

Dans nos villes

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

N°350 DÉCEMBRE 2022 - GRATUIT



LE NEUF
et la construction
Vers une année
charnière...

*Marché
de l'ancien
Quel bilan pour
2022, quelles
perspectives
pour 2023 ?*



37 rue de la Marne à Poitiers
05 49 88 18 61
 sogexfo.contact@citya.com



POITIERS

Appartement T2 de 27,25 m², composé d'une chambre, d'une cuisine aménagée, d'une salle d'eau, et une place de parking est réservée pour ce bien. Charges de copropriété annuelles : 641 €. Lots. Loyer : € + 75 € charges. DPE D 319 kwh/m² GES 10 kgCo2/m².an. Réf. TAPP488969 **83 000 €**



POITIERS

Appartement de 3 pièces de 59,1 m². Il comporte deux chambres, une cuisine aménagée et une salle de bains. Charges de copropriété annuelles : 1 033 €. 63 lots. Réf TAPP476460

135 625 €

POITIERS - CENTRE VILLE - Appartement

T1 de 29 m², incluant une pièce principale, une kitchenette et une salle de bains. Charges de copropriété annuelles : 754 €. 18 lots. DPE D 405 kwh/m² GES 13 kgCo2/m².an. Réf. TAPP 475985. **75 000 €**

POITIERS - Appartement de 3 pièces de 63,08 m² situé

à Poitiers. Il comporte deux chambres, une cuisine indépendante et une salle de bains. Charges annuelles de copropriété : 1 115 €.80 lots. Loyer HC : 545,34 € DPE C 107 kwh/m² GES 19 kgCo2/m².an. Réf. TAPP 476921 **153 000 €**



NOUVEAUTÉ

POITIERS

Appartement deux pièces de 30,7 m² vendu loué (424 € HC/mois). Il propose une chambre, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Bien en copropriété charges annuelles de 397,56 €. Classe énergie : E 252. Réf : TAPP 487544. **91 208 €**

POITIERS - Emplacement privilégié, découvrez cet

appartement de 23 m² en bon état d'une pièce, vendu loué. Il offre une pièce principale, une kitchenette et une salle de bains et une SdE. Bien en copropriété charges annuelles de 504,87 €. Classe énergie : D 198 GES 5 kgCo2/m².an. Réf : TAPP488889 **88 000 €**

POITIERS - CENTRE VILLE

Appartement de 2 pièces de 38,98 m², vendu loué, avec une chambre, une cuisine aménagée et une salle. Bien en copropriété : 959,76 € charges annuelles. 11 lots. Classe énergie D 210. GES 6 5kgCo2/m².an. Réf : TAPP487105 **126 000 €**



POITIERS

Appartement 1 pièce principale de 23,08 m² avec kitchenette et salle d'eau. Vendu loué 330 € HC. Avec une place de parking. Classe énergie : D 239 GES 7 kgCo2/m².an. Réf : TAPP485 850

91 500 €

*Very Important Propriétaire



POITIERS - CENTRE VILLE

Appartement de 3 pièces de 65 m² situé dans une résidence récente et sécurisée, comprenant une entrée avec placard, une cuisine, un beau salon séjour donnant sur un grand balcon plein sud, 2 chbres avec placard, WC séparés, SdB et parking privatif couvert. Classe énergie : D Charges de copropriété annuelles : 335,79 €. 69 lots. Réf TAPP489821

168 500 €



NOUVEAUTÉ



IDÉAL INVESTISSEUR



CHATELLERAULT - Appartement de 2 pièces de 46,76 m² en bon état général. LIBRE. Il offre un séjour, une chambre, une cuisine aménagée et une SdE, un cellier, une place de parking extérieure et un garage. Charges de copropriété annuelles : 927,82 €. 265 lots. DPE : D 194 kWh/m² GES 6 kgCo2/m².an. Réf : TAPP489767 **75 600 €**

POITIERS - Idéal investisseur. Quartier Montbernage, appartement de 2 pièces, vendu loué 416.14€, de 40,77 m² avec une chambre, une cuisine équipée, un séjour, une SdE avec WC, espace de stockage en mezzanine et une cave. Charges de copropriété annuelles : 313,65 €. 12 lots. Classe énergie E 303 kWh/m² GES 63 kgCo2/m².an. Réf TAPP 488485 **88 900 €**

POITIERS
Vendue louée 694.44€/mois. Elle offre trois chambres, une cuisine aménagée, une salle de bains et deux toilettes. Classe énergie : D 213 GES 10. Réf TMAI132955 **184 900 €**

Citya Cip - Notre sélection de biens à vendre :



IMMEUBLE DE RAPPORT



EXCLUSIVITÉ

POITIERS - Appartement de 50 m² avec emplacement de parking privatif et cave. Au 1^{er} étage composé d'un séjour, d'une cuisine aménagée, d'une chambre, d'une SdB. Bon état général. Charges de copropriétés annuelle : 1182€ Nombre de lot : 12. DPE : C 122kwh/m².an. GES : D 28kgco2/m².an. Réf : TAPP487781 **110 000 €**

16 rue Henri Petonnet à Poitiers
05 49 41 19 96
cip.contact@citya.com



POITIERS - Spécial investisseur, immeuble de rapport loué comprenant : Au sous-sol : une cave. Au rdc, un appartement de type 2 de 35m². Au 1^{er} étage un appartement de type 2 de 35m². Au 2^{ème} étage un appartement de type2 de 41m². Loyers sur demande. DPE : E - 288kwh/m².an. GES : C 14kgco2/m².an. Réf : TIMM102603 **270 000 €**



INVESTISSEUR



MAISON AU CALME



EXCLUSIVITÉ

POITIERS - Spécial investisseur, proche conservatoire et IAE, appartement de 28 m² avec une pièce principale, une cuisine indépendante et une salle de bains. Cave. Charges de copropriétés annuelle : 837€ Nombre de lot : 20. DPE : F 339kwh/m².an. GES : B 10kgco2/m².an. Réf : TAPP485583A **85 000 €**

DISSAY - Maison 3 pièces de 107 m² avec dépendances sur un terrain arboré avec marre. Elle est composée d'un beau séjour de 40 m², de 2 chambres, salle de bains, wc et d'une cuisine américaine et aménagée + logement indépendant d'environ 50m² avec 2 pièces, salle d'eau avec wc, buanderie. DPE : E 235kwh/m².an. GES : C 12kgco2/m².an. Réf : TMAI130153A **244 000 €**

POITIERS - Appartement vendu occupé de 45,43 m². Cet appartement T2 inclut une chambre, une cuisine américaine et aménagée et une salle de bains. Vue dégagée. Très bon état général. Charges de copropriétés annuelle : 1785€ Nombre de lot : 81. DPE : D 219kwh/m².an. GES : E 51kgco2/m².an. Réf : TAPP471138 **99 000 €**

sommaire

DÉCEMBRE 2022

Ancien

Marché de l'ancien

Quel bilan pour 2022, quelles perspectives pour 2023 ?

À consulter

les annonces

des agences immobilières

9

Vienne / Deux-Sèvres



Paroles d'expert

12

par Emilie SAINSON

Neuf

Le neuf et la construction

Vers une année charnière...

30



Magazine gratuit des annonces de professionnels édité à 30 000 exemplaires.

Editeur de la publication : NR COMMUNICATION SA à Conseil d'Administration

Siège social : 26, rue Alfred de Musset 37000 TOURS - 02 47 31 72 81

Directeur de publication : Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER
Chef de Publicité : Bertrand ANQUETIN
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES POITOU
n°350 du 06 décembre 2022
au 02 janvier 2023

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



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



AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

EXCLUSIVITÉ



VOUNEUIL SOUS BIARD

Lumineuse maison de bonne construction de 130 m² hab. A l'étage : entrée, cuisine aménagée 14 m², salon-séjour (parquet) 32 m² avec cheminée, wc, grande salle de bains, 3 chambres (placards) de 9 m², 13 m² et 13 m²; en rez de jardin : 2 chambres de 11 m² et 12 m², salle d'eau et wc; buanderie-chaufferie 15 m², garage 60 m². Terrasse et balcon. Isolation des combles et du plafond du sous-sol, volets électriques et huisseries double vitrage PVC. Chalet de jardin. Beau terrain arboré de 1290 m².

Classe énergie : F Réf 3872

273 000 €

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

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

Jolie maison de plain-pied de très bonne construction offrant de plain-pied 112 m² habitables : entrée avec placard, wc, cuisine aménagée et équipée avec verrière de 11 m², salon-séjour de 39 m², cellier-buanderie de 11 m², couloir desservant une grande salle de bains avec douche, baignoire et 2 vasques, 3 chambres sur parquet flottant avec placards. Terrasse en bois et store électrique. Gaz de ville, climatisation. Garage de 18 m². Beau terrain clos arboré de 580 m² sans vis à vis.

Classe énergie : D Réf 3862

273 000 €

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

COUP DE CŒUR



NOUAILLE MAUPERTUIS

Construction de QUALITÉ pour cette maison de 150 m² habitables en très bon état : Entrée, ensemble salon-séjour (cheminée), cuisine EQUIPEE, bureau (chambre), WC, cellier, buanderie. A l'étage : 4 chambres (dont une mezzanine), dressing, salle d'eau et WC. Chauffage gaz de ville/Tout-à-l'égout/fenêtre double vitrage PVC et volets Alu/ isolation combles récente. Un garage non attenant de 38 m². Superbe environnement avec vue dégagée, l'ensemble sur 4670 m² de terrain clos (piscinable).

Classe énergie : E Réf 3875

376 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.44% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



LHOMMAIZE

Belle propriété de caractère de 350 m² habitables + 550 m² de dépendances. Cet ensemble immobilier se décompose comme suit : Maison principale de 170 m² ans. Attenant, un logement style gîte pouvant faire partie intégrante de la maison principale. Nombreuses dépendances : petits toits, hangar/préau et hangar / grange. Terrain plat d'environ un hectare. Indépendamment une troisième habitation de 100 m² louée. PROPRIETE pour GRANDE FAMILLE / PROJET DE GITES-CHAMBRES d'HOTES / PROFESSIONS LIBERALES

Classe énergie : NC Réf 3868

598 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 570 000 € hors honoraires)

2, rue Pierre Gendault - SAINT-BENOIT - Bourg

05 49 00 26 96

NOUVEAU SITE

www.labell-immobilier.com



Marché de l'ancien

Quel bilan pour 2022, quelles perspectives pour 2023 ?



Le début de l'année 2022 a été marquée par la fin réelle de la crise du covid. Mais le second semestre a, lui, été celui de la réapparition de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt. Un mouvement qui a stoppé net l'emballement du marché de la transaction immobilière.

Retournement de tendance

Une chose est sûre : l'année 2022 ne s'achève pas comme elle avait commencé en matière immobilière. Depuis la sortie de la crise covid, le marché était porté par un vent fort. Des projets trop longtemps reportés se concrétisaient rapidement. Grâce au télétravail, entre autres, des acquéreurs qui voulaient changer de vie ont eu la possibilité de le faire. La demande était forte, partout, y compris dans des villes ou des secteurs longtemps délaissés par les acheteurs. En face, l'offre était souvent proche de la saturation. Tout cela a conduit à des hausses de prix importantes, de l'ordre de 15 à 20 % en deux ans selon les territoires. Mais ça, c'était avant et la réalité du marché, en cette fin d'année, est bien différente.



Nombre de transactions : inversion de courbe

Au niveau national, c'est en août 2021 qu'a été atteint le pic du nombre de transactions. Sur douze mois, elles s'élevaient alors à plus de 1,2 million. Un chiffre qui s'érode doucement de mois en mois et qui s'établissait à 1,15 en juin. Une inversion de courbe qui intervient après une véritable explosion du nombre des transactions au sortir de la crise covid. Par comparaison, en juillet 2020, sur douze mois, le nombre des ventes réalisées était inférieur à un million.

Depuis le printemps et de façon encore plus nette depuis la rentrée de septembre, le marché a commencé à se retourner. Les symptômes de ce changement sont repérés par tous les professionnels de l'immobilier. Cela commence par une demande qui tend à se faire moins présente et des durées de vente qui s'allongent. Les biens qui ne sont pas tout à fait au prix du marché ou qui sont pénalisés par un élément particulier, sont les premiers à souffrir. Et, en deuxième lame, cela se traduit par un tassement des prix de vente. Une tendance constatée au niveau régional, mais qui se conforme clairement à l'échelon national.

« Le marché du logement semble se modérer, souligne Jean-Marc Torrollion, président de la FNAIM, dans la note de conjoncture du mois d'octobre 2022. En lien avec la hausse des taux, les prix ralentissent depuis avril. Ils sont en hausse de 6,7 % sur un an au 1^{er} octobre, contre 8,2 % au 1^{er} avril. »

Des fondamentaux qui demeurent

Ce retournement, pour autant, ne gomme pas les grandes tendances que l'on avait vu apparaître en sortie de crise sanitaire. Ainsi, les grandes villes ont tendance à plus souffrir que les agglomérations plus modestes. Paris, par exemple, est la seule ville de France qui voit ses prix baisser sur un an (-2,7 %). De même, les plus grandes villes de province affichent une progression mesurée (+3,6 % sur un an), alors que le reste du territoire se situe encore à + 7,4 %. Une chance pour nos régions, d'où les grosses agglomérations sont absentes.

De plus, c'est toujours la façade atlantique et ses abords qui ont les faveurs des acheteurs. De nombreuses villes, comme Quimper, Lorient, La Roche-sur-Yon ou Les Sables d'Olonnes affichent, selon le baromètre de la FNAIM, des progressions sur cinq ans supérieures à 50 %.





Marché de l'ancien. Quel bilan pour 2022, quelles perspectives pour 2023 ?



Indre-et-Loire : le plafond est atteint

En Indre-et-Loire, de l'avis des professionnels, le marché a atteint son plafond et commence même une phase de rééquilibrage. Selon les chiffres de la FNAIM, la ville de Tours a vu ses prix progresser de 38,9 % en cinq ans, avec un nombre de ventes record. Sur l'ensemble du département, la hausse est plus modeste, mais tout de même de plus de 25 % sur cinq ans. Les prix au mètre carré se situent désormais, à Tours, à des niveaux très élevés. Dans le triangle d'or, l'hyper-centre de la ville ou des quartiers prisés comme les Prébendes, les prix au m² dépassent allègrement les 4 000 € pour les maisons et entre 3 000 et 3 500 € pour les appartements. Dans les autres quartiers, même les moins cotés, plus rien n'est proposé en-dessous de 2 000 €/m² et la moyenne de la ville se situe, selon le baromètre de la FNAIM, à presque 3 200 €. Mais les professionnels notent, depuis le mois de mai, un allongement des délais de vente, premier signe du retournement du marché.

Indre : retour au calme

Châteauroux et le département de l'Indre ont connu, également, l'effervescence liée à la sortie de la crise sanitaire. Une période caractérisée par une demande très forte et une pénurie de biens à vendre. Tout cela se traduisant par des hausses de prix significatives. De la même manière, le marché de l'Indre ressent le retour sur terre qui est en train de s'opérer. Aujourd'hui, les prix de l'immobilier ont atteint un plateau. Dans le centre-ville de Châteauroux, le haut du marché se situe aux alentours de 2 000 €/m². Mais, en dehors du centre, comme dans le reste du département, selon le baromètre de la FNAIM actualisé en octobre, on est plutôt autour de 1 100 €/m².

Et, depuis plusieurs mois, le ralentissement est sensible. Le nombre de nouveaux mandats de vente n'a pas explosé, mais c'est bien la demande qui est en train de marquer le pas. Hausse des taux d'intérêt, taux d'usure qui bloque certaines demandes de prêts, attentisme lié à la situation économique... Les raisons de ce coup de froid sont connues et, malheureusement, bien installées.

Loir-et-Cher : un marché toujours actif

Tant à Blois qu'à Romorantin ou Vendôme, les prix de l'immobilier ont connu deux années de fortes hausses à la sortie de la crise covid. Sur l'ensemble du département, selon le baromètre de la FNAIM, la progression est plus mesurée, puisqu'elle n'est « que » de 18,4 % sur les cinq dernières années. Dans le centre-ville de Blois, les prix oscillent entre 2 000 et 2 500 €, selon le type de biens et le quartier. A Romorantin ou à Vendôme, la fourchette se situe plutôt entre 1 500 et 2 000 €/m², en fonction de la qualité du bien et de l'importance du terrain.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS CENTRE

Située au calme, Maison de de ville XVIII^e de 248 m² habitables offrant de belles hauteurs sous plafond avec jardinet et dépendance. De nombreux éléments d'authenticité ont été conservé tels parquets, planchers, cheminées, surprenante cave médiévale... Entrée, salle à manger, cuisine aménagée, 3 salons, 7 chambres, 2 salles d'eau, 1 salle de bains. Porche pour stationnement.

565 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9583PO
Classe énergie : E



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés d'Excellence

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES



FONTAINE LE COMTE

A proximité immédiate de Poitiers, magnifique rénovation contemporaine de 175 m² avec piscine chauffée, dépendances, jardin clos. Entrée, 2 salons (possibilité chambre), cuisine aménagée et équipée, arrière-cuisine, salle à manger, bureau, 1 chambre et 1 salle d'eau en rdc. A l'étage : salle de jeux, 2 chambres et 1 sdb. Dépendances et garage-atelier. DPE en cours.

400 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9518PO
Classe énergie : NC



POITIERS PLATEAU

Dans une résidence avec ascenseur et gardien, Appartement type 2bis lumineux avec balcon, parking et cave. Double vitrage. Entrée (4,74 m²), cuisine (7,56 m²), séjour avec placards (23,73 m²), dégagement (1,21 m²), chambre (10,79 m²), salle de bains (3,99 m²), WC (1,26 m²).

149 800 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9591PO
Classe énergie : C



POITIERS PLATEAU

Superbe emplacement pour cet appartement à réhabiliter de 187 m² avec patio et deux places de parking (poss. 3 voitures) dans une résidence avec ascenseur. L'espace est modulable en fonction de vos envies et peut-être à usage d'habitation, bureau ou divisé en trois appartements.

393 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9575PO
Classe énergie : C



SAINT MAIXENT L'ECOLE

Hyper centre ville, belle demeure de ville de caractère de 284 m² avec magnifique jardin arboré clos de murs et sans vis à vis. Logement attenant mais indépendant de 51 m² pour professionnel, famille ou invités. Garage 2/3 voitures. Dépendances en partie aménagées.

472 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 9514PO
Classe énergie : D

GROUPE - MERCURE.FR

POITIERS
05 49 60 27 00
NIORT
06 81 62 00 30



AGIR POUR LE LOGEMENT



SAINT MAIXENT L'ECOLE

En cœur de ville avec tous commerces et écoles, belle demeure bourgeoise du XVIII^e de 332 m² habitables sur un terrain arboré de 420 m² clos de murs. Vestibule, salon, salle à manger, bureau, cuisine dinatoire, 4/5 chambres, bibliothèque, 1 salle de bains, 1 salle d'eau. Lingerie. 2 greniers aménageables. Cave voûtée. Double garage/atelier de 50m². Terrasse.

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

Réf 9584PO
Classe énergie : D

SIREN 809311854

Marché de l'ancien. Quel bilan pour 2022, quelles perspectives pour 2023 ?

Deux-Sèvres : Niort en tête

Même si Bressuire ou Thouars restent des secteurs dynamiques, c'est bien la ville de Niort qui donne le ton du marché immobilier dans les Deux-Sèvres. La hausse constatée par le baromètre de la FNAIM, actualisé en octobre 2022, est de 41,4 % sur cinq ans. Et, sur un an, elle s'établit à 8,4 %. Des valeurs élevées, dans le sillage de l'attractivité renouvelée de la façade atlantique. Le prix moyen au mètre carré est, à Niort, selon le même baromètre, d'un peu plus de 2 000 €. Sur l'ensemble du département, les chiffres sont tout de même plus raisonnables. Si la progression des prix sur un an est importante (7,1 %), elle est plus modérée, si l'on peut dire, sur cinq ans (23,1 %). Le prix au m² moyen n'étant « que » que 1 329 €. Les professionnels de l'immobilier notent, ici aussi, une accalmie de la demande. Les biens se vendent un peu moins vite, mais ils ne constatent pas encore de baisse sur les prix de vente. Pour autant, dans les Deux-Sèvres comme dans tous les départements, les acteurs du secteur insistent sur le fait que les vendeurs devront s'adapter à cette nouvelle donne du marché s'ils veulent vendre leur bien dans de bonnes conditions. A quel horizon, on ne le sait pas, mais un tassement des prix est bel et bien annoncé.



Le rééquilibrage va se poursuivre...

La hausse des taux d'intérêt qui a mis fin à « l'argent gratuit » a entraîné une baisse sensible de la demande. Cela a déjà commencé à se ressentir sur le niveau des prix de l'immobilier qui se sont stabilisés depuis le printemps dernier. Tout indique que le mouvement sur les taux d'intérêt va se prolonger. Cette tendance au rééquilibrage des prix de l'immobilier devrait donc se confirmer, au moins pour le premier semestre 2023.

Vienne : tout en haut



A Poitiers, depuis deux ans, les prix de l'immobilier se sont envolés. Selon le baromètre de la FNAIM, la ville a progressé de 46,6 % en cinq ans. Mais on sait bien que l'essentiel de la hausse a été enregistrée dans les mois qui ont suivi la fin de la crise du covid. Tout cela pour atteindre un prix moyen au mètre carré de plus de 2 300 €. Une moyenne qui, bien évidemment, cache de grandes disparités. Les biens de qualité dans les quartiers prisés du plateau peuvent se négocier aux alentours de 3 000 €/m², ce qui correspond au prix des logements neufs il y a seulement trois ans.

Comme c'est souvent le cas, la pénurie de biens dans le centre-ville et le niveau des prix a entraîné une hausse de la première couronne qui est également très prisée. Entre 1 700 € et 2 300 € à Buxerolles et aux alentours de 2 500 € le m² à Saint-Benoît, la proche périphérie se mérite, elle aussi...

Anjou : un cas d'école

Angers est l'exemple type de ce que l'on a pu observer sur le marché immobilier français en 2022. Le début de l'année a vu se poursuivre un mouvement de hausse des prix de l'immobilier, porté par une demande très forte et une pénurie de biens à vendre de plus en plus criante. Sur cinq ans, selon le baromètre de la FNAIM, cette progression a dépassé 67 % ! Pour se rendre compte, une maison que achetée 200 000 € en 2018 en vaut 334 000 aujourd'hui ! Mais, sur un an, la progression n'est que de 4,4 % et, si l'on regarde les trois derniers mois, c'est une baisse de 0,3 % que l'on observe. Ici, même si le marché demeure actif, le rééquilibrage a déjà commencé. Il faut dire qu'avec des prix moyens au mètre carré qui flirtent avec la barre des 3 500 € (ce qui implique des pics bien plus haut), le marché s'est installé à un niveau très élevé.

A Cholet, on est encore à plus de 2 000 €/m² en moyenne, pour des prix qui ont bondi de 47,7 % en cinq ans. Parti de plus bas, le marché n'a pas encore entamé son retournement, puisque la hausse est de plus de 7 % sur la dernière année et, tout de même, de 2,5 % au cours des trois derniers mois.

Dans
votre prochain
magazine :
**LOI CLIMAT ET
INTERDICTION
DE LOUER DES
LOGEMENTS
EN F ET G,
ENCADREMENT
DES LOYERS,
PERMIS DE
LOUER :
TEMPÊTE SUR
LE MARCHÉ
LOCATIF ?**

De l'Expertise à la Vente,
Le Nail, le spécialiste des châteaux, manoirs et domaines.



Propriétés à vendre sur www.cabinetlenail.com : ref.3312



ref.3963



ref.2554

Cabinetlenail.com

02.43.98.20.20 / info@cabinetlenail.com



LE NAIL

• Immobilier d'Exception •

Poitou - Charentes

**-En partenariat Exclusif-
avec**



**- GODEFROID COLLÉE -
IMMOBILIER**

Godefroidcollee.com

28 rue Gaston Hulin 86000 POITIERS

Tél. : +33 (0)5.49.37.20.83 / info@godefroidcollee.com

L'Immobilier de caractère à Poitiers et ses environs



Appartements - Maisons de ville - Hôtels particuliers - Contemporain



PAROLE D'EXPERT

par Emilie SAINSON

La patience est d'or !

Vous appelez les vendeurs à faire preuve de patience. Pouvez-vous nous dire pourquoi ?

Depuis quelques années, les personnes qui mettaient un bien en vente avaient le confort de se dire que la vente pouvait se faire très rapidement. Des biens pouvaient même se vendre presque immédiatement. C'est encore le cas pour certains produits rares et très recherchés, mais cette tendance est en train de changer. Aujourd'hui, les délais de vente s'allongent et cela va continuer. Il faut se rappeler qu'avant la crise du covid, en 2018 ou 2019, la vente d'un bien se faisait en trois à six mois. Je dis donc aux vendeurs qui mettent actuellement leur bien en vente, de laisser le temps aux professionnels de travailler correctement et la vente se fera dans un délai tout à fait raisonnable.

Du temps, d'accord, mais pour quoi faire ?

Un bon agent immobilier va prendre le temps de réussir la mise en avant des biens mis en vente. Ça passe par un texte de présentation bien rédigé, par de belles photos notamment. Mais on peut aussi sélectionner les supports de commercialisation. Il faut savoir que c'est ce qui va déclencher l'envie d'appeler chez le prospect. Ce travail peut vite être anéanti et peut venir « griller » un bien lorsque les annonces sont rédigées à la va vite. Le vendeur doit être vigilant aux amateurs !

Il faut également du temps pour travailler sur son fichier client. Si pour certains cette tâche se limite à un simple clic et d'envoi en masse d'annonces, pour d'autres, le travail est plus personnalisé. Prendre le temps d'appeler chaque client sélectionné, présenter le bien avant d'organiser des visites, est la technique qui reste la plus fiable et qui vous fera perdre le moins de temps.

Le mandat exclusif

Le mandat exclusif, est LE contrat de confiance entre l'agence et le vendeur. C'est un contrat gagnant gagnant. Le professionnel qui doit remplir son devoir de conseil doit estimer au juste prix. La prudence doit rester de rigueur notamment au regard des estimations en ligne qui ne sont pas du tout objectives. Seul votre professionnel de secteur pourra apporter un retour fiable grâce à ses historiques de vente, la connaissance des biens vendus et surtout les attentes des clients. La confiance en votre agent et le mandat exclusif est LA clé d'une transaction réussie. Patience et confiance donc !



Enfin rappelons qu'une agence traite plusieurs dossiers de vente et qu'il faut naturellement du temps afin de satisfaire chaque client. Entre importance et urgence, il faut savoir choisir.

Et vous ne travaillez pas seulement à partir de votre fichier client...

Non, bien sûr. La communication autour d'un bien engendre bon nombre de contacts acquéreurs. Il faut parfois traiter un nombre très important d'appels et d'emails. Nous devons vérifier l'avancée de leur projet et, aussi, leur solvabilité. Cela devient de plus en plus essentiel car les conditions d'obtention des prêts se durcissent et les problèmes de financement vont devenir de plus en plus fréquents. Et puis, bien sûr, il faut s'assurer que le bien pour lequel ils appellent correspond réellement à leur recherche.



Immovienne Ligugé

SARL Ligugé Immobilier

36, Grand rue

86 240 LIGUGE

06 88 75 29 61

www.agencesimmovienne.fr



JAUNAY CLAN

207 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.75% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 862

Classe énergie : D



Maison centre de Jaunay Clan de plain-pied sur terrain clos de 700 m² env. composée d'une entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, wc, garage.



POITIERS

85 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.25% TTC
(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 861

Classe énergie : E



PLACE DUGUESCLIN : Appart T 2 de 38 m² au 1^{er} étage : Entrée, Séjour, Chambre, Cuisine séparée, Placard, Wc, Salle de Bains. Chaudière Gaz, Double Vitrage, Parquet Ancien. Refait entièrement à Neuf. Copropriété de 4 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 450.00 euros.



MONTAMISE

130 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 857

Classe énergie : E



Vallée d'Ensoulesse, Maison Montamisé restaurés 3 pièce(s) 70 m² avec jardin, cour et parking composée au rdc : entrée, séjour avec cuisine ouverte aménagée, wc, A l'étage : 2 grandes chambres, salle de bains. Cave avec chaufferie.



ST BENOIT

392 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 860

Classe énergie : B



Maison plain-pied, piscine, spacieuse pièce de vie et sa cuisine américaine ouverte sur la terrasse. Entrée avec placard et WC. Suite parentale avec sa s-d et dressing, 2 chambres, une salle de bain avec wc. Buanderie et un cellier. Une 2^{ème} terrasse, pergola et son espace barbecue. Vaste double garage. Chauffage gaz, double vitrage PVC/ aluminium.



VALDIVIENNE

209 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.75% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 845

Classe énergie : D



AUCUN TRAVAUX à prévoir pour cette jolie maison rénovée avec de beaux volumes comprenant au RDC séjour de 51 m² avec cuisine ouverte aménagée, buanderie, wc. Au 1^{er} étage : 2 belles chambres avec dressing chacune, sdb. Au 2nd : grand palier, 3 chambres, sde avec wc. Jardin arboré - CALME ASSURE



CHAUVIGNY

131 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.80% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 469

Classe énergie : NC



Beaux volumes pour cette charmante maison de ville à proximité des commerces et du jardin public. Elle se compose au RDC d'un séjour de 35 m² avec cuisine aménagée ouverte, un salon de 21 m², un buanderie, wc. A l'étage : 2 chambres, une grande salle de bains, wc et une 3^{ème} chambre mansardée.



QUEAUX

58 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.09% TTC
(Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 776

Classe énergie : NC



Grande maison familiale avec cour comprenant : cuisine 25 m², salon séjour de 44 m² avec insert, poutres apparentes, salle de bains, wc. A l'étage : 4 chs avec parquet et possibilité d'aménager un grenier de 32 m². La maison se situe dans le bourg, au calme et avec facilité de stationnement.



QUEAUX

74 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 856

Classe énergie : NC



Dans le joli village de QUEAUX, maison de 60 m² env composée d'une pièce de vie avec cuisine, 2 chambres, salle d'eau/wc. Grenier au-dessus. Grange, garage et autre maison de 50 m² à rénover entièrement. Terrain arboré et vue sur la vallée de la Vienne !

EXCLUSIVITÉ



CISSE

356 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.18% TTC
(Prix 335 000 € hors honoraires)

Réf 268

Classe énergie : C



A 15 min POITIERS ouest, Maison d'env 183 m² sans vis à vis comprenant au rdc : entrée desservant la pièce de vie avec cheminée, séjour avec cuisine ouverte, cellier, cave, un WC. La partie nuit est composée de 2 chambres et une sdb. A l'étage : 2 chambres, sde, WC. Garage double. Chauffage géothermie au sol Terrain clos et arboré de 2 784 m².

EXCLUSIVITÉ



CROUTELLE

174 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.45% TTC
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 7649

Classe énergie : D



CROUTELLE, Dans un immeuble rénové au cœur d'un parc boisé, appartement T3 de charme comprenant : une entrée, une cuisine équipée et aménagée, un séjour, deux chambres, une salle d'eau, un WC et une buanderie. Chauffage électrique. Place de parking extérieur. Taxe foncière : 528 euros environ. A visiter rapidement !

COUP DE COEUR



POITIERS

252 000 €

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

Réf 298

Classe énergie : E



POITIERS PLATEAU MAIRIE Emplacement numéro 1 pour cet appartement bien rénové d'environ 63 m² comprenant une entrée, une belle pièce de vie traversante et lumineuse avec son balcon, une cuisine séparée aménagée, équipée et un WC. A l'étage, le coin nuit se compose de deux chambres dont une avec balcon et dressing et d'une salle de bains. A visiter.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

212 000 €

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

Réf 203

Classe énergie : D



Poitiers marché Notre Dame, dans une petite copropriété entièrement restaurée, appartement T3 de 54,6 m² situé au dernier étage comprenant une pièce de vie avec cuisine ouverte équipée, un cellier, 2 chambres, une salle d'eau avec WC.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

99 975 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 93 000 € hors honoraires)

Réf 22 295

Classe énergie : E



Poitiers Secteur St Hilaire, Appartement au sein de la résidence St Hilaire. 45 m² au calme au cœur de Poitiers avec un accès facile à la gare via les ascenseurs de la résidence. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

305 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.17% TTC
(Prix 290 000 € hors honoraires)

Réf 179

Classe énergie : NC



POITIERS CENTRE : Appartement T3 dans une résidence entièrement rénovée et sécurisée, comprenant : une entrée, une grande pièce de vie, une cuisine équipée avec îlot central, deux chambres dont une avec dressing et l'autre avec placard, une salle d'eau et un wc. Place de parking. A visiter rapidement !

Joyeuses Fêtes

DE LA PART DE

BLOSSAC St HILAIRE

immobilier



Transactions

Locations

Gestion

Syndic de copropriete

Investissement Immobilier



17 rue Alsace Lorraine
Poitiers

05 49 30 73 73

www.agencebsh.com



AGIR POUR LE LOGEMENT

Siren 818453177

NOUVEAUTÉ



NOUAILLE - LA TRADITIONNELLE

315 000 €

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

Réf L1130
Classe énergie : D



Jolie maison familiale de bonne construction, vous offre de plein pied : hall d'entrée, cuisine aménagée et séjour avec cheminée insert et accès terrasse / jardin, deux chambres, salle de bains, WC. A l'étage 4 chambres spacieuses, salle d'eau et WC. Cellier / buanderie, garage double avec portes motorisées. Agréable jardin clos de 1000 m².

BAISSE DE PRIX



ITEUIL - LA BIENHEUREUSE

249 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.75% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf L1124
Classe énergie : C



Confortable pavillon aux volumes généreux et bien entretenu, lumineux salon/séjour avec accès véranda et cheminée, cuisine AM/EQ, dégagement, deux chambres, salle d'eau avec douche italienne. En RDJ grande salle de jeux, deux chambres (dont une avec SDE/WC), garage et atelier pour 85 m². Belle piscine couverte et cuisine d'été sur environs 1250 m².

À SAISIR



LUSIGNAN - LA PERSPECTIVE

89 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.31% TTC
(Prix 83 000 € hors honoraires)

Réf L1120
Classe énergie : E



C'est au calme, mais proche de toutes les commodités que vous pourrez laisser libre court à votre imagination afin de réhabiliter cette maison composée d'un salon/séjour, d'une cuisine et de ses 3 chambres. Chaufferie/buanderie et grand garage attenant. L'ensemble sur terrain intimiste de 432 m².



ITEUIL - LA PITTORESQUE

249 900 €

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

Réf L1108
Classe énergie : D



Charme et volume : cuisine aménagée et équipée avec accès terrasse, salle à manger, salon avec mezzanine bureau et WC. A l'étage : palier salle de jeux, trois chambres, salle de bain, belle salle d'eau avec douche italienne, WC et grenier. Cour et jardin. Autre jardin à proximité immédiate. Chauffage par pompe à chaleur. Garage attenant de 70 m².

NOUVEAUTÉ



SMARVES - LA POLYVALENTE

197 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.49% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf L1129
Classe énergie : C



Agréable maison volumes généreux, idéalement située et proche de toutes commodités: au rez-de-chaussée une pièce de vie ouvert sur cuisine aménagée, une chambre avec salle d'eau et WC. A l'étage différents aménagements sont possible. Un agréable dégagement reparti deux chambres, un salon et cuisine pouvant être aménagés en chambres, salle de bains et WC. Préau et dépendance. Terrain de 900 m².



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

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

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



AGENCE POUR LE LOGEMENT

SIREN 4025858700016



POITIERS

143 775 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.50% TTC
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 4900
Classe énergie : E



POITIERS

102 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 95 000 € hors honoraires)

Réf 4902
Classe énergie : E



SAINT BENOIT, Dans une résidence service de qualité, T3 situé au 1^{er} étage. Séjour avec balcon, cuisine séparée, salle d'eau, chambre et bureau. Laissez libre cours à votre imagination pour le rénover et en faire un bien unique! Parking et cave. Copropriété de 86 lots d'habitation. Charges annuelles 2 080€. Prestations résidence services en plus.

En plein cœur de notre beau centre historique, ce ravissant deux pièces lumineux et fonctionnel de 33 m² dispose d'une pièce de vie avec cuisine séparée et d'une chambre avec placard. Logement loué 447 € et 27 € de charges. Bien soumis au statut de la copropriété - 4 lots - Charges annuelles : 651€ (dont 187€ récupérables).



BIARD

299 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf 4899
Classe énergie : E



DISSAY

231 000 €

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

Réf 4895
Classe énergie : F



Aux portes de Poitiers - BIARD. Ravissante maison familiale sur un terrain arboré de 2 206 m². Beaux espaces de vie baignés de lumière, séjour avec terrasse et jolie vue sur le jardin, cuisine aménagée, quatre chambres. Des travaux certes, mais un vrai potentiel ! Sous-sol et garage indépendant pour vos envies de jardinage ou de bricolage.

Maison poitevine offrant de beaux volumes et le charme de l'ancien. Une pièce de vie bien orientée avec vue sur le jardin, cuisine, 6 chambres, vaste grenier à transformer selon vos envies. L'authenticité à l'honneur, parquets en chêne, dépendances et charpente traditionnelle...A ré-enchanter ! Cave, double garage, Jardin clos et arboré 1700 m².

NOUVEAUTÉ



**QUARTIER ST JACQ
COMPOSTELLE**

59 675 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8,5% TTC
(Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 856

Classe énergie : E



Vendu loué ! Un studio meublé dans une petite résidence avec syndic bénévole. Parking aérien. Chauffage collectif. Copropriété : 38 lots dont 19 logements. Charges annuelles : 540 euros. Diagnostic réalisé après le 01/07/2021 - Dépenses annuelles : de 395 € à 535 € (2021) - Pas de procédure en cours.

COUP DE COEUR



QUARTIER CATHEDRALE

231 000 €

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

Réf 858

Classe énergie : D



AU PIED DU PLATEAU Bel appartement plein de charme de 81 m² offrant un grand séjour, cuisine séparée, 2 chambres avec placards, salle de bains, wc. Un emplacement de parking - Copropriété : 183 lots dont 77 lots d'habit. - Charges annuelles : 1277 euros. Pas de procédure en cours - BELLE HAUTEUR SOUS PLAFOND - DPE réalisé après le 1^{er} juillet 2021.

BAISSE DE PRIX



**30' DE POITIERS -
30' DE RUFFEC**

399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 854

Classe énergie : D



Bourg tous commerces, maison familiale sur 3 niveaux : pièce de réception avec cheminée, SAM avec cuisine équipée, bureau avec bibliothèque, chambres dont suite parentale, SDB. Une salle de jeux - Cave. Terrasse. Jardin paysagé sans vis-à-vis avec dépendances et parkings (terrain piscinable). Excellentes prestations. Pas de travaux à prévoir !

NOUVEAUTÉ



QUARTIER GIBAUDERIE

178 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 861

Classe énergie : D



Un bel appartement type 4 bénéficiant d'une entrée individuelle. Garage. A deux pas des services, commerces et à quelques minutes du Campus de Poitiers, du CHU et fac de Médecine. Terrasse de 15 m² avec vue sur la verdure - DPE réalisé après le 01/07/2021. Dépenses annuelles entre 1515€ et 2049€ (2021) Copro : 80 lots dont 80 logements. Charges annuelles : 182 euros. Aucune procédure en cours.

RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant

La garantie d'une location en toute sérénité :

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

Nous nous occupons aussi de :

- transaction
- copropriété

Tous les métiers réunis en une seule et même agence !

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, 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex - Transactions avec réception de fonds : compte n°67167057666 - Crédit Agricole

La gestion-location, c'est notre métier !

+ de 450 lots gérés
sur Poitiers et
son agglomération

+ de 200 clients
nous font confiance
dans la gestion
au quotidien
de leurs biens

Notre équipe
à votre service



Stéphanie Brunet

Nina Allac
(responsable du service)

Fabien Aguilon

Vous avez un projet ?

Pour votre investissement locatif
et/ou votre gestion patrimoniale,

contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

gestionlocative@rodriguesimmobilier.com

www.rodriguesimmobilier.com





**Nous vous
souhaitons le
meilleur pour
2023...**

**22 Avenue de la Libération
POITIERS**

05 49 52 56 86

www.aimmobilier.fr

...à bientôt !





BUXEROLLES

188 820 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.90% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 00383
Classe énergie : F



EXCLUSIVITÉ BUXEROLLES, maison sur sous-sol d'environ 92 m², à rafraichir sur parcelle de 667 m². À l'étage : entrée, cuisine, salon-séjour, 2 chambres, bureau, SDB, wc. Au sous-sol : garage, chaufferie, arrière-cuisine, wc, 1 chambre. Chauffage au fioul. Logement à consommation énergétique excessive classe 'G'DPE: G (365) GES: G (115).



POITIERS

236 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 00417

Classe énergie : E



Poitiers, Limite Chilvert - Maison d'environ 98 m², en bon état, sur sous-sol semi enterré, comprenant entrée avec placard, séjour-salon avec cheminée, SDB et wc. Possibilité d'une troisième chambre au sous-sol. Garage, cellier. A l'arrière une grande terrasse. Jardin clos. L'ensemble sur une parcelle de 1200 m². Huisseries PVC. Chauffage électrique.



POITIERS

263 550 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.48% TTC
(Prix 249 800 € hors honoraires)

Réf 00386
Classe énergie : E



Poitiers, Gibauderie. Maison d'architecte, d'environ 120m² en bon état, avec garage, jardin. Au RDC, séjour-salon, cuisine, 1 chambre, SDB, wc. A l'étage, 2 chambres. Bureau. Grenier aménageable. Sous-sol, lingerie, atelier, cellier. Chauffage au gaz. Parcelle d'environ 430 m², terrasse, préau. Date de réalisation du diagnostic : 08/06/2022 DPE D.



MARNAY

351 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 335 000 € hors honoraires)

Réf 384

Classe énergie : B



Maison contemporaine de 104 m² en plain-pied au cœur de la nature, respectueuse des normes environnementales . En excellent état. Parcelle de 4 030 m². Pièce principale très lumineuse avec poêle, cuisine équipée ouverte, accès grande terrasse, 2 chambres dont une avec dressing, SDE. Arrière-cuisine, garage à vélos, réserve bois, abri auto, cave. Maison passive à faible consommation.



POITIERS

165 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 28061
Classe énergie : NC



Maison de ville de 115 m² à Poitiers sur 2 niveaux. La construction est hors d'eau et hors d'air. 4 chambres dont une au rdc et un très beau garage. La propriété est entièrement clôturée, sur une parcelle de terrain de 302 m² dans un secteur calme à proximité des commerces et transports en communs. Contacter : Thierry JOYEUX au 06 08 98 63 38.



BUXEROLLES

230 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 27493
Classe énergie : C



Maison sur sous sol de 137 m² habitable à proximité des commerces et transports en communs sur une parcelle de 560 m² comprenant 5 chambres dont 2 dans la partie sous sol. Contacter Thierry JOYEUX au 06 08 98 63 38.



BUXEROLLES

154 425 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.50% TTC
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 450
Classe énergie : NC



Charmante maison de ville de 66 m² Rdc: pièce de vie composée d'un salon séjour, cuisine am/eq séparée par un couloir en verrière, cour avec terrasse en bois puis une dépendance et cave. Etage: 2 chambres dont 1 avec rangement et sde avec wc. Aucun travaux à prévoir. Parcelle de 92 m² environ, Proximité centre bourg, bus, commerces et écoles.



POITIERS

198 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 814
Classe énergie : NC



Devenez propriétaire d'un terrain de 983 m², entièrement constructible et viabilisé dans un quartier calme et résidentiel proche des commerces. Idéalement placé aussi bien pour de l'accession à la propriété que pour un professionnel. Terrain soumis à la tva et donc récupérable pour certains professionnels. La Parcelle est divisible.



BUXEROLLES

89 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.19% TTC
(Prix 83 500 € hors honoraires)

Réf 27783
Classe énergie : NC



Magnifique terrain de 617 m² situé dans une impasse, arboré avec vue plein sud sur le coteau du porto, 16 mètres de façade, non viabilisé, eau, tout à l'égout, fibre, gaz et électricité disponible dans la rue, à 100 m d'un arrêt de bus, 5 min de la gare de Poitiers et 500 m centre ville. Etude de sol G1 disponible, libre de tout constructeur.



MONTAMISE

448 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
2.99% TTC
(Prix 435 000 € hors honoraires)



Réf 2750
Classe énergie : C



POITIERS QUARTIER MONTMIDI

451 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.20% TTC
(Prix 437 000 € hors honoraires)



Réf 2732
Classe énergie : D

Proche Forêt, maison ancienne rénovée de 168 m² + terrain de 999 m² avec piscine et dépendance, garage. Maison 1: Entrée, buanderie, séjour + mezzanine, salle à manger, cuisine équipée + cellier. Chambre avec dressing + salle d'eau. Etage : espace bureau, chambre + dressings, salle de bains, WC. Maison 2 : séjour, cuisine, salle d'eau et chambre.

Villa de 1920 avec extension sur jardin clos et sa cour. La maison se compose d'un hall d'entrée, cuisine ouverte aménagée/équipée, salle à manger sur terrasse, séjour avec cheminée. Au 1^{er} : 2 chambres avec placards, salle de bains, suite parentale avec dressing et salle d'eau. Combles aménagés : chambre avec dressing. Sous sol, cave et buanderie.



POITIERS PLATEAU

149 520 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.80% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)



Réf 2747
Classe énergie : D

MAISON SEVENTIES



ITEUIL

241 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.20% TTC
(Prix 225 000 € hors honoraires)

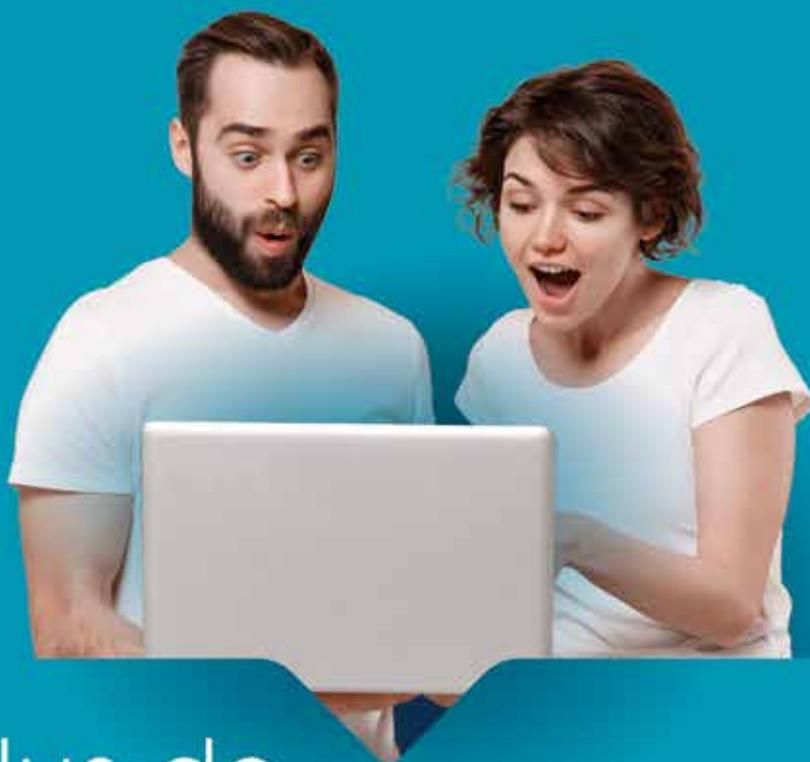


Réf 2740
Classe énergie : NC

Dans une belle résidence avec espace vert commun, un appartement 2 pièces de 50.78 m² en duplex offrant au rez-de-chaussée : entrée avec placards, séjour sur cuisine ouverte équipée/aménagée et dégagement sous escalier. Au 1^{er} étage : un palier avec chambre, dégagement sous toit et salle de bains. Possibilité d'acheter un emplacement de parking aérien.

Maison d'architecte sans vis à vis, au calme, 200 m² habitables et un beau terrain arboré de 2600 m². Entrée, wc, cuisine indépendante, salle à manger et séjour avec sa cheminée, bureau, chambre avec salle d'eau, salle d'eau, wc et 3 chambres. Sous-sol de 100 m². Maison avec beaucoup de style architectural nécessitant une rénovation. A voir !

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Plus de
10.000
annonces immobilières
vous attendent sur



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



200 PROFESSIONNELS LOCAUX DE L'IMMOBILIER FONT CONFIANCE À DANSNOSVILLES.FR

INVESTISSEMENT



POITIERS

105 500 €
Honoraires inclus charge acquéreur
7.11% TTC
(Prix 98 500 € hors honoraires)

Réf 5374
Classe énergie : E



PROCHE PLATEAU - Maison d'environ 40 m², actuellement louée. L'accès au bien se fait par le garage qui comporte la place pour 1 voiture, du stockage et 1 W.C. Au 1^{er} étage, le salon/cuisine d'environ 20 m², parquet au sol. Au 2^{ème} étage, la chambre plancher bois, velux, salle d'eau et W.C. Huisserie PVC double vitrage, chauffage électrique. 0549424141

CHARME



CHAMPIGNY EN ROCHEREAU

315 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 5385
Classe énergie : NC



Charme et volume pour cette ancienne maison entièrement rénovée de 208m². Au rdc: belle cuisine aménagée, salon ouvert sur sam, une buanderie et wc. Etage 3 jolies chambres ainsi qu'une salle d'eau, meuble double vasque, douche à l'italienne et wc. Grand terrain sur env 1400m², une terrasse et de 3 dépendances attenantes à la maison. 0549424141

À SAISIR



NEUVILLE DE POITOU

295 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5.36% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 5368
Classe énergie : C



2 maisons anciennes dont une louée sur une parcelle de 1000 m². Nombreuses dépendances (maisonnette, granges, garage de 100 m² au sol) dont certaines sont attenantes à la maison principale d'habitation. Possibilité investissement locatif. Places de parking intérieures. 0549424141

INVESTISSEMENT



NEUVILLE DE POITOU

412 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5.64% TTC
(Prix 390 000 € hors honoraires)

Réf 5381
Classe énergie : NC



En plein cœur du centre de Neuville, bel immeuble à usage locatif d'environ 225 m². Ce bien comporte: Au rez-de-chaussée: 1 local commercial de 20 m², 1 local commercial de 70 m². Au 1^{er} étage : 2 appartements d'env 40 m² et 42 m² loués. Au 2^{ème} étage: Un appartement d'env 45 m² loué. Pas de travaux à prévoir et un revenu locatif de 2300€/mois. 0549424141

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

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

Réf 5388
Classe énergie : D



Idéal primo-accédant ou investissement - Dans une résidence sécurisée avec ascenseur, au 2^{ème} étage, un appartement rénové comprenant : une entrée avec placard, un WC séparé, une salle de bains, une chambre avec placard et une cuisine aménagée et équipée, ouverte sur un séjour avec balcon. Stationnement extérieur. Charges annuel : 1149€. 0549559616

NOUVEAUTÉ



SAINT MARTIN LA PALLU

179 760 €
Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 168 000 € hors honoraires)

Réf 5387
Classe énergie : D



Posez vos valises dans cette maison récente parfaitement entretenue. Elle se compose d'une entrée avec placard, d'une cuisine ouverte sur séjour et d'un cellier. Coin nuit, un dégagement dessert deux chambres, une sde et un WC. Terrasse bien exposée de 50 m², cabane de jardin et terrain de pétanque complètent l'offre. Terrain clos de 1140 m². 0549559616

RARE



VOUNEUIL SOUS BIARD

208 650 €
Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 5386
Classe énergie : B



POUZIUX LA JARRIE - Découvrez cette maison récente, de plain pied, vous offrant de belles prestations. Elle vous offre une entrée sur une pièce de vie traversante, une cuisine ouverte, un cellier et un garage. Coin nuit : trois chambres avec placard, un WC et une salle de bains complète (douche et baignoire). Terrain clos avec terrasse. 0549559616

À SAISIR



MIGNÉ AUXANCES

288 200 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4.80% TTC
(Prix 275 000 € hors honoraires)

Réf 5364
Classe énergie : D



Maison de ville récemment rénovée vous offrant : une entrée, une cuisine ouverte sur un coin repas, un salon et un wc. Au 1^{er} étage, un dégagement desservant trois chambres, un dressing, un WC et une salle d'eau. Au second, deux chambres dont une avec salle d'eau et un WC séparé. Grande cour intérieure, dépendances, garage. 0549559616



ITEUIL

79 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.53% TTC
(Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf 3356
Classe énergie : NC



Environnement exceptionnel pour ce terrain d'une superficie de 828 m², situé dans un environnement calme, il dispose d'une vue dominante sur le centre bourg d'ITEUIL. Ce terrain offrira un cadre paisible pour votre projet de construction. Terrain non-viabilisé.



MIGNALOUX BEAUVOIR

388 500 €

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

Réf 3435
Classe énergie : D



Maison de 152 m² située dans un environnement exceptionnel au cœur d'un parc de plus d'un Hectare. Elle se compose en RDC d'une entrée, cuisine, séjour/salon, véranda de 20 m² climatisée, salle à manger, 2 CH et SDE. A l'étage, une chambre, un dressing de 12 m² et une SDB avec WC. Non attenant vous trouverez 3 garages. DISPONIBLE LE 30 AVRIL 2023.



POITIERS

107 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.25% TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 3426
Classe énergie : E



Situé en centre ville de Poitiers avec vue sur le Parc de Blossac, proche de toutes commodités, Cet appartement de Type 2 très lumineux d'environ 46 m², comprend : une entrée, un grand salon/séjour, cuisine, une grande chambre profitant du calme du côté Parc, une salle d'eau, et un WC.



POITIERS

346 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.82% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 3415
Classe énergie : E



Quartier Notre Dame, Appartement de 120 m² avec patio de 16 m² comprenant un hall d'entrée, un très beau séjour-salon de 55m² donnant sur un patio sans aucun vis à vis, cuisine entièrement équipée, 3 CH (12/12/14m²), SDB, SDE, WC. Avec cave, grand cellier et emplacement de parking sécurisé en sous-sol pour 1 à 2 véhicules. Bien rare en très bon état.



POITIERS

79 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.39% TTC
(Prix 74 400 € hors honoraires)

Réf 3400
Classe énergie : F



T 1 bis de 27 m² situé en hyper centre dans un environnement calme et agréable, donnant sur le jardin de la Copro. Il comprend une cuisine séparée, un séjour (avec la possibilité de créer une partie nuit) et 1 SDB avec WC. vendu libre. Chauffage collectif et production d'eau chaude individuelle. 101 € de charges mensuelles. 475 € de taxe foncière.



NOUAILLE MAUPERTUIS

59 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.36% TTC
(Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 3053
Classe énergie : NC



Dans un secteur calme, terrain à bâtir sur la commune de Nouaillé Maupertuis, à seulement 10 mn du CHU. Surface de 782 m². Non viabilisé, libre constructeur.



AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE
de la Fouchardière

ACHAT
VENTE
LOCATION

44, rue de la Marne - POITIERS

05 49 88 00 93

www.agence-centrale.fr

30982495100037



POITIERS

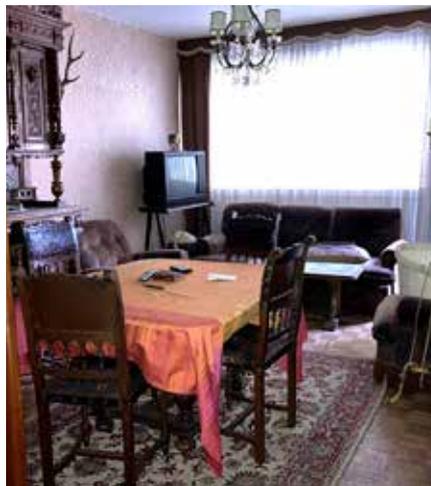
97 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 7543
Classe énergie : D



Idéal investisseur ! Dans résidence, au 1^{er} étage, un appartement T2 de 50 m² comprenant entrée avec placards, cuisine, dégagement, pièce de vie, chambre, salle d'eau et wc. Vendu loué. Charges de copropriété 983 euros/an.



POITIERS

107 500 €

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

Réf 7551
Classe énergie : F



Secteur Saint Hilaire - accès gare. Appartement à rénover comprenant entrée, pièce de vie, cuisine avec séchoir, dégagement avec placards, 2 chambres, salle de bains et wc. Cave privative. Charges de copro 3400 euros/an.



POITIERS

149 800 €

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

Réf 7553
Classe énergie : NC



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



POITIERS

284 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.19% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 7547
Classe énergie : D



Agréable et lumineuse maison de ville d'environ 100 m² comprenant entrée, double séjour, cuisine aménagée et équipée donnant sur une véranda, wc. A l'étage, palier, 2 chambres, un bureau, salle d'eau et wc. 2 places de parkings extérieurs en face de la maison.



POITIERS

263 750 €

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

Réf 7510
Classe énergie : D



POITIERS CENTRE, Dans une résidence sécurisée, au 3^e étage, appartement comprenant entrée, séjour donnant sur balcon, cuisine indépendante aménagée, deux chambres avec placard, SDB, wc. Cave et parking en sous-sol.



POITIERS

339 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.28% TTC
(Prix 322 000 € hors honoraires)

Réf 7548
Classe énergie : E



Pont Saint Cyprien. Agréable maison de ville d'environ 152 m² comprenant entrée, salon, salle à manger, cuisine aménagée, salle d'eau et wc. Au 1^{er}, palier, bureau, 2 chambres, salle d'eau et wc. Au 2nd, bureau, chambre. Cave. Véranda et atelier. Garage et jardin.

3 ÉDITIONS

et le SITE INTERNET



Dans nos villes

Mieux s'informer pour bien s'installer

Pour vous aider
dans vos
recherches
immobilières

www.dansnosvilles.fr 🔍





NIORT

78 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TAPP488641
Classe énergie : D



BEAUVOIR-SUR-NIORT

110 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TMA1131985
Classe énergie : D

NIORT - EN EXCLUSIVITE - IDÉAL INVESTISSEMENT - Appartement 2 pièces au calme.

Vente d'une maison T4 à Beauvoir-sur-Niort - Maison 4 pièces avec terrasse - PROCHE NIORT.



NIORT

85 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TAPP488276
Classe énergie : E



EXIREUIL

78 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TAPP488432
Classe énergie : D

NIORT : Appartement T3 en vente - EN BON ÉTAT GÉNÉRAL

Pour investisseur, dans charmante petite copropriété, appartement de type 3 en parfait état composé d'une entrée placard, un séjour sur un grand balcon, un couloir dessert 2 chambres sdb, wc. Parking. Le loyer annuel est de 5 841 €. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la quote-part budget prévisionnel 957,00 euros/an.

Le neuf et la construction

Vers une année charnière...



2022 aura été une année très difficile pour le secteur de la construction et de l'immobilier neuf. Une année marquée par la crise de l'énergie et des matières premières.

2023 sera-t-elle celle du rebond ? Rien n'est moins sûr...

Des vents contraires

C'est peu de dire que le secteur de l'immobilier neuf navigue actuellement dans une mer agitée. Il y a d'abord les éléments communs à l'ensemble du marché immobilier. En premier lieu, la hausse des taux d'intérêt qui réduit le pouvoir d'achat des acquéreurs et, en particulier, des primo-accédants. Mais il y a aussi le piège du taux d'usure qui exclut de l'emprunt immobilier de plus en plus de dossiers, pourtant solvables. N'oublions pas les contextes économique et diplomatique qui incitent les foyers à la prudence. Et puis, il y a des facteurs propres à la construction. Le plus important c'est, bien sûr, l'explosion des coûts de l'énergie et des matières premières, qui fait s'envoler les coûts de construction et, donc, les prix du neuf. A cela s'ajoutent les surcoûts liés à la nouvelle loi RE2020 et la hausse des prix des terrains, sous l'effet du principe de Zéro Artificialisation Nette.



Le mot du Président

« La dernière digue, la vente aux propriétaires occupants, vient elle aussi de céder. Hausse des coûts de construction, taux d'usure, inquiétude des ménages, tout contribue à éloigner les Français de l'acte d'achat d'un bien immobilier. C'est d'autant plus regrettable qu'un logement collectif neuf est sobre en énergie et répond parfaitement aux exigences de la transition écologique »

Pascal Boulanger, Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

Dans ce contexte particulièrement troublé, les ventes de maisons individuelles connaissent une chute inquiétante. Dans les secteurs pavillonnaires, les ventes avaient progressé en 2021, mettant fin à plusieurs années de baisse.

2022 sera l'année de la rechute avec, au niveau national, une baisse de plus de 17 % des ventes sur les six premiers mois de l'année. Sur douze mois, à peine plus de 7 000 maisons se sont vendues à des particuliers en lotissement en France. Un chiffre très en-deçà de la moyenne de long terme, qui est de plus de 12 000 unités.

Les mises en vente, c'est-à-dire les maisons achevées et disponibles à la vente, diminuent dans les mêmes proportions (-15,5 %). Par comparaison, en 2021 (année de rattrapage après l'année covid), elles avaient bondi de plus de 30 %.

Le secteur diffus en chute

Hors lotissement, dans ce que les professionnels appellent le secteur diffus, la situation n'est pas plus reluisante. C'est même le moins que l'on puisse dire. Le spectaculaire rebond enregistré en 2021 (+22,1 %) n'aura été qu'un feu de paille. Les ventes de maisons individuelles en secteur diffus s'écroulent de 16,8 % sur douze mois.

Preuve que le mouvement ne fait que commencer, la chute est encore plus brutale sur trois mois (-28 %). L'atterrissage 2022 pourrait se situer juste au-dessus des 100 000 unités, ce qui en ferait une des pires années depuis quinze ans. Toutes les régions connaissent la même tendance avec, cependant, quelques nuances.

En île-de-France, en PACA et en Corse, la chute est un peu moins brutale. Elle est inférieure à 20 % sur huit mois, ce qui est déjà considérable. Mais, dans d'autres régions, comme en Nouvelle-Aquitaine, elle est supérieure à la moyenne nationale et proche de 30 % sur huit mois. Une poignée de régions, dont le Centre-Val de Loire (-27,8 %), sont très proches de la moyenne nationale (-26,8 %).



Le neuf et la construction Vers une année charnière...



Le collectif souffre aussi...

Pour les maisons, on l'a vu, 2022 sera une année difficile. Qu'en est-il donc sur le segment de l'habitat collectif ? Pour rappel, les ventes avaient connu en 2020 une chute spectaculaire (-22,7 %) qui s'expliquait, bien sûr, par la crise du covid. L'année suivante, elles avaient rattrapé une partie du retard en progressant de plus de 17 %. Hélas, 2022 sera bien l'année de la rechute avec un repli de 9 points, en glissement annuel sur les six premiers mois. Les mises en vente suivent à peu près la même courbe, en baisse elles, de 9,8 %. Dans ce sillage, les stocks de logements disponibles continuent de s'appauvrir, avec une diminution de 2,6 % sur six mois, après la baisse de 4,5 % enregistrée en 2021. Il y a, en France et en moyenne, à peine 88 000 appartements neufs à vendre à un instant T, contre plus de 93 000 en 2020. Ce dernier point est particulièrement important, car il entretient la crise du secteur. Les projets sont toujours plus difficiles à concrétiser (obtention des permis de construire, rareté du foncier, entreprises du bâtiment en manque de personnel ou de matières premières...). Les programmes mettent plus de temps à sortir et ils coûtent plus cher, ce qui entraîne une contraction de l'offre et une hausse des prix de vente. Parallèlement, les acquéreurs ont plus de mal à avoir accès au crédit immobilier et ont perdu du pouvoir d'achat. Découragés, en plus, par le contexte économique et politique, ils sont nombreux à remettre leur projet à des jours meilleurs.

Permis de construire : attention au trompe-l'œil

Le niveau des autorisations de permis de construire et des mises en chantier, sont des indicateurs de ce que sera l'offre en logements neufs dans les mois à venir. De ce point de vue, les données disponibles sont un peu en trompe-l'œil. Les autorisations de construction progressent nettement depuis le début de l'année 2022 (+17,5 %), surtout pour les logements collectifs (+31 %). Mais cela est dû, en premier lieu, au fait que de nombreuses demandes de permis de construire ont été déposées avant la fin 2021, en anticipation des normes RE2020. Ce sont ces dossiers que l'on retrouve aujourd'hui. Mais, dans le même temps, les mises en chantier, elles, diminuent assez nettement, surtout dans le collectif (-12 % sur trois mois). Cela, comme on l'a dit, à cause de l'envolée des coûts de construction et des difficultés du secteur du bâtiment.

Pour les maisons individuelles, les demandes d'autorisation sont déjà en forte baisse (-20,4 % sur trois mois) et, fort logiquement, les mises en chantier devraient suivre la même courbe dans les mois qui viennent.



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

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

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



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

Tension en Nouvelle-Aquitaine

Plusieurs villes de la région Nouvelle-Aquitaine figurent régulièrement dans les palmarès des villes où il fait bon investir dans l'immobilier. A Poitiers, par exemple, selon la FNAIM (baromètre d'octobre 2022), le rendement locatif est de 5,9 %. Le prix moyen au m² s'élève à 2 300 € pour un loyer moyen de 11,6 €/m². Niort affiche des rendements similaires (6 %), mais avec une mise de départ plus modeste, puisque le prix au m² moyen est à peine supérieur à 2 000 €. Encore faut-il, pour tenter l'aventure de l'investissement immobilier, trouver un bien à acheter. Et c'est là que le bât blesse. Selon la Fédération de la Promotion Immobilière (FPI), les mises en ventes de logements neufs sont en baisse de 34 % sur la région au troisième trimestre 2022 par rapport à la même période en 2021. Les réservations nettes sont également en baisse de 24 %, que ce soit pour les investisseurs (-27 %) que pour les propriétaires occupants (-22 %). Logiquement, les stocks sont, eux-aussi, en baisse de 13 % en moyenne sur l'ensemble de la région, avec moins de 5 000 logements disponibles à la fin de troisième trimestre 2022. Cela représente moins de dix mois de stocks. Quant aux prix moyens, ils sont en hausse de 10,4 % sur la région par rapport à 2021. Ils s'établissent à 4 790 € en moyenne au troisième trimestre 2022.



Et pour **2023?**

En 2022, les éléments d'un vrai blocage de l'immobilier neuf se sont mis en place. Dans un récent communiqué, la Fédération Française du Bâtiment (FFB-Pôle Habitat) insistait sur quatre axes prioritaires pour 2023, pour sortir de cette situation : « soutenir les opérateurs, desserrer les contraintes en matière de financement des acquéreurs, relancer l'accession à la propriété et notamment la primo-accession, et redonner confiance et envie aux investisseurs particuliers. »

Le Centre n'a plus de stock...



Si l'on s'en tient aux rendements locatifs, il fait bon investir en région Centre-Val de Loire. Une ville comme Tours, par exemple, en dépit d'un prix moyen au mètre carré élevé (3 186 €, selon le baromètre FNAIM d'octobre 2022), affiche un rendement de l'ordre de 5 %. On est sur les mêmes tendances dans une ville comme Blois, mais avec un ticket d'entrée inférieur, puisque les prix au mètre carré y sont moins élevés (entre 2 000 et 2 500 €). A Châteauroux, où les prix sont encore un peu en-dessous et où le marché locatif est tendu, on peut même espérer encore mieux. Petite particularité régionale, les mises en vente sont en progression de 18 % en Centre-Val de Loire par rapport à 2021, avec 376 lancements commerciaux sur douze mois. Mais cela cache de fortes disparités départementales, puisque la métropole de Tours, par exemple, enregistre,

elle, une très forte chute (-68 % !). Et, si l'on se réfère à 2019, la baisse est générale, à hauteur de 37 %. Les réservations baissent également au troisième trimestre 2022, de 22 % par rapport à 2021. Cela concerne surtout les investisseurs (-30 %), mais aussi les particuliers occupants (-8 %). Les stocks sont au plus bas, avec 1 631 logements disponibles à la fin du troisième trimestre 2022, ce qui représente moins de huit mois de stock. Quant aux prix, ils sont comme partout en hausse (+8,9 %) et s'établissent, en moyenne régionale, à 3 969 €. C'est un peu plus dans la métropole tourangelle : 4 126 €/m² (+7,6%).

Anjou, à deux vitesses

A Angers, les rendements locatifs commencent à baisser, plombés par des prix de l'immobilier qui ont connu une vraie course folle depuis deux ans. Ils sont aujourd'hui, selon la FNAIM, de l'ordre de 4,3 %, avec un prix moyen au mètre carré de 3 340 €. Les investisseurs auront tout intérêt à regarder du côté de Cholet, par exemple, où les prix sont plus modérés (2 124 €/m² en moyenne) et les rendements meilleurs (autour de 6 %). Saumur, également, est une ville attractive, entre Atlantique et Touraine et portée par un patrimoine historique et naturel de premier plan.

Dans votre prochain magazine :
ACHETER DANS LE NEUF, EN 2023, EST-CE ENCORE POSSIBLE ?

Pour la 3ème Année
consécutive,
EX'IM a été élue
Meilleure Enseigne

ex'im

PALMARÈS FRANCE

Capital

MEILLEURE
ENSEIGNE

QUALITÉ DE SERVICE

"Désignant l'excellence"

2023

avec statista

EX'IM Poitiers
99 Bis Avenue de la Libération
Poitiers
05 49 57 07 07
www.exim-diags.fr

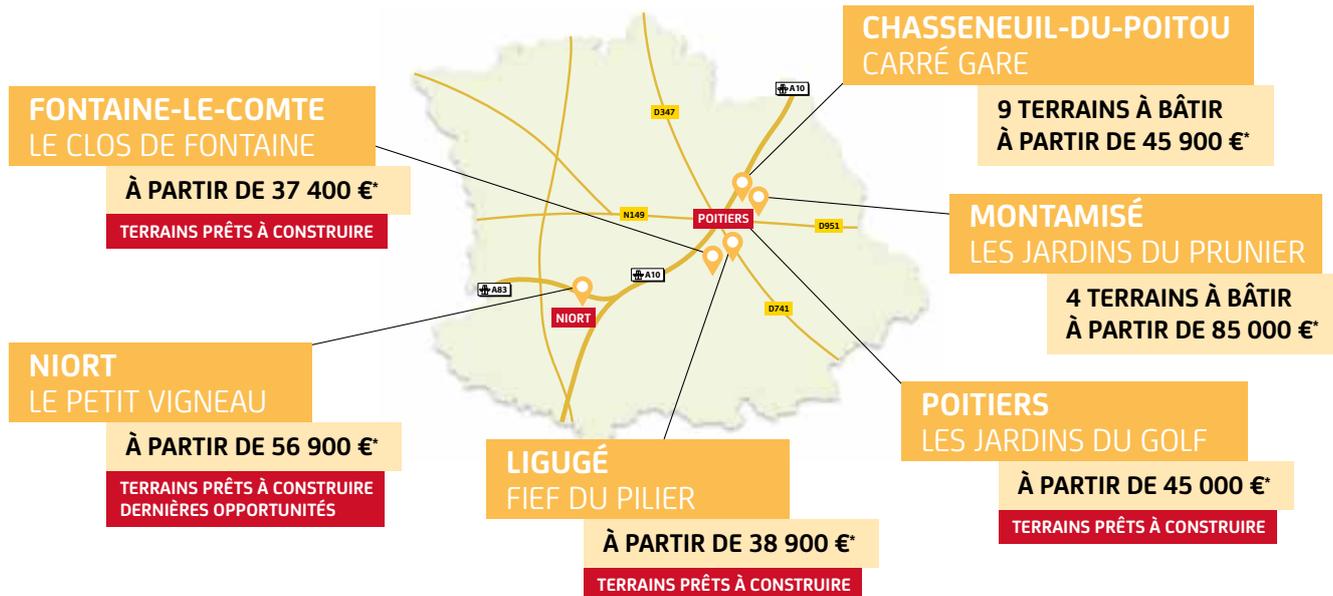
Retrouvez-nous
sur notre site
internet



Scannez-moi !

DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR

VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS DANS VOTRE RÉGION



nexity.fr

05 67 92 92 92

Prix d'un appel local

21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

SNC Foncier Conseil - RCS Paris 732 014 964 - 19, rue de Vienne - 75801 Paris Cedex 08
* Dans la limite des stocks disponibles

Découvrez notre offre
de terrains à bâtir

Du 1^{er} novembre au 18 décembre,
FRAIS DE NOTAIRE OFFERTS**
+ REMISE JUSQU'À 4 000 €*
** Voir conditions sur <http://offres.nexity.fr>

Achetez votre terrain aujourd'hui,
CONSTRUISEZ VOTRE MAISON
DEMAIN !



nexity

La vie ensemble



PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



74 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 70 000 € hors honoraires)



POITIERS - AXE CENTRE-VILLE/FACS

Dans une résidence sécurisée, au rez-de-chaussée sur jardin, studio (21,92 m² Loi CARREZ). Entrée, séjour avec cuisinette, salle d'eau avec wc. Un emplacement de stationnement. Actuellement loué 330 € + provision de sur charges de 20 €. Bien soumis au régime de la copropriété. La copropriété est composée de 62 lots principaux. Classe énergie : E. Réf 3795

309 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 295 000 € hors honoraires)



SECTEUR VIVONNE

Maison contemporaine, au calme, comprenant : Entrée avec placard et vestiaire, salon avec cheminée insert, cuisine aménagée et équipée ouverte sur la salle à manger, dégagement, wc, lingerie, salle de bains et douche, 2 chambres, chambre avec dressing. Spacieux garage. Terrasse plein Sud. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 1 513 m² environ. Classe énergie : B. Réf 3808

219 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.52% TTC (Prix 210 000 € hors honoraires)



BUXEROLLES

Maison (123 m² habitable), située dans une rue calme avec possibilité de rejoindre les commodités à pied, comprenant : Entrée, séjour avec cheminée, cuisine, 3 chambres, salle de bains, wc. Au rez-de-jardin : 2 pièces, salle d'eau avec wc, atelier, chaufferie, garage (34 m²). L'ensemble sur un terrain arboré d'une superficie de 678 m² environ. Classe énergie : E. Réf 3781

577 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 550 000 € hors honoraires)



POITIERS

Belles prestations. Maison comprenant : Pièce de vie - cuisine, cellier-buanderie, bureau. Deux espaces nuits distincts : 2 chambres, salle d'eau et wc / suite parentale (chambre, dressing, wc et salle de bains et douche). Garage et carport. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 1 577 m² environ, agrémenté d'une piscine chauffée et d'un jacuzzi. Classe énergie : B. Réf 3797

140 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.48% TTC (Prix 134 000 € hors honoraires)



ITEUIL

A seulement quelques minutes à pied de l'école, des commerces etc.. Maison comprenant au rez-de-chaussée : Entrée, chaufferie, pièce non aménagée et spacieux garage. A l'étage : Palier, cuisine séparée pouvant recevoir un espace repas, séjour, 3 chambres, salle d'eau, wc. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 624 m² environ. TRAVAUX A PREVOIR. Classe énergie : E. Réf 3762

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



MIGNE AUXANCES

Proche des écoles et des commodités, maison comprenant au rez-de-chaussée surélevée : Entrée, ensemble cuisine aménagée et équipée, séjour, 3 chambres dont une avec placard, wc, salle de bains. Au rez-de-jardin : buanderie-lingerie, garage, atelier et espace chaufferie. Terrasse et jardin arboré. Terrain d'une superficie de 847 m². Travaux à prévoir. Classe énergie : F. Réf 3796