

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°354 AVRIL 2023

Aménager son intérieur : Architecte ou décorateur ?

La SCI,
*Eldorado de
l'immobilier ou
fausse bonne idée ?*

MaPrimeRénov'
*Comment (vraiment)
en profiter ?*

Parole d'expert
par Mme Rodrigues





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

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



163 100 € TMAI135438

MIGNALOUX BEAUVOIR - Maison de 3 pièces de 69,95 m² de plain pied s'agence comme suit : deux chambres, une cuisine équipée, une salle d'eau, toilettes, garage terrasse et jardin. Louée : 699 € HC. Classe énergie : D. Bien copropriété : 56 lots. Charges annuelles : 800 €.



IDEAL INVESTISSEUR

119 000 € TAPP497419

POITIERS - Appartement de 3 pièces de 69 m² avec deux chambres, cuisine, salle de bains, place de parking. Vendu loué 549,23€ / mois charges comprises. Classe énergie : E Charges de copropriété annuelles : 950 €.63 lots.



IDEAL INVESTISSEUR

77 800 € TAPP498023

MIGNALOUX BEAUVOIR

Appartement 1 pièce de 21,96 m² comprenant : une kitchenette et une salle d'eau, place de parking. Vendu loué 321.64€ / mois cc. Il est en très bon état général. Pour votre véhicule, il est à vendre avec une place de parking. Classe énergie : B. Charges de copropriété annuelles : 880 €. 26 lots



NOUVEAUTÉ

172 800 € TMAI 135885

VOUNEUIL SOUS BIARD - Maison de 3 pièces de plain-pied, vendue louée, de 77 m². Elle propose deux chambres, une cuisine et des toilettes. Terrasse et jardin. Classe énergie : B.



IDEAL INVESTISSEUR

119 900 € TAPP497350

POITIERS - Appartement de 2 pièces de 37 m² comprenant une chambre, cuisine aménagée, terrasse. Vendu Loué : 566 € CC. Classe énergie : E. Charges de copropriété annuelles : 699 €. 99 lots.

POITIERS - CENTRE VILLE

Appartement 1 pièce de 28,37 m² avec mezzanine, cuisine aménagée, salle d'eau. En très bon état général. Classe énergie : D. Charges de copropriété annuelles : 672 €. 13 lots.



EXCLUSIVITÉ

110 000 € TAPP491662

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



152 600 € TAPP495429

VOUNEUIL SOUS BIARD

Appartement de 3 pièces de 65,05 m², comprenant deux chambres, une cuisine américaine et aménagée, une salle de bains, parking, terrasse de 4,31 m². Le terrain de la propriété s'étend sur 67,73 m². Classe énergie : C. Charges de copropriété annuelles : 542,47€. 14 lots.



126 500 € TAPP494825

POITIERS - Appartement de 3 pièces de 102,41 m² avec terrasse comprenant deux chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Il est vendu avec une place de parking. Classe énergie : C. Charges de copropriété annuelles : 2 600 €. 58 lots.



109 000 € TAPP491826

POITIERS - Appartement de 3 pièces de 51,36 m², comprenant deux chambres, une cuisine kitchenette, une salle de bains, balcon, place de parking. Charges de copropriété annuelles : 798 €. 63 lots. Classe énergie : C.



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

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

MARÇAY

Proche Poitiers - Maison 4 pièces de 112,5 m² et de 2 593 m² de terrain sans vis à vis. Maison de plain-pied organisée comme suit : séjour, salon, une cuisine aménagée, trois chambres, une salle d'eau et deux toilettes. En annexe, un garage. Bon état général. DPE : C 176kwh m².an. GES : C29kgco2/m².an. Info risques sur le site : www.georisques.gouv.fr



EXCLUSIVITÉ

215 000 € TMAI133871A



OPPORTUNITÉ

474 000 € TIMM102852

POITIERS - Emplacement idéal, en centre ville de POITIERS, immeuble comprenant 3 grands appartements vides, deux T3 d'environ 80m² et un T4 de 70m² avec 4 garages et 4 places de parking. Une cour entre les deux corps de bâtiments. DPE : D 236kwh/m².an. GES : B 7kgco2 m².an. Info risques sur le site : www.georisques.gouv.fr



PROCHE FACILITÉS

78 000 € TAPP498128

POITIERS - Investissez dans cet appartement vendu occupé de 23 m² offrant : entrée avec placard, pièce de vie avec kitchenette, salle d'eau/wc. Une place de parking en sous-sol. Charges de copropriétés annuelle : 550€. Nbre de lot 54. DPE : D 185kwh/m².an. GES : A 5kgco2/m².an. Info risques sur le site : www.georisques.gouv.fr

sommaire

AVRIL 2023

Ancien

Ma PrimeRénov',
Comment (vraiment)
en profiter ?



6



Aménager son intérieur :
Architecte
ou décorateur ?

25

À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Vienne / Deux-Sèvres

Parole d'expert

12 par Mme Rodrigues

Neuf

La SCI,
Eldorado dell'immobilier
ou fausse bonne idée ?



28

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°354 du 04 Avril au 02 Mai 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

PROCHE DU BOURG



LIGUGE

Jolie maison en bon état de 130 m² hab : entrée, beau salon-séjour de 38 m² (grande terrasse), cuisine semi-ouverte aménagée ; demi-niveau supérieur : couloir, 3 chambres (placards), sde ; demi-niveau inférieur : suite parentale 18 m² (chambre, sdb). Garage 27 m². Jolie piscine de détente de qualité et sécurisée de 2018. Rue très calme, cadre agréable sans vis à vis. Terrain clos arboré (nombreux fruitiers) de 810 m². A NE PAS MANQUER ! Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : D Réf 3892

288 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 2.86% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



FONTAINE LE COMTE

Belle maison indépendante en excellent état de 150 m²; terrain clos 620 m² sans vis-à-vis avec piscine couverte (dôme). De plain-pied : salon-séjour et cuisine équipée 53 m², arrière-cuisine aménagée 16 m², wc, grande suite parentale (chambre, salle d'eau, dressing aménagé) 30 m². A l'étage : 3 chambres avec placards, wc, salle d'eau. Garage double 30 m²; abri de jardin. Terrasses sur l'avant et l'arrière. A NE PAS MANQUER ! Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : C Réf 3896

384 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.07% TTC
(Prix 369 000 € hors honoraires)

FAIRE-VITE



BUXEROLLES

Située au calme et proche des commerces/lignes de bus, agréable maison individuelle (2005) de 87 m² habitables en bon état comprenant : Entrée, salon-séjour, cuisine ouverte AMENAGEE/EQUIPEE, chambre et WC séparé. A l'étage : 2 grandes chambres (placards), salle de bains et WC séparé. Garage. Chauffage gaz de ville. A l'extérieur, un jardin clos de 300 m² avec terrasse. Secteur recherché. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : C Réf 3907

209 500 €

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

COUP DE COEUR



SAINT BENOIT

Maison ancienne de 180 m² rénovée en 2013. Entrée (placards), bureau, buanderie, cuisine équipée 14 m² semi-ouverte, grand salon-séjour de 46 m², wc; à l'étage : 4 belles et très grandes chambres, 3 salles d'eau, wc. Préau 2 voitures 25 m² et dépendance de 25 m² (aménageable). Cave enterrée. Grande terrasse sans vis à vis. Isolation par l'extérieure, panneaux solaires, belle exposition. Terrain arboré de 1600 m² avec vue dégagée. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : C Réf 3899

448 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.19% TTC
(Prix 430 000 € hors honoraires)

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

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

05 49 00 26 96

www.labell-immobilier.com

Depuis 2001





MaPrimeRénov'

Comment (vraiment) en profiter ?



Lancé en 2020, le dispositif MaPrimeRénov' a connu quelques ratés à l'allumage. Difficultés d'accès, plateforme compliquée, versements tardifs, les critiques ont été nombreuses. De récentes améliorations devraient lui permettre de décoller en 2023.

MaPrimeRénov', c'est quoi ?

Ma PrimeRénov, c'est un dispositif d'aide à la rénovation énergétique qui a été lancé en janvier 2020. Elle est la fusion de deux aides, le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et l'aide « Habiter mieux Agilité », gérée par l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH). Au départ, MaPrimeRénov était réservée aux ménages modestes, mais elle a été étendue à l'ensemble de la population en octobre 2020.

Cette aide unique, qui est l'instrument principal du gouvernement pour mener l'amélioration de la performance énergétique des logements en France, concerne les logements construits depuis plus de quinze ans et, uniquement pour les résidences principales.

Cette aide est gérée par l'ANAH et doit, en théorie, être versée après les travaux, sous quinze jours après instruction du dossier.



Quelques chiffres

Depuis son lancement, MaPrimeRénov' a permis à 1,5 million de foyers de financer leur projet de rénovation. Plus de 6 milliards d'aides ont été distribués et cela a généré plus de 20 milliards de travaux.

Les résultats concrets sont pourtant plus mitigés. Par exemple, en 2021, 650 000 ménages ont été aidés, mais seulement 2 500 logements sont sortis de la catégorie des passoires énergétiques. Seul 10 % des projets concernaient une rénovation globale qui est la plus efficace, mais aussi la plus coûteuse (entre 35 et 40 000 euros).

Que peut-on financer avec MaPrimeRénov' ? Plusieurs catégories de travaux sont concernées : l'isolation, le chauffage, la ventilation, la rénovation globale et les diagnostics et audit énergétique. Mais ce qu'il faut retenir, c'est que les postes finançables sont définis en fonction des économies d'énergie qu'il sera possible de réaliser dans le logement.

L'avantage de MaPrimeRénov', c'est que son montant est connu à l'avance et qu'il ne dépend pas des ressources financières du ménage. Cela vous permet donc de calibrer votre budget en amont.

Le montant de l'aide que l'on va pouvoir toucher, c'est évidemment la question que l'on se pose avant de se lancer dans un projet de rénovation. Cela dépend, bien sûr, des caractéristiques du projet mais l'ANAH donne tout de même quelques ordres de grandeur. Pour un chauffe-eau solaire individuel, l'aide sera environ, de 4 000 euros. Pour le remplacement d'une chaudière à gaz par une pompe à chaleur air/eau, vous pourrez toucher environ 7 000 euros. Pour l'isolation des murs par l'extérieur, l'aide sera de 13 000 euros pour une surface de 100 m².

MaPrimeRénov' Sérénité

Lancée en janvier 2022, elle est réservée aux ménages modestes et permet de prendre en charge des travaux de rénovation énergétique, facturés jusqu'à 35 000 euros (nouveau plafond depuis le 1^{er} février 2023). Pour les foyers les plus modestes, elle peut financer jusqu'à 50 % (MaPrimeRénov' Bleu) des travaux, donc 17 500 euros et jusqu'à 35 % (soit 12 250 euros) pour les revenus modestes (MaPrimeRénov' Jaune). Dans tous les cas, les travaux doivent permettre un gain énergétique de 35 % au minimum.

A cela peuvent s'ajouter des bonus si vous effectuez plus de deux types de travaux de rénovation énergétique et que cela vous fait gagner 55 % de votre consommation. C'est le bonus Rénovation globale. Si les travaux vous permettent de sortir de la classe F ou G, vous touchez le bonus de sortie de passoire thermique. Si vous atteignez la classe A ou B, vous avez droit au bonus BBC.





MaPrimeRénov' Comment (vraiment) en profiter ?



France Renov, comment ça marche ?

Pour accéder au dispositif MaPrimeRénov' c'est, en théorie, très simple. Les faits ont montré que la réalité était un peu plus contrastée.

Pour demander une aide, il faut passer par une plateforme unique, disponible en ligne qui s'appelle France Rénov'. Et les choses se passent en plusieurs étapes.

1. Déterminer son barème

Selon le revenu fiscal de votre ménage et le nombre de personnes qui vivent dans le logement concerné, vous êtes éligible à un niveau d'aide, symbolisé par une couleur. Par exemple, pour une famille de quatre personnes, habitant en dehors de la région parisienne, on est bleu jusqu'à 33 346 euros, jaune jusqu'à 42 748 euros, violet jusqu'à 60 336 et rose au-dessus de ce seuil.

2. Simuler les aides

En vous munissant des caractéristiques de votre logement (surface, année de construction...), des devis des entreprises que vous avez obtenus et de votre revenu fiscal de référence, vous pourrez, grâce au simulateur Simul'Aides, savoir à quoi vous avez droit.

3. Déposer une demande de subvention

Là, on entre dans le concret. Vous devrez, naturellement, ouvrir un compte sur la plateforme et vous laisser guider. Après le dépôt, vous recevrez la confirmation de l'acceptation de la subvention et de son montant. Ensuite, vous pourrez engager les travaux et, une fois ceux-ci effectués, sur présentation de la facture, demander le versement de la prime. En théorie, le versement intervient dans les deux semaines et vous pouvez ensuite régler la facture à l'entreprise.

4. Se faire accompagner

Il est possible de mener par soi-même l'ensemble de la démarche. Il existe même des entreprises de rénovation qui vous proposent de le faire pour vous. Mais la meilleure solution est sans aucun doute de faire appel à un conseiller France Rénov'. Il y en a près de 2 000 en France, qui vous attendent dans l'un des 450 Espaces Conseils France rénovation', répartis sur tout le territoire.

Dans le domaine de la rénovation énergétique, malheureusement, il existe des risques de fraudes ou de démarches abusives. L'accompagnement est donc fortement conseillé. Il n'est pas impossible, d'ailleurs, qu'il devienne prochainement obligatoire. Enfin, un conseiller France Rénov' sera aussi en capacité de vous guider sur la pertinence de tel ou tel investissement et sur les aides complémentaires que vous pourriez demander.

Rare



POITIERS

Maison contemporaine de 212 m² située dans un quartier calme, à l'abri des regards. Jardin de 600 m² et piscine chauffée. Pièces spacieuses et lumineuses, nbx rangements. Salon avec cheminée, salle à manger, cuisine a/e, lingerie, bureau, 4 chbres (dont 1 en rdc), 2 sdb, 2 dressings. Proche commerces et bus. Belle orientation. Double garage. Atelier.

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

Réf 9673PO Classe énergie : C

EXCLUSIVITÉ



TERCÉ

Au calme absolu, dans un hameau, maison d'architecte de 153m² (2002). Pièce de vie avec plafond cathédrale de 57m² dont cuisine ouverte, arrière-cuisine, chbre/salle de sport. A l'étage : palier-bureau, 3 autres chbres dont 2 avec sdb et dressing. Garage moto et pièce aménagée. Dépendance et bûcher. Belle parcelle close et boisée de chêne de 6.527 m².

325 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf 9667PO Classe énergie : NC



POITIERS PLATEAU

Dans un magnifique Hôtel particulier XVIII^e avec cour d'honneur et ascenseur, appartement de 175m² aux nombreux éléments d'authenticité avec cave et 2 places de parking couvertes. Séjour lumineux avec poutres, fenêtres à meneaux et cheminée en pierre, 3 chbres, sdb, sde, 2 wc, buanderie et cellier. Charges 282€/mois chauffage compris, dble vitrage.

550 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9655PO Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



A 10 MIN DE CHATELLERAULT

Au calme, charmante ferme restaurée avec équipements équestres de qualité : boxes, carrière éclairée en sable de Fontainebleau fibré, forage... Maison de 202 m² avec poss. d'agrandissement. Terrain de 2,15 ha dont cours, jardin et prés. Pigeonnier, four à pain, pavillons d'entrée, grange avec alcôve...

399 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9671PO Classe énergie : NC

Propriété d'exception



AUX PORTES DE NIORT

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

Prix nous consulter

Réf 9612PO Classe énergie : C



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés
d'Excellence

Founding Member of
Forbes
GLOBAL PROPERTIES

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

GROUPE - MERCURE.FR



FAIR PLAY POUR LE LOGEMENT



SAINT MAIXENT L'ECOLE

Située en centre ville, cette jolie demeure de 1931 entièrement restaurée avec talent dispose de pièces de séjour, cuisine équipée et aménagée, arrière-cuisine, buanderie, 4 chambres, 1 bureau, 2 salles de bains et 1 salle d'eau. Charmant jardin de ville de 217 m² environ clos de murs et sans vis à vis, avec terrasses et 2 pergolas. 4 garages et emplacements de parking. Cave.

418 950 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 399 000 € hors honoraires)

Réf 9523PO Classe énergie : C

Une plateforme critiquée

Les médias, mais aussi les réseaux sociaux se sont fait l'écho de nombreux cas de dysfonctionnement de la plateforme France Rénov'. Le groupe Facebook « Ma prime rénov : parcours du combattant » compte aujourd'hui plus de 19 000 membres et recense de très nombreux cas de retards de paiement, de bugs en tout genre, de primes inférieures à ce qui était annoncé.

La grogne est telle et les situations de certains ménages tellement critiques, pris au piège entre des factures à payer et des aides non encore reçues que la Défenseure des droits a dû se saisir de l'affaire. Dans son avis, publié en octobre dernier, elle indique avoir été saisie de plus de 500 réclamations. Elle pointe les effets très graves de ces dysfonctionnements sur des ménages modestes que le dispositif est supposé aider. Elle met en garde, également, contre le « tout numérique » qui laisse des bénéficiaires sur le côté de la route. La Défenseure des droits émet donc un certain nombre de recommandations pour que l'ANAH puisse améliorer l'information des usagers, régler les dossiers en souffrance et mettre en place un canal de dépôt en dehors de la procédure dématérialisée.

Tout cela a conduit, en effet, à l'amélioration de la plateforme et, aussi, à la multiplication des Espaces Conseils qui sont appelés à devenir les relais de l'ANAH sur les territoires.



On se lance ?

Dans une étude récente, 63 % des Français interrogés ont déclaré prévoir des travaux dans leur logement en 2023. MaPrimeRénov' est, pour eux, le premier levier à actionner. Grâce, désormais, aux accompagnateurs territoriaux qui sont là pour sécuriser les projets, ils n'ont plus de raisons d'hésiter.

La rénovation énergétique : une priorité pour 2023

Il faut rappeler qu'il y a, en France, plus de sept millions de logements considérés comme des « passoires énergétiques ». Leur impact sur l'environnement est très important. Mais ce sont aussi des logements énergivores qui plombent les factures de leurs habitants qui, bien souvent, sont justement parmi les foyers les plus modestes.

D'autre part, la loi Climat et résilience interdit désormais (depuis le 1^{er} janvier 2023) la mise en location des 190 000 logements classés en DPE G+ (ceux dont la consommation dépasse 450 kWh/m² par an). L'effort de rénovation énergétique est donc tout à fait prioritaire.



L'ANAH est l'organisme chargé de mener les actions en faveur de la rénovation de l'habitat décidées par le gouvernement. Le budget de cette structure a été augmenté de presque 20 % en 2023 par rapport à 2022. L'objectif affiché est de rénover 700 000 logements en un an.

2,4 milliards pour MaPrimeRénov'

Le budget alloué à MaPrimeRénov' est de 2,4 milliards d'euros pour 2023. Ce à quoi il faut ajouter les 596 millions réservés au dispositif MaPrimeRénov' Sérénité.

L'ANAH a également annoncé vouloir accélérer le déploiement de France Rénov' sur l'ensemble du territoire. Dans la note d'intention pour l'année, on peut lire « Après avoir réussi la massification des aides, il s'agit désormais de réussir la massification de l'accompagnement des Français dans leur parcours de travaux, avec le lancement de Mon Accompagnateur Rénov' ». C'est une réponse, bien sûr, aux dysfonctionnements pointés par les médias et la Défenseure des droits.

L'ANAH a également annoncé la préparation d'une nouvelle aide, qui devrait voir le jour en 2024 et qui concernera l'autonomie : MaPrimeAdapt. Elle devrait permettre de financer, selon le même principe que MaPrimeRénov', des travaux d'accessibilité des logements pour favoriser le maintien à domicile.

Dans votre prochain magazine : **TINY HOUSE, LOFT, BATEAUX... QUAND L'IMMOBILIER SORT DES SENTIERS BATTUS**

AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE *de la Foucardière*



30982495100037

SYNDIC DE COPROPRIETE - GESTION - LOCATION - TRANSACTION



POITIERS

212 000 €

Une petite merveille... A l'abri des regards et des au calme, adorable maison de type 3 de 65 m² avec jardinets. Petite copropriété. Possibilité d'acquérir un emplacement de parking couvert en sus.

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

Réf 7591 **Classe énergie : NC**

POITIERS

79 200 €



INVESTISSEMENT LOCATIF, POITIERS HYPER CENTRE, Au 2^{ème} étage d'une résidence sécurisée, appartement de type 1 avec balcon. Cave en sous-sol. Vendu loué. Possibilité d'acquérir un parking en sus.

Honoraires inclus charge acquéreur **8.49% TTC**

(Prix 73 000 € hors honoraires)

Réf 7583 **Classe énergie : F**

POITIERS

319 000 €



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. Garage et jardin.

Honoraires inclus charge acquéreur **4.93% TTC**

(Prix 304 000 € hors honoraires)

Réf 7548 **Classe énergie : E**



POITIERS

180 200 €

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

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

Réf 7558 **Classe énergie : E**

SAINT BENOIT

311 200 €



Maison neuve de plain pied de 145 m² 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**

POITIERS

160 500 €



EXCLUSIVITE.

Appartement et/ou bureau de Type 3 de 76,8 m² orienté plein sud avec une très belle terrasse de plus de 25 m². 2 places de parking couvert. Copropriété de 5 lots.

Honoraires inclus charge acquéreur **7% TTC**

(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 7588 **Classe énergie : E**

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

44, rue de la Marne - POITIERS

  05 49 88 00 93

www.agence-centrale.fr

Spécialiste de l'Immobilier depuis 1944



PAROLE D'EXPERT

Par Véronique Rodrigues

L'audit énergétique, un nouvel outil à connaître

Pouvez-vous nous dire ce qui va changer dans les obligations faites aux vendeurs d'un bien immobilier ?

Comme vous le savez, la loi Climat et résilience du 24 août 2021, a rendu obligatoire la réalisation d'un audit énergétique lors de la vente d'une maison individuelle, d'un immeuble en monopropriété ou d'un bâtiment à usage mixte, appartenant à un seul propriétaire, personne physique, morale ou à des indivisaires et ne relevant pas du statut de la copropriété.

L'objectif est que les acquéreurs soient parfaitement informés et sachent si, oui ou non, ils achètent une « passoire énergétique ».

La nouveauté, c'est qu'à partir du 1^{er} avril 2023, il devient obligatoire de réaliser un audit énergétique pour ces biens classés F ou G, suite à la réalisation du Diagnostic de Performance Énergétique. Cet audit énergétique est alors intégré au dossier de diagnostic technique en vue de la vente du bien.

En quoi consiste cet audit ?

Il s'agit d'un document utile qui présente une analyse de la consommation énergétique générale du bâtiment bien plus complète que celle du D.P.E. Il a une durée de validité de 5 ans. Il recense les forces et les faiblesses du bien. On y trouve des préconisations de travaux ou scénarios cohérents chiffrés, à réaliser par étapes afin d'obtenir un classement énergétique performant. C'est à la fois un bilan et un plan d'actions. Attention, cet audit doit être remis pour information à l'acquéreur



potentiel dès la première visite par le vendeur ou son représentant. Il est donc nécessaire de bien anticiper sa réalisation pour ne pas retarder son projet de vente. Une précision tout de même, cet audit, quelles que soient ses conclusions, n'empêche pas la vente du bien.

Dans ce cadre, comment un professionnel peut-il accompagner un vendeur ?

Le rôle d'une agence, c'est d'abord d'informer les propriétaires. Nous devons également les prévenir qu'ils vont devoir supporter des frais supplémentaires liés à cette nouvelle obligation. En effet, l'audit énergétique comme le D.P.E, est à la charge du vendeur. Naturellement, le coût de cette prestation varie en fonction des prestataires. Nous conseillons donc de mettre plusieurs professionnels en concurrence. Attention toutefois, il faut bien vérifier que l'auditeur est qualifié et certifié. Une agence immobilière peut tout à fait s'occuper de ces démarches pour le compte de son client propriétaire.

Sanctions ?

La loi ne prévoit pas de sanctions spécifiques pour les propriétaires qui ne fourniraient pas d'audit énergétique. Mais c'est une obligation légale qui sera vérifiée au moment de la vente par le notaire. En cas de défaut, c'est le droit commun qui s'applique. Impossible, donc, de s'y soustraire. Et, à partir du 1^{er} janvier 2025, les logements classés E seront également concernés. Notons que l'audit énergétique est intéressant dans le cadre d'un chantier financé avec MaPrimeRénov'. Il permet de savoir si vous allez obtenir/dépasser le seuil des 35 % de gain énergétique et vous permettre de sortir de la classification de « passoire énergétique ».



RODRIGUES Agence Immobilière

25 rue Henri Pétonnet

86000 Poitiers

05 49 30 33 13

www.rodriquesimmobilier.com



- Transactions immobilières
- Location
- Administration de bien

53, place Charles de Gaulle

POITIERS

05 49 41 86 86

10, Place de l'Église

ITEUIL

05 16 08 35 98



SIRET 422430200015

www.agencenotredame.com

RARE



POITIERS PLATEAU NOTRE DAME

550 000 €

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



Réf 2772
Classe énergie : D



POITIERS SUD

450 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.65% TTC
(Prix 430 000 € hors honoraires)



Réf 2774
Classe énergie : B

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

Très jolie maison de ville de 183 m² avec entrée, dégagement, buanderie, un WC et un appartement T1 indépendant actuellement loué 375€/ mois. Au 1^{er} : belle cuisine, salon / salle à manger de 40 m², bureau avec WC. Au 2nd étage, palier, 4 chambres, salle de bains, salle d'eau et un WC. Dépendance, garage, terrasse et piscine chauffée - Chauffage gaz.



MIGNALOUX BEAUVOIR

386 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.32% TTC
(Prix 370 000 € hors honoraires)



Réf 2781
Classe énergie : D

INVESTISSEMENT !



POITIERS CENTRE - QUARTIER GRIGNON DE MONTFORT

300 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.26% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)



Réf 5000
Classe énergie : D

A 9 min du plein centre-ville de Poitiers, au fond d'une impasse sur terrain de 1695 m², maison en parfait état avec séjour de 40 m², cuisine récente, cellier, une chambre et sa salle d'eau neuve, WC, garage pour 2 véhicules. A l'étage : 2 grandes chambres avec terrasse, salle d'eau et WC. Chauffage au sol. Terrasse et piscine parfaitement entretenue.

Spécial Investisseur = Ensemble immobilier de 5 logements entièrement rénovés en 2018 dans le quartier Montierneuf. Deux studios de 17 et 19 m² loués 350€ + 60€ de charges et trois appartements T2 de 27, 31 et 33 m² loués 465 euros + 60 euros de charges. DPE des studios : D et DPE des T2 : C Montant des loyers HC sur 12 mois : 25 260 euros HC.



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - POITIERS

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258503700016



POITIERS

127 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 4868

Classe énergie : F



POITIERS

134 850 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7.88% TTC

(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 4908

Classe énergie : D



Au cœur du centre-ville, voici enfin un vrai T2 de 57,88 m² comprenant : entrée, séjour, cuisine séparée, chambre, salle de bains, dressing. Des volumes intéressants et, en plus, un parking ! Une visite s'impose. Actuellement libre de toute occupation. Bien soumis au statut juridique de la copropriété. Charges courantes annuelles 1036 EUR.

POITIERS - Proche du centre-ville, ce T2 de 36,50 m² 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 !



POITIERS

650 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.84% TTC

(Prix 620 000 € hors honoraires)

Réf 4923

Classe énergie : C



POITIERS centre, maison rénovée avec goût, mêlant charme et élégance. Entrée, cuisine conviviale avec son espace repas, séjour cosy, salon, quatre chambres spacieuses, bureau, sdb et 2 sde, buanderie. Rénovation au cachet intemporel et authenticité retrouvée: parquet, cheminées, boiseries 18^{ème}. La cour offre un havre de tranquillité et prolonge les espaces de vie. Cave grenier garage.



POITIERS
995 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.74% TTC
(Prix 950 000 € hors honoraires)

Réf 3483
Classe énergie : E



POITIERS
495 000 €

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

Réf 3461
Classe énergie : F



Magnifique bâtisse du 18^{ème} siècle de 365 m², située dans le quartier de la Cathédrale sur jardin de près de 800 m² clos de murs et sans vis à vis. Au RDC, on trouve un grand hall d'entrée, un double salon, une salle à manger, une cuisine et plusieurs pièces de rangements. Le majestueux escalier du hall d'entrée dessert deux étages comprenant 7 chambres, un grand bureau, une salle de bains, 2 SDE et 3 WC. Une partie du 2^{ème} étage reste encore aménageable. Pour compléter l'ensemble, une cave, un garage 2 véhicules.

Charmante maison de type 6 située à mi-chemin entre le centre-ville et le Parc de Blossac. Cette maison se compose en RDC : d'une entrée spacieuse, un salon de plus de 30 m² avec insert et une salle à manger de 27 m², une cuisine aménagée-équipée ainsi qu'une buanderie. A l'étage : un palier desservira 4 belles chambres, dont une avec salle d'eau et WC, un bureau, une salle de bain et un WC séparé. Le tout sur un beau jardin clos avec terrasse, dépendances, cave et surtout Garage.



POITIERS
231 000 €

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

Réf 3480
Classe énergie : G



ITEUIL
64 900 €

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

Réf 3356
Classe énergie : NC



POITIERS
572 000 €

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

Réf 3472
Classe énergie : C

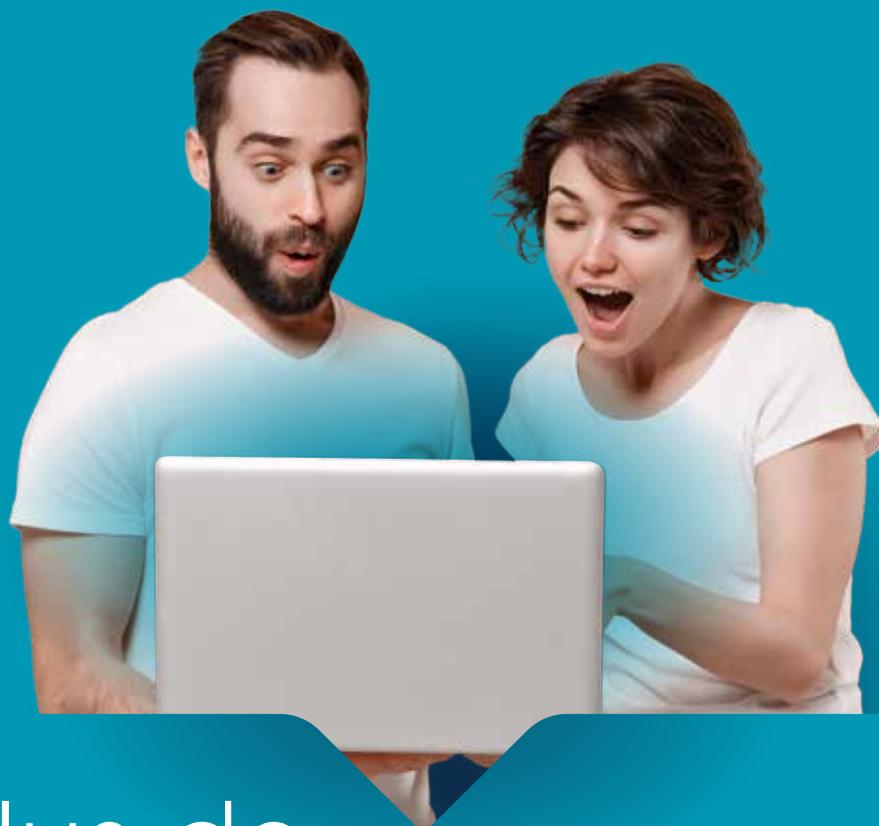


Quartier Magenta Immeuble de rapport comprenant 3 Appartements de Type 1 Bis (chacun d'environ 30m² Hab). Les 3 logements sont actuellement loués, générant un revenu annuel hors charges de 13.121 Euros.

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.

Quartier Cathédrale Très belle rénovation d'environ 185m² 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.

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





**NOUAILLE
 MAUPERTUIS**

149 800 €

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

Réf 5356

Classe énergie : D



IDÉAL PRIMO-ACCÉDANTS. Maison ancienne rénovée d'environ 62 m². comprenant au rdc : un salon-séjour donnant sur une terrasse bois, une cuisine ouverte aménagée. A l'étage : salle d'eau, 2 chambres. Parcelle de 106 m² dont une place de stationnement et un jardinet. Au calme (quartier résidentiel). Mitoyenneté. 0549424141



VOUILLE

235 000 €

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

Réf 5404

Classe énergie : E



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



CHAMPIGNY LE SEC

290 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.57% TTC
 (Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 5385

Classe énergie : D



Charme et volume pour cette ancienne maison entièrement rénovée de 208 m². Au rez-de-chaussée : une belle cuisine aménagée, un salon ouvert sur salle à manger, une buanderie. A l'étage : 3 chambres, salle d'eau avec double vasque et douche à l'italienne. Grand terrain d'environ 1400 m², terrasse, 3 dépendances attenantes à la maison. 0549424141



POITIERS

378 000 €

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

Réf 5396

Classe énergie : E



LES PRES MIGNONS ! Laisser libre court à votre imagination pour relooker cette maison composée d'une entrée, d'un salon/séjour avec cheminée, d'une cuisine, d'une salle-à-manger, d'une sde, WC, et de ses 4 chambres dont une à l'étage avec une 2^{ème} sdb avec WC. Au sous-sol : garage, chaufferie, cave et une pièce. Terrain clos et arboré. 0549424141



POITIERS

102 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
 (Prix 95 000 € hors honoraires)

Réf 5426

Classe énergie : E



AXE CENTRE VILLE FAC - PARKING - Idéal primo-accédant ou investissement - Dans une résidence sécurisée, un appartement comprenant : une entrée avec placard, une sde avec WC, une chambre et une cuisine aménagée et équipée, ouverte sur un séjour exposé SUD. Place de stationnement. Charges annuelle : 567€, dont 357€ récupérable sur un locataire. 0549559616



**VOUNEUIL SOUS
 BIARD**

199 900 €

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

Réf 5386

Classe énergie : B



POUIZIOUX 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



MIGNE AUXANCES

272 480 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.80% TTC
 (Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 5364

Classe énergie : D



Maison de ville récemment rénovée vous offrant : une entrée, une cuisine aménagée et équipée, ouverte sur un coin repas, un salon. Au 1^{er} étage, un dégagement, 3 chambres, un dressing et une salle d'eau. Au second, deux chambres dont une avec salle d'eau. Grande cour intérieur, dépendances et garage. Plus de renseignements sur demande. 0549559616



POITIERS

275 000 €

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

Réf 5415

Classe énergie : D



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

EXCLUSIVITÉ



PROCHE PLACE DU MARCHÉ

183 750 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf 885
Classe énergie : F



JARDIN PRIVATIF 80 m². Magnifique T2 dans immeuble de caractère. Cave. Éléments anciens (syndic bénévole) DPE réalisé avant le 1^{er}/07/2021 Pour un usage standard : 732 euros (2009). Copro : 7 lots dont 3 log. Charges : 347 €/an. Aucune procédure en cours Ce bien est exposé sont disponibles sur le site : www.georisques.gouv.fr.

EXCLUSIVITÉ



PROCHE DU CV

127 032 €
Honoraires inclus charge acquéreur
6.75% TTC
(Prix 119 000 € hors honoraires)

Réf 887
Classe énergie : D



Appartement T3 de 62 m² avec garage, belle vue dégagée. Travaux de rénovation à prévoir. DPE réalisé le 10/10/2018. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 735 € et 923 € (prix moyen en 2021) Copropriété : 92 lots. Charges : 1968€/an. Aucune procédure en cours. Informations sur le site : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



PROCHE CAMPUS

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

Réf 873
Classe énergie : D



Maison de ville de type 5. Terrasse bien exposée. Cave. Dépendance : Bureau ou une Chambre d'appoint. Jardin avec potager (Travaux récents : toiture, chaudière gaz à condensation, fenêtres db vitrage,...) DPE réalisé après le 1^{er}/07/2021. Dépenses annuelles : entre 1.260 euros et 1.740 euros (2021). Infos disponibles : www.georisques.gouv.fr.

EXCLUSIVITÉ



NOTRE-DAME-LA-GRANDE

84 925 €
Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 79 000 € hors honoraires)

Réf 881
Classe énergie : E



Vendu loué ! Un appt STUDIO en duplex. Pièce de vie avec kitchenette. Au-dessus : coin nuit. DPE réalisé après le 1^{er}/07/2021. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie : entre 421 euros et 569 euros (2021). Coprop : 11 lots dont 10 logements. Charges : 400€/an. Aucune procédure en cours. Infos disponibles sur le site : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



PROCHE CAMPUS

182 700 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 174 000 € hors honoraires)

Réf 877
Classe énergie : C



Bel appt T3 avec terrasse. Cellier. Parking aérien. Chauffage individuel électrique. DPE réalisé le 08/07/2021. Dépenses annuelles : entre 905€ et 1.225€ (2021). Coprop : 24 lots dont 12 log. Charges : 1395€/an. Aucune procédure en cours. Infos sur les risques : www.georisques.gouv.fr

RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant

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

- Une agence indépendante, familiale et de proximité
- Une expertise sur le secteur de l'immobilier Poitevin
- Une équipe dynamique et compétente
- Des biens en exclusivité (En 2022, 75% de nos mandats vendus étaient en exclusivité !)

**Nos autres
activités :**

- gestion locative :
- syndic de 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°00020756110 - CIC

La transaction c'est notre métier !

- + Vous recherchez un bien ?
- + Vous avez une maison ou un appartement à vendre sur Poitiers et Grand-Poitiers ?

Recherche d'un bien, conseils, estimation,
notre équipe *à votre service*



David Equeault
négociateur immobilier

Fabien Page
négociateur immobilier

Vous avez un projet ? contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

transaction@rodriguesimmobilier.com

www.rodriguesimmobilier.com

ESTIMATION
GRATUITE



EXCLUSIVITÉ



LIGUGE- 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 m² de terrain clos et arboré. Stationnement sur rue.



LIGUGE- L'INCONTOURNABLE

288 000 €

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



Réf L1128
Classe énergie : C

Entre le centre bourg et le domaine de Givray hall d'entrée, cuisine a/eq semi ouverte sur grande sam avec poêle à bois, salon avec mezzanine, accès terrasses et piscine. Partie nuit : 3 chambres, sdb et wc. Etage : palier, 2 chambres sde et wc. Sous sol avec garage, buanderie, chaufferie et cave. Terrain bien planté et clos sans vis à vis de 966 m².

BAISSE DE PRIX



LIGUGE- 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 m² avec cuisine aménagée et équipée et accès terrasse couverte, quatre grandes chambres (19 m², 15,6 m², 14,8 m² et 12,50 m²) dont une avec SDE, salle de bain avec baignoire et douche, 2 WC. Grande buanderie / cellier, chaufferie et pièce rangement. Agréable extérieur clos et sans vis à vie.



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 plain 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.



BUXEROLLES

292 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.61% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 309

Classe énergie : D



Maison comprenant au RDC : entrée, cuisine, arrière-cuisine, pièce de vie, WC, salle d'eau, chambre et bureau. Grand garage et cave. A l'étage, 3 chambres, salle d'eau, WC. Terrain clos de 1800 m². Atelier et dépendance. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



POITIERS CENTRE VILLE

312 700 €

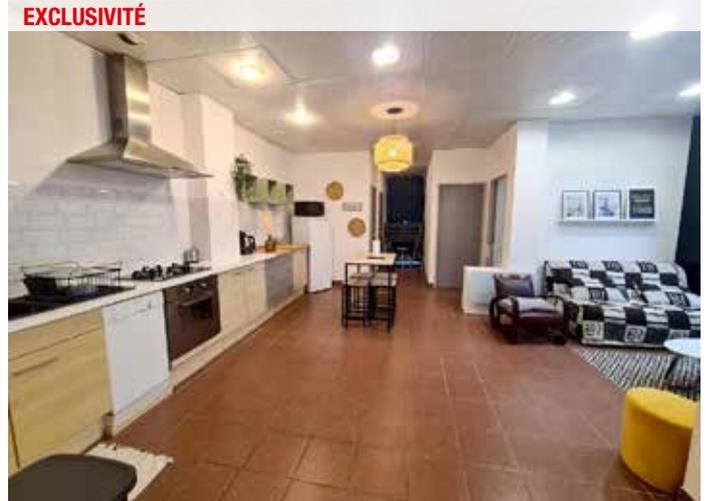
Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 295 000 € hors honoraires)

Réf 2022-294

Classe énergie : D



Proche église Saint-Hilaire, T3 avec ascenseur comprenant : entrée, cuisine séparée équipée, salon, 2 grandes chambres avec placards, salle d'eau, salle de bains, WC et débarras. Une place de parking et une cave. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



EXCLUSIVITÉ

POITIERS

292 875 €

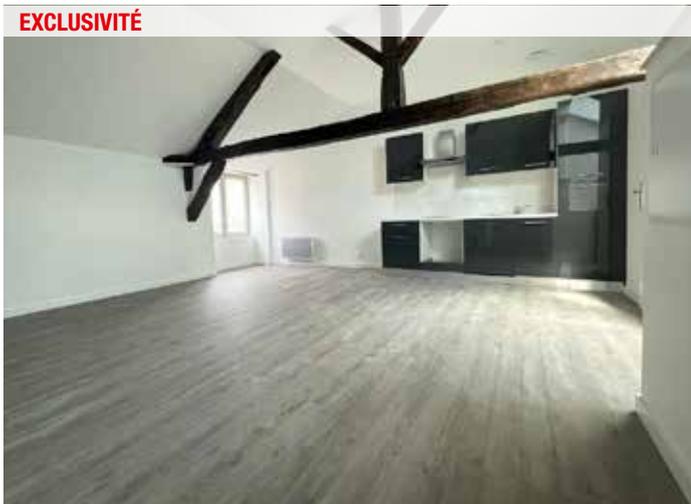
Honoraires inclus charge acquéreur
6.50% TTC
(Prix 275 000 € hors honoraires)

Réf 322

Classe énergie : NC



Secteur avenue de la Libération, appartement rénové comprenant : entrée, buanderie, salle d'eau, grande pièce de vie avec cuisine ouverte, 2 chambres avec dressing et point d'eau, un WC. Cour privative de 40 m² et parking. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



EXCLUSIVITÉ

POITIERS NOTRE-DAME

207 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.15% TTC
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 203

Classe énergie : D



Poitiers Plateau, Marché Notre Dame, dans une petite copropriété entièrement restaurée en 2022, appartement T3 comprenant une pièce de vie avec cuisine ouverte équipée, un cellier, 2 chambres, une salle d'eau avec WC. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



CHÂTELLERAULT

239 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.22% TTC
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 22 314

Classe énergie : A



Secteur La Cousinière, Maison de 2014, ossature bois comprenant une entrée, une pièce de vie avec cuisine ouverte, 3 chambres, une salle d'eau, un dressing, et un WC. Une terrasse abritée et deux très grands garages. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



EXCLUSIVITÉ

POITIERS BLOSSAC

264 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.96% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 331

Classe énergie : E



Secteur Blossac, apt 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



VOUNEUIL-SOUS-BIARD

336 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 00444
Classe énergie : E



Maison d'environ 101 m², RDC: cuisine équipée ouverte sur séjour/salon avec cheminée (insert), 3 chambres, SDE, wc. RDJ : entrée indépendante d'une grande chambre d'environ 21 m² avec SDE et wc, bureau, cellier, garage et une cave. Terrasse, pergola. Dépendances. Auvent 45m². Parcelle de 5147m² divisible. Accès rapide à Poitiers. Bus à proximité.



POITIERS

169 600 €

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

Réf 00446
Classe énergie : E



Maison de plain-pied de 66 m² environ, à rafraichir, avec un garage de 17,20 m². Entrée sur séjour/salon, cuisine semi-équipée, dégagement vers 3 chambres, SDE, wc. Terrasse. Parcelle de 318m². Proche La Pépinière, complexes scolaires et commerces. Chauffage gaz récent.



POITIERS

164 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 00451
Classe énergie : NC



Blossac-La Madeleine-Appartement T4 de 80.20m² en excellent état. Au 2ième étage avec ascenseur. Entrée avec placards, cuisine équipée, séjour-salon avec balcon, 3 chambres, SDB, wc. Avec garage et cave. Pas de procédure en cours. Nombre de lots : 319. Charges annuelles : 2600€ (chauffage, entretien communs, eau, gardien). Proche tous services, bus.



POITIERS

162 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.50% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 00452
Classe énergie : D



Entre Blossac et Chilvert, Appartement de type 4 de 99,10m², en bon état, au 1^{er} étage avec ascenseur. Entrée sur séjour/salon, cuisine, dégagement, dressing, 3 chambres, salle de bain, wc. Avec cave et grenier. Pas de procédure en cours. Nombre de lots : 319. Charges annuelles 3800€ (chauffage, eau, entretien des communs, présence d'un gardien).



BÉRUGES

294 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 00449
Classe énergie : C



Maison d'environ 148m², belle rénovation comprenant au rdc : entrée, cuisine équipée, salle à manger, grand salon, wc, placards. Au 1^{er} : 2 chambres, bureau, salle de bain avec douche, wc. Au 2ième : 1 grande chambre, salle d'eau, placard. Extérieur : préau, garaqe. terrasse. cave. Sur une parcelle de 1000m².



VOUNEUIL-SOUS-BIARD

108 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.50% TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 00445
Classe énergie : NC



Terrain à construire d'une superficie de 1105m², situé au calme dans un cadre agréable et hors lotissement. Non viabilisé. Étude géotechnique préalable (G1- PGC) réalisée le 27/09/2022. Exposition sud. Bien non soumis au DPE. A quelques minutes du collège et des commerces.



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 comprenant : 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.



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 m² comprenant séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, dressing, salle d'eau, wc. Actuellement loué 650€ HC. Contact Virginie BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89



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



POITIERS

127 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.83% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 764
Classe énergie : A



Dans résidence récente appartement de type 3 avec balcon, cave parking ~ libre le 27/08/2023 comprenant : entrée, séjour, cuisine aménagée, 2 chambres, salle de bains, wc.



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



POITIERS

219 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.78% TTC
(Prix 209 000 € hors honoraires)

Réf 874
Classe énergie : D



MAISON TYPE 4 COMPOSEE : entrée, séjour, salon, cuisine 1 chambre, salle d'eau et wc. Etage : 2 chambres, salle d'eau, wc, bureau garage jardin. Infos risques sur le site Géorisques: 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. Etage : 2 chambres, salle d'eau cellier et parking. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



POITIERS

110 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10% TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 870bis
Classe énergie : D



Grand type 2 restauré comprenant pièce de vie, grande cuisine, chambre et salle de bains, wc.



Maison avec entrée placards, salon/séjour cuisine 3 chb SDB WC. jardin 10 ares. Honoraires à la charge du vendeur. Vous pouvez consulter les barèmes d'honoraires <https://www.citya.com/agences-immobilières/niort-79000/364>. Montant estimé dépenses/an énergie pour un us std : // 1 490 et 2 080 €. Prix moyens des énergies en 2021.

NIORT

183 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI130266AA
Classe énergie : D



NIORT

266 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI135895
Classe énergie : D



Maison de ville : cour terrasse, entrée ,séjour salon ,cuisine, wc. A l'étage grand palier 2 chb SDB WC 2^e étage 2 chb garage. Hono charge du vendeur. <https://www.citya.com/agences-immobilières/niort-79000/364>. Montant estimé des dépenses/an d'énergie pour un us standard : entre 1 540 et 2 103 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2022



NIORT

94 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP491082
Classe énergie : D



Appartement : 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 1 310 €. Prix moyens énergies indexés 2021. Infos risques sur site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>



AIGONDIGNÉ

426 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI126975
Classe énergie : D



Beaucoup de charme de cette demeure en pierre. RdC : hall sam, salon, cuis, bureau, SdE, cellier. 1^{er} palier: 4 chambres SdB, SdE. 2^{ème} : grenier, cave. Dépendances, terrain 3583m² clos. Montant estimé des dépenses/an d'énergie. entre 3860 et 5290€. Px moyens des éner. indexés 2021. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr





Aménager son intérieur

Architecte ou décorateur ?

Bien souvent, on hésite à investir dans l'aménagement ou la décoration de son intérieur. Et pourtant, l'intervention d'un professionnel bien choisi peut valoriser un logement et offrir un vrai confort à ses occupants !



Tout d'abord, un peu de vocabulaire s'impose. Architecte, architecte d'intérieur et décorateur d'intérieur, ce n'est pas la même chose et ces trois professionnels ne répondent pas aux mêmes besoins. Parfois, les intitulés ne sont pas très clairs dans les propositions que l'on peut rencontrer. Il est donc très important d'y voir clair pour faire appel au professionnel dont vous avez vraiment besoin.

Un architecte se doit d'être titulaire d'un diplôme professionnel et il appartient à l'ordre des architectes. Il peut intervenir sur l'ensemble de la structure du bâti et est seul habilité à déposer des permis de construire pour des chantiers supérieurs à 150 m² au sol. Pour cela, il dispose de toutes les assurances nécessaires, notamment, l'assurance décennale.



Architecte ou décorateur d'intérieur ?

La profession d'architecte d'intérieur est moins réglementée que celle d'architecte. En général, ces professionnels disposent d'un diplôme de niveau Bac +5 de design d'espace (DNSEP Design) ou ils sont diplômés d'une école spécialisée (Penninghen, Camondo, Esam...). Leur métier, c'est de concevoir les espaces intérieurs, avec une dimension conceptuelle et technique. Ils peuvent être amenés à proposer et à conduire des travaux pour modifier l'agencement du logement.

L'activité de décorateur d'intérieur, elle, n'est pas soumise à un diplôme particulier. Il s'agit d'un professionnel qui, par sa connaissance du design, de la décoration et sa maîtrise des tendances, est capable de concevoir une décoration dans un espace existant, sans en modifier la structure.

Aménager son intérieur

Architecte ou décorateur ?

Un problème ? Une solution !

Le première raison de faire appel à un architecte d'intérieur, c'est de lui soumettre un problème particulier. Par exemple, vous avez besoin d'aménager un coin bureau, de créer une chambre supplémentaire, d'aménager une deuxième salle de bain, mais vous ne savez pas du tout comment faire dans la configuration de votre logement.

L'architecte d'intérieur va être en mesure de repenser l'espace et d'imaginer les meilleures solutions, en tenant compte des contraintes techniques. Il saura mettre en évidence un aménagement auquel, sans lui, vous n'auriez pas pensé.

Son apport peut également être très intéressant pour tirer le meilleur parti d'un espace que vous souhaitez réaménager entièrement. Par exemple, une dépendance que vous retapez ou des combles que vous aménagez. L'architecte d'intérieur saura vous guider pour placer les éléments (arrivées d'eau, électricité, escalier...) aux bons endroits et il pourra aussi vous conseiller sur les systèmes de chauffage ou d'isolation.



Un métier multi-forme

L'architecte d'intérieur peut également intervenir dans l'aménagement de bureaux ou de commerces. Il peut aussi concevoir des expositions ou des décors. Il est capable de dessiner les plans des espaces aménagés et dispose d'un réseau d'artisans (maçons, plombier, électriciens...) pour réaliser les travaux. Il peut travailler à son compte ou être salarié d'une agence ou d'un cabinet d'architecture.



Combien ça coûte ?

Juste une déco

Si vous ne voulez pas toucher à l'agencement de votre espace, mais que vous avez vraiment envie de lui donner une touche personnelle un peu travaillée, c'est vers un décorateur d'intérieur que vous devrez vous tourner.

Son apport sera essentiellement esthétique. Son objectif sera de composer la décoration la plus adaptée à la fois au lieu et à ses habitants. En parlant avec vous, il pourra se faire une idée de l'univers qui vous attire (moderne, rustique, champêtre...), mais aussi de votre mode de vie. La décoration n'est pas la même pour un couple seul et pour une famille avec quatre enfants. Mais il tiendra compte, aussi, du lieu où vous vivez et de son histoire. Des poutres apparentes, les charpentes métalliques d'un ancien atelier, tout cela peut servir de point de départ pour votre future décoration. A lui, ensuite, de laisser parler sa créativité, avec le bagage graphique qui est le sien.

Les prix de ces prestations d'aménagement intérieur ne sont pas réglementés et, évidemment, sont très variables d'un professionnel à un autre. Architectes d'intérieur comme décorateur démarrent en général leur prestation par une visite d'une heure à heure trente, qui sera facturée autour de 150 €.

Plusieurs types de facturations sont possibles. La prestation peut être facturée à l'heure, en général entre 100 et 200 €. Mais le professionnel peut également se faire payer au mètre carré analysé. Là, il faut compter aux alentours de 100 € le mètre.

Enfin, dans le cadre d'une prestation complète, qui intègre la gestion des travaux, l'architecte d'intérieur demandera, sans doute, un forfait qui correspond à un pourcentage du prix des travaux, entre 7 et 15 %, dans la plupart des cas.

Notons que pour ces prestations à forte connotation artistique, la notoriété et les références du professionnel peuvent faire très nettement grimper les tarifs.

Dans
votre prochain
magazine :

**CUISINE :
TOUT EST
POSSIBLE !**

NOUVEAUTÉS !



A DECOUVRIR EN MAGASIN

POSE RAPIDE | ASPECT CARRELAGE ET BOIS
DECORS REALISTES | 100% RESISTANT À L'EAU

REVETEMENT
DE SOL RIGIDE



27, boulevard du Grand Cerf POITIERS - 09 70 72 20 10 Parking gratuit
www.concept-ceramic.com
Ouvert du Mardi au Samedi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Votre **MENSUEL**

DANS NOS VILLES.FR

annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**

COUPON à retourner à

NR Communication
Magazines Immobilier
26 rue Alfred de Musset
37000 Tours

ou

commandez-le
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code
pour commander
votre prochain
magazine



ADOPTEZ-MOI !



Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Magazine : Val de Loire Poitou Anjou





La SCI,

Eldorado de l'immobilier ou fausse bonne idée ?



Quand on parle de transmission ou d'investissement immobilier, la SCI arrive très vite dans la conversation. Est-elle vraiment si utile qu'on le dit ? Est-elle si facile à mettre en place et à gérer qu'on le croit souvent ? Tout dépend des situations...

De quoi on parle ?

Une Société Civile Immobilière ou SCI, c'est quoi au juste ? Comme son nom l'indique, c'est une société. Donc, elle regroupe des associés, qui doivent être à minima, au nombre de deux. L'objet de cette structure juridique est de gérer un ou plusieurs biens immobiliers. Elle n'a pas de vocation commerciale. Mais c'est la société qui est propriétaire des biens et non pas les associés en propre. Ces derniers sont propriétaires de parts sociales, en proportion de leur apport financier. Pour définir le mode de fonctionnement de la société, notamment en ce qui concerne la prise de décision (unanimité, majorité...), on rédige des statuts, exactement comme pour une entreprise traditionnelle. Et, pour la gestion courante de la société et des biens qu'elle possède, on désigne un gérant qui pourra agir au quotidien sans en référer systématiquement aux associés.



Soignez les statuts

Comme pour toute société, les statuts sont essentiels dans la création d'une SCI. Il faut être très attentif à la façon dont les parts pourront être revendues, à la répartition des bénéfices et du pouvoir de décision. Pour tout cela, il faut travailler avec un professionnel, notaire par exemple, et bannir les statuts tout faits disponibles sur internet.

Attention, il ne faut pas confondre la SCI et le régime de l'indivision, qui s'applique, par exemple dans le cadre d'une succession. Là, les ayant-droits sont directement propriétaires du bien, selon une quote-part.

Qui peut-être associé dans une SCI ? À peu près tout le monde. Il n'y a pas de nombre maximal et aucune condition de nationalité ni même d'âge. Comme une SCI n'a pas de vocation commerciale, un mineur peut être associé.

En effet, dans SCI, le C signifie civil. Et cela implique que la société créée ne peut pas avoir une activité commerciale comme premier objet. Impossible, donc, sous ce statut d'acquérir un immeuble pour le revendre en l'état et encaisser une plus-value. En revanche, il est possible d'acquérir un terrain, via une SCI, de construire un bien dessus et de revendre le tout ensuite.

Pas de solidarité entre les associés

Qu'en est-il de ce statut d'associé ? Il implique des responsabilités. En particulier, celle d'acquitter les dettes de la société, à hauteur de leur participation au capital et cela, sans limite de temps. Pour résumer, si vous possédez 10 % des parts de la SCI, vous devrez payer 10 % des factures et de la dette. En revanche, il n'existe pas de solidarité entre les associés. Et, donc, un créancier ne peut pas se retourner contre un seul associé pour récupérer l'intégralité de ce qu'on lui doit.

Pour ce qui est des apports qui constituent le capital de la société, ils peuvent être fait sous forme de capital, mais aussi d'immeubles et chaque associé doit réaliser un apport. A noter que cet apport peut également être réalisé sous la forme d'un travail, une compétence que l'on met au service de la société (gestion, comptabilité...). L'apport de chaque associé détermine le nombre de parts sociales dont il sera propriétaire.

Même si elle n'a pas de vocation commerciale, une SCI peut dégager des bénéfices. Ils peuvent être soit distribués aux associés, en fonction de leurs parts sociales soit gardés en réserve pour des opérations futures ou comme protection.





La SCI, Eldorado de l'immobilier ou fausse bonne idée ?



Pourquoi monter une SCI ?

C'est la question qu'il faut se poser en tout premier lieu. De la réponse dépend tout le montage du projet, des statuts au choix du régime fiscal. Contrairement à ce que l'on peut lire parfois, rien n'est évident et rien ne se résout en trois clics sur internet.

1. Pour transmettre un patrimoine familial

C'est une des raisons les plus fréquentes qui amènent à la création d'une SCI. Le principe, c'est d'intégrer le patrimoine immobilier dans une SCI dont les parents et les enfants sont associés. La loi permet de transmettre 100 000 € par enfant tous les quinze ans. L'idée est donc de leur transmettre des parts de la SCI. Au moment de la succession, ils n'auront ainsi pas de droits à payer sur la partie dont ils sont déjà propriétaires. Ainsi, les parents peuvent conserver le pouvoir sur leur patrimoine, en assurant la gestion de la SCI, tout en transférant l'avoir proprement dit par le biais de la société.

2. Pour gérer un bien en commun

Que ce soit en famille ou entre amis, dans le cadre, par exemple, de l'achat d'un immeuble neuf qui sera mis en location, la SCI permet une gestion plus simple que la copropriété. Cela permet, en particulier, d'éviter les règles contraignantes de l'indivision, qui peuvent conduire à la mise en vente d'un bien quand un des propriétaires souhaite en sortir. La SCI est très intéressante, notamment, quand on dépasse le nombre de deux associés car des règles de majorité vont pouvoir s'appliquer et, donc, éviter des blocages. A deux, c'est de fait la règle de l'unanimité qui s'applique.

3. Pour dissocier les activités

La SCI peut être très intéressante, par exemple, pour un entrepreneur privé qui souhaite dissocier son activité économique de ses locaux d'exploitation. Ainsi, il peut les conserver dans son patrimoine privé, se constituer un capital et éventuellement, un complément de revenus grâce à la location des locaux à l'entreprise.

4. Pour des raisons fiscales

Attention, contrairement à ce que l'on entend parfois, la SCI ne permet pas, en elle-même, de bénéficier d'une fiscalité plus avantageuse. Les exonérations et les possibilités de donations aux héritiers sont les mêmes que dans tous les autres cas.

En revanche, la SCI est un outil qui peut permettre de mettre en place des montages, notamment dans l'acquisition de logements neufs, qui optimisent la pression fiscale et qui préparent la succession.

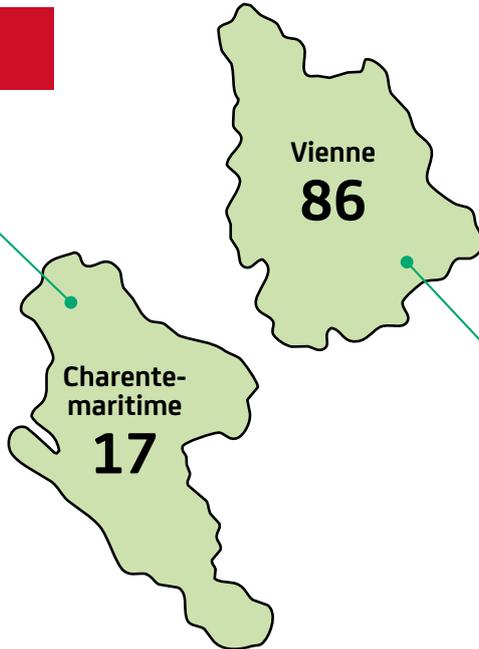


La vie ensemble

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

DU 17/03 AU 30/04 PROFITEZ DE REMISES EXCEPTIONNELLES*

| | |
|--|--|
| BENON LE CLOS SAINT-PIERRE 78 900 €** POUR 537 M ² | - 3000 €* |
| SAINTE SUR MOREAU TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE | - 2500 €* POUR TOUS LES LOTS |
| BOUHET LE CLOS SAINT-LAURENT DÉMARRAGE DES TRAVAUX DE VIABILISATION | - 2000 €* POUR TOUS LES LOTS |



| | |
|--|--|
| FONTAINE-LE-COMTE LE CLOS DE FONTAINE TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE | - 2500 €* POUR TOUS LES LOTS |
| POITIERS LES JARDINS DU GOLF TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE | - 2500 €* POUR TOUS LES LOTS |
| LIGUGÉ FIEF DU PILIER TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE | - 2000 €* POUR TOUS LES LOTS |
| MONTAMISÉ LES JARDINS DU PRUNIER 4 TERRAINS À BÂTIR | - 3000 €* POUR TOUS LES LOTS |
| CHASSENEUIL-DU-POITOU LE CLOS DES PHILAMBINS 4 TERRAINS À BÂTIR | - 1000 €* POUR TOUS LES LOTS |

nexity.fr

05 67 92 92 92

Prix d'un appel local

21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

Offre valable du 17/03/2023 au 30/04/2023, en cas de signature d'une promesse de vente portant sur un terrain à bâtir (hors co-aménagement) commercialisé par la société Foncier Conseil, filiale détenue à 100% par le groupe Nexity, SA au capital de 280 648 620 €, dont le siège est à Paris 75008, 19 rue de Vienne, RCS Paris 444 346 795, et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés à la promesse de vente. L'offre se traduira par une réduction sur le prix de vente. Le montant de la réduction est un montant forfaitaire d'un maximum de 15 000€ sur le prix TTC du terrain à bâtir. La liste exhaustive des opérations de terrain à bâtir éligibles à la remise sur le prix du terrain et les montants de réductions associées sont à retrouver sur : <https://www.nexity.fr/actualites/juridique/offres-commerciales/campagnes-commerciales>. Le prix TTC inclut la TVA au taux de 20% (5% si la vente est consentie aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 421-2 du code de la construction et de l'habitation ou aux personnes bénéficiaires, au moment de la livraison, d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du CCH pour la construction de logements visés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du CCH), calculé sur le prix HT de vente ou sur la marge, conformément à la réglementation en vigueur. Offre non cumulable avec toute autre offre promotionnelle. Illustrations et photos non contractuelles. Mars 2023.
FONCIER CONSEIL - SOCIETE EN NOM COLLECTIF - SNC au capital 5.100.000€ - Siège social : 19, rue de Vienne TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08 - RCS PARIS 732 014 964.



3 ÉDITIONS

et le SITE INTERNET



www.dansnosvilles.fr



Dans nos villes

Mieux s'informer pour bien s'installer

Attention quand même

On lit souvent que la création d'une SCI est une formalité très simple qui peut se régler en quelques clics et en quelques minutes. Certes, la procédure, en soi, n'est pas très compliquée, mais cette création n'est pas du tout anodine et il y a des choix déterminants à faire dès le départ.

Il ne faut surtout pas oublier qu'une SCI est, d'abord et avant tout, une société et que cela n'est pas sans conséquences. Ce statut impose en effet, par exemple, de tenir à jour une comptabilité annuelle et d'organiser des assemblées générales d'approbation des comptes. C'est la première chose que va vérifier un inspecteur des impôts en cas de contrôle fiscal. Il ne faut pas non plus oublier que ces obligations, qui sont les mêmes que pour toute autre entreprise, engendrent des frais d'administration. Tout cela pour dire que la création d'une SCI ne doit pas se décider sur un coup de tête. Elle doit intervenir dans le cadre d'un projet clair et avec un objectif bien défini.



Un outil efficace,
mais

Dans le cadre d'une transmission familiale ou dans celui de la gestion d'un bien immobilier en commun, la SCI offre des avantages indéniables. Elle permet, surtout, de séparer le pouvoir de gestion de la propriété réelle et, donc, d'administrer sereinement le bien. Mais attention, il s'agit, avant tout, d'un outil juridique qu'il est dangereux de vouloir détourner de son objet initial.

Un point clé : la gérance

Un des points déterminants de la rédaction des statuts, c'est le pouvoir que l'on va donner au gérant de la société. Sa capacité d'action en autonomie (sans avoir à obtenir l'approbation d'une majorité des associés) doit être définie dès le départ. Pourra-t-il, ou non, décider seul de l'acquisition de nouveaux biens ou de la vente d'une partie du patrimoine ? Quelle latitude aura-t-il sur les dépenses de la société ?

Dans le cadre d'une opération de transmission familiale, par exemple, on peut décider que le gérant aura un pouvoir important. Les parents peuvent ainsi garder le contrôle de leur patrimoine, même s'ils n'en sont plus propriétaires. Et, les années passant, ils peuvent finir par céder la gérance à l'un de leurs enfants, tout en continuant à toucher les dividendes liés à l'exploitation de la SCI. Reste, naturellement, à organiser le pouvoir entre les enfants associés. En SCI comme en indivision, une certaine entente est indispensable pour le bon fonctionnement de la structure.

Quelle activité ?

Attention également à l'objet de la SCI. Même si on lit parfois le contraire, il n'est pas conseillé de créer une SCI pour monter une opération de location meublée, par

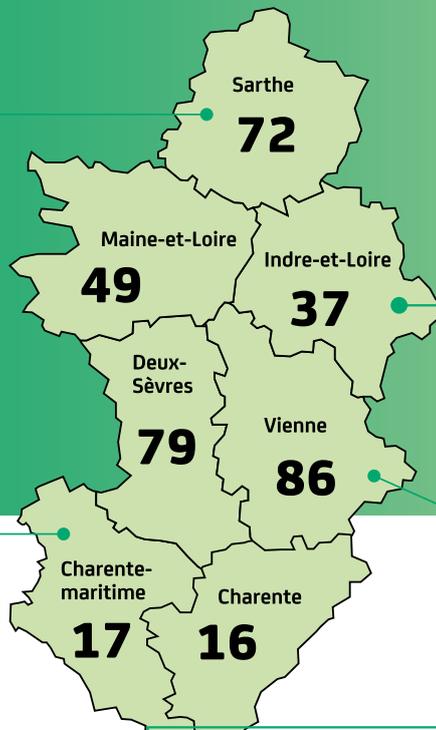
exemple. Si l'objet commercial est considéré comme premier, l'administration risque de considérer que vous sortez du cadre de la société civile, avec toutes les conséquences fiscales que cela implique.

Quelle imposition ?

Il existe deux modes d'imposition pour une SCI. Elle peut être « transparente ». Dans ce cas, elle ne paie elle-même aucun impôt. Ce sont ses associés qui acquittent l'impôt par le biais de leurs revenus. En clair, les bénéfices réalisés par la SCI sont apportés aux revenus de chaque associé, en proportion des parts qu'il détient. Mais une SCI peut également être imposée selon le système de l'impôt sur les sociétés. Dans ce cas, on la dit « opaque », car elle constitue un écran entre l'imposition et les associés. Le choix du régime fiscal dépend donc d'abord et avant tout de l'objectif de la SCI. L'option ne sera pas la même s'il s'agit de gérer une résidence familiale secondaire ou d'administrer un parc locatif.

Dans
votre prochain
magazine :
**IMMOBILIER
NEUF : ET
QUAND VIENT
L'HEURE DE
LA REVENTE ?**

PRÉFÉREZ LE CONFORT DU NEUF POUR VIVRE OU INVESTIR



1H DE PARIS EN TRAIN

LE MANS Harmonie
• Nouveauté

Prêt à Taux Zéro 0% Investir en LMNP

PORTES DE LA ROCHELLE

NIEUL-SUR-MER
Le Domaine de Maillezais
• Succès commercial

Prêt à Taux Zéro 0% ÉLIGIBLE -LOI- PINEL Investir en LMNP

10 MIN. DE LA PLAGE À VÉLO

ROYAN
Les Hauts de Royan
• Nouveauté

Prêt à Taux Zéro 0% Investir en LMNP

FACE AU PORT

LA TREMBLADE
Les Haubans
• Travaux en cours

Prêt à Taux Zéro 0% Investir en LMNP

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

ANGOULINS
Sunset
• Travaux en cours

Prêt à Taux Zéro 0% ÉLIGIBLE -LOI- PINEL

PROCHAINEMENT

SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
• Appartements et maisons proche de la plage

MAISONS LIVRÉES CLÉS EN MAIN

MIGNÉ-AUXANCES
Les Bois d'Auxance
• Lancement commercial

Prêt à Taux Zéro 0% Investir en LMNP

GRANDS LOGEMENTS VUES LOIRE

MONTLOUIS-SUR-LOIRE
Esprit Loire
• Travaux en cours

Prêt à Taux Zéro 0% Investir en LMNP

CŒUR DE VILLE

LA RICHE
Liberté
• Travaux en cours

Prêt à Taux Zéro 0% Investir en LMNP

2 PIÈCES DISPONIBLES

TOURS
Parc'Œur
• Travaux en cours

Prêt à Taux Zéro 0% Investir en LMNP

PORTES DE TOURS

PARÇAY-MESLAY
• Lancement commercial

Prêt à Taux Zéro 0% Investir en LMNP

HYPERCENTRE

TOURS
L'Hôtel des Arts
• Réhabilitation

LOI MALRAUX

LES AVANTAGES DU NEUF

- ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
- FAIBLES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ
- LES GARANTIES CONSTRUCTEUR
- FRAIS DE NOTAIRE RÉDUITS

f Nexity Tours | tours.nexity.fr
0 800 718 711
Service et appel gratuits



La vie ensemble

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.
NEXITY VAL DE LOIRE - SAS au capital de 37 200 euros - RCS Paris 326 625 332 - A.P.E 4110A - Siret : 326 625 332 00050, Siège social 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08. Document et illustrations non contractuels. Mars 2023.

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine
imprimé en
France
à Limoges (87)



Papier certifié
PEFC
et FSC



Imprimerie
certifiée
Imprim'Vert
et ISO 14001



Optimisation
des quantités
distribuées dans
les points de dépôt



Magazines restants
dans les dépôts
récupérés et
recyclés



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



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



Votre constructeur depuis 1990 !



**POITIERS
CHÂTELLERAULT**

**www.mch.fr
05 49 86 52 60**



PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



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



POITIERS OUEST

Maison comprenant : Entrée avec placard, cuisine aménagée, salon-salle à manger avec cheminée, 2 chambres, salle de bain, wc avec lave-main. Au 1^{er} étage : palier, 2 chambres avec placard, salle d'eau avec wc, combles aménageables. Au sous-sol : lingerie, buanderie, atelier et garage. Terrasse. L'ensemble sur un terrain entièrement paysagé et clos agrémenté de terrasses, d'une superficie de 1529 m² environ. Classe énergie : D Réf 3830

110 250 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 105 000 € hors honoraires)



POITIERS - GRAND POITIERS

N'hésitez pas à nous contacter pour prendre connaissance d'une large sélection de terrains à bâtir disponible à la vente et libre de constructeur, sur POITIERS et GRAND POITIERS. Terrain à bâtir d'une superficie de 1 000 m² environ, entièrement plat, en partie clos. Certificat d'urbanisme opérationnel positif obtenu. Libre de constructeur. Classe énergie : NC Réf 3817

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



ROCHES PREMARIE ANDILLE

Maison d'habitation de type IV, comprenant : Entrée, lumineuse pièce de vie, cuisine séparée aménagée et équipée avec un espace repas, 3 chambres, salle de bains, wc. Garage attenant avec espace chaufferie et buanderie. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 499 m² environ. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr> Classe énergie : D Réf 3846

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



POITIERS PROCHE CENTRE VILLE

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
Classe énergie : D Réf 3810

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



POITIERS CENTRE VILLE

Maison comprenant : Hall d'entrée, salon avec cheminée, salle à manger avec cheminée, cuisine aménagée, cellier-buanderie, wc. Au premier étage : Palier, 3 ch, salle d'eau avec wc. Au deuxième étage : Palier, 3 ch, salle d'eau avec wc. Jardin sur l'avant et cour avec préau sur l'arrière. Cave sous partie. Possibilité d'acquies un garage en supplément. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 253 m² environ. Classe énergie : D Réf 3851

572 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC (Prix 550 000 € hors honoraires)



POITIERS CATHEDRALE

Maison restaurée comprenant : Entrée, salon, salle à manger, cuisine équipée, chambre avec une salle d'eau, wc. Au 1^{er} : palier - bureau, 2 chambres, salle d'eau, wc. Au 2^{ème} : palier, 2 chambres, salle de bain et dressing, wc. Terrasse et aire de stationnement. Abri de jardin. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr> Classe énergie : C Réf 3835

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

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