

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°367 MAI 2024

Acheter  
dans le neuf  
*Est-ce réellement  
plus cher ?*

Vendeur,  
acheteur  
*Comment  
trouver  
le bon prix ?*

Parole d'expert  
*par Guillaume  
MARCHADIER*





**82 500 €** Réf TAPP524198

### BUXEROLLES

Appartement T2 (36 m<sup>2</sup>) à Buxerolles - EN BON ETAT GENERAL - AVEC TERRASSE - loué- Son intérieur comporte une entrée, un salon, une kitchenette, une chambre et une salle de bains, place de parking. Bien en copropriété, 57 lots, charges 360,77 euros/an. Classe énergie E.



**SPÉCIAL INVESTISSEUR**

**68 200 €** Réf TAPP526068

### POITIERS

STUDIO (18 m<sup>2</sup>) - Poitiers - Plateau - EXCLUSIVITE - Il offre une kitchenette et une salle d'eau. électrique. Bien soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 4 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 780,00 euros/an. Classe énergie G.



**371 000 €** Réf TMAI139798A

### JAUNAY-MARIGNY

Maison de plain pied (150 m<sup>2</sup>) avec piscine à Jaunay-Marigny - EN TRÈS BON ÉTAT. Elle comporte : une entrée, cuisine aménagée ouverte sur la salle à manger, salon, buanderie, quatre chambres deux salles de bains, des toilettes, un double garage, terrasses. Chauffage au sol réversible. Classe énergie C.



**SPÉCIAL INVESTISSEUR**

**103 550 €** Réf TAPP524916

### POITIERS

Studio double (33 m<sup>2</sup>) vide- idéal investisseur - Poitiers - Gibauderie - Il offre deux chambres, une kitchenette et une salle d'eau, deux places de parking. Bien en copropriété, 210 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 1 701,00 euros/an. Classe énergie D.



**NOUVEAUTÉ**

**168 400 €** Réf TAPP526315

### POITIERS

Appartement 4 pièces (71 m<sup>2</sup>) - libre - Poitiers - Demi lune - EN BON ETAT GÉNÉRAL-, cet appartement de 4 pièces comporte trois chambres, une cuisine américaine et une salle de bains, parking. Bien en copropriété de 30 lots, charges de 807,34 euros/an. Classe énergie C.

### POITIERS

Appartement 2 pièces (44 m<sup>2</sup>) à Poitiers - Demi lune - EN BON ÉTAT GÉNÉRAL Il propose une entrée, un salon, une chambre, une kitchenette et une salle de bains, terrasse, parking. Chauffage individuel fonctionnant au gaz. Bien en copropriété : 80 lots, charges 684,95 euros/an. Classe énergie D.



**À SAISIR**

**114 500 €** Réf TAPP523874

# POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



**INVESTISSEUR**

**82 500 €** Réf TAPP513587

## POITIERS

Appartement 2 pièces (44 m<sup>2</sup>) à vendre - loué - Poitiers-Saint Eloi - Il compte une chambre, une kitchenette, une salle de bains, un balcon. Bien en copropriété, 63 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 645,89 euros/an. Classe énergie C.



**SPÉCIAL INVESTISSEUR**

**55 000 €** Réf TAPP525046



**328 600 €** Réf TMAI143805

## POITIERS

VENTE d'un appartement F1 (16 m<sup>2</sup>) - RESIDENCE SERVICE ETUDIANTE -Poitiers-Gibauderie - vendu loué. Il est composé d'une kitchenette et d'une salle d'eau. Cet appartement est équipé place de parking. Bien en copropriété 210 lots, charges de 951,00 euros/an. Classe énergie E.

## LA VILLEDIEU-DU-CLAIN

Localisée à quelques kilomètres de Poitiers, idéalement située dans La Villedieu-du-Clain, nous vous proposons cette villa de 7 pièces de 177,4 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une villa avec un étage. Elle offre cinq chambres, une cuisine aménagée, sdb, sde. Terrain 1100 m<sup>2</sup>. 2 garages. Classe énergie C.



*Citya CIP ADP* Notre sélection de biens à vendre : [cip-adp.contact@citya.com](mailto:cip-adp.contact@citya.com)

37 rue de la Marne à Poitiers - **05 49 41 19 96**

## CISSÉ

Proche de Poitiers - Maison 5 pièces, 115 m<sup>2</sup> de plain-pied avec jardin et piscine orientée sud. Elle s'agence comme suit : un grand séjour de 46 m<sup>2</sup>, quatre chambres, une cuisine équipée, une salle d'eau et des toilettes. En complément, une terrasse et deux places de parking. Classe énergie D.



**À SAISIR**

**275 600 €** Réf TMAI143769



**EXCLUSIVITÉ**

**73 000 €** Réf TAPP525976

## POITIERS

Appartement classique de type T1 situé à Poitiers. Ce bien d'une superficie de 20 m<sup>2</sup> se compose d'une pièce principale, d'une cuisine séparée aménagée et d'une salle d'eau. Chauffage collectif au gaz. Charges de copropriété : 1800€/an. Nombre de lot 7. Classe énergie D.



**MAISON LUMINEUSE**

**288 000 €** Réf TMAI124703

## CHASSENEUIL-DU-POITOU

Maison 5 pièces de 115 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup> de terrain arboré. La maison s'agence comme suit : un grand séjour de 40 m<sup>2</sup>, trois chambres, cuisine américaine et aménagée, un mezzanine, salle d'eau avec douche à l'italienne. En sous-sol, garage et cellier. Aucuns travaux à prévoir. Classe énergie D.

RETROUVEZ-NOUS SUR **citya.com**

# sommaire

MAI 2024

Ancien

Vendeur, acheteur  
Comment trouver  
le bon prix ?



6

À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9 Vienne

Parole d'expert

12 par Guillaume MARCHADIER

ACTU DU MOIS

Le point sur les  
logements vacants



14

Neuf

Acheter dans le neuf :  
Est-ce réellement plus cher ?



28

Magazine gratuit des annonces  
de professionnels édité à 15 000  
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°367 du 07 Mai au 03 Juin 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.



588 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 560 000 € hors honoraires)

Poitiers

Plateau Marché Notre Dame, Maison fin XVIII<sup>ème</sup> comprenant une entrée, vaste cuisine avec un coin repas pour 6/8 personnes, un salon élégant avec cheminée et boiseries, une salle à manger avec cheminée et boiseries, Au 1<sup>er</sup> étage : une sdb, wc, 3 chambres, buanderie et petite sdb à refaire. Au 2<sup>ème</sup> étage trois chambres, sdb à refaire et un grenier ; Jardin de 145 m<sup>2</sup> environ, sans vis à vis avec une dépendance. www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : D

Réf 2024 483

A VISITER RAPIDEMENT



214 000 €

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

Mignaloux Beauvoir

Maison rénovée comprenant une entrée desservant une grande salle à manger, un salon avec poêle, une cuisine aménagée donnant sur une grande terrasse, chambre avec placard, wc. A l'étage : deux grandes chambres dont dressing et une sde. Jardin clos et arboré avec dépendance 40 m<sup>2</sup> env. www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : NC

Réf 2024479



483 000 €

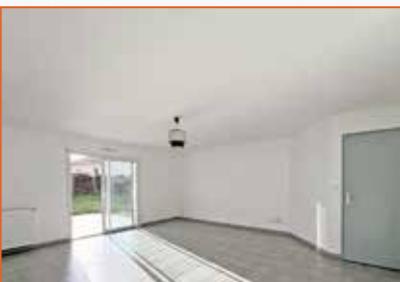
Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 460 000 € hors honoraires)

Poitiers

Plateau Marché Notre Dame, Maison de ville comprenant un salon, salle à manger, cuisine ouverte aménagée donnant accès au jardin, buanderie, WC. A l'étage, deux chambres, sdb. Au 2<sup>ème</sup> étage, 2 chambres, une sde. Au 3<sup>ème</sup> étage, une chambre mansardée, un grenier. Jardin clos avec dépendance aménagée de 44 m<sup>2</sup>. www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : C

Réf 478



224 000 € (Prix 220 400 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 6.35% TTC

Pouzioux la jarrie

Maison BBC de plain pied construite en 2013 dans un secteur calme et résidentiel composée d'une pièce de vie de 39.71 m<sup>2</sup> donnant sur terrasse exposée S/O, cuisine a/e, 3 chambres. Sd'eau et un garage. Le tout sur un terrain de 467 m<sup>2</sup>. www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : NC

Réf 448

Poitiers

Plateau Place du Marché Notre Dame, Investissement locatif. T2 meublé tout équipé comprenant salon avec cuisine ouverte, chambre, sde, WC. Le loyer appliqué est de 595,00 euros et 30,00 euros de provisions de charges. www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : VI

Réf 493



134 000 € (Prix 125 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 7,2% TTC

Poitiers

POITIERS Sud proximité immédiate des écoles et commerces, Maison de plain pied comprenant entrée, salon traversant, cuisine séparée, 3 chambres avec placards, WC, sde, Jardins à l'avant et à l'arrière de la maison dépendance. www.georisques.gouv.fr



199 500 € (Prix 187 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 6.68% TTC

Classe énergie : D

Réf 469

Poitiers

Avenue de Nantes, Maison comprenant salon d'env 28 m<sup>2</sup>, cuisine séparée, WC. A l'étage, une sde, une chambre avec placard. Au 2<sup>ème</sup> étage, deux chambres climatisées. Une cave au sous-sol et une cour devant la maison. A visiter rapidement. www.georisques.gouv.fr



159 900 € (Prix 150 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 6.60% TTC

Classe énergie : NC

Réf 2024481



# Vendeur, acheteur

## Comment trouver le bon prix ?



**On le dit sur tous les tons, l'ajustement des prix est une des clés pour sortir de l'apathie que connaît actuellement le marché de l'immobilier. Mais au fait, comment se fixe le prix d'un bien ? Comment savoir s'il est correct ?**  
**Éléments de réponse.**

### A chacun son prix

En matière d'immobilier, il n'y a pas un mais plusieurs prix. Chacun, en fait, a un peu le sien en tête. Le vendeur construit la valeur de son bien par rapport à son histoire personnelle. Il intègre, bien souvent, les travaux qu'il a pu réaliser et, parfois, construit son prix en fonction du budget de son futur achat. L'acheteur, lui, a en tête le prix qu'il est prêt à payer, le budget dont il dispose. L'État, de son côté, a une vision essentiellement fiscale de la valeur du bien. Quant au professionnel de l'immobilier, il est là pour réaliser la synthèse de tout cela, dans un contexte de marché donné. Pour lui, il n'y a qu'un seul prix, c'est celui qu'un acheteur est prêt à payer pour acheter le bien.



# Patrim Usagers

*Cet outil mis en place par la direction générale des finances publiques permet de connaître les prix auxquels se sont vendus des biens situés dans un secteur donné. Cela donne un socle précis à une évaluation. La base de donnée regroupe vingt millions de transactions et est accessible gratuitement sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)*

Tout d'abord, quand on parle de prix en immobilier, il faut se garder de toute généralisation hâtive et de toute règle de calcul infaillible. Le prix est un élément propre qui dépend d'une foule de facteurs. Chaque bien a sa vérité propre. Méfiance, donc, sur la notion de moyenne. Pour le dire simplement : le prix d'un bien n'est pas la multiplication d'un prix moyen sur un secteur par un nombre de mètres carrés.

Naturellement, les prix habituellement constatés dans un secteur servent tout de même de base à l'évaluation. Une maison dans le cœur d'une ville ne se vend pas dans la même fourchette que son équivalent en deuxième couronne et les prix à Angers n'ont rien à voir avec ceux de Châteauroux. Ces valeurs globales se trouvent facilement sur internet ou dans la presse spécialisée, ville par ville et secteur par secteur.

Mais pour fixer un prix de départ de l'évaluation, il faut affiner cette simple tendance générale. Dans un même quartier, toutes les situations ne se valent pas. On peut être plus ou moins proche d'un moyen de transport ou des commerces. On peut, ou pas, donner sur tel ou tel monument. On peut aussi être gêné par une nuisance sonore ou visuelle, même dans un excellent quartier. Tous ces éléments vont pondérer le prix moyen constaté dans le secteur.

Plus que le prix moyen dans la ville ou le quartier, ce sont donc les ventes réalisées dans les immeubles voisins et de biens comparables qui peuvent nous éclairer. Mais, là encore, pas de vérité absolue à attendre de cette étude. Ce ne sont que des éléments de comparaison qui nous donnent un ordre d'idée du prix que l'on peut envisager ou pas. Une première façon, par exemple, de revenir à la réalité pour un vendeur qui aurait construit son prix sans prendre en compte la réalité du marché. Mais tout dépend en plus, des qualités et des défauts propres au bien. Autant d'éléments qu'il va falloir analyser avec le plus d'objectivité possible.





## Vendeur, acheteur : Comment trouver le bon prix ?



### *Tout dépend de votre bien...*

Vous connaissez les prix dans votre ville et plus particulièrement dans votre quartier. Vous avez relevé quelques exemples de transactions récentes de biens comparables au vôtre. Vous avez une bonne base pour évaluer le prix de votre bien. Reste à déterminer les éléments qui vont venir en bonus et en malus par rapport au prix du secteur.

Une belle vue fait partie des éléments qui peuvent ajouter une plus-value à un bien. Selon les cas, on peut compter entre 10 et 15 % de bonus. Dans le même ordre d'idée, une explosion au sud apporte un plus de l'ordre de 3 à 5 % par rapport à une exposition au nord. Le confort de vie, évidemment, n'est pas le même. De même, un rez-de-chaussée se vendra nettement moins cher qu'un troisième ou quatrième étage (sauf s'il n'y a pas d'ascenseur, bien évidemment). La décote peut aller jusqu'à 20 % dans certains cas.

La présence d'un espace extérieur est déterminante, surtout depuis la crise du covid. Le traumatisme des journées passées enfermées chez soi a marqué bien des acquéreurs. Un beau balcon, mieux encore une terrasse et c'est encore un point de bonus. Pour une maison, c'est l'absence d'espace extérieur qui va jouer comme un vrai malus. Le jardin ou, a minima, la cour, va souvent avec la demande d'une maison.

Le plan du logement, l'agencement des pièces et la qualité de la circulation sont essentiels. Le nombre de chambres, de salle de bain, la situation de la cuisine par rapport au salon, ce sont des choses qui ont une influence sur la vie des habitants et qui jouent sur le prix de vente. A cela s'ajoutent les possibilités d'évolution du logement. Si l'on peut aménager des combles ou installer un bureau supplémentaire, c'est évidemment un plus pour la vente et le prix.

Tous ces critères s'appliquent tout aussi bien à l'espace extérieur. La présence, par exemple, d'une dépendance (encore mieux si elle est aménagée ou aménageable en studio indépendant) est un bonus considérable. Idem pour un jardin bien conçu, bien équipé et bien entretenu. La présence d'une piscine a longtemps été considérée comme un bonus important. Mais c'est nettement moins le cas aujourd'hui. Les restrictions d'eau rendent cet équipement un peu moins désirable. Certains acquéreurs refusent même d'acheter un bien équipé d'une piscine, également pour des raisons écologiques.

Viennent ensuite tous les critères liés à la qualité du bien, à son état général. Quel est le matériau de construction, quel est l'état de la toiture, des gouttières, de la façade, des murs, des sols ? Comment le bien a-t-il été entretenu ? Entre deux biens comparables, ce type d'éléments peut faire varier le prix de plus de 25 %.



# VOS AGENCES DÉMÉNAGENT

37 RUE DE LA MARNE  
À POITIERS

*Nous recrutons !*

postulez sur [cip-adp.contact@citya.com](mailto:cip-adp.contact@citya.com)

**CITYA.COM**

## Le DPE, nouveau juge de paix

Parmi les éléments qui font un prix aujourd'hui, le classement DPE est devenu un des plus importants. Tous les professionnels le constatent depuis plusieurs années, les biens classés en F et en G subissent une décote qui peut aller jusqu'à 30 %. D'abord parce qu'ils ne pourront bientôt plus être mis en location et ensuite parce qu'ils sont synonymes de factures énergétiques plus élevées que la moyenne. Même si les contraintes sont plus éloignées pour les biens classés en E, ils ne sont pas épargnés par ce phénomène.

Un audit énergétique est désormais obligatoire pour les biens qui ont une étiquette F ou G. Cette étude décrit plusieurs scénarios pour faire progresser la note d'une ou deux classes. Elle donne également un chiffrage des travaux. Revers de la médaille, les acquéreurs ont tendance à déduire le prix estimé des travaux du prix de vente lors de la négociation. Et cet argument est souvent difficile à contrer.

Même pour les biens qui ne sont pas des passoires énergétiques, les travaux sont souvent un frein à la vente d'un bien immobilier et donc un facteur important de décote. De nombreux acquéreurs ne souhaitent pas se lancer dans d'importants travaux dont les coûts ont beaucoup augmenté au cours des dernières années.



### Fantasma et réalité

Rien ni personne n'encadre ou ne contraint la fixation d'un prix dans l'immobilier. Le fantasme du « Parisien » qui viendra acheter un bien sans regarder l'état du marché est encore vivace. Et pourtant, tous les professionnels le savent et le disent, aujourd'hui plus encore que jamais, seuls les logements proposés à un prix en cohérence avec le marché ont encore quelques chances de se vendre...

## Estimation et expertise : quelle différence ?



Quand un professionnel se déplace pour évaluer la valeur d'un bien avant sa mise en vente, il réalise une estimation. Il s'agit pour lui d'indiquer le prix auquel il estime que le bien en question peut se vendre dans l'état actuel du marché. Cet avis se fonde sur la comparaison avec d'autres ventes réalisées sur le marché pondérées par les caractéristiques propres du bien. Il n'engage pas la responsabilité du professionnel et il peut évoluer au cours du temps. Le vendeur est tout à fait libre de le suivre ou pas.

Une expertise, en revanche, a une valeur opposable. C'est-à-dire qu'elle fait foi devant les tribunaux et auprès de l'administration fiscale notamment. Il s'agit de déterminer de façon précise et objective la valeur vénale du bien.

L'expertise est nécessaire (et même parfois obligatoire) quand la valeur du capital a besoin d'être attestée de façon incontestable. Le cas le plus fréquent est celui d'une succession, mais c'est également fréquent dans le cadre de l'imposition ou du calcul d'une plus-value par exemple. Cette expertise peut donc être commandée par le propriétaire, mais aussi par un acheteur potentiel, un juge, un notaire ou par les services fiscaux.

L'expertise comporte, comme l'estimation, une visite détaillée. Mais elle va plus loin dans la précision et intègre en plus des éléments de base comme la superficie et le nombre de pièces, des données liées aux matériaux de construction, aux diagnostics ou à l'architecture. L'expertise s'appuie en outre sur l'analyse de plusieurs documents officiels, comme le plan cadastral, le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme. Elle vérifie bien entendu l'origine de la propriété et les éventuelles servitudes. L'expert tient compte des éventuels projets de construction dans le quartier et des différents risques (inondation et autres...) liés à la situation géographique du bien. Tout cela est intégré dans une analyse globale du marché immobilier, au niveau national et local. Pour ce faire, l'expert dispose d'une base de données regroupant les ventes réalisées dans le même secteur. Cette expertise donne lieu à un rapport écrit.

Dans  
votre prochain  
magazine :

**LOCATION :  
OÙ EN EST  
LE MARCHÉ ?**



- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

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



[ AGIR POUR LE LOGEMENT ]

SIREN : 799107990



Réf 00532

Un ensemble immobilier de 208 m<sup>2</sup> près site historique et touristique, comprenant 4 appartements composés d'une pièce principale, chambre, SDE. Actuellement loués vides mais on peut facilement envisager des locations de tourisme meublées. Rentabilité à faire progresser au-delà des 18120€ hors charges/an. Chauffage électrique. Parcelle de 1580 m<sup>2</sup> en plein centre-bourg.

**NOUAILLÉ-MAUPERTUIS**

**231 000 €**

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

Classe énergie : D



Réf 00475

Libération-Résidence sécurisée, appartement T3 de 71 m<sup>2</sup> + 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**

**149 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 00535

Pavillon de plain-pied de 2016 de 94 m<sup>2</sup>. Entrée dans séjour-salon traversant, une cuisine aménagée équipée ouverte, SDB, 3 chambres dont une suite parentale avec SDE, cellier. En très bon état. Parcelle de 450 m<sup>2</sup> dans un lotissement calme à proximité du centre-bourg, à 400m des commerces et du groupe scolaire. Chauffage au gaz. Huisseries PVC et alu et volets électriques.

**ROCHES-PRÉMARIE-ANDILLÉ**

**190 800 €**

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

Classe énergie : A



Réf 00514

Pouzioux La Jarrie - Terrains constructibles, viabilisés libres de constructeurs, d'une superficie allant de 294 m<sup>2</sup> à 906 m<sup>2</sup> aux prix de 44 000 € à 86 000 € (hors frais de notaire). Situés dans un lotissement de 24 lots proche du centre de Pouzioux. A 5 mn en auto de Poitiers Ouest (secteur Demi-Lune). A 1km500 des commerces, complexes scolaires. Desserte locale des bus.

**BIARD**

**65 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.33% TTC**  
(Prix 60 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC



Réf 00534

**POITIERS**  
**288 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.73% TTC**  
(Prix 275 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

Poitiers Les Rocs - Maison 10 pièces, années 50. Avec un appartement de type 2 indépendant, agrémentée d'un garage et d'un agréable jardin. D'une superficie d'env. 180 m<sup>2</sup>. Vue centre-ville. Mitoyenneté d'un côté. En RDC : entrée, cuisine, séjour, salon, 3 chambres dont une avec SDE. A l'étage : 3 chambres, SDB, grenier aménageable. Rez-de-jardin : garage, buanderie, atelier. Parcelle de 326 m<sup>2</sup>. Charmant jardin. Chauffage au gaz. Quartier calme à 3 minutes à pied des écoles primaires, à 9 minutes à vélo de l'hyper centre, 6 minutes de la gare.



**Denis et Halvard CHEVALIER**  
22, avenue de la Libération

**POITIERS**

**05 49 52 56 86**



## PAROLE D'EXPERT

par Guillaume MARCHADIER

# Les règles du syndic

### Quel est le rôle du syndic dans une copropriété ?

Le syndic est le représentant du syndicat des copropriétaires et il gère l'ensemble de la copropriété, d'un point de vue financier et administratif. La gestion financière consiste à établir le budget prévisionnel de la copropriété, les comptes du syndicat et de les soumettre au vote des copropriétaires. Le syndic doit également ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Pour la gestion administrative, il s'agit de mettre à jour la fiche synthétique de la copropriété, la liste des copropriétaires et leurs informations mais aussi et surtout de veiller au maintien en bon état d'usage et de jouissance des parties communes et équipements de l'immeuble.

### Qui peut remplir ce rôle de syndic ?

Le syndic peut être amateur ou professionnel, au choix du syndicat des copropriétaires. S'il est professionnel, le syndic peut être une personne exerçant en son nom propre ou au sein d'une société. Pour exercer cette fonction, il doit évidemment remplir certaines conditions. Il doit, en premier lieu, détenir une carte professionnelle délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie portant la mention « syndic de copropriété ». Elle atteste de son aptitude à remplir les fonctions de syndic de façon professionnelle. Il lui faut également justifier d'une garantie financière suffisante pour rembourser les fonds de la copropriété en cas de faillite. Et, bien sûr, il doit posséder une assurance responsabilité civile professionnelle à hauteur de ses engagements.



### Et pour un syndic amateur ?

Le syndic non professionnel est choisi parmi les copropriétaires. Il doit obligatoirement être copropriétaire de l'immeuble qu'il gère. Bien qu'il ne soit pas tenu d'avoir une carte professionnelle, il est recommandé de souscrire une assurance de responsabilité civile, car sa responsabilité peut être engagée au même titre que celle d'un professionnel. Dans les petites copropriétés, le plus souvent, c'est la norme sociale qui prévaut et les syndics sont très souvent bénévoles. Même si la Loi ELAN en 2018 a institué un régime dérogatoire pour les petites copropriétés inférieures à 6 lots, le fonctionnement bénévole d'une résidence peut s'avérer très compliqué. Les agents immobiliers sont formés à ce travail très chronophage et très technique et ils peuvent s'appuyer sur les outils de compétence proposés, entre autres, par la FNAIM.

## Valeur verte

**Il faut savoir que les biens rénovés, notamment en copropriété, peuvent voir leur valeur augmenter de 10 à 15 %. C'est ce que l'on appelle la « Valeur verte » d'un bien. A contrario, un bien qui n'a pas fait l'objet de travaux alors qu'ils étaient nécessaires subit une « décote grise ». Pour rappel, actuellement 71 % des logements collectifs se trouvent dans les classes énergétiques D à G.**



# Agence Notre Dame

53 Place Charles de Gaulle  
86000 POITIERS  
**05.49.41.86.86**  
[www.agencenotredame.com](http://www.agencenotredame.com)



## POITIERS PLATEAU

SECTEUR PLACE DU MARCHÉ, agréable maison de ville XVIII<sup>e</sup> avec belle emprise au sol offrant de belles réceptions avec parquet, boiseries, moulures, cheminées, sept chambres. Jardin exposé SUD sans vis à vis de 145 m<sup>2</sup> avec dépendances. Cave. Possibilité location parking. Menuiseries bois double vitrage. Chaudière gaz de ville.

588 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 560 000 € hors honoraires)

Réf 9896PO Classe énergie : D



## POITIERS HYPER CENTRE

Bel Immeuble XIX<sup>e</sup> de 230 m<sup>2</sup> à rénover entièrement composé de trois appartements type 2 et quatre studios. Situé en plein cœur du secteur sauvegardé, vous pourrez réaliser un projet de défiscalisation loi Malraux ou simplement déduire vos travaux des revenus fonciers. Libre de toute location ou occupation.

262 500 € Honoraires charge vendeur

Réf 9898PO Classe énergie : G



EXCLUSIVITÉ

## SAINT-BENOIT

Nichée au cœur du centre ville, cette maison rénovée avec goût est dotée d'un rez-de-jardin aménagé avec soin, et offre un extérieur agréable avec une terrasse en bois et un salon avec vue sur l'Abbaye. A l'intérieur, ambiance chaleureuse et moderne mettant en valeur des matériaux de qualité, trois chambres spacieuses et une salle de bain.

450 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.88% TTC  
(Prix 425 000 € hors honoraires)

Réf 9899PO Classe énergie : D



## SECTEUR NEUVILLE DU POITOU

Au calme, charmant ensemble immobilier en pierre à l'esprit hameau composé d'une maison de plain-pied (séjour avec cheminée, cuisine, 2 chambres avec salles d'eau privatives), d'une maison d'amis (séjour, chambre, sde) et de dépendances (préau bbq, cave, atelier, bureau, cellier...). Double vitrage, clim réversible. Portail motorisé.

265 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9852PO Classe énergie : D



## MIGNALOUX-BEAUVOIR

Emplacement privilégié pour cette agréable maison de 180 m<sup>2</sup> bénéficiant de larges ouvertures. Séjour cathédrale avec cheminée, 2 chambres en rdc avec pièces d'eau privatives. A l'étage : 1 chambre et mezzanine. Lingerie, arrière-cuisine, double garage. Pool house : pièce d'été, chambre d'amis et salle d'eau/wc. Terrain clos de 2497 m<sup>2</sup> sans vis à vis avec piscine chauffée.

535 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 510 000 € hors honoraires)

Réf 9882PO Classe énergie : C



MERCURE  
GROUPE 1936

Propriétés  
d'Excellence

Founding Member of

Forbes  
GLOBAL PROPERTIES

POITIERS - 05 49 60 27 00

GROUPE - MERCURE.FR



SIREN 389831854



## MIGNALOUX-BEAUVOIR

Dans quartier prisé, maison rénovée de 180 m<sup>2</sup> en parfait état offrant séjour, salle à manger, cuisine aménagée et équipée avec partie repas, deux chambres dont une avec espace bureau et salle d'eau en rez-de-chaussée. A l'étage : bureau en mezzanine, deux chambres et salle d'eau/wc. Beau terrain boisé avec abri de jardin.

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

Réf 9861PO Classe énergie : C



## Actus du mois

ACTU SUR TOURS

### L'immobilier pro résiste bien

Le Club de l'Immobilier en Touraine vient de publier son bilan annuel concernant le marché de l'immobilier professionnel. Il en ressort que l'immobilier de bureau s'en sort plutôt bien, surtout en comparaison avec les grandes métropoles comme Paris, Lille ou Nantes qui sont nettement plus en difficulté. Cela s'explique par le fait que les entreprises qui agissent sur ce marché sont essentiellement locales et plutôt de taille moyenne ou petite. Elles sont moins impactées par les changements liés au télétravail, par exemple.

Le marché de l'immobilier de bureau reste dominé par la location, tant en nombre d'opérations qu'en surface. Le volume de surfaces louées en 2023 est en hausse de 11 % par rapport à 2022. Les transactions

augmentent également, de 8 %. Les deux tiers des bureaux sont loués et vendus sur la commune de Tours. Viennent ensuite les Granges Galand, à Saint-Avertin, qui concentrent à elles seules une transaction sur deux en dehors de Tours. Le loyer moyen s'élève à 162 €/an/m<sup>2</sup> pour des bureaux neufs et 136 € en seconde main. Un prix légèrement supérieur à celui de 2022 : 140 €/m<sup>2</sup>/an en moyenne cumulée en 2023, contre 136 €/m<sup>2</sup>/an en 2022. Pour ce qui est des achats, le prix médian d'un bureau en seconde main est de 1 269 €/m<sup>2</sup> en 2023, contre 2 000 €/m<sup>2</sup> en 2022.

Mais il s'agissait d'une année atypique, avec une très forte hausse par rapport aux années précédentes (il était de 1 200 €/m<sup>2</sup> en 2021).

ACTU SUR POITIERS

### Le point sur les logements vacants

Dans un contexte immobilier où les primo-accédants ont bien du mal à se loger et où le marché de la location est souvent sous tension, le taux de logements vacants est un indicateur important. On entend par logement vacant, un logement vide depuis plus d'un an qui n'est pas recensé comme résidence secondaire. L'Insee vient de remettre ses données à jour pour les départements de la Nouvelle-Aquitaine et, donc, pour la Vienne.

Première indication, à 9,50 %, le taux moyen est en hausse depuis 2007 (7,90 %). Mais, bémol : la tendance est plutôt à la baisse depuis quelques années.

Autre constat important : le taux de vacance est très différents en fonction des zones géographiques. Pour résumer, plus le secteur est urbanisé, plus les logements sont occupés. Ainsi, à Poitiers et son agglomération, le taux est de 7,5 %, inférieur à la moyenne régionale (8,4 %). Mais dans le Loudunais ou en Vienne et Gartempe, on est respectivement à 13,90 % et 14,70 %, des valeurs proches de celles des départements moins dynamiques de la Creuse ou de la Corrèze. Dans certaines communes rurales, le taux d'inoccupation dépasse même les 20 %. A l'inverse, la vallée du Clain affiche un excellent taux d'occupation avec, seulement, 5,8 % de logements inoccupés.

ACTU SUR ANGERS

### L'immeuble-arbre bientôt livré

C'est un des projets emblématiques de la renaissance de la ville d'Angers, aujourd'hui connue pour être une des plus agréables de France. L'immeuble s'appelle Arborescence et c'est une création des architectes Crespy & Aumont (Angers) et Wy-To (Paris/Singapour), travaillant pour le compte du promoteur immobilier Vinci.

Il a été conçu pour ressembler à un grand arbre dans la ville. Sur ses onze étages, haut de 35 m, il offrira plus de 7 000 m<sup>2</sup> de plancher au bord de la Maine. Il sera habillé d'un manteau de verdure et largement végétalisé grâce à de longues jardinières installées sur les balcons.

La livraison, qui avait été retardée à cause des intempéries, est finalement prévue fin mai. L'immeuble accueillera 29 appartements (dont seulement trois restent à vendre à ce jour), mais aussi une crèche et une résidence senior de 94 appartements. Tout ce petit monde devrait investir les lieux progressivement. L'immeuble, lui, sera inauguré en grandes pompes le 25 juin prochain, peut-être avec la présence de l'ancien maire de la ville, Christophe Béchu, actuel ministre de la transition écologique. C'est lui qui avait planté symboliquement le premier arbre au beau milieu de l'îlot où se dresse désormais cet immeuble qui a tout pour devenir un des marqueurs urbains de la capitale angevine.





Nouveauté

171 600 €

Classe énergie : D

Réf 5006



138 450 €

Classe énergie : D

Réf 5005

**POITIERS - PROCHE CENTRE VILLE**

Un charmant T3 de 57,50 m<sup>2</sup> situé au 2<sup>ème</sup> étage d'une résidence sécurisée avec ascenseur. Composé d'un séjour avec cuisine aménagée, deux chambres et une salle de bains. La rénovation a su conserver le charme de l'ancien : parquet, poutres apparentes... Un emplacement de stationnement extérieur et une cave inclus.

Honoraires inclus charge acquéreur 7.25% TTC (Prix 160 000 € hors honoraires)

**POITIERS - QUARTIER CONSERVATOIRE**

Appartement ancien lumineux et plein de charme de 58,14 m<sup>2</sup> sur parquet, exposé plein sud avec vue dégagée comprenant entrée, séjour sur parquet avec cheminée, deux chambres sur parquet avec dressing chacune, cuisine séparée, cellier, salle d'eau et WC séparé. Fenêtres récentes, électricité aux normes, chaudière gaz neuve, fibre optique. Une cave. Un garage peut être acquis en plus pour 15 000 €.

Honoraires inclus charge acquéreur 6.50% TTC (Prix 130 000 € hors honoraires)



346 500 €

Classe énergie : C

Réf 5016



Nouveauté

470 000 €

Classe énergie : B

Réf 4987

**POITIERS PLATEAU**

Au calme, à 2 minutes du secteur piétonnier, cette maison ancienne a été entièrement rénovée de A à Z bénéficie d'un DPE classe C. 130 m<sup>2</sup> de surface avec hall d'entrée, grande cuisine - coin repas de 28 m<sup>2</sup>, WC, cour de 28 m<sup>2</sup> pour y prendre des repas et/ou y garer un véhicule. Un salon de 25 m<sup>2</sup>, 3 chambres dont une de 26 m<sup>2</sup> et une salle de bains avec baignoire et douche ainsi que WC. 3 caves au sous-sol.

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

**NEUVILLE-DE-POITOU**

A la campagne, au calme, Maison de grande qualité de 2011 : Entrée, WC, lingerie, bureau, Séjour de 35 m<sup>2</sup>, cuisine ouverte, bureau + fibre. Deux chambres, dressing, salle d'eau - WC. Rez-de-chaussée et terrasse avec accès PMR. Etage : 4 chambres + placards, 2 salles d'eau - WC. Cave, garage, 2 ateliers + joli jardin de 3000 m<sup>2</sup>.

Honoraires inclus charge acquéreur 4.40% TTC (Prix 450 000 € hors honoraires)



284 850 €

Classe énergie : D

Réf 5018

**POITIERS CHILVERT**

Maison des années 50 en bon état de gros œuvre à finir d'aménager comprenant au rdc: entrée, salon avec véranda, cuisine, chambre ou bureau, salle d'eau, wc. Au 1<sup>er</sup> étage: palier desservant quatre chambres, une pièce à aménager en salle de bains avec wc. Atelier de 33 m<sup>2</sup> et un garage de 30 m<sup>2</sup> avec porte motorisée. Jardin et terrain clos de 425 m<sup>2</sup>. Travaux déjà effectués : chaudière gaz de 2024, huisseries double vitrage, isolation des combles.

Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC (Prix 270 000 € hors honoraires)

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



Cette semaine votre **Cabinet EX'IM**  
de Poitiers accueille  
2 nouveaux techniciens



**Amiante, Termites, Plomb, DPE,  
Audit Energétique, Gaz, Electricité, Mesurages**

99 bis, avenue de la Libération - 86000 POITIERS

Tel : 05 49 57 07 07 - E-mail : [exim.vienne@exim.fr](mailto:exim.vienne@exim.fr)  

AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE

*de la Foucardière*

*Votre Agence immobilière  
depuis 80 ans dans le centre ville de Poitiers et à proximité*



Poitiers Plateau  
Appartement T5

**337 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 320 000 € hors honoraires) **5,50 % TTC**  
Réf 7714

Classe énergie : D



Poitiers  
Maison T8

**770 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 730 000 € hors honoraires) **5,48 % TTC**  
Réf 7724

Classe énergie : D



Mignaloux-Beauvoir / Facultés  
Studio

**70 525 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 65 000 € hors honoraires) **8,50 % TTC**  
Réf 7727

Classe énergie : E



Poitiers  
Maison T3

**91 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 85 000 € hors honoraires) **8,00 % TTC**  
Réf 7719

Classe énergie : F



Poitiers  
Maison T8

**459 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 440 000 € hors honoraires) **4,32 % TTC**  
Réf 7723

Classe énergie : E



Poitiers  
Appartement T5

**385 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 365 000 € hors honoraires) **5,48 % TTC**  
Réf 7722

Classe énergie : en cours



Mignaloux-Beauvoir  
Maison T8

**535 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 510 000 € hors honoraires) **5,00 % TTC**  
Réf 7730

Classe énergie : D



Poitiers  
Maison T4

**315 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 300 000 € hors honoraires) **5,00 % TTC**  
Réf 7690

Classe énergie : D

44, rue de la Marne - POITIERS

  **05 49 88 00 93**

[www.agence-centrale.fr](http://www.agence-centrale.fr)

*Spécialiste de l'Immobilier depuis 1944*



## POITIERS

**112 360 €**

T2 en duplex, situé à proximité de la Place du Marché - Au 3<sup>ème</sup> et dernier étage d'un immeuble ancien avec beaucoup de cachet, vue dégagée. Vendu loué - Copro : 12 lots dont 12 logements.

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 916 | Classe énergie : D



## POITIERS

**80 250 €**

Secteur Pont Neuf au calme. T2 de 42 m<sup>2</sup> à rénover. Chauffage individuel électrique, simple vitrage, Copropriété : 12 lots Charges annuelles : 662 euros. Aucune procédure en cours.

Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC

(Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf 933 | Classe énergie : G



## POITIERS

**107 000 €** | Réf 898

Appartement T2/3 avec place de parking privative dans une résidence récente et sécurisée à proximité du LYCEE KYOTO. Cet appartement est vendu avec un locataire en place.

Honoraires inclus charge acquéreur

7% TTC (Prix 100 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C

## COUP DE COEUR



## POITIERS

**99 510 €** | Réf 935

Centre ville, T1 3<sup>ème</sup> étage + parking en sous sol. Actuellement loué 343€ + 55€ de charges, libre en Aout 2024. Copropriété 58 lots d'habitations - Charges annuelles : 1039 euros.

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC (Prix 93 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E



## POITIERS

**116 600 €** | Réf 921

Axe : T2 de 45 m<sup>2</sup> avec jardin privatif de 165 m<sup>2</sup>, parking + cave dans une résidence de 2005. Actuellement loué 465€ + 44€ de charges. Copropriété : 31 lots - Charges : 805 euros/an.

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC (Prix 110 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

**Vous avez un projet ?**  
contactez-nous dès maintenant

**05 49 30 33 13**

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



ESTIMATION  
GRATUITE



## POITIERS

**262 500 €**

T4 d'environ 100 m<sup>2</sup> avec terrasse, place de parking et cave dans une résidence récente et sécurisée. Libre de toute occupation. Chauffage individuel électrique. Copropriété : 183 lots - Charges annuelles : 1285 euros.

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 938 | Classe énergie : C

# RODRIGUES

## AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant



“ C'est le printemps et le marché immobilier Poitevin se prépare à un rebond prometteur, portant avec lui un éventail d'opportunités !

Que vous vouliez vendre, acheter, louer ou nous confier la gestion de votre bien, concrétisez votre projet immobilier en vous appuyant sur nos compétences métiers. Nous sommes à votre disposition pour vous rencontrer, échanger et vous présenter notre meilleure offre de prestations et services.

N'attendez plus, et contactez notre équipe d'experts en immobilier. On vous accompagne tout au long de votre projet. ”

*Veronique Rodrigues*

AGENCE IMMOBILIÈRE  
RODRIGUES  
25 Rue Henri Pétonnet  
86000 POITIERS

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

Siège social : 25 rue Henri Pétonnet & 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

Achat, vente, location, gestion, syndic de copropriété,

## profitez de nos expertises dans tous les métiers de l'immobilier !

Choisir l'Agence Immobilière Rodrigues, c'est opter pour :

+ **Une agence immobilière de proximité :**

familiale et indépendante,  
spécialiste du marché  
immobilier poitevin

+ **Un savoir-faire, des compétences :**

une équipe expérimentée pour vous accompagner au quotidien dans la gestion de vos projets



## Vous avez un projet ?

**contactez-nous dès maintenant**

# 05 49 30 33 13

[contact@rodriguesimmobilier.com](mailto:contact@rodriguesimmobilier.com)

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



# Alpha IMMO



**Toutes transactions**  
**Locations • Gérances • Syndics**

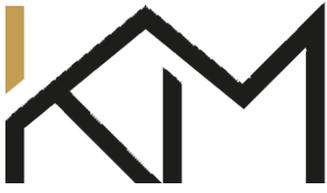
**6 Bd Gambetta - MONTMORILLON**

**05 49 910 910**

**[www.alphaimmo86.com](http://www.alphaimmo86.com)**

**Ouvert du mardi au samedi matin**





# IMMOBILIER

SAINT-BENOÎT • POITIERS

7 place du 8 mai 1945  
86280 Saint-Benoît

05 49 51 04 94

www.kmimmobilier.fr

ACHAT • VENTE • VIAGER • LOCATION



Uguette



EXCLUSIVITÉ

## NEUVILLE DE POITOU

**283 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 270 000 € hors honoraires)

Belle maison ancienne rénovée (185 m<sup>2</sup>) située à Charrais. Séjour, cuisine indépendante, salon, 4 chambres, SDE, SDB, dressing, lingerie et 2 WC. Terrain clos 1200 m<sup>2</sup>. TAE. Double vitrage. Chauffage élec - Cave.

Classe énergie : D

Réf 22224



EXCLUSIVITÉ

## POITIERS

**120 750 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 115 000 € hors honoraires)

Appartement lumineux Type 2 - Entrée, pièce de vie, cuisine, SDB avec WC. Proche de la place Notre Dame à Poitiers. Loyer mensuel 440 € HC. TF 903 €, charges mensuelles 63 €. Le plus : Une place de parking couverte et sécurisé !!

Classe énergie : E

Réf 22218



NOUVEAUTÉ

## POITIERS

**215 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 205 000 € hors honoraires)

Maison rénovée située proche de la Mériçotte. Entrée avec dégagement, salon, séjour, cuisine aménagée, 2 chambres, SDB et WC. A l'étage, bureau. Au rez-de-jardin, garage et Type 2 avec cuisine, SDE avec WC et chambre. Le jardin est arboré avec des arbres fruitiers. Ouvrants double vitrage récent, chaudière que gaz de ville récente.

Classe énergie : D

Réf 22216

## SAINT-BENOÎT

**367 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 350 000 € hors honoraires)

Maison (184 M<sup>2</sup>) Calme Terrain de 1300 m<sup>2</sup>. Rez-de-chaussée : entrée, séjour salon, cuisine, 3 chambres dont une avec SDE et dressing, SDE et WC. Au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres dont une avec dressing et SDE. Garage.

Classe énergie : D

Réf 22161



# immOienne

Agence de Ligugé

SMARVES - Nichée dans la verdure, à proximité immédiate du centre bourg, c'est dans une atmosphère paisible que vous découvrirez cette agréable maison lumineuse vous offrant ; entrée, salon/séjour avec cheminée insert et accès sur grande terrasse ensoleillée, cuisine aménagée (possibilité cuisine ouverte), dégagement, trois chambres, salle de bain, WC et loggia. Sous-sol total ; studio indépendant de 30m<sup>2</sup> avec coin cuisine, dressing et SDE/WC, garage, atelier et cave. Magnifique jardin clos et paysagé de 1248m<sup>2</sup> dont une parcelle de 627m<sup>2</sup> constructible et viabilisée qui peut être revendue. Très bon état.



Nouveauté

Réf L1201  
Classe énergie : D

LA REPOSANTE

246 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.58% TTC (Prix 233 000 € hors honoraires)

## L'OPPORTUNITÉ

ITEUIL - Dans un environnement paisible à proximité des commodités, beau potentiel pour ce pavillon à rénover vous offrant au RDC: entrée, cuisine, salle à manger / salon avec cheminée, dégagement, salle d'eau et WC. A l'étage ; dégagement cinq chambres, salle d'eau et WC. Bien éligible à un projet de rénovation globale avec aide de l'état et PTZ. Opportunité à découvrir avec votre agence ImmoVienne LIGUGÉ.



À saisir

149 000 €

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

Réf L1192  
Classe énergie : F

Exclusivité



## LA TYPIQUE 'CASTOR'

Réf L1196  
Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.96% TTC (Prix 235 000 € hors honoraires)

249 000 €



BUXEROLLES - C'est en EXCLUSIVITE que votre agence ImmoVienne Ligugé vous propose cette charmante maison des années 50. Idéalement située au calme et dans un environnement verdoyant à seulement 250m des commerces de Buxerolles, elle vous offre: un beau hall d'entrée avec un dressing, une cuisine aménagée avec accès cellier, un séjour double et lumineux, 2 chambres, autre dressing, SDE et WC. Etage composé d'un grand palier pour bureau ou couchage d'appoint, une 3ème chambre et sanitaires. Beaux extérieurs agrémentés de nombreuses plantations, double garage et dépendance de jardin.

“  
La qualité de service  
reste notre priorité !  
”

Depuis 2006, ImmoVienne s'est bâti une expérience et une reconnaissance locale à Ligugé et ses environs. Vendeurs et acquéreurs, vous trouverez auprès de notre équipe une réponse à vos projets immobiliers et des conseils avisés.

Agence de Ligugé  
05.49.46.94.12



Alexandre Sire, Emilie Sainson  
et Aurélie Taunay

f @ in G+  
ligue@agencesimmovienne.fr

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE

- Transactions immobilières
- Toutes locations
- Gestion
- Syndic de copropriété

**ITEUIL - RUFFIGNY****651 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 615 000 € hors honoraires)

Belle propriété d'environ 260m<sup>2</sup> avec dépendances. L'entrée distribue un salon bibliothèque avec cheminée puis salle à manger sur terrasse, cuisine et arrière-cuisine. A l'étage : 6ch et sbd. Attenants à l'ensemble : ancienne Chapelle, grande dépendance sur cour fermée. Parc de 8157m<sup>2</sup> arboré, agrémenté par un bassin ainsi qu'un terrain de 11ha touchant la propriété bordée par un ruisseau.

Classe énergie : B Réf 2873

**LA TRANCHE SUR MER****388 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 370 000 € hors honoraires)

A 200 mètres de la plage de la Pomme de Pin, une maison d'environ 100m<sup>2</sup> comprenant au rez-de-chaussée : un séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle d'eau avec wc séparé ainsi qu'une salle de bains avec wc. Au premier étage : un dortoir divisé en deux chambres. La maison offre également une véranda desservant un grand jardin clos et arboré avec terrasse en bois.

Classe énergie : D Réf 2876

**LIGUGE****229 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.57% TTC (Prix 219 000 € hors honoraires)

Beaucoup de charme et de caractère pour cette maison de village alliant pierre et bois. Vous y trouverez 122m<sup>2</sup> hab et un jardin équivalent. Au rdc : un studio (pièce de vie, cuisine et salle de bains). 1<sup>er</sup> étage : une chambre et un salon. 2<sup>e</sup> étage : pièce de vie avec cuisine sur jardin, grande chambre et salle d'eau. Dépendance avec atelier, chambre d'ami/bureau et cave complètent la maison.

Classe énergie : E Réf 5005

**POUIOUX LA JARRIE****240 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.70% TTC (Prix 225 000 € hors honoraires)

Maison de plain pied d'environ 105m<sup>2</sup> sur un terrain de 516m<sup>2</sup> et comprenant : Une pièce de vie avec cuisine, un dégagement, un cellier, une salle de bains, trois chambres, une chambre avec salle d'eau et un wc. La maison offre également un jardin ainsi que des places de stationnements.

Classe énergie : A Réf 2870

# 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, sociale et économique.

PISCINE



CISSE

**342 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.01% TTC**  
(Prix 332 000 € hors honoraires)  
Réf 909  
Classe énergie : C

MAISON DE TYPE 6 SUR TERRAIN CLOS DE 814M<sup>2</sup> AVEC PISCINE CHAUFFEE Comprenant : 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.

COUP DE COEUR



POITIERS

**295 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.36% TTC**  
(Prix 280 000 € hors honoraires)  
Réf 917bis  
Classe énergie : D

Type 3 secteur rue Magenta comprenant entrée, séjour, salon, chambre, cuisine, salle de bains wc Parking loué actuellement. Copropriété de 6 lots. (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1100.00 euros.

CENTRE BOURG



VOUNEUIL SOUS BIARD

**233 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.56% TTC**  
(Prix 225 000 € hors honoraires)  
Réf 928  
Classe énergie : C

Maison récente en excellent état en plein centre bourg à proximité des commerces. Comprenant : entrée, wc, séjour-salon ouvert sur cuisine équipée, 4 chambres, salle de bains, wc, buanderie, jardin clos.

POITIERS

**136 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.62% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)  
Réf 927  
Classe énergie : A

APPARTEMENT DE TYPE 3 AVEC TERRASSE - PARKING ET CAVE. COMPOSE d'une entrée, séjour ouvert sur terrasse, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc, placards. Proximité des commerces Copropriété de 246 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1100.00 euros.

POITIERS

**349 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**2.65% TTC**  
(Prix 340 000 € hors honoraires)  
Réf 730  
Classe énergie : B

Maison T4 dans une impasse, 140 m<sup>2</sup> carrez. Terrain clos. Pièce de vie de 35 m<sup>2</sup> donnant sur une terrasse de 25 m<sup>2</sup>. Cuisine équipée, Sde, 2 WC 3 ch. Garages : un de 20 m<sup>2</sup> et un de 60 m<sup>2</sup>. Appentis de 28 m<sup>2</sup>. Piscine container avec pompe à chaleur, nage à contre courant, Possibilité de créer un bureau ou un appartement en rez de jardin.



SIREN 43970645900015

Stéphane Texier

[www.agence-ami.com](http://www.agence-ami.com)

PLATEAU



POITIERS

**241 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 917ter  
Classe énergie : D

APPARTEMENT CENTRE VILLE AVEC PARKING comprenant séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc. Chauffage gaz. Parking - loué actuellement. Copropriété de 6 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1100.00 euros.

PAIZAY LE SEC

**245 000 €**

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

Réf 922  
Classe énergie : D

PAIZAY LE SEC, tranquillité assurés Maison ancienne avec du charme, comprenant un salon, une cuisine ouverte sur s à m avec poêle, une chambre au rdc avec s-d'eau, wc. étage 2 ch et une s de bains/wc. terrasse, buanderie, écurie et divers toits, grange et piscine terrain de 3490 m<sup>2</sup>.

CHAUVIGNY

**286 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 275 000 € hors honoraires)

Réf 898  
Classe énergie : C

Proche de Chauvigny, belle maison avec dépendances. Composée d'une entrée, cuisine aménagée, arrière cuisine, salon séjour avec insert, sdb wc, buanderie, 1 ch dressing. A l'étage, un palier rangements, bureau, 2 ch et cabinet de toilette. Garage, grange, atelier, cave, hangar et box. pré non attenant de 2660 m<sup>2</sup>.

20, rue Edouard Grimaux - POITIERS  
05 49 52 21 10 - 05 49 55 15 40

27, rue du Marché - CHAUVIGNY  
05 49 46 37 25

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

# Transformer son jardin en havre de paix

C'est facile,  
c'est pas cher et c'est  
bon pour le moral !



**Avec les beaux jours, bien sûr, on commence à regarder son jardin (quand on a la chance d'en avoir un), d'un autre œil. Plus qu'une pièce supplémentaire dans la maison, il peut devenir, à la belle saison, un havre de paix, où il fera bon se ressourcer et partager de bons moments.**

## Par quoi commencer ?

Il faut d'abord en penser les espaces, les délimiter et les faire vivre. On peut ensuite réfléchir à intégrer des éléments forts et, de ce point de vue, la présence d'une piscine est évidemment une option très intéressante. Il en existe de toutes tailles et de toutes formes, avec des systèmes de fonctionnement qui peuvent être bien différents. Mais un jardin, c'est aussi un endroit où la famille se retrouve et où on reçoit ses amis. Le mobilier de jardin, les éclairages, le barbecue ou la plancha, tout cela apporte de la vie à cet espace. Enfin, pour les enfants ou même pour les plus grands, le jardin est un endroit où l'on s'amuse. Les jeux d'extérieurs, qui peuvent aller de la balançoire au jeu de mōlki, font partie du cocktail qui fera de votre extérieur un endroit où il fait bon vivre.



## A l'extérieur, redonnez vie à vos objets

*Pour aménager votre jardin, ne négligez pas la piste de la récup. Un vieil arrosoir fera un délicieux contenant pour une plante en pot. Une lanterne chinée en brocante pourra se transformer en un éclairage original. Même votre salon de jardin peut être de seconde ou de troisième main. Un peu de restauration et il aura le charme désuet des vieilles et belles choses.*

Pour créer un véritable havre de paix dans son jardin, il faut d'abord imaginer l'espace en lui-même. La première chose à garder en tête est d'éviter la monotonie et de proscrire la simple pelouse plate et uniforme. Poser un hamac au milieu d'un terrain de football, ce n'est pas reposant. Il faut donc créer du mouvement et de la circulation entre les espaces du jardin. Pour cela, on peut créer une butte ou aménager une pente douce ou, plus simplement, profiter de courbes déjà existantes. Dans ce cas, il faut vraiment chercher à les mettre en valeur et pas du tout à les gommer. Bien sûr, si on a un jardin plat et que l'on ne veut pas faire jouer la pelleuse, on peut simplement installer des massifs de plantes à des endroits stratégiques pour créer des espaces délimités. On veillera à penser, en même temps, les chemins qui permettront de circuler de l'un à l'autre. Pour ce faire, il ne faut pas négliger de jouer avec les matières. Une allée de gravillons, un muret en pierres, c'est la diversité qui va créer l'harmonie.

## Créez du mouvement !

Avec des treillis ou des grimpants, on pourra gommer les angles droits des murs, qui ne sont pas les meilleurs alliés de la zen attitude. Très important également, il faut organiser le mouvement de votre jardin par rapport à un (ou plusieurs, si votre espace le permet) élément fort. L'idée est d'orienter les regards et les courbes vers cet élément et non vers le fond du jardin. Ce pourra être une pergola, un salon de jardin, une fontaine, tout élément structurant fera l'affaire. De ce point de vue, soulignons l'importance d'un point d'eau pour rendre un jardin relaxant. Pas de havre de paix sans une fontaine, une petite mare, un bassin ou une piscine.

Et puis, bien sûr, un endroit reposant, c'est un endroit habité, qui semble posséder une âme. Là encore, on ne se repose pas dans un hall d'immeuble. Evidemment, ce n'est pas le plus facile à créer. Pour y arriver, il ne faut pas hésiter à laisser parler sa personnalité. Comme dans votre intérieur, la décoration ajoutera ce supplément d'âme à votre extérieur. Cela passe par le choix de vos contenants pour les plantes, les objets décoratifs que vous pourrez poser ici et là, la sélection de vos éclairages, de vos meubles de jardin...





# Acheter dans le neuf

## Est-ce réellement plus cher ?



**Le neuf est beaucoup plus cher que l'ancien. C'est un constat que l'on entend souvent. C'est vrai sur le prix de vente, mais si l'on se place dans une perspective globale et sur le long terme, le calcul n'est pas si évident...**

### Un écart de 15 à 20 %

Evidemment, sur le papier, il n'y a pas photo. Les prix du neuf sont globalement supérieurs à ceux de l'ancien, d'environ 15 à 20 %. Des tarifs dans l'ancien qui, soit dit en passant, sont déjà considérés comme trop élevés, compte tenu de la baisse de pouvoir d'achat des acquéreurs liée à la hausse des taux d'intérêt. Aujourd'hui, le mètre carré dans le neuf sort aux alentours des 4 000 € à Tours, Orléans ou Angers. Dans l'ancien, on est plutôt, selon les localisations, entre 2 500 et 3 500 €/m<sup>2</sup>. Difficile, donc, pour le neuf, de rester compétitif. D'autant que de nombreuses contraintes pèsent sur les prix du neuf et que les promoteurs n'ont que très peu de marge de manœuvre. Mais, à y regarder de plus près, si l'on intègre l'ensemble des coûts et des économies, le différentiel n'est sans doute pas si élevé que cela...



## Des prix en hausse

*Selon le rapport d'Ocelor, l'observatoire de l'immobilier neuf en région Centre-Val de Loire, les prix de l'immobilier neuf continuent à progresser. Au quatrième trimestre 2023, le prix moyen était en progression de 2,1 % par rapport à 2022. Il s'établit à 4 384 €/m<sup>2</sup> dans la métropole de Tours, 4 077 €/m<sup>2</sup> dans celle d'Orléans et 3 750 €/m<sup>2</sup> dans celle de Chartres.*

La tentation est forte, quand on voit un prix au mètre carré élevé dans le neuf de se dire que les promoteurs immobiliers en profitent pour gonfler leurs marges. En fait, ces fameuses marges ne représentent que 7 à 10 % du prix de vente du bien. Et c'est sur ces profits que les entreprises financent leurs différents frais de structure et de fonctionnement. Même en acceptant des efforts et en rognant sur le pourcentage, l'impact sur le prix final ne peut être que très limité.

Chronologiquement parlant, la première charge qui pèse sur le prix de l'immobilier neuf, c'est le coût du foncier. Selon les programmes et leur localisation, il représente entre 20 et 50 % du prix final (source FPI, 3e trimestre 2023). De plus en plus rares, surtout dans les secteurs les plus prisés, les terrains sont de plus en plus chers. Selon les chiffres du ministère de la transition énergétique, les prix des terrains ont progressé de près de 30 % entre 2012 et 2018. Entre 2000 et 2020, ils ont presque triplé (source Notaires de France, avril 2020).

## Des terrains toujours plus chers

La réglementation Zéro Artificialisation Nette (ZAN) limite, dès à présent, très fortement la construction sur des terrains qui ne sont pas encore urbanisés. Cela concourt donc à la rareté du foncier. Pas de baisse de prix à attendre de ce côté, donc.

L'autre poste incontournable, c'est évidemment tout ce qui touche à la construction à proprement parler. Ces coûts sont directement liés au prix des matériaux et de l'énergie. Même si nous ne sommes plus dans la folie spéculative qui a suivi la crise du Covid, les uns comme les autres restent à des niveaux très élevés. Et rien n'indique qu'ils pourraient baisser sensiblement dans les mois qui viennent. Pour mesurer ce mouvement, il suffit de regarder l'Indice du Coût de la Construction (ICC) que l'INSEE publie chaque trimestre. Le tout dernier, publié le 29 mars, indique que les coûts de construction ont augmenté de 5,36 % sur un an. Après une légère accalmie au trimestre précédent (+3,39 %), c'est le retour à des valeurs supérieures à 5 %, que l'on constate depuis la fin de l'année 2021.



## Acheter dans le neuf : Est-ce réellement plus cher ?



### *Plus cher ? Pas si sûr...*

Le différentiel de prix que l'on constate à l'achat entre un bien neuf et un bien existant doit être relativisé.

Dans le neuf, les frais de mutation, que l'on appelle couramment les frais de notaire, sont réduits. Ils se limitent à 2 ou 3 % du prix de vente du bien, contre 7 à 8 % dans l'ancien. Pour le neuf, en effet, les impôts et taxes perçus par l'État sont largement minorés. Ils se résument à des droits d'enregistrement réduits à 0,715 % du montant de l'acquisition. A cela s'ajoute la taxe départementale de 0,70 % et les frais d'assiette qui représentent 2,14 % du montant de la taxe départementale. Il faut également ajouter une contribution de sécurité immobilière qui s'élève à 0,10 % du prix de vente. Elle sert à rémunérer le chef de service du bureau des hypothèques.

Même s'il faut également prévoir les émoluments de notaire qui sont les mêmes pour le neuf et pour l'ancien, on est loin des sommes prélevées pour l'acquisition d'un bien existant. Sur un achat de 200 000 €, cela peut faire une différence de 10 000 €, soit 5 % du prix de l'acquisition.

Autre point à prendre en compte, un bien nouvellement construit et servant d'habitation principale est exonéré de taxe foncière durant les deux premières années. Or, on sait que cet impôt augmente très fortement depuis plusieurs années. La taxe foncière est le dernier moyen de financement que les communes peuvent utiliser pour équilibrer leurs comptes. Elle est souvent équivalente à une voire deux mensualités de remboursement de prêt dans l'année.

Dans les zones dites « tendues », le Prêt à Taux Zéro peut être mobilisé pour l'acquisition d'un logement neuf. Cela concerne les communes classées en catégorie A (les grandes agglomérations où il est particulièrement difficile de se loger) et en catégorie B1 (des villes moyennes où le marché connaît une réelle tension). Dans nos régions, des villes comme Tours, Poitiers ou Angers sont classées en zone B1 et donc éligibles au PTZ dans le neuf.

Le montant du prêt dépend du nombre d'occupants qui doivent habiter dans le logement et aussi des ressources financières du foyer. Il ne peut, bien sûr, financer qu'une partie du prix du bien et doit obligatoirement être complété par un prêt classique. Mais cet apport peut permettre de faire baisser le taux moyen global du financement de plus d'un point. Cela veut dire soit des mensualités plus douces soit un pouvoir d'achat plus élevé.



## Une envie de rénover votre terrasse ?

Craquez pour notre imitation travertin de chez Novoceram et sublimez votre terrasse avec un aspect pierre en conservant uniquement les avantages qu'apportent les dalles de 20 mm en grès céram (facile d'entretien, non poreux, plus résistant...) par rapport à une vraie pierre naturelle en travertin.

En ce moment retrouvez **notre imitation travertin** au format 60x60 en dalle de 20 mm au prix pré-saison de

**49<sup>€</sup>90** TTC/m<sup>2</sup>  
au lieu  
de **59<sup>€</sup>90** TTC/m<sup>2</sup>

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

**www.concept-ceramic.com**

**Parking gratuit** / Ouvert le Mardi, Mercredi et Vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h  
puis le Jeudi et Samedi de 9h à 12h (uniquement sur rendez-vous le samedi après-midi)

# Acheter dans le neuf : Est-ce réellement plus cher ?

## Pas de travaux à prévoir

Dans l'ancien, il y a très souvent des travaux à prévoir et à financer en plus de l'acquisition du bien en lui-même. Parfois, il ne s'agit que d'un peu de déco, mais parfois, il faut engager des actions plus lourdes qui peuvent être très onéreuses. Surtout dans le contexte actuel où les travaux sont devenus très chers. Cela peut nettement alourdir le budget global de l'opération. Acheter dans le neuf c'est également se prémunir contre toutes les mauvaises surprises liées à son logement pendant, au moins, les dix premières années qui suivent l'achat.

Une canalisation qui lâche, des huisseries qui vieillissent... Ces éléments n'ont pas forcément été prévus au moment de l'achat et, quand ils se produisent, ils pèsent sur le budget et d'autant plus quand il y a un emprunt à rembourser.

Dans le neuf, si un équipement ou un élément de la construction s'avère défaillant, il existe des possibilités de recours. Les malfaçons sont garanties pendant toute la première année. Tous les équipements (radiateurs, volets roulants, portes...) sont garantis pendant deux ans. La garantie décennale, elle, couvre pendant dix ans tout ce qui concerne la construction en elle-même, des murs à la toiture.



## Comparaison n'est pas raison

On le voit, mettre face à face les prix de vente dans l'ancien et dans le neuf ne suffit pas à comparer le coût réel d'un investissement dans un cas et dans l'autre. Grâce à des bonus fiscaux et, surtout, aux économies d'énergie et de travaux réalisées, le neuf peut, après quelques années, s'avérer au moins aussi compétitif que l'ancien.

## Des économies, tous les mois...



Depuis plusieurs années, des normes de plus en plus strictes s'appliquent aux constructions neuves. Si le permis de construire de votre logement neuf a été déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2022, il est soumis à ce que l'on appelle la RE2020. Cette norme qui prend la suite de la RT2012 a été conçue pour répondre aux enjeux environnementaux liés au logement. Ce secteur, selon le ministère de la transition énergétique, représente 43 % de la consommation d'énergie en France et 23 % du total des émissions de gaz à effet de serre.

Avec cette nouvelle norme, l'objectif n'est plus seulement de produire des logements à basse consommation, mais bien des logements qui consomment moins d'énergie qu'ils n'en produisent.

Aux systèmes de production d'énergie à forte performance énergétique, s'associent des équipements pour capter l'énergie solaire. On consomme moins et, en plus, on peut revendre ou utiliser une partie de l'énergie que l'on produit soi-même. C'est un avantage financier considérable. Un logement qui a été construit en respectant la RE2020, comme c'est le cas, donc, de tous les logements construits depuis 2022, est automatiquement classé en A ou en A+.

Pour une maison ou un appartement en catégorie A, cela représente un coût annuel de 324 €. La facture s'élève à 2 160 € pour le même bien en catégorie D. Si nous reprenons notre exemple d'un bien acheté 200 000 €, la surcote de 20 % sur le neuf représente 40 000 €. On économise, comme on l'a vu, 10 000 € sur les frais de notaire. L'économie de taxe foncière est évidemment très variable selon la superficie et la commune concernée. On peut l'évaluer entre 3 000 et 5 000 euros sur deux ans. Reste environ 25 000 €. En économisant un peu plus de 2 000 € par an en énergie, il faudra moins de 15 ans pour rattraper totalement et mécaniquement le différentiel de prix.

Notons par ailleurs que l'application de la norme RE2020 est responsable, selon la fédération nationale des promoteurs immobiliers, d'une augmentation des coûts de construction de l'ordre de 10 %.

Dans  
votre prochain  
magazine :

**L'ACCESSION  
SOCIALE À LA  
PROPRIÉTÉ :  
UN BON  
PLAN PLUS  
ACCESSIBLE  
QU'ON NE LE  
CROIT.**



**Et si** ça existait...  
**Une maison confortable  
 qui consomme peu ? \***

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

**... Eh si !**

**Un constructeur engagé pour  
 le respect de l'environnement  
 et de votre budget, ça existe !**



**MAISONS DU MARAIS**

Construction de maisons  
 depuis 1976

**Passez du Rêve à la Réalité !**

\*Maison conforme à la RE 2020

**↑ Agence de POITIERS 204 avenue du 8 Mai 1945 Tél. 05 49 37 82 24**



STYLOBILLÉ79.fr / © iStock

# VIENNE TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR

Découvrez nos terrains à bâtir

nexity

## LE CLOS DE FONTAINE

Terrains à bâtir de 341 à 642 m<sup>2</sup>  
FONTAINE LE COMTE (86)

À PARTIR DE  
**44 900 €**

DÉCOUVREZ LES AVANTAGES  
FINANCIERS DE CES TERRAINS !



## CARRÉ GARE

Terrains à bâtir de 325 à 480 m<sup>2</sup>  
CHASSENEUIL DU POITOU (86)

À PARTIR DE  
**41 900 €**

PRÊT À  
CONSTRUIRE



## LE CLOS PHILAMBINS

Terrains à bâtir de 329 à 597 m<sup>2</sup>  
CHASSENEUIL DU POITOU (86)

À PARTIR DE  
**46 900 €**

PRÊT À  
CONSTRUIRE



## LES JARDINS DU GOLF

Terrains à bâtir de 194 à 330 m<sup>2</sup>  
POITIERS (86)

À PARTIR DE  
**45 900 €**

PRÊT À  
CONSTRUIRE



## FIEF DU PILIER

Terrains à bâtir de 425 à 465 m<sup>2</sup>  
LIGUGÉ (86)

À PARTIR DE  
**38 900 €**

PRÊT À  
CONSTRUIRE



**NEXITY FONCIER CONSEIL**  
21 BIS, RUE DE CHAUMONT  
86000 POITIERS - FRANCE

**05 67 92 92 92**

prix d'un appel local

**nexity.fr**

*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



## PROCHE C.H.U

Charmante longère restaurée comprenant : Entrée, salle à manger-cuisine, salon, salle de jeux, wc, chaufferie. A l'étage : Palier, 5 chambres, salle de bains avec wc. Nombreuses dépendances : Préau, petits toits et grange (70 m<sup>2</sup> env.) avec cave sous partie. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 1 200 m<sup>2</sup> environ.

Classe énergie : C

Réf 3993

**378 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 360 000 € hors honoraires)



## POITIERS - LES ROCS

Maison d'habitation comprenant au rez-de-chaussée surélevé : Entrée, salon, séjour, cuisine, salle de bains, wc. A l'étage : Palier, 4 chambres, cabinet de toilette. Au rez-de-jardin : 1 pièce, chaufferie, cellier, garage. Préau. 4 garages. Jardin clos et arboré de 974 m<sup>2</sup> environ. Travaux à prévoir.

Classe énergie : E

Réf 4015

**278 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 265 000 € hors honoraires)



## MIGNALOUX BEAUVOIR

Maison comprenant : Hall d'entrée, salle à manger, salon avec toit cathédrale, cuisine avec espace repas, cellier, salle de bains, 2 chambres dont une avec sde, dressing. A l'étage : chambre, spacieux bureau en mezzanine. Pool house avec studio. Garage. Piscine chauffée. L'ensemble sur un terrain clos, arboré et paysager d'une superficie de 2 497 m<sup>2</sup> environ.

Classe énergie : C

Réf 3895

**535 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 510 000 € hors honoraires)



## PROCHE C.H.U

Maison de plain-pied : bel ensemble salon-salle à manger (51 m<sup>2</sup>), cuisine semi ouverte, buanderie, wc, 3 chambres, salle de bains et douche, wc. Mezzanine donnant sur le séjour offrant un espace bureau, salon tv ou 4ème chambre si besoin. Garage attenant (43 m<sup>2</sup>). L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 3 000 m<sup>2</sup> environ entièrement clos et arboré.

Classe énergie : D

Réf 4018

**273 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 260 000 € hors honoraires)



## ST GEORGES LES BAILLARGEAUX

A seulement quelques minutes des commerces, écoles, de la gare SNCF du Futuroscope, de l'autoroute... Maison principale offrant au rez-de-chaussée : Hall d'entrée, espace vestiaire avec wc, salle à manger-salon avec cheminée (45 m<sup>2</sup>), second salon (35 m<sup>2</sup>), cuisine séparée avec espace repas, arrière-cuisine, dégagement avec placard, suite parentale (chambre - dressing - salle d'eau et wc). Au premier étage : Palier, 5 chambres, salle de bains, salle d'eau, wc. Au deuxième étage : Palier, 2 chambres, cabinet de toilette. Vaste grenier aménageable. Terrasses dont une couverte avec espace barbecue. Nombreuses dépendances : Chaufferie, lingerie-buanderie, salle de jeux, petits toits, grange avec grenier, bûcher, préaux. L'ensemble sur un terrain clos et paysager d'une superficie de 3 518 m<sup>2</sup> agrémenté d'une piscine chauffée.

Classe énergie : C

Réf 3836

**682 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 650 000 € hors honoraires)

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



4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59  
[www.paquet-immobilier.fr](http://www.paquet-immobilier.fr) / [infos@paquet-immobilier.fr](mailto:infos@paquet-immobilier.fr)

