

_ immo _ **Poitou**

dansnosvilles.fr

Crédit Immobilier

quels obstacles et quel soutien pour les futurs acquéreurs ?

La reprise

comment s'organise-t-elle ?



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



IDÉAL INVESTISSEUR

CHATEAUBERNARD - RESIDENCE SERVICES SENIORS. Découvrez cet appartement T1 de 23,35 m². Il est composé d'une pièce principale, d'une kitchenette et d'une sdb. Une place de parking. Loué. Charges de copropriété : 38,90 €. DPE : VI. Réf : TAPP439552. **60 500 €**



IDÉAL INVESTISSEUR

POITIERS - SECTEUR PATIS - FAC DE MEDECINE / CHU - Un appartement T3 situé au rdj comprenant : une entrée, un séjour, une cuisine, 2 chb, une sdb et un wc. Parking privatif + cave. Loué 562,21 € cc. Charges de copropriété : 1 180,66 €. DPE : E. Réf : TAPP306730AA **146 475 €**



IDÉAL INVESTISSEUR

POITIERS
 Découvrez cet appartement de 3 pièces de 54,97 m². Il offre 2 chb, une kitchenette et une sdb. Parking privatif. Loué 534,70 € cc. Charges de copropriété : 1 199,80 €. DPE : D. Réf : TAPP439348 **92 650 €**



FAIRE VITE

POITIERS
 A vendre un parking idéalement situé en plein centre ville de Poitiers. Libre. Charges de copropriété : 60 €. DPE : NS. Réf : TPAR101437 **17 000 €**



IDÉALEMENT SITUÉ

POITIERS
 Venez découvrir cet appartement de 3 pièces de 70,58 m². Il comprend : deux chb, une cuisine indépendante et une sdb. Garage et place de parking. Loué 589,59 € cc. Charges de copropriété : 1 012 €. DPE : D. Réf : TAPP436587 **135 625 €**



IDÉAL INVESTISSEUR

POITIERS
 Venez découvrir cet appartement T3 de 60,59 m². Il est disposé comme suit : 2 chb, une cuisine et une sdb. Place de parking. Loué 587,77 € cc. Charges de copropriété : 876 €. DPE : D. Réf : TAPP432252 **135 625 €**



IDÉAL INVESTISSEUR

BUXEROLLES - Venez découvrir cet appartement 1 pièce de 22 m². Il compte une pièce principale, une kitchenette et une sde. L'appartement vient d'être rénové: cumulus neuf, peintures refaites, convecteurs neufs. Place de parking. Libre. Charges de copropriété : 341,57 €. DPE : E. Réf : TAPP438577 **60 500 €**



IDÉAL PREMIER ACHAT

SAINT BENOIT

Venez découvrir cette maison T4 de 75,9 m². Elle est disposée comme suit : 3 chb, une cuisine et d'une sdb. Terrasse, place de parking et garage. Libre. Charges de copropriété : 1 017,64 €. DPE : D. Réf : TMAI115384A **182 520 €**

*Very Important Propriétaire



POITIERS

Découvrez cet appartement T3bis de 69.5m². Cet appartement s'organise comme suit : deux chb avec placard, un bureau, un vaste salon-séjour donnant sur un grand balcon, une cuisine et une sdb. Place de parking. Loué : 647,19 € cc. Charges de copropriété : 1 307,61 €. DPE : D. Réf : TAPP433840 **106 820 €**

IDÉAL INVESTISSEUR



IDÉAL INVESTISSEUR



IDÉAL INVESTISSEUR



EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ

POITIERS

Découvrez cet appartement 1 pièce de 23,14 m². Il compte une pièce principale, une kitchenette et une sdb. Place de parking. Loué 340 € cc. Charges de copropriété : 680 €. DPE : F. Réf : TAPP426763A

60 500 €

POITIERS

Venez découvrir cet appartement T1 de 48 m² très lumineux. Possibilité de transformation en T2. Il offre une pièce principale, une kitchenette et une sde. Une cave de 15 m². Place de parking. Libre. Charges de copropriété : 2 116,79 €. DPE : VI. Réf : TAPP433103

88 000 €

POITIERS

Venez découvrir cet appartement T2 de 33,95 m². Il est composé comme suit : une chambre, une kitchenette et une salle de bains. Loué 380 € cc. Charges de copropriété : 641,51 €. DPE : VI. Réf : TAPP425924

114 450 €

Citya Cip - Notre sélection de biens à vendre :



SITUATION IDÉALE

BUXEROLLES - Appartement de 63,49 m² au 2^e et dernier étage d'un immeuble avec ascenseur. Il se compose d'un salon et d'une cuisine aménagée avec accès au balcon, deux chambres, une sdb, En annexe, il y a un garage et une cave.. Charges de copropriété : 1085 €. DPE : D. Réf TAPP437820

142 000 €



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



COUP DE CŒUR

JAUNAY-CLAN

Maison individuelle, de plain-pied les pièces de vie, une chambre, à l'étage deux chambres et un bureau en mezzanine, salle de bains. Garage et carport pour deux véhicules. Terrain clos de 795m² sans vis-à-vis, DPE : E. Réf : TMAI116458

228 000 €



PLAIN-PIED

BUXEROLLES

Maison 4 pièces de 80 m² sur 422 m² de terrain. De plain-pied, un salon, une cuisine indépendante, trois chambres, une salle d'eau. Deux garages. Bon état général. DPE F. Réf : TMAI116426

215 000 €



AU CALME

SAINT BENOIT - Maison 4 pièces de 100 m² et de 457 m² de terrain. Cette maison de 4 pièces est organisée comme suit : un séjour de 36 m², trois chambres et une cuisine indépendante. Elle offre également deux salles d'eau. Double garage et abri jardin. DPE : D Réf : TMAI116869

215 000 €



INVESTISSEUR

POITIERS FACS

Appartement vendu loué de 32,62 m². Cet appartement T2 dispose d'une chambre, d'une cuisine américaine et aménagée et d'une salle de bains. En annexe, il y a une place de parking. Bon état général. DPE : D Réf : TAPP438890

85 000 €

Sommaire

LA CHRONIQUE

4

Investir dans l'immobilier

De nombreux citoyens pensent sérieusement à quitter leur métropole pour habiter dans les villes plus petites.

Poitiers fait partie de ces villes à très fort potentiel : A 1h30 de Paris en TGV, son centre ville avec sa partie médiévale, le plateau avec ses rues piétonnes, plus de 25 000 étudiants hébergés ce qui offre la garantie en terme de location.

Il est temps de lancer et d'acquérir son appartement ou sa maison à Poitiers et ses environs.

Je vous souhaite à toutes et tous une très belle année 2021.

Stéphane TEXIER

GRUPE AMI
20, rue Edouard Grimaux
86000 POITIERS



6

ANCIEN

Crédit immo
*quels obstacles et quel soutien
pour les futurs acquéreurs ?*



11

À CONSULTER

Les annonces
*des agences immobilières
de référence*



15

PUBLI-REPORTAGE

Votre agence
Notre Dame à Poitiers



46

NEUF

La reprise
comment s'organise-t-elle ?



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 : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

IMMO POITOU - n°327
du 05 Janvier au 1^{er} Février 2021

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





AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

EXCLUSIVITÉ LABELL



DISSAY, PROCHE DU BOURG.

A proximité des commerces, services et écoles, joli pavillon de plain-pied de construction traditionnelle de 113 m² habitables comprenant : entrée avec placard, beau séjour de 32 m² (poutres et cheminée), cuisine aménagée avec son accès sur la terrasse, arrière-cuisine, 3 chambres, salle de bains (baignoire et douche), wc. Garage de 25m² et cave. Chaudière récente à condensation. Isolation récente / portail motorisé.

L'ensemble sur un joli jardin clos, arboré et paysagé de 1050 m². DPE : n/a. Réf : 3654

PRIX : 229 000 € dont 6 % d'honoraires à la charge de l'acquéreur.
Prix hors honoraires : 216 000 €.

EXCLUSIVITÉ LABELL



SMARVES, CENTRE BOURG.

Idéalement située à côté des écoles et des commerces, cette maison ancienne à rafraîchir offre 110 m² habitables sur 2 niveaux. De plain-pied : belle entrée, cuisine de 19 m², séjour de 21 m² avec cheminée foyer ouvert, salle d'eau, wc ; à l'étage : palier desservant 3 chambres (26 m², 11 m² et 12,5 m²) sur parquet.

Grange attenante de 25 m². Abri de jardin-cellarier, terrasse. Terrain clos arboré de 370 m² avec poulailler. Chauffage au gaz de ville, double vitrage PVC. Réf : 3663

PRIX : 148 000 € dont 5,70 % d'honoraires à la charge de l'acquéreur.
Prix hors honoraires : 140 000 €.

EXCLUSIVITÉ LABELL



NOUAILLE MAUPERTUIS, PROCHE DU BOURG.

Agréable maison récente en bon état de 91 m² habitables comprenant : entrée, belle pièce de vie avec cuisine aménagée de 42 m², wc.

A l'étage : 3 chambres avec placards aménagés, salle de bains et wc. Garage et terrasse.

Chauffage gaz de ville. L'ensemble sur un agréable jardin clos et arboré de 450 m². RÉF : 3662

PRIX : 169 000 € dont 5,6 % d'honoraires à la charge de l'acquéreur.
Prix hors honoraires : 160 000 €.

EXCLUSIVITÉ LABELL



POITIERS, ST JACQUES DE COMPOSTELLE.

Environnement CALME et à proximité immédiate des commerces, lignes de bus et toutes les écoles-collège-Lycée pour ce pavillon en excellent état de 2008 comprenant : entrée, salon-séjour donnant sur jardin (peinture neuve), cuisine ouverte équipée, wc.

A l'étage : 3 chambres (placards), salle de bains et wc. Garage, préau de 35 m² et joli jardin clos et paysagé de 250 m². RÉF : 3655

PRIX : 179 900 € dont 5,2 % d'honoraires à la charge de l'acquéreur.
Prix hors honoraires : 171 000 €.

2, rue Pierre Gendraud - SAINT-BENOIT - Bourg

05 49 00 26 96

www.labell-immobilier.com



MeilleursAgents
« Avis clients »



Crédit immobilier, *quels obstacles et quel soutien pour les futurs acquéreurs ?*

Une grande incertitude plane pour 2021 sur les prix de l'immobilier. Beaucoup d'observateurs tablent sur un recul. Mais cette accalmie du marché des logements anciens devrait être à géométrie variable selon les régions de France et s'accompagne de conditions de prêts plus strictes.

Après des années de progression ininterrompue des prix, la crise économique qui accompagne l'épidémie de coronavirus est venue ralentir cette hausse. L'attentisme s'est emparé du marché en fin d'année, avec une forte baisse de la demande depuis l'annonce du second confinement. Les projets en cours se sont poursuivis, mais l'incertitude empêche les acquéreurs de se projeter. Pourtant, les effets de ce ralentissement, observables depuis l'été 2020, ont été relativement modérés sur le marché du logement. La baisse des prix demeure actuellement encore timide. Il ne s'agit pour l'heure que d'un ralentissement de la flambée. Le fait le plus notable sur l'année est la chute du nombre de transactions. Une décélération d'autant plus notable que 2019 avait atteint un niveau de transactions record.

L'agence de notation Moody's se montre cependant assez pessimiste et table sur un recul des prix de 2% cette année. En effet, l'immobilier reste très corrélé à la croissance économique. Or avec un plongeon historique de 9% du PIB en 2020, la baisse des tarifs dans la pierre est probable et pourrait même s'accélérer à moyen terme.

Les ingrédients d'une baisse dans les grandes villes

Moral en berne et acheteurs moins nombreux devraient contribuer à engager cette inflexion du prix des logements dans les mois à venir au sein des grandes métropoles. Selon l'analyse des chiffres arrêtés au 30 octobre, soit au premier jour du reconfinement, les prix étaient à la baisse dans toutes les grandes métropoles françaises, avec notamment -0,7% à Bordeaux en octobre, et -0,9% au cours des trois derniers mois, résultats du baromètre Meilleurs Agents. Après la deuxième vague, il est probable que l'attentisme prévale pour bon nombre de ménages souhaitant acheter un bien. Le durcissement des conditions d'attribution des crédits bancaires constitue en effet un obstacle pour de nombreux d'accédants à la propriété. Les banques ont ainsi refusé deux fois plus de crédits en 2020 qu'en 2019 (10,7% contre 5% de refus l'année précédente). Et cette tendance devrait encore s'accroître, dans un contexte de grande incertitude qui pousse les établissements à limiter les risques.

15 KM DE CHATELLERAULT

114 450 € Honoraires inclus charge vendeur



Situé au cœur d'un lieu-dit dominant la campagne, Logis XVIII^e à rénover édifié sur 3 niveaux. Beau terrain avec verger. Entrée, salon /cheminée, cuisine /cheminée, arrière-cuisine, sde, WC, tourelle d'escalier à vis en bois, 4 chb. Prévoir travaux. Classe énergie : NC. Réf 9118PO

CHATELLERAULT

233 200 € Honoraires inclus charge vendeur



EXCLUSIVITÉ
Maison fin XIX^e ayant conservé des éléments d'authenticité de 205m² hab sur jardin clos et arboré de 600m² avec dépendance. Entrée, cuisine, 3 pièces réception, 7 chb, 1 sdb, dressing. Caves. 10 minutes à pied C.V., gare TGV et zone commerciale. Classe énergie : D. Réf 9112PO



AUX PORTES DE POITIERS

682 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Maison XIX^e de 340m² hab avec piscine 10mx5m sur terrain clos de 1210m². Très belle pièce de vie 77m² avec cheminée et insert, cuisine récente avec buanderie, grande salle de jeux 53m². 6 chambres réparties sur 2 étages, sdb, sde, coin lavabo. Classe énergie : NC. Réf 9107PO



SECTEUR NEUVILLE DE POITOU

623 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Très belle rénovation. Ensemble immobilier de 500m² hab env avec dépendances, piscine chauffée, pool house, sur terrain de 1000 m² env. Salon /cheminée pierre, salle à manger, cuisine, salle billard, 6 chb, 2 sdb, bureau, salon, bibliothèque, cave. Classe énergie : C. Réf 8975PO

NIORT

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



Maison contemporaine 'esprit loft' de plain-pied 350 m² hab. Séjour 130m² avec cheminée, cuisine aménagée équipée, bureau, salon, cave clim, buanderie, 4 chb, dressing, 3 sdb. Garage 3 voitures. Terrain clos de murs 1800m², piscine. Maison d'invités. Classe énergie : D. Réf 8886PO

A 15 MIN DE NIORT

350 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.11% TTC (Prix 333 000 € hors honoraires)



Maison de Maître de 354m² hab sur terrain de 1300m² avec garage 2 voitures et dépendances. Salle à manger, bureau avec cheminée, salon, cuisine dinatoire, arrière-cuisine, suite parentale avec sdb et dressing, 6 chb, 2 sde, atelier d'artiste. Cave. Classe énergie : D. Réf 8963PO



**GROUPE
MERCURE**
FINE FRENCH PROPERTIES

18, rue Carnot - POITIERS
05 49 60 27 00
Martine BRANDET (Deux Sèvres)
06 81 62 00 30
www.groupe-mercure.fr





Crédit immobilier, quels obstacles et quel soutien pour les futurs acquéreurs

Acheter au bon prix

Vous restez motivés pour devenir propriétaire en 2020, mais souhaitez faire un choix mesuré ?

Pour cela raisonnez global : quand un logement vous plaît, ajoutez à son prix de vente les frais d'agence et droits de mutation (frais de notaire). Pour éviter les mauvaises surprises, vous pouvez même y inclure une « enveloppe déménagement » qui comprendra le rachat éventuel d'électroménager et de meubles, ainsi qu'une prévision d'éventuels travaux de copropriété dans les cinq ans à venir (ravalement de façade, rénovation de toiture, etc). Ainsi vous pourrez être certain que le total coïncide réellement avec votre enveloppe de financement. Et pour ne pas mettre votre budget en péril, ajoutez aux mensualités vos charges d'eau et d'électricité, ainsi qu'1/12e de la taxe foncière. Vous aurez alors une idée très précise de votre reste à vivre. Le principal atout est de pouvoir dégager suffisamment d'argent pour vivre normalement et même continuer à mettre de côté.

Cette « épargne résiduelle » constitue un matelas qui vous permettra de continuer à honorer vos remboursements en cas de difficulté. Un atout de poids aux yeux des banques



Les tarifs PARISIENS marquent le pas

A Paris, le prix du mètre carré a passé l'an dernier le seuil symbolique des 10.000 euros. Il se situerait actuellement autour de 10.500 euros, avec de fortes disparités selon les arrondissements. Les 11.000 euros attendus en 2020 ne seront finalement pas atteints.

8

Coup de frein sur les crédits



Pour prêter de l'argent, les banquiers n'ont pas d'autre choix que de baisser les taux de crédit afin d'attirer les candidats à l'investissement. La concurrence est rude, surtout qu'il s'agit de séduire des ménages qui respecteront les nouveaux critères d'endettement imposés par la Banque de France. Le coût de emprunt a donc baissé, mais le profil des emprunteurs est devenu plus sélectif. Les autorités financières demandent désormais aux banques de prêter à des conditions un peu moins favorables. Un véritable tri s'est opéré sur les revenus. Et ça ne devrait pas s'arranger : au mois de novembre, 15% des demandes

de crédit étaient refusées. Les ménages avec un projet d'achat ont désormais plus de mal à obtenir l'aval de leur banque. Dans les secteurs les plus impactés par la crise, ce sont globalement les employés aux revenus modestes et les jeunes qui payent un lourd tribu. Ce sont eux qui ont déjà du mal à emprunter de l'argent pour acheter un logement, et cette sélection risque de s'accroître. Les consignes du Haut Conseil de Stabilité Financière sont claires : les banques ne peuvent plus accorder de crédit immobilier à un emprunteur dont le taux d'endettement serait supérieur à 33%.

LE NAIL

immobilier international

LE NAIL - Poitou-Charentes

Châteaux - Manoirs - Hôtels particuliers - Propriétés de caractère - Domaines fonciers

Depuis plus de 40 ans, la qualité reconnue de notre conseil en matière d'expertise et de vente repose sur une expérience exceptionnelle du marché. Notre savoir-faire est fondé sur :

- le nombre de situations analysées
- notre capacité à examiner, maîtriser les éléments techniques et juridiques entrant en ligne de compte pour la prise de décision.
- le nombre de ventes réalisées (ci-dessous en images quelques exemples de ventes dans la Vienne et les Deux-Sèvres)

Si la vente ou l'acquisition d'un bien s'inscrivait dans vos projets, nous sommes à votre disposition pour vous apporter notre savoir-faire.

Parlons-en ensemble.

Le Nail / Poitou - Charentes : Godefroid COLLÉE : gcollee@cabinetlenail.com

02.43.98.20.20

www.cabinetlenail.com



Le Nail, c'est plus de 4500 châteaux, manoirs et propriétés de caractère, expertisés ou vendus





Bien calculer son taux d'endettement

Désormais posé comme une norme qui devra être respectée, ce taux d'endettement de 33% était jusqu'à présent un critère non officiel utilisé par les banques. Il matérialise l'effort consenti par le ménage pour faire face aux remboursements. On le calcule en faisant le ratio entre les revenus annuels de l'emprunteur et la charge annuelle d'emprunt. Pour faire simple, il vous suffit de diviser le montant net avant impôts des revenus annuels de votre foyer fiscal par le montant annuel de vos remboursements de crédit immobilier. Cette définition fixe de manière très précise le mode de calcul du taux d'endettement, alors que jusqu'à présent les banques le calculaient selon leur bon vouloir et y apportaient une flexibilité non-négligeable.

Paradoxalement, face à la montée du chômage et à la difficulté d'emprunter, l'éventuelle baisse des prix au mètre carré et les taux de crédit extrêmement bas ne rendront pas forcément les logements plus accessibles. Seuls les haut revenus pourront en profiter. La situation risque même de se tendre pour les ménages les moins aisés. Des phénomènes de régulation pourraient donc être mis en place, tels que le plafonnement des loyers. C'est déjà le cas à Paris, et plusieurs grandes villes dont Lyon et Bordeaux se sont portées candidates auprès du gouvernement pour lancer à leur tour de telles mesures.



Les astuces pour faire passer son dossier

Pour ceux qui sont proches de la limite, la tendance à la baisse des prix au mètre carré, surtout en dehors de l'hyper centre, devrait permettre de rentrer dans les critères en offrant de bonnes marges de négociation. Ne vous précipitez pas et laissez vous le temps de discuter, le nombre d'acheteurs s'est réduit, vous serez donc en bonne position pour faire fléchir les prix. De même, la négociation sur les assurances peut représenter une baisse de plusieurs milliers d'euros qui rendra éligible un acheteur aux revenus un peu justes. Le courtier en crédit, qui connaît parfaitement le marché et les exigences des banques, peut jouer à ce titre un rôle déterminant. Les primo-accédants

Analyse prédictive DU MARCHÉ



Selon les prévisions de la société Yanport, certaines villes ont plus de chances de subir un sérieux coup de frein en 2021. Un retournement de marché semble ainsi hautement probable à Bordeaux, où l'envolée des prix de l'immobilier devrait marquer le pas. Même chose à Rouen (35% de probabilité), Perpignan (34%), Amiens (27%) ou Saint-Denis (26%). A l'inverse, une hausse significative des prix est vraisemblable dans des villes comme Montpellier (64% de probabilité), Limoge (68%), Angers (72%), Brest (75%), Clermont-Ferrand (76%). L'algorithme ne permet cependant pas de déterminer de combien pourront fluctuer les futurs tarifs de vente des biens immobiliers.

sont aussi soutenus dans leur démarche avec la prolongation du prêt immobilier à taux zéro (PTZ) au-delà de 2021. Ce dispositif sans frais de dossier, et dont les intérêts sont à la charge de l'Etat, permet de financer une partie du projet d'achat de la résidence principale. L'ensemble de ces points regroupés pourra contribuer à débloquer un certain nombre de dossiers. Par ailleurs, les banques restent sensibles à un dossier de financement solide, étayé par un apport personnel conséquent. Les foyers pas ou peu touchés par les conséquences de la crise ont tout intérêt à constituer un dossier de financement sécurisant pour obtenir un crédit au meilleur taux.

B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,
Immobilier parisien

🦋 Dans le Poitou comme à Paris et partout en France, nous proposons à la vente hôtels particuliers, manoirs, maisons de ville, corps de ferme, moulins, pied-à-terre, ainsi que tout édifice de caractère.

En vente près de Airvault



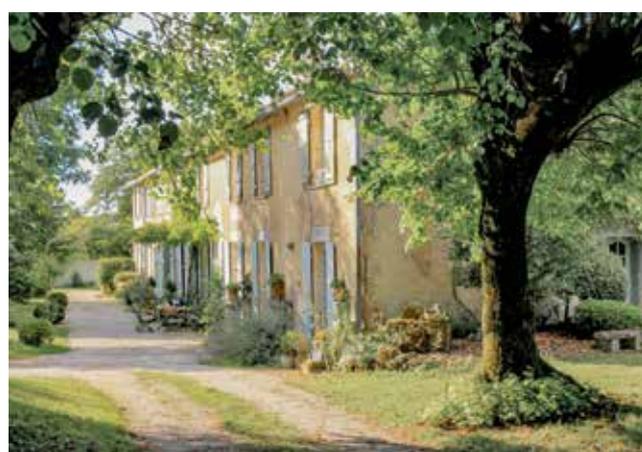
🍷 Dans une riche région agricole du Poitou, blottie dans une oasis de verdure, une maison bourgeoise du 19ème s. à l'élégance discrète
214 000 € Ref 430854

En vente près de Niort



🍷 Aux portes du Marais poitevin, une belle demeure du 19ème s. dans un écrin de verdure et d'eau
682 500 € Ref 762811

En vente en Saintonge



🍀 Proche du centre historique de Saint-Jean-d'Angély, un ancien prieuré du début du 18ème siècle, sa dépendance, sa piscine et son parc de 1,3 ha
628 000 € Ref 846272

En vente près d'Angoulême



🏰 En lisière de village au sud de la Charente, dans un parc de 1.3 ha, un logis noble ISMH du 16e s. et une maison indépendante
1 373 000 € Ref 920453



Les marchés les plus porteurs



La pierre reste une valeur refuge, mais le secteur est bousculé par les changements d'aspirations et de modes de vie. Après des années de tension, le marché parisien, par exemple, n'a plus la côte. Les acheteurs y sont plus exigeants et plus raisonnables, les marges de négociation augmentent, apportant un coup de frein à la flambée qu'a connue la capitale. Après le premier confinement, une forte demande a émergé sur l'immobilier vert. Les français plébiscitent la campagne, l'espace, et les extérieurs. Une tendance qui se retrouve dans les chiffres : contrairement à ces dernières années, les tarifs des maisons progressent plus vite que ceux des appartements. Là aussi, le phénomène devrait se poursuivre puisque le télétravail continue à favoriser l'exode vers la province.

Pour l'heure, le besoin de retrouver de la visibilité pour s'engager dans des choix de vie incite à prendre le temps de peaufiner son projet et à stabiliser ses ressources. Mais la confiance des français pourrait revenir à la sortie de la crise sanitaire, d'ici le début de l'été 2021. La volonté de concrétiser les rêves immobiliers serait alors un élément fort du rebond espéré qui pourrait porter la relance. D'autant plus que la pierre reste un véritable gage de sécurité sur lequel les familles restent toujours tentées de reporter leur épargne.

Des taux AVANTAGEUX

En fin d'année, les taux des crédits accordés sur le marché français se sont en moyenne établis à 1,20%. Après une nette hausse lors du déclenchement de la crise sanitaire, au printemps, ils se rapprochent de leur niveau historiquement bas d'avant la pandémie. Néanmoins, cette évolution ne profite pas à tout le monde, les conditions d'emprunt s'étant également resserrées.

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

*Dois je décaler mon projet de vente ?
Les bonnes questions à se poser.*



POITIERS

135 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
 (Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 5092
Classe énergie : D

T2 avec jardin a 5 min du centre ville, d'une surface de 37 m² avec jardin attenant de 33m². Il est composé d'une pièce de vie donnant sur jardin avec accès cuisine séparée et aménagée, vaste chambre séparée avec salle de bains et wc. 0549559616



YVERSAY

175 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.79% TTC
 (Prix 167 000 € hors honoraires)

Réf 5020
Classe énergie : B

Plain-pied de 2014 d'environ 95 m² comprenant un séjour de 37 m² avec poêle à granulés et cuisine ouverte am. et équ., cellier, bureau, 4 chambres dont une parentale avec sa sde, sdb et wc. Cabanon. Terrain clos et arboré de 760 m². 0549424141



POITIERS

281 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.26% TTC
 (Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 33101640
Classe énergie : C

PLATEAU - JARDINET ET PARKING - Maison d'environ 70m², livrée entièrement rénovée en plein cœur du centre ville. Elle vous offre une pièce de vie avec cuisine ouverte am. et équ. donnant sur jardinet. WC. A l'étage, 3 chambres et une sde. 0549559616



QUINCAY

159 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.93% TTC
 (Prix 152 000 € hors honoraires)

Réf 5038
Classe énergie : C

Maison rénovée de 97 m². Elle offre 2 terrasses bois, une cuisine aménagée et équipée, un salon-séjour avec poêle à granulés, wc, buanderie. A l'étage, 2 chambres dont une avec dressing, sde avec wc. Terrain de 170 m². 0549424141



POITIERS

157 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
 (Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 5041
Classe énergie : C

PROCHE PORTE DE PARIS - Dans une résidence très bien entretenue, venez découvrir cet appartement quatre chambres à fort potentiel. Celui-ci vous offre des beaux volumes et une vue imprenable sur le centre ville de POITIERS. 0549559616



NEUVILLE DE POITOU

203 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.10% TTC
 (Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 5108
Classe énergie : F

Maison de 1980 avec dépendance et garage. Elle offre au RDC un salon-séjour, une cuisine, une arrière-cuisine (possibilité sde) et un bureau/chambre, wc. Au 1^{er} étage, 3 chambres avec penderie, débarras, sdb et wc. Terrain de 380 m². 0549424141



POITIERS

76 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9% TTC
 (Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 5104
Classe énergie : E

Studio avec terrasse - Poitiers plateau - Secteur de la grande poste. Studio loué 300€ composé d'une entrée, salle d'eau, coin kitchenette, pièce de vie donnant sur terrasse. 0549559616



VARENNES

240 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.35% TTC
 (Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 5106
Classe énergie : C

Superbe plain pied comprenant un séjour de 75 m² avec cuisine ouverte am. et équ., 4 chambres dont une parentale avec accès terrasse, sdb avec douche. Piscine chauffée, pool-house, pergola bio-climatique. Garage et terrain de 1500m². 0549424141



ST BENOIT

355 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.41% TTC
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf 2524

Classe énergie : D

Dans un quartier résidentiel, superbe maison de plain-pied de 170m² HAB, volumes, luminosité et confort, offre un espace vie de 85 m², 3ch, SDE, SDB, 2 wc. Garage, buanderie et une pièce à l'étage. Un abri de jardin complète cette maison.



SAVIGNY LEVESCAULT

273 000 €

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

Réf 2514

Classe énergie : NC

à 15 minutes du centre-ville de Poitiers, dans un parc boisé de 6810m², maison d'habitation comprenant Entrée, séjour de 40 m² avec chem, cuis amé, bureau, lingerie, w-c, garage à l'étage : 3 ch avec placards, SDB, WC grande cave au sous-sol.



MONTAMISE

181 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 2519

Classe énergie : NC

Au Calme, dans un hameau de Montamisé, sur un terrain clos et arboré de 1560m², une maison d'habitation de 100m² comprenant séjour avec cheminée, cuisine, 4 chambres et une salle de bains.



ITEUIL

195 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.84% TTC
(Prix 186 000 € hors honoraires)

Réf 2522

Classe énergie : E

A proximité du centre bourg, maison de 110m² HAB, sur sous sol semi enterré, comprend : - RDC: entrée, salon, SAM, cuisine. Demi étage (6 marches), 3 ch, SDB, WC, - Un sous sol (garage, atelier...) complète cette maison. Terrain de 1423 m²



Agence **Notre Dame** à Poitiers

Vallée du Clain Immobilier by Agence Notre Dame, c'est la nouvelle agence immobilière créée à Iteuil.

Pourquoi choisir Iteuil pour votre nouvelle agence ?

Avec Benoît, un de mes collaborateurs qui réside sur la commune, nous avons remarqué qu'il n'y avait pas d'agence à Iteuil, nous avons donc souhaité pallier ce manque. L'idée était de nous rapprocher des habitants - qui se plaignaient d'être obligés de venir sur Poitiers - en leur offrant les mêmes services que ceux proposés place Charles de Gaulle. La mairie d'Iteuil nous a d'ailleurs aidés en nous permettant d'installer nos bureaux dans le centre, place de l'église.

Justement quels sont vos métiers ?

L'agence de Poitiers a été créée en 1999 autour de l'administration de biens, sauf le syndic. Au fur et à mesure, nous avons étoffé notre portefeuille en gestion locative et location. En complément, nous développons les transactions, secteur dans lequel nous sommes polyvalents puisque nous travaillons aussi bien sur Poitiers que Paris ou l'île de Ré et nous vendons tous types de biens, des pavillons comme des châteaux.

L'administration de biens demande des compétences particulières ?

Effectivement. D'ailleurs, nous avons tous une formation juridique ce qui nous permet de nous adresser aux particuliers comme aux professionnels. Nous sommes également en mesure d'apporter une solution immobilière à tous nos clients notamment sur l'investissement locatif.

Vous vous appuyez sur une parfaite connaissance du marché.

Oui, et pour y arriver, j'ai tenu à m'entourer de collaborateurs qui sont nés et ont vécu sur Poitiers. Par ailleurs, ils ont chacun une activité spécifique : Sophie et Lætitia pour l'administration de biens ; Antoine pour la location ; Benoît, Maria et Simon viennent de nous rejoindre, s'occupent des transactions auprès des particuliers, Maria et Antony auprès des professionnels. Enfin, Marilyne est à l'agence pour accueillir nos clients. De cette manière, nos clients connaissent leurs interlocuteurs et savent à qui s'adresser.

Guillaume Marchadier
Agence Notre Dame
53 place Charles de Gaulle à Poitiers

05 49 41 86 86

www.agencenotredame.com

COUP DE COEUR



PONT NEUF-CAMPUS

86 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 708

Classe énergie : D

Situé dans une petite copropriété parfaitement entretenue. Magnifique studio entièrement rénové comprenant : une pièce de vie lumineuse, cuisine aménagée et équipée, salle d'eau avec wc. Parking sécurisé en sous-sol. Libre à la vente.

NOUVEAUTÉ



QUARTIER PORTEAU

159 600 €

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

Réf 702

Classe énergie : D

Une maison d'habitation de 107m², rénovée récemment, qui conviendrait aussi pour 2 logements locatifs. Balcon terrasse. Quartier calme.

EXCLUSIVITÉ



QUARTIER BLAISERIE

178 500 €

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

Réf 705

Classe énergie : D

Quartier proche des commerces & écoles. Une maison ancienne type 4 avec parquets & cheminée. Grenier - Garage 40 m² avec porte électrique, atelier. Cave. Jardin clos de 620 m².

EXCLUSIVITÉ



JAUNAY-MARIGNY

145 930 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.75% TTC
(Prix 138 000 € hors honoraires)

Réf 703

Classe énergie : E

Proche FUTUROSCOPE Au sein d'une petite copropriété, magnifique appartement de type 3 rénové en 2014. Un espace buanderie/rangement. Parking. Copro : 13 lots généraux dont 6 lots d'hab. Charges : 684 euros/an. Procédure en cours.

EXCLUSIVITÉ



QUARTIER ST-ELOI

117 150 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.50% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 704

Classe énergie : D

Bel appartement 3 pièces de 62 m². 2 emplacements de parking en sous-sol. Résidence sécurisée avec piscine. Chauffage électrique Copro : 396 lots au total dont 84 logements. Charges: 1637euros/an. Aucune procédure en cours.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS/SAINT-BENOIT

319 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 304 000 € hors honoraires)

Réf 701

Classe énergie : D

Dans un quartier recherché. Grande maison de type loft avec pièce de vie/cuisine américaine de 75m², 5 chambres dont 4 avec mezzanines. Salle de bains et salle d'eau. Jardin clos de 300m² environ aménagé d'un jacuzzi - Garage avec atelier & cave.



Quartier BLOSSAC, Maison de 150m² avec cour et garage, comprenant entrée, salon avec parquet et cheminée, salle à manger donnant sur cuisine aménagée et équipée. 5 chambres, bureau, 2 SDB.

POITIERS

379 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 7275
Classe énergie : C

BUXEROLLES

196 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.95% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 7092
Classe énergie : C

BUXEROLLES, dans le bourg de Buxerolles, charmante maison de PLAIN PIED rénovée, comprenant un séjour de 41m² avec cuisine ouverte aménagée, un couloir desservant 3 chambres, SDB, wc. Une grange attenante. Jardin clos et sans vis-à-vis.



Poitiers centre - proche Blossac : Un appartement spacieux et lumineux de 136 m² hab. env. avec balcons et loggia ouverte. Entrée, cuisine équipée, très beau séjour, couloir, wc, 3 chambres dont une avec SDE, SDB, bureau, lingerie. Parking et cave.

POITIERS

263 750 €

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

Réf 7266
Classe énergie : D

POITIERS

337 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 7258
Classe énergie : NC

POITIERS HYPER CENTRE, Accès gare à pied, Appartement entièrement rénové de 108,62m² comprenant un espace de vie de 62m² avec cuisine équipée, 2 chambres dont une avec dressing, SDB complète. Double cave. Deux balcons. Trois parkings sécurisés.



NOUVEAUTÉ



JAUNAY-MARIGNY

224 900 €
Honoraires inclus charge acquéreur
6.08% TTC
(Prix 212 000 € hors honoraires)

Réf 111217
Classe énergie : E

Maison d'env 101m² comprenant au RDC : entrée, salon donnant sur terrasse, cuisine équipée, chbr et wc. Au 1^{er}: mezzanine-bureau, 2 chbs et sde. A l'extérieur: abri jardin, appentis et garage. L'ensemble sur terrain clos, et arboré d'env 795m².

EXCLUSIVITÉ



JAUNAY-MARIGNY

122 900 €
Honoraires inclus charge acquéreur
6.87% TTC
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 111223
Classe énergie : NC

Maison à rénover d'env 90m² comprenant au RDC : entrée, salon, cuisine, wc et buanderie. A l'étage, palier, 3 chbs et sdb avec wc. A l'extérieur : appentis, garage avec atelier et grenier. L'ensemble sur un terrain clos et sans vis-à-vis de 586m².

EXCLUSIVITÉ



JAUNAY-MARIGNY

77 500 €
Honoraires inclus charge acquéreur
10.71% TTC
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 111218
Classe énergie : NC

Centre bourg / RARE / Terrain à bâtir non viabilisé d'une superficie de 700m² environ (bornage en cours) situé hors lotissement et à proximité des commodités (écoles et commerces). Environnement agréable.

EXCLUSIVITÉ



JAUNAY-MARIGNY

146 900 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4.93% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 111209
Classe énergie : C

Maison ancienne à rénover comprenant au RDC : entrée, cuisine, salon. Au 1^{er}: palier, 2 chb, sdb, wc et grand grenier pouvant servir de 3^{ème} chb. Coté extérieur: grand porche et cave. Terrain d'env 440m² entièrement clos. A visiter

COUP DE COEUR



JAUNAY-MARIGNY

229 900 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4.03% TTC
(Prix 221 000 € hors honoraires)

Réf 111183
Classe énergie : C

Centre bourg. Maison ancienne parfaitement rénovée d'env 125m² comprenant au RDC : grande pièce de vie de 60m², buanderie, wc. A l'étage : un palier / bureau dessert 3 chambres, une salle d'eau et un wc. A l'extérieur : superbe patio donnant sur jardin et garage. A visiter d'urgence !

Toute l'équipe d'EX'IM vous présente ses

MEILLEURS VŒUX pour

2021



Pour vos diagnostics,
pensez à EX'IM.



ex'im

Protections de nos techniciens
SPÉCIFIQUE AU COVID-19

Port de gants, masques / visières

Lavage des mains et nettoyage des surfaces touchées

Distanciation de 1 mètre minimum

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



DEPUIS
2007

Taux Moins Cher

Le négociateur de vos prêts

Rencontrons-nous pour :

- Calculer votre **capacité d'emprunt**
- Obtenir la **meilleure offre de crédit**

*TMC Poitiers vous souhaite
une très bonne année*



Magali Bonhumeau
★ David Dobelmann

POITIERS

327 bis avenue de Nantes
05 49 20 23 05

poitiers@tauxmoinscher.fr
www.tauxmoinscher.fr



POITIERS

346 170 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.90% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 26362
Classe énergie : D

Secteur Cathédrale. Maison de ville ancienne de 195m² sur 3 niveaux: entrée, cuisine A/E donnant sur véranda, salon, 4 chambres, sde, sdb, buanderie, cave, grenier, dépendance. Garage non attenant et jardinet ds la résidence Saint Vincent de Paul.



LIGUGE

485 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.19% TTC
(Prix 470 000 € hors honoraires)

Réf 25999
Classe énergie : NC

Aux portes de Poitiers sud, maison de caractère de 165 m² rénovée: pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée/équipée, piscine chauffée, arrière-cuisine, suite parentale avec sde, dressing, bureau. Etage: 3 chambres, sde avec wc. Terrain de 2 718 m²



BIARD

72 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.88% TTC
(Prix 68 000 € hors honoraires)

Réf 26033
Classe énergie : NC

Superbe terrain constructible avec une partie boisée situé à 10 minutes de la gare de Poitiers. Terrain à viabiliser : les réseaux passent dans la rue, mur de clôture sur rue ancien en pierres Possibilité de faire un beau projet.



AVANTON

587 440 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.90% TTC
(Prix 560 000 € hors honoraires)

Réf 26399
Classe énergie : NC

La campagne à 20' de Poitiers et à 15' du Futuroscope. Très belle opportunité: 3 maisons anciennes (dont 2 louées actuellement) et un terrain d'un hectare dont une parcelle de 5 000 m² en zone pavillonnaire. Possibilité de faire des gîtes

**Vous
cherchez
un job ?**



ERA
vous offre
une carrière !



**PROCHAINEMENT
OUVERTURE DE VOTRE
AGENCE ERA POITIERS**

**ENVOYEZ VOS CANDIDATURES SUR
recrutement.era.poitiers@gmail.com**



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

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

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258503700016



POITIERS

231 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 4753

Classe énergie : D



MIGNALOUX BEAUVOIR

630 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 600 000 € hors honoraires)

Réf 4756

Classe énergie : A

RARE ! DUPLEX chaleureux avec entrée, cuisine ouverte sur séjour salon, bureau, 4 chambres, sdb et sde. Les heureux propriétaires pourront profiter d'une cour commune et familiale. Bien en copropriété. Pas de procédure. Charges annuelles : 1200 €

Séduisante maison d'architecte bénéficiant d'un jardin de 2500 m² avec piscine. Grand séjour donnant sur terrasse, cuisine équipée, quatre chambres dont une suite parentale, salle de jeux et espace bureau. Double garage avec cave. Norme BBC.

22



POITIERS-CENTRE-VILLE

435 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.99% TTC

(Prix 415 000 € hors honoraires)

Réf 4758

Classe énergie : C



POITIERS

91 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7.41% TTC

(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 4737

Classe énergie : E

Cette adorable maison familiale associe avec succès le charme de l'ancien et une rénovation soignée avec son espace de vie ouvert sur un joli jardin sans vis-à-vis ; cuisine, séjour et salon, cinq chambres, dont une au rez-de-chaussée, sdb et sde.

Appartement lumineux disposant d'une jolie vue sur le parc. Entrée, cuisine aménagée, séjour-salon donnant sur balcon, deux chambres, salle de bains, WC. Cave. Proche commerces et marché. Attention soyez prêts, un tel bien est rare sur le marché !



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

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

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258503700016



POITIERS-CENTRE

117 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 4759

Classe énergie : D

Investisseurs ce bien est fait pour vous ! Découvrez ce T2 situé à quelques minutes de Notre-Dame. Bien agencé, lumineux et doté d'une place de parking, ce bien vous séduira. Bien en copropriété. Quote part annuelle des charges : 930 €



BUXEROLLES

582 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 560 000 € hors honoraires)

Réf 4761

Classe énergie : B

BELLE MAISON CONTEMPORAINE. Espace de vie traversant et lumineux offrant cuisine, séjour-salon, suite parentale, 4 chambres, bureau, sdb et sde. Garage double. Un style sobre et actuel pour une maison ultra-confort. Beau jardin de 1 444m².



JAUNAY CLAN

210 000 €

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

Réf 4757

Classe énergie : E

Appropriiez-vous ce pavillon lumineux situé dans un environnement calme ! Des espaces de vie à exploiter, plusieurs chambres, salle d'eau et en bonus un terrain de 900 m² ! En quête de calme et de proximité avec les commodités, ce bien est pour vous !



POITIERS

441 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 4762

Classe énergie : C

Poitiers historique. MAISON du XV^e siècle avec salon, cuisine avec espace repas, six chambres, salle de bains et salle d'eau. Tout le charme de l'ancien : cheminées, pierres, poutres et colombages. Jardin ombragé et cour à l'abri des regards.

FLASHER

c'est commencer à acheter



+ rapide

+ de photos

+ de contenu

www.dansnosvilles.fr

le FLASHCODE,
un accès direct et simple à vos envies immobilières

immo



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

Votre MENSUEL

immo
www.centreimmo.com

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



www.dansnosvilles.fr

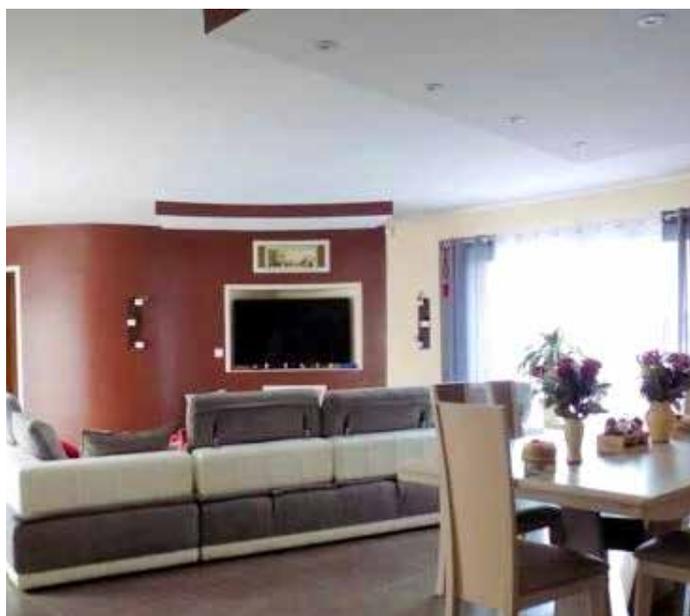
Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Magazine : Immo Val de Loire Immo Poitou Immo Anjou



MIGNALOUX BEAUVOIR

525 000 €

Honoraires inclus charge acquereur 2,9%
(Prix 510 000€ hors honoraires)

Réf. 2020MC37
DPE : B

Proche CHU Agréable Maison contemporaine PP sh 230 m² comprenant : vaste Hall d'entrée placards penderies, bureau avec rangement, séjour salon et bar (45.74 m²) cuisine aménagée équipée (ilot central) (24 m²), arrière cuisine aménagée, buanderie lingerie, dégagement placard penderie, 3 chambres avec chacune une suite parentale (salle d'eau), 1 chambre avec salle de bains. Deux wc indépendants, un adoucisseur, chauffage énergie gaz naturel par le sol, pool house, piscine (8x4) dépendance, garage. Terrain clos 2 355 m². Le bien immobilier fait partie d'un lot de copropriété (32 Lots) ne faisant l'objet de procédure en cours).



CENTRE VILLE DE CHÂTELLERAULT

241 360 €

Honoraires inclus charge acquéreur **6,35 % TTC**
(Prix 226 000 € hors honoraires)

Réf. VMA6000061
Classe énergie : D



CHÂTELLERAULT

162 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur **4,52 % TTC**
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf. VAP6000057
Classe énergie : D

Je vous propose cette superbe maison, à deux pas des commodités (commerces, gare, écoles). Cette maison dispose de huit pièces principales, de trois salles de d'eau, d'une cuisine agréable, d'une cave, et d'un extérieur avec terrasse et abris de jardin en bois. LE PLUS : Toutes les fenêtres sont en double vitrage.

Je vous propose cette magnifique maison, comprenant au rez-de-jardin, une buanderie, un atelier d'artistes peintre chauffé, un garage, une chaufferie avec chaudière gaz et une véranda chauffée. Au rez-de-chaussée, une entrée, un wc, une cuisine, un dégagement, un salon / salle à manger, une salle de bains, deux chambres. De plus au 1^{er} étage, un palier, un dégagement, deux chambres et une salle d'eau avec wc. LES PLUS : Proche centre-ville.

26



POITIERS

388 500 €

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

Réf. VMA1000050
Classe énergie : C

EXCLUSIVITÉ



SAINT-BENOÎT

128 160 €

Honoraires inclus charge acquéreur **6,80 % TTC**
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf. VTE6000062
Classe énergie : n/a

Maison d'habitation comprenant en rez de chaussée: 2 chambres, 1 cuisine, une salle d'eau, un WC et une buanderie. Au 1^{er} étage: une cuisine ouverte sur un séjour d'un ensemble de 70m², un bureau et un WC. Au second étage, un pallier dressing desservant 2 chambres, une salle de bain et un WC.L'ensemble est édifié sur un terrain clos de 658m². Possibilité de stationner 4 véhicules dans la cour.

Secteur très recherché. Il offre 490m² pour réaliser votre rêve en édifiant votre logement sur mesure. A saisir rapidement. Si vous voulez plus d'informations ou avez besoin d'aide dans votre recherche de logement, l'agence immobilière Immo Porte Sud (IPS) se tient à votre disposition.

IMMO PORTE SUD

L'immobilier Autrement

NOUVELLE AGENCE POITIERS SUD

I Transaction et Accompagnement Patrimonial I

située au 108 Avenue du 8 mai 1945
86000 Poitiers

 05 49 92 35 83

 contact@immoportesud.com

 immoportesud.com

Du lundi au vendredi
de 9h30 à 18h00

Nouveauté 2021 : Ouverture
de la gestion locative



VENDEURS ACQUÉREURS

POUR VOTRE PROJET IMMOBILIER



VOUS ACCOMPAGNE POUR CETTE NOUVELLE ANNÉE

2021

Bonne Année

37, route de l'Ormeau - BUXEROLLES

06 08 98 63 38

www.imoconseil.com

SEULEMENT CHEZ IDEALOGIS



ASLONNES

159 000 €

Honoraires inclus charges acquereur **6,00 % TTC**
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Ref 969

Classe énergie : vierge

Venez découvrir cette jolie maison pierre entièrement rénovée. Elle se compose en RDC d'une grande pièce de vie avec cuisine ouverte, sde, WC, cellier. A l'étage, 3 belles chambres, WC. Dépendances, garage et terrain entièrement clôturé. Pour toutes informations complémentaires, n'hésitez pas à nous contacter au 06 35 50 33 41 ou 06 69 62 59 59.

A VOIR ABSOLUMENT - COUP DE CŒUR ASSURÉ



CHARRAIS

189 000 €

Honoraires inclus charges acquereur **3,85 % TTC**
(Prix 182 000 € hors honoraires)

Ref 949

Classe énergie : C

Belle maison familiale style longère de 170 m², composée d'une spacieuse cuisine aménagée et équipée, salon avec cheminée-insert, salle à manger, WC. A l'étage 4 belles chambres, sdb avec douche, WC. Plusieurs dépendances, grand garage. Terrain clos et arboré - sans vis à vis. Pour toutes informations complémentaires, n'hésitez pas à nous contacter au 06 69 62 59 59.

SEULEMENT CHEZ IDEALOGIS



POITIERS PROCHE AV DE NANTES

220 000 €

Honoraires inclus charges acquereur **4,76 % TTC**
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Ref 959

Classe énergie : E

Posez vos valises dans cette maison d'habitation PP refaite au goût du jour comprenant : cuisine aménagée et équipée avec îlot central ouverte sur salon-salle à manger lumineux. Dans l'espace nuit vous découvrirez trois chambres sur parquet flottant, sde, WC. Terrasse, garage et grande buanderie. Pour un ensemble cadastré de 593 m². Rare dans le secteur, pour toutes informations complémentaires, n'hésitez pas à nous contacter au 06 35 50 33 41 ou 06 69 62 59 59.

POSEZ VOS VALISES



GENCAY

231 000 €

Honoraires inclus charges acquereur **5,00 % TTC**
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Ref 950

Classe énergie : VIERGE

Maison récente se composant d'une entrée, salon-salle à manger, cuisine aménagée et équipée, arrière-cuisine, garage avec mezzanine. L'espace nuit se compose de 3 chambres dont une chambre parentale avec sde et WC, sdb, bureau. Prestations de qualité (chauffage au sol, climatisation, adoucisseur d'eau, alarme, portail et porte de garage électriques...). Terrain clôturé de 800 M². Pour toutes informations complémentaires, n'hésitez pas à nous contacter au 06 35 50 33 41 ou 06 69 62 59 59.



POITIERS PLATEAU

219 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.23% TTC
(Prix 205 000 € hors honoraires)

Réf 4488

Classe énergie : D

Appartement entièrement rénové avec beaucoup de cachet situé au dernier étage d'une petite copropriété comprenant une belle pièce de vie lumineuse avec un esprit LOFT, cuisine séparée, aménagée et équipée et un wc. Un espace chambre semi ouvert sur la pièce de vie, une autre chambre avec mezzanine et une sde. une grande cave au sous-sol. Actuellement loué 790 EUR. Charges de copropriété : 1180 EUR par



POITIERS

378 000 €

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

Réf 4479

Classe énergie : n/a

Poitiers dans un immeuble année 1950 au style industriel entièrement réhabilité en 2007, un appartement au dernier étage avec ascenseur comprenant une entrée avec rangement, une vaste pièce de vie lumineuse de 67 m², une cuisine ouverte avec cellier, à l'étage trois chambres dont une avec salle d'eau, une salle de bains et wc indépendant. Une place de parking extérieure sécurisée.



POITIERS

197 000 €

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

Réf 4476

Classe énergie : D

Quartier résidentiel de Saint-Eloi Jolie maison mitoyenne de 2006 rénovée entièrement comprenant : Au rdc: grande entrée avec placard desservant un bel espace de vie lumineux et une cuisine ouverte entièrement aménagée et équipée. Un wc. Un grand garage avec grenier et un jardin. Etage: une suite parentale avec dressing et salle d'eau, 2 chambres avec placards et une salle de bains avec WC.



BUXEROLLES

233 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur **6.00% TTC**
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 4470

Classe énergie : n/a

La campagne à la ville pour cette longère et ses dépendances dans un environnement clos et calme. Cet ensemble immobilier comprend une maison principale avec cuisine, salon, deux chambres, wc, salle d'eau, à l'étage trois grandes pièces à aménager le tout sur une surface de 200 m² environ. Une grange de 136 m² au sol, un atelier de 30 m², une cave enterrée, deux dépendances supplémentaires de 30 et 20 m² environ. Le tout sur un terrain d'une contenance de 1532 m².



POITIERS

378 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.00% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 4459

Classe énergie : n/a

Une maison ancienne à usage d'habitation élevée comprenant : - Rez-de-chaussée : une entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine, une courette. - Au premier étage : trois chambres dont une donnant sur la courette, salle de bains. - Au deuxième étage : deux chambres dont une avec lavabo, salle d'eau. - Une cave et une grande cour. - Chauffage au gaz de ville, double vitrage.

COUP DE COEUR



POITIERS PLATEAU

203 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.74% TTC
(Prix 194 300 € hors honoraires)

Réf 4452

Classe énergie : n/a

Grand type 2 en duplex avec cour de 28 m² environ Appartement de type 2 d'environ 69 m² composé d'un vaste espace de vie avec cuisine ouverte et équipée d'environ 37,5 m². Le rez de chaussé est constitué d'une chambre de 12,84 m² environ, d'un dressing de 3,7 m² environ, d'une salle d'eau de 3,7 m² environ, d'un dégagement de 10 m² environ avec espace buanderie. Cet appartement dispose d'une cave de 150 m²

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



AGIR POUR LE LOGEMENT

Siren 818453177

LE MÉDIA
100% IMMO

immo Poitou

www.dansnosvilles.fr 🔍

30 000 exemplaires
300 points de dépôts
Annonces en ligne sur dansnosvilles.fr
170 dépôts Poitiers - Niort



Le mensuel des professionnels de l'immobilier





POITIERS

1 140 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 1 100 001 € hors honoraires)

Réf TMAI20065

Classe énergie : C

Sur un parc clos et paysagé de 5 ha 5, à 5 minutes de Poitiers, belle demeure de 530 m² aux prestations haut de gamme. Belles pièces de réception. Propriété idéale pour combiner avec une activité professionnelle,



BÉRUGES

257 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 245 001 € hors honoraires)

Réf TMAI20064

Classe énergie : B

Au calme, très agréable maison neuve de plain pied de 129 m² en excellent état de 2015 comprenant : grande pièce de vie de 65 m² avec cuisine aménagée et équipée, 3 chambre, salle de bains. Jardin de 700 m² environ, garage, terrasse Chauff au sol.



NEUVILLE-DE-POITOU

189 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 180 001 € hors honoraires)

Réf TMAI19102

Classe énergie : NC

Au calme dans une impasse, maison ancienne en parfait état de 145 m² Séjour, SAM, cuisine équipée, bureau, 3 chambres, 2 sdb ,wc. Cour fermée de 90 m², un auvent de 48 m² et 2 places de parking. Grange non attenante de 50 m². Double vitrage.



BUXEROLLES

283 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf TMAI20027

Classe énergie : C

Maison située au calme dans un environnement arboré très agréable. Au RDC, espace ouvert directement sur le jardin, salon-séjour, cuisine, véranda (28 m²) . Jardin de 600 m² . A l'étage chambres dont une suite parentale avec sdb et dressing.

EXCLUSIVITÉ



**ROCHES PREMARIE
ANDILLE**

144 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.67% TTC
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 1004
Classe énergie : D

Grange rénovée en 2000: cuisine aménagée et équipée, beau salon séjour de 37m² avec poêle à granulés et accès terrasse, buanderie, cave, WC. A l'étage : trois chambres, SDB avec WC. Grande dépendance attenante de 66m². L'ensemble sur 500m² de terrain.

EXCLUSIVITÉ



LIGUGE

328 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.81% TTC
(Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf L996
Classe énergie : NC

Avec sa vue dégagée sur la nature, cette lumineuse et spacieuse villa de bonne facture vous surprendra dans son architecture et vous séduira par ses volumes et son environnement. L'ensemble sur 1612m² de terrain. Exclusivité ImmoVienne Ligugé.

EXCLUSIVITÉ



ITEUIL

197 000 €

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

Réf L1001
Classe énergie : E

Confortable pavillon composé d'un grand hall d'entrée, cuisine aménagée et équipée. Le salon séjour s'ouvre sur une grande véranda avec vue dégagée sur les couchers de soleil. En partie nuit, 3 chambres. Garage. Terrain clos et paysagé de 737m².

NOUVEAUTÉ



LIGUGE

228 000 €

Réf 436
Classe énergie : F

Ligugé rare ! Au pied des commerces pavillon au calme comprenant entrée, salon/ séjour, 2 chambres, bureau SDB. Sous sol total avec 3^{ème} chambre et autre SDE. Terrain clos et joliment paysagé de 946m².



“ Recherche active... ”
...de biens à la vente et à la location
pour clients déjà en portefeuille!



Emilie SAINSON
Gérante de l'agence
depuis 2006

Alexandre SIRE
Négociateur Immobilier
en poste depuis 2012

Aurélie TAUNAY
Assistante commerciale
location

ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION
ESTIMATION GRATUITE !

Agence référente sur les communes de Ligugé, Iteuil, Smarves,
Fontaine le comte, Crotelle, Les Roches Premarie

36, Grand Rue - 86 240 LIGUGE - 05.49.46.94.12
liguge@agencesimmovienne.fr

f Agences Immovienne - www.agencesimmovienne.fr





POITIERS

695 000 €

Réf 3161
Classe énergie : C

Ancien Prieuré Entièrement Rénové 15MN POITIERS / 10MN CHU Propriété pleine de charme offrant une surface habitable de plus de 300m² sur un parc de 2,5 Hectares, rien ne manque, grande grange, point d'eau, piscine chauffée, terrain de pétanque.....



BUXEROLLES

112 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.90% TTC
(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf 3125
Classe énergie : D

Lumineux Type 2 en parfait état dans une résidence calme et agréable à deux pas de toutes les commodités (Bus, commerces, pharmacie.....) Grand salon donnant sur un balcon de 6m² exposé Sud et sans vis à vis, un cellier et un parking extérieur.



POITIERS

285 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.56% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 3155
Classe énergie : NC

QUARTIER DES ROCS, maison rénovée, au rez-de-chaussée: entrée, séjour avec cuisine ouverte (30m²), grand salon (33m²), suite parentale, buanderie, toilettes, atelier. A l'étage: 3 CH, SDE. possibilité de garer 2 voitures dans la cour et jardin.



LAVOUX

441 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 3149
Classe énergie : E

Ancienne ferme de 210 m² habitables, en RDC, cuisine avec buanderie, séjour de 65 m², salle de jeux, bureau. A l'étage, 4 chambres, 2 SDE, bureau. Avec un garage de 40 m² et une cave. Le tout sur un terrain de plus de 2 300 m².



POITIERS

273 000 €

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

Réf 3150
Classe énergie : NC

Quartier Magenta Immeuble Atypique d'environ 170m², comprenant une partie professionnelle actuellement louée et une partie habitation à rénover avec un T3 disposant d'une grande terrasse de 50m² et un T1 disposant d'une terrasse d'environ 20m².



VOUNEUIL SUR VIENNE

468 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 3116
Classe énergie : C

Maison Contemporaine sur un terrain de 4000m², d'une surface habitable de 210m², piscine de 4x10 chauffée (PAC), garage, local technique, abris de jardin. Possibilité d'acquérir une parcelle d'1 hectare pour y héberger votre cheval.

3 ÉDITIONS

et le SITE INTERNET



Dans nos villes

Mieux s'informer pour bien s'installer

Pour vous aider
dans vos
recherches
immobilières

www.dansnosvilles.fr 🔍





ACCES RAPIDE POITIERS

75 000 €

honoraires charge vendeur

Réf. 5831

Classe énergie : vierge



POITIERS QUARTIER MONTBERNAGE

117 000 €

honoraires charge vendeur

Réf. 5842

Dans hameau de caractère, avec environnement boisé à quelques minutes à pied de la rivière le Clain, corps de ferme en pierre, gros œuvre en bon état composé de grange, écurie, hangar. Surface au sol : 172 m², charpente chêne – hauteur sous poutre maxi : 6.70 m – min : 5.35 m. Large ouverture plein sud sur terrain arboré et clos sans vis-à-vis de 3 000 m². Rénovation en habitation autorisée. Permis de construire délivré le 25 février 2020. Branchements eau et électricité existants.

Terrain constructible dans quartier calme et résidentiel, proche de toutes commodités.

2021

ANNÉE!

2021

AMOUR **PAIX** **RICHESSSE** **AMITIÉ** **SUCCÈS** **PAIX** **SANTÉ** **SATISFACTION** **BONNE CHANCE**

SANTÉ **2021** **SUCCÈS** **AMOUR** **AMITIÉ** **2021** **PAIX** **RICHESSSE** **BONNE** **BONHEUR** **SANTÉ** **AMOUR**



POITIERS CENTRE VILLE

735 000 €

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

Réf 723

Classe énergie : NC

Immeuble avec emplacement N°1 Rdc : commerce actuellement loué : dépendances et garage à l'arrière, 1^{er} étage: 1 type 4 à rénover, 2^{ème} étage : 1 type 2 à restaurer et 1 type 3 loué 3ème étage : 1 type 3 et 2 types 2 loués + grenier aménageable



ST JULIEN L ARS

291 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.93% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 727

Classe énergie : D

A 4 km du centre, pavillon récent de plain pied: grand séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, 3 chambres dont 2 avec placards, sde, wc, lingerie, rangements. Terrasse, préau, garage. Terrain de 2700 m². Virginie Branchereau 06 30 67 71 89



POITIERS

285 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.56% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 745

Classe énergie : D

plein centre ville immeuble commercial composé : rdc : local commercial en boulangerie avec vitrine, fournil, appartement de fonction de type 3 avec grenier aménageable + 2 appartements de type 2 loués



MONTAMISÉ

178 500 €

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

Réf 741

Classe énergie : NC

MAISON DE P-PIED SUR 1200M² ENVIRON DE TERRAIN CLOS ET ARBORE COMPOSE : Entrée, séjour avec cheminée, cuisine, 4 chambres, salle de bains, wc, buanderie. préau pour 2 voitures



JAUNAY GLAN

208 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.25% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 729

Classe énergie : NC

Proximité du bourg maison de p-pied sur terrain clos de 732m² avec abris en bois comprenant : entrée, séjour, cuisine équipée, 3 chambres, salle de bains, wc, placards. annexe attenante chambre, cuisine d'été, salle d'eau.



ARCHIGNY

80 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.70% TTC
(Prix 73 600 € hors honoraires)

Réf 726

Classe énergie : F

Maison des années 30 comprenant : séjour, cuisine, une chambre, buanderie, sdb, wc. Etage : 2 grandes chambres et dressing. Dépendance attenante composée d'une grange de 40 m² et cave. Terrain clos de 800 m² Virginie Branchereau 06 30 67 71 89



LAVOUSSEAU

550 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.77% TTC

(Prix 520 000 € hors honoraires)

Réf 693

Classe énergie : NC

Aux portes de Poitiers superbe propriété sur 36 hectares de terrains bordés par rivière, idéal Gîtes, equestre ou amoureux d'espace. 1 maison restaurée composée, salon avec cheminée, samr, cuisine équipée et aménagée, sdb, wc, chambre, débarras. 2 ème maison à finir de rénover. dépendances : grange, écuries pour chevaux avec 10boxes et 10 abris sur terrain, serre en verre. piste de course 860m

39



POITIERS

233 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

3.56% TTC

(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 701

Classe énergie : A

MAISON DE P-PIED DE 2015 normes BBC COMPOSEE : entrée, beau séjour ouvert sur cuisine entièrement équipée donnant sur grande terrasse de 40m², arrière cuisine, 3 chambres avec placards, salle d'eau, wc, garage. petit jardin sans entretien

FLASHER

c'est
commencer
à acheter



+ rapide

+ de photos

+ de contenu

le **FLASHCODE**,

un accès direct et simple
à vos envies immobilières

www.dansnosvilles.fr 🔍



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





LES MATHES

1 029 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 980 000 € hors honoraires)

Réf 283
Classe énergie : NC

Propriété Équestre d'environ 7 ha, bien arborée avec étang et fontaine, à proximité des plages. Elle se constitue de paddocks, boxes, carrière, manège, club-house, selleries, hangar, atelier, douche, fosse, stockage et 2 maisons de 170m² et 115m²



SAINT-BENOÎT

462 000 €

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

Réf 288
Classe énergie : D

Maison entièrement rénovée de 238m² composée de 5 chambres, entrée spacieuse et lumineuse avec une pièce dédiée au SPA, 2 sde, chambre parentale, dressing séparé, belle cave à vin. Piscine chauffée, grande terrasse, pergola. Terrain 1136m²



POITIERS CHILVERT

320 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 305 000 € hors honoraires)

Réf 290
Classe énergie : NC

Maison de 140m² habitable avec garage indépendant. Au rdc : salon/séjour, 3 chambres, une cuisine séparée et équipée, une salle d'eau, wc, dressing. À l'étage : Deux chambres sous combles. Au sous sol : Buanderie, chaufferie et garage

EXCLUSIVITÉ



POITIERS PLATEAU

488 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 46 500 € hors honoraires)

Réf 282
Classe énergie : D

Maison en pierre de 1958 de 130m²+dépendance + garage+jardin : entrée, salon, sam, cuisine aménagée équipée, bureau, wc. 1^{er} étage: 3 chbres, 2 sde, wc. 2^{ème} étage: palier, 2 chbres, grenier. Au ss-sol: salle de détente, cave. Gge 3 véhicules.



ROCHES-PRÉMARIE-ANDILLÉ

212 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 202 000 € hors honoraires)

Réf 267
Classe énergie : E

Maison de 130m² en bon état RDC: entrée, cuisine équipée, séjour-salon de 42m², bureau, 4 chambres, sdb, wc. Grand sous-sol avec 2 pièces aménagées, wc, lingerie, dble gge. Cave. Terrasse, et dépendance de 63m². Terrain arboré de 1823m².



SAINT-BENOÎT ERMITAGE/MATAUDERIE

252 000 €

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

Réf 286
Classe énergie : NC

Maison de 110m² sur demi-sous-sol: entrée, salon agrémenté d'une cheminée, sam ouverte sur cuisine américaine aménagée et équipée, 3 chambres 1 avec grand dressing, sde, sdb, wc. Au sous-sol garage, espace lingerie, cave. Terrain de 660m²

EXCLUSIVITÉ



NIORT

72 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP439851
Classe énergie : B

EXCLUSIVITÉ



NIORT

131 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI114899
Classe énergie : D

Découvrez cet appartement de 72 m² composé d'une entrée sur un grand salon/séjour, deux chambres et une cuisine aménagée. Il inclut également une salle d'eau, des toilettes. Cet appartement compte aussi un cellier, un parking en sous-sol.

Proche centre, charmante maison de ville rénovée avec jardin composée d'un séjour avec cuisine ouverte, buanderie, étage, palier, deux chambres, salle d'eau, toilettes.



NIORT

142 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI116652
Classe énergie : D



NIORT

130 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TTER100637
Classe énergie : NC

Maison de 100 m² sur un jardin clos. Vous disposez en étage d'un séjour salon traversant, une cuisine A/E, trois chambres avec placards, une salle de bains, toilettes. En sous sol: grand garage, buanderie, cave, toilettes.

Très bel environnement pour ce terrain constructible de 12 ares hors lotissement et libre de constructeur Proche commerces et écoles.

EXCLUSIVITÉ



NIORT

66 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP440073
Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



NIORT

74 400 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP440609
Classe énergie : E

Appartement type 3 comprenant : Une entrée sur séjour, une cuisine équipée, séjour sur terrasse, placards, 2 chambres avec placards, salle de bain, wc parkings loyer annuel 5954 €.

Pour investisseur - appartement de type 2 comprenant : Entrée, séjour salon sur balcon, cuisine équipée, cellier, une chambre, salle de bains, wc. Une cave en sous -sol Loyer annuel 6094€.



SCIECQ

266 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI114060
Classe énergie : D

Maison sur un parc de 4100 m². Entrée sur un salon avec poêle, salle à manger, une cuisine A/E donnant sur un patio, buanderie, cave, chaufferie. Trois chambres, dressing, SDB. Garage. Petite maison d'invités avec cuisine, deux chambres, SDB.



Les nouveautés pour 2021

Comment s'organise la reprise ?

Dans le neuf la crise sanitaire a freiné les chantiers, limitant le choix des investisseurs. Les prix se stabilisent et le marché plonge dans l'incertitude. Pour favoriser l'investissement, le gouvernement a prolongé ses dispositifs d'aide à la propriété.

44

L'attractivité des logements neufs demeure très forte. A la sortie du premier confinement, une accélération des visites s'est produite avec une reprise très encourageante dès le mois de mai, confirmant que les nouveaux programmes ont la côte. ¼ des acteurs font ce choix dans leurs recherches, avec un intérêt tout particulier pour la maison individuelle, qui reste le bien préféré des français. Elle était déjà plébiscitée et devient encore plus demandée. Mais encore faut-il trouver le bien qui correspond à ses attentes. Et actuellement, l'offre est loin de répondre à la demande.

Une demande qui s'érode

Le marché du neuf est en pénurie avec une production de biens nettement insuffisante qui entraîne un déficit de nouveaux logements. En cause, la crise sanitaire, mais également les élections municipales qui sont traditionnellement une période de frein en termes d'activité et d'autorisations de permis de construire. Sur 2020 la baisse atteint 40% (soit 36.000 logements de moins) et tous les territoires sont concernés. Autre difficulté, 60% des acquéreurs sont des primo-accédants qui peinent désormais à faire accepter leur dossier de financement. Côté demande, logiquement, les réservations sont en baisse, autant sur le marché de l'investissement locatif que sur celui de l'accession à la propriété. Sur ces deux marchés, les acquéreurs sont confrontés au manque

d'offres et au resserrement du crédit bancaire qui pousse le taux d'annulation des réservations.

Avec à peine 0,3% d'augmentation entre mai 2020 et octobre 2020, les prix ont stagné ces six derniers mois, alors qu'ils dépassaient 3% de hausse les six mois précédents. Un ralentissement lié à la pénurie d'offres. Il y a de bonnes chances que lorsque les promoteurs lanceront de nouveaux programmes dans les mois à venir, les prix devraient à nouveau augmenter.

Les nouveautés

Soucieux de soutenir l'investissement immobilier, le gouvernement a prolongé ses dispositifs d'aide à la propriété, comme la loi Pinel. L'assemblée nationale a voté le 13 novembre 2020 un nouvel amendement pour la loi Pinel. Bonne nouvelle pour les investisseurs, le principal dispositif de défiscalisation dans le neuf sera prolongé jusqu'au 31 décembre 2024. Attention toutefois, depuis le 1^{er} janvier 2021, le dispositif est réservé aux bâtiments de logement collectifs. Cela signifie que les maisons individuelles ne pourront plus faire l'objet d'un investissement Pinel. Les avantages fiscaux seront par ailleurs à la baisse en 2023 et 2024. Les professionnels du secteur comptent sur cet accompagnement qui, s'il ne compensera pas les pertes de 2020, devrait leur donner de la visibilité et accompagner un retour au dynamisme en 2021.



Les nouveautés pour 2021

Comment s'organise la reprise ?

Comment fonctionne le dispositif Pinel ?



Il est calibré pour les territoires où les besoins locatifs sont plus importants (88% des logements collectifs neufs sont vendus en zone A bis, A et B1). Concrètement, lorsque vous investissez, vous vous engagez à louer votre logement moins cher que le prix du marché. En contre partie, cela vous permet de déduire de vos impôts une partie de votre achat. L'investissement locatif a été plafonné à 300 000 euros, et la défiscalisation à 10 000 euros par an. Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement. Ils doivent répondre à des exigences de performance énergétique (BBC 2005, RT 2012, BBC Rénovation 2009, HPE Rénovation 2009). Pour bénéficier de la réduction, le contribuable doit louer le bien non meublé, de manière continue, pendant une période qui peut varier de 6 à 12 ans. Le logement doit être destiné à la résidence principale du locataire et le contrat être signé dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble. Les ressources du locataire ne doivent pas dépasser certains plafonds, qui dépendent de la situation géographique du logement. Mais, s'il répond à ces conditions, vous pouvez louer à quelqu'un de votre famille, tant qu'il ne fait pas partie du même foyer fiscal.

Une opération avantageuse

La réduction d'impôt varie selon la période d'engagement de location. Si vous vous engagez sur six ans, elle sera de 12% du prix de vente (qui ne doit pas excéder 5500 euros du mètre carré) soit 2% par an. Ainsi, pour un couple qui achète un logement de 30 m² à 6000€ / m², pour 180 000€, l'assiette de réduction d'impôts sera rapportée à 5500€ x 30 m², soit 165 000 euros. Et ce ménage pourra déduire de ses impôts 165 000 x 2%, c'est-à-dire 3300 euros par an pendant 6 ans. Autre exemple : si les acquéreurs

La Bretagne LANCE une régionalisation de l'aide

Les députés ont adopté un amendement visant à améliorer l'adéquation du dispositif d'aide à l'investissement locatif Pinel aux enjeux d'aménagement du territoire. Localement, des zones caractérisées par une tension élevée des marchés locatifs pourraient devenir éligibles. Il s'agit d'un maillage beaucoup plus fin, mené au niveau infra-communal, par arrêté du préfet de région, après avis du président du conseil régional. L'expérimentation devrait se dérouler jusqu'au 31 décembre 2021.

d'un logement de 50 m² à 4000€/m² pour un montant de 200 000€ s'engagent sur une location de 12 ans, ils bénéficieront d'une réduction d'impôt de 21% (2% pendant 9 ans, puis 1% pendant 3 ans), soit 4000€ par an pendant 9 ans. L'opération peut être très avantageuse, car au terme du délai pour lequel vous avez opté, vous pourrez soit augmenter le loyer, soit revendre le bien



Les nouveautés pour 2021

Comment s'organise la reprise ?



Bien choisir

Malgré la situation économique, se lancer dans l'achat d'un logement pour y vivre ou pour le louer reste possible, à condition de rester prudent et de se prémunir contre les loyers impayés. Les taux d'intérêt sont bas, donc très favorables aux investisseurs. Cependant, dans le cadre de l'investissement locatif, l'examen de la demande de crédit est généralement encore plus approfondi que pour l'achat d'une résidence principale.

Mais acheter dans le neuf reste un gage de solides garanties. En privilégiant ce type de logement vous écartez certains risques comme la présence d'amiante ou de nuisibles. Vous disposez alors d'un bien qui ne nécessite ni travaux de rafraîchissement, ni rénovation et qui satisfait à des exigences fortes de performances énergétiques lui permettant de consommer moins et de faire des économies de charges. Pour être sûr de ne pas faire de faux pas, choisissez soigneusement le lieu où vous investissez et évitez d'acheter le bien sans le voir. Si vous souhaitez vous installer rapidement, optez plutôt pour un logement neuf déjà achevé. Cela vous fera gagner 16 à 24 mois. Vous pourrez le visiter avant de l'acheter, et ainsi vous projeter immédiatement, prendre en compte véritablement les volumes et l'espace. A l'inverse, acheter sur plan signifie acquérir un logement alors que la construction n'est encore

Des avantages FISCAUX dans le neuf

L'acquisition d'un logement neuf ouvre droit à des frais de notaire réduits, qui représentent 2 à 3% du prix de vente, contre 7 à 8% du montant de la transaction dans l'ancien. C'est aussi une exonération temporaire de la taxe foncière pendant deux ans. Et un taux de TVA réduit (5,5%) sur certains programmes situés en zone de rénovation urbaine (ANRU) et dans un quartier prioritaire de la ville, sous condition de ressources.

qu'au stade de projet. Prenez bien le temps de chercher le programme qui vous correspond le mieux et assurez-vous de la fiabilité des promoteurs qui retiennent votre attention. Surtout en temps de crise économique, vérifiez la santé financière de la société, ainsi que ses assurances et garanties, s'impose.



une belle vie immobilière

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

FONTAINE LE COMTE LE CLOS FONTAINE

LANCEMENT COMMERCIAL



VIABILISATION EFFECTUÉE

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

GRANDES SURFACES !



LIGUGÉ
LE FIEF DU PILIER



CHASSENEUIL DU POITOU
LES JARDINS DE L'AUXANCE



NIORT
LE PETIT VIGNEAU

0 800 66 3000

Service & appel gratuits

DISPONIBLE SUR
Google play

Télécharger dans
l'App Store



nexity.fr

NEXITY

21 BIS, RUE DE CHAUMONT
86000 POITIERS

TERRAIN
À BÂTIR



nexity.fr



Les nouveautés pour 2021

Comment s'organise la reprise ?

L'immobilier commercial en difficulté



L'immobilier commercial risque d'être durement impacté dans les mois à venir, tant sur les volumes de transactions que sur les prix. Les hôtels, les restaurants, les boîtes de nuit, sont très durement touchés par les restrictions anti-covid. Les locaux actuellement exploités souffrent, mais le poids des commerces qui ne se créent pas du fait du contexte actuel pèse également. La tendance est également préoccupante pour les locaux de bureau. « Le déploiement et la pérennisation du télétravail vont entraîner une rationalisation des besoins et des coûts qui enjointront à ce secteur de se redimensionner », pointe la note de conjoncture des notaires de France. Quant au secteur de l'investissement locatif, déjà ébranlé par les restrictions visant à limiter les locations saisonnières, notamment dans les grandes villes et les sites touristiques, il devrait largement pâtir des restrictions de circulation et de la baisse de fréquentation. Les particuliers ayant besoin d'un loyer meublé pour faire face à leurs remboursements risquent de se voir contraints de vendre pour résoudre l'équation du financement.

Où INVESTIR après la crise ?

A Angers, l'impact du Covid est jugé faible grâce aux nombreux emplois publics, et la ville arrive ainsi en première position des communes où investir pour avoir le meilleur potentiel de plus value. La région Nouvelle Aquitaine se place aussi particulièrement bien, avec les villes de Bordeaux, de Bruges en Gironde et de Biscarosse en tête de classement.

Le marché doit se réinventer

Les longues semaines confinées ont fait prendre conscience aux Français de l'importance d'être bien logés. Contraints de repenser leurs programmes, les promoteurs s'adaptent aux nouvelles exigences des particuliers pour des appartements plus verts, plus grands et plus intelligents. L'espace est devenu un élément majeur, avec une volonté d'optimiser les surfaces et de proposer davantage d'espaces communs dans les immeubles. Nexity envisage par exemple des chambres d'hôte à réserver depuis une application, des espaces de coworking en pied de bâtiment ou bien des salles de sport à partager dans ses futurs programmes. La quasi totalité des promoteurs proposent également des programmes pourvus de balcons, terrasses, loggias ou de toits terrasses végétalisés. Au cœur des villes, cette demande de nature est de plus en plus pressante. Autre nouveauté, le sans contact devient la norme. Avec la crise du Covid est la crainte de se contaminer en touchant les poignées de portes ou boutons d'ascenseur, de nouveaux systèmes permettent l'entrée dans les immeubles grâce à des badges qui gardent en mémoire les informations tels que l'étage du logement.

Dans votre
**PROCHAIN
MAGAZINE**

*Quelle évolution des prix
et quelles aides à l'achat
en sortie de crise ?*



VOTRE MAISON,
VOTRE PLUS BEL ENVIRONNEMENT

Architecture unique · Performances énergétiques · Bien-être & confort



Constructeur de maisons haut de gamme depuis plus de 30 ans

NIORT • 143 avenue de La Rochelle • 05 49 73 12 00
AYTRÉ • 6D ave. du Commandant Lisiack • 05 46 56 76 16
www.villa-tradition.fr



LE MÉDIA
100% IMMO

immo Poitou

www.dansnosvilles.fr 🔍

30 000 exemplaires
300 points de dépôts
Annonces en ligne sur dansnosvilles.fr
170 dépôts Poitiers - Niort



Le mensuel des professionnels de l'immobilier





RÉSIDENCE LE THÉÂTRE



LA RÉSIDENCE LE THÉÂTRE

est un ensemble immobilier au cœur de la cité sur la place de l'hôtel de ville.

Achèvement des travaux en décembre 2021, ce programme disposera de plusieurs commerces, de bureaux, d'un espace culturel et de 9 logements avec terrasse.

Le bâtiment actuel sera entièrement réhabilité tout en respectant l'architecture et l'aspect général actuel.

À Vendre Appartements de Standing



BP.
BRUNO PAQUET
IMMOBILIER

42 rue de la Marne
86000 POITIERS
05 49 46 93 99
www.brunopaquet-immobilier.fr

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



147 000 € FAI Honoraires : 5% TTC charge acquéreur.



SAINT-BENOIT - ERMITAGE - Dans un bel environnement, un terrain à bâtir arboré d'une superficie de 1 200 m² environ. Compteur d'eau installé et raccordement tout à l'égout réalisé.

262 500 € FAI Honoraires : 5% TTC charge acquéreur.



POITIERS - FIEF DE GRMOIRE - Maison comprenant : Entrée, séjour-salon (belle hauteur sous plafond), cuisine. Au demi-étage : 2 ch, salle de bains, wc, placards. Au 1ER : Chambre, cabinet de toilette. Au 1^{er} étage et demi : 2 pièces mansardées. Au sous-sol : pièce aménagée avec salle d'eau-wc, remise, chaufferie. T2 indépendante loué 520 €/mois. Terrain d'une superficie de 646 m².



294 000 € FAI
Honoraires : 5% TTC
charge acquéreur. Prix hors
honoraires : 280 000 €

POITIERS - AU BORD DU CLAIN

Maison comprenant en rez-de-jardin : Hall d'entrée, buanderie, pièce, salle d'eau-wc, garage. Au 1ER : ensemble cuisine (aménagée et équipée) - salle à manger, salon donnant sur une terrasse, salle de bains avec wc. Au 2EME : Palier, deux chambres, wc. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 230 m². Possibilité de louer un second garage à proximité.

225 000 € FAI Honoraires : 5% TTC charge acquéreur.



POITIERS - BREUIL MINGOT - Maison d'habitation comprenant : Entrée, ensemble salon-salle à manger avec cheminée, mezzanine donnant sur le séjour offrant la possibilité d'un espace bureau, cuisine séparée, trois chambres, salle de bains, wc. Sous-sol sous partie offrant un garage de 60 m² environ. Second garage. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 2 939 m² environ.

357 000 € FAI
Honoraires : 5% TTC
charge acquéreur. Prix hors
honoraires : 340 000 €



MIGNALOUX BEAUVOIR

Maison comprenant de plain-pied : Entrée, cuisine aménagée-coin repas, séjour-salon avec cheminée éthanol, bureau, dégagement, 3 chambres, 2 salles d'eau, salle de bains, suite parentale avec chambre, dressing et salle d'eau, salle jacuzzi, buanderie, nombreux placards, vaste garage, chaufferie. Terrasses. Piscine. Terrain d'une superficie de 2 000 m².

273 000 € FAI Honoraires : 5% TTC charge acquéreur.



LAVOUX - Maison de bourg comprenant au RDC : Hall d'entrée, salle à manger, salon, cuisine avec espace repas, ar. cuisine, wc. Au 1ER : 3 ch, salle de bains, dressing. Au 2ème : Salle de jeux, 2 ch, salle d'eau, wc. Cave. Préau. Nombreuses dépendances et possibilités : Écuries, grange, toits. Vaste cour intérieure. Terrain d'une superficie de 691 m².

4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59

www.paquet-immobilier.fr

infos@paquet-immobilier.fr