

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°353 MARS 2023

Investissement  
locatif  
*Partez sur de  
bonnes bases !*

Vendeur,  
acquéreur  
*Comment réussir  
une visite et sécuriser  
la transaction ?*

Parole d'expert  
*par Edouard  
Desvignes*





*Citya Sogexfo* Notre sélection de biens à vendre : [sogexfo.contact@citya.co](mailto:sogexfo.contact@citya.co)

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



**18 500 €** TPAR103426

**POITIERS** - BOX PARKING CENTRE VILLE DE POITIERS - Secteur CARNOT vendu loué 75.01€ / mois.



**IDEAL INVESTISSEUR**

**66 700 €** TAPP481755

**CHATELLERAULT** - Appartement de 2 pièces de 47,15 m<sup>2</sup> avec une pièce de vie donnant sur un balcon, une cuisine, une chambre avec placard et une salle de bains. vendu loué 427,84€ / mois charges comprises. Place de parking privative. Classe energie : D 218 kwh/m<sup>2</sup> GES 6 kgCo2/m<sup>2</sup>.an. Charges de copropriété annuelles :810 €.105 lots.



**IDEAL PREMIER ACHAT**

**77 800 €** TAPP495934

## CHATELLERAULT

Appartement T3 refait à neuf de 3 pièces de 60,54 m<sup>2</sup> dans le centre ville. Comprenant une entrée, deux chambres avec placard, une belle pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte, une salle de bains et WC. Classe energie : E. Charges de copropriété annuelles : 1 400 €. 20 lots



**130 800 €** TAPP495276

**VOUNEUIL SOUS BIARD** - Appartement de 2 pièces de 48,41 m<sup>2</sup> libre comprenant une chambre, une cuisine aménagée, une salle d'eau et une terrasse. une place de parking. Il se situe dans un immeuble semi-récents. Il est en bon état général. Classe energie : C 119 kwh/m<sup>2</sup> GES 22 kgCo2/m<sup>2</sup>.an. Charges de copropriété annuelles :366 €. 11 lots.



**IDEALEMENT SITUÉ**

**142 135 €** TAPP493262

**BUXEROLLES** - Appartement de 3 pièces de 67,37 m<sup>2</sup> libre en bon état général dispose de deux chambres, une cuisine aménagée et d'une salle de bains,un balcon et une place de parking. Il est en très bon état général. Classe energie : D 233 kwh/m<sup>2</sup> GES 7 kgCo2/m<sup>2</sup>.an. Charges de copropriété annuelles :1 319 €.5 lots.

## SAINT JULIEN L'ARS

Maison de 5 pièces de 103,79 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1 058 m<sup>2</sup> proposant un séjour, quatre chambres, une cuisine indépendante, une salle d'eau et des toilettes. A rénover. Classe energie : F



**187 250 €** TMAI132445

# POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



## POITIERS

Maison de 4 pièces de 125 m<sup>2</sup> en bon état général libre comprenant trois chambres, une cuisine aménagée, une salle de bains, deux toilettes, une terrasse et garage. Classe energie : C



CHATELLERAULT - Appartement de 2 pièces de 46,89 m<sup>2</sup> en bon état général comprenant une chambre, d'une kitchenette, d'une salle d'eau et une place de parking. Loué : 388,05 € Classe energie : D 183 kWh/m<sup>2</sup> GES 5 kgCo2/m<sup>2</sup>.an. Charges de copropriété annuelles : 900 €. 264 lots.



VOUNEUIL SOUS BIARD - appartement libre de 3 pièces de 65,05 m<sup>2</sup> avec deux chambres, une cuisine américaine aménagée, une salle de bains, parking, une terrasse et un jardin. Charges de copropriété annuelles : 543 €. 14 lots. Classe energie : C 93 kWh/m<sup>2</sup> GES 17 kgCo2/m<sup>2</sup>.an



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

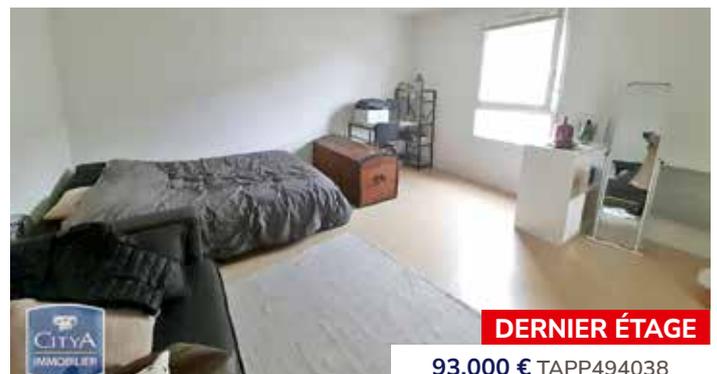
16 rue Henri Petonnet à Poitiers - **05 49 41 19 96**

## POITIERS

Appartement de 49,21 m<sup>2</sup> avec balcon. Cet appartement offre un séjour, une chambre, une cuisine indépendante et une salle de bains. Il bénéficie également d'une cave et d'une place de parking. Charges de copropriétés annuelle : 916€. Nombre de lot : 18. DPE : F 337kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : B 10kgco2/m<sup>2</sup>.an. Info risques sur le site : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



POITIERS - Exclusivité - Campus de Poitiers - Appartement avec balcon de 24,19 m<sup>2</sup>. Il inclut un séjour avec kitchenette et une salle de bains. En annexe, une place de parking. Charges de copropriétés annuelle : 432€. Nombre de lot : 54. DPE : E 324kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : C 15kgco2/m<sup>2</sup>.an. Info risques sur le site : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



POITIERS - Appartement vendu occupé de 30,41 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage. Cet appartement comporte une pièce principale, une kitchenette et une salle de bains. Très bon état général. Charges de copropriétés annuelle : 548€. Nombre de lot : 49. DPE : F 355kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : C 11kgco2/m<sup>2</sup>.an. Info risques sur le site : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

# sommaire

MARS 2023

## Ancien

**Vendeur, acquéreur**  
Comment réussir une visite  
et sécuriser la transaction ?



## À consulter

**les annonces**  
des agences immobilières

9 Vienne / Deux-Sèvres

## Parole d'expert

12 par Edouard Desvignes

## Publi-reportage

19 Alizé Contrôles et  
Diagnostics immobiliers

## Neuf

**Investissement locatif**  
Partez sur de bonnes bases !



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°353 du 07 mars au 03 avril 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



### FONTAINE LE COMTE

Belle maison d'habitation indépendante de 2008 en excellent état de 150 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux ; terrain clos de 620 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis avec piscine couverte (dôme). De plain-pied : salon-séjour et cuisine équipée 53 m<sup>2</sup>, arrière-cuisine aménagée 16 m<sup>2</sup>, wc, grande suite parentale (chambre, salle d'eau, dressing aménagé) de 30 m<sup>2</sup>. A l'étage : palier, 3 chambres avec placards, wc, salle d'eau. Garage double 30 m<sup>2</sup> attenant ; abri de jardin. Terrasses sur l'avant et l'arrière. A NE PAS MANQUER !

Classe énergie : C Réf 3896

**399 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 3.91% TTC  
(Prix 384 000 € hors honoraires)

## COUP DE COEUR



### SAINT BENOIT

Maison ancienne de 180 m<sup>2</sup> rénovée en 2013. Entrée (placards), bureau, buanderie, cuisine équipée 14 m<sup>2</sup> semi-ouverte, grand salon-séjour de 46 m<sup>2</sup>, wc. A l'étage : 4 belles et très grandes chambres, 3 salles d'eau, wc. Préau 2 voitures 25 m<sup>2</sup> et dépendance de 25 m<sup>2</sup> (aménageable au besoin). Cave enterrée. Grande terrasse sans vis à vis. Isolation par l'extérieure, panneaux solaires, belle exposition. Terrain arboré de 1600 m<sup>2</sup> avec vue dégagée. A NE PAS MANQUER !

Classe énergie : C Réf 3899

**462 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 440 000 € hors honoraires)

## COUP DE COEUR



### BUXEROLLES

AGRÉABLE MAISON de 185 m<sup>2</sup> habitables en très bon état comprenant : Entrée avec placards, lumineux salon-séjour de 40 m<sup>2</sup> (cheminée), cuisine équipée, 2 chambres (ou bureau), salle d'eau et WC. A l'étage : 4 chambres dont une suite parentale (salle d'eau + dressing), salle de bains et WC. Pour les aspects pratiques : un atelier chauffé de 20 m<sup>2</sup> (ancien garage) et une buanderie avec chaufferie gaz. Tout à l'égout. Joli jardin clos, arboré et paysagé de 990 m<sup>2</sup> avec terrasse sans aucun vis-à-vis.

Classe énergie : D Réf 3894

**397 700 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.66% TTC  
(Prix 380 000 € hors honoraires)

## COUP DE COEUR



### POITIERS, LECLERC

Proche écoles, bus et commerces, joli pavillon en très bon état de 124 m<sup>2</sup> habitables de plain-pied : Entrée, salon-séjour avec poêles à granulés donnant sur belle véranda (climatisée), cuisine équipée, bureau ou chambre (8,50m<sup>2</sup>), salle d'eau récente et wc séparé. A l'étage : partie nuit avec 3 chambres (placards), salle de bains et wc séparé. Garage. Chauffage fuel + poêle granulés. Isolation des combles refaite. Vous bénéficierez d'un jardin clos (abri et barbecue) avec exposition SUD.

Classe énergie : D Réf 3903

**258 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 3.20% TTC  
(Prix 250 000 € 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)

2, rue Pierre Gendraut - SAINT-BENOIT - Bourg

**05 49 00 26 96**

**NOUVEAU SITE**

[www.labell-immobilier.com](http://www.labell-immobilier.com)





# Vendeur, acquéreur

## Comment réussir une visite et sécuriser la transaction ?



**Toutes les transactions qui se concluent devant un notaire, ont commencé par une simple visite. Un moment crucial, à ne pas rater, ni pour le vendeur ni pour l'acquéreur.**

### Deux minutes décisives

Le moment de la visite est, naturellement, capital dans le processus de vente d'un bien immobilier. Et, bien souvent, l'avis du potentiel acheteur ou sa décision de faire une offre pour l'acquisition du bien, se fait sur quelques détails et, le plus souvent, dans les premières minutes de la visite.

Il faut donc savoir mettre tous les atouts de son côté pour mettre en valeur les qualités de son logement et, sans les dissimuler, rendre acceptables les éléments moins vendeurs. Et, donc, une visite, cela se prépare et cela se conduit selon un scénario bien défini à l'avance.



## Rangez !

*Le désordre, c'est l'ennemi numéro 01 de la vente immobilière. Dans un espace encombré, il est impossible de se rendre compte des volumes.*

*L'accumulation d'objets, partout dans la pièce, bloque le regard et empêche l'acquéreur de se projeter. Les fonctions possibles des pièces deviennent totalement illisibles. Et, en plus, cela renvoie un message très négatif.*

*Pour faire simple, dans l'esprit de l'acquéreur, une maison mal rangée, c'est une maison mal entretenue.*

Pour commencer, cela peut paraître évident, mais il n'est jamais inutile de le rappeler, lorsque la porte s'ouvre pour une visite commerciale, il faut absolument avoir réglé tous les petits détails qui relèvent de l'entretien quotidien. Une prise électrique sortie de son emplacement, une applique décollée du mur, une fissure apparente, tout cela peut se concevoir dans une maison que l'on habite. Ce sont des petits travaux que l'on a tous tendance à reporter à plus tard. Mais, ce sont des éléments qui ne sont pas acceptables lors d'une visite. Car, en découvrant la prise hors de son socle ou le mur abîmé, l'acheteur va se dire que le propriétaire n'entretient pas correctement son logement. Et, de façon souvent inconsciente, il risque de projeter ces petites imperfections sur l'ensemble de la maison. Si le vendeur ne prend pas le temps de réparer une prise électrique, qu'en est-il de la toiture ?

Au-delà de ces conseils de bon sens, il peut être judicieux, également, d'investir dans un peu de décoration. Le moment de la vente de son bien est, contrairement à ce que l'on pourrait imaginer a priori, la bonne occasion pour repeindre un mur ou relooker une cuisine trop datée.

## Chez vous, ce n'est pas chez eux !

Et, bien sûr, comme une célèbre émission de télévision ne cesse de le répéter, il ne faut pas hésiter à dépersonnaliser la décoration de votre intérieur. Exit les collections insolites et envahissantes, doucement sur les photos de familles, les affiches de vos films cultes et autres curiosités dont nous envahissons souvent nos intérieurs. Le but, c'est que les acheteurs puissent se projeter dans le bien qu'ils visitent, c'est-à-dire qu'ils s'imaginent vivre entre ces murs. Et, pour cela, la personnalité des occupants actuels ne doit pas être trop présente. garage ou d'un parking situés à moins d'un kilomètre, d'une chambre de bonnes, d'un morceau de terrain, d'une cave) est exonérée elle aussi, à condition qu'elle intervienne simultanément. Cela veut dire que cette dépendance doit impérativement être vendue en même temps que la résidence principale pour ne pas être taxée.



## Vendeur, acquéreur

Comment réussir une visite et sécuriser la transaction ?



### *Futurs acheteurs, lors de vos visites, voici les éléments à ne surtout pas négliger !*

1. L'environnement - Eh oui, la visite commence... avant la visite. Un tour du quartier s'impose pour en sentir l'ambiance, repérer les éventuels travaux à venir, repérer le chemin de l'école, les transports, les commerces... Et puis, il y a l'environnement immédiat : où sont les voisins, dans quels types de logement ?

2. Les parties communes - Dans le cas d'une copropriété, c'est un point essentiel, que l'on a souvent tendance à négliger. Quel est leur état ? Comment sont-elles organisées ? Quels sont les services et les installations mises en commun (garage à vélo, local poubelle, rangement pour poussette...)

3. Les fondamentaux - Parmi les éléments réellement essentiels il y a, bien sûr, la qualité de l'isolation. Dans chaque pièce, il faut vérifier la qualité du vitrage, le bon fonctionnement des fenêtres, la ventilation. Dans le même ordre d'idée, gros point de vigilance sur le chauffage. Quelle est l'énergie utilisée ? De quand date la chaudière ? Dans quel état se trouve la plomberie. Pour cela, il faut mettre en marche les radiateurs (même en été) et tester l'intégralité des robinets et des évacuations. Enfin, on vérifie l'état de la toiture en demandant à s'en approcher le plus possible. Et, pour les murs, le regard doit détecter la moindre trace d'humidité. Passer la main permet de savoir s'il s'agit de placoplâtre, de briques ou de béton.



4. Plan et orientation - Les occupants d'un logement sont accoutumés à sa disposition. Ils l'ont peut-être même voulue ainsi. N'hésitez pas à vous mettre en situation dans ce nouvel espace. Tester le trajet entre le salon et la chambre de l'enfant, entre la cuisine et la salle à manger. Vérifiez les vues (et les éventuels vis-à-vis) dans toutes les pièces et faites-vous bien préciser les orientations. Avec un salon au nord, pas facile de profiter de la lumière au cours de la journée...

5. Points particuliers - Les sanitaires et les pièces d'eau doivent faire l'objet d'un examen attentif. Sont-ils en bon état ? Bien entretenus ? Bien ventilés ? Pour s'en assurer, il faut ouvrir la douche, tester l'arrivée d'eau chaude. Idem pour l'installation électrique. Sans être électricien, un regard sur le panneau électrique s'impose. Son aspect moderne ou vieillot en dit beaucoup sur l'ensemble de l'installation. Regardez aussi si les prises électriques sont en nombre suffisant dans toutes les pièces. Durant toute la visite, n'oubliez pas de baisser les yeux pour détailler la nature et l'état des sols.



### POITIERS EST

Située à seulement 15 km de POITIERS, Maison de Maître XIX<sup>e</sup> à rénover située entre Poitiers et Chauvigny. Complétée par ses communs composés de 2 bâtiments et petits toits. L'ensemble sur parc de 1,41 hectare planté et clos.

402 800 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9636PO  
Classe énergie : F



**MERCURE**  
GROUPE 1936

**Propriétés  
d'Excellence**

Founding Member of

**Forbes**  
GLOBAL PROPERTIES



### COUHÉ

Bel ensemble immobilier composé d'une maison principale sur 2 niveaux, d'environ 300m<sup>2</sup>, avec cheminée, poutres apparentes et volets intérieurs (7 chbres dont une en RDC avec salle d'eau). Chaudière neuve avec ballon indépendant. Maison d'amis d'environ 110m<sup>2</sup> (2 chambres, 1 salle d'eau) ; Chaudière neuve à condensation. Plusieurs dépendances, tennis. Charme et calme.

413 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(Prix 390 000 € hors honoraires)

Réf 9635PO  
Classe énergie : NC



### CHATELLERAULT

HYPERCENTRE CHATELLERAULT. Beau projet d'aménagement pour ce local de 200 m<sup>2</sup> environ pouvant être à usage de loft ou commerce. Tous services et commerces en ouvrant la porte...

193 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9644PO  
Classe énergie : NC



### POITIERS

Proche place A.LEPETIT. Local commercial loué de 44 m<sup>2</sup> comprenant un espace d'accueil, bureau, sanitaire, débarras. Date d'effet du bail : 15 novembre 2017. Loyer : 328 euros HC. Taxe foncière charge bailleur (à l'exception de TEOM). Chauffage individuel électrique.

65 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 8.33% TTC  
(Prix 60 000 € hors honoraires)

Réf 9634PO  
Classe énergie : G



### A 10 MIN DE NIORT

Propriété de campagne de 424 m<sup>2</sup> entièrement restaurée, en pierres apparentes, à proximité de tous services. Très beau séjour de 125 m<sup>2</sup> avec cheminée, lingerie, 3 chambres avec salles d'eau dont une suite parentale, salle de sport, et au 2<sup>e</sup> étage, un loft de 60 m<sup>2</sup> environ. Belle cave voûtée. Nombreuses dépendances (546 m<sup>2</sup>). Chauffage géothermique. Le tout sur un terrain clos et arboré d'1,29 hectare

Prix sur demande  
Réf 9465PO  
Classe énergie : D

GROUPE – MERCURE.FR

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



AGIR POUR LE LOGEMENT



**A VISITER**

### SAINT MAIXENT L'ECOLE

En coeur de ville avec tous commerces et écoles, belle demeure bourgeoise du XVIII<sup>e</sup> de 332 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain arboré de 420 m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup>. Terrasse.

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

Réf 9584PO  
Classe énergie : D

SIREN 389831884

### Avant la vente

Avant de mettre son bien en vente, le propriétaire doit constituer un dossier de diagnostic technique. Ce dossier peut contenir jusqu'à neuf diagnostics différents. Le plus connu, c'est évidemment le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), qui mesure ses performances en termes d'isolation et de production d'énergie. Comme on le sait, ce diagnostic est très important, notamment pour la mise en location du bien, puisque les passoires énergétiques ne pourront bientôt plus être mises en location. A cela s'ajoute un diagnostic d'état des risques et pollution (ERP) qui informe de la pollution éventuelle des sols. Le diagnostic termites est demandé dans les zones infestées. Les diagnostics électricité et gaz sont obligatoires pour les logements de plus de 15 ans. Le diagnostic plomb s'applique pour les biens construits avant 1949 et l'amiante avant-vente pour les bâtiments construits avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

A tout cela peut s'ajouter un diagnostic sur la présence éventuelle de mэрule en zone délimitée par arrêté préfectoral et un contrôle des installations d'assainissement non collectif pour les maisons qui ne sont pas raccordées au réseau public de collecte des eaux usées.



### Un parcours

En mettant son bien en valeur lors de la visite, le vendeur a plus de chance de vendre rapidement son bien. En vérifiant dans le détail la qualité du logement qu'il achète, l'acquéreur s'assure de la réussite de son projet de vie. Une satisfaction mutuelle qui sera inscrite, en termes juridiques, dans l'acte qui finira par officialiser la transaction.



### Les documents liés à la vente

Le propriétaire se doit également de présenter une série de documents administratifs, qui doivent être remis à l'acquéreur et au notaire. Cela comprend le titre de propriété du bien, naturellement, les plans complets du bâtiment, le dernier avis d'imposition, la dernière taxe foncière (si le propriétaire y était encore assujéti), la dernière taxe d'habitation et, si le cas se présente, les documents concernant les travaux effectués dans le bien, l'attestation dommage-ouvrage si la construction a moins de dix ans, le permis de construire, les documents liés au prêt immobilier et ceux concernant les éventuelles servitudes de la propriété.

### Du compromis à l'acte authentique

Viennent ensuite les documents organisant la vente en elle-même. Tout commence avec le compromis de vente.

Ce document engage à la fois le vendeur et l'acquéreur qui ne peuvent se dédire que sous certaines conditions très précises et définies à l'avance. Il peut être signé devant notaire ou sous seing privé. Si l'acheteur n'est pas sûr d'acheter, mais que le vendeur veut bien vendre, on peut signer une promesse de vente, qui fonctionne un peu comme une option mise sur un bien pour une période déterminée. Ces documents doivent contenir les informations concernant le bien (sa situation, sa superficie, son origine, sa description...). Naturellement, le compromis comme la promesse de vente contiennent également tous les éléments issus de la négociation : le prix de vente et les modalités de paiement, le montant des honoraires, la date de disponibilité du bien et la durée de validité de l'accord, ainsi que les modalités de rétractation. S'il existe des clauses suspensives particulières, elles doivent y être inscrites.

L'acte de vente définitif reprend l'ensemble de ces éléments et tous les diagnostics et documents administratifs obligatoires. Ce document ultime, qui va officiellement transférer la propriété du bien doit être signé devant notaire. Il reprend l'intégralité de ce qui concerne la vente, de la provenance des fonds à l'origine de la propriété et le notaire est le garant de leur authenticité.

Dans votre prochain magazine : MaPrimRenov et Eco-PTZ : ces aides environnementales sont-elles vraiment efficaces ?

# AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE *de la Foucardière*



30982495100037

SYNDIC DE COPROPRIETE - GESTION - LOCATION - TRANSACTION



## POITIERS

**795 000 €**

Poitiers Plateau, maison rénovée de 260 m<sup>2</sup> hab comprenant entrée, salon, salle à manger, cuisine aménagée et équipée, arrière cuisine, buanderie, wc. Aux étages, 7 chambres, 4 SDE, wc. Grenier. Jardin. Cave...

Honoraires inclus charge acquéreur **4.61% TTC** (Prix 760 000 € hors honoraires)

Réf 7582 **Classe énergie : D**

## POITIERS

**247 925 €**



Ce bel appartement rénové avec goût d'environ 120m<sup>2</sup> comprend: entrée avec placard, salon/sam, cuisine ouverte sur la pièce de vie, 3 chambres avec placards, SDB, wc, loggia et balcons. Résidence avec gardien et piscine. Parking et cave

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.50% TTC**

(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 7575 **Classe énergie : D**

## POITIERS

**397 700 €**



POITIERS PLATEAU, En plein centre de Poitiers un ensemble immobilier offrant actuellement des bureaux, un appartement à aménager de 120 m<sup>2</sup> hab. donnant sur terrasse sans vis à vis. Garage 4/5 voitures. Cave.

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.49% TTC**

(Prix 377 000 € hors honoraires)

Réf 7215 **Classe énergie : NC**

## SAINT BENOIT

**311 200 €**



Maison neuve de plain pied de 145 m<sup>2</sup> comprenant : entrée, grand séjour avec cuisine ouverte, cellier, wc séparé, 5 chambres, 2 SDE dont une avec wc.

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.49% TTC**

(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf 7570 **Classe énergie : A**

## BONNEUIL MATOURS

**199 000 €**



SUR LA PLACE DE BONNEUIL MATOURS, maison pleine de charme de 175 m<sup>2</sup> hab, comprenant au 1<sup>er</sup> étage salon, salle à manger, cuisine, 2 chambres avec SDB, wc. Au 2<sup>ème</sup> étage espace bureau. Cave. Au RdC local commercial, cour et garage loué.

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.85% TTC**

(Prix 188 000 € hors honoraires)

Réf 7459 **Classe énergie : E**



## POITIERS

**598 000 €**

Place de la Liberté, maison de 220 m<sup>2</sup> avec jardin et cour. Entrée, salon, SAM, cuisine aménagée, lingerie, wc. Aux étages 6 chambres, 2 SDE, wc. DPE : C. Ref 7586. Prix 598 000 FAI Possibilité d'acquérir un Garage (30 000 €)

Honoraires inclus charge acquéreur **5.26% TTC** (Prix 570 000 € hors honoraires)

Réf 7586 **Classe énergie : C**

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*



## PAROLE D'EXPERT

par Edouard Desvignes

# Passer par une agence, tout le monde y gagne !

### *Pourquoi passer par une agence pour vendre son bien ?*

En premier lieu, cela permet de bénéficier de moyens de communication pour offrir une meilleure visibilité à son bien. Cela peut passer par la vitrine de l'agence, mais aussi par les sites d'annonces spécialisés et la presse immobilière, qui ne sont accessibles qu'aux professionnels. En passant par une agence, le vendeur profite aussi de sa base de données de clients.

Au niveau de la partie commerciale et juridique, c'est également un avantage. Un agent immobilier est formé et au fait de l'actualité de son domaine. Certaines agences sont, par exemple, en mesure de rédiger les compromis de vente.

L'agence organise les visites avec des clients qualifiés qui ont déjà réalisé une étude auprès de leur partenaire bancaire. Tout cela représente un gain de temps et d'efficacité considérable.

### *Et pour un acheteur, y a-t-il un intérêt ?*

Bien sûr ! Et, d'abord, la possibilité d'avoir accès à des biens en avant-première, avant même qu'ils soient mis sur le marché, en qualité de client de l'agence. C'est un avantage énorme, surtout quand les offres sont rares. Les agences signent régulièrement de nouveaux mandats de vente et c'est une manne d'offres potentielles. Et, là aussi, il y a l'aspect juridique. Par exemple, quand il s'agit d'une vente dans une copropriété, l'agence fournit tous les documents nécessaires.

Enfin, un agent immobilier est aussi le garde-fou du marché. Il fait l'intermédiaire et protège



les intérêts des deux parties, du vendeur comme de l'acheteur. C'est pour cela que la notion de confiance est essentielle.

### *Ce rôle d'intermédiaire, il est au cœur du métier...*

Tout à fait. Trouver le bon compromis, notamment en termes de prix, c'est le métier du négociateur immobilier. Le but, c'est que toutes les parties soient satisfaites à la fin. Les agents immobiliers sont les mieux placés pour donner un avis de valeur et faire converger tout le monde vers un prix juste. Le rôle du professionnel est de s'inscrire dans un marché dans lequel évoluent vendeur et acquéreur. Quand il n'y a pas d'intermédiaire, le contact et le dialogue peuvent vite être rompus. Les arguments négatifs ou les demandes liées au prix, par exemple, passent mieux via un intermédiaire professionnel qui a, aussi, les mots pour le dire.

## *Multi-service*

Une agence est également en mesure de proposer d'autres services que la transaction. Elle peut intervenir pour le syndic, la gestion du bien... Un professionnel est en mesure de suivre un produit immobilier tout au long de sa vie et cela fait la différence. Et puis, un agent doit suivre des formations obligatoires et assurer un service juridique toujours actualisé. Tout cela, en plus de ses compétences commerciales.



# ADP Immobilier POITIERS

41, Rue de la Marne  
86000 POITIERS

05 49 55 96 16

[www.adp-immobilier.com](http://www.adp-immobilier.com)



**POITIERS**

**229 000 €**

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

Réf 874

Classe énergie : D



MAISON TYPE 4 COMPOSEE : entrée, séjour, salon, cuisine, 1 chambre, salle d'eau et wc. A l'étage : 2 chambres, salle d'eau, wc. Bureau, garage, jardin. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**MIGNE AUXANCES**

**136 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.62% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 872

Classe énergie : NC



Dans petite résidence type 3 en duplex composé : entrée, séjour avec balcon, cuisine, wc, A l'étage : 2 chambres, salle d'eau cellier et parking. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**BONNEUIL MATOURS**

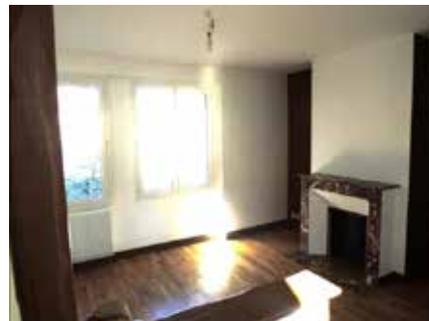
**85 000 €**

Réf 871

Classe énergie : E



Maison ancienne de 110m<sup>2</sup> avec petit jardin sans vis à vis composée : rdc séjour salon , cuisine chambre, salle d'eau, wc. A l'étage : grenier aménageable. Gros œuvres et toiture en excellent état.



**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 38m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage composé : 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.

**NOUVEAUTÉ**



**SAINT JULIEN L ARS**

**273 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.20% TTC**  
(Prix 262 000 € hors honoraires)

Réf 877

Classe énergie : D



Pavillon de p-pied en très bon état composé : Entrée avec placard, grande cuisine aménagée, cellier avec rangements, salon avec cheminée, 4 chambres avec placards, salle de bains, wc. Double garage et d'un garage supplémentaire non attenant. Terrasse et jardin clos et arboré. Contact Virginie BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89



**POITIERS**

**132 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 873

Classe énergie : NC



Style LOFT, appartement très lumineux de 65 m<sup>2</sup> comprenant séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, dressing, salle d'eau, wc. Actuellement loué 650€ HC. Contact Virginie BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89



**POITIERS**

**66 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.45% TTC**  
(Prix 62 000 € hors honoraires)

Réf 642bis

Classe énergie : E



STUDIO EN TRES BON ETAT CENTRE VILLE IDEAL 1ER INVESTISSEMENT. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**POITIERS**

**187 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.89% TTC**  
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 816

Classe énergie : C



Maison ancienne restaurée composée : entrée, cuisine équipée, salon. Au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres, salle de bains. Au 2<sup>ème</sup> étage : 1 chambre et un coin bureau, cave actuellement loué.

**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS**

**271 575 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.50% TTC**  
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf 331  
Classe énergie : NC



POITIERS PLATEAU SECTEUR BLOSSAC, Appt T3 rénové comprenant : grande pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, 2 chambres avec placard, une salle d'eau, un WC. 2 places de parking dans la cour de l'immeuble. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**EXCLUSIVITÉ**



**FLEURE**

**409 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 390 000 € hors honoraires)

Réf 22 242  
Classe énergie : B



Fleuré, Maison de 330 m<sup>2</sup> sur terrain de 2300 m<sup>2</sup> comprenant au RDC vaste espace de vie, suite parentale, chambre, dressing et salle de bains. A l'étage, 4 chambres, 2 salles de bains, une salle de jeu. Une dépendance. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS**

**362 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.47% TTC**  
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf 333  
Classe énergie : D



POITIERS CHILVERT, Maison de 104 m<sup>2</sup> comprenant au RDC : une grande pièce de vie avec cuisine ouverte équipée, une chambre avec salle d'eau, WC. A l'étage : 2 chambres avec dressing, une salle de bains. Jardin, terrasse, cave. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS**

**224 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.10% TTC**  
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 307  
Classe énergie : NC



POITIERS, rue Gambetta, Appartement entièrement rénové comprenant une pièce de vie lumineuse, esprit loft, une cuisine séparée aménagée, un WC, une salle d'eau, 2 chambres, dont une en mezzanine. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**POITIERS**

**275 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.77% TTC**  
(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf 316  
Classe énergie : D



Rue de la Tranchée avec vue sur le Parc de Blossac, appt T4 de 91 m<sup>2</sup> comprenant entrée, pièce de vie lumineuse, cuisine séparée aménagée, 3 chambres, une salle de bain et un WC. Nombreux rangements. Terrasse exposée Sud-Est. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**LATILLE**

**329 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.13% TTC**  
(Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf 2023324  
Classe énergie : NC



LATILLE, maison de 184 m<sup>2</sup> sur terrain de 1300 m<sup>2</sup> avec piscine intérieure chauffée comprenant : au RDC : entrée, chambre, salle d'eau, WC, séjour, cuisine, véranda chauffée. A l'étage, 3 chambres, 2 salles de bains. Garages. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

# BLOSSAC St HILAIRE

i m m o b i l i e r



Transactions

Locations

Gestion

Syndic de copropriete

Investissement Immobilier



17 rue Alsace Lorraine  
Poitiers

05 49 30 73 73

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



AGIR POUR LE LOGEMENT

Siren 818453177



**BUXEROLLES**

**349 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.18% TTC**

(Prix 335 000 € hors honoraires)

Réf 22062

Classe énergie : C



Maison d'habitation de 2005 d'env. 156 m<sup>2</sup> comprenant : une entrée, un grand salon séjour, une cuisine aménagée et équipée, une arrière cuisine buanderie, une suite parentale avec dressing et SdE privative, WC et un grand garage. A l'étage : un dégagement, trois chambres et une salle de bains. La maison est située sur un terrain clos de 624 m<sup>2</sup>.



**POITIERS**

**126 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5% TTC**

(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 22073

Classe énergie : E



**POITIERS**

**147 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5% TTC**

(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 22079

Classe énergie : NC



Situé au dernier étage dans la résidence Mozart, un appartement rénové en 2019 de type 3 de 70 m<sup>2</sup> comprenant : une vaste entrée avec placard, un salon séjour avec une vue magnifique sur le cœur du plateau de POITIERS, une cuisine aménagée et équipée, une salle de bain, deux chambres. L'appartement possède également un séchoir cellier et une cave.

KM IMMOBILIER vous propose un appartement Type 2 (46,37 m<sup>2</sup>) avec balcon et parking dans une petite résidence de 2010 avec des charges de copropriété faibles. Actuellement loué 475 EUR + 40 EUR (charges). Il est situé au premier et dernier étage.

**EXCEPTIONNEL**



**ST BENOIT**

**603 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**3.23% TTC**

(Prix 585 000 € hors honoraires)

Réf 22070

Classe énergie : D



Superbe villa très lumineuse située dans un quartier très résidentiel et prisé. Vue panoramique ! Elle se compose au RdC d'une entrée, un grand espace salon séjour donnant sur deux terrasses, une cuisine a/e, une cuisine professionnelle avec four à pain, 2 chambres et un bureau. A l'étage une mezzanine, sauna et suite parentale. Terrain clos de 3115 m<sup>2</sup> arboré avec piscine chauffée et un garage.



**POITIERS**

**169 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 00439  
Classe énergie : NC



Quartier La Madeleine, Appartement traversant, lumineux en bon état avec garage, cave, grenier. Comprenant entrée, cuisine, séjour-salon avec balcon, vue panoramique, 2 chambres avec balcon, SDE, cellier. Charges 3179€ (chauffage) Pas de procédure en cours. Nombre de lots 319. Les informations sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.f](http://www.georisques.gouv.f)



**POITIERS**

**215 250 €**

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

Réf 00442  
Classe énergie : D



Poitiers proche des Halles, local commercial avec du cachet, en bon état, d'une superficie de 61.62m<sup>2</sup> comprenant deux espaces de vente, dégagement, débarras et wc. Au RDC d'un immeuble de caractère à proximité de l'ensemble commercial des Cordeliers. Loué depuis 2016 pour la somme de 13680 € TTC par an Hors charges. Dans une copropriété de 8 lots.



**MIGNALOUX  
BEAUVOIR**

**341 250 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 325 000 € hors honoraires)

Réf 00425  
Classe énergie : D



Maison de plain-pied d'environ 166 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 1572 m<sup>2</sup>. Entrée sur un grand salon/séjour d'environ 50 m<sup>2</sup>, une cuisine avec son îlot central, belle véranda, 3 chambres, un bureau, SDB. Piscine chauffée. SPA. Carport. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv](http://www.georisques.gouv).



**LIGUGÉ**

**288 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 275 000 € hors honoraires)

Réf 00434  
Classe énergie : C



Maison d'env 153 m<sup>2</sup>, au rdc : entrée, cuisine équipée, séjour, salon avec cheminée, mezzanine, 3 chambres, salle de bains, wc. 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres, SDE, wc. Garage en sous-sol. Piscine. Terrain clos et arboré. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**POITIERS**

**151 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.50% TTC**  
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 00432  
Classe énergie : D



Appartement 4 pièces 80,49 m<sup>2</sup> Poitiers - Quartier Blossac La Madeleine avec cave et grenier. Appartement en bon état comprenant entrée ouverte sur séjour-salon avec balcon, 3 chambres, SDB. Chauffage collectif au gaz. Les charges de copropriété s'élèvent à 3000€ annuels (avec chauffage). Pas de procédure en cours. Nombre de lots : 319



**BUXEROLLES**

**180 200 €**

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

Réf 00431  
Classe énergie : E



Pavillon de plain-pied à rénover d'environ 86 m<sup>2</sup>. Comprenant entrée vers séjour-salon, cuisine, 3 chambres, SDB, cellier, chaufferie, atelier et garage. Parcelle de 703 m<sup>2</sup>. Proche tous services scolaires. Chauffage gaz. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

# alizé



**CONTRÔLES & DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

**SAINT-MAIXENT/NIORT/POITIERS/CHATELLERAULT/LOUDUN/CHAUVIGNY**

**BUXEROLLES**  
10 Rue des Frères Lumière  
86180 BUXEROLLES

**CHATELLERAULT**  
12 Avenue Pierre Abelin  
86100 CHATELLERAULT

**LOUDUN**  
5 bis place de la boeuffeterie  
86200 LOUDUN

**CHAUVIGNY**  
3 rue de Saint Savin  
86300 CHAUVIGNY



**NIORT**  
7 rue du 24 Février  
79000 NIORT

**SAINT-MAIXENT**  
56 Avenue Gambetta  
79400 ST-MAIXENT-L'ECOLE

**PARTHENAY**  
Prochainement nouvelle agence



**05 49 88 20 21**



**7 AGENCES,  
LES MÊMES COMPÉTENCES POUR VOUS SERVIR**

# Alizé Contrôles et Diagnostics Immobiliers Vienne/Deux-Sèvres

**Tout en continuant de mailler la Vienne et les Deux-Sèvres, Alizé Contrôles et Diagnostics Immobiliers étend sa palette d'activités vers les professionnels. Entretien avec le cogérant de l'entreprise, Benjamin Raynal.**



**Alizé Contrôles  
et Diagnostics  
Immobiliers**

Prise de rendez-vous au :  
**05 49 88 20 21**



### *Vous avez récemment élargi votre zone d'intervention ?*

Effectivement, le 1er février dernier, nous avons recruté un nouveau diagnostiqueur, Pierre Bernard, qui couvre le triangle Parthenay, Bressuire et Thouars. Cette agence complète celles de Niort et de Saint-Maixent, et nous permet de rayonner sur l'ensemble du département des Deux-Sèvres. Dans la Vienne, nous maillons également tout le territoire grâce à nos bureaux de Buxerolles, Châtellerault, Loudun et Chauvigny. Au total, Alizé Contrôles et Diagnostics Immobiliers effectue environ 5 000 diagnostics par an. L'entreprise emploie huit personnes.

### *Vous élargissez vos activités aux professionnels ?*

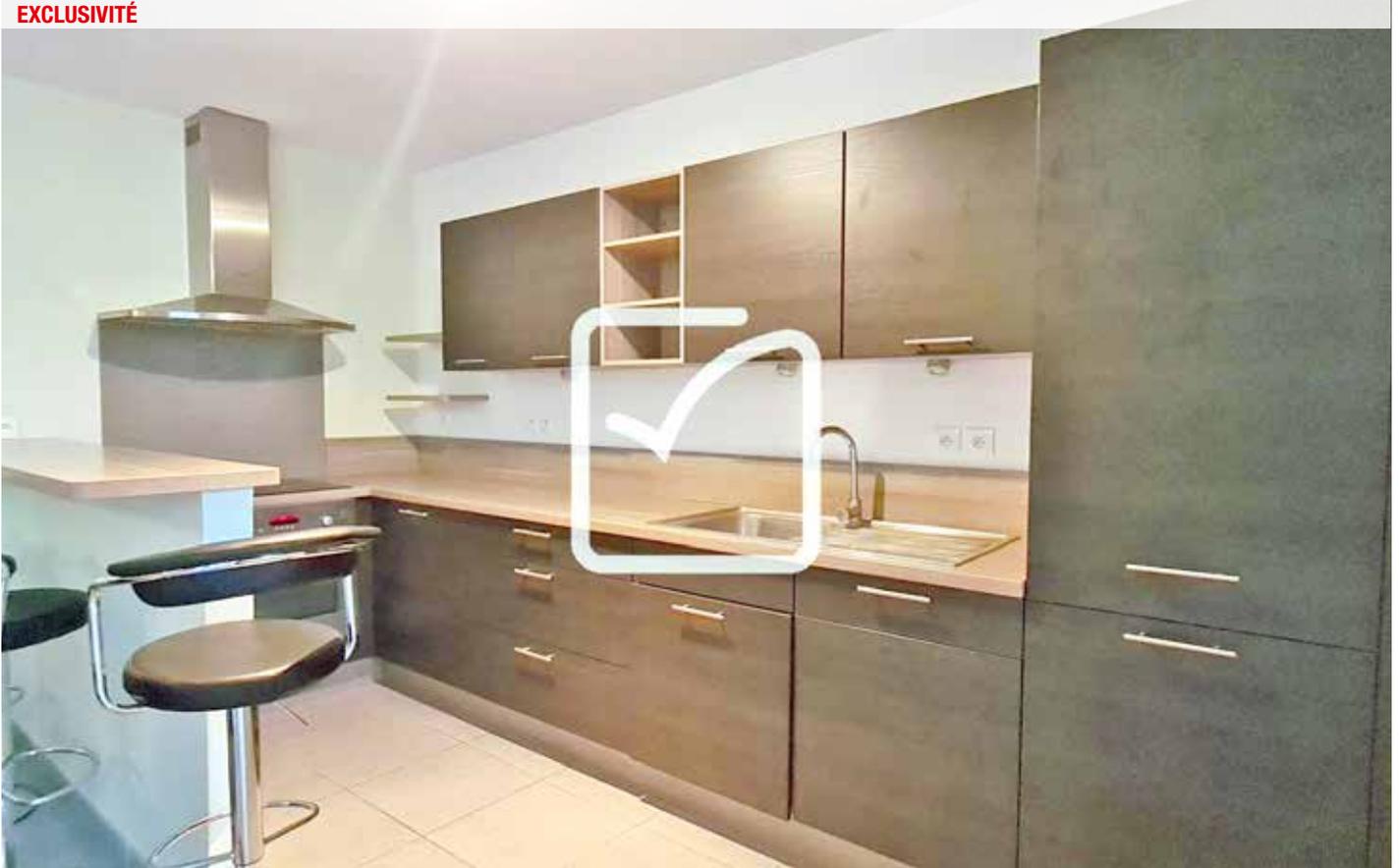
Oui puisque depuis quelques mois, nous avons renforcé nos équipes avec Nathan qui réalise, sur les deux départements, les diagnostics immobiliers pour les biens à usage professionnel : locaux commerciaux, tertiaires et bâtiments industriels.

Ils diffèrent quelque peu des diagnostics imposés aux particuliers puisqu'ils intègrent des recherches particulières comme la présence d'amiante ou encore de plomb notamment lors de travaux de déconstruction ou de réhabilitation.

### *Pourquoi cette diversification ?*

Il y a peu d'entreprises de diagnostics capables de répondre aux professionnels alors que la demande et les besoins sont de plus en plus importants. Par ailleurs, cette diversification s'inscrit pleinement dans l'ADN d'Alizé qui met en avant le respect du client, le service, la réactivité et la proximité avec des interventions et une rédaction des dossiers dans les 24 à 48 heures.

EXCLUSIVITÉ



**BUXEROLLES**

**231 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 28358  
Classe énergie : D

Magnifique appartement de 69 m<sup>2</sup> à Buxerolles dans une résidence récente de standing, au rez-de-chaussée, soumis à la réglementation RT 2012, comprenant une pièce de jour incorporant une très belle cuisine fonctionnelle et très bien équipée, de 2 chambres, d'une salle de bains et WC avec accès aux personnes à mobilité réduite et de nombreux rangements, d'une terrasse couverte sans vis à vis, avec vue sur des espaces verts . Cet appartement dispose aussi d'une place de parking privative et d'un cellier de 3 m<sup>2</sup>. Charges de copropriété 95 € mensuelles. Contact : Thierry JOYEUX au 06 08 98 63 38



**POITIERS**

**210 000 €**

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

Réf 3462  
Classe énergie : D



Centre Historique de POITIERS, Immeuble comprenant 2 Appartements. Au RDC 1 appartement de type 1 d'une surface de 30 m<sup>2</sup> avec chauffage gaz de ville. Au 1<sup>er</sup> étage 1 appartement de type 3 en duplex d'une surface de 66 m<sup>2</sup> avec chauffage gaz de ville. Les 2 appartements sont actuellement loués pour un revenu annuel de 10.020 Euros.



**POITIERS**

**525 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 500 000 € hors honoraires)

Réf 3463  
Classe énergie : E



Maison de 250 m<sup>2</sup> située en plein centre ville, comprenant en RDC entrée, bureau, petit salon, cuisine séparée et salon/ salle à manger. Au 1<sup>er</sup> étage 2 belles chambres, salle de bains et WC. Au second, 2 chambres, salle d'eau, une buanderie et un WC. Au troisième 2 chambres. Rafraîchissement et travaux de rénovation à prévoir.



**POITIERS**

**199 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.21% TTC**  
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 3466  
Classe énergie : E



Maison de 105 m<sup>2</sup> comprenant en RDC entrée, un double séjour avec cheminée de 40 m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée, un cellier et un WC. A l'étage, 3 belles chambres, WC, salle d'eau et salle de bains viendront. Vous trouverez également une véranda, un garage avec une buanderie. Le tout est implanté sur un terrain de 352m<sup>2</sup>.



**POITIERS**

**785 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.67% TTC**  
(Prix 750 000 € hors honoraires)

Réf 3467  
Classe énergie : D



Centre historique de POITIERS, Maison ancienne pleine de charme, d'une surface habitable d'environ 280m<sup>2</sup> Comprenant : Hall d'entrée, cuisine équipée, salle à manger avec cheminée, salon avec cheminée, 2 bureaux, salon tv, une suite parentale d'environ 40m<sup>2</sup>, 5 chambres avec 5 salles d'eau. Garage, cave cellier et dépendance.



**POITIERS**

**179 900 €**

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

Réf 3455  
Classe énergie : E



Appartement de Caractère ayant conservé tout son charme d'origine (sols, boiseries, cheminée fonctionnelle...). Il dispose d'un beau séjour d'environ 30m<sup>2</sup>, d'une cuisine séparée, d'une chambre, d'une salle d'eau avec wc et bénéficie d'un environnement calme et agréable car entièrement exposé sur le jardin de la copropriété.



**POITIERS**

**572 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 550 000 € hors honoraires)

Réf 3472



Quartier Cathédrale Très belle rénovation d'environ 185m<sup>2</sup> comprenant une cuisine aménagée, salle à manger, salon/verrière très lumineux, une chambre avec salle d'eau en rdc, dans les étages 4 autres chambres, bureau, salle de bains et salle d'eau. Grande Cour/Terrasse avec possibilité stationner un véhicule, cave et cellier.



Dans un parking sécurisé avec porte automatique, venez découvrir ce stationnement au pied du centre commercial des Couronneries. Plus de renseignements sur demande. Copropriété de 708 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 70.61 euros.

**POITIERS**

**10 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**16.67% TTC**  
(Prix 9 000 € hors honoraires)

Réf 5417  
Classe énergie : NC



**POITIERS**

**69 760 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9% TTC**  
(Prix 64 000 € hors honoraires)

Réf 5384  
Classe énergie : E



Libre de toute occupation. Appartement fraîchement rénové de 25 m<sup>2</sup> vous offrant une entrée avec placard, cuisine a/e ouverte sur séjour. Une pièce faisant office de chambre donne accès à une SdE récente. Copro de 15 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1119.00 euros. 0549559616



**VOUNEUIL SOUS  
BIARD**

**199 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.21% TTC**  
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 5386  
Classe énergie : B



**POITIERS**

**275 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.77% TTC**  
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 212  
Classe énergie : D



POUZILOUX 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

Maison familiale offrant de beaux volumes. Elle comprend au rdc : une entrée, une pièce de vie avec cheminée, une cuisine ouverte sur une véranda, une chambre, une sdb complète et un WC. A l'étage, une salle de billard, trois chambres, un bureau, une sde et un WC. Sous-sol avec cave et chaufferie. Garage, terrain clos et arboré de 730 m<sup>2</sup>. 0549559616



**NEUVILLE DE POITOU**

**120 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.35% TTC**  
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 5287  
Classe énergie : D



**NOUAILLE  
MAUPERTUIS**

**149 800 €**

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

Réf 5356  
Classe énergie : D



Au pied des commodités place Joffre, maison de ville louée 500€ jusqu'au 15 mai 2022. D'une surface d'environ 53.58 m<sup>2</sup>, au rdc elle comprend une entrée, cuisine. A l'étage, un salon, une sde avec wc, et 2 chambres en enfilade dont une avec un grand dressing aménagé. Porche/préau avec porte automatique (parking couvert) et courette. 0549424141

Maison ancienne rénovée d'environ 62 m<sup>2</sup>. IDÉAL PRIMO-ACCÉDANTS comprenant au rdc salon-séjour donnant sur terrasse bois, cuisine ouverte A. A l'étage : sde, 2 chambres. Parcelle de 106 m<sup>2</sup> dont une place de stationnement et un jardin. Au calme (quartier résidentiel). Mitoyenneté. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. 0549424141



**VOUILLE**

**235 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.44% TTC**  
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 5404  
Classe énergie : E



**CHABOURNAY**

**305 000 €**

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

Réf 5382  
Classe énergie : B



Maison contemporaine de plain-pied d'env 105 m<sup>2</sup> comprenant : ensemble salon-séjour avec cuisine ouverte a/e, cellier-buanderie, bureau, 3 chambres de 10 m<sup>2</sup> avec placard ou possibilité, SdB avec douche. Garage. Terrasse d'env 40 m<sup>2</sup> (2018). Terrain sans vis à vis d'env 909 m<sup>2</sup>. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. 0549424141

Maison comprenant au rez-de-chaussée, une cuisine, un cellier/chaufferie, un salon/séjour avec baie vitrée donnant accès sur l'extérieur. Au 1<sup>er</sup> étage, 4 chambres, 1 salle de bain. Au 2<sup>ème</sup> étage, 2 chambres de 21 m<sup>2</sup>, une sdb. Dépendance et jardin. Chauffage pompe à chaleur neuve. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. 0549424141

**EXCLUSIVITÉ**



**ROCHES-PRÉMARIE  
L'ÉLÉGANTE**

**319 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.89% TTC**  
(Prix 305 000 € hors honoraires)

Réf L1136  
Classe énergie : D



Charme assuré dès votre entrée ! Les espaces de vie sont spacieux et lumineux. La cuisine aménagée est ouverte. Le salon/séjour est orienté sur les extérieurs. Partie nuit, le bien dispose de 3 chbres en RDC avec SDB/D et un bureau. Étage confortable 2 chbres, SDE. Cellier et garage. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**EXCLUSIVITÉ**



**LIGUGÉ  
LA TYPIQUE**

**134 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.20% TTC**  
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf L1143  
Classe énergie : E



Typique maison de village située à deux pas du bourg et ses commodités (commerces, écoles, transports) comprenant cuisine, beau salon séjour avec belle terrasse accès jardin arrière, étage avec 3 chambres dont une très grande. Grenier. Cave. Habitable de suite. Ensemble sur 230 m<sup>2</sup> de terrain clos et arboré. Stationnement sur rue.

**EXCLUSIVITÉ**



**SAINT-BENOIT  
LE BON COMPROMIS**

**215 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.88% TTC**  
(Prix 205 000 € hors honoraires)

Réf L1139  
Classe énergie : E



Proximité immédiate des commerces, écoles et centre ville de Poitiers. Niveau principal, un large hall dessert le séjour lumineux, la cuisine aménagée et équipée, deux chambres avec placards, SDB, WC. En rez de jardin, deux autres chambres et SDE/WC. Nombrx rangements. Chauffage et garage. L'ensemble clos et paysagé avec goût sur 559 m<sup>2</sup> de terrain.

**EXCLUSIVITÉ**



**LIGUGÉ  
L'ESSENTIELLE**

**189 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.98% TTC**  
(Prix 180 900 € hors honoraires)

Réf L1141  
Classe énergie : D



Charmante maison de plein pied joliment rénovée en 2021, au calme, idéalement située sur la commune, vous offrant : salon séjour avec accès véranda, jolie cuisine aménagée et équipée, dégagement, trois chambres dont une avec dressing, salle de bain et WC. Jardin clos de 672 m<sup>2</sup> avec abris de stockage neuf. Produit prêt à vivre et recherché.

**NOUVEAUTÉ**



**FONTAINE-LE-COMTE  
LA BUCCOLIQUE**

**189 000 €**

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

Réf 0891  
Classe énergie : E



Esprit campagne pour ce pavillon bâti sur 2357 m<sup>2</sup> de terrain. L'ensemble est dispose d'un agréable séjour lumineux, cuisine aménagée, 3 chambres, SDB. Garage attenant et autre garage. Habitable mais des travaux sont cependant à prévoir.

**RARE**



**LIGUGÉ  
LA SPACIEUSE**

**299 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.18% TTC**  
(Prix 287 000 € hors honoraires)

Réf L1138  
Classe énergie : C



Maison confortable, climatisée : lumineux espace de vie de 71 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée et équipée et accès terrasse couverte, quatre grandes chambres (19m<sup>2</sup>, 15,6 m<sup>2</sup>, 14,8 m<sup>2</sup> et 12,50 m<sup>2</sup>) dont une avec SDE, salle de bain avec baignoire et douche, 2WC. Grande buanderie/cellier. chauffage et pièce rangement. Agréable extérieur clos et sans vis à vie.



# CARACTÈRE

 & Patrimoine

Fort d'une expérience de 14 ans sur le marché poitevin, Charles GUILLARD vous accompagne dans vos projets immobiliers à POITIERS, CHATELLERAULT, CHAUVIGNY, NEUVILLE DE POITOU et leurs alentours.

**Philosophie** : L'agence se veut résolument tournée vers la qualité, que ce soit dans la relation créée avec les clients vendeurs ou acquéreurs mais également dans la méthode appliquée dans la valorisation des biens.

**Moyens** : Une communication adaptée à la typologie de votre bien du local à l'international, un portefeuille d'acquéreurs sérieux et solvables, des partenaires de confiance pour vous accompagner selon vos besoins.

Vous avez un projet de vente  
ou votre bien est en vente  
depuis plusieurs semaines sans  
avoir trouvé son acquéreur ?

Rencontrons-nous afin  
d'échanger et de trouver  
les solutions adéquates  
à une concrétisation rapide.

**Estimation offerte**

Contactez  
**Charles GUILLARD**  
au

**06 32 71 07 37**

ou sur

**[caractere.patrimoine@gmail.com](mailto:caractere.patrimoine@gmail.com)**

**[www.caractere-patrimoine.fr](http://www.caractere-patrimoine.fr)**





- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

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

**05 49 88 01 87**

[www.cabinet-prues.fr](http://www.cabinet-prues.fr)



SIREN 40258508700016



**POITIERS**

**145 350 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.67% TTC**  
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 4908

**Classe énergie : D**



**VALENCE-EN-POITOU**

**399 000 €**

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

Réf 4857

**Classe énergie : D**



POITIERS - Proche du centre-ville, ce T2 de 36,50 m<sup>2</sup> constitue un investissement idéal. Dans un environnement paisible, il dispose d'une cuisine ouverte sur le séjour, une vaste chambre et une salle d'eau. Ancré dans la modernité, il a préservé son caractère avec une jolie hauteur sous plafond et du parquet. Le plus, cave et parking !

Au sud de POITIERS, séduisante longère à la rénovation sobre et élégante. Les vastes pièces sont tournées vers le jardin ensoleillé et précieusement gardé par de hauts murs en pierre. Ce nid douillet se compose d' un espace de vie aux volumes généreux et de cinq chambres. Le plus, un grenier et de superbes dépendances à investir selon vos envies !



**POITIERS**

**283 500 €**

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

Réf 4918

**Classe énergie : D**



POITIERS, charmante maison familiale à quelques minutes à pieds du centre ville. Deux pièces de vie offrant une double orientation, cuisine, trois chambres et salle de bains. Quelques travaux et le cachet intemporel de l'ancien se mariera à la perfection avec une jolie rénovation. Chaudière et huisseries récentes, cave et garage. Ravissant jardin.

**BAISSE DE PRIX**



**ST JACQUES  
COMPOST.**

**52080 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.50% TTC**  
(Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 856

Classe énergie : E



2 Studios meublés dans une petite résidence avec syndic bénévole. Parking aérien. Chauffage collectif. Copropriété : 38 lots dont 19 logements. Charges : 540€/an. Diagnostic réalisé après le 01/07/2021 - Dépenses annuelles : 395€ à 535€ - Pas de procédure en cours. Info sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr (Prix pour un logement)

**NOUVEAUTÉ**



**QUARTIER  
HISTORIQUE**

**69 660 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8% TTC**  
(Prix 64 500 € hors honoraires)

Réf 871

Classe énergie : F



Appartement de type STUDIO dans une petite copropriété avec travaux à prévoir. Coprop : 12 lots dont 6 Hab. Charges : 660€/an. Diagnostic réalisé après le 01/07/2022 - Dépenses annuelles : 513€ à 695€ - Pas de procédure en cours - Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

**COUP DE COEUR**



**SAINT HILAIRE**

**315 000 €**

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

Réf 878

Classe énergie : C



Appartement de 107 m<sup>2</sup>. Place de parking privative, dans une petite copropriété. Chauffage gaz - DPE réalisé après le 01/07/2021. Dépenses annuelles : entre 1020€ et 1420€. Coprop : 15 lots dont 5 Hab. Charges : 1021€/an. Aucune procédure en cours. Géorisques : www.georisques.gouv.fr

**À SAISIR**



**PLACE DU MARCHÉ**

**107 000 €**

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

Réf 879

Classe énergie : E



Appartement de type 2 situé au dernier étage d'une petite copropriété. Surface : 40,8 m<sup>2</sup> au sol et 31,8 m<sup>2</sup> loi Carrez Il est vendu loué 450€ mensuel. DPE réalisé après le 01/07/2021. Dépenses annuelles : entre 632 € et 856 €. Copropriété : 38 lots dont 19 d'hab. - Charges 580€/an. Pas de procédure en cours. Géorisques : www.georisques.gouv.fr

**COUP DE COEUR**



**GIBAUDERIE/CHU**

**179 991 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 171 420 € hors honoraires)

Réf 875

Classe énergie : D



Avec ASCENSEUR. Appartement de type 3 en étage, bien exposé. Un emplacement de stationnement aérien. Chauffage au gaz. Aucun travaux à prévoir. DPE réalisé après le 01/07/2021. Dépenses annuelles : entre 739€ et 999€ - Coprop : 51 lots dont 23 Hab. Charges : 1248€/an. Aucune procédure en cours. Géorisques : www.georisques.gouv.fr

**RARE**



**POITIERS - QUARTIER MONTBERNAGE**

**689 000 €**

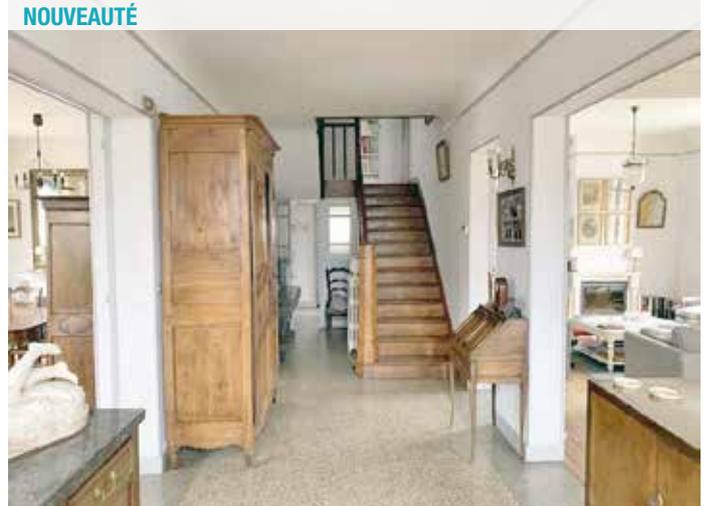
Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 650 000 € hors honoraires)



Réf 2348  
Classe énergie : C

Rare Maison d'architecte type «Le Corbusier». Calme, lumière et confort pour ces 216 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain de 692 m<sup>2</sup>. RDC : 104 m<sup>2</sup> de salon et séjour avec cheminée, grande cuisine ouverte, bureau, Chambre 1, buanderie, WC. Etage : chambre 2 + terrasse, dressing, salle de bains, chambres 3 et 4 - dressing - s d'eau, 2 WC. Garages et Piscine.

**NOUVEAUTÉ**



**POITIERS AU PIED DU PLATEAU**

**495 000 €**

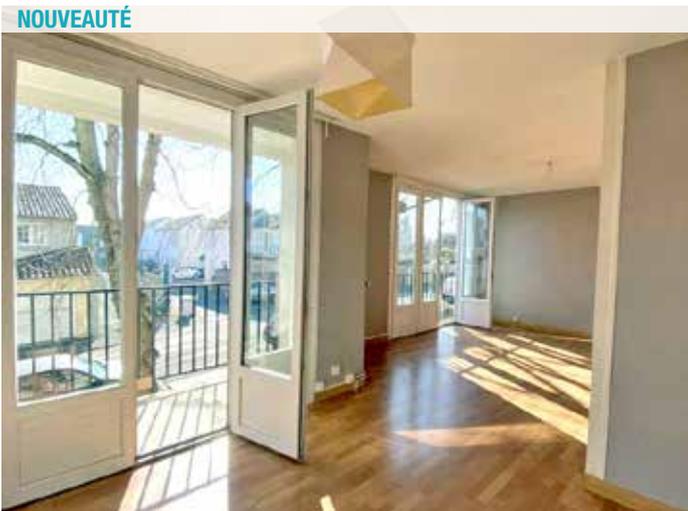
Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.32% TTC**  
(Prix 470 000 € hors honoraires)



Réf 2763  
Classe énergie : F

Ravissante Maison des années 1930 de 200 m<sup>2</sup> sur joli terrain de 525 m<sup>2</sup>. Lumineuse et calme comprenant : entrée avec vaste. Salon et salle à manger ouvrant sur terrasse et jardin, cuisine indépendante, buanderie, WC. Etage sur parquet : palier, 2 chambres. Bureau, salle d'eau + salle de bains. Chambre 3 au 2<sup>nd</sup>. Caves, ateliers, garage + 2 parkings.

**NOUVEAUTÉ**



**POITIERS - QUARTIER CHILVERT**

**153 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9.52% TTC**  
(Prix 139 700 € hors honoraires)



Réf 2800  
Classe énergie : D

Dans résidence avec ascenseur, appartement T3 de 82,58 m<sup>2</sup> traversant comprenant : entrée, séjour / salon + balcon, cuisine aménagée et équipée récente, 2 chambres, dressing, salle de bains récente, WC, buanderie. Rue calme d'un côté, et parc arboré de l'autre. cave de 9 m<sup>2</sup>. Fibre. Chauffage collectif compris dans le loyer. Parking aérien.

**COUP DE COEUR**



**POITIERS**

**550 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.77% TTC**  
(Prix 520 000 € hors honoraires)



Réf 2772  
Classe énergie : D

Rare : Dans un prestigieux Hôtel particulier du 18<sup>ème</sup> s., avec ascenseur, un magnifique appartement de 175 m<sup>2</sup> avec cave et deux emplacements de parking couverts. Deux entrées, un somptueux séjour de 60 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée, 3 chambres, salle d'eau et salle de bains, 2 WC, cellier, buanderie. 290 € charges mensuelles incluant le chauffage collectif.

# Besoin d'un diagnostic immobilier ?



- La validité de tous vos diagnostics garantis jusqu'à la vente
- Des diagnostiqueurs-conseils qui accompagnent vendeurs et acheteurs dans la compréhension et l'analyse des diagnostics immobiliers
- Pensez à votre Cabinet EX'IM pour les contrôles Amiante avant travaux et démolition



Nous réalisons également les contrôles amiante avant travaux et démolition  
(DEVIS GRATUIT)

EX'IM - SARL DIAS - 99 bis, avenue de la Libération - 86000 POITIERS  
Tel: 05 49 57 07 07 - Fax: 05 49 38 10 07 - [exim.vienne@exim-expertises.fr](mailto:exim.vienne@exim-expertises.fr)

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



Appartement T3 : entrée séjour salon /loggia, 2 chb, dressing, SDE, WC, cellier parking. Sous-sol. La copro : 445 lots quote-part budget prévisionnel 1900€/an. Hono charge vendeur. Dépenses énergie usage standard estimées /an 930 et 1310€. Prix moyens énergies indexés 2021. Infos risques dispo sur site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

**NIORT**

**94 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP491082  
Classe énergie : D



**NIORT**

**88 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP494428  
Classe énergie : D

Découvrez ce T2 loué : entrée rangement, SAM balcon, cuis équipée, loggia, cellier, SDE WC chambre. Cave. Loyer /an 5882,6 €. Bien soumis au statut de copropriété qui comporte 134 lots. La quote-part budget prévisionnel 1 585,00 euros/an. Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**AIGONDIGNÉ**

**426 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI126975  
Classe énergie : D



**NIORT**

**248 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI134360  
Classe énergie : E



Beaucoup de charme de cette demeure en pierre. RdC: hall sam, salon, cuis, bureau, SdE, cellier. 1<sup>er</sup> palier: 4 chambres SdB, SdE. 2<sup>me</sup> : grenier, cave. Dépendances, terrain 3583 m<sup>2</sup> clos. Montant estimé des dépenses/an d'énergie, entre 3860 et 5290 euros. Px moyens des énerg. indexés 2021. Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Beau potentiel pour cette maison composée entrée, séjour salon terrasse cheminée, cuisine ouverte, 3 chambres SdB, WC . RdJ : pièce, cave, buanderie, pièce avec baie vitrée, chaudière, 2 chambres, SdB, WC cuisine. Garage. Le terrain clos de 15 ares. Travaux à prévoir. Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



# Investissement locatif

## Partez sur de bonnes bases !



**Par les temps qui courent, on peut se demander s'il est encore intéressant et même encore possible de se lancer dans un investissement immobilier locatif. La réponse est, bien sûr, positive. A condition de maîtriser les bases d'une telle opération.**

### De quoi parle t-on ?

Commençons par le commencement. Qu'est-ce qu'un investissement locatif ? C'est, simplement, le fait d'acheter un bien immobilier dans l'optique de le louer et de tirer profit de sa location. Cela permet, de surcroît, de se constituer un capital immobilier.

On peut, bien évidemment, investir son propre capital et acheter le bien au comptant. Mais, tout l'intérêt de l'investissement immobilier est de recourir à l'emprunt pour bénéficier de diverses mesures d'incitation fiscale. Notons que la pierre est le seul domaine dans lequel une banque vous prête de l'argent pour investir. Et, même s'ils ont beaucoup augmenté, les taux d'intérêt restent plus faibles que l'inflation. Et donc, emprunter demeure une option rentable. Attention cependant, l'inflation devrait revenir à la normale (autour de 2% par an) dans les mois qui viennent. Si vous empruntez à taux fixe aujourd'hui, vous serez au-dessus de ce seuil.



## Soignez votre dossier

*Attention, depuis quelques mois, les conditions d'octroi des prêts bancaires sont devenues plus strictes. Plus question, pour la plupart des banques, d'aller au-delà des 35 % d'endettement pour un ménage. De même, la part de l'apport demandé est en progression. Et, dans le calcul, le revenu issu des futures locations n'est souvent pas pris en compte. Attention donc aux estimations trop optimistes.*

Pourquoi dit-on que l'investissement locatif est un bon levier pour payer moins d'impôts ou, comme disent les conseillers en patrimoine, défiscaliser ses revenus. Tout simplement parce que les remboursements de votre emprunt immobilier sont déductibles des loyers que vous percevez. Si, par exemple, vous avez des travaux à financer dans le logement, vous pouvez faire en sorte de créer un déficit. C'est-à-dire que le montant de vos loyers ne suffisent pas à couvrir le remboursement du crédit. Ce déficit est déductible de vos revenus, sans plafond. C'est donc un excellent moyen de faire baisser votre assiette fiscale et, donc, vos impôts.

Naturellement, il y a des différences selon que vous louez votre logement vide ou meublé et selon le mode de calcul des charges que vous choisissez. Mais le principe est le même dans tous les cas.

## Des dispositifs pour toutes les situations

Il existe plusieurs dispositifs qui viennent s'ajouter à ce premier principe et que l'Etat a mis en place pour dynamiser des secteurs particuliers. Le plus connu est le dispositif Pinel, qui donne une réduction d'impôt pour l'achat et la mise en location d'un bien immobilier neuf ou ancien, dans un bâtiment collectif et dans une zone dite tendue. C'est-à-dire un secteur où la demande locative est supérieure à l'offre. Les taux de défiscalisation sont réduits depuis le début de l'année 2023, sauf si le logement répond aux nouvelles normes environnementales. On parle alors de Pinel +

Dans l'ancien, c'est le dispositif Denormandie qui domine. Il offre une réduction fiscale pour financer la rénovation d'un logement existant, dans un quartier ancien dégradé, en vue de sa mise en location. Pour simplifier, disons qu'il permet de profiter des mêmes avantages que le Pinel, mais dans l'ancien avec travaux.

Des réductions d'impôt sont également prévues pour les logements loués à des tarifs dits « abordables », dans le cadre d'une convention avec l'agence nationale de l'habitat (Anah). L'avantage est d'autant plus important que le marché locatif du secteur est tendu.



## Investissement locatif

Partez sur de bonnes bases !



### *Le vrai / faux de l'investissement locatif*

**Dans un investissement, les loyers couvrent les remboursements d'emprunt.**

**Faux.** Dans la majorité des cas, il faut ajouter de l'argent pour couvrir les remboursements. C'est encore plus vrai aujourd'hui car les taux d'intérêts sont plus élevés. Pour réduire au maximum cette contribution mensuelle, vous pouvez soit ajouter de l'apport au moment de l'achat pour réduire le montant emprunté soit allonger la durée du prêt pour réduire les mensualités.

**Dans un achat de défiscalisation, on se soucie moins de l'emplacement du bien.**

**Faux.** Tout le principe de l'investissement locatif repose sur la capacité du bien à se louer facilement et au prix nécessaire pour que l'opération soit rentable. Pour cela, il est indispensable de vérifier l'état du marché locatif dans le secteur où on achète. Et aussi la capacité du logement à répondre à la demande (proximité des commerces, des écoles, des transports...)

**L'investissement immobilier est le plus rentable.**

**Vrai et faux.** La rentabilité d'un investissement locatif est assez variable. Elle peut aller jusqu'à 7 %, mais elle peut aussi se limiter à 2 %. Cela dépend, entre autres, du type de logement et du secteur dans lequel il est placé. Ce qu'il faut regarder, dans un investissement, c'est le rapport entre la rentabilité et le risque encouru. On peut trouver des taux de rendement plus élevés, mais ils concernent des placements très risqués. Les placements habituels, type assurances-vie, au risque mesuré, affichent souvent des taux inférieurs à la pierre.

**L'investissement locatif, ça sert surtout à se construire un capital.**

**Vrai.** Bien sûr, les incitations fiscales sont attirantes et sont les bienvenues pour boucler un budget. Mais quand on investit dans un logement, on achète d'abord et avant tout, un bien immobilier. Il aura une vie au-delà de l'opération purement financière et il faut l'intégrer. Ce sera un apport au patrimoine qui n'a pas de raison de se dévaluer au fil des années.

**Pour investir dans le locatif, il faut du temps.**

**Vrai et faux.** Oui, gérer les locations dans un logement, cela prend du temps et il faut que cela soit bien fait pour éviter les vacances locatives, qui font chuter la rentabilité. Le plus simple et le plus rentable, en fait, c'est de faire appel à un professionnel pour assurer la gestion locative de son bien. C'est plus sûr à la fois sur le plan financier et sur le plan juridique.

# DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR

VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS DANS VOTRE RÉGION

**NIORT**  
LE PETIT VIGNEAU  
À PARTIR DE 43 900 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE  
DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

**CHASSENEUIL-DU-POITOU**  
LE CLOS DES PHILAMBINS  
16 TERRAINS À BÂTIR  
À PARTIR DE 34 500 €\*\*  
LANCEMENT COMMERCIAL

**MONTAMISÉ**  
LES JARDINS DU PRUNIER  
4 TERRAINS À BÂTIR  
À PARTIR DE 74 900 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

**POITIERS**  
LES JARDINS DU GOLF  
À PARTIR DE 45 900 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

**LIGUGÉ**  
FIEF DU PILIER  
À PARTIR DE 38 900 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE  
DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

**FONTAINE-LE-COMTE**  
LE CLOS DE FONTAINE  
À PARTIR DE 36 900 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

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. \*\* Prix à titre indicatif et non contractuel susceptible d'évoluer jusqu'à la date du lancement.



La vie ensemble



CONCEPT CERAMIC

Votre SPÉCIALISTE  
DU CARRELAGE

**VOTRE PROJET  
SALLE DE BAIN  
A NEUF 3 200 € TTC\***



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

\*Conditions en magasin



**Carrelage 60x60  
à partir de  
39.90€ttc/m<sup>2</sup>**

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

**www.concept-ceramic.com**

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

**RDV conseillés pour  
un meilleur traitement  
de vos projets !**

## Où fait-il bon investir dans le locatif dans les régions Centre-Val de Loire et Poitou ?

### Tours

Dans cette ville, qui figurait très souvent dans le Top 10 des villes les plus intéressantes pour l'investissement locatif, les choses commencent à changer un peu. Certes, la demande locative est présente et la ville offre toutes les caractéristiques indispensables à un bon investissement. Il y a les étudiants, la qualité de vie, le dynamisme économique, la liaison avec Paris... Mais les prix ont tellement progressé au cours des dernières années (30, 9 % en cinq ans selon le baromètre de la FNAIM) que la rentabilité locative a baissé. Elle est aujourd'hui estimée à 5 %. C'est bien, mieux en tout cas que les placements financiers habituels, mais on est loin des 7 % annoncés il y a deux ans.

A noter que des villes proches, dont les prix de l'immobilier sont plus bas, comme Joué-lès-Tours, par exemple, offrent de belles opportunités. Amboise, même avec un immobilier presque aussi cher qu'à Tours, profite de son aspect patrimonial et touristique.

### Châteauroux

La préfecture de l'Indre fait partie des villes où l'investissement locatif a le vent en poupe. Et cela en dépit d'un permis de louer mis en place par la municipalité et qui a, un temps, inquiété les propriétaires. Des prix de l'immobilier qui restent très abordables (autour de 1 300 €/m<sup>2</sup> en moyenne), la ville offre des rentabilités locatives de l'ordre de 6 %.

### Angers

La capitale de l'Anjou est une des destinations préférées des investisseurs depuis quelques années. Elle a profité à plein des évolutions de la demande liées à la crise du covid, elle est très accessible depuis la capitale, elle est très dynamique économiquement et, c'est essentiel, elle accueille de très nombreux étudiants.

Conséquence de tout cela, les prix de l'immobilier se sont littéralement envolés. Selon le baromètre de la FNAIM, mis à jour en février 2023, les prix ont grimpé de presque 70 % en cinq ans. Les loyers, eux, sur la même période n'ont progressé « que » de 15 %. Et donc, logiquement, la rentabilité locative est plutôt en baisse sur la ville. Elle reste néanmoins intéressante, aux alentours de 4,5 %.

Face à l'attractivité du secteur et à la difficulté de trouver le bon bien pour réaliser une opération, de nombreux investisseurs se tournent vers d'autres villes proches, comme Cholet ou Saumur, par exemple, qui offrent des tickets d'entrée inférieurs.

### Niort

Selon les derniers chiffres du baromètre de l'immobilier de la FNAIM, Niort affiche un excellent taux de rentabilité locative, puisqu'il se situe à 5,8 %, c'est-à-dire au-dessus de la barre symbolique des 5 %. A cela une explication toute simple : les prix de l'immobilier ont progressé (+41,8 % en cinq ans) mais ils restent dans des valeurs acceptables. Le prix au mètre carré moyen à Niort est à peine supérieur à 2 000 euros. C'est, par exemple, près de 3 200 euros à Tours. La ville accueille des étudiants, mais aussi des salariés de mutuelles ou d'entreprises de services qui n'ont pas vocation à s'y installer définitivement. Cela alimente donc le marché locatif.

### Poitiers

La préfecture de la Vienne est également un excellent spot pour un investissement locatif. Le tissu économique est dense et actif et, surtout, la ville présente un des taux d'étudiants par rapport à la population les plus élevés de France. Il est clair donc, qu'un logement correctement situé et équipé a toutes les chances de se louer rapidement. Le prix moyen d'un appartement se situe à 2 400 euros le mètre carré à Poitiers. Une valeur qui assure de très bon rendements locatifs, aux alentours de 6 %.



### Investir quand même

Oui, la conjoncture est compliquée, les prêts plus difficiles à obtenir et le marché de l'immobilier un peu dans la tourmente. Oui, les coûts des travaux et de l'énergie sont plus élevés et rognent sur la rentabilité des opérations. Et pourtant, investir dans la pierre reste une bonne option dans ce contexte difficile. Justement parce qu'au-delà d'un investissement, c'est une sécurité que l'on s'offre pour l'avenir.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**LA SCI,  
À QUOI  
ÇA SERT,  
COMMENT  
ÇA MARCHE ?**



*Votre constructeur depuis 1990 !*



**POITIERS  
CHÂTELLERAULT**

**[www.mch.fr](http://www.mch.fr)  
05 49 86 52 60**



# 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 m<sup>2</sup> 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



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

## POITIERS - PLATEAU

Appartement de type IV (118,20 m<sup>2</sup> Loi CARREZ), situé au premier étage avec ascenseur, comprenant : Hall d'entrée, ensemble salon-salle à manger donnant sur une terrasse, dégagement, cuisine séparée avec espace repas, trois chambres, salle de bains, wc avec point d'eau. parkings. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 133 EUR. Nombre de lots principaux : 10. Classe énergie : C. Réf 3771



**598 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 570 000 € hors honoraires)

## POITIERS - PLACE DE LA LIBERTE

Maison comprenant : Hall d'entrée, salon avec cheminée, salle à manger avec cheminée, cuisine aménagée, cellier-buanderie. Au premier étage : Palier, 3 ch, salle d'eau. Au deuxième étage : Palier, 3 ch, salle d'eau. Jardin sur l'avant et cour avec préau sur l'arrière. Cave sous partie. Possibilité d'acquérir un garage en supplément. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 253 m<sup>2</sup> environ. Classe énergie : C. Réf 3851



**354 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 338 000 € hors honoraires)

## NIEUIL L'ESPOIR

Dans un bel environnement, maison comprenant : Entrée, vestiaire, séjour-salon avec cheminée, cuisine aménagée-coin repas, chambre, salle d'eau, wc, buanderie, chaufferie, cellier, cave, bureau, vaste garage-atelier avec grenier, véranda. A l'étage : Palier, 3 chambres, salle de bains avec wc. Jardin arboré. Etang. Terrain de 8 482 m<sup>2</sup>. Classe énergie : D. Réf 3798



**168 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 160 000 € hors honoraires)

## POITIERS

Maison d'habitation comprenant : Entrée, séjour-salon, cuisine séparée, arrière-cuisine. A l'étage : Palier, trois chambres dont une avec cabinet de toilette, salle de bains, wc, placards et balcons. Terrasse et jardinet avec garage en fond de parcelle. Travaux de rafraîchissement à prévoir. Proximité commerces, écoles et parc. Classe énergie : D. Réf 3810



**178 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 170 000 € hors honoraires)

## POITIERS - GIBAUDERIE

Maison d'habitation, comprenant au rez-de-chaussée surélevé : Entrée avec placard, cuisine aménagée (pouvant s'ouvrir sur le séjour), séjour, dégagement, 2 chambres, bureau, salle d'eau, wc. Au rez-de-jardin : Garage, cellier avec espace chaufferie, buanderie avec espace cave. Travaux à prévoir. L'ensemble sur un terrain clos et paysager d'une superficie de 362 m<sup>2</sup> environ. Classe énergie : E. Réf 3831

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)