

Bimestriel - N°98 • Janvier/Février/Mars 2023

# TOURS

## immo

# N

LES PRESSES DE TOURAINE

IMMOBILIER NEUF  
DÉFISCALISATION  
HABITAT



L'immobilier près de chez vous



[www.pressesdetouraine.com](http://www.pressesdetouraine.com)



# DEMEURES DE LOIRE

GRUPE AXOM

Constructeur de maisons sur-mesure  
AMBOISE - BLOIS - TOURS



**02 47 30 30 42**

70 rue du Château d'eau - 37530 Chargé

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

contact@demeuresdeloire.fr





# Edito

JANVIER À MARS 2023

Qui dit nouvelle année dit aussi nouvelles lois et nouvelles réformes !

L'immobilier neuf n'est pas en reste pour en cette nouvelle année. Alors si pour vous, 2023 rime avec investissement et achat d'un logement, vous trouverez dans cette première édition de l'année, une sélection de programmes neufs pour habiter ou investir, des professionnels qui vous accompagneront dans vos projets de construction, de rénovation ou d'embellissement de votre habitat.

Et si c'était le moment de réaliser vos vœux ?

Bonne Lecture !

**Editeur :** Les Presses de Touraine - 29 rue Bugatti - 37000 TOURS - Tél. 02 47 66 64 10  
**Directeur général :** Jérôme BECHY  
**Directrice de Régie Publicitaire :** Isabelle BUYTARD-CHRETIEN - 06 43 85 35 21  
isabelle.buytard@pressesdetouraine.fr  
**Conseillers en Communication - Responsables de secteur :**  
Mélissa NEVES - Elodie MAUBERT  
**Impression :** Les Presses de Touraine - 40 000 exemplaires - Dépôt légal à parution  
[www.pressesdetouraine.com](http://www.pressesdetouraine.com)



**Isabelle Buytard-Chretien**  
Directrice de Régie Publicitaire

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

# ECO CUISINE

www.ecocuisine.fr

**CRÉATEUR DE  
CUISINES À VIVRE  
POUR TOUTE  
LA FAMILLE !**



## LA QUALITÉ ALLEMANDE LABELISÉE ECO-RESPONSABLE

ECOCUISINE vous propose un catalogue de modèles très complet adapté à toutes vos envies et tous les budgets avec un rapport qualité/prix imbattable !

Les meubles sont labellisés PEFC, montés d'usine en provenance d'Allemagne et garantis 10 ans.

## UN SERVICE EXPERT ULTRA-QUALIFIÉ & TRANSPARENT

Lorsque vous venez rencontrer notre équipe de vente, vous avez la certitude d'obtenir un tarif et une visualisation 3D de votre projet. Tous les projets sont, si vous le souhaitez, recontrôlés par un métreur qui se déplace chez vous pour certifier les mesures de votre pièce. Vous pouvez aussi choisir de nous confier la livraison et la pose de votre cuisine pour vous assurer un résultat irréprochable !

## SPÉCIALISTE DE L'AGENCEMENT DE VOTRE INTÉRIEUR

ECO-CUISINE, c'est aussi des solutions d'aménagement pour votre salle de bain, votre buanderie, votre dressing ouvert mais aussi votre salon, votre entrée... Bref, toutes les pièces qui participent activement au bien-être de votre famille.

*Pour la 3<sup>ème</sup> année !*

2023

PALMARÈS FRANCE **Capital**  
**MEILLEURES ENSEIGNES**  
QUALITÉ DE SERVICE

Ouvert du lundi au samedi de 10h à 12h et de 14h à 19h

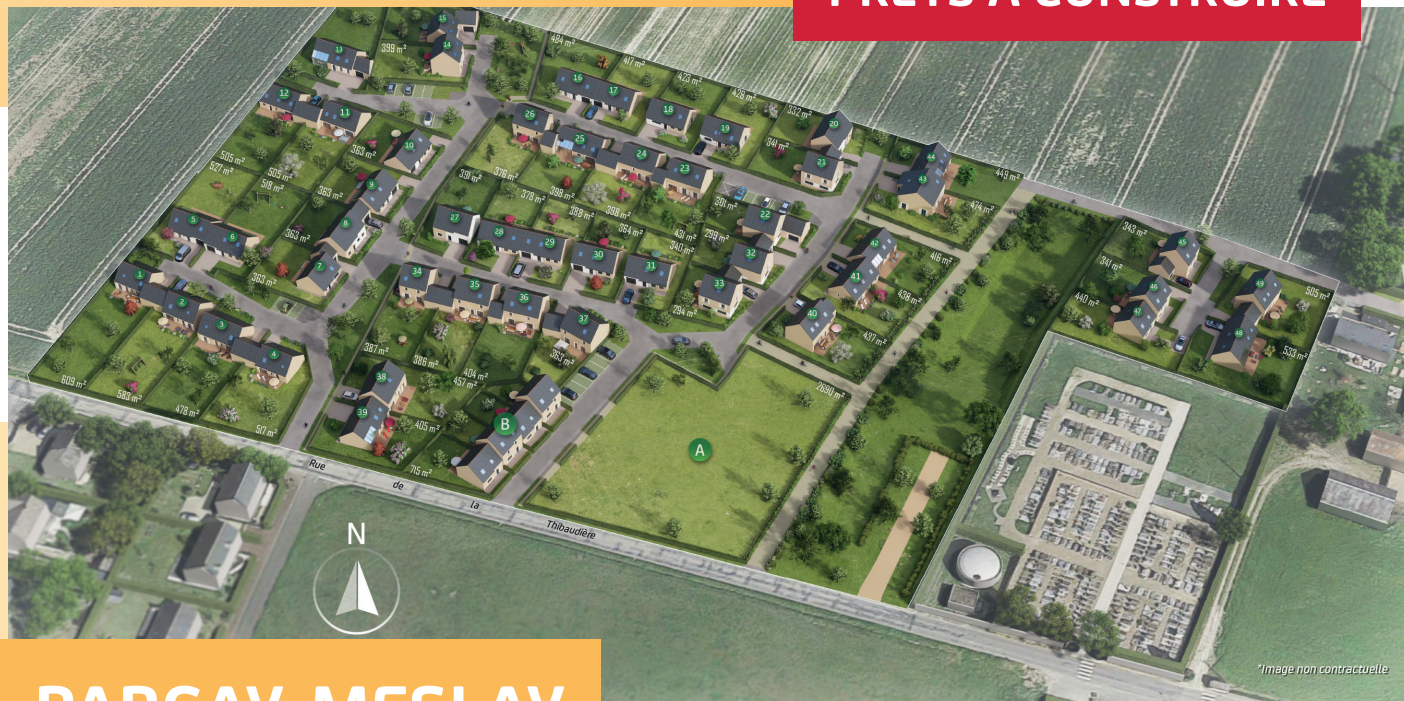
**158 avenue du Grand Sud** (à côté de St-Maclou)  
**CHAMBRAY-LÈS-TOURS - 02 47 34 63 71**



# DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR

VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS

PRÊTS À CONSTRUIRE



\*Image non contractuelle

PARÇAY-MESLAY  
VERDE LOGE

nexity.fr

02 14 02 14 07

NOUVELLE ADRESSE

Prix d'un appel local

12 RUE JACQUES PETITJEAN – 37000 TOURS

SNC Foncier Conseil – RCS Paris 732 014 964 – 19, rue de Vienne – 75801 Paris Cedex 08.



La vie ensemble



# APA 37

Les Spécialistes de l'Eau

## AQUILUS

PISCINES

*La vie en bleu*

# PORTES OUVERTES

du 23 au 27 mars

**OUVERTURES EXCEPTIONNELLES**

- > Samedi 25 de 9h30 à 18h30
- > Dimanche 26 de 10h à 18h



## FORMATIONS GRATUITES

Mise en service des piscines

**Vendredi 24 mars à 17h30**

**Samedi 25 mars à 10h**

**Dimanche 26 mars à 10h30**

**INSCRIPTION OBLIGATOIRE**

au 02 47 46 47 46 ou [apa37@apa37.com](mailto:apa37@apa37.com)

*Nombre de personnes limité. Indiquez vos coordonnées.*



ARROSAGE

POMPE

BASSIN

PISCINE

SPAS

ABRIS

# DES PROFESSIONNELS À VOTRE ÉCOUTE

➤ PISCINES



➤ SPAS



➤ ABRIS

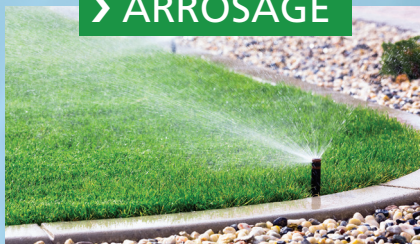


Vente - Installation - Entretien - Dépannage

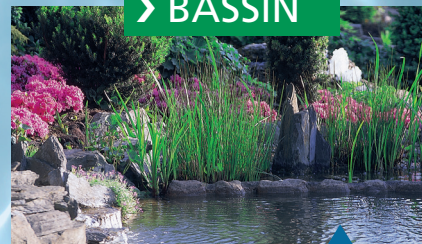
➤ POMPES



➤ ARROSAGE



➤ BASSIN



Vente de matériel

## OFFRE DÉTENTE SPA

Pose offerte d'un montant  
de 700€ pour l'achat  
d'un SPA



Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h.  
Le samedi à partir d'avril de 9h à 12h. Fermé les jours fériés.

Rue Amélia Earhart - ZI Bois de Plante - 37700 LA VILLE AUX DAMES  
02 47 46 47 46 - [www.apa37.com](http://www.apa37.com)

\* Offres non cumulables avec d'autres offres. Voir conditions en magasin.

# » Logement étudiant : quel bail meublé choisir ?

*Lorsqu'on entend se lancer dans l'investissement locatif, on privilégie bien souvent les petites surfaces, qui sont non seulement plus accessibles en termes de budget d'achat et de durée de remboursement, mais aussi plus faciles à louer. Or, les étudiants représentent des candidats au logement souvent simples à gérer et plutôt sécurisants. Plutôt qu'un contrat de location classique, il est alors possible de leur proposer des variantes conçues spécialement par rapport à*

## LE BAIL MEUBLÉ ÉTUDIANT

Si vous mettez en location un studio ou un T1, le plus judicieux est de le meubler. En effet, les étudiants ont en général peu de moyens à consacrer à un emménagement, a fortiori pour un logement qu'ils quitteront peut-être d'ici un ou deux ans si leur cursus ou l'entrée dans la vie professionnelle les mènent ailleurs. Dès lors que vous fournissez les équipements indispensables au quotidien, vous pouvez alors proposer un bail meublé, ce qui vous permettra au passage de bénéficier d'une fiscalité avantageuse en tant que loueur en meublé non professionnel (LMNP). Lit et literie, table à manger et sièges, luminaires, étagères de rangement, plaques de cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateur, freezer ou congélateur mais aussi vaisselle et ustensiles de cuisine en nombre suffisant, ainsi que le matériel d'entretien ménager doivent donc être présents. Toutefois, libre à vous de meubler davantage les lieux, en veillant à choisir un style neutre et moderne qui ne rebutera pas les candidats.

Alors que le bail d'un logement meublé classique est en principe d'1 an avec tacite reconduction, la variante réservée aux étudiants propose une location de 9 mois non renouvelables. De cette façon, le jeune locataire n'aura pas à payer inutilement le loyer s'il décide de quitter les lieux à la fin de l'année universitaire, tandis que le bailleur pourra relouer dès l'été. De même, aucun préavis de départ n'a besoin d'être déposé pour partir à l'échéance du contrat. En revanche, pour conserver l'habitation, il faudra signer un nouveau bail.

## LE BAIL MOBILITÉ

Depuis la loi Élan de 2018, un autre contrat a été spécifiquement conçu pour les étudiants : le bail mobilité. Là encore, il s'agit d'un logement équipé dans les mêmes conditions qu'un meublé classique. En revanche, pour y prétendre, le locataire doit pouvoir

justifier d'une inscription dans un établissement d'enseignement supérieur ou d'une formation professionnelle, d'un contrat d'apprentissage, d'un stage ou encore d'un service civique. Les personnes en mutation professionnelle ou en mission temporaire sont aussi acceptées.

Le bail mobilité permet de conclure le contrat pour une durée de 1 à 10 mois, là aussi non renouvelable mais également non reconductible. Pour rester plus longtemps dans les lieux, il faudra en effet en passer par un bail meublé classique. Le principal intérêt pour le locataire réside alors dans le fait que la législation interdit ici tout dépôt de garantie. Cependant, rien n'empêche le bailleur de demander la présence d'une caution comme filet de sécurité en cas d'impayé de loyer.

## UN SUCCÈS MITIGÉ

Les logements meublés ont la cote depuis plusieurs années. D'après une étude de la Fnaim, la fédération nationale de l'immobilier, parue en mai 2022, la proportion des locations meublées a augmenté de façon notable en dix ans et notamment dans les grandes villes comme Paris, Lyon, Montpellier, Marseille ou encore Toulouse. « Cette part est passée de 14,2 % en 2006 à 24,8 % en 2018 à Paris, où la proportion de meublés est deux fois supérieure à la moyenne nationale », constate le Laboratoire économique du logement de la fédération.

En revanche, le succès du bail mobilité est pour l'instant incertain. Un bilan de la loi Élan dressé en février 2022 par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale qualifie ainsi ce contrat de « dispositif à l'utilité douteuse », tout en notant qu'il n'existe pas de données sur sa mise en œuvre à ce jour. À l'échelle de Paris, en tout cas, la demande semble être au rendez-vous puisque l'agence Lodgis annonce avoir signé 38,2 % de baux mobilité sur la totalité des locations au premier trimestre 2022.



# PRÉFÉREZ LE CONFORT DU NEUF POUR VOTRE LOGEMENT



RÉDUISEZ VOS IMPÔTS GRÂCE À LA **LOI PINEL** <sup>(1)</sup>

## MONTLOUIS-SUR-LOIRE (37)

TRAVAUX EN COURS



ESPRIT LOIRE

APPARTEMENTS 4 PIÈCES  
AVEC GRANDES TERRASSES SUR LA LOIRE

## LA RICHE (37)

DÉMARRAGE DU CHANTIER



LIBERTÉ

APPARTEMENTS EN CŒUR DE VILLE  
DU 2 AU 4 PIÈCES

## PARCAY-MESLAY (37)

PROCHAINEMENT



APPARTEMENTS NEUFS DU 2 AU 4 PIÈCES  
À PROXIMITÉ DU BOURG

**LES AVANTAGES  
DU NEUF**



ÉCONOMIES  
D'ÉNERGIE



FAIBLES CHARGES  
DE COPROPRIÉTÉ



LES GARANTIES  
CONSTRUCTEUR



FRAIS DE NOTAIRE  
RÉDUITS

tours.nexity.fr

 Nexity Tours

**0 800 718 711**

Service et appel gratuits

nexity

La vie ensemble

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

NEXITY VAL DE LOIRE – SAS au capital de 37 200 euros – RCS Paris 326 625 332 – A.P.E 4110A – Siret : 326 625 332 00050. Siège social 19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08. Document et illustrations non contractuels. ESPRIT LOIRE : Illustration IMAGES CREATIONS / Architecte ATELIER RVL. LIBERTÉ : Illustration IMAGES CREATIONS / Architecte IVARS & BALLET. PARCAY-MESLAY : Photographie AdobeStock / Architecte S.A.R.L. L'ATELIER, ARCHITECTURES ET PAYSAGES. Dans la limite des stocks disponibles. (1) Voir conditions détaillées sur nexity.fr. Janvier 2023.

**LE VERRE**  
**c'est dans**

**LE BAC**  
**À VERRE**

Et en **PLUS,**  
il se recycle à **L'INFINI !**



## NOS DÉCHETS ONT DE LA RESSOURCE !

Grâce au tri des habitants de la Métropole, c'est plus de 9.243 tonnes de verre qui ont été triées et recyclées en 2022 soit 31 kilogrammes de verre par habitant.

Malgré cette belle performance, il est régulièrement constaté la présence importante de verre dans les bacs à ordures ménagères, environ 4.500 tonnes par année, l'équivalent de 15 kilogrammes par habitant par an !

Ne pas trier son verre, coûte cher à la collectivité et nuit aussi à la santé des agents qui peuvent se blesser en collectant les poubelles mal triées.

Pourtant, il est aujourd'hui très facile de le déposer dans le conteneur à verre près de chez soi. En effet, il y a plus de 900 points de collecte de verre sur le territoire métropolitain : il y en a forcément un près de chez vous !

## BON À RECYCLER :

Le verre d'emballages : bouteilles, pots de confiture, bocaux en verre...

## INTERDIT :

Vaisselle (verres, assiettes), ampoules, vitres, miroirs, porcelaine car ces matériaux n'ont pas la même température de fusion que le verre des emballages.

*Le verre est le matériau dont le recyclage est le plus ancien. Il se recycle à 100 % à l'infini, sans aucune perte de qualité ni de matière. Le verre trié sera broyé pour donner du calcin qui sera fondu à 900°. La pâte de verre ainsi obtenue servira à refaire des bouteilles.*

## AGIR POUR LA PLANÈTE

**1 tonne**

d'emballages  
en verre recyclé

=

**660 Kg**

de sable

+

**100 Kg**

de pétrole

+

**100 Kg**

de gaz économisés.

# »» French Riviera, le style bord de mer revisité



*Mélange détonnant de l'art bohème, d'artisanat, d'Art déco et de naturalité, la French Riviera imposera cet été son style dans nos demeures. Zoom sur une décoration chic et empreinte de soleil...*

S'il y a bien un style de déco estival dont on ne se lasse pas, c'est le bord de mer ! Avec ses déclinaisons de bleu, sa luminosité et ses matières naturelles, il nous invite au voyage et au farniente pour passer l'été en toute quiétude. Inspirée de la belle Méditerranée, cette tendance emprunte aussi à d'autres mouvements décoratifs célèbres, à l'instar de la French Riviera. Né sur la Côte d'Azur dans les années 20, ce style haut en couleur fait un retour remarqué dans nos intérieurs. Présentation.

## RETOUR AUX ANNÉES FOLLES

C'est durant la période bouillonnante de Matisse, Picasso, Man Ray, Coco Chanel, Cocteau ou encore Hemingway que la French Riviera a fait son apparition. Sur les bords de la Côte d'Azur, de Menton à Saint-Tropez, cette inspiration balnéaire distille un style décoratif à la fois chic et décontracté. Véritable hommage à la Méditerranée, elle séduit les intellectuels et les artistes de l'époque qui s'emparent de cette région ensoleillée pour en faire une place mythique et huppée. Tout au long du XX<sup>e</sup> siècle, peintres, écrivains, musiciens et acteurs venus du monde entier font la réputation de ce lieu de villégiature. Ainsi, des années 20 jusqu'aux années 60, la Côte d'Azur est sans conteste « the place to be ».

## LE BLANC COMME FIL ROUGE

La French Riviera, si elle est d'abord un art de vivre à la bohème, est aussi devenue culte pour ses nombreuses inspirations déco. C'est un style inimitable que l'on reconnaît entre mille ! Ici, le blanc est la vedette, le fil rouge de cette décoration à la fois simple et subtile. Ton lumineux par excellence, le blanc vient refléter la lumière qui entre dans la maison et s'impose aussi bien sur les murs que sur les textiles. Sa particularité ? Il peut être rehaussé facilement avec des couleurs plus vives. En effet, s'il domine largement dans cette tendance Riviera, les déclinaisons de bleu

sont les bienvenues pour rappeler les nuances du ciel et de la Méditerranée. De grands aplats sur le linge de maison, des lignes graphiques sur les coussins, quelques accessoires disséminés par-ci par-là, et le tour est joué. Les couleurs acidulées comme le jaune citron ou le tangerine, mais aussi les teintes telluriques, telles que le terracota, ont également toute leur place dans cette décoration estivale.

## LES RAYURES, LE CODE DÉCO INCONTOURNABLE

Autre point fort et incontournable du style French Riviera : les rayures. Elles sont ici partout, sur les coussins bien sûr, mais aussi sur les parasols, les petits objets, les plaids, les assises ou la vaisselle. On les utilise avec parcimonie sur quelques pièces fortes de son aménagement, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur de la maison, sur le salon de jardin par exemple. Plutôt larges et vitaminées, elles s'associent volontiers aux franges qui viennent chatouiller les fauteuils et les parasols.

## DES MATIÈRES AU NATUREL

Côté matières, le style French Riviera fait la part belle au naturel. Le fer forgé, le bois, le rotin, le lin et l'osier dominant, que ce soit sur les textiles, le mobilier ou les accessoires comme les miroirs. Pour faire écho à cette naturalité, on multiplie aussi les végétaux de tous formats un peu partout dans la maison. S'imprégnant également du style Art déco, la tendance French Riviera s'empare du laiton, du marbre et de la nacre qui donneront une touche sophistiquée et chic à cette décoration légère. Enfin, on n'oublie pas de miser sur l'artisanat pour ponctuer notre aménagement d'authenticité. La céramique et l'argile font encore une fois écho aux teintes terreuses et solaires du sud de la France.





Spécialiste de l'architecture d'intérieur depuis 1989



Aménagement intérieur, décoration, agencement de salle de bain, extension, rénovation, et travaux de peinture réalisés par nos soins... la seule limite, votre imagination !

Réactif et à votre écoute, l'équipe DAGUISE DECORATION sera concrétiser vos envies avec des prestations de qualité et un suivi personnalisé.

Contactez notre bureau d'étude à Tours : 02 47 51 51 44  
contact@daguise.fr - www.daguise.com

BOUTIQUE



Trouvez l'inspiration dans la boutique référente dans la décoration sur Tours !



TON sur TON vous propose plus de 450 teintes de peinture pour l'intérieur et l'extérieur, les collections des grands noms du papier peint, tissu et revêtement de sol (parquets, moquettes, jonc de mer, carreaux de ciment...).

Virginie, votre décoratrice d'intérieur, vous apporte ses conseils expérimentés pour harmoniser au mieux votre intérieur et vous accompagne dans vos projets !

10 rue du Maréchal Foch à Tours à côté de la Place de la Résistance  
02 47 20 56 92 - tonsurton37@gmail.com - www.tonsurton37.fr

# » Quels sont les principaux dispositifs de défiscalisation en 2023 ?



## LE DISPOSITIF PINEL :

Confirmée par le gouvernement jusqu'en 2024, la loi Pinel encourage l'investissement en immobilier neuf. En contrepartie de l'acquisition d'un logement neuf et de sa mise en location pendant une durée minimale de 6 ans, 9 ans ou 12 ans, le contribuable récupère 12%, 18% ou 21% du prix de revient du bien sur la durée de mise en location, soit 2 % par an jusqu'à 9 ans et 1% supplémentaire par an jusqu'à 12 ans. Ainsi, un appartement d'une valeur de 200 000 € engendrera 4 000 € d'économie d'impôt par an pendant 9 ans, 2 000 € par an ensuite.

Comme dans les lois similaires précédentes, quelques conditions doivent être respectées. La réduction d'impôt est calculée sur un investissement ne pouvant excéder 300 000 € et le bien doit être situé dans des zones géographiques déterminées. Les loyers et ressources des locataires sont plafonnés. Dans la grande majorité de la Région Parisienne et des villes de Province, ce plafonnement n'est pas une véritable contrainte, le loyer de marché se confondant avec le plafond Pinel.

Un investissement réussi en loi Pinel est avant tout une opération immobilière cohérente. Il convient donc d'acquérir un bien au prix de marché et situé dans une zone à forte demande locative, les métropoles régionales, les grandes villes de province et d'Ile-de-France offrant la meilleure sécurité.

## LE DISPOSITIF MALRAUX :

La loi Malraux permet d'investir dans des bâtiments anciens et réhabilités. Pour être éligibles, ceux-ci doivent se situer en site patrimonial remarquable bénéficiant d'un PSMV (Plan de Sauvegarde de Mise en Valeur) ou d'un PVAP (Plan de Valorisation de l'Activité et du Patrimoine).

Le principe est que l'investisseur achète un bien à rénover et une enveloppe de travaux attachée à ce bien. Il récupère ensuite 22 % ou 30 % (PSMV) du montant des travaux dans une limite de dépenses de 100 000 € par année fiscale sur un maximum de 4 ans. Ainsi, un appartement « Malraux » comportant une enveloppe de travaux de 150 000 € sur 2 ans engendrera pour l'investisseur une économie d'impôt de 22 500 € par année de travaux.

Comme pour les autres dispositifs de défiscalisation immobilière, l'investisseur prend en contrepartie l'engagement de louer le logement acquis, en loi Malraux cet engagement locatif est de 9 ans. Cependant, en loi Malraux, il n'y a pas de contrainte ou plafonnement de loyer.

L'investissement en loi Malraux est donc particulièrement adapté à des foyers ayant déjà de nombreuses sources de défiscalisation, plus soucieux de la qualité d'un placement à long terme que de la rentabilité immédiate du produit.

Source : [www.kp-finance.com](http://www.kp-finance.com)



# QUIDINVEST

Investissements Immobiliers

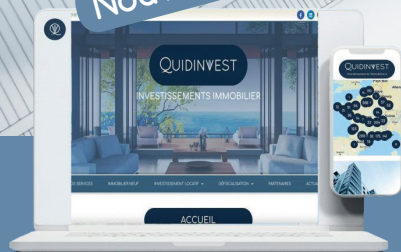
## Spécialiste de l'immobilier neuf

Choisissez votre  
futur bien parmi  
**3 400 PROGRAMMES**  
**36 000 LOTS**  
**A PRIX DIRECT**  
**PROMOTEURS**

QUIDINVEST, un accompagnement permanent



Nouveau site



13 rue Valentin Haüy - 37100 Tours  
07 49 67 22 67 - [contact@quidinvest.fr](mailto:contact@quidinvest.fr)  
[www.quidinvest.fr](http://www.quidinvest.fr)

Immobilier neuf  
résidence  
principale et  
secondaire

Défiscalisation :  
Pinel, Malraux,  
Monuments  
historiques,  
Déficit Foncier,  
Censi-Bouvard

Investissement  
locatif patrimonial :  
nue-Propriété  
et LMNP

Immeubles de  
rapport et  
appartements  
loués

Financement  
immobilier via  
partenaires  
nationaux

Assistance à la  
livraison et suivi  
des levées des  
réserves

Gestion et  
garanties locatives  
spécifiques

Déclaration  
annuelle des  
impôts





# UNE SOLUTION POUR **DÉFISCALISER** : DEVENEZ MÉCÈNES DU CADRE NOIR



Cela fait près de 200 ans que le Cadre Noir a été créé à Saumur. L'équitation de tradition française ce sont des valeurs comme la conduite de soi, l'humilité, l'esprit d'équipe et le respect d'autrui. Depuis 2011, elle est inscrite au patrimoine immatériel de l'UNESCO. C'est pour soutenir cette institution et porter ces valeurs que le Cadre Noir s'est engagé dans la voie du mécénat il y a maintenant quatre ans en créant « Le Cercle des Mécènes ».

LE CADRE NOIR, véritable institution saumuroise dans le monde équestre mais aussi économique et culturel, propose depuis maintenant 4 ans aux particuliers et entreprises de soutenir des projets autour de la valorisation de l'équitation de tradition française en adhérant au Cercle des Mécènes.





## Accompagner des projets et porter les valeurs

Le Cercle des Mécènes du Cadre Noir permet à des particuliers ou à des entreprises de financer soit directement des projets fléchés, soit d'apporter un soutien au Cercle de manière globale et non ciblée. Ce sont généralement deux projets qui sont réalisés chaque année comme par exemple cela a déjà été le cas pour la rénovation d'une grande fresque dans le hall du grand manège ou la réalisation de courts-métrages. Les prochains projets concernent

par exemple la réalisation de selles à piquer plus légères et confortables pour les chevaux.

## Le principe d'adhésion et les avantages

La contribution annuelle au Cercle des Mécènes du Cadre Noir peut s'effectuer par des dons en nature (collections équestres comme des sculptures, livres, tableaux...), des dons de compétences ou des dons financiers. Depuis la loi du 1<sup>er</sup> août 2003, tout don à un organisme d'intérêt général ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 60% du versement pour les entreprises ou de 66% pour les particuliers.



Trois niveaux d'entrée sont disponibles afin que chacun puisse y adhérer selon ses moyens.

Niveau d'entrée	Apport	Après réduction d'impôts (entreprise)	Après réduction d'impôts (particulier)
Formule 1	500 à 2 999 €	200 à 1199 €	170 à 1019 €
Formule 2	3 000 à 5 999 €	1200 à 2399 €	1020 à 2039 €
Formule 3	Min. 6 000 €	Min 2400 €	Min 2 040 €

*Pour plus de renseignements contactez-nous :*

**Frédérique Mercier**

02 41 53 50 65 - 06 25 10 07 23  
frederique.mercier@ifce.fr

**Thomas Huber**

02 41 53 02 59 - 06 99 85 98 83  
thomas.huber@ifce.fr



**le Cadre  
noir** Saumur  
ifce

Avenue de l'ENE - 49400 Saint Hilaire Saint Florent - [www.cadrenoir.fr](http://www.cadrenoir.fr)



# » Les bons choix financiers pour un achat immobilier à deux

*Vous comptez acheter un logement avec votre cher et tendre mais ses revenus sont bien supérieurs aux vôtres ? Pour pallier toutes difficultés ultérieures, il va falloir trouver le meilleur montage financier pour vous protéger tous les deux.*



Pour gonfler sa capacité d'emprunt et s'offrir la maison de ses rêves, l'idéal est bien évidemment d'acheter en couple. Mais à moins d'avoir strictement les mêmes revenus et apports, cet engagement financier de long terme impose de s'interroger sur la répartition du pourcentage de propriété de chacun. D'autant que votre statut marital peut grandement changer la donne... On passe en revue les cas de figure possibles avec Antoine Hurel, notaire à Paris.

## L'ÉQUITÉ DE LA COMMUNAUTÉ

Vous vous êtes unis sans contrat de mariage ? C'est alors le régime de la communauté réduite aux acquêts qui s'applique. Cette situation est la plus simple puisque tous les biens acquis après le passage devant le maire sont considérés comme appartenant pour moitié à chacun des conjoints. Dans ces conditions, peu importe alors que l'un rembourse plus que l'autre le prêt immobilier ou même qu'il ait financé l'achat avec un apport plus important puisqu'en cas de divorce, le partage se fera en 50-50.

Il y a néanmoins une exception, comme nous l'explique Me Hurel : « Si vous injectez une somme personnelle provenant du patrimoine que vous possédiez avant votre mariage ou que vous la recevez par la suite par donation ou succession, il sera judicieux d'ajouter dans le titre de propriété une déclaration d'origine des deniers. » Dans l'éventualité d'une séparation, ce montant, réévalué au regard de la plus-value du bien, sera ainsi ajouté à la moitié de la communauté vous revenant.

## DES QUOTITÉS D'ACQUISITION

À l'inverse, dans un mariage soumis à la séparation de biens, chacun est par principe propriétaire de ce qu'il a effectivement financé. Afin de prendre en compte les différences de revenus et d'apports, il est ici possible de déterminer les quotités d'acquisition des deux

conjointes dans le titre de propriété, autrement dit de préciser la répartition du pourcentage de propriété des époux. Prenons l'exemple d'un achat à 500 000 €, tous frais compris. Si vous avez investi 100 000 € d'apport personnel et qu'ensuite les 400 000 € restants proviennent d'un prêt immobilier remboursé à 50-50, vous aurez financé au total 300 000 € et serez donc propriétaire de 60 % du bien, contre 40 % pour votre conjoint.

L'officier public que nous avons consulté nous met toutefois en garde : « Il est essentiel d'inclure dans le titre de propriété une clause explicative de répartition pour éviter tout litige ultérieur. Il s'agit d'un tableau détaillant comment on est parvenu à ces quotités et dans lequel on précise le détail du prix d'achat, des frais, de la commission d'agence, voire des travaux envisagés, et de l'autre les apports des conjoints et le pourcentage de remboursements du prêt de chacun (50-50 par principe). »

## PENSER À L'APRÈS

Vous êtes pacsé ou vivez en concubinage ? C'est ici aussi le régime de la séparation de biens qui fait loi. Dès lors, le titre de propriété doit être autant détaillé que possible et inclure le même tableau de répartition des quotités d'acquisition.

D'autre part, sachez que ce pourcentage s'appliquera en cas de décès. Or, si le mariage protège le conjoint survivant, le concubin et le partenaire de Pacs n'ont droit à rien. Pour éviter que votre cher et tendre ne se retrouve copropriétaire avec vos enfants ou votre famille à votre mort, il faut ici impérativement établir un testament. Et même dans ce cas-là, un concubin devra s'acquitter de 60 % de droits de succession puisqu'il est considéré comme un tiers, contre 0 % de taxes si vous vous êtes pacsés. De quoi inciter à franchir le pas...



# POUR HABITER OU INVESTIR



LA RICHE



**VOTRE DUPLEX  
T3 OU T4  
AVEC JARDIN & TERRASSE**



**FRAIS DE NOTAIRE  
OFFERTS\***



BALLAN-MIRÉ



TRAVAUX EN COURS  
LIVRAISON **JUIN 2023**



LA PASQUERAIE

**DERNIÈRES  
OPPORTUNITÉS  
MAISON T4 AVEC JARDIN**

\* Pour toute réservation auprès du promoteur avant le 30 mars 2023. Les frais de notaire seront pris en charge par le promoteur dans la limite des stocks disponibles.

Contactez-nous !

[www.artprom.fr](http://www.artprom.fr)  
**02 47 70 22 32**  
[secretariat@artprom.fr](mailto:secretariat@artprom.fr)



A R T P R O M

**À TOURS ET SES ALENTOURS,**  
**PROFITEZ DE NOTRE OFFRE EXCEPTIONNELLE**  
**POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE !**

**JUSQU'À**  
**12 000 €**  
**DE REMISE<sup>(1)</sup>**



**FRAIS DE**  
**NOTAIRE**  
**OFFERTS<sup>(2)</sup>**

## TRAVAUX EN COURS



### Tours

#### NATURE'L

**Du studio au 4 pièces**  
 avec espaces extérieurs et  
 jardins potagers indépendants

**VOTRE 2 PIÈCES**  
 à partir de  
**177 700 €**

## LIVRAISON 2T 2023



### Tours

#### COLOMB'US

**Dernières opportunités**  
**de 3 et 4 pièces**

**VOTRE 3 PIÈCES**  
 à partir de  
**245 000 €**

## TRAVAUX EN COURS



### Chambray-lès-Tours

#### ESPRIT CENTRE

**Dernières opportunités**  
**de 3, 4 et 5 pièces**  
 avec espaces extérieurs

**VOTRE 3 PIÈCES**  
 à partir de  
**278 600 €**

## NOUVEAU



### Luisant

#### PRÉLUDE

**Du 2 au 4 pièces**  
 avec espaces extérieurs

**VOTRE 2 PIÈCES**  
 à partir de  
**177 000 €**

## ESPACE DE VENTE

30 boulevard Heurteloup – 37000 Tours

 **09 71 05 15 15**  
 marignan.immo

(\*) Prix valeur au 25/01/2023, dans la limite des stocks disponibles. (1) Remise maximale accordée pour la signature d'un contrat de réservation d'un appartement en cours de commercialisation à l'exception des lots en prix maîtrisés, signée entre le 23/01/2023 et le 23/02/2023 inclus, sous réserve de la signature de l'acte notarié avant le 30/04/2023 ou dans les 3 mois de la première date d'actabilité. Pour une acquisition d'une résidence principale : remise de 2 000 € TTC pour l'achat d'un studio / remise de 4 000 € TTC pour l'achat d'un 2 pièces / remise de 6 000 € TTC pour l'achat d'un 3 pièces / remise de 8 000 € TTC pour l'achat d'un 4 pièces / remise de 10 000 € TTC pour l'achat d'un 5 pièces. Pour une acquisition dans le cadre d'un investissement locatif : remise de 6 000 € TTC pour l'achat d'un 3 pièces / remise de 8 000 € TTC pour l'achat d'un 4 pièces / remise de 10 000 € TTC pour l'achat d'un 5 pièces. Cette offre est réservée aux 3 premiers réservataires par programme, cumulable avec l'offre «Frais de notaire offerts» mais non cumulables avec toute autre offre Marignan en cours ou à venir sur la période susvisée. (2) Les frais de notaire sont offerts hors frais éventuels liés à l'emprunt et hors frais d'hypothèque, de caution de privilège de prêteur de deniers ou de tout autre frais éventuel de garantie lié au financement de l'acquisition. Offre valable pour la signature d'un contrat de réservation d'un appartement Marignan en cours de commercialisation à l'exception des lots en prix maîtrisés, signée entre le 23/01/2023 et le 23/02/2023 inclus, sous réserve de la signature de l'acte notarié avant le 30/04/2023 ou dans les 3 mois de la première date d'actabilité. Cette offre est réservée aux 3 premiers réservataires par programme, cumulable avec l'offre «Jusqu'à 12 000 € de remise» mais non cumulables avec toute autre offre Marignan en cours ou à venir sur la période susvisée. MARIIGNAN, siège social : 4 Place du 8 mai 1945 – 92300 LEVALLOIS-PERRET – SAS au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et document non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Perspectives : Visual FL, Hive&Co, Epsilon, VisioLab – Janvier 2023