

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N° 362 DÉCEMBRE 2023

Les tendances du marché

Immobilier
neuf
Vers un rebond ?

Transactions
dans l'ancien
*A quoi s'attendre
en 2024 ?*

Parole d'expert
*par Fabien
PAGE*





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

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



EXCLUSIVITÉ

79 200 € Réf TAPP514027

POITIERS

VENTE d'un appartement F1 (21 m²) à Poitiers- centre ville - Rue piétonne - vendu loué, de 21,33 m². Il comporte une kitchenette et une salle de bains. Bien en copropriété, 10 lots , la quote-part budget prévisionnel est de 673,43 euros/an. DPE E. <https://www.georisques.gouv.fr>



104 500 € Réf TAPP501990

POITIERS

Appartement T2 (42 m²)- LIBRE - Poitiers - Demi lune - EN BON ETAT GÉNÉRAL - comprenant une chambre, une cuisine et une salle de bains, cave, parking. Bien soumis au statut de la copropriété 246 lots, charges annuelles : 725,01€. DPE C. <https://www.georisques.gouv.fr>



EXCLUSIVITÉ

71 500 € Réf TAPP512742

POITIERS

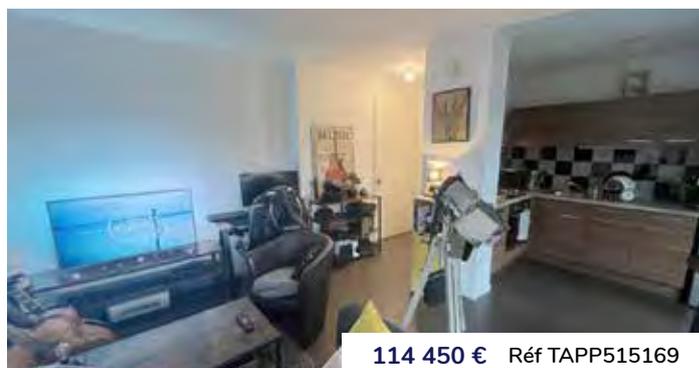
Appartement 1 pièce de 18 m² - Poitiers - Plateau - vendu loué, kitchenette, salle d'eau. Le bien est soumis en copropriété , la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 780,00 euros/an. DPE F. Honoraires à la charge du vendeur. <https://www.georisques.gouv.fr>



93 500 € Réf TAPP513546

POITIERS

Appartement 2 pièces (26 m²) Poitiers centre- Plateau. Il inclut une chambre, une kitchenette et une salle d'eau. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 512 et 692 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. DPE E. <https://www.georisques.gouv.fr>



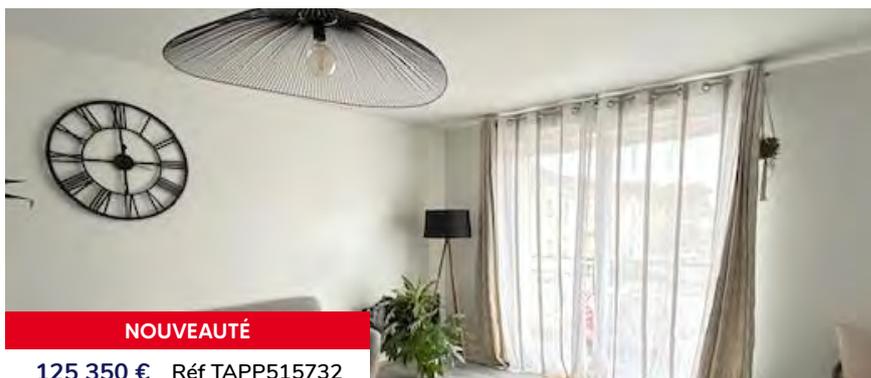
114 450 € Réf TAPP515169

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

Vouneuil-sous-Biard : appartement T2 (36 m²) - EN BON ETAT GÉNÉRAL - PROCHE POITIERS. Il comporte une chambre, une cuisine équipée et une salle d'eau. Bien en copropriété , 14 lots , la quote-part budget prévisionnel est de 306,93 euros/an. DPE C. <https://www.georisques.gouv.fr>

POITIERS

Appartement T2 proche faculté de Médecine. Il se compose : entrée avec placard, séjour avec balcon, une chambre avec placard, cuisine séparée aménagée, salle d'eau, cave, parking. Bien en copropriété, 117 lots, la quote-part budget est de 817,49 euros/an. DPE ANCIENNE VERSION. <https://www.georisques.gouv.fr>



NOUVEAUTÉ

125 350 € Réf TAPP515732

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



SPÉCIAL INVESTISSEUR

152 600 € Réf TAPP513735

SAINT-BENOÎT

VENTE d'un appartement T3 (56 m²) à Saint-Benoît Hermitage, vendu loué. Il comporte deux chambres, une cuisine aménagée et une salle de bains. Bien en copropriété, 76 lots, la quote-part budget est de 960,00 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gouv.fr>



210 000 € Réf TMAI140333

CHÂTELLERAULT

Maison 5 pièces de 174,62 m² : quatre chambres, une cuisine indépendante, deux salles de bains et deux toilettes. Un chauffage alimenté au gaz est installé dans cette maison. Bon état général. La maison possède une terrasse et un garage. DPE C. <https://www.georisques.gouv.fr>



109 000 € Réf TAPP515611

POITIERS

Appartement 3 pièces de 54 m². Il se situe dans un immeuble avec ascenseur. Il propose deux chambres, une cuisine américaine et une salle de bains. L'appartement est équipé d'un chauffage individuel électrique. Bon état général. Copropriété 251 lots. DPE D. <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

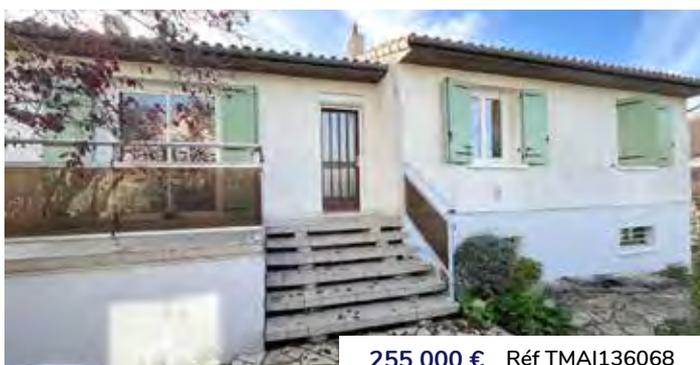
POITIERS

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. Classe énergie : D



GIBAUDERIE

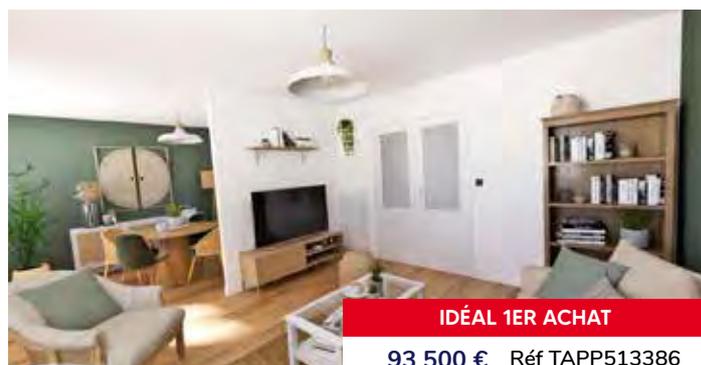
157 600 € Réf TAPP511279



255 000 € Réf TMAI136068

POITIERS

Maison T7 de 162,3 m² sur 655 m² de terrain situé à POITIERS. A l'étage : pièce de vie, cuisine, trois chambres, une salle de bains, wc. Au rez-de-jardin un logement indépendant de type 4. Terrasse, garage et préau. Classe énergie D.



IDÉAL 1ER ACHAT

93 500 € Réf TAPP513386

POITIERS

Grand appartement lumineux orienté sud de 80 m² avec balcon. Il inclut deux chambres, une cuisine et une salle de bains. En complément, on trouve une terrasse et un garage. Rénovation à prévoir. Bien en copropriété de 13 lots. Charges de copropriété 1600€/an. Classe énergie D.

RETROUVEZ-NOUS SUR [citya.com](https://www.citya.com) | [f](#) | [t](#) | [i](#) | [in](#)

sommaire

DÉCEMBRE 2023

Ancien

Transactions dans l'ancien

A quoi s'attendre en 2024 ?



ACTU DU MOIS

Retournement à Poitiers ?



À consulter

les annonces des agences immobilières

9 Vienne / Deux-Sèvres

Parole d'expert

12 par Fabien PAGE

Neuf

Immobilier neuf

Vers un rebond ?



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 : Vanessa RIBAUD
Chef de Publicité : Bertrand ANQUETIN
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES POITOU
n°362 du 05 Décembre 2023
au 02 Janvier 2024

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

 PEFC 10-31-3162



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



POITIERS, CATHÉDRALE

CHARME et AUTHENTICITÉ pour cet appartement en duplex de 96 m² habitables. Situé au 2^{ème} et dernier étage d'une petite copropriété : entrée (placard), salon-séjour-cuisine aménagée 40 m² avec poutres apparentes et cheminée fonctionnelle, chambre (placard), salle de bains, wc. A l'étage : palier/bureau, grande chambre, bureau-chambre, salle d'eau, wc. Chauffage gaz, double vitrage. Grande cave commune. Charges annuelles : 1000 euros. COUP DE COEUR.

Classe énergie : D Réf 3959

249 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.83% TTC
(Prix 238 000 € hors honoraires)

QUARTIER RECHERCHÉ



SAINT BENOIT, ERMITAGE

Lumineuse maison : entrée ouverte sur pièce de vie de 43 m² (cheminée), cuisine attenante équipée, grand cellier-buanderie, trois chambres, wc et salle de bains. En sous-sol semi-enterré, un dégagement desservant deux chambres, salle d'eau communicante, wc, une grande pièce de 40 m² avec coin chaufferie gaz de ville (7 ans) et coin cave, un garage avec porte motorisée 45 m². Terrain arboré et clos de 1110 m². Toutes les commodités à proximité. Ecole maternelle au lycée. Idéal famille.

Classe énergie : D Réf 3971

349 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3.87% TTC
(Prix 336 000 € hors honoraires)

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

Vendeurs, faites-nous confiance pour la vente de votre bien ! Professionnels de l'immobilier depuis 2001

Vous souhaitez vendre votre maison, appartement, immeuble, ou terrain.

Notre travail d'estimation basé sur une longue expérience de l'immobilier sur Poitiers et ses communes environnantes, vous garantit une véritable cohérence dans l'établissement d'un prix justifié pour une vente réussie.

Vendeurs, nous investissons pour vous ! Nous nous engageons à diffuser tous nos biens sur de très nombreux supports publicitaires en plus de notre fichier clients :

- Notre site www.labell-immobilier.com mis à jour quotidiennement et très bien référencé,
- Des campagnes publicitaires sur internet avec des liens sponsorisés,
- La multidiffusion des biens sur plus de 10 sites internet (exemple : Se loger, Bien Ici, Dans nos villes, A vendre A louer, Logicimmo, Meilleurs agents...),
- Nos publicités papiers sur Dans Nos Villes,
- Nos flyers postés en boîtes aux lettres,
- Nos applications mobiles pour tablettes et smartphones,
- Notre relationnel sur Facebook.
- Le témoignage de nos clients sur Meilleursagents.com (norme AFNOR NF Z74-501).

Au plaisir de vous rencontrer pour parler de vos projets et mettre en avant votre bien immobilier gratuitement sur nos supports publicitaires.

Vincent GIRAUD, agent immobilier.

2, rue Pierre Gendrault - SAINT-BENOIT - Bourg

05 49 00 26 96

www.labell-immobilier.com

Depuis 2001





Transactions dans l'ancien

A quoi s'attendre en 2024 ?



L'année 2023 touche à sa fin et elle s'achève sur une note tendue pour le marché immobilier. Nos régions sont aussi concernées, même si elles ne sont pas parmi les plus touchées. Mais, au niveau national, les éléments d'un nouveau cycle à la baisse semblent bien réunis.

Changement de ton

En 2023, le ton a changé sur le marché de l'immobilier. Tous les signes avant-coureurs du retournement auquel nous sommes en train d'assister étaient déjà présents l'année précédente et ils se sont confirmés. Hausse des taux d'intérêt, contexte géopolitique et social tendu, crise de l'énergie et inflation : 2023 n'a rien inventé.

Mais ce qui a vraiment évolué, c'est la perception de ce changement. En 2022, vendeurs et opinion publique restaient sur l'idée d'un marché de l'immobilier euphorique et de prix sans cesse à la hausse. Tandis que les professionnels, de leur côté, appelaient à la vigilance. En 2023, la nouvelle donne immobilière est entrée dans tous les esprits. Et cela n'est pas sans conséquences.

Voici, en cinq points, ce qu'il faut retenir de cette année particulièrement agitée pour le secteur du logement.



Des transactions en berne. C'est la première grande indication de cette année 2023 : la baisse du nombre de ventes, amorcée en 2022, s'est encore amplifiée pour atteindre des niveaux inquiétants. La Fnaim estime que le nombre de transactions sur un an devrait culminer à 885 000 unités en décembre. Cela représente une baisse de 21 % sur un an et plus de 26 % par rapport à septembre 2021.

Des prix à la baisse. Longtemps, les prix ont résisté. Les vendeurs, un peu sourds aux évolutions du marché, ne voulaient pas renoncer à la plus-value qui leur semblait due. Mais nécessité faisant loi, les prix de vente ont commencé leur mouvement d'ajustement en 2023. Pour la première fois depuis des années, la moyenne nationale est en baisse entre janvier et octobre 2023 (chiffres Fnaim), à -0,8 %. Des baisses qui touchent, en premier lieu, les grandes agglomérations tandis que les communes moyennes et le secteur rural résistent mieux.



15 % de pouvoir d'achat immobilier en moins

Un pouvoir d'achat en peau de chagrin. La baisse des prix ne compense pas, loin s'en faut, la hausse des taux d'intérêt. Ces derniers culminent aujourd'hui légèrement au-dessus des 4 %. Cela engendre une baisse du pouvoir d'achat immobilier que les experts évaluent aux alentours de 15 %.

Des contraintes énergétiques. L'année 2023 a été marquée par l'entrée en vigueur des premières restrictions liées à la performance énergétique des logements. Limitées pour le moment, elles seront nettement élargies dans un avenir proche. Les logements classés G seront interdits à la location en 2025 et les F en 2028. Cela, évidemment, les pénalise fortement sur le marché de la transaction et affecte le marché tout entier.

Un besoin de se loger qui persiste. La demande, qui était si vive avant le retournement du marché immobilier, n'a évidemment pas disparu. Le besoin de se loger est toujours là. Elle ne peut simplement pas être satisfaite sur le marché de la transaction. Conséquence : elle se reporte sur celui de la location et la pénurie des biens à louer remplace l'ancienne pénurie des biens à acheter.





Emprunt : vers un assouplissement en 2024 ?



L'année 2023 a été marquée par une des hausses des taux d'intérêt les plus rapides de l'histoire. On est passé de 1 % à plus de 4 % en quelques mois seulement. Une progression qui suivait, en fait, de très près, la hausse des taux directeurs de la Banque centrale européenne (BCE). Une mesure classiquement utilisée pour ralentir le moteur de l'économie et limiter la surchauffe. Tout cela pour faire reculer l'inflation.

Un signal encourageant est intervenu le 26 octobre : après dix hausses consécutives, la BCE a décidé de ne pas toucher à ses taux directeurs. Conséquence immédiate, les taux d'intérêts sont restés stables en octobre dans la plupart des établissements bancaires. Sur le front de l'inflation, il semble en effet que le gros de la tempête soit passé. La BCE devrait donc laisser un peu au placard l'arme fatale de ses taux directeurs.

Les analystes estiment que le plafond est presque atteint et que la barre des 5 % ne sera sans doute pas franchie. Pour autant, ne nous affolons pas, l'inflation va rester sous surveillance au moins tout au long de l'année 2024 et il serait imprudent de tabler sur une baisse significative des taux d'intérêt. Sur ce front, c'est plus à une stabilisation aux niveaux actuels qu'il faut d'attendre pour l'année prochaine.

Les banques recommencent à prêter

L'autre élément important, c'est ce que l'on appelle la production de prêts. En gros, le volume de crédits que les banques accordent sur une période. Depuis un an, le robinet était quasiment fermé, avec une production de crédits en chute de presque 45 % sur un an. Bonne nouvelle, il semble que le corset commence à se desserrer. Plusieurs banques ont récemment modifié leurs conditions, notamment en termes d'apport minimum, pour élargir le spectre des profils éligibles.

Plus de banques sur le marché du financement immobilier, cela veut dire plus de concurrence entre les établissements et, potentiellement, plus de marges de négociation pour les emprunteurs.

Si le taux d'usure a été un frein important au crédit au plus fort de la crise inflationniste, c'est moins le cas aujourd'hui. Ce taux, qui est celui au-delà duquel il est interdit de prêter, est désormais de 5,91 % pour un prêt de 20 ans. Cela laisse une marge à beaucoup de dossiers mais peut encore être compliqué pour les emprunteurs qui empruntent dans la fourchette haute et sur une longue durée.

En revanche, le taux maximal d'endettement, toujours préconisé à 35 % des revenus, reste contraignant. Il empêche les acquéreurs de compenser la hausse des taux par un endettement plus important.

EXCLUSIVITÉ



SECTEUR LA VILLEDIEU

Longère XIX^e de 168 m² éditée sur deux niveaux comprenant un séjour, un salon, une cuisine, une mezzanine, trois chambres. Grange et chaufferie. L'ensemble sur un terrain arboré de 3500 m² avec des arbres fruitiers (cerisiers, noyers, figuier...) et un puits. Chauffage pompe à chaleur. Eléments authentiques.

254 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 9814PO Classe énergie : C



DANGÉ SAINT ROMAIN

Au calme, ferme rénovée des XV-XIX^e siècles comprenant une maison de 196 m² avec séjour de 50 m² et cinq chambres, une maison d'amis de 120 m² (4 chambres) et de vastes dépendances, le tout sur cour et jardin de 1,33 ha. Possibilité achat 2,5 ha supplémentaires. Double vitrage, chaudière à granulés récente.

394 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9816PO Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



POITIERS PLATEAU

Quartier Foch. Dans un immeuble en copropriété, Appartement de type II avec balcon, doté d'un chauffage individuel au gaz. Cave. Situé au premier étage avec entrée et dégagement, salon, cuisine ouverte aménagée et équipée, chambre avec placards, salle d'eau avec WC. Il est libre. Charges de copropriété : 541 euros/an. Mesurage Carrez : 39.29 m².

127 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 9815-1PO Classe énergie : Vierge

EXCLUSIVITÉ



POITIERS PLATEAU

Quartier Place d'Armes-Cordeliers. Cet appartement de type 3 a été entièrement rénové avec l'emploi de matériaux écologiques. Entrée avec dégagement et placard, séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, 2 chambres avec cheminée, salle d'eau avec douche à l'italienne, wc. Cave. La copropriété comprend 5 lots. Charges annuelles : 508 euros.

180 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6%TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 9813PO Classe énergie : Vierge

EXCLUSIVITÉ



A 10 MINUTES DE PARTHENAY

Propriété de 1,29 ha avec un étang de 3000 m² env, intégrant une maison contemporaine d'architecte de 155 m² de 2006 et une grande dépendance. Séjour avec cheminée et cuisine dinatoire, charpente apparente, jardin d'hiver chauffé, 3 chbres et 2 sdb dont 1 suite en rdc. Garage 2 voitures. Terrain clos avec puits. Chauff. au sol avec pompe à chaleur air-eau. Centrale d'aspiration.

424 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 9797PO 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



EXCLUSIVITÉ



A 35 MIN AU SUD-EST DE NIORT

Propriété de charme au coeur d'un ravissant hameau vallonné, intégrant un logis des XVIII^e et XIX^e siècles entièrement restauré de 384 m² habitables ayant conservé des éléments d'origine, une maison annexe de 227 m² à rénover en partie, une grange de 146 m² et d'autres dépendances. Piscine chauffée avec terrasse et pool-house. L'ensemble sur 1,60 hectare de terrain clos de murs et de haies.

551 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 520 000 € hors honoraires)

Réf 9798PO Classe énergie : C

Effet de cycle

On le dit souvent et ce n'est pas un vain mot, l'immobilier est une activité cyclique. Les effets s'accumulent et se renforcent dans un même sens jusqu'à un point de rupture. Il s'en suit alors un retournement et un mouvement dans le sens inverse.

C'est, selon de nombreux observateurs, ce qui est en train de se mettre en place actuellement. Après une période où tous les indicateurs convergeaient à la hausse, nous sommes entrés dans un cycle à la baisse.

La remontée des taux d'intérêt entraîne une baisse des montants que les acquéreurs peuvent emprunter. Et donc une baisse du pouvoir d'achat immobilier et de la demande. A terme, cela conduit à une baisse des prix. Mais un marché en baisse, c'est aussi un contexte qui rend le prêt plus risqué pour les banques puisqu'elles participent à l'achat de biens qui sont susceptibles de perdre de la valeur. Et donc, elles durcissent leurs conditions d'octroi des prêts. Et cela renforce le mouvement de baisse de la demande.

Selon toutes vraisemblances, ce cercle vicieux multifactoriel pourrait se poursuivre tout au long de l'année 2024. Pour amorcer un véritable mouvement inverse, il faudrait que plusieurs éléments et, en particulier, le niveau des taux et celui des prix s'inversent durablement.



Pas de panique !

Les perspectives pour 2024 peuvent faire un peu peur. Personne n'a envie de vendre en bien en dessous du prix qu'il en espérait. Et pas plus de se voir refuser un financement pour un projet de vie. Évidemment, il est normal d'adapter son attitude à la conjoncture. Pour autant, il ne faut pas oublier que l'immobilier demeure une valeur sûre et le logement un besoin vital. Sur le moyen et le long terme, l'investissement dans la pierre est une bonne option et, c'est une certitude, les beaux jours de l'immobilier reviendront.

Prix de l'immobilier : quelle baisse pour 2024 ?



comme Amiens, Orléans, Nîmes, Saint-Étienne, Valence, Lyon et Toulon, les maisons peuvent accuser une baisse de plus de 8 %.

De 12 à 15 % de baisse pour débloquer le marché

Difficile de lire dans le marc de café pour savoir comment cette situation va évoluer au cours de l'année 2024. Ce qui est sûr, c'est que le redémarrage du marché immobilier ne se fera pas sans un ajustement assez net des prix de vente. Pour Charles Marinakis, le président de Century 21 France, il faudrait une diminution des prix de 12 à 15 % pour relancer vraiment le marché. Une estimation qui semble partagée par la plupart des professionnels et qui est à mettre en relation avec les très fortes hausses qui ont été enregistrées au cours des dernières années. Selon le baromètre de la Fnaim, dans une ville comme Angers, par exemple, on est encore à presque 63 % de hausse sur cinq ans. C'est plus de 36 % à Tours et presque 42 % à Poitiers ! Cette fourchette correspond, selon les estimations, à la perte de pouvoir d'achat immobilier qui reste à compenser à fin 2023.

A noter tout de même que les biens situés dans des zones touristiques et de villégiature, en particulier les stations balnéaires et les stations de ski, ne sont pour le moment pas du tout concernés par la baisse des prix de l'immobilier.

On l'a vu, en 2023 s'est amorcé un mouvement des prix de l'immobilier à la baisse. Une première depuis plusieurs années. Dans le baromètre de la Fnaim, qui regroupe 70 villes représentatives sur l'ensemble du territoire, 46 affichent un prix au mètre carré moyen en érosion sur les trois derniers mois. Sur un an, elles sont 43 à pointer en baisse. Mais, pour le moment, cette érosion reste assez limitée. Dans le baromètre Fnaim, seules six villes accusent une baisse supérieure à 5 % sur un an.

Sur l'ensemble du territoire, les notaires de France estiment cette baisse à 3 % sur un an, en novembre 2023. Ils précisent par ailleurs que les maisons seraient légèrement plus impactées que les appartements, -3,2 % contre -2,7 %. Toujours selon les notaires, si la province est moins impactée (-1,9 %), l'ampleur du mouvement dépend de la ville et du type de bien. Globalement, les appartements résistent mieux que les maisons (-0,3 % contre -2,7 %). Dans certaines villes,

Dans votre prochain magazine :

COPROPRIÉTÉ, LE CASSE-TÊTE DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE.

AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE *de la Foucardière*



30982495100037

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 : D**

POITIERS

141 240 €



Centre ville - TAP Idéalement placé, au 1^{er} étage d'une petite copropriété, un appartement de type 3 d'environ 60 m² comprenant entrée avec placards, pièce de vie, cuisine aménagée, dégagement, salle d'eau, WC séparé, 2 chambres...

Honoraires inclus charge acquéreur

7% TTC

(Prix 132 000 € hors honoraires)

Réf 7693 **Classe énergie : NC**

POITIERS

118 250 €



POITIERS proche Centre Leclerc, Investissement locatif, au RDC de l'immeuble, appartement de type 3 comprenant entrée, salon, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc.

Honoraires inclus charge acquéreur

7.50% TTC

(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 7674 **Classe énergie : D**



POITIERS

315 000 €

Notre Dame, une maison de ville de 116 m² comprenant pièce de vie avec cuisine am/eq donnant directement sur une cour. A l'étage, palier avec espace bureau et mezzanine, WC, SDE et chambre. Au 2^e, palier, mezzanine servant 2 chambres.

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

Réf 7690 **Classe énergie : D**

POITIERS

75 950 €



POITIERS PATEAU, quartier Blossac, au RDC d'une résidence sécurisée, studio vendu loué 395 euros par mois et meublé, comprenant séjour avec kitchenette, salle d'eau avec wc.

Honoraires inclus charge acquéreur

8.50% TTC

(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 7647 **Classe énergie : E**

POITIERS

65 100 €



POITIERS PROCHE CAMPUS, au RDC de l'immeuble, un studio de 25m² environ, vendu loué meublé comprenant entrée avec placard, pièce principale avec coin cuisine, SDE et wc.

Honoraires inclus charge acquéreur

8.50% TTC

(Prix 60 000 € hors honoraires)

Réf 7692 **Classe énergie : NC**

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



PAROLE D'EXPERT

par Fabien PAGE

N'ayez pas peur de confier un mandat exclusif !

En quoi un mandat exclusif peut-il aider à mieux vendre dans une période où le marché immobilier est tendu ?

Quand les acquéreurs se font plus rares comme c'est le cas actuellement, les vendeurs ont parfois tendance à accumuler les agences. Et pas forcément par choix. A cause de la conjoncture ou d'un prix mal estimé, le propriétaire est sollicité par d'autres agences qui lui promettent monts et merveilles. Au final, il peut se retrouver avec de nombreux mandats et autant d'annonces publicitaires et de prix différents. Et ça, c'est vraiment très mauvais pour la vente d'un bien.

Souvent, les vendeurs se disent qu'en mettant plusieurs agences sur la vente de leur bien, ils multiplient leurs chances. Est-ce toujours une erreur ?

Cela dépend comment les choses se passent. Dans notre cas, un mandat exclusif est partagé, on peut donc cumuler les avantages du mandat exclusif et ceux de la multiplication des agences. Je m'explique : nous faisons partie du réseau AMEPI, c'est donc l'agent qui a rentré le mandat exclusif qui est l'interlocuteur exclusif du vendeur. En revanche, toutes les agences du réseau (une dizaine à ce jour) ont également le bien dans leur catalogue et peuvent organiser des visites par son intermédiaire. A contrario, le même bien proposé par plusieurs agences différentes, mis en publicité avec des photos différentes et à des prix différents dévalorise le bien, c'est vraiment une mauvaise idée.



Y a-t-il des avantages pour le vendeur ?

Bien sûr. Le principal avantage, c'est qu'il n'y a, du coup, qu'une seule annonce publicitaire ! Et ça, ça change tout. C'est la nouveauté et l'exclusivité qui fait vendre. Le deuxième avantage, c'est qu'une relation de confiance doit s'instaurer entre le conseiller et le propriétaire. C'est plus de facilité et de tranquillité pour lui, il s'occupe de la bonne tenue de sa maison et nous de sa commercialisation...

Dans un contexte difficile, l'estimation est un travail sérieux et dépend de nombreux critères. La fixation du prix passe souvent par la consultation de sites en ligne ou par plusieurs professionnels mais au final le vendeur doit suivre les conseils de son agent immobilier. Il faut savoir qu'au niveau national, on observe que le délai de vente est plus court dans le cas d'un mandat exclusif que d'un mandat simple. C'est bien la preuve que c'est un choix payant ! On se rend compte aussi que les clients viennent de plus en plus en agence. Internet ne suffit plus, ils veulent pouvoir avoir un échange constructif.

Délai

Qu'un vendeur confie un mandat exclusif ou un mandat simple, la durée du contrat reste la même. Mais il faut bien comprendre qu'un agent immobilier est forcément plus impliqué dans le cadre d'un mandat exclusif. Il a tout intérêt à vendre le bien et dans le délai imparti, il va donc s'impliquer, s'investir plus et il se donnera les moyens pour cela.



Guy Hoquet

2 Bis Place du Marché
86130 JAUNAY-MARIGNY

05.79.79.94.34

<https://jaunay-marigny.guy-hoquet.com/>

À SAISIR



POITIERS

113 400 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
 (Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf 5341
 Classe énergie : E



VUE IMPRENABLE SUR LE CENTRE VILLE - Découvrez cet appartement T3 situé au 4ème étage d'une immeuble sécurisée. Il vous offre une entrée sur séjour de 20m², une cuisine attenante, aménagée et équipée. Côté nuit, un dégagement desservant deux chambres avec placard, une salle d'eau et un WC. Cave et possibilité de stationner devant l'immeuble. 0549559616

NEUF



POITIERS

227 900 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
 (Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 342
 Classe énergie : NC



PROCHE FACULTÉS - Dans une résidence neuve, venez découvrir cet appartement lumineux vous offrant une entrée sur séjour avec placard donnant accès à une terrasse orientée sud-ouest. Un dégagement dessert un WC, une salle d'eau et deux chambres. Une place de stationnement extérieur complète l'offre. 0549559616

À SAISIR



POITIERS

214 225 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
 (Prix 205 000 € hors honoraires)

Réf 5415
 Classe énergie : D



Proche Pépinière, maison comprenant au rdc : une entrée, une pièce de vie avec cheminée, une cuisine ouverte sur une véranda avec cheminée, une chambre, une sdb complète et un WC. A l'étage, un couloir dessert une salle de jeu, trois chambres, un bureau, une sde et un WC. Sous-sol : cave et chaufferie. Garage, terrain clos et arboré de 730m². 0549559616

BAISSE DE PRIX



SAINT BENOIT

349 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
3.87% TTC
 (Prix 336 000 € 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

À SAISIR



NEUVILLE DE POITOU

199 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
5.29% TTC
 (Prix 189 000 € hors honoraires)

Réf 5474
 Classe énergie : E



A 2 pas du centre bourg de Bellefois et de ses commodités, au calme, ce plain-pied tout confort de 2002 vous offrira un hall d'entrée avec placard, une pièce à vivre avec cuisine, cellier/buanderie, bureau, dégagement, 3 chambres avec placard, SDB à relooker avec baignoire et douche, wc séparé. Terrain clos de 841 m². Terrain piscinable. 0549424141

À SAISIR



NEUVILLE DE POITOU

260 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
 (Prix 250 000 € 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

NOUVEAUTÉ



QUINCAY

270 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
3.85% TTC
 (Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 5488
 Classe énergie : C



Maison rénovée, composée d'un salon-séjour-cuisine de 65m² avec sa cheminée insert et donnant sur une terrasse bois. Au rdc elle offre également 2 sde et un wc. A l'étage, un palier bureau, 4 belles chambres avec placards et un wc. Terrain de 1300m² arborée. Garage non attenant d'environ 26m², une chaufferie buanderie. 0549424141

BAISSE DE PRIX



CISSE

351 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
3.24% TTC
 (Prix 340 000 € 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



Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

Baisse des ventes en Indre-et-Loire

Le marché de l'Indre-et-Loire est, traditionnellement, le plus cher de la région Centre-Val de Loire. Naturellement, la nouvelle donne de l'immobilier qui se dessine depuis quelques mois ne remet pas en cause cette hiérarchie. Le prix au mètre carré dans le département s'élève, en moyenne, à 2 310 € (source baromètre Fnaim, octobre 2023). On est à 1 062 € dans l'Indre et, par exemple, 1 552 € en Loir-et-Cher.

Les professionnels en témoignent, le ralentissement du marché se manifeste essentiellement, pour le moment, par une baisse du nombre de transactions. Les chiffres de la Fnaim confirment leurs estimations et indiquent une diminution de près de 15 % des ventes sur un an. L'érosion des prix est, elle, pour le moment, encore assez modeste. La Fnaim ne mesure une baisse que de 0,4 % sur un an sur le département. Mais la progression reste de +23,8 % sur les cinq

dernières années. Le mouvement est le même à Tours, mais en version amplifiée avec une baisse de 0,6 % sur un an mais une hausse de plus de 36 % sur cinq ans.

Ce ralentissement du marché de la transaction se traduit par une nouvelle tension sur celui de la location. Toujours selon les chiffres de la Fnaim, le loyer moyen se situe, à Tours, à 12,7 €/mois, en progression de 3,8 % sur un an.



ACTU SUR **POITIERS**

Retournement à Poitiers ?

Poitiers fait partie des villes qui avaient été le plus impactées par les progressions exceptionnelles enregistrées sur le marché de l'immobilier à la sortie de la crise du Covid. Et elle est aujourd'hui, et pour le moment, parmi celles qui résistent encore le mieux. Sur l'ensemble du département, la baisse des ventes est de 14,5 % sur un an. Une évolution qui se retrouve à Poitiers avec, tout de même, un bémol pour l'hyper-centre, le plateau, qui reste très attractif. Le prix moyen au mètre carré s'élève à 1 604 € dans le département (chiffres Fnaim, octobre 2023). Une valeur bien supérieure à Poitiers : 2 336 € en moyenne. Jusqu'à présent, les prix se tenaient à peu près, les vendeurs n'ayant pas encore intégré la nécessité de s'adapter. Les toutes dernières tendances indiquent un début de décrochage plus conséquent. La baisse mesurée à Poitiers sur les trois derniers mois (chiffres

d'octobre 2023), est de 2,8 %. Un mouvement qui, s'il se confirme, pourrait annoncer un vrai réajustement des prix. Rappelons tout de même que la hausse reste de presque 42 % sur cinq ans. Sur l'ensemble du département, la baisse n'est que de 0,8 % sur les trois derniers mois et la progression est encore de 27,8 % sur cinq ans.



ACTU SUR **ANGERS**

Coup de frein à Angers

Les progressions des prix de l'immobilier à Angers ont de quoi donner le vertige. Sur cinq ans, la hausse est de 62,6 % ! Une envolée plus limitée sur l'ensemble du département : + 36,1 %, pour atteindre 2 193 € en octobre 2023. Mais, dans la préfecture du Maine-et-Loire, le retour à la réalité est déjà bien engagé puisque les données mensuelles de la Fnaim font état d'une baisse des prix de vente de 1,9 % sur un an et de 0,9 % sur les seuls trois derniers mois. Sur le nombre de ventes, le mouvement est encore plus important. Sur un an, en octobre 2022, la Fnaim avait recensé 3 438 ventes. Un an plus tard, ce chiffre est tombé à 2 494, soit une chute de plus de 27 %. C'est donc bien à coup de frein sur le marché de la transaction auquel on assiste. Lequel se traduit par une très vive tension dans le secteur de la location. En octobre 2023, les loyers s'établissent en moyenne, à 12,3 €/m²/mois, en

hausse de 2,7 % sur un an et de plus de 21 % sur cinq ans.

Seul petit point positif dans ce tableau un peu compliqué, les prix du neuf affichent une légère baisse en cette fin d'année 2023 sur la métropole d'Angers. Le prix moyen au mètre carré s'élève à 4 078 € au troisième trimestre 2023, contre 4 205 € à la même époque en 2022 (source FPI). Une érosion salubre mais limitée à 3 %.





EXCLUSIVITÉ

POITIERS

120 000 €

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

Réf 551

Classe énergie : C



Demi lune, Appartement de T2 avec terrasse et place de parking dans une résidence récente construite en 2011. Appartement très lumineux, exposé plein sud au calme. Idéal 1^{er} achat ou investissement locatif. Vendu vide d'occupant. Chauffage électrique individuel. CLASSE ÉNERGIE : C - CLASSE CLIMAT : A Copropriété : 81 lots dont 31 logements. Charges annuelles : 700 euros.



EXCLUSIVITÉ

POITIERS

159 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 152 000 € hors honoraires)

Réf 923

Classe énergie : D



Centre ville, (rue Jean Jaurès). En rez de chaussé, appartement T2 de 54m² avec grande terrasse de 23m² et place de parking sécurisée en sous-sol dans une Résidence récente construite en 2006. Chauffage individuel électrique. Copropriété : 183 lots dont 77 lots d'habitations - Charges annuelles : 840 euros. Pas de procédure en cours - CLASSE ENERGIE : C - CLASSE CLIMAT : A.



EXCLUSIVITÉ

POITIERS

84 925 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 79 000 € hors honoraires)

Réf 881

Classe énergie : E



En plein centre ville, appartement T1 en duplex. Pièce de vie avec kitchenette, coin nuit à l'étage. Loué 370€ + 20€ de charges. CLASSE ÉNERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B. Chauffage individuel électrique. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie : entre 421 euros et 569 euros (2021). Copro : 11 lots dont 10 logements. Charges : 400€/an. Aucune procédure en cours.



EXCLUSIVITÉ

POITIERS

116 600 €

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

Réf 921

Classe énergie : E



Appartement T2 avec grand jardin privatif, place de parking et cave dans résidence récente de 2005 secteur calme situé Route de Gençay / Cc LECLERC Actuellement loué, fin de bail en 2024 - Copropriété : 112 lots dont 31 lots d'habitations - Charges annuelles : 805 euros soit 68 euros mensuel (inclus eau). Pas de procédure en cours - CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : C.

COUP DE COEUR



POITIERS

116 600 €

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

Réf 916

Classe énergie : D



Appartement de type 2 en duplex, situé à proximité de la Place du Marché - 3^{ème} et dernier étage immeuble ancien avec beaucoup de cachet, vue dégagée et très lumineux. Vendu libre. CLASSE ÉNERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 427 euros et 632 euros (année de référence 2015). Copropriété : 12 lots dont 12 logements. Charges annuelles : 880 euros. Aucune procédure en cours.



POITIERS

243 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.65% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 905

Classe énergie : D



MAISON DIVISEE EN 2 NIVEAUX comprenant au REZ DE CHAUSSEE : entrée, cuisine, séjour, 1 chambre, salle d'eau, wc, chaufferie. A l'ETAGE : cuisine, séjour, salon, 3 chambres, salle de bains, wc. Garage et cave. Chauffage au gaz de ville.



**MIGNALOUX
BEAUVOIR**

210 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 906

Classe énergie : E



Maison comprenant : entrée, double séjour, cuisine équipée, chambre avec salle d'eau, wc. A l'Etage : 2 chambres, bureau, salle de bains, wc, fenêtres PVC, chauffage gaz. Parc arboré.



JAUNAY CLAN

229 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.09% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 897

Classe énergie : NC



MAISON DE P-PIED ACTUELLEMENT LOUEE COMPRENANT : Entrée, séjour donnant terrasse, cuisine aménagée à l'américaine, 4 chambres, salle d'eau, wc. Un garage, jardin clos.



POITIERS

147 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 912

Classe énergie : NC



CENTRE VILLE TYPE 3 AU 1ER ETAGE COMPRENANT : entrée, cuisine, séjour avec cheminée, 2 chambres, salle de bains, wc, cave. Possibilité d'acquérir un garage. Copropriété de 21 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 500.00 euros.



**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 comprenant : 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.



POITIERS

149 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.43% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 1406

Classe énergie : F



APPARTEMENT A RESTAURER DANS RESIDENCE DE CARACTERE CENTRE VILLE / PLATEAU COMPRENANT : entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, wc, parking aérien. Copropriété de 11 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 800.00 euros.



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 comprenant 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. Contact : 06 30 67 71 89



CISSE

352 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.68% TTC
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf 909

Classe énergie : D



MAISON DE TYPE 6 SUR TERRAIN CLOS DE 81 4M² AVEC PISCINE CHAUFFEE Comprendant : grande pièce de vie ouvert sur cuisine équipée, arrière cuisine, 4 chambres, dressing, buanderie, salle d'eau, salle de bains, 2 wc. Mezzanine bureau, garage.

EXCLUSIVITÉ !



BEAUMONT SAINT CYR

189 990 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,55 % TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf : 82
Classe énergie : D



Pavillon récent à la campagne, à 3 min des commerces. Cette maison de 118 m² de plain-pied comprend un salon/séjour lumineux avec baie vitrée donnant sur une terrasse exposée sud, cuisine ouverte, 4 chambres, une buanderie, une salle de bain, un cellier, un WC. Parcelle de plus de 1300 m². Chauffage au sol électrique. Double vitrage PVC. Une maison agréable pour une vie de famille.

EXCLUSIVITÉ !



BEAUMONT SAINT CYR

174 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,69 % TTC
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf : 74
Classe énergie : C



Maison rénovée en bordure de rivière, de 76 m² habitables, comprenant un salon/séjour avec cuisine ouverte, 2 chambres, une salle d'eau et un WC. Garage et cave sur toute la surface. La maison est équipée de double vitrage PVC, de volets roulants électriques, d'une pompe à chaleur air-air et d'un poêle à granulés. Grand jardin arboré et accès à la rivière.



NAINTRE

36 333 €

Honoraires inclus charge acquéreur
forfaitaires
(Prix 33 000 € hors honoraires)

Réf : 87
Classe énergie : Non soumis



Terrain à bâtir dans un secteur calme. D'une surface de 835 m², ce dernier est orienté vers des terrains agricoles non constructibles à l'arrière, vous offrant la tranquillité de la campagne. Réseaux en bordure de parcelle (raccordement à charge acquéreur). D'autres terrains disponibles à Naintré : 501 m² au prix de 31 333 €, 631 m² au prix de 33 333 €. Nous contacter.

EXCLUSIVITÉ !



OUZILLY

99 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6,27 % TTC
(Prix 94 000 € hors honoraires)

Réf : 59
Classe énergie : D



Idéal primo-accédants ou investisseurs : Maison de bourg d'une surface au sol de 110 m² (95 m² de surface habitable), comprenant une belle pièce de vie lumineuse avec poêle à granulés donnant sur cour privative, 3 Chambres dont une mansardée de près de 40 m² au sol, pouvant être divisée en 2 chambres. Une salle d'eau et un WC. Jardinnet non attenant. Chauffage central au fioul.



ESTIMATION HABITAT OFFERTE

**Habitat
Vente & Location**

Terrains à bâtir

**Professionnel
Vente et location**

**Fonds de
commerces**

Votre agence vous souhaite de joyeuses fêtes

GUY HOQUET



**À NOËL, C'EST UN DÉLICE
DE RÉALISER VOS PROJETS
IMMOBILIERS**



POITIERS

154 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.55% TTC
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 3045
Classe énergie : C



POITIERS

446 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.72% TTC
(Prix 430 000 € hors honoraires)

Réf 3086
Classe énergie : D



AMBERRE

194 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.01% TTC
(Prix 183 000 € hors honoraires)

Réf 3099
Classe énergie : C



Situé à POITIERS, Appartement, T3 de 72.70m² composé d'une cuisine aménagée, d'un grand séjour, 2 chambres dont une avec dressing, une salle de bains et d'un WC. Une terrasse de 14.77 m². un parking. Copropriété de 74 lots. Charges annuelles : 600.00 euros.

EXCLUSIVITE : Au CENTRE VILLE Appartement comprenant un spacieux séjour-salon lumineux, une cuisine aménagée et équipée donnant sur une véranda et une terrasse, deux chambres avec rangements, une cave une place de parking. Copropriété de 29 lots. Charges annuelles : 4010.00 euros.

Vous recherchez une maison de plain-pied spacieuse et accueillante qui offre tout le confort de la vie moderne ? Ne cherchez pas plus loin ! Proche de Neuville, A 7 minutes du centre bourg, cette maison de 2008 vous ravira par son environnement calme et champêtre.

RÉNOVATION



JAUNAY-CLAN

128 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.08% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf JM-1028
Classe énergie : NC



OPPORTUNITÉ



PROCHE FUTUROSCOPE

243 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.65% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf JM-1060
Classe énergie : NC



STANDING



FUTUROSCOPE

466 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.56% TTC
(Prix 449 410 € hors honoraires)

Réf JM-1050
Classe énergie : C



Situé au pied du Futuroscope Opportunité d'un bel immeuble mixte : commerce actuellement en location et une partie habitation à réhabiliter. Mise à niveau à réaliser selon les normes actuelles pour améliorer l'efficacité énergétique - Pas de système de chauffage.

Logis exceptionnel daté entre 1450 et 1520. Entrée pavée, escalier en vis soulignant l'authenticité des lieux. Pièce avec boiseries et cheminée imposante. Sol en tommettes. Deux chais, à l'état brut avec caves. Deux pièces à usage de grenier. Dépendances et jardin champêtre. Pas de système de chauffage.

Une expérience de vie unique vous attend dans cette maison à l'ambiance exceptionnelle. Elle a été entièrement rénovée avec une architecture moderne. Vous serez immédiatement séduit par son design atypique. Jardin entièrement clos & paysagé à l'abri des regards. Ce bien est une opportunité rare dans le secteur. Prestation de qualité.



- Transactions immobilières
- Location
- Administration de bien

53, place Charles de Gaulle

POITIERS

05 49 41 86 86

10, Place de l'Église

ITEUIL

05 16 08 35 98



SIRET : 422430200015

www.agencenotredame.com



POITIERS

151 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)



Réf 2839

Classe énergie : E



NOUVEAUTÉ

POITIERS PLATEAU CARNOT

112 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.67% TTC
(Prix 105 000 € hors honoraires)



Réf 2844

Classe énergie : D

Centre-ville - cet appartement de 3 pièces de 58,14 m² sur parquet ancien bénéficie d'une vue dégagée plein sud, chaudière gaz à condensation neuve, électricité refaite également. Entrée, Séjour de 17,70 m², chambre 1 de 11,88 m² avec dressing, chambre 2 de 11,35 m² avec dressing, salle d'eau, WC séparé, buanderie, cuisine aménagée de 7,57 m². Cave au sous-sol. (VMC dans l'appartement, radiateurs en fontes + robinets thermostatiques, fenêtres récentes fibre optique) 60€ de charges seulement par mois. Un garage peut être acquis en plus pour 15.000€.

rue Carnot, près des commerces du parc de Blossac, appartement 40 m² T1Bis situé au 2^{ème} étage avec ascenseur. Il bénéficie d'un séjour de 24 m² avec vue dégagée plein sud. Il comprend une entrée de 4,63 m² avec placards, pièce principale, une cuisine séparée de 3,25 m² avec aménagement et équipement, une salle de bains de 5,26 m² avec wc et coin buanderie ainsi qu'un cellier-débaras de 1,65 m². Chauffage neuf, ballon d'eau chaude neuf, électricité aux normes, 97€ de charges de copropriété et 847€ de Taxe foncière.

RARE



POITIERS PLATEAU NOTRE DAME

529 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 495 000 € hors honoraires)



Réf 2772

Classe énergie : D



POITIERS PLATEAU THÉÂTRE

498 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.80% TTC
(Prix 480 000 € hors honoraires)



Réf 2701

Classe énergie : F

Dans un prestigieux Hôtel particulier du 18^{ème} s., avec ascenseur, un magnifique appartement de 175 m² avec cave et deux emplacements de parking couverts. Deux entrées, un somptueux séjour de 60 m², cuisine aménagée, 3 chambres, salle d'eau et salle de bains, 2 WC, placards, cellier, buanderie. Chauffage Gaz. 290 € charges / mois.

Cette belle maison de 200 m² habitable de 9 pièces dont deux salons de 29 m², une salle à manger, un bureau et 5 chambres, 2 terrasses, un garage et deux caves. Elle est située dans le quartier du Théâtre (TAP), au bord du secteur piétonnier dans une rue calme, à 3 minutes de la gare. Cette maison pleine de charme datant de 1870 a pu conserver plein d'éléments authentiques !



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 1807 m² close et arborée. A 500 m tous services. A 30 mn de Poitiers sud. Huisseries bois double vitrage. Chauffage au fioul.



CHÂTEAU-LARCHER

309 750 €

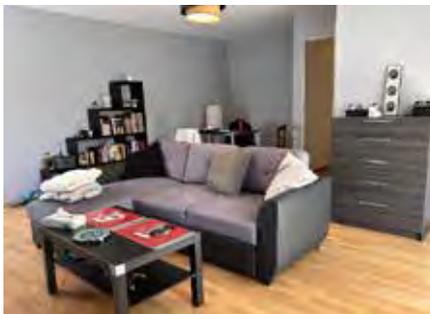
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf 480

Classe énergie : C



Maison récente 154 m² : entrée salon-salle à manger-cuisine 3 belles chambres, SDB + douche, cellier, chauffage PAC, Huisseries PVC. Terrasse. Double garage d'environ 60 m². Cave ainsi qu'un deuxième garage/chenil. Assainissement individuel récent et aux normes. DPE : C / GES : A Date de réalisation du diagnostic : 28/06/2023. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1250 euros et 1720 euros par an. Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2021 (abonnements compris).



POITIERS

152 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.17% TTC
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 00475

Classe énergie : D



Libération-Résidence sécurisée, appartement T3 de 71 m² + PARKING. Rénové. Avec entrée, lingerie, cuisine, séjour-salon, 2 chambres, SDB. Terrasse. Charges annuelles : 1120€. Chauffage électrique - CLASSE CLIMAT B. Copropriété 227 lots. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1510€ et 2070€. Référence des prix de l'énergie: 01/01/2021.



POITIERS

358 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 325 000 € 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. à 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

86 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.50% TTC
(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 00476

Classe énergie : E



Les Roccs - Appartement de type 2 avec parking, cave. A rénover, 48,49 m², entrée, séjour salon, cuisine, chambre, SDB. Piscine dans la résidence. Chauffage collectif au gaz. Charges annuelles de copropriété : 2056€. Copro 92 lots. CLASSE CLIMAT E. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 690€ et 990€. Prix moyens des énergies indexés : 2021.



POITIERS

174 900 €

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

Réf 00464

Classe énergie : D



Secteur Mozart, Maison mitoyenne, de 128,24m² plus garage (27 m²) 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.

GARANTIE DÉCENNALE



**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.

EXCLUSIVITÉ



**ASLONNES
L'AUTHENTIQUE**

199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.42% TTC
(Prix 187 000 € hors honoraires)

Réf L1178
Classe énergie : D



Charme, authenticité, confortable maison Poitevine. Sur 158 m² hab : hall d'entrée, cuisine dinatoire, salon lumineux, espace chaufferie/ buanderie et wc. Etage : palier, 4 chambres dont 1 avec dressing, sdb et wc. Grenier aménageable, garage, atelier et cave. Espace extérieur sans vis à vis et autres jardins non attenants. Rénovation globale récente.

EXCLUSIVITÉ



LIGUGÉ - LA VALEUR SÛRE

274 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.38% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf L1176
Classe énergie : C



Maison qui inspire le calme et la sérénité : hall, grande cuisine am/eq, salon/séjour cheminée avec accès sur belle terrasse. Demi niveau : 3 chambres et sdb. Etage aménagé lumineux offrant vaste palier bureau avec rangements, 4ème chambre, dressing et sde/wc. Niveau inférieur, buanderie, atelier, grand garage et cave. Ensemble complet de bonne facture, bâti sur 769 m².

COUP DE COEUR



LIGUGÉ - L'ÉCO AUDACIEUSE

489 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.23% TTC
(Prix 470 000 € hors honoraires)

Réf L1175
Classe énergie : B



Villa d'inspiration méditerranéenne à la conception remarquable. Sur 194 m² habitables : hall d'entrée, salon/séjour avec poêle à bois, cuisine dinatoire am/eq, 2 chambres, sdb avec baignoire et douche, wc, arrière cuisine / buanderie. Etage : 3 chambres dont 1 avec dressing, sde avec wc. Espaces extérieurs sur 2 500 m² de terrain, piscine, terrasse couverte 70 m². Chauffage par géothermie, production solaire, garage, cave et préau pour 4 véhicules.

EXCLUSIVITÉ



LIGUGÉ - L'ATTRAYANTE

179 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.82% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf L1177
Classe énergie : E



Bien situé, au calme, à proximité de toutes les commodités, pavillon de bonne construction lumineux et bien agencé offrant un beau potentiel : entrée, cuisine, salon/séjour, (possibilité pièce ouverte de 50 m²), 3 chambres, SDB, WC. Sous-sol total avec bureau, buanderie, pièce rangement, cave et grand garage. Ensemble à rafraichir. Beau jardin clos et paysagé de 830 m². Produit recherché à découvrir sans tarder avec votre agence locale ImmoVienne LIGUGÉ.

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



*Votre agence Paquet Immobilier
vous souhaite
de bonnes fêtes de fin d'année*

*Notre équipe est à votre écoute
pour tous vos projets*

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



POITIERS

97 500 €

Honoraires charge vendeur

Réf 415
Classe énergie : NC



SECTEUR BLOSSAC : situé au rez-de-chaussée d'une résidence récente et sécurisée, appartement de type 1 de 33,40 m² comprenant une entrée avec placard, une pièce de vie avec kitchenette ouverte aménagée, une salle d'eau avec WC. Place de parking extérieur. A visiter rapidement !



MONTAMISÉ

256 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6.67% TTC

(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 2023428

Classe énergie : D



Maison de 137 m² comprenant au RDC : une entrée desservant une grande pièce de vie avec un insert et cuisine ouverte. Une arrière cuisine, un WC et une chambre avec salle d'eau. Au 1^{er} étage : 3 chambres et une salle de bains avec WC. Au 2^{ème} étage et dernier étage : une chambre et une mezzanine. Au sous-sol de la maison : une cave et un petit atelier. Jardin clos et boisé avec une terrasse. Une grange attenante à la maison d'environ 35 m². A visiter rapidement !



LIGUGÉ

149 900 €

Honoraires charge vendeur

Réf 2023223
Classe énergie : NC



Maison de 66,5m² sur sous-sol, située dans une impasse offrant une très belle vue sur la ville. 2 chambres, cuisine, salon/séjour, sde et wc. Sous-sol : espace atelier, garage et d'une pièce supplémentaire. le chauffage est en chaudière gaz ou en pompe à chaleur (avec climatisation). Habitable de suite, il faudra juste prévoir une remise au gout du jour de la décoration.



POITIERS

150 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7.14% TTC

(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 2023413
Classe énergie : D



PLATEAU, dans une résidence sécurisée avec ascenseur, très bel appartement rénové et au goût du jour d'une superficie de 45,16 m² comprenant une entrée, un salon lumineux, une cuisine séparée aménagée et équipée, une salle d'eau avec WC, une chambre et un dressing. Un balcon de 8 m². Au sous-sol de la résidence, une cave.



POITIERS

232 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.64% TTC

(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 396

Classe énergie : NC



Centre-ville, maison à rénover comprenant au RDC : entrée, garage d'environ 21 m², 1 bureau, une petite pièce, 3 chambres, une salle d'eau avec WC. A l'étage : pièce de vie d'environ 30 m², cuisine séparée, dégagement, 3 chambres, une salle d'eau et un WC. Au sous-sol : une cave, une chaufferie et deux grandes pièces. Terrain clos de 1300 m² clos avec grand verger.



BONNEUIL MATOURS

297 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 2023-90

Classe énergie : NC



Moulin rénové comprenant : au RDC : entrée, salon-séjour, cuisine aménagée, WC. Au 1^{er} étage : 4 chambres avec placards, salle de bain, WC. Au sous-sol : buanderie, garage et cave. Une ancienne pêcherie et une écurie de 90 m² environ avec 4 boxes. Le tout sur un terrain de 4,5 hectares environ composé de prés, taillis, peupleraie, verger et d'un étang de 1,5 hectares environ.

BLOSSAC
St HILAIRE
immobilier

*L'agence Blossac Saint Hilaire
vous souhaite d'excellentes
fêtes de fin d'année*

BSH contre le cancer



La team BSH s'est donnée pour défi de participer à la seconde édition du 100% RAS (rallye des aventurières(ers) solidaires). Un parcours exceptionnel sur le territoire marocain du 30 septembre au 7 octobre.

Ce nouveau concept de rallye, fondé par Yves Tartarin, reverse la totalité de ses bénéfices à la recherche médicale contre le cancer.

Grâce à l'ensemble des participants, 17534€ ont pu être reversé au fonds Aliénor (Chu Poitiers) et à la fondation Lala Salma au Maroc.

La Team BSH remercie l'ensemble des bénévoles super pro du rallye 100% RAS. Nous remercions les partenaires de leurs contributions et de leurs soutiens. Toutes nos félicitations à l'ensemble des participants de cette seconde édition du 100% RAS.



BLOSSAC St HILAIRE
immobilier

17 Rue Alsace Lorraine
86000 Poitiers

Téléphone : 05.49.30.73.73

www.agencebsh.com

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ - GESTION - LOCATION - TRANSACTION



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

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

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258503700016



POITIERS

432 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 412 000 € hors honoraires)

Réf 4969

Classe énergie : E



POITIERS

107 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7% TTC

(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 4956

Classe énergie : C



POITIERS - Appartement de 176 m² occupant un emplacement de choix sur le plateau, au premier étage d'une résidence avec ascenseur. Il offre une entrée, une cuisine séparée, un séjour, un salon, quatre chambres, une salle d'eau et une salle de bains. Le charme de l'ancien est omniprésent : parquet, cheminées et volumes généreux. Laissez place à votre imagination pour le ré-enchanter et le remettre au goût du jour. Cave et grenier.

POITIERS Est, Appartement 2 pièces de 45,56 m² avec jardin privatif. Actuellement loué 550 EUR charges comprises. Facile à vivre, le séjour profite d'une belle lumière et chaque pièce bénéficie de rangements. Les petits plus, une place de parking, un local vélo.



NEUVILLE DE POITOU

661 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 630 000 € hors honoraires)

Réf 4945

Classe énergie : C



Au cœur du bourg dynamique de Neuville-de-Poitou, cette ravissante maison de maître de 360 m² en impose ! Le charme opère dès le portail franchi avec des espaces de vie spacieux baignés de lumière et six chambres. Le terrain arboré de 2 661 m², la piscine chauffée et son spa offrent une oasis de quiétude. La dépendance en pierre saura s'adapter à tous vos projets, gîte, chambre d'hôte, garage, atelier ou studio de musique...



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

118 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.27% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 3578
Classe énergie : E



Type de 2 bis en duplex à rénover, situé dans le quartier du Conservatoire, d'une surface habitable d'environ 52 m² (47 m² en loi Carrez). Il comprend, une entrée, une cuisine/salle à manger donnant sur une terrasse, une chambre avec 2 placards, une salle d'eau et un WC séparé. Et à l'étage, un grand salon de 20 m².



POITIERS

265 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.92% TTC
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf 3582
Classe énergie : D



Maison de type 5 de 115 m², comprenant entrée, cuisine entièrement aménagée/équipée ouverte sur le séjour, 4 chambres et une salle d'eau. Coté rangement, une arrière cuisine et un garage ainsi qu'un atelier seront à votre disposition. Quartier calme et proche de tous services.



POITIERS

120 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 3580
Classe énergie : E



Centre Ville Quartier Magenta, Maison en duplex comprenant en rez-de-chaussée : une pièce de vie avec séjour/cuisine donnant sur une terrasse. A l'étage, vous trouverez la chambre, une mezzanine ainsi qu'une salle d'eau avec WC. Bien Rare avec aucune charge de copropriété !



POITIERS

114 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.01% TTC
(Prix 107 000 € hors honoraires)

Réf 3511
Classe énergie : E



Triplex idéalement situé au cœur du centre-ville de Poitiers. Comprenant une cuisine semi-équipée ouverte sur une salle à manger très lumineuse, un salon/ séjour, une chambre avec dressing et une salle d'eau/wc. Loi carrez de 38.36 m² et surface au sol de 46.33 m². Vendu loué revenu annuel HC 6708 €.



MIGNE AUXANCES

360 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.35% TTC
(Prix 345 000 € hors honoraires)

Réf 3554
Classe énergie : D



Longère de 183m² sur une parcelle de 651m². Elle dispose au RDC : d'une entrée, d'un séjour cathédrale avec poêle à bois, d'une cuisine donnant sur terrasse, d'un salon, de 2 chambres, d'une SDE, d'une lingerie. A l'étage, 3 chambres, SDB (douche et baignoire), wc. Possibilité d'aménager des chambres supplémentaires. Garage.



Immobilier neuf : Vers un rebond ?



En 2023, le marché de l'immobilier neuf a enregistré un vrai coup de frein. Moins de ventes, moins de mises en chantier, des prix trop hauts. 2024 sera-t-elle l'année de la prise de conscience pour une relance du secteur ?

2023, le marché se fige

La pénurie de production de logements neufs n'est pas nouvelle dans notre pays. Selon les estimations, le besoin s'élève en France à environ 500 000 logements neufs par an. Avant la crise actuelle, on en produisait entre 300 et 350 000. Ce n'était pas assez, mais le système tournait. La question du coût de la construction neuve n'est pas nouvelle non plus. Du foncier de plus en plus cher, des normes contraignantes, des matériaux coûteux, tout cela a toujours maintenu à un niveau élevé les prix de l'immobilier neuf. Oui, mais en face, il y avait une demande solvable. Depuis de nombreuses années, les taux d'intérêt étaient engagés dans un mouvement de baisse continu qui permettait de compenser la hausse des prix. C'est cela qui s'est brisé en 2023. En un peu plus d'un an, près de 15 années de baisse des taux ont été effacées. Les acquéreurs ont vu la bulle d'air des taux bas éclater d'un coup et le marché s'est brutalement figé.



Investisseurs

La part des investisseurs sur le marché de l'immobilier neuf est à son plus bas niveau depuis plus de vingt ans. Au premier semestre 2023, ils ne représentaient que 35 % des ventes de logements au détail. Une proportion qui se maintenait aux alentours de 50 % depuis 2015 et la mise en place du dispositif Pinel. Un dispositif qui, rappelons-le, est appelé à disparaître fin 2024.

Trois indicateurs principaux permettent de se faire une idée de la vitalité (ou pas) du marché de l'immobilier neuf : le nombre de chantiers autorisés, le nombre de logements commencés et le nombre de logements vendus. Sans surprise, ces trois indicateurs s'affichent en forte baisse au cours de l'année 2023.

Pour les logements autorisés, on est à fin septembre, selon les données du ministère de la transition écologique, à une chute de plus de 28 % sur douze mois. 371 300 logements ont été autorisés à la construction entre octobre 2022 et septembre 2023, soit 146 700 de moins que lors des douze mois précédents.

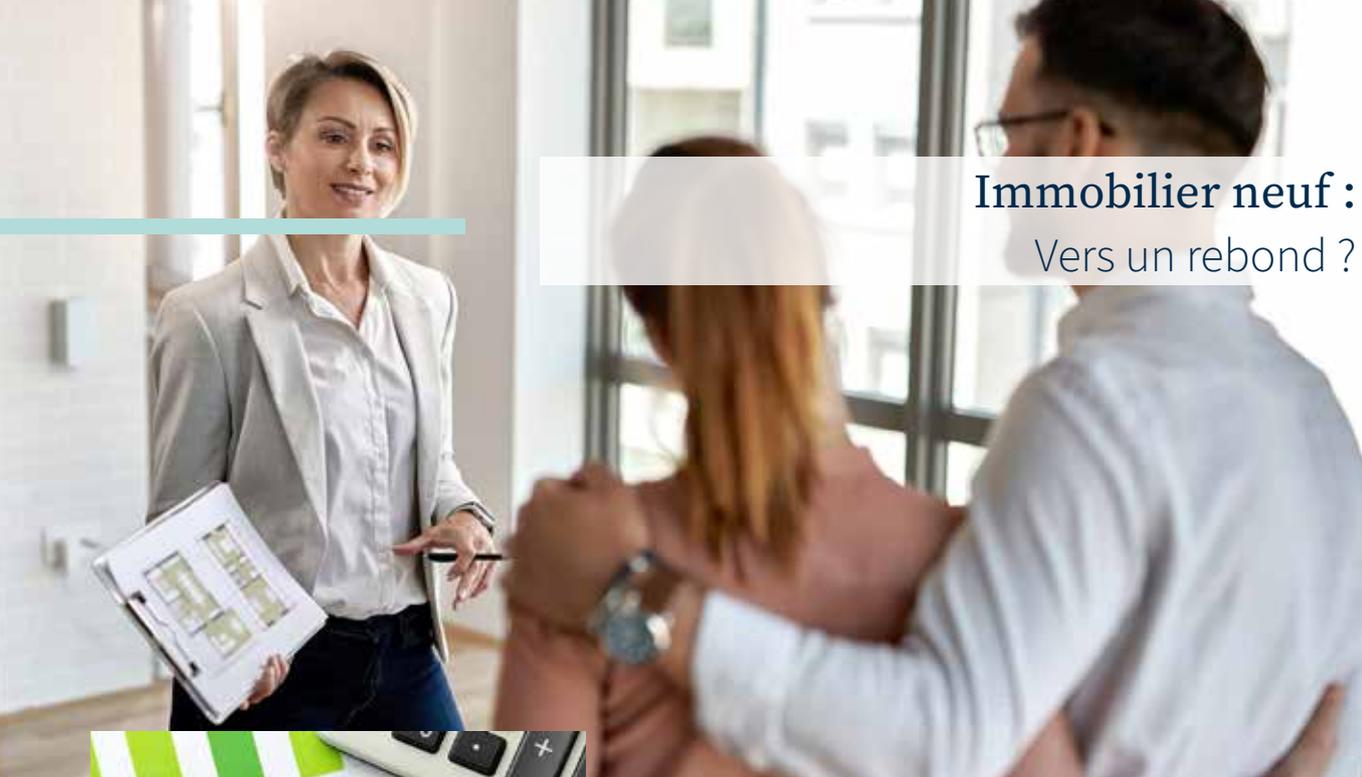
La construction à l'arrêt

La situation est encore plus préoccupante si l'on considère le niveau des mises en chantier. Quand un marché est sain et qu'il fonctionne normalement, la courbe des mises en chantier suit celle des autorisations avec, bien sûr, quelques semaines de décalage. Le temps de monter les projets et de les mettre en vente. Ce n'est plus du tout le cas aujourd'hui.

Le niveau des logements collectifs mis en chantier est à son plus bas depuis quinze ans (hors période Covid) avec, seulement, 27 500 logements commencés en France entre juillet et septembre 2023. Une situation dont s'alarme Pascal Boulanger, Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers : « Ce nouveau constat ne fait que confirmer la situation catastrophique dans laquelle se trouve le logement en France. Faute d'acquéreurs, les promoteurs n'ont d'autre choix que de retarder ou d'abandonner des opérations nouvelles. Ce sont autant de logements nouveaux qui ne seront pas sur le marché dans les deux à trois ans qui viennent. Le déficit de nouveaux logements viendra bloquer le parcours résidentiel de nombreux ménages dans les prochaines années. De conjoncturelle, la crise est devenue structurelle. »

Cela se traduit dans le nombre des nouveaux logements mis en vente. Ce chiffre est en baisse de 50 % entre le troisième trimestre 2022 et le troisième trimestre 2023. Et, depuis le début de l'année, la chute est de plus de 30 %.





Immobilier neuf : Vers un rebond ?



Des ventes en berne, des prix en hausse

Les biens neufs, qu'il s'agisse de constructions collectives ou de maisons individuelles ont eu, en 2023, de plus en plus de mal à se vendre. Dans le collectif, les taux d'écoulement des logements produits affichent des niveaux inquiétants. Les ventes ont baissé de plus de 30 % entre le troisième trimestre de 2022 et le troisième trimestre de 2023. On est sur les mêmes proportions si l'on considère les neuf premiers mois de l'année, comparés à la même période l'année dernière.

Les ventes aux acquéreurs occupants et aux investisseurs qui représentent historiquement une grosse moitié du marché du neuf sont les plus impactées. On observe une chute des ventes de l'ordre de 50 %. Or les ventes dans le secteur social n'augmentent pas de façon significative pour le moment.

Le seul créneau qui résiste réellement, c'est celui des résidences services senior et étudiantes. Elles répondent à un besoin croissant et, en plus, elles bénéficient d'une fiscalité attractive. Pour autant, elles restent très minoritaires dans l'écosystème de la construction en France.

Conséquence de tout cela, à peu près partout en France, les stocks de logements à vendre ne cessent de gonfler. On estime d'une manière générale qu'un marché est sain quand le stock ne dépasse pas 12 mois de ventes théoriques. Or très peu de métropoles restent en dessous de ce seuil. Lyon est, par exemple, à 23 mois et Bordeaux à 25 mois.

Pour résumer, on peut dire que ce sont les marchés qui étaient les plus dynamiques au cours des dernières années, poussés sans doute par un mouvement spéculatif, qui sont aujourd'hui les plus touchés. Le Havre et Dijon sont les deux seules villes françaises où les stocks de biens neufs ont diminué depuis le début de l'année.

20 m² en moins

On le sait, dans l'ancien, les prix commencent à s'ajuster à la demande et amorcent un mouvement à la baisse (lire notre dossier). Ce n'est pas le cas dans le neuf, soumis à des contraintes différentes. Sur un an, les prix ont encore augmenté de 2,7 % (hors région parisienne), pour atteindre 4 791 €/m² en moyenne. Heureusement, ce mouvement semble en train de se calmer puisque les hausses ont été nettement plus modérées depuis le début de l'année.

Entre ces tarifs qui restent élevés et les taux d'intérêt qui progressent, le pouvoir d'achat des acquéreurs a très nettement diminué.

On estime que, depuis le début de ce mouvement, les candidats à l'accession dans le neuf peuvent acheter 20 m² de moins.

Cela représente une pièce et demie dans une maison moderne. Autant dire que bien des projets se heurtent à cette dure réalité.

UN COUP DE POUCE

SANS INTÉRÊT.

POUR QUE LES FRANÇAIS N'AIENT PLUS À RENONCER
À L'ACHAT D'UN 1^{ER} LOGEMENT, ON S'ENGAGE À BOOSTER
VOTRE PRÊT À TAUX ZÉRO **JUSQU'À 20 000 €, SANS INTÉRÊT.**

AGIR CHAQUE JOUR DANS VOTRE INTÉRÊT
ET CELUI DE LA SOCIÉTÉ



*booster = amplifier

(1) Offre valable du 02/11/2023 au 30/06/2024, réservée aux emprunteurs éligibles au Prêt à Taux Zéro pour l'acquisition d'une résidence principale, sous réserve d'acceptation de votre dossier de prêt immobilier par votre Caisse régionale, prêteur.

Exemples représentatifs :

Pour un Prêt à Taux Zéro (PTZ) d'un montant de 50 000 €, décaissé en une seule fois, d'une durée totale de 240 mois, au taux annuel débiteur fixe de 0 %. Remboursement en 60 mensualités de 11,83 € suivi de 179 mensualités de 289,61 € et une dernière ajustée de 289,21 €. Montant total dû de 53 840 € dont intérêts de 0 €, pas de frais de dossier, assurance emprunteur obligatoire de 2 840 € (pour les garanties Décès / Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité Temporaire Totale / Invalidité Permanente Totale / Perte d'emploi avec une franchise de 90 jours), frais de garantie (CAMCA) de 1 000 €. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 0,613 %. Coût de l'assurance emprunteur obligatoire : 11,83 € par mois pour un assuré à 100 % âgé entre 31 ans et 35 ans, et s'ajoute à la mensualité du crédit. Montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance sur la durée totale du prêt : 2 840 € pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,452 %.

Pour un prêt immobilier Doublement PTZ complémentaire d'un montant de 20 000 € sur une durée totale de 240 mois, au taux annuel débiteur fixe de 0 %. Remboursement en 239 mensualités de 83,33 € hors assurance suivi d'une dernière ajustée de 84,13 €. Montant Total dû de 21 536 € dont intérêts de 0 €, pas de frais de dossier, assurance emprunteur obligatoire de 1 136 € (pour les garanties Décès / Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité Totale / Invalidité Permanente Totale / Perte d'emploi avec une franchise de 90 jours), frais de garantie (CAMCA) 400 €. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 0,761 %. Coût de l'assurance emprunteur obligatoire : 4,73 € par mois pour un assuré à 100 % âgé entre 31 ans et 35 ans, et s'ajoute à la mensualité du crédit. Montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance sur la durée totale du prêt : 1 136 € pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,562 %.

PTZ soumis à conditions selon la réglementation en vigueur au 25/10/2023, susceptible d'évolutions. S'agissant d'un prêt concernant l'acquisition ou la construction d'un logement, vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées. Le coût de l'assurance peut varier en fonction de votre situation personnelle et des garanties exigées par votre Caisse régionale : renseignez-vous auprès de votre conseiller. Contrats d'assurance emprunteur assurés par PREDICA SA, entreprise régie par le Code des assurances, R.C.S. Paris 334 028 123 et distribués par votre Caisse régionale. Événements garantis et les conditions figurent au contrat. Cautionnement assuré par la CAMCA. Pour plus d'informations, consultez votre conseiller. 11/2023 - 4564 - Prêteur : CRÉDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU : Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit - Siège social situé 18 rue Salvador Allende CS50 307 86008 Poitiers - 399 780 097 RCS POITIERS. Société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n°07 023 896. Identifiant unique CITEO FR234342_03GYCH. Ed 11/2023. Document non contractuel. 

Payer moins grâce aux travaux

Si vous avez fait des travaux, leur coût est pris en compte pour déterminer la plus value. Le prix TTC des travaux est ajouté au pris d'achat, ce qui fait baissé la plus value. Plus vous avez fait de travaux, moins vous paierez d'impôts. Attention, seuls certains travaux sont pris en compte : les travaux de construction, de reconstruction, et d'agrandissement ou d'amélioration. Entrent dans cette dernière catégorie tous les travaux qui permettent d'apporter un confort supplémentaire, ou des économies d'énergie, tels que le changement des huisseries ou le remplacement d'une chaudière. Pour pouvoir être pris en compte, ces travaux doivent avoir été réalisés entièrement par une entreprise. Il va falloir justifier ces dépenses par des factures. Si vous avez réalisé vous-même les travaux, par contre, vous ne pourrez pas les faire valoir, même pour déduire le montant des matériaux. C'est au notaire qu'il faudra apporter ces précisions, puisque c'est lui qui se charge de calculer le montant de l'imposition. Les rénovations et les réparations locatives, c'est-à-dire le rafraîchissement des peintures, par exemple, ou le changement de la moquette, sont exclus. Quant aux travaux qui ont déjà été déduits des loyers ou qui ont fait l'objet d'un crédit d'impôt, ils ne peuvent pas être à nouveau pris en compte.



Espoir

Il serait illusoire de se cacher derrière son petit doigt. Les données ne sont pas au beau fixe sur le marché de l'immobilier neuf pour 2024. Pour autant, la demande et l'envie des Français sont là. D'autre part, le logement représente plus de 10 % du PIB national.

L'enjeu est trop important et des mesures de relance interviendront nécessairement dans les mois qui viennent.

Desserrer l'étau des normes



C'est un appel unanime de l'ensemble des professionnels de l'immobilier et, singulièrement, de l'immobilier neuf : il faut desserrer le carcan des normes qui pèsent sur la construction. Les professionnels ne remettent pas en cause, naturellement, la légitimité de réglementations qui visent à améliorer la qualité environnementale des bâtiments que l'on construit. Il en va de notre avenir et, accessoirement, du confort et des économies des habitants qui les occupent. Pour autant, les contraintes de la RE2020 ont fait augmenter, selon les estimations des professionnels, les coûts de construction d'environ 10 %. Une augmentation impossible à absorber par une diminution des marges de construction, qui dépassent pas 4 % en moyenne. Ainsi, ce sont, au final, les acquéreurs qui doivent payer l'essentiel de la note. Dans un contexte inflationniste, l'équation n'est pas tenable. D'autant, assurent les représentants des organisations professionnelles, que ces normes imposent des niveaux d'exigence impossibles à obtenir dans l'ancien rénové et qu'elles s'appliquent, en plus, de façon indifférenciée dans toutes les régions de France, alors que les conditions météorologiques

et les modes de vie peuvent être très différents.

2024 : vers une crise globale ?

On aurait tort de s'imaginer que la situation de l'immobilier neuf est isolée du reste du secteur. C'est bien à une crise du logement que l'on est confrontée aujourd'hui en France. Pour s'en convaincre, il n'est qu'à regarder l'union inédite qui s'est constituée entre les différents acteurs du secteur. La Fnaim, la Fédération du Bâtiment de France, la Fédération des Promoteurs Immobilier et plusieurs autres organisations représentatives ont constitué une « Alliance pour le logement » pour porter l'urgence du message. L'immobilier neuf en crise, ce sont des logements qui ne se construisent pas. Ce sont donc des logements locatifs qui n'entrent pas sur le marché. Ce sont aussi des primo-accédants qui ne peuvent pas réaliser leur projet. Tout cela entraîne une tension de plus en plus forte sur le marché locatif. Philippe Briand, lors de la conférence Ocelor expliquait encore que moins de 2 % des logements locatifs dont son groupe a la gestion étaient vides. Pour assurer un bon fonctionnement et loger les gens, il en faut de façon structurelle, environ 6 %. La crise du neuf contribue également à maintenir à des niveaux élevés les prix dans l'ancien car les biens sur le marché ne sont pas concurrencés par des équivalents dans le neuf. Et, enfin, le neuf d'aujourd'hui, c'est évidemment l'ancien de demain.

Dans
votre prochain
magazine :
**PRÊT À
TAUX ZÉRO
DES NOUVELLES
RÈGLES EN
2024.**



La vie ensemble

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



LES JARDINS DU PRUNIER

Terrain à bâtir de 866 à 1468 m²
dès 94 900 €* → MONTAMISÉ (86)



Livraison rapide

FIEF DU PILIER

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



Livraison rapide

LE CLOS DE FONTAINE

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



Livraison rapide

LES JARDINS DU GOLF

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



Livraison rapide

CARRÉ GARE

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



LE CLOS DES PHILAMBINS

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

05 67 92 92 92

Prix d'un appel local

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'obligera à verser semestriellement d'avance et pendant 2 semestres au bénéficiaire 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. FONCIER CONSEIL – RCS 732 014 964 – 19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 8.

Votre **MENSUEL**

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**

COUPON à retourner à

**NR Communication
Magazines Immobilier**
26 rue Alfred de Musset
37000 Tours

ou

commandez-le
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code
pour commander
votre prochain
magazine



Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Magazine : Val de Loire Poitou Anjou

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



Et si ça existait...

Terrain, construction, rénovation...
une équipe d'expérience
qui me conseille comme si
j'étais de la famille ?



... Eh si !

Des experts polyvalents avec une vision, **ça existe !**

MAISONS DU MARAIS

Construction de maisons
depuis 1976

Passez du Rêve à la Réalité !

🏠 Agence de Poitiers 204 Av. du 8 Mai
Tél. 05 49 37 82 24

Toutes nos offres sur www.maisonsdumarais.com



Devenez propriétaire à BÉRUGES

TERRAINS À BÂTIR

À PARTIR DE
31 000 €
(hors frais de notaire)

Éco-hameau : construisez durable !

Ouvert sur l'extérieur, l'**éco-hameau offre un cadre de vie proche de la nature** avec des maisons utilisant **des matériaux écologiques pour leur construction** et des énergies renouvelables pour leurs consommations énergétiques. Les habitations seront ainsi construites selon des principes bioclimatiques **à partir de matériaux naturels (bois, terre cuite, pierre...)** tout en conservant une architecture contemporaine. L'éco-hameau a pour priorité de redonner une place plus équilibrée à l'homme dans l'harmonie de son environnement et dans le respect des écosystèmes. Des traversées vertes permettront de parcourir le lotissement et de retrouver les cheminements doux et de randonnées.



LES AVANTAGES

- Une charte adaptée qui privilégie l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, **résistants et durables**.
- Une construction en matériaux écologiques qui permet **une meilleure isolation thermique et ainsi des économies à long terme sur les dépenses énergétiques**.
- Située à 15 minutes de Poitiers, la commune de Béruges dispose **d'un patrimoine historique riche et qualitatif**, mais également **des espaces naturels** et de nombreux services de proximité.

LOTS À BÂTIR

de 360 à 900 m²

- Éco-Hameau avec de nombreux **aménagements urbains et paysagers**
- Lots viabilisés et libres de constructeur
- Construction **respectueuse de l'environnement**



PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



220 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.76% TTC (Prix 210 000 € hors honoraires)



POITIERS - PLACE DE MONTBERNAGE

Maison entièrement rénovée avec terrasse sans vis-à-vis. Bel ensemble salon-salle à manger, cuisine équipée avec espace repas. Dans les étages : Suite parentale (ch-sde-wc-rangements), espace détente et jeux (pouvant être transformé en seconde chambre), wc, bureau, salle de bains, cellier. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>
Classe énergie : E Réf 3881

147 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 140 000 € hors honoraires)



POITIERS EST

Maison ancienne à restaurer comprenant de plain-pied : Entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle d'eau, wc, deux bureaux. Chauffage central au gaz de ville. Garage. Petites dépendances. Terrain clos et arboré d'une superficie de 457 m². Travaux à prévoir. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>
Classe énergie : E Réf 3901

346 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 330 000 € hors honoraires)



MONTAMISE

Proche centre-bourg, écoles, commerces, maison moderne comprenant : Entrée avec placard, salon-salle à manger (50 m² env.), cuisine équipée, cellier, bureau, 3 ch, salle de bains. Garage. L'ensemble sur un terrain de 792 m² env. agrémenté d'une piscine, de terrasses et d'un abri de jardin. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>
Classe énergie : A Réf 3973

430 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 410 000 € hors honoraires)



POITIERS - AUX PORTES DU CENTRE-VILLE

Environnement exceptionnel avec vue panoramique sur le centre-ville, Séjour-salon avec cheminée, spacieuse cuisine équipée, cellier/local vélo, 2 ch dont une avec dressing, salle d'eau, wc. Dépendance : Ateliers, chambre d'amis avec terrasse privée. Jardin paysager agrémenté d'une piscine. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>
Classe énergie : C Réf 3919

287 700 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 274 000 € hors honoraires)



POITIERS

Entre l'Hôtel de Ville et Blossac, dans un immeuble en cours de rénovation, appartement T3 (81 m²) avec possibilité parking. Prestations de qualité. Livraison fin 2024. Bien soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots principaux : 8. Charges : Copropriété en cours de création. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>
Classe énergie : C Réf 3942

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



POITIERS - MONTIERNEUF

Maison comprenant : Entrée, cuisine aménagée et équipée avec cellier, salle d'eau avec wc, séjour avec un accès à une cour de 28 m². Au 1^{er} étage : 2 chambres avec placard, dégagement, salle de bains avec wc, Au 2^{ème} étage : Chambre avec placard et un bureau sous rampant. Cave en sous-sol. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>
Classe énergie : D Réf 3936

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

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