

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N° 360 OCTOBRE 2023

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

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

Parole d'expert
par Stéphane
TEXIER





Citya Sogexfo Notre sélection de biens à vendre : sogexfo.contact@citya.co

1 place du Maréchal Leclerc à Poitiers - **05 49 88 29 29**



79 200 € Réf TAPP508973A

POITIERS

STUDIO 25.33 m² à Poitiers, route de Gencay. Situé au dernier étage, Il comporte une kitchenette, une salle de bains et un parking. Bien en copropriété de 122 lots , la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 579,48 euros/an. <https://www.georisques.gouv.fr>



72 600 € Réf TAPP505648

POITIERS

STUDIO MEUBLE de 19.62 m² à Poitiers - GRAND RUE - LIBRE - EN BON ÉTAT GÉNÉRAL. Il dispose d'une kitchenette et d'une salle d'eau. Le bien est en copropriété :20 lots , la quote-part budget prévisionnel est de 619,23 euros/an. Classe énergie : E. <https://www.georisques.gouv.fr>



61 500 € Réf TAPP511061

CHÂTELLERAULT

Appartement T2 de 2 pièces de 53,73 m² à Châtellerault vendu loué, en bon état général. Il est composé d'une chambre, d'une kitchenette, d'une salle de bains, d'un balcon et d'une place de parking. DPE ANCIENNE VERSION. Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>



119 900 € Réf TAPP482001

POITIERS

Appartement 3 pièces (61 m²) à Poitiers Saint Eloi - Il dispose de deux chambres, d'une kitchenette, d'une salle de bains et une place de parking. Bien en copropriété de 87 lots, budget prévisionnel est de 895,73 euros/an. <https://www.georisques.gouv.fr>



53 000 € Réf TAPP509582

POITIERS

Studio de 16 m² à Poitiers -Gibauderie BON ETAT GENERAL. Il compte une kitchenette, une salle d'eau, avec place de parking. Bien en copropriété 210 lots , la quote-part budget prévisionnel est de 932,57 euros/an. DPE ANCIENNE VERSION. Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

POITIERS

VENTE : maison T4 de 123 m² à Poitiers - Demi lune sur 2 niveaux. Cette maison est disposée comme suit : trois chambres, une cuisine indépendante, une salle de bains et deux toilettes, garage sur terrain de 700 m². Chauffage au gaz. Classe énergie : E. <https://www.georisques.gouv.fr>



267 500 € Réf TMAI138726

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



YVERSAY

Maison T3 (81 m²) à Yversay - Aménagée comme suit : deux chambres, une cuisine aménagée, une salle d'eau, une salle de bains et des toilettes, garage, terrain de 1920 m². Chauffage au fuel. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie entre 1 351 et 1 827 euros. <https://www.georisques.gouv.fr>

172 800 € Réf TMAI139309



214 000 € Réf TMAI138987

POITIERS

Maison 140 m² - QUARTIER DOLMEN POITIERS - EN BON ETAT GENERAL maison de 6 pièces aménagée comme suit : séjour de 28 m², cinq chambres, une cuisine indépendante, une salle d'eau, une salle de bains et deux toilettes. Chauffage électrique. Classe énergie : D. <https://www.georisques.gouv.fr>



67 100 € Réf TAPP505089

POITIERS

Studio de 18 m² - Poitiers - Plateau - Il est composé d'une chambre, d'une kitchenette et d'une salle d'eau. Bien en copropriété 12 lots, charges annuelles de 771,13 euros/an. Classe énergie : E. Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

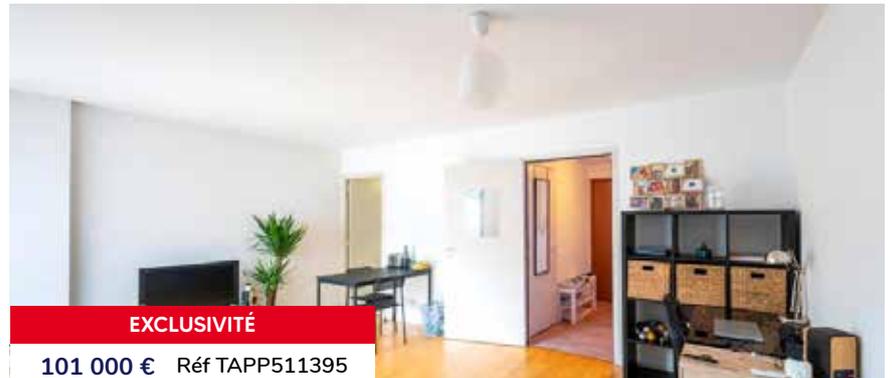


Citya CIP Notre sélection de biens à vendre : cip.contact@citya.com

16 rue Henri Petonnet à Poitiers - 05 49 41 19 96

POITIERS

Appartement T1- Exclusivité - vendu occupé de 32,05 m² à Poitiers avec terrasse et parking en sous-sol. Il dispose d'une grande pièce de vie avec accès sur la terrasse, d'une cuisine séparée aménagée, une salle d'eau avec wc. Nombre de lots : 61. Montant annuel des charges de copro : 906,00 € DPE : C



EXCLUSIVITÉ

101 000 € Réf TAPP511395



EXCLUSIVITÉ

157 600 € Réf TAPP511279

POITIERS

GIBAUDERIE - à deux pas du CHU, Appartement de 69 m² avec terrasse et jardin clos privatif. Il inclut un beau séjour lumineux, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un wc et un garage. Bon état général, vue dégagée. Nombre de lots : 80. Charges de copropriété 232€/an. DPE : D



EXCLUSIVITÉ

115 000 € Réf TAPP510959

POITIERS

Appartement lumineux vendu occupé orienté sud de 56,83 m² avec balcon. Il comporte un séjour de 29 m², une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Il dispose également d'un garage, une terrasse et une cave. Bon état général. charges de copro 2051€/an, nombre de lots : 80 DPE : D

sommaire

OCTOBRE 2023

Ancien

Logement non décent !

Locataires, bailleurs :
que faut-il faire ?



Neuf

Achat, vente d'un terrain.

Comment calculer le vrai prix ?



À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Vienne / Deux-Sèvres

Parole d'expert

12 par Stéphane TEXIER

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 : Bertrand ANQUETIN
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES POITOU
n°360 du 03 Octobre au 06 Novembre 2023

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



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



AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

EXCLUSIVITÉ



BUXEROLLES

Tous commerces accessibles à pieds, pavillon individuel plain-pied (adapté PMR) de 92 m². Entrée, salon-séjour (cheminée insert) sur terrasse, cuisine aménagée, 2 chambres, salle d'eau (douche italienne), wc et dégagement (bureau). Véranda 16 m² complète l'ensemble. Grand garage attenant 25 m². Extension possible sur le terrain. Chauffage gaz de ville et électrique. Fenêtre double vitrage PVC avec volets roulants électriques. Terrasse et joli jardin clos et arboré sans vis-à-vis 590m².

Classe énergie : D Réf 3946

198 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.03% TTC
(Prix 189 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

Jolie fermette rénovée lumineuse en bon état de 100 m² habitables comprenant dans la maison principale : une cuisine équipée-salle à manger de 25 m², un salon de 18 m² ; deux escaliers desservent de chaque côté deux parties nuits : une chambre de 21 m² avec sa salle d'eau récente et wc, deuxième chambre 17 m² avec wc et salle d'eau. De plain-pied non attenant : un studio de 22 m² avec évier, wc, salle d'eau. Garage de 17 m². Joli terrain arboré de 325 m² clos sans vis à vis.

Classe énergie : E Réf 3954

219 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.29% TTC
(Prix 208 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



SAINT BENOIT

Lumineuse maison rénovée de 120 m² environ offrant une entrée, un salon-séjour avec une cheminée, une cuisine équipée ouverte, wc, une salle de bains, 3 chambres. Etage : 2 chambres, salle d'eau et wc, grenier pour stockage. Garage 18 m². Chauffage gaz de ville. Belle terrasse. Jardin clos de 375 m². Couverture et ravalement 2015. Ecoles et bus de ville SUR PLACE. Association syndicale pour l'entretien des espaces verts (charge annuelle de 60 euros). A NE PAS MANQUER.

Classe énergie : D Réf 3943

229 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.05% TTC
(Prix 218 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

Maison louée jusqu'au 31/01/26 avec un loyer mensuel de 850 euros. (sauf si les locataires donnent leur préavis avant cette date). Maison de plain-pied de 107 m² : une entrée avec placards, un salon-séjour de 40 m² avec une cuisine aménagée, une buanderie-chaufferie (gaz de ville), un bureau de 7,4 m², un second bureau de 7,9 m² (ou petite chambre), 2 chambres de 12 m² et 11,5 m², grande salle de bains. Une dépendance non attenant de 15 m². Préau pour 2 voitures. Terrain clos de 480 m²

Classe énergie : C Réf 3941

242 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.22% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

2, rue Pierre Gendrault - **SAINT-BENOIT** - Bourg

05 49 00 26 96

www.labell-immobilier.com

Depuis 2001





Logement non-décent !

Locataires, bailleurs : que faut-il faire ?



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

Non-décence et indignité

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



Surface

La règle de base c'est qu'un logement n'est pas considéré comme décent s'il n'offre pas au moins 9 m² pour une personne seule. On parle parfois de 20 m³, mais, dans les faits, c'est bien la surface qui prévaut. Et, franchement, quand on voit ce que représente un espace de 9 m², on se dit que c'est bien le minimum... En colocation, la surface minimale est de 16 m² pour deux personnes. Pour chaque colocataire supplémentaire, il convient d'ajouter 9 m². Et, bien sûr, balcon, terrasse, véranda et autres réduits sanitaires sont exclus du calcul.

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

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

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

De la sécurité et du confort

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





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



La décence énergétique

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

2015 : la loi TECV

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

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

2019

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

2021

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

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

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



POITIERS

Quartier calme. Maison contemporaine de 212 m². A l'abri des regards, elle dispose d'un jardin de topiaires et d'une terrasse avec piscine chauffée. Entrée, séjour avec cheminée et baies vitrées, espace salle à manger, cuisine équipée. Lingerie/chaufferie, bureau, 4 chambres, 2 salles de bains et 2 dressings. Nombreux rangements. Double garage. Atelier.

689 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 650 000 € hors honoraires)

Réf 9673PO Classe énergie : C



PROXIMITÉ CHAUVIGNY

Belle unité pour ce corps de ferme offrant une maison XIX-XX^e de 150 m², préau, garage, chai, grange, écuries et étables. Divers toits. L'ensemble sur terrain de 2 hectares avec prairies, cour, potager et verger. Pouvant convenir pour projet familial, équestre...

199 800 € Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 188 500 € hors honoraires)

Réf 9717PO Classe énergie : E



EXCLUSIVITÉ

POITIERS CARNOT

Maison de ville XIX^e de 310 m² habitables édifée sur trois niveaux avec jardin. Entièrement rénovée avec des matériaux très qualitatifs. Pièces de séjour avec cheminées, 7 chambres, 1 bureau, 2 salles d'eau, 1 salle de bains. Caves, atelier. Abri de jardin, tonnelle en fond de parcelle.

783 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.50% TTC
(Prix 750 000 € hors honoraires)

Réf 9740PO Classe énergie : D



POITIERS HÔTEL DE VILLE

Dans un monument historique, appartement de 107 m² lumineux bénéficiant d'une exceptionnelle terrasse. Entrée, salon XVIII^e sur parquet avec boiseries et cheminée marbre, cuisine équipée, salle à manger, 2 chambres, bureau, salle de bains-douche, wc. Belles hauteurs sous plafond et luminosité. Possibilité d'acquisition d'un emplacement de stationnement.

388 500 € Honoraires charge vendeur

Réf 9739PO Classe énergie : non soumis



ÉCHIRÉ

Surplombant la rivière, demeure de charme de 360m² en pierres entièrement restaurée et ses dépendances de 300m² environ, le tout sur un terrain arboré de 8765m² clos de très beaux murs avec verger. Cuisine dinatoire, salon, arrière-cuisine, 5 chambres, un bureau, 2 sdb, jardin d'hiver chauffé. Prestations haut de gamme. Idéal télétravail, activité d'accueil, ou artisan.

Prix sur demande

Réf 9612PO Classe énergie : C



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés
d'Excellence

Founding Member of
Forbes
GLOBAL PROPERTIES

POITIERS - 05 49 60 27 00

NIORT - 06 81 62 00 30

GROUPE - MERCURE.FR



NIORT

Dans un quartier résidentiel et un cadre d'exception, dominant la Sèvre Niortaise, demeure bourgeoise de charme de 340m² implantée dans un parc de 2700m² avec jardin d'agrément. Pièces de réception, 7 chb, 3 sde, 2 sdb. Salle capitulaire inscrite à l'I.S.M.H. Dépendance-atelier. Piscine avec abri. Rive de 45 mètres avec embarcadère privé. Idéal activité d'accueil ou télétravail.

Prix sur demande

Réf 9764PO Classe énergie : D

Logement non-décent !

Locataires, bailleurs : que faut-il faire ?

La FAQ des logements non-décents

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

Comment savoir si mon logement est décent ?

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

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

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

Comment obliger le propriétaire à réaliser la mise en conformité ?



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

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

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

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



C'est commencé !

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

Dans votre prochain magazine :
DOSSIER SPÉCIAL !

AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE *de la Foucardière*



30982495/00037

SYNDIC DE COPROPRIETE - GESTION - LOCATION - TRANSACTION



FONTAINE LE COMTE 299 620 €
Jolie maison d'environ 126 m², comprenant entrée avec placards, wc, grande pièce de vie avec poêle à granulés et cheminée, cuisine am/eq, arrière cuisine, suite parentale avec SDE, dgt, 2 chambres, SDB avec douche. Garage et...
Honoraires inclus charge acquéreur **5.50% TTC** (Prix 284 000 € hors honoraires)
Réf 7676 **Classe énergie : E**

POITIERS



149 800 €

Au Domaine de la Roseraie, Appartement T3 au 2^{ème} étage, vendu loué 612,89€/mois CC : entrée avec placards, séjour avec cuisine ouverte, 2 chambres avec placards, wc séparé, Sdbains, cellier. Grand balcon. Emplacement parking couvert...

Honoraires inclus charge acquéreur **7% TTC**

(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 7637 **Classe énergie : NC**

POITIERS



160 500 €

Appartement T3 comprenant entrée, cuisine aménagée et équipée ouverte sur salon, 2 chambres dont une avec dressing, dégagement, salle de bains et wc. ~ Grande terrasse et jardinet. Place de parking et local à vélo commun.

Honoraires inclus charge acquéreur **7% TTC**

(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 7670 **Classe énergie : C**

POITIERS



138 500 €

Poitiers, quartier des Couronneries, résidence des Héliotropes, au 2^{ème} étage, appartement de type 3 comprenant entrée, cuisine aménagée, cellier, séjour donnant sur véranda, couloir, deux chambres, SDB, wc. Parking privatif couvert.

Honoraires inclus charge acquéreur **6.54% TTC**

(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 7553 **Classe énergie : D**

POITIERS



178 000 €

Proximité gare et centre-ville à pied, au RDC d'une résidence sécurisée, appartement de type 3 de 61m² entièrement rénové comprenant entrée/couloir, cuisine équipée, séjour donnant sur balcon, deux chambres, salle d'eau, wc séparé.

Honoraires inclus charge acquéreur **5.95% TTC**

(Prix 168 000 € hors honoraires)

Réf 7558 **Classe énergie : E**



Hyper centre - plateau Maison d'habitation d'environ 132 m² avec GARAGE, comprenant entrée, cellier, dégagement, cuisine, salle à manger, salon. A l'étage, palier, 3 chambres, salle de bains avec wc, cabinet de toilettes. Grenier...

Honoraires inclus charge acquéreur **5.50% TTC** (Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 7659 **Classe énergie : F**

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

44, rue de la Marne - POITIERS



05 49 88 00 93

www.agence-centrale.fr

Spécialiste de l'Immobilier depuis 1944



Défiscaliser avant la fin de l'année en Déficit foncier ou Denormandie

Est-il intéressant, dans le contexte actuel, de poursuivre les investissements locatifs en défiscalisation ?

Oui dans l'ancien restauré, pour plusieurs raisons. Tout d'abord l'offre de produits reste riche et variée et, sur certaines villes moyennes, elle demeure abordable.

Par ailleurs, la hausse des taux d'intérêt a un impact limité sur ce type d'investissement car les intérêts sont des charges déductibles.

En outre, la gestion de patrimoine, qui est une démarche rationnelle à moyen et long terme, doit se poursuivre quel que soit le contexte. Il faut simplement adapter le choix du bien à acquérir à la conjoncture et aux opportunités.

Enfin, au moins un dispositif intéressant (Denormandie) s'éteindra fin 2023 et ne sera pas forcément remplacé.

Vers quels produits doit-on se diriger actuellement pour défiscaliser sur un investissement locatif dans l'ancien restauré ?

Il faut vraisemblablement privilégier des enveloppes raisonnables, principalement entre 150 000 et 250 000 ; en particulier pour faciliter le financement bancaire mais aussi pour se laisser la possibilité de réaliser un autre investissement dans quelques années.

Un T2 ou T3 en hypercentre d'une ville moyenne dynamique, dans une jolie copropriété, restera une valeur sûre sur la durée et pourra être conservé comme source de revenu complémentaire, ou revendu à un horizon de 10 ou 15 ans.



Que proposez-vous à vos clients comme investissement à court terme qui offre la possibilité de défiscaliser dès 2023 ?

Nous avons un partenariat solide avec un promoteur régional qui intervient dans le grand centre-ouest, avec une préférence pour Limoges.

Cette agglomération dispose de nombreux atouts et offre une belle qualité de vie, aujourd'hui très recherchée.

C'est la seconde aire urbaine de Nouvelle-Aquitaine en termes de population et son marché progresse régulièrement sans effets spéculatifs. On y trouve encore, contrairement à d'autres villes comme Poitiers où les prix ont déjà beaucoup monté, des produits attractifs qui évolueront bien dans le temps et trouveront leur place sur un marché locatif dynamique.

Quel avantage fiscal ?

Prenons l'exemple de la nouvelle opération de standing de 12 lots menée par notre partenaire. Elle comprend des appartements de 85 183 € à 198 814 €, travaux compris, éligibles au Déficit foncier ou au Denormandie et offre des stationnements en option.

Un lot à 200 000€, avec 80 % de travaux, permettra une économie d'impôt un peu supérieure à 42 000 € sur 12 ans en Denormandie. Le même lot en Déficit foncier permettra une économie d'impôt de plus de 75 000 € pour un Taux marginal d'imposition (TMI) à 30 % (près de 100 000 € pour un TMI à 45 %).



Agence Ami

20 Rue Édouard-Grimaux,
à Poitiers

05 49 55 15 40

<https://www.agence-ami.com/>



POITIERS

127 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 00486
Classe énergie : D



Appartement T3 de 49 m² avec vue panoramique sur Poitiers+ cave et parking. Très bon état. Entrée dans pièce principale avec cuisine ouverte, une chambre, un bureau de 8,19 m², SDB, wc séparé. Huisseries PVC et bois. Exposition Sud et Ouest. Chauffage individuel au gaz + eau chaude. Pas de procédure en cours. 48 lots. Charges annuelles de copropriété : 1478€.



SAINT-BENOÎT

367 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 00496
Classe énergie : D



Grande maison familiale d'environ 185 m² composée de 7 pièces sur une parcelle de 1300 m² à proximité des bus et commerces. Construction de qualité sur 3 niveaux : RDC vaste entrée, dégagement vers un spacieux séjour-salon (avec cheminée-insert), cuisine contemporaine semi ouverte, bureau, SDE, trois chambres dont une suite parentale avec SDB, wc et dressing. A l'étage : 2 chambres dont une autre suite parentale avec SDE, dressing et terrasse. Au sous-sol garage, cave. Huisseries PVC. Chauffage fioul. Chauffe-eau électrique. Terrain bien arboré.



POITIERS

225 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 472
Classe énergie : C



Maison rénovée plain-pied d'environ 70 m². Parcelle de 333 m². Séjour-salon, 3 chambres, cuisine séparée. PAC de 2022. Eau chaude sanitaire : ballon thermodynamique. Panneaux solaire. Huisseries en PVC double vitrage. Volets roulants électriques. Terrasse avec auvent sans vis-à-vis. Jardin clos arboré. Au calme mais proche tous services.



COUHÉ

143 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 00492
Classe énergie : D



Maison 4 pièces, à rafraîchir, d'environ 113 m² : pièce principale avec cuisine ouverte, 2 chambres, possibilité d'en créer deux autres à l'étage, SDE, arrière-cuisine, cellier, chaufferie, garage. Orientation sud-ouest. Parcelle (divisible) de 1 807 m² close et arborée. A 500 m tous services. A 30mn de Poitiers sud. Huisseries bois double vitrage. Chauffage au fioul.



POITIERS

380 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.11% TTC
(Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 490
Classe énergie : D



Chilvert-Maison 5 pièces avec jardin et garage maison de 2003 d'une surface habitable de 130 m². Parcelle de 568 m² au calme. RDC : entrée, bureau, salon avec poêle, séjour, cuisine ouverte, arrière-cuisine lingerie/chaufferie (chaudière neuve). Garage. A l'étage : 3 chambres, SDB, suite avec dressing et SDE. Jardin clos, arboré avec 2 terrasses dont une carrelée exposée sud avec store à banne et une en bois exposée Est avec Pergola. Chalet de jardin. Huisseries PVC et alu. Chaudière gaz de 2023. Au calme à proximité de tous services.



POITIERS

174 900 €

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

Réf 00464
Classe énergie : D



Secteur Mozart Maison mitoyenne, de 128,24 m² plus garage (27m²) et véranda (16 m²), en bon état. Au RDC : entrée, bureau, SDE, wc, garage. Rez-de-jardin : cuisine séparée, séjour-salon vers véranda, 1 chambre, wc, Au 1^{er} étage : 3 chambres, SDE. Orientée sud. Chauffage individuel au gaz. Parcelle de 130 m².



Actus du mois

ACTU SUR 37

Moins de passoires en Indre-et-Loire

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

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

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

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

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

ACTU SUR 36

Dans l'Indre, des terrains peu chers

Les prix des terrains restent très sages dans le département de l'Indre. En France la moyenne nationale s'élève à 90 €/m², pour une enveloppe globale d'un peu plus de 85 000 € pour un terrain constructible.

Dans l'Indre, on se situe plutôt autour de 15 €/m², pour une enveloppe totale qui ne dépasse pas les 30 000 € en valeur médiane. Naturellement, le tarif est plus élevé lorsque l'on s'approche des agglomérations. A Châteauroux ou dans sa périphérie proche, il faut compter au moins 60 €/m² pour un terrain constructible. Certaines parcelles particulièrement bien situées peuvent même approcher la barre des 100 €/m². Du côté d'Issoudun, les parcelles se négocient autour de 50 €/m², pour des prix qui avoisinent souvent les 50 000 €. Dans les secteurs ruraux, on trouve de vastes terrains qui comprennent

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

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

ACTU SUR 41

L'habitat, un salon à Vendôme

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

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

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

Les prix, à Vendôme, se situent, en moyenne à 1 850 €/m² et autour de 1 000 €/m² à Montoire-sur-le-Loir.

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



NOUVEAUTÉ



POITIERS PLATEAU

325 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 310 000 € hors honoraires)



Réf 2803

Classe énergie : E

Un immeuble en monopropriété à usage mixte avec 20.585€ de loyers perçus par an, comprenant: Au rez-de-chaussée : un local commercial Au 1^{er} étage : un appartement T1 meublé comprenant: pièce principale avec cuisine équipée et salle d'eau. Au 2^e étage : un appartement T1 meublé comprenant: pièce principale avec cuisine équipée et salle d'eau. Au 3^e étage : un appartement T2 meublé en duplex comprenant: pièce principale avec cuisine équipée, salle d'eau et chambre en mezzanine.

BAISSE DE PRIX



POITIERS CHEMIN DES CRÊTES

190 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.19% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)



Réf 2801

Classe énergie : E

Poitiers Nord, à 5 minutes du centre ville, sur un terrain de 583 m², une maison de très bonne construction de 115 m² habitables comprenant un séjour avec terrasse avec vue dégagée ouest et sud, 4 chambres et un sous-sol - garage, buanderie. L'ensemble de la maison est en très bon état général mais avec décoration à remettre au goût du jour. Chauffage fuel et eau chaude ballon électrique.

NOUVEAUTÉ



POITIERS PLATEAU QUARTIER MAGENTA

299 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.91% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)



Réf 28000

Classe énergie : C

Quartier Magenta : un très bel appartement d'une surface habitable de 125 m² et sa place de parking privée. Cet appartement comprend : une entrée, 36 m² de pièces de réception comprenant un salon et une salle à manger sur parquet ancien, cuisine aménagée, trois chambres, deux salles de bains, lingerie, un dressing et de nombreux placards dans tout l'appartement. Electricité et chauffage gaz neufs. Fenêtres en double vitrage et volets roulants. Un parking sécurisé est inclus dans la vente.

NOUVEAUTÉ



POITIERS PLATEAU PROCHE PLACE DE LA LIBERTÉ

320 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.92% TTC
(Prix 305 000 € hors honoraires)



Réf 2826

Classe énergie : D

Au calme, une maison de 150 m² habitables comprenant séjour double et 4 chambres = entrée par une cour - terrasse de 50 m², véranda, cuisine aménagée, une salle à manger et une chambre au-dessus. de l'autre côté véranda : WC, salle d'eau, salon avec cheminée et une cave. Au 1^{er} étage : une chambre avec salle de bains et WC. Au 2^e étage : une chambre avec point d'eau et WC. Et au 3^e étage : une chambre avec point d'eau et WC et une 4^e chambre. Chauffage gaz neuf, fenêtres double vitrage.

COUP DE COEUR



POITIERS

94 340 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 89 000 € hors honoraires)

Réf 909

Classe énergie : D



Centre ville quartier Blossac, Vendu libre de toute occupation Appartement de type 1 donnant sur cour, au calme avec jolie vue. Cet appartement se compose d'une entrée avec rangements, un salon donnant sur jardin, cuisine séparée et une salle de bain avec WC. Vous disposerez d'une cave en sous sol. Possibilité de transformer l'appartement en T2.

BAISSE DE PRIX



POITIERS

116 600 €

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

Réf 916

Classe énergie : D



Appartement de type 2 situé à proximité de la Place du Marché - 3^{ème} et dernier étage Cet appartement idéalement placé dans un bel immeuble ancien vous séduira par son cachet. Traversant, il se compose d'une entrée, salle de bain, Wc, une cuisine séparée et un beau séjour avec mezzanine pouvant servir de chambre.

NOUVEAUTÉ



POITIERS

286 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 910

Classe énergie : D



A 5min de la gare, maison de plein pieds sans vis à vis, au calme au fond d'une impasse. Construite en 2003 d'une superficie de 116m² sur un terrain de 657m² Composée d'un grand salon de 46m², 3 chambres, 2 salles d'eau, cuisine, buanderie, 2 Wc, buanderie et grand garage. Chauffage électrique au sol, combles isolés, volets roulants électriques. Belles prestations

NOUVEAUTÉ



POITIERS

127 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 915

Classe énergie : D



T3 au calme, 5^{ème} et dernier étage avec ascenseur au pied du centre ville proximité du Tribunal. Vue dégagée, place de parking privative. L'appartement dispose d'un grand séjour très lumineux avec cuisine ouverte, une salle de bain, un Wc et 2 chambres. Une cave. Chauffage et eau chaude individuel au gaz de ville.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

85 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 913

Classe énergie : NC



Appartement T2 "Résidence Les Cyclades" proximité lycée KYOTO Poitiers Est, à 5 minutes du campus universitaire, très bon investissement locatif pour cet appartement de type 2 d'environ 41m² Actuellement loué 422€ charges comprises. Belle Terrasse sans vis à vis et place de Parking privative dans une Résidence récente de 2005, sécurisée et de très bon Standing avec piscine chauffée et gardien. Chauffage individuel électrique.

RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant



En septembre, découvrez les tout nouveaux locaux de votre agence immobilière, métamorphosée après d'intenses travaux de rénovation tant extérieur qu'intérieur.

Chaque espace de l'agence a été repensé et optimisé pour toujours mieux vous accueillir et vous accompagner dans la réalisation de votre projet immobilier.

Ces locaux rénovés représentent bien plus qu'un simple espace de travail et d'échanges. Ils incarnent notre engagement clients, une volonté d'excellence et une vision positive de l'avenir.

”
Veronique Rodrigues

AGENCE IMMOBILIÈRE
RODRIGUES
25 Rue Henri Pétionnet
86000 POITIERS

Horaires :
9h-12h | 14h-18h
du lundi au vendredi

Siège social : 25 rue Henri Pétionnet & 18 rue Bourbeau - 86000 Poitiers / S.A.R.L au capital de 80 000 euros / R.C.S Poitiers 803 868 272 - Siret : 803 868 272 00011 - Code NAF : 6831 Z - Carte professionnelle Syndic, Gestion & transaction n°CPI 8601 2018 000 027 686 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne - Garantie : C.E.G.C, 59 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - Transactions avec réception de fonds : compte n°00020756110 - CIC

La gestion-location, c'est notre métier !

Studios, appartements, maisons, immeubles, stationnements,
la garantie d'une location en toute sérénité :

- + Gestion commerciale et administrative
- + Promotion de votre bien
- + Recherche et sélection de locataires
- + Gestion du quotidien
- + Accompagnement de proximité et/ou à distance
- + Offre d'assurances sur mesure



Notre équipe
à votre service

Stéphanie Brunet

Nina Allac
(responsable du service)

Fabien Aguillon

Vous avez un projet ?

Pour votre investissement locatif et/ou votre gestion patrimoniale,

contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

gestionlocative@rodriguesimmobilier.com

www.rodriguesimmobilier.com





- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - **POITIERS**

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258503700016



POITIERS

367 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 4938

Classe énergie : E



POITIERS

107 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)

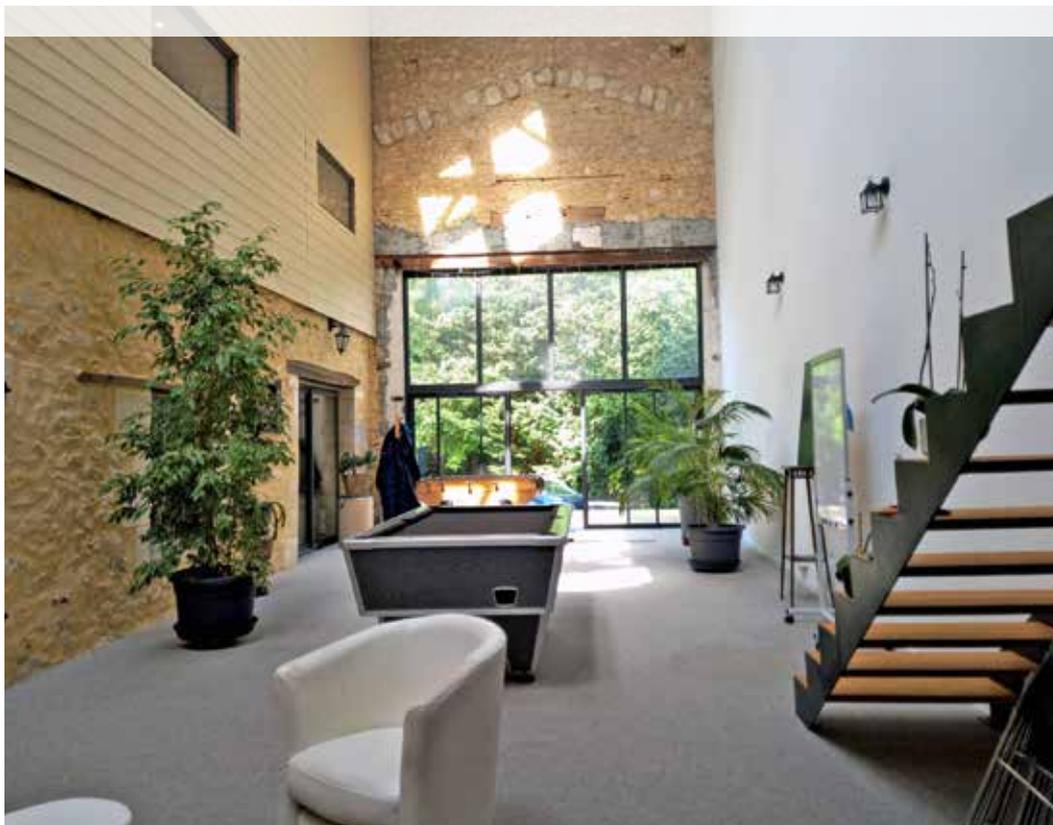
Réf 4960

Classe énergie : D



Immeuble de rapport d'une surface de 181 m² situé dans le cœur historique de POITIERS. Il comprend cinq appartements de 2 pièces répartis sur trois étages et une petite cour. Emplacement top, appartements spacieux et baignés de lumière, chauffage individuel, faibles charges. Des travaux d'amélioration sont à prévoir mais l'immeuble présente un vrai potentiel !

POITIERS - Appartement 2 pièces 49 m² actuellement loué 446 EUR hors charges. Au premier étage d'une résidence avec ascenseur, le logement bénéficie d'une surface agréable et d'une belle orientation. A seulement 10 minutes à pieds du centre-ville et de la gare, son emplacement est un atout. Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques. Les petits plus : Un emplacement de parking et une grande cave.



VALDIVIENNE

577 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 550 000 € hors honoraires)

Réf 4952

Classe énergie : C



Ancienne bergerie de 460 m² entourée de 6200 m² de verdure. Rénovation associant charme de l'ancien et confort du contemporain. Maison principale 308 m² proposant des pièces de vie aux volumes hors normes, une sdb avec sauna, une cuisine moderne aux lignes épurées et 4 chambres à l'étage. Deux gîtes, de 74 m² et de 77 m². Piscine et parc. Coté technique: chauffage par pompe à chaleur avec système de géothermie, panneaux solaires en toiture.



POITIERS

158 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,33 % TTC
(Prix 150.000 € hors honoraires)

Réf 1180
Classe énergie : C



APPARTEMENT-T3 - Posez vos valises dans ce bel appartement au premier étage dans une résidence sécurisée, comprenant entrée, placard, cuisine aménagée et équipée, grand salon-salle à manger, 2 belles chambres, wc, SDE aménagée. Balcon terrasse, cellier. Parking sécurisé. Aucun travaux à prévoir !



EXCLUSIVITÉ

MIGNE AUXANCES

297 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4,21 % TTC
(Prix 285.000 € hors honoraires)

Réf 1162
Classe énergie : E



Maison familiale offrant 170 m² avec entrée, salon-SAM avec poêle à pellets, cuisine a/e, 3 chambres, SDE, WC. Une spacieuse et lumineuse véranda chauffée de 40 m² pour recevoir... En RDJ : cuisine d'été, grande chambre, SDE. Atelier de 55 m², grand garage double, cave. Terrain de 2300 m² vue dégagée sur la vallée. Très belles prestations pour ce bien, véritable coup de cœur.



EXCLUSIVITÉ

LA VILLEDIEU DU CLAIN

178 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,00 % TTC
(Prix 170.000 € hors honoraires)

Réf 1167
Classe énergie : D



CENTRE BOURG T4 - A 15 mn de Poitiers - CHU - Maison entièrement rénovée, offrant à l'étage cuisine aménagée et équipée ouverte sur salon-salle à manger, 2 chambres avec placards, SDE aménagée, wc. En RDC, 1 chambre avec placard, bureau, buanderie, garage. Terrain. Une belle terrasse extérieure pour l'été ensoleillé et un poêle à bois pour vos soirées d'hiver. A visiter rapidement.



LA VILLEDIEU DU CLAIN

139 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,92 % TTC
(Prix 130.000 € hors honoraires)

Réf 1153
Classe énergie : E



Maison de Plain-Pied à rafraîchir de 90 m² dans le bourg de La Villedieu du Clain, offrant entrée, cuisine séparée, salon-salle à manger donnant sur une grande terrasse couverte, 3 chambres sur parquet, SDE aménagée, WC. Grand garage et coin atelier, cave. Chauffage électrique. Sur un terrain clos et arboré de 530 m².

*Se fait une beauté
pour la rentrée*

Depuis 15 ans,
nous mettons à votre disposition
des conseillers professionnels,
disponibles et à votre écoute.

Un service et un
accompagnement personnalisés.

Un gain de temps considérable.

Une excellente visibilité
de votre bien.

Un prix adapté au marché.

Contactez-nous !





POITIERS

139 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.92% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 2996
Classe énergie : D



Rue de la demi lune, à coté du CC Intermarché, APPARTEMENT de type 2 situé au 1^{er} étage d'une surface habitable de 45.80 m² environ, comprenant : Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine à l'américaine, 1 chambre avec placard, salle de bains et wc, un cellier n° 44 et un Parking n° 44. Chauffage individuel électrique.



POITIERS

165 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.45% TTC
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 3033
Classe énergie : E



Investissement immobilier dans le secteur prisé du Dolmen. Cet immeuble offre deux appartements de 2 pièces chacun, un au RDC et l'autre à l'étage. Le logement complet dispose de 2 places de parking cherchant à obtenir des revenus locatifs stables dans un quartier attrayant.



QUARTIER HISTORIQUE

POITIERS

222 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.71% TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 3059
Classe énergie : E



Au pied du plateau, cette maison s'élève sur trois niveaux. Au RdC un salon très agréable, une cuisine à réaménager donnant sur une adorable petit cour à l'abri des regards. Au 1^{er} étage, vous découvrirez un espace très lumineux avec une chambre spacieuse et son magnifique parquet, ainsi qu'une grande Sbains avec douche et baignoire.



EXCLUSIVITE

JAUNAY MARIGNY

217 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.85 % TTC
(Prix 205 000 € hors honoraires)

Réf JM-1002
Classe énergie : F



Village proche de Jaunay-Marigny. La maison principale offre 3 chambres spacieuses, idéales pour accueillir votre famille. Avec une surface habitable généreuse de 157 m², vous aurez amplement d'espace pour concevoir la maison de vos rêves. Logement à consommation énergétique excessive. Montant estimé des dépenses d'énergie pour un usage standard entre 3186€ et 4310€/an.



POITIERS

107 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50 % TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf JM-1009
Classe énergie : F



Appartement de 2 pièces d'environ 42 m², situé en plein coeur du centre-ville de Poitiers, à proximité du théâtre. Cet appartement lumineux est actuellement loué, ce qui en fait une excellente opportunité d'investissement. Logement à consommation énergétique excessive. Montant estimé des dépenses d'énergie pour un usage standard entre 910€ et 1260€/an.



NOUVEAU !

POITIERS CENTRE VILLE

60 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.09 % TTC
(Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf JM-1024
Classe énergie : F



Situé au coeur d'un quartier historique, cet appartement de type studio vous séduira par son charme authentique. Il se trouve au sein d'une petite copropriété de seulement 6 logements, offrant ainsi une atmosphère conviviale et tranquille. Charges 607 €/an. Logement à consommation énergétique excessive. Montant estimé des dépenses /an d'énergie pour un usage standard entre 513€ et 695€

EXCLUSIVITÉ



**CHAMPIGNY EN
 ROCHEREAU**

218 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.55% TTC
 (Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 5458
 Classe énergie : D



Charmante maison de plain-pied de 2008. Avec ses 3 chambres, dont une avec dressing, elle offre un espace de vie idéal pour toute la famille. La pièce de vie de 50 m², avec une cuisine ouverte, est le cœur de la maison. Extérieur : terrasse en béton et composite. La maison dispose également d'une salle d'eau. Terrain de 935 m² avec garage. 0549424141

À SAISIR



VOUILLE

228 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.64% TTC
 (Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 5404
 Classe énergie : E



Maison contemporaine de plain-pied d'env 105m² comprenant : ensemble salon-séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, cellier-buanderie, bureau, 3 chambres de 10 m² avec placard ou possibilité, salle de bains avec douche. Garage. Terrasse d'environ 40 m² (2018). Terrain sans vis à vis d'environ 909 m². 0549424141

BAISSE DE PRIX



NEUVILLE DE POITOU

270 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.85% TTC
 (Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 5441
 Classe énergie : D



Grande maison comprenant au RDC un hall d'entrée, séjour-salon donnant sur une terrasse et un jardin, une cuisine, wc, sdb, 2 chambres et placard, et une pièce/dressing. A l'étage, une chambre avec une pièce, une chambre, une 5ème chambre de 45 m². En sous-sol : un double garage, atelier, cave, buanderie. Le tout sur un terrain de 1912 m². 0549424141

COUP DE COEUR



CISSE

357 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.48% TTC
 (Prix 345 000 € hors honoraires)

Réf 5434
 Classe énergie : D



Maison récente d'environ 168 m² avec son jardin paysagé de 814 m² et sa piscine chauffée. Elle dispose d'une entrée, d'une cuisine ouverte sur une pièce de vie de 55 m² avec mezzanine. Arrière-cuisine, buanderie, wc, sdb, sde avec wc et 4 chambres dont une avec dressing. Elle dispose également d'un garage, d'une terrasse et d'un cabanon. 0549424141

NOUVEAUTÉ



POITIERS

110 770 €

Honoraires inclus charge acquéreur
0.70% TTC
 (Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 5462
 Classe énergie : E



PROCHE GARE & CENTRE VILLE - VENDU LIBRE. Appartement situé au rez-de-chaussée d'une petite copropriété de 4 lots comprenant : entrée, cuisine ouverte sur pièce de vie, une chambre, un bureau donnant accès à la terrasse et une salle d'eau avec WC. Une cave troglodyte complète l'offre. Plus de renseignements sur demande. 0549559616

NOUVEAUTÉ



POITIERS

192 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
 (Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 5473
 Classe énergie : G



Dans le quartier recherché du Porteau, venez découvrir cette maison à rénover vous offrant une entrée, une cuisine aménagée et un séjour avec accès à l'extérieur. Coin nuit : un couloir dessert des WC, une pièce avec lavabo, deux chambres et une sdb. A l'étage, une chambre et un espace grenier. Une grande cave et un garage complètent l'offre. 0549559616

COUP DE COEUR



**MIGNALOUX
 BEAUVOIR**

296 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
 (Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 304
 Classe énergie : C



PROCHE CHU - Maison de 126m² lumineuse et parfaitement entretenue. Elle se compose au rdc : d'une entrée avec placard, salon-salle à manger avec accès à la terrasse, une cuisine séparée, arrière cuisine, wc et une chambre. A l'étage, trois chambres, WC, sdb avec douche et baignoire. Garage attenant avec grenier. Petite copropriété : 351€/an. 0549559616

À SAISIR



SAINT BENOIT

376 200 €

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

Réf 5453
 Classe énergie : D



PROCHE COMMODITÉS - Maison comprenant entrée sur pièce de vie traversante avec cheminée, cuisine, couloir desservant trois chambres, WC et salle de bains. En sous-sol semi enterré, deux chambres, salle d'eau, WC, salle de jeux de 37m², cave et garage avec porte motorisée de 45m². Terrain clos avec deux terrasses et portail électrique. 0549559616



LATHUS-SAINT-RÉMY

850 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 2023-47

Classe énergie : NC



Propriété agricole d'une superficie de 83 hectares environ, comprenant un étang et un bois. Une maison principale de 210 m² comprenant au RDC salon, cuisine équipée, -2 chambres, 1 bureau, WC, salle de bains. Au 1^{er} étage, WC, salle d'eau, 4 chambres, salle de bain. Vous disposerez également d'un gîte, de deux granges et d'une bergerie.



EXCLUSIVITÉ

POITIERS

118 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 401

Classe énergie : NC



Poitiers, dans une résidence sécurisée, appartement T2 d'une superficie de 46 m² situé en rez-de-jardin comprenant une grande pièce de vie exposée Sud donnant accès au jardin et une cuisine ouverte aménagée et équipée. Un dégagement dessert un débarras, un WC, une salle de bains et une chambre, donnant elle aussi accès au jardin. Une place de parking extérieur.



POITIERS

149 400 €

Honoraires charge vendeur

Réf 2023-389

Classe énergie : NC



A Poitiers, bel appartement de type 3 entièrement rénové et modernisé comprenant une entrée desservant un salon confortable, une cuisine entièrement aménagée et équipée et un cellier. Le coin nuit se compose de 2 chambres dont une avec placard, une salle d'eau avec grande douche et un WC séparé. Terrasse agréable et parc arboré en commun. Parking couvert privé.



POITIERS

212 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 298

Classe énergie : NC



Poitiers Plateau secteur Mairie, bel appartement T3 rénové en duplex de 63 m² environ comprenant une entrée desservant une belle pièce de vie traversante et lumineuse avec son balcon, une cuisine séparée aménagée et équipée, un WC. A l'étage, le coin nuit se compose de deux chambres dont une avec balcon et dressing et une salle de bains. Actuellement loué 800 € CC;



**MIGNALOUX
BEAUVOIR**

85 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6.25% TTC

(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 391

Classe énergie : NC



POITIERS, proche CHU, terrain constructible clôturé et viabilisé relié au tout à l'égoût.



POITIERS

214 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7% TTC

(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 2023393

Classe énergie : D



POITIERS centre ville, secteur Saint-Hilaire, appartement de 69 m² comprenant une entrée desservant une grande pièce de vie lumineuse avec accès sur l'extérieur, une cuisine ouverte aménagée et équipée, un WC séparé, deux chambres et une salle de bains. Place de parking devant l'appartement. Petite dépendance.

COUP DE COEUR



POITIERS

245 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.26% TTC
(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 899

Classe énergie : E



Maison ancienne restaurée prox du centre ville composée, séjour, cuisine équipée, buanderie étage : 3 chambres, salle d'eau, wc, préau, jardin. Actuellement louée.

RARE



BUXEROLLES

367 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.76% TTC
(Prix 347 000 € hors honoraires)

Réf 886

Classe énergie : NC



Appartement atypique de 164 m² avec jardin, jardin d'hiver, jardin, garage et cave composé de p-pied : entrée, coin bureau, séjour ouvert sur cuisine, jardin d'hiver et terrasse, 3 chambres, dressing, salle de bains, salle d'eau wc. Copropriété de 5 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1700.00 euros.



MIGNÉ AUXANCES

251 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.58% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 880

Classe énergie : E



Maison plein centre de Migné Auxances sur terrain clos de murs avec grande dépendances garage et autre maison composée : entrée, cuisine équipée, séjour, 2 chambres, salle d'eau et wc. Rez de jardin : 1 chambre, pièce de vie et chaufferie.



**MIGNALOUX
BEAUVOIR**

260 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 901

Classe énergie : E



MIGNALOUX BEAUVOIR, Pavillon plain-pied à rafraîchir composé : entrée, cuisine aménagée pouvant s'ouvrir sur le séjour, arrière-cuisine, cellier, dégagement, trois chambres, placards, bureau ou dressing, sdb (douche et baignoire). Garage et atelier. Terrasse Jardin clos, au calme et sans vis-à-vis.

COUP DE COEUR



ST JULIEN L ARS

380 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.11% TTC
(Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 894

Classe énergie : C



SECTEUR CALME - PISCINE proche commerces et bus. Belle maison de plain-pied composée : salon séjour avec poêle, cuisine ouverte aménagée, cellier, dégagement, s-d'eau, wc, 3 chambres dont une avec s-d'eau privative et dressing. Préau, double garage, piscine, terrain clos et arboré.



TERCE

230 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.55% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 897

Classe énergie : D



Dans un hameau, au calme sur un joli terrain arboré, pavillon de plain-pied. Composé : entrée avec placard, cuisine aménagée et équipée ouverte sur séjour avec insert, dégagement, trois chambres, s- d'eau, wc. Garage et préau. A visiter sans tarder !



POITIERS

122 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.09% TTC
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 900

Classe énergie : C



Appartement de type 4 au 4^{ème} étage restauré comprenant : entrée, séjour, cuisine équipée, 3 chambres, salle de bains, wc, buanderie, cave.

1ER ACHAT



**SAINT MAURICE LA
CLOUÈRE**

106 500 €

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

Réf 903

Classe énergie : D



Maison de bourg composée : cuisine, séjour, 2 chambres, salle d'eau, wc, garage et grenier aménageable. Petite terrasse. Idéal 1^{er} achat !



POITIERS

68 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.25% TTC
(Prix 63 000 € hors honoraires)

Réf 3539
Classe énergie : F



Nouveau à la vente ! Venez découvrir ce T1 bis de 24.48 m² situé en plein cœur de la ville de Poitiers. Idéalement situé, au 2^{ème} étage d'une petite copropriété, dans une rue calme à proximité immédiate de toutes les commodités. Revenu actuel HC 4320 €. Travaux à prévoir !



CHASSENEUIL DU POITOU

238 500 €

Honoraires charge vendeur
6% TTC
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 3548
Classe énergie : E



Maison de 190 m², comprenant entrée, séjour/salle à manger de 53 m² ouvert sur une grande terrasse, cuisine équipée, 4 Chambres, 2 SBD et un WC. Le sous-sol comprend, une cave, une chaufferie et 4 chambres avec points d'eau et accès indépendant. Le tout implanté sur un beau terrain arboré de 1742 m² et sans vis-à-vis.



BUXEROLLES

215 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.12% TTC
(Prix 205 000 € hors honoraires)

Réf 3558
Classe énergie : D



Maison de 111 m² rénovée en 2021. Comprenant un beau séjour avec cuisine ouverte, entièrement aménagée et équipée de 37 m², 3 CH un WC séparé de la salle d'eau. En sous-sol, vous bénéficierez d'une dernière chambre avec son accès indépendant ainsi qu'un autre WC et dressing. La maison est implantée sur une parcelle de 333 m².



POITIERS

380 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.11% TTC
(Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 3551
Classe énergie : D



Quartier Chilvert, Maison sur très beau jardin de 568 m². Elle comprend en RDC, une grande pièce de vie ouverte sur 2 terrasses, un bureau, une arrière cuisine/buanderie, wc et garage. A l'étage 3 CH avec une grande SDB, une SDE, dressing et wc. Chaudière gaz de ville neuve et poêle dans le séjour.



ST BENOIT

273 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 3524
Classe énergie : D



MAISON ANCIENNE offrant au rez-de-chaussée une lumineuse pièce de vie avec insert, une grande cuisine, wc. A l'étage, 4 CH 1 SDE, 1SDB. Implantée sur un terrain de 1.182 m² avec 2 garages et des petites dépendances viennent compléter ce bien. La maison dispose également d'un jardin en bordure du MIOSSON d'une contenance de 239 m².



BUXEROLLES

243 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 3540
Classe énergie : E



Maison à proximité de tous commerces et commodités. Comprenant au RDC une entrée, un salon/salle à manger, une cuisine et un WC. A l'étage 3 CH une SDB avec douche et baignoire et un WC. Le sous-sol se compose d'une buanderie, d'un bureau, d'une CH avec salle d'eau wc et un garage. Terrain entièrement clos d'une contenance de 494 m².

NOUVEAUTÉ



**LIGUGÉ
LA CONFORTABLE**

289 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.09% TTC
(Prix 275 000 € hors honoraires)

Réf L1172
Classe énergie : D



Spacieux pavillon de bonne facture, économe et lumineux comprenant, très beau salon séjour de 44 m², cuisine aménagée et équipée, 3 grandes chambres, salle de bain et douche. Grand garage isolé et carrelé de 48 m², arrière cuisine/buanderie et cave. L'ensemble sur terrain clos de 825 m². A visiter avec votre agence locale ImmoVienne LIGUGÉ.

BAISSE DE PRIX



**FONTAINE LE COMTE
L'INTIMISTE**

450 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.45% TTC
(Prix 435 000 € hors honoraires)

Réf L1164
Classe énergie : C



Cadre paisible! Vaste hall d'entrée, salon séjour confortable semi ouvert sur cuisine aménagée et équipée, suite parentale vue piscine avec SDE et dressing, buanderie, cellier. Etage avec large palier distribuant 4 belles chambres et SDB. Garage et annexe à réhabiliter pour logement de Type 2. Ensemble abouti avec prestations alliant technologie et écologie. Piscine.

BAISSE DE PRIX



**LIGUGÉ
LA DISTINGUÉE**

255 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.94% TTC
(Prix 243 000 € hors honoraires)

Réf L1158
Classe énergie : A



Tout confort, cette maison se compose d'un hall d'entrée avec placards aménagés, pièce à vivre lumineuse avec cuisine aménagée et équipée, cellier, dégagement, trois chambres avec placards, SDE, WC séparé. Grand garage attenant. Terrain clos avec terrasse de 482 m². Produit aboutit et de qualité.

CHALEUREUSE



**LA VILLEDIEU DU CLAIN
DOUCEUR DE VIVRE**

323 000 €

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

Réf L1163
Classe énergie : C



Pavillon aux volumes généreux : entrée sur lumineux salon / séjour avec accès véranda, cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, sde avec douche italienne. En rez de jardin : salle de jeux, 2 chambres (dont 1 avec sde/wc), buanderie et cave. Garage et atelier non attenants pour 85 m². Cour et joli jardin avec piscine couverte et cuisine d'été sur environ 1250 m².

EXCLUSIVITÉ



ROCHES PREMARIE - L'ESSENTIELLE

189 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf L1173
Classe énergie : B



Posez vos valises dans ce pavillon de RT2012. Bien agencé, il est situé dans un environnement paisible à proximité immédiate du centre bourg et des écoles. Il vous offre : entrée avec placard, salon / séjour avec cuisine AM/EQ et accès terrasse, dégagement, trois chambres avec placards, salle de bain, WC et cellier. Garage attenant et terrain clos de 533 m². Maison prête à vivre lumineuse, économe et fonctionnelle. A découvrir avec votre agence locale ImmoVienne LIGUGÉ.

EXCLUSIVITÉ



ITEUIL - LA CHAMPÊTRE

189 000 €

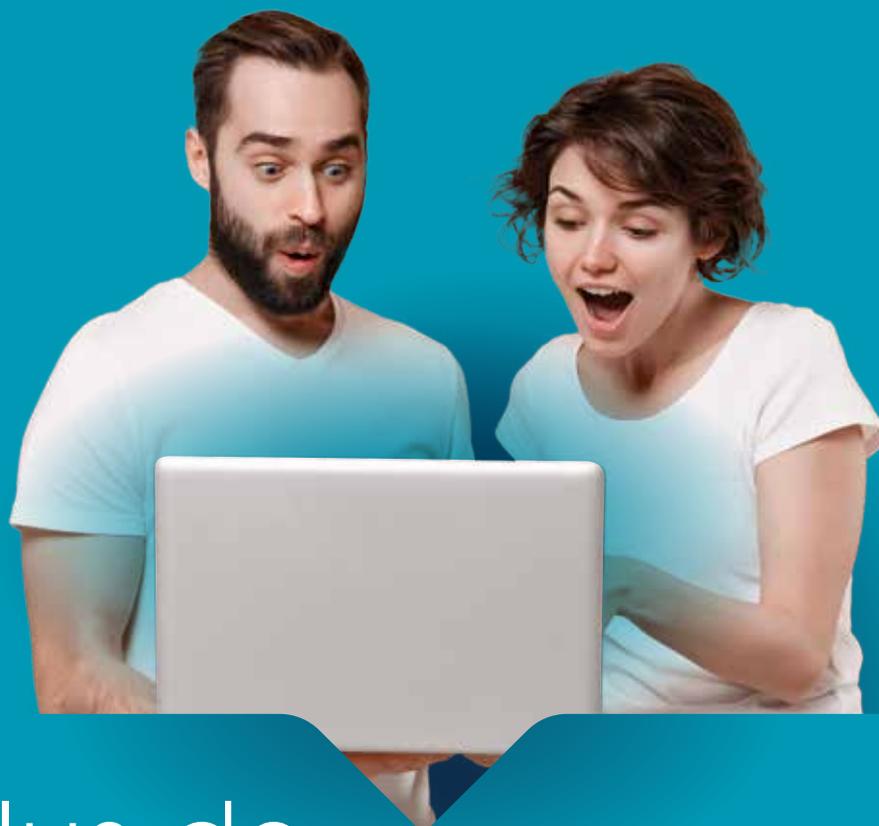
Honoraires inclus charge acquéreur
6.18% TTC
(Prix 178 000 € hors honoraires)

Réf L1171
Classe énergie : E



Dans un hameau, entre Iteuil et Ligugé, belle longère aux volumes généreux vous offrant : entrée sur grande cuisine, salon séjour avec cheminée insert, dégagement, WC et buanderie de 26 m². A l'étage : palier avec placards, trois chambres spacieuses (14,50m², 13m² et 12m²), bureau, salle de bain et salle d'eau avec WC. Grange attenante de 62 m² avec grenier de 30 m². Ensemble habitable de suite et en bon état sur terrain clos d'environ 3 000 m² avec puit. A découvrir sans tarder avec votre agence ImmoVienne LIGUGÉ.

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Plus de
10.000
annonces immobilières
vous attendent sur



Dans nos villes.fr

Mieux s'informer pour bien s'installer





NIORT

83 000 €

Honoraires charge vendeur



Réf TAPP509196
Classe énergie : C



NIORT

342 000 €

Honoraires charge vendeur



Réf TMAI139253
Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ pour investisseur, découvrez cet appartement agencé comme suit : Entrée placard séjour, 1 chb avec placard, kitchenette, SDB, WC, 1 cave, 1 terrasse. 1 parking. Loyer annuel 5157€. Le bien est soumis au statut de la copropriété de 350 lots. Honoraires à la charge du vendeur. Vous pouvez consulter les barèmes d'honoraires <https://www.citya.com/agences-immobiliaries/niort-79000/364>. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 500 et 720 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2022.

EXCLUSIVITÉ ! Centre-ville, Découvrez cette maison avec jardin et garage. Elle se compose d'un séjour avec cuisine équipée ouverte donnant sur une grande terrasse, un dégagement dessert 3 chambres, SDB WC. Rez de jardin hall, suite parentale avec dressing, SDE, WC, buanderie et cave en sous-sol. Honoraires à la charge du vendeur. <https://www.citya.com/agences-immobiliaries/niort-79000/364>. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1960 et 2710 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2022.



NIORT

138 000 €

Honoraires charge vendeur



Réf TMAI136189AAA
Classe énergie : E



NIORT

266 000 €

Honoraires charge vendeur



Réf TMAI135895
Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ ! A proximité de tous les commerces, écoles, venez découvrir cette maison composée d'un séjour salon, une cuisine, 2 chambres, SDR, WC. Un garage, chaufferie, buanderie, une pièce, jardin clos de 7 ares. Prévoir des travaux de réhabilitation. Honoraires à la charge du vendeur. Barèmes d'honoraires à l'adresse suivante : <https://www.citya.com/agences-immobiliaries/niort-79000/364>. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1140 et 1590 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2022.

Maison de ville comprenant : cour, terrasse, entrée, séjour, salon, cuisine, wc. A l'étage : grand palier, 2 chambres, SDB WC. Au 2^{ème} étage : 2 chambres. Un garage. Montant estimé des dépenses/an d'énergie pour un us standard : entre 1 540 et 2 103 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2022.



Achat, vente d'un terrain

Comment calculer le vrai prix ?



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

Quelle surface, quelles limites ?

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



Question de valeur

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

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

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

Les zones urbaines (U)

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

Les zones à urbaniser (AU)

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

Les zones agricoles (A)

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

Les zones naturelles et forestières

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

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



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



Son emplacement

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

Son orientation

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

La nature de son sol

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

Sa forme, sa topologie

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

Le fait qu'il soit viabilisé ou pas

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

Les servitudes

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



La vie ensemble

NOUVELLE RÉSIDENCE LES ALLÉES DU GOLF À POITIERS

POUR INVESTIR À PROXIMITÉ DU CAMPUS
UNIVERSITAIRE ET DU CHU

Votre appartement **2 pièces**
à partir de **169 000 €** ⁽¹⁾

(1) Après remise de lancement de 5 000€

OFFRE DE LANCEMENT
Jusqu'à **15 000 € de remise** ⁽²⁾
sur votre logement



Appartements neufs
du 2 au 4 pièces
avec extérieurs



Bâtiment bas carbone
à faible consommation
énergétique



Éligible
à la loi Pinel
pour défiscaliser

nexity.fr Nexity Tours nexitytours

0 800 718 711

Service et appel gratuits

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

NEXITY VAL DE LOIRE – SAS au capital de 37 200 euros – RCS Paris 326 625 332 – A.PE 4110A – Siret : 326 625 332 00050. Siège social 19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08. Document et illustrations non contractuels. Architecte : ATELIER RVL - Architectes. Illustrations : Images Créations. (2) Offre valable uniquement en cas de signature jusqu'au 22 octobre 2023, d'un contrat de réservation portant sur le programme LES ALLÉES DU GOLF à Poitiers (86) et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation. L'offre se traduira par une réduction sur le prix de vente stipulé au contrat de réservation. Le montant de la réduction est un montant forfaitaire calculé en fonction du type de logement. Ainsi, le montant de la réduction sur le prix de vente pour un appartement de 2 pièces s'élève à cinq mille euros (5 000 €) ; elle est de dix mille euros (10 000 €) pour un appartement de 3 pièces et quinze mille euros (15 000 €) pour un appartement de 4 pièces. Offre non cumulable avec d'autres promotions en cours. (3) Voir conditions détaillées sur nexity.fr. Dans la limite des stocks disponibles. Septembre 2023.

Achat, vente d'un terrain

Comment calculer le vrai prix ?

Quelle plus-value pour un terrain ?

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

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

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

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



Un terrain, une valeur

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

Retournement de tendance ?



C'est un mouvement continu depuis le début des années 2000 : la surface des terrains achetés pour y faire construire une maison ne cesse de diminuer. On est passé de plus de 1 300 m² en 2006 à 950 m² en 2017. Une valeur qui semble s'être stabilisée depuis. En revanche, les prix de vente, eux, ont suivi un mouvement inverse. En euros constants, le prix moyen de l'achat est passé de 70 000 € à plus de 82 000 €, soit une progression de presque 15 points en 13 ans. Autant dire que la valeur moyenne du mètre carré de terrain a très nettement augmenté au cours de cette période.

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

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

Plus loin, moins cher

Mais, au cours de la même période, la surface moyenne des terrains constructibles vendus en France est passée de 924 à 947 m², soit une progression de 2,5 %. Conclusion, en 2021, les Français ont acheté des terrains proportionnellement moins chers et plus grands. Comment est-ce possible dans un marché de l'immobilier qui était, à l'époque, en pleine phase de tension ? Tout simplement en s'éloignant des grands centres-villes. Car, et c'est une des grandes règles de l'immobilier, plus c'est loin et moins c'est cher. L'étude gouvernementale le confirme bien, les achats se sont densifiés dans les agglomérations de taille moyenne (moins de 50 000 habitants) et les zones rurales. C'est là, également, que les terrains disponibles sont les plus nombreux. Reste à savoir si ce mouvement va se poursuivre, dans un contexte où le prix de la construction neuve ne cesse d'augmenter, tout comme le prix des carburants.

Dans votre prochain magazine :
DOSSIER SPÉCIAL !



DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS

La vie ensemble



LES JARDINS DU PRUNIER

Terrain à bâtir de 866 à 1468 m²
MONTAMISÉ (86)
dès 94 900 €*
Prix d'un appel local



Livraison rapide

FIEF DU PILIER

Terrain à bâtir de 425 à 480 m²
LIGUGÉ (86)
dès 38 900 €*



Livraison rapide

LE CLOS DE FONTAINE

Terrain à bâtir de 253 à 642 m²
FONTAINE-LE-COMTE (86)
dès 40 400 €*



Livraison rapide

LES JARDINS DU GOLF

Terrain à bâtir de 194 à 462 m²
POITIERS (86)
dès 45 900 €*



Dernière opportunité

CARRÉ GARE

Terrain à bâtir 480 m²
CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)
56 900 €*



LE CLOS DES PHILAMBINS

Terrain à bâtir de 329 à 700 m²
CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)
dès 44 900 €*



La vie ensemble

**FAITES CONSTRUIRE
LA MAISON DE VOS RÊVES**
Jusqu'au 30 novembre

TERRAIN À BÂTIR
JUSQU'À
650 €
PAR MOIS⁽¹⁾ PENDANT
12 MOIS
OFFERTS⁽¹⁾

05 67 92 92 92

21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

nexity.fr

* Dans la limite des stocks disponibles. (1) Offre valable du 01/09/2023 au 30/11/2023, ouverte à toute personne physique majeure achetant un terrain à bâtir auprès de la société FONCIER CONSEIL (Société en nom collectif dont le siège social est 19 rue de Vienne 75008 Paris immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 732 014 964), à l'exception des opérations en co-aménagement ; et valable uniquement sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation et au plus tard au 30/04/2023. L'offre se traduira par une offre de remboursement postérieure à la signature d'un acte authentique de vente ou en cas de renonciation à l'offre de remboursement en une réduction équivalente sur le prix de vente stipulé au contrat de réservation. Le montant de la réduction est un montant forfaitaire calculé en fonction du prix du terrain à bâtir. A défaut de renonciation à l'offre de remboursement et un mois après la signature d'un acte authentique de vente, Foncier Conseil s'oblige à verser semestriellement d'avance et pendant 2 semestres au bénéficiaire du terrain sur son compte bancaire dans la limite d'un montant mensuel global équivalent qui variera selon la grille de prix applicable du terrain à bâtir à savoir : jusqu'à 60 000 euros (250 €/mois) ; de 60 001 à 90 000 euros (350 €/mois) ; de 90 001 à 120 000 euros (500 €/mois) ; plus de 120 001 euros (650 €/mois). Offre non cumulable avec d'autres promotions en cours. SNC FONCIER CONSEIL - RCS 732 014 964 - 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 8



CONCEPT CERAMIC

Votre SPÉCIALISTE
DU CARRELAGE

**VOTRE PROJET
SALLE DE BAIN
A NEUF 2 990 € TTC***



Projet avec
- carrelage
- faïence
- meuble
- receveur
- robinetterie
+ consommables
nécessaire
à la réalisation

*Conditions en magasin. Hors pose par un artisan.



**Carrelage
Effet bois
à partir de
24.90€ttc/m²**

**OFFRE POUVOIR
DE RÉNOVER
COLLES ET JOINTS
OFFERTS**
pour toute commande
de 30 m²
avant le 15/12/2023

27 boulevard du Grand Cerf - POITIERS / **09 70 72 20 10**

www.concept-ceramic.com

Parking gratuit / Ouvert du mardi au samedi de 9h à 12h et de 14h00 à 18h00

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine
imprimé en
France
à Limoges (87)



Papier certifié
PEFC
et FSC



Imprimerie
certifiée
Imprim'Vert
et ISO 14001



Optimisation
des quantités
distribuées dans
les points de dépôt



Magazines restants
dans les dépôts
récupérés et
recyclés



Imprimerie Certifiée ISO 14001 de management de l'environnement et **Certifiée Imprim'Vert** : elle s'engage notamment à éliminer tout déchet de fabrication nuisant à l'environnement, ne pas utiliser de produit toxiques, suivre attentivement ses consommations énergétiques...



Papiers Certifiés PEFC et FSC : c'est la garantie que les papiers imprimés sont fabriqués à partir de fibres certifiées et issues de forêts gérées de façon responsable, sociable et économique.

**Notre maison
fonctionnelle et économe**



**Votre constructeur
à *Poitiers* et *Châtelleraut*
depuis 1990 !**



www.mch.fr - 05 49 86 52 60



PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



693 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 660 000 € hors honoraires)



FONTAINE LE COMTE

Bel environnement pour cette maison ancienne comprenant au RDC : Hall d'entrée, wc, cuisine-salle à manger, cellier, salon avec cheminée, grand bureau. Au 1^{er} étage : Palier, suite parentale avec terrasse, 3 chambres avec salle d'eau, buanderie, salle de bains, wc, placards. Cave. Dépendances. Préau. Piscine chauffée. Terrasse avec store. Parc d'environ 1,7 hectare avec partie boisée.
Classe énergie : D Réf 3923

330 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 315 000 € hors honoraires)



POITIERS - MONTIERNEUF

Une maison d'habitation comprenant : Au RDC: Dégagement, cuisine aménagée avec cellier, salle d'eau avec WC, séjour avec un accès à une cour de 28 m². Au 1^{er} étage : Deux chambres avec placard, dégagement, salle de bains avec WC, Au 2^{ème} étage : Une chambre avec placard et un bureau sous rampant. Une cave.
Classe énergie : D Réf 3936

95 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 90 000 € hors honoraires)



POITIERS - AXE CENTRE VILLE/CAMPUS

Poitiers, proche centre-ville, pour habiter ou investir, une maison de type II d'une surface de 41,57 m² comprenant au RDC : Ensemble séjour-cuisine aménagée. A l'étage : Chambre, salle de bains avec wc. Chauffage individuel au gaz de ville.

Classe énergie : E Réf 3938

231 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 220 000 € hors honoraires)



POITIERS - QUARTIER DES TERRASSES

Maison d'habitation comprenant au RDC : Entrée, dégagement, salle à manger, cuisine, salon, chambre, WC. Au 1^{er} étage : Palier, deux chambres avec placard, salle de bain, WC, grenier. Au rez-de-jardin : Buanderie, salle d'eau, WC, atelier, cuisine d'été, véranda. Une dépendance comprenant un poulailler et un abri de jardin. Jardin arboré de 485m². Travaux à prévoir.

Classe énergie : E Réf 3937

157 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 150 000 € hors honoraires)



POITIERS - GIBAUDERIE

Poitiers, quartier de la Gibauderie, proche des commerces, dans une résidence sécurisée, un appartement de type 4 comprenant : Entrée avec placard, séjour-salon, cuisine aménagée, cellier, dégagement avec placards, 2 chambres, salle d'eau, wc. Terrasse. Cave. Chauffage individuel au gaz de ville. Bien soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots principaux : 27. Provision mensuelle sur charges : 115 €. Classe énergie : E Réf 3925

89 040 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 84 000 € hors honoraires)



POITIERS

Résidence LES HELIOTROPES, au 3^{ème} étage, appartement de type III d'une surface de 68,63 m² (Loi CARREZ) comprenant : Hall d'entrée, séjour, salon (possibilité 2^{ème} chambre), cuisine, cellier, dégagement, chambre, salle d'eau, wc, loggia (6,40 m²). Chauffage collectif. Au sous-sol, un emplacement de stationnement. Bien soumis au régime de la copropriété. Nbr de lots principaux : 215. Provision mensuelle sur charges : 195 €. Classe énergie : D Réf 3941

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gov.fr

4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59 - www.paquet-immobilier.fr / infos@paquet-immobilier.fr