieux d'aménager une partie de la maison en logement de location saisonnière.

### 4. Faites attention aux travaux

Depuis deux ans, les maisons de campagne avec d'importants travaux à réaliser ont le vent en poupe sur le marché des résidences secondaires. Elles offrent des prix d'achat plus faibles. Mais attention, avec la hausse des prix des matières premières, les devis des artisans ont explosé. Il faut compter parfois +30 ou +40 % pour la même prestation. Cela peut, au final, rendre la facture assez salée..

### 5. Choisissez un endroit qui vous ressemble

Une résidence secondaire, c'est un lieu où vous allez vous rendre très souvent, parfois même de façon systématique quand vous aurez du temps. Combien d'heures de voyage êtes-vous prêt à accepter sur le long terme ? Avez-vous des attaches dans la région ? Pouvez-vous vous projeter pour y passer vos vieux jours ? Autant de questions qu'il faut savoir se poser pour ne pas céder au premier coup de cœur dont l'effet pourrait vite s'émousser avec les années

# B

## Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,  
Immobilier parisien

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

En vente près de Tours



Entre Tours et Amboise, dans un village,  
une maison de maître et ses dépendances  
Ref 216229

955 000 €

En vente à Tours



Dans les beaux quartiers de Tours,  
un « particulier » et son jardin de ville  
Ref 193497

1 855 000 €

En vente près de Tours



À vingt minutes de Tours, sur un terrain de 8000 m<sup>2</sup>,  
un ancien corps de ferme et ses dépendances  
Ref 657095

745 000 €

En vente à Tours



Au centre de Tours, un duplex de 117 m<sup>2</sup>, dans un immeuble des  
17ème et 18ème siècles, inscrit Monuments historiques  
Ref 218683

610 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours  
t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

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



# Dans nos départements, petit tour d'horizon des secteurs les plus demandés pour les résidences secondaires.

## Vienne : cap au sud !

C'est dans le sud du département qu'il faut aller chercher les spots les plus propices aux résidences secondaires. La ville de Montmorillon, par exemple, et ses alentours, sont parmi les secteurs les plus prisés. C'est un coin « idéal, selon Pascal Van Haluwyn, gérant de Montmorillon Mercure Immobilier. Au carrefour de trois départements, l'Indre, la Haute-Vienne et la Charente. Nous avons la beauté des paysages sauvages : des vallées, des plaines, des bocages, les contreforts du Massif central, des zones naturelles, pas impactées par la pollution. »

## Deux-Sèvres : Priorité à la résidence principale

Le département, concurrencé par la côte atlantique, n'est pas, traditionnellement, une grande terre de résidences secondaires. En 2019, selon l'Insee, les Deux-Sèvres détenaient même le record régional de la plus petite part de résidences secondaires comparé à la population, 4,8 % seulement. « Seule une petite commune, parmi les 256 du département, compte plus de résidences secondaires que de résidences principales, soulignait la note : Les Forges, située à égale distance entre Parthenay et Poitiers, à l'écart des axes de circulation, est investie depuis des années par la communauté hollandaise, rejointe par de nombreux compatriotes l'été, autour du château et de son golf. » Pour autant, depuis la crise du covid, les secteurs ruraux ou proches du marais poitevins enregistrent une hausse de cette demande.



## Maine-et-Loire

Le marché de la résidence secondaire a toujours été actif dans le Maine-et-Loire. Les villages proches du fleuve, authentiques et vivants, attirent toujours. Mais il faut compter en 250 et 300 000 € pour s'y installer. Le marché est plus cher à proximité d'Angers que de Saumur mais, là aussi, les belles maisons de pierre qui sont les plus prisées, partent à des niveaux élevés, à partir de 250 000 €.

## Indre : Le paradis de la résidence secondaire

C'est une vieille tradition dans l'Indre. La part des actifs est plus faible que dans d'autres départements, le tissu économique est un peu moins dense et les prix de l'immobilier sont très attractifs. Les candidats à l'achat d'une résidence secondaire, qu'ils viennent de Paris, de Tours ou de bien plus loin, ont accès à des biens qui cochent toutes les cases (calme, charme...) pour moins de 100 000 €. Les secteurs de Valençay ou d'Argenton-sur-Creuse en sont de parfaits exemples.

(pas moins de 250 000 €). Le lochois a profité à plein de l'effet Covid, pour des résidences secondaires destinées à devenir principales par la suite. Le budget moyen se situe autour de 220 000 €.

## Loir-et-Cher : la razzia !

Au sortir du confinement, les professionnels du Vendômois ont vu la demande de résidences secondaires exploser et les prix s'envoler dans les mêmes proportions. A mesure que les stocks, eux, se vidaient. Aujourd'hui, la demande se calme un peu mais, pour trouver, il faut tout de même s'éloigner de Vendôme et de sa gare TGV.

L'autre grand spot de la résidence secondaire en Loir-et-Cher, c'est la Sologne et la vallée de la Cisse. « La demande principale en résidences secondaires vient surtout de la région parisienne. Ce sont des gens qui ont souvent de la famille ici et veulent revenir aux sources. Ils viennent prendre l'air le week-end et les vacances », détaille Alexis Mars, agent commercial chez Nestenn à Blois. « Les secteurs les plus recherchés vont jusqu'à 15 km au sud de Blois et la vallée de la Cisse, en direction de Chaumont-sur-Loire. »

## Touraine : Si vous avez les moyens...

Traditionnellement, le marché tourangeau est le plus cher de la région Centre-Val de Loire. Les résidences secondaires sont quasi absentes de Tours et de sa périphérie et assez chères ailleurs. Mais dans les secteurs ruraux autour des villes sous-préfectures (Amboise, Chinon, Loches), près de 30 % des transactions peuvent consister en résidences secondaires. A Amboise, vous ne trouverez pas votre bonheur à moins de 300 000 €, à moins de vous éloigner un peu. La situation est similaire du côté de Chinon. Dans le secteur rural, on peut encore dénicher de jolies longères à rafraîchir, à condition d'y mettre le prix

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**LOUER À DES  
ÉTUDIANTS OU  
EN COLOC :  
UNE BONNE  
AFFAIRE ?**

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

# BROSSET

IMMOBILIER

L'IMMOBILIER MADE IN TOURAINE



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP469065

**LA RICHE** Appartement T2 de 37 m<sup>2</sup> à deux pas du Jardin Botanique et de la fac de médecine. Il offre une pièce de vie avec coin cuisine, chambre et salle d'eau. Copropriété de 10 lots. Charges : 530 €/an. Classe énergie : D.

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

02 47 333 333



RÉF.: TAPP481490

**LA RICHE** Idéal investisseurs. Appartement T2 de 43 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, offrant entrée, kitchenette, chambre et salle d'eau. Parking. Copropriété de 55 lots. Charges : 525 €/an. Classe énergie : D.

**135 600 €** (Dont 8,5% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



RÉF.: TAPP479270

**ST-CYR-S/LOIRE** Idéal 1<sup>er</sup> achat. Dans résidence avec parc, gardien et parking, T5 de 82 m<sup>2</sup> offrant salon, cuisine aménagée, 2 chambres et bains. Copropriété de 118 lots. Charges : 3 100 €/an. Classe énergie : F.

**151 900 €** (Dont 8,5% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP479699

**JOUÉ-LÈS-TOURS** T3 de 60 m<sup>2</sup> au calme, offrant séjour, cuisine US aménagée, 2 chambres et salle d'eau. Terrasse, interphone, ascenseur et parking. Copropriété de 24 lots. Charges : 766 €/an. Classe énergie : C.

**168 980 €** (Dont 8% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP481320

**TOURS CENTRE** Rare. Dans bel hôtel particulier, T1 bis de 38 m<sup>2</sup>, offrant pièce principale spacieuse avec 2 balcons, cuisine aménagée et salle de bains. Copropriété de 12 lots. Charges : 1080 €/an. Classe énergie : vierge.

**181 500 €** (Dont 6,8% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 333 333



RÉF.: TMAI130320

**TOURS** Maison T4, au calme, de 64 m<sup>2</sup> et de 128 m<sup>2</sup> de terrain, offrant séjour de 14 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée, 2 chambres et salle d'eau. Terrasse, jardin, cave et garage complètent l'ensemble. Classe énergie : E.

**276 500 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 333 333



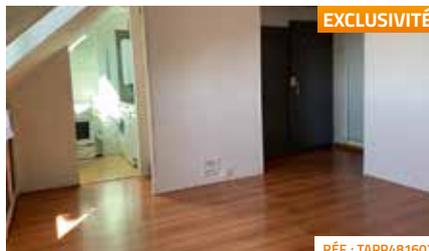
EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP481969

**TOURS 2 LIONS** Studio de 19 m<sup>2</sup> avec bail commercial en cours dans résidence «Appart Hôtel». Investissez sans aucun risque de vacance locative ! Parfait état général. Loyer annuel : 3 776 €. Classe énergie : D.

**72 300 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP481607

**TOURS** Idéal investisseur. Appartement de 31 m<sup>2</sup> avec vue dégagée, offrant cuisine équipée, chambre et salle d'eau. Cour commune et cave. Copropriété de 11 lots. Charges : 763 €/an. Classe énergie : D.

**129 000 €** (Dont 8,4% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP479874

**NOTRE-DAME-D'OË** Appartement de 61 m<sup>2</sup> offrant séjour de 20 m<sup>2</sup>, 2 chambres, cuisine indépendante et salle de bains. Cave et parking. Copropriété de 13 lots. Charges : 1 920 €/an. Classe énergie : D.

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

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP480630

**TOURS** Au 3<sup>ème</sup> et dernier étage, T5 de 87 m<sup>2</sup> offrant séjour de 40 m<sup>2</sup>, 3 chambres, cuisine aménagée et salle de bains. 2 terrasses et 2 balcons. Copropriété de 204 lots. Charges : 1 000 €/an. Classe énergie : E.

**187 000 €** (Honoraires à la charge du vendeur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP475994

**FONDETTES** Dans résidence avec ascenseur, T3 de 65 m<sup>2</sup> offrant séjour de 22 m<sup>2</sup> avec terrasse, cuisine, 2 chambres et une salle de bains. Parkings. Copropriété de 76 lots. Charges : 1 066 €/an. Classe énergie : C.

**208 650 €** (Dont 7% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



EXCLUSIVITÉ

RÉF.: TAPP481783

**TOURS** Au 3<sup>ème</sup> et dernier étage dans résidence avec ascenseur, T3 de 66 m<sup>2</sup> lumineux offrant séjour de 30 m<sup>2</sup>, cuisine avec terrasse de 17m<sup>2</sup>. Parking. Copropriété de 72 lots. Charges : 1 290 €/an. Classe énergie : B.

**222 600 €** (Dont 6% TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

02 47 717 717



## PAROLE D'EXPERT

par Félix Dubus

# DPE : tout le marché est concerné

*Félix Dubus est responsable de l'agence Cimm Immobilier de Ballan-Miré. Pour nous, il analyse les effets de la loi Climat et résilience et du nouveau DPE sur le marché.*

### *Comment la loi Climat et résilience et le nouveau DPE impactent-ils le marché immobilier ?*

Le sujet des diagnostics thermiques touche à tous les secteurs de l'activité immobilière, celui de la gestion locative comme de l'habitation individuelle. Et il n'est pas sans conséquences sur la lisibilité du marché. En effet, le nouveau DPE va impliquer des hausses ou des baisses de valeurs des biens, en fonction de leur classement et des éventuels travaux à réaliser pour les mettre aux normes. Certains investisseurs vont sans doute avoir du mal à financer les travaux et ils seront contraints de vendre. Et, si de nombreux propriétaires mettent leur bien en vente en même temps, cela peut conduire à une baisse des prix sur certains types de biens.

### *Quel impact la loi peut-elle avoir sur le marché locatif ?*

Il faut bien savoir que beaucoup de bailleurs sont des particuliers. Pour eux, la rentabilité de l'investissement locatif n'est pas forcément très élevée, compte tenu du prix d'achat du bien, des frais de gestion locative et du montant des loyers. Si, en plus, ils doivent financer d'importants travaux d'isolation thermique, la rentabilité sera encore moins bonne, voire nulle et la tentation de vendre sera forte. Il est également possible que l'on assiste à une augmentation de la vacance des logements. Des logements en travaux ou en



### *Est-ce qu'il y a urgence ?*

**Disons que tout cela est déjà inscrit dans le temps, avec une interdiction de louer les logements les moins bien notés dès 2023 et une extension aux autres logements dans les années qui viennent, jusqu'à ce que tous aient atteint, a minima, le classement en D. De ce point de vue, si on doit être amenée à vendre, mieux vaut le faire rapidement plutôt que d'attendre et de se retrouver à vendre en même temps que tout le monde, quand nous serons au cœur de la réforme.**

attente de travaux, mais aussi des biens mis en vente et ne trouvant pas preneur à cause de leur classement DPE, pourraient rester vides alors qu'ils sont actuellement occupés.

### *Comment accompagner les propriétaires face à cette nouvelle situation ?*

Il faut étudier avec eux le classement énergétique de leur logement et les travaux qui doivent être envisagés. Et, à partir de cela, savoir les aider dans leurs choix, notamment au regard de leur régime fiscal. Certains travaux peuvent être défiscalisables, soit parce qu'ils concernent la performance énergétique soit parce qu'ils sont effectués dans un logement dont les revenus sont défiscalisables. On peut aussi être amené à conseiller de vendre si les personnes ne disposent pas des ressources financières suffisantes pour assumer les travaux.



# Cimm Immobilier

Cimm Immobilier Ballan Miré  
30 Rue du Général Leclerc,  
37510 Ballan-Miré  
**02 47 56 59 61**  
<https://ballan-mire.cimm.com>

**EXCLUSIVITÉ**



**LIGUEIL**

**323 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37562

Classe énergie : D



Maison ancienne totalement rénovée. Très jolie maison ancienne d'environ 200 m<sup>2</sup> entièrement rénovée. Un très grand séjour ouvrant d'un côté sur la piscine chauffée et de l'autre sur une cuisine équipée de très haut de gamme. Deux chambres et une salle de douche au rez de chaussée, dans un espace nuit séparé des pièces de vie.

**EXCLUSIVITÉ**



**JOUÉ-LÈS-TOURS /  
BALLAN MIRÉ**

**325 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37558

Classe énergie : D



Maison d'habitation de 118m<sup>2</sup> env. composée en rdc d'une entrée, d'un wc, d'un séjour entièrement ouvert sur une véranda, une cuisine A/E semi ouverte. A l'étage : un palier/bureau dessert une SDB (avec WC) et 3 chambres. Le jardin de 360m<sup>2</sup>, vous bénéficierez d'un jardin entièrement clos, calme et arboré.



**JOUÉ-LÈS-TOURS**

**569 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37540

Classe énergie : D



Aux portes de Chambray-Lès-Tours, dans un quartier prisé de Joué-Lès-Tours, au calme et à proximité des commerces, transports (bus/tram) et des écoles : Vous serez séduits par cette belle maison d'architecte construite sur un terrain clos et arboré de 1200 m<sup>2</sup>, offrant une surface habitable de 230 m<sup>2</sup>, 8 pièces, 7 chambres et un sous-sol complet ...

**EXCLUSIVITÉ**



**VEIGNÉ**

**1 020 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.49% TTC**

(Prix 976 200 € hors honoraires)

Réf 7136184

Classe énergie : NC



Cette propriété exceptionnelle se situe dans un hameau de la commune de Veigné. Celui-ci, idéalement situé, est prisé par son calme, son atmosphère bucolique. Cette magnifique villa dispose de 10 pièces répartie sur une surface habitable de 275 m<sup>2</sup>. Son architecture soignée s'intègre parfaitement avec son parc paysagé de 3336 m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**MONTBAZON**

**235 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.57% TTC**

(Prix 222 600 € hors honoraires)

Réf 37566

Classe énergie : E



Maison de 90 m<sup>2</sup> à Montbazon. Le terrain paysagé de 720 m<sup>2</sup> est doté d'une grande terrasse côté jardin. La maison est orientée vers l'Ouest côté rue et Est côté terrasse. Au RDC : un hall d'entrée, d'une partie nuit avec placard, 1 WC, 1 salle de douche, de 2 chambres de 11 m<sup>2</sup> et une autre de 10 m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**649 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 37560

Classe énergie : D



Maison Hyper Centre Tours 125 m<sup>2</sup> 4 chambres belle cour en hyper centre-ville de Tours quartier BLANQUI. Un séjour très lumineux, une cuisine aménagée donnant elle aussi sur l'extérieur avec son cellier. 4 belles chambres avec rangement se déploient sur les deux étages ainsi que 2 SDB, 3 WC. Deux caves complètent l'ensemble.

**Saisonnier, Jeune actif**

**Vous cherchez  
un logement  
temporaire ?**



**Une nouvelle résidence  
l'Escale à Saint-Aignan (41)  
82 logements meublés T1, T1 bis et T2**

**Pour découvrir toutes nos offres de logements,  
contactez-nous !**

**Ayez le réflexe  
Action Logement !**

[actionlogement.fr](http://actionlogement.fr)

**Agence de BLOIS - 02 36 23 70 85**  
Maison des entreprises, 16 rue de la Vallée Maillard  
**Agence de TOURS - 02 47 05 67 66**  
15 place Michelet

**ActionLogement**   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

Crédits photos : 3F Résidences - Juin 2022 - Action Logement Services SAS au capital de 20.000.000 d'euros Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris 824 541 148 RCS Paris - Immatriculée à FORIAS sous le numéro 17006232  
Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR



Grand appartement de charme en duplex (146,70 m<sup>2</sup> loi Carrez), entièrement restauré, situé au premier étage d'un hôtel particulier soumis au régime de la copropriété. Entrée, réception de 48,70 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée-équipée et cheminée, bureau, chambre parentale avec SdB et dressing, 2 autres chambres, SdE avec espace buanderie, wc. Superbe vue sur la cathédrale. Un lieu magique, baigné de lumière, ancré dans le temps mais d'une incroyable modernité. Cave en annexe. Montant annuel de la quote-part du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes : environ 1 700 €. Nombre de lots principaux : non communiqué. Procédure(s) en cours : non communiqué. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2 250 € et 3 050 € par an (prix moyens des énergies indexés au 1<sup>er</sup> janvier 2021, abonnement compris).

## TOURS CATHÉDRALE

**686 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 660 000 € hors honoraires)

Réf : 2185.22  
**Classe énergie : E**



## PROCHE AZAY-LE-RIDEAU

**644 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 620 000 € hors honoraires)

Réf : 2183.22  
**Classe énergie : E**



Très belle propriété, de construction traditionnelle, composée d'une bâtisse principale et de dépendances, le tout établi sur un parc arboré d'environ 5 000 m<sup>2</sup>. La bâtisse principale (environ 255 m<sup>2</sup> hab.\*) comprend une vaste entrée, un salon avec cheminée, un salon-billard, une salle-à-manger avec cheminée, une cuisine familiale aménagée et équipée, un bureau, 5 chambres, une SdB, une SdE, wc. Les dépendances, attenantes à la bâtisse principale, sont constituées de plusieurs pièces, de caves, et d'un grand grenier. Un ensemble de qualité, idéalement situé, d'où émane le charme propre aux maisons de famille. Commerces et commodités à proximité immédiate. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 4 193 € et 5 673 € par an (prix moyens des énergies indexés au 08 octobre 2021, abonnement compris).



Élegante propriété de 1850 située au calme, en plein cœur de ville, à proximité immédiate des commerces et commodités. La demeure principale, d'une surface d'environ 240 m<sup>2</sup> \* (hors sous-sol et greniers) comprend une entrée, une réception d'environ 50 m<sup>2</sup> \*, une cuisine aménagée et équipée, cinq chambres, un bureau, une salle de bains, deux salles d'eau, buanderie, wc. Sous-sol complet en partie aménagé et greniers. Magnifique parc clos d'environ 2 200 m<sup>2</sup> planté de vieux arbres. Un ensemble rare, parfaitement entretenu, idéal pour une famille. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2 650 € et 3 650 € par an (prix moyens des énergies indexés au 01/01/21, abonnement compris).

## 10 MN TOURS CENTRE

**998 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 960 000 € hors honoraires)

Réf : 2182.22  
**Classe énergie : D**



## TOURS SAINTE RADEGONDE

**449 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 428 000 € hors honoraires)

Réf : 2176.22  
**Classe énergie : D**



Grand appartement en duplex (145 m<sup>2</sup> loi Carrez) occupant les étages d'une petite copropriété, à proximité immédiate du parc de Sainte Radegonde et des bords de Loire. Il comprend une entrée desservant une vaste pièce à vivre, une cuisine aménagée et équipée, 4 chambres, 2 SdE, buanderie, wc. Un lieu baigné de lumière, en excellent état, d'où se dégage avant tout l'esprit d'une maison. Montant annuel de la quote-part du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes (syndic bénévole) : environ 500 € (assurance des parties communes, eau froide). Nombre de lots principaux : non communiqué. Procédure(s) en cours : non communiqué. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 776 € et 2 404 € par an (prix moyens des énergies indexés au 08/10/21, abonnement compris).



## BIEN D'EXCEPTION



Splendide maison contemporaine avec au rdc une magnifique pièce de vie avec une vue unique, une cuisine, 3 belles suites parentales. A l'étage 3 gdes chbres chacune avec sa sde ! Au ss une salle de sport ou de cinéma, un bureau, un espace technique et un double garage. Pour parfaire l'ensemble, un studio, une piscine chauffée et un gd jardin.

## SAINT CYR SUR LOIRE

**1 570 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9767

Classe énergie : A



## TOURS

**207 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9930

Classe énergie : B



Idéal investisseur, au pied du tram et des commerces, ce beau type 3 situé au 1<sup>er</sup> étage avec ascenseur, se compose d'un séjour lumineux avec cuisine ouverte A/E, donnant sur une terrasse, de 2 chbres et d'une sde. Vous bénéficiez également d'un stationnement privatif sécurisé en ss. Aucun travaux à prévoir ! Copro de 60 lots/Chges par an : 952€

## NOUVEAUTÉ



## EXCLUSIVITÉ



Idéalement situé à proximité des transports en commun, des commerces et des écoles, cet appartement se trouve dans une résidence récente et sécurisée. Vous trouverez une cuisine aménagée ouverte sur le séjour avec terrasse, une chbre, une sde avec WC et pour parfaire l'ensemble une place de parking privative. Copro de 100 lots. Chges/an : 449.00€

## TOURS

**139 750 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9912

Classe énergie : B



## SAVONNIERES

**598 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9929

Classe énergie : NC



Maison en cours de construction, livraison en 09/22. A prévoir pour finaliser à votre goût : peintures, sols et cuisine. Elle offre une gde pièce de vie avec cuisine ouverte, une suite parent. avec dressing, une sdb avec douche, une chbre avec sde. Au 1<sup>er</sup>, une mezzanine avec 2 chbres, une sde, pour finir un gge, un cellier et un jardin piscinable.

## À SAISIR



**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT PIERRE DES  
CORPS**

**191 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 94

Classe énergie : B



Appartement de standing situé à seulement 10 minutes à pied de la gare SNCF de Saint-Pierre-des-Corps. Cet appartement est composé d'une entrée avec placards, un séjour, une cuisine aménagée et équipée, trois chambres, une salle de bains, un wc et une terrasse. Vous disposez d'une place de parking extérieur et d'un box de 15 m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**MONTLOUIS SUR  
LOIRE**

**199 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.85% TTC**

(Prix 188 000 € hors honoraires)

Réf 68

Classe énergie : D



Idéal pour les amoureux de l'ancien cette charmante maison de ville de 151 m<sup>2</sup> est en plein coeur de Montlouis-sur-Loire. Idéalement située et proche des commerces et écoles, elle est composée d'une entrée spacieuse, d'une salle d'eau et de cinq chambres. En extérieur bénéficier d'une terrasse de 7 m<sup>2</sup>.

**COUP DE COEUR**



**LA VILLE AUX DAMES**

**444 125 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 92

Classe énergie : C



Maison d'habitation de 200 m<sup>2</sup> comprenant une entrée, un salon, une cuisine aménagée et équipée, deux salles de bains, deux toilettes, six chambres, un bureau et un garage. Profitez d'un jardin de 765 m<sup>2</sup>. Idéalement situé, proche des écoles et commerces.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**169 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 95

Classe énergie : C



Appartement T3 de 55 m<sup>2</sup> vendu avec un locataire en place. Il est composé d'une entrée avec placard, un salon/cuisine aménagée et équipée, de deux chambres dont une avec dressing, une salle de bain et un WC avec placard. Une terrasse privative de 7 m<sup>2</sup>. Une place de stationnement en souterrains. Proche des transports en commun et du centre de Tours.

**EXCLUSIVITÉ**



Maison récente de 153 m<sup>2</sup> qui dispose d'une pièce de vie de 57 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée, d'une arrière cuisine, deux chambres et d'une salle de bains au rdc L'étage se compose d'une mezzanine, trois chambres et d'une belle salle de bain. Elle dispose d'un garage de 20 m<sup>2</sup>, le tout sur une parcelle d'environ 700 m<sup>2</sup>.

**SAINT MARTIN LE BEAU**

**326 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 97

Classe énergie : C



**AZAY SUR CHER**

**416 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 96

Classe énergie : D



Maison familiale dans un quartier calme. Elle est composée au rdc d'une cuisine d'été, un wc, un garage, un atelier, une chaufferie, un bureau et un salon. Au premier étage, une cuisine, un palier, une salle de bains, un wc, un salon et de trois chambres. Au second, une salle d'eau et trois chambres. Profitez d'un beau terrain d'environ 1900 m<sup>2</sup>.

**EXCLUSIVITÉ**



**EXCLUSIVITÉ**



**SAINTE MAURE DE  
TOURAINÉ**

**224 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7055

Classe énergie : D



Maison de 141 m<sup>2</sup> en pierre de taille et moellon. Elle se compose d'une chambre au RDC, une cuisine aménagée et équipée ouverte sur une pièce de vie lumineuse, salle de bain, nombreux rangements et placards, 4 chambres dont une grande suite parentale avec salle d'eau, dressing et bureau. PVC double vitrages, sous sol intégral, garage indépendant.

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT CYR SUR LOIRE**

**369 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7014

Classe énergie : D



5 mn des Halles de Tours maison complètement rénovée avec goût et matériaux de qualités. Elle offre 3 grandes chambres et un bureau, une cuisine neuve ouverte sur une belle pièce de vie plein sud, électroménager neufs, deux très grandes caves dont une voûtée, magnifique vue Loire, bus et piste cyclable au pied de la maison.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**1 040 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7060

Classe énergie : D



Vidéo et visite virtuelle disponibles pour cette villa de 300 m<sup>2</sup> sur parcelle de 4 300 m<sup>2</sup>. Grace à Une extension de 2015 contemporaine elle offre de très grands volumes. Elle dispose de 6 chambres, un sous-sol complet, 3 garage, salon de 55 m<sup>2</sup> salle à manger de 55 m<sup>2</sup> aussi et grande cuisine ouverte de 35 m<sup>2</sup>. La suite parentale du rdc offre également 50 m.

**EXCLUSIVITÉ**



**TOURS**

**1 029 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7048

Classe énergie : D



Belle demeure aux portes de Tours, 3 min d'accès rocade. Sur une magnifique parcelle de 4 300 m<sup>2</sup> arborée et paysagée avec piscine et carport Cette propriété de 370 m<sup>2</sup> habitables, rénovée avec goût, offre 6 chambres dont 4 suites avec leurs salles d'eau, un salon avec parquet Versailles et sa salle à manger, cuisine et arrière cuisine. Sous-sol total.

**EXCLUSIVITÉ**



**AMBOISE**

**350 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7062

Classe énergie : NC



Amboise centre, maison offrant une véranda, un vaste séjour, 3 chambres dont une au RDC, jardin, abri pour 2 voitures, atelier et cave. Toutes commodités à pieds !

**EXCLUSIVITÉ**



**AMBOISE**

**308 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 7043

Classe énergie : NC



Pour investisseur ! A 10 min d'Amboise, en plein cœur du bourg de Limeray, ensemble immobilier vide composé de 3 appartements : un T2, un T3 et un T4 avec accès indépendants, chaudières gaz et compteurs indépendants pour chaque appartement. Très bon état général, sans nécessité de travaux. Bon rapport locatif à 6% de rentabilité. DPE en cours.

**NOUVEAUTÉ**



**RICHELIEU**

**249 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 238 000 € hors honoraires)

Réf 2047  
Classe énergie : NC



Au cœur de la cité du cardinal, maison de caractère de 255 m<sup>2</sup> avec pièces de réception et de vie bien exposées, 3 chambres avec salle de bains / salle d'eau et pour accueillir, un gîte de plain-pied avec séjour/cuisine et salle d'eau/wc côté extérieure, vous avez le choix des ambiances, une terrasse couverte au bord de l'eau, un jardin/terrasse.

**NOUVEAUTÉ**



**A 5 MN DE RICHELIEU**

**38 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.57% TTC**  
(Prix 35 000 € hors honoraires)

Réf 2046  
Classe énergie : NC



A 5 min de Richelieu, grange ouverte en pierre de 90 m<sup>2</sup> au sol avec beau terrain clos raccordée à l'eau et à l'électricité en cas de changement de destination assainissement autonome à prévoir.

**DU POTENTIEL**



**A 5 MN DE RICHELIEU**

**48 150 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 45 000 € hors honoraires)

Réf 1922  
Classe énergie : NC



A 5 mn de Richelieu, ravissante longère de 100 m<sup>2</sup> au sol environ à rénover et proposant 3 pièces avec chacune une cheminée ancienne et originale, une salle d'eau - Jardin clos arboré de 2000 m<sup>2</sup> et puits - Fosse toutes eaux ok - Travaux à prévoir - Dans un cadre agréable cette longère offre de belles possibilités d'aménagement et d'agrandissement !

**NOUVEAUTÉ**



**A 10 MN DE RICHELIEU**

**106 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 2043  
Classe énergie : E



A 10 min de Richelieu, dans un charmant petit village, joli pavillon offrant séjour avec cheminée, cuisine, deux chambres, salle de bains pour combler la petite surface de cette maison et recevoir les amis, un studio indépendant et pour les amateurs d'espaces bricolage, voitures, camping car, 4 grands garages cour et jardin clos.

**NOUVEAUTÉ**



**RICHELIEU**

**294 000 €**

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

Réf 2048  
Classe énergie : D



Ensemble de 3 maisons offrant 255 m<sup>2</sup> habitables, une maison compose d'un hall, séjour, cuisine/salle à manger, salon, suite parentale, une seconde proposant une chambre, une salle d'eau de plain pied et une double chambre, cuisine et une chambre, salle d'eau/wc une troisième maison proposant séjour avec cuisine, séjour, chambre et salle d'eau/wc.

**IDÉAL FAMILLE**



**A 5 MN DE RICHELIEU**

**189 999 €**

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

Réf 1866  
Classe énergie : F



Posez vos valises - Maison contemporaine offrant sur 132 m<sup>2</sup> env un séjour avec cheminée et poêle à bois, une cuisine aménagée et équipée, 6 chambres dont 1 de plain-pieds, une sdb. Beau jardin clos et arboré - Piscine 8 x 4 avec plage en bois - Terrasse sous pergola - Commodité à 5 mn.

**COUP DE COEUR**



**RICHELIEU**

**252 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 1920  
Classe énergie : NC



Richelieu intra-muros, demeure bourgeoise proposant sur 200 m<sup>2</sup> habitable environ avec hall d'entrée, séjour, cuisine avec coin repas, bureau, 5 chambres, 2 salle de bains et offrant encore un beau potentiel d'aménagement supplémentaire de 72 m<sup>2</sup> env. - Belle cour - Petite dépendance - Garage - Jardin dans les douves.

**AU CALME**



**A 15 MN DE CHINON**

**376 200 €**

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

Réf 2002  
Classe énergie : D



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

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



**Ce symbole atteste,  
que votre Agent immobilier,  
dispose de la carte professionnelle,  
qui offre les garanties financières,  
d'assurances et de formation  
exigées par la loi.**



## Livre d'Or



### **Vente maison Tours centre quartier febvottes**

Très bonne agence, un suivi du début à la fin très efficace et disponible.



### **Vente Maison Tours Nord**

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

**Agence immobilière sur Tours-Nord depuis 2007**

23, rue du Hainaut - 37100 TOURS

**02 47 42 90 14**





**3 MINUTES DE  
MONTOIRE**

**140 565 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.30% TTC**  
 (Prix 131 000 € hors honoraires)

Réf M2041  
 Classe énergie : NC



A la campagne, ancien corps de ferme à finir de rénover, avec une première partie habitable de 76 m<sup>2</sup> de plain pied comprenant une cuisine, salon, salle de bains et une chambre. Une deuxième partie en pierre de tuffeau de 86 m<sup>2</sup> avec une pièce de vie et une chambre à l'étage deux chambres. Grange, appentis, petites dépendances sur terrain clos de 738 m<sup>2</sup>.



**TERNAY**

**176 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.91% TTC**  
 (Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf M2040  
 Classe énergie : NC



Jolie maison de 2000, plain-pied comprenant une grande pièce de vie, 3 chambres, buanderie, bureau. A l'étage une salle de sport. La maison est composée d'une grande terrasses, de panneaux solaires, un chalet, et des dépendances. Le tout sur un terrain clos et arboré de plus de 900 m<sup>2</sup>. Cette maison n'attend que vous.



**COUTURE SUR LOIR**

**112 875 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.50% TTC**  
 (Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf M2030  
 Classe énergie : F



Au cœur du village jolie maison de plain pied comprenant un salon, salle à manger cuisine, une salle de bain avec wc + 2 chambres. Une petite dépendance avec la chaufferie et un studio. Un puits, une autre dépendance de 79 m<sup>2</sup>, toiture neuve. L'ensemble sur un terrain de 480 m<sup>2</sup>.



**LAVARDIN**

**18 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**20% TTC**  
 (Prix 15 000 € hors honoraires)

Réf M2032  
 Classe énergie : NC



Face au château, dans un écrin de verdure cette jolie cave avec tomme et cheminée vous attend pour des moments de détente, sur le côté une autre d'environ 115 m<sup>2</sup> avec caveau, et plus encore. Pas de vis à vis et calme assuré. De bon moment en perspective...



**SAINT LAURENT EN  
GATINES**

**338 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.63% TTC**  
 (Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 2012  
 Classe énergie : F



Très belle maison de bourg comprenant au rez de chaussé une belle pièce vie de 65 m<sup>2</sup> et une suite parentale, un bureau, une salle de sport avec douche, et cellier. A l'étage un salon de 40 m<sup>2</sup>, une cuisine avec sa terrasse et 2 chambres. Un très joli terrain arboré et clos de 1 805 m<sup>2</sup> avec garages et sans oublier la piscine couverte.



**SAINT MARTIN DES  
BOIS**

**181 650 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.85% TTC**  
 (Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 1994  
 Classe énergie : NC



Jolie ferme proposant une grande pièce à vivre avec terrasse de 90 m<sup>2</sup>, espace nuit qui comprend une future chambre, dressing, salle de bains et bureau, car en travaux. A l'étage, une mezzanine, chambre et dortoir. Grande dépendance d'environ 200 m<sup>2</sup>. Cave semi enterrée. L'ensemble sur un terrain clos et arboré de 7 075 m<sup>2</sup> à 35 minutes de TOURS Nord.



**LES ESSARTS**

**200 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.26% TTC**  
 (Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf M2034  
 Classe énergie : NC



A la campagne, ancien corps de ferme rénové offrant au rez de chaussé salon-salle à manger avec insert, cuisine, salle de bains, et une chambre. A l'étage quatre belles chambres, salle d'eau + wc. Cave, grange de 100 m<sup>2</sup> au sol, appentis de 40 m<sup>2</sup>, puits. Le tout sur un terrain arboré d'environ 4 000 m<sup>2</sup>.



**NEUVILLE SUR  
BRENNÉ**

**80 860 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.81% TTC**  
 (Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf CR2044  
 Classe énergie : NC



Ensemble immobilier comprenant une habitation avec pièce de vie, une chambre, un cellier, une salle d'eau wc, grange attenante et grenier sur le dessus. Une grange d'environ 100 m<sup>2</sup>, petite dépendance de 30 m<sup>2</sup> et un hangar en tôles. Un puits. DU POTENTIEL MAIS TRAVAUX A PREVOIR.



# Élisez la ville où il fait bon vivre dans votre département !

Notez votre vie de quartier, ses commerces,  
ses écoles, ses transports, ses équipements sportifs,  
de loisirs et de culture ...

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



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



# CHART'immobilier

LA BONNE ADRESSE POUR TROUVER LA VÔTRE !



Jean-Louis Chartier  
Gérant



Bénédicte Deboosère  
Conseillère en Immobilier



Albane Lefèvre  
Conseillère en Immobilier



Jessica Girard  
Conseillère  
en Immobilier

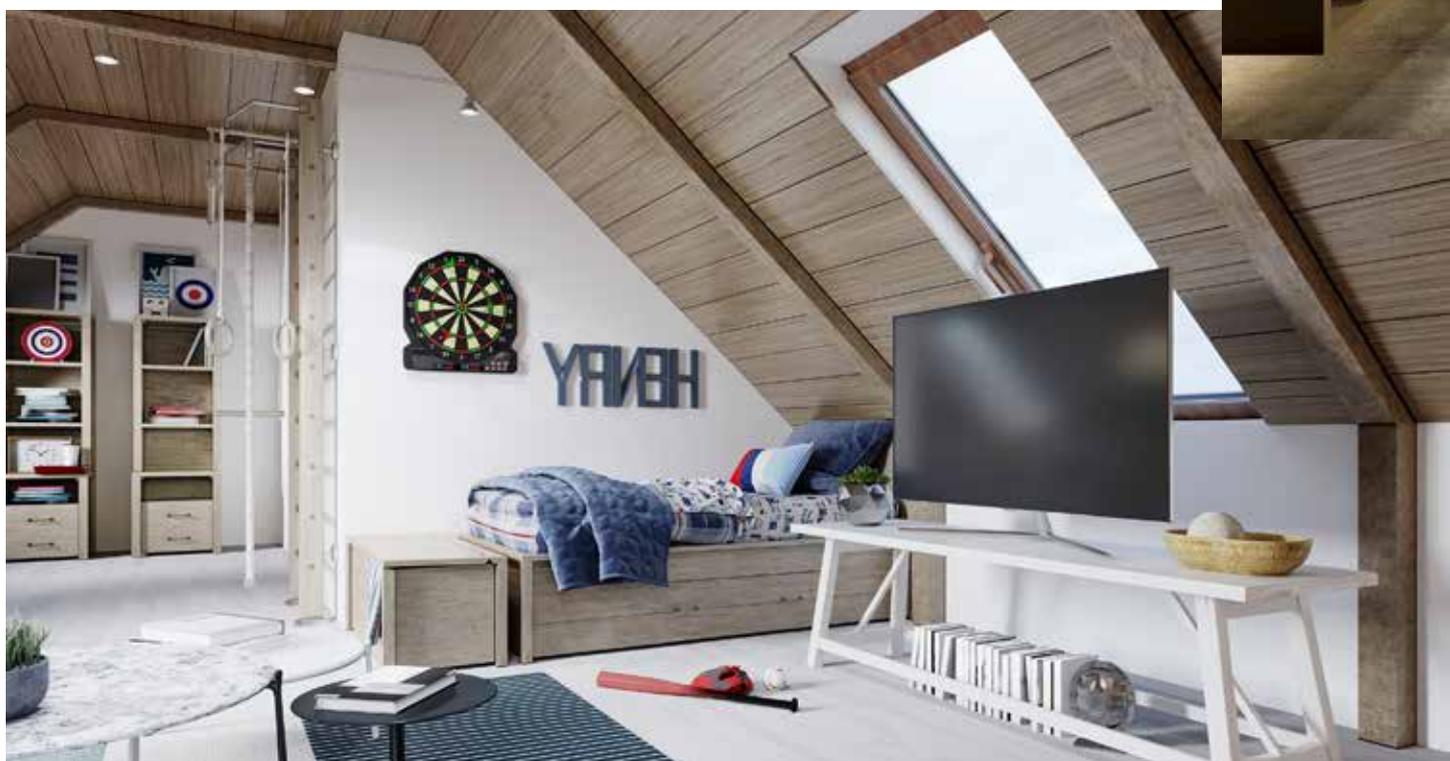


Thibault Béan  
Conseiller  
en Immobilier



# Cuisine, chambres, salle de bain...

## Et si on changeait tout !



**Non, les pièces d'une maison ne sont pas enfermées dans leur fonction pour l'éternité ! Avec un peu d'astuce, un peu de technique et quelques précautions de base, il est possible de modifier bien des choses dans les plans d'un logement.**

### Le champ des possibles

Il y a bien des raisons qui peuvent conduire à changer la destination d'une pièce d'habitation. La famille qui s'agrandit, un changement de vie professionnelle qui impose de s'aménager un coin travail à la maison... Dans le cadre d'un achat et de la rénovation d'un bien, on peut vouloir adapter le logement à son style de vie ou aux besoins de sa famille. Ou, tout simplement, on peut ressentir l'envie bien légitime de changer son intérieur et d'explorer d'autres possibilités après quelques années passées dans un endroit. Et, bien sûr, l'été est le moment idéal pour entreprendre ce type de projet. Une cuisine qui devient une salle de bain, ou l'inverse, une chambre qui se transforme en bureau, un grenier qui devient un beau dressing, tout est possible. A condition de respecter quelques règles de base.



## J'ai le droit ou pas ?

*Attention, si vous habitez dans un logement en copropriété, selon la nature de vos travaux, il peut être prudent de demander l'autorisation de les entreprendre ou, à tout le moins d'avertir le syndic. Rien à signaler, bien sûr, si vous ne faites qu'inverser une chambre avec un bureau ou si vous décidez d'ouvrir le salon sur la cuisine. En revanche, si vos travaux concernent des pièces d'eau, il faut les signaler car cela peut avoir des conséquences sur les logements voisins. Par ailleurs, aucun permis de construire n'est requis pour ce type de travaux, sauf s'ils touchent à la façade et aux structures porteuses.*

Changer les pièces de sa maison, oui, mais dans quel but ? C'est vraiment la question qu'il faut se poser au préalable, avant de commencer quoi que ce soit.

L'objectif qui est le plus fréquemment recherché dans ce type d'aménagement c'est, bien sûr, le gain de place. Les logements anciens comportent souvent de nombreux « coins perdus » ou aménagements qui ne correspondent plus à nos façons de vivre. Hall d'entrée, longs couloirs, placard monumentaux, tout cela empiète sur la surface habitable et représente des mètres carrés que l'on peut avoir envie de récupérer. Au-delà de cela, les modes changent dans l'organisation des maisons. Les micro-chambres que l'on rencontre souvent ne conviennent pas à un ado qui se fabrique tout un univers dans son espace privé.

## Laissez entrer le soleil !

On peut aussi vouloir gagner de la lumière dans un logement trop sombre, comme on en rencontre beaucoup dans les centres-villes, par exemple. Pour cela, on va vouloir abattre des cloisons, ouvrir les espaces et créer de nouvelles ouvertures pour gagner en luminosité.

Mais l'objectif pour être aussi, tout simplement, utilitaire. Parce que la famille s'agrandit, il faut une chambre de plus. Parce que l'on commence le télétravail plusieurs jours par semaine, on doit disposer d'un bureau. Là, deux grandes familles de solutions : la séparation d'un espace en deux ou l'aménagement d'un coin inutilisé (grenier, garage, combles...)

Il est également possible de vouloir simplement changer un peu l'organisation de son logement, sans se lancer dans de grands travaux de structure (abattage de cloisons, canalisations...). Dans ce cas, on peut juste décider d'invertir des pièces aux caractéristiques proches. Une chambre deviendra facilement un bureau. Un bureau pourra aisément se transformer en dressing. L'installation de quelques meubles et un changement de déco les fera changer de fonction en deux temps trois mouvements.





## Cuisine, chambres, salle de bain... Et si on changeait tout !



### *Avant de vous lancer, quelques conseils...*

#### 1. Attention à l'orientation

Si vous souhaitez inverser deux pièces, vérifiez bien que les orientations sont compatibles. Pour les chambres, on évite le sud qui donne des pièces plus chaudes et lumineuses. On préférera le nord ou l'est. Une cuisine, en revanche, sera parfaite orientée sud ou ouest. Tout comme le salon, qui doit non seulement être plutôt au sud mais, en plus, bénéficier d'ouvertures confortables pour laisser entrer la lumière.

#### 2. Respectez les dégagements

Si vous décidez, non seulement de changer la destination des pièces, mais aussi de les agrandir en éliminant une cloison, veillez à ce que l'espace qui en découle ne fasse pas l'impasse sur les zones de dégagement (couloirs, escaliers...) qui permettent une bonne circulation dans le logement. En règle générale, on estime qu'ils doivent occuper entre 5 et 10 % de la surface.

#### 3. Regardez les plans

Lorsque l'on inverse des pièces de la maison il faut, bien sûr, veiller à la cohérence globale du nouveau logement. Les pièces intimes, le coin nuit, ne se retrouve-t-il pas trop près de l'entrée ou en accès direct sur le salon ou la cuisine ? Attention également à conserver la cohérence entre la cuisine et la salle à manger, qui sont des pièces qui vont ensemble. Si vous voulez déplacer votre cuisine, prenez garde à ce qu'elle ne se retrouve pas isolée de l'endroit où vous prenez vos repas.

#### 4. Vérifiez les mesures

Attention à ne pas vous laisser abuser par vos yeux. Avant de vous lancer dans les travaux ou même dans le simple déplacement des meubles, vérifiez bien que tout loge aux endroits que vous avez prévus. Pour cela, si vos changements sont conséquents, il ne faut pas zapper l'étape d'un plan avec des mesures précises. Si vous ne vous sentez pas à l'aise avec le dessin, vous pouvez aussi, très simplement, figurer la place des meubles dans le nouvel espace avec de la ficelle ou des cartons. Tout ce qui permet de se projeter est le bienvenu.

#### 5. Prenez garde aux revêtements

N'oubliez pas de vous attarder sur le revêtement de sol de vos pièces. Dans une chambre, on va rechercher le confort, dans la cuisine et la salle de bain, on privilégie un sol résistant à l'humidité. Inverser les pièces, cela peut donc vous amener à changer aussi tout ou partie de vos sols, ce qui n'est pas du tout à négliger.

#### 6. Surveillez la ventilation et les évacuations

Si l'espace que vous souhaitez transformer en cuisine ou en salle de bain est dépourvu de ventilation, il va vous falloir en installer une. Et, naturellement, lorsque l'on veut déplacer une pièce d'eau, il faut avant tout s'assurer qu'il sera possible d'y installer les arrivées et évacuations d'eau indispensables.

Encore besoin d'un peu de motivation pour vous lancer dans un changement de pièces dans votre maison. Voici quelques petites idées qui pourraient vous donner de l'inspiration !

### *Et si on ouvrait la cuisine ?*

Il y a les pour et il y a les contre. Ceux qui ne supportent pas de rester isolés pendant qu'ils préparent le repas pour la tribu et ceux qui ne supportent pas les bruits et les odeurs de cuisine au milieu du salon. Quoi qu'il en soit, c'est une des idées qui peuvent vous faire envisager de changer la destination des pièces. Ouvrir la cuisine sur la salle à manger, c'est gagner de l'espace et c'est s'offrir de nombreuses solutions de décoration. Le tout assez simplement, puisqu'il suffit souvent d'abattre un cloison et de redessiner les espaces. Les éléments techniques (eau, électricité...) sont déjà en place.

### *Et si on s'offrait une suite parentale ?*

Là encore, c'est un classique. Fini le temps des espaces nuit réduits à la taille du lit. Disposer d'une vaste chambre, avec sa propre salle de bain, son dressing et offrant un véritable cadre de détente, est le rêve de bien des parents. C'est un projet ambitieux qui demande un vrai travail sur l'espace (Où installer la salle de bain ? Comment circuler dans la chambre ? Doit-on cacher le dressing ?) et aussi un budget conséquent. On estime généralement les travaux entre 800 et 1 500 € / m<sup>2</sup>.

### *Et si on installait une chambre d'amis ?*

Une pièce toute prête pour accueillir les visiteurs, un espace qui sera aussi partagé par toute la famille le reste du temps, c'est un vrai luxe. C'est une chambre, donc il faut l'aménager en conséquence et veiller à son orientation. Même s'il s'agit d'une petite pièce, il faut essayer de lui aménager plusieurs espaces distincts. Un coin nuit, bien sûr, avec un lit fixe ou un canapé convertible, mais aussi un coin lecture avec un fauteuil et une petite bibliothèque et un coin travail, avec un petit bureau, si possible équipé d'un ordinateur. N'oubliez pas que la chambre d'ami est aussi un espace à la disposition de tous les habitants de la maison quand elle n'est pas occupée. C'est donc l'espace polyvalent par excellence.

### *Et si on se créait un dressing ?*

Une pièce consacrée uniquement au rangement de vos affaires ? Non, ce n'est pas un caprice de star ! C'est même une des grandes tendances actuelles et c'est possible dans de nombreux logements. Pour cela, il faut disposer d'un espace d'au moins 5 m<sup>2</sup>. On peut décider de couper une grande chambre en deux, d'aménager un coin perdu (grenier, dégagement...) ou préférer utiliser une petite chambre ou un ancien bureau. Un dressing, c'est une



#### **Pensez archi !**

Une maison, c'est avant tout un cadre de vie. Il doit vous ressembler et être en mesure d'évoluer avec vous. Bien sûr, vous pouvez imaginer par vous-même les aménagements à réaliser pour cela. Mais n'oubliez pas que les architectes d'intérieur sont formés expressément pour répondre à ces problématiques et qu'ils pourront sans doute vous apporter des idées auxquelles vous n'auriez pas pensé, vous faire gagner du temps et même... de l'argent.

grande armoire. On peut l'imaginer sur mesures ou préférer des modèles modulables que proposent de nombreux marchands de meubles. Un peu d'huile de coude et l'affaire est dans le sac ! Après, ce n'est qu'affaire de décoration.

### *Et si on créait une salle de jeux ?*

Le voilà, le rêve de bien des enfants (et de quelques parents, aussi !). Pour une salle de jeu, il faut un peu de place (autour de 15m<sup>2</sup>, en moyenne). En effet, le mieux est toujours d'y aménager deux espaces distincts. L'un pour les jeux actifs et un pour les temps calmes. Le premier sera ouvert et dégagé. On y installera, évidemment, des surfaces résistantes et lavables. Le second sera plus cocoon, avec tapis moelleux, fauteuil confortable et petite bibliothèque. Pour les deux, attention au mobilier. Il doit, certes, être adapté à l'âge des enfants, mais aussi être en mesure de grandir et d'évoluer avec eux. Il n'est pas impossible que votre salle de jeux se transforme en salon télé ou en espace de jeux vidéo quelques années plus tard.

Dans votre prochain magazine : **POUR RETROUVER LA SÉRÉNITÉ À LA MAISON, LES SECRETS DU FENG SHUI.**

# Changement climatique, nouveaux modes de vie...

## Et si le neuf était la solution ?



**L'immobilier est, on le sait, un des secteurs clés dans la lutte contre le réchauffement climatique et dans l'accompagnement des évolutions de nos sociétés. Les bâtiments que l'on construit aujourd'hui sont déjà une part de notre réponse. Tour d'horizon.**

### Une urgence, des réponses

Ce n'est plus une option et ce n'est plus une hypothèse : le changement climatique est en marche et ses effets se font déjà sentir. Naturellement, le logement (qui représente plus de 40 % de la consommation d'énergie en France) est au cœur du problème et donc, de la réponse. Les nouvelles constructions devront contribuer à l'effort général de réduction d'émission de gaz à effet de serre mais aussi, être en mesure d'affronter un climat plus rude et des événements climatiques violents de plus en plus fréquents. Des changements sont à venir, qui s'impriment à la fois dans la loi et dans les pratiques des professionnels.



## RT2012, c'était quoi ?

*La RT 2012, qui vient d'être remplacée par la RE2020, était un ensemble de normes imposées au secteur de la construction immobilière. Son premier objectif était de limiter les besoins énergétiques des bâtiments par une conception bioclimatique. Elle imposait également une consommation énergétique réduite. Elle ouvrait, en outre, la porte sur une réglementation en matière de confort lors des chaleurs d'été, qui est un des axes majeurs de la RE 2020.*

La loi aurait dû entrer en vigueur plus tôt, mais sa mise en application a été plusieurs fois repoussée pour, selon le gouvernement, permettre à la filière du bâtiment de se préparer aux nouvelles normes environnementales qu'elle contenait. Car la RE2020 qui a pris le relais de la RT 2012 au 1<sup>er</sup> janvier 2022, affiche des objectifs forts. « Nous avons l'ambition de réduire d'un tiers environ les émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment grâce à cette réglementation à 10 ans », avait indiqué Emmanuelle Wargon, la ministre déléguée chargée du Logement de l'époque, lors de la conférence de presse de lancement.

Cette réglementation RE2020 insiste sur trois axes principaux. Il s'agit d'abord de favoriser la sobriété énergétique des bâtiments et la décarbonation de l'énergie. Un point qui implique en premier lieu une isolation des plus performantes et un système de chauffage basé sur la chaleur renouvelable (pompe à chaleur, biomasse, réseaux de chaleur...). La ministre avait ainsi annoncé « la disparition progressive du chauffage exclusivement au gaz et la montée en puissance des systèmes constructifs bas-carbone ». L'objectif final étant une sortie totale des énergies fossiles dès 2025.

## Nouvelles constructions, nouveaux matériaux

Deuxième objectif : diminuer l'impact carbone de la construction en elle-même. Là, l'idée est de miser, en quelque sorte, sur les circuits courts, en utilisant des matériaux qui stockent le carbone (comme le bois, par exemple) ou des matériaux géosourcés, comme la pierre de taille ou la terre crue. Les matériaux plus traditionnels (béton, acier, brique...) ne sont pas exclus, mais devront provenir de production bas-carbone.

Enfin, l'accent est mis sur le confort en cas de forte chaleur, puisque les périodes de canicule s'annoncent de plus en plus fréquentes et de plus en plus intenses. Il s'agit, là, de jouer sur l'isolation de l'enveloppe des bâtiments et, bien sûr, sur les ouvertures. On pense, par exemple, à des doubles vitrages ou même à des vitrages dynamiques, capables d'adapter automatiquement leur teinte à l'ensoleillement et qui permettent d'augmenter le confort des occupants, sans occulter la vue.

Plus généralement, le choix des matériaux va prendre une grande importance dans le futur. Le verre, le ciment et le béton devraient progressivement céder la place à des matériaux réfléchissants, de couleur claire ou végétalisés, pour renvoyer la chaleur. De même, la chasse aux ponts thermiques est ouverte sur l'ensemble des bâtiments et doit s'accompagner d'une réflexion sur le renouvellement de l'air à l'intérieur des logements. Isoler ne signifiant pas s'enfermer dans une boîte de conserve.





## Les maisons neuves et écologiques ne se ressemblent pas toutes, la preuve !



### *La maison en bois*

C'est, depuis longtemps, une des stars des nouvelles maisons. Comme elle est construite dans un matériau naturel, son aspect écologique semble évident. Attention tout de même au choix de l'essence de bois choisi et à sa provenance. En effet, le maintien des forêts et la diversité des arbres demeurent des impératifs écologiques forts pour la planète. Pour autant, le bois évite, en effet, de mettre en œuvre des matériaux issus des énergies fossiles. C'est un matériau léger et qui se travaille facilement. Outre son aspect esthétique, le bois offre de très bonnes performances en termes d'isolation thermique. Pour l'optimiser, il conviendra de veiller à la bonne isolation de la toiture, des ouvertures et à l'installation d'un système de chauffage à énergie renouvelable. Du point de vue de la construction, tout ou presque est possible. Il en va de même pour les finitions et l'aspect extérieur : l'esthétique du chalet montagnard n'est pas la seule option.



### *La maison en paille*

Eh oui, nous voici en plein dans le conte des trois petits cochons. Sauf qu'ici, la maison en paille n'a pas du tout vocation à partir en morceaux au moindre coup de vent. Ces maisons sont construites à partir de bottes de paille compressées, qui affichent, en général, 45 cm d'épaisseur. Une valeur qui, associée à la capacité de la paille à emprisonner l'air, assure une très bonne isolation thermique. De plus, ce matériau permet aux murs de respirer et évite les effets « boîte de conserve » que l'on rencontre de plus en plus souvent dans les maisons trop hermétiquement fermées. Pas de problème de résistance non plus, y compris au feu, contrairement aux préjugés que l'on pourrait avoir. Inutile d'insister sur le côté écolo de ce matériau, produit localement et sans grand besoin de transformation. Reste la question du prix. Là, ça coince un peu plus. Même si le tarif d'une botte de paille est assez modeste, le coût final de la construction peut quand même devenir assez élevé.

### *La maison à stockage d'énergie*

La maîtrise de l'énergie est évidemment un élément essentiel dans la conception d'une maison écologique. Ainsi, le concept des maisons à stockage d'énergie s'impose peu à peu. L'idée est d'intégrer à la maison un système de batteries qui permet de stocker l'énergie produite par des panneaux solaires ou achetée au moment où elle est la moins chère pour la restituer plus tard. Cela rentre dans une logique de « maison intelligente », qui commence à s'imposer.

# ADRESSES D'EXCEPTION POUR VIVRE OU INVESTIR !

## MONTLOUIS-SUR-LOIRE (37)



ESPRIT LOIRE

GRANDS LOGEMENTS AVEC VUE SUR LA LOIRE

## LA RICHE (37)

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS



LIBERTÉ

APPARTEMENTS EN CŒUR DE VILLE  
DU 2 AU 4 PIÈCES

## TOURS (37)

DERNIÈRES CHANCES



PARC'ŒUR

APPARTEMENTS ET DUPLEX  
DU 2 AU 4 PIÈCES

DÉCOUVREZ NOS OFFRES SUR TOUTE LA FRANCE  
Derniers mois pour **défisicaliser** en **Pinel** à taux plein\*

tours.nexity.fr  
f Nexity Tours

0 800 718 711

Service et appel gratuits



La vie ensemble

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

NEXITY VAL DE LOIRE - SAS au capital de 37 200 euros - RCS Paris 326 625 332 - A.P.E 4110A - Siret : 326 625 332 00050, Siège social 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08, Document et illustrations non contractuels. ESPRIT LOIRE : Illustration IMAGES CREATIONS / Architecte ATELIER RVL. LIBERTÉ : Illustration IMAGES CREATIONS / Architecte IVARS & BALLEST. PARC'ŒUR : Illustration EPSILON 3D / Architecte PETIT ŒUVRE. Dans la limite des stocks disponibles.\* Voir conditions sur nexity.fr. Juillet 2022.

# Changement climatique, nouveaux modes de vie...

Et si le neuf était la solution ?

Lorsque l'on parle environnement et immobilier, on emploie des mots, des sigles ou l'on fait référence à des normes que l'on a parfois du mal à définir clairement. Voici, pour vous aider à vous y retrouver, un petit lexique non exhaustif.

## **Bâtiment à énergie positive (BEPOS)**

C'est une construction dont le bilan énergétique global est positif. C'est-à-dire qu'elle produit au moins autant d'énergie qu'elle n'en consomme sur une année.

## **Bâtiment à basse consommation (BC)**

Désigne une construction qui consomme au plus 50 kWh /m<sup>2</sup> et par an pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires et la climatisation en énergie primaire.

## **Conception Bioclimatique**

C'est un mode de conception d'un bâtiment qui vise à optimiser l'utilisation des apports solaires et de la circulation naturelle de l'air pour limiter l'utilisation du chauffage et de la climatisation. Pour cela, on se sert des avantages du terrain (orientation du bâtiment, orientation des pièces, les surfaces vitrées, l'inertie de l'habitat...)

## **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)**

C'est une note, un classement, qui découle de l'estimation de la consommation énergétique d'un bâtiment. Les constructions sont classées selon diverses caractéristiques et évaluées de A à G, selon des seuils de consommation en énergie primaire. Cette note doit être présente lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier. Elle est affichée, par exemple, sur les annonces immobilières.

## **Éco conception**



Cela désigne une conception qui prend en compte la réduction de l'impact sur l'environnement. Il s'agit d'une démarche préventive qui se caractérise par une approche globale avec la prise en compte de tout le cycle de vie du produit (depuis l'extraction de matières premières jusqu'à son élimination en fin de vie) et de tous les critères environnementaux (consommation de matières premières, d'eau et d'énergie, rejets dans l'eau et dans l'air, production de déchets...).

## **Géothermie**

Système qui consiste à utiliser l'énergie contenue dans le sol et le sous-sol comme source de chaleur pour servir de chauffage.

## **Inertie thermique**

Cela désigne la capacité d'un bâtiment à stocker de la chaleur dans ses murs, ses planchers, toitures ou cloisons... Plus l'inertie du bâtiment est forte, plus il se réchauffe et se refroidit lentement, ce qui permet de limiter l'utilisation du chauffage ou de la climatisation.

## **Matériaux biosourcés**

Cela désigne les matériaux issus du monde vivant. Ils sont donc soit d'origine animale (comme la laine de laine de mouton, par exemple) soit végétale (comme le bois ou la paille).

L'utilisation de matériaux biosourcés concourt au stockage de carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles.

## **Pont thermique**

C'est une zone de l'enveloppe du bâtiment qui présente une résistance thermique moindre et provoque une déperdition de chaleur anormale. C'est ce que l'on cherche à éviter tout à fait lors d'une rénovation thermique.

## **Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020)**

C'est la réglementation qui remplace la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). Elle s'applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Elle donne des cadres précis et contraignants à la construction pour favoriser des constructions les plus proches possibles de l'énergie positive.

## **Réseaux de chaud et de froid**

Système collectif, utilisé par plusieurs bâtiments, de chauffage ou de climatisation, grâce à une production de chaud ou de froid centralisée et un réseau de distribution. Ces réseaux peuvent être publics ou privés, à l'échelle d'un quartier ou d'une ville.



## **C'est quoi, la valeur verte ?**

La valeur verte, c'est la valorisation de la capacité d'un bien à conserver ses qualités d'isolation et de confort face aux risques climatiques. Cela se mesure en comparaison avec les autres biens du même type et situés dans des zones similaires.

Dans  
votre prochain  
magazine :

**LE POINT  
SUR LES LOIS  
DE DÉFISCALI-  
SATION.**

# MAISONS

## *Concept*

COMPLICE DE VOS PROJETS



### Tours Sud

8 Avenue de l'Alouette  
02.47.280.200

### Chinon

Place Jeanne d'Arc  
02.47.93.17.66

### Blois

35 Avenue Gambetta  
02.54.788.298

### Tours Nord

224 Avenue André Maginot  
02.47.29.00.57

### Loches

20 Avenue des Platanes  
02.47.59.10.78

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

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

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



# Vous avez un projet immobilier ?

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

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



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

*Changez l'ordinaire  
par une architecture unique  
signée par Maisons du Blaisois*



*Retrouvez votre  
constructeur local*



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

**02 54 78 02 61**



Maisons du  
**Blaisois**

Constructions de Style

# Lucilia B. Immobilier

By Lucilia Brosset

Un accompagnement  
personnalisé,  
qui garantit le succès  
de vos projets  
immobiliers !



**VENDU**

Saint-Cyr sur Loire : Maison familiale ~130 m<sup>2</sup>.



**VENDU**

Tours Prébendes Nord : Hôtel Particulier ~240m<sup>2</sup> avec garage et jardin



**VENDU**

Tours Historique : Immeuble de rapport.



**VENDU**

Tours Mirabeau : Maison Particulière avec jardin et garage.



**VENDU**

Tours Cathédrale : Hôtel Particulier ~200 m<sup>2</sup>



**VENDU**

Tours Béranger : Appartement de 247,10 m<sup>2</sup> (LC) avec jardin et garage.



**VENDU**

Tours : Appartement type 3 avec parking.



**VENDU**

Tours Prébendes Nord : Appartement de 135,65 m<sup>2</sup> (LC).



**VENDU**

Tours Mairie : Appartement de 180,17m<sup>2</sup> (LC) avec terrasse ~200 m<sup>2</sup>



20 & 21 RUE D'ENTRAIGUES, 37000 TOURS

02.47.66.05.66

WWW.LUCILIA-B-IMMOBILIER.FR