

L'IMMOBILIER - Poitou

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

# DANS NOS VILLES.FR



Bilan et perspectives,  
*Quel marché immobilier  
en 2026 ?*

PAC, hybride, à condensation...  
*Quelle chaudière est la plus efficace,  
et au meilleur prix ?*

Investir dans l'immobilier  
*avec moins de 50 000 €  
dans la Vienne*



## SERVICES EXCLUSIFS

- ◆ Estimation professionnelle
- ◆ DPE projeté pour rassurer votre acquéreur
- ◆ Diagnostics (DPE + ERP)\*\*
- ◆ Reportage photo professionnel et/ou aménagement virtuel par IA\*\*
- ◆ Sécurisation du financement de votre acquéreur
- ◆ Suivi de la commercialisation 24h/24



05 49 88 18 61

05 49 41 19 96

\*Very Important Propriétaire. \*\*DPE et ERP offerts dès la signature du mandat et tarifs privilégiés pour les autres diagnostics. Offres valables uniquement dans le cadre de la signature d'un mandat de vente VIP exclusif. Voir conditions en agence. RCS Sogexfo 326 794 039 - RCS CIP 327 080 479 - © Adobestock - Création : Agence Référence





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

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



**132 000 €** Réf TAPP956307

## POITIERS

A vendre : Appartement T3 de 69 m<sup>2</sup> dans le secteur privilégié de Gibauderie à Poitiers, avec ascenseur et place de parking. Bien en copropriété de 100 lots, budget de 1 275,00 euros/an. Classe énergie E.



**72 600 €** Réf TAPP956813

## POITIERS

A VENDRE Appartement T1 dans le quartier prisé du Dolmen. Place de parking. 27 lots. Honoraires à la charge du vendeur. Montant estimé des dép. énergie entre 540 et 780 €/an (base 2023). Classe énergie D.



**94 000 €** Réf TAPP958878

## BUXEROLLES

À vendre : Appartement T2 de 46 m<sup>2</sup>, avec une chambre, un parking pour 2 voitures et chauffage au gaz. Le loyer mensuel 439,11 €, avec des charges 50 €. Date de fin de bail non spécifiée. Copropriété 22 lots. Classe énergie C.



**67 000 €** Réf TAPP959214

## BUXEROLLES

VENTE d'un appartement T1 (31 m<sup>2</sup>) à Buxerolles, au cœur d'une résidence agréable. Loyer actuel 350€, avec des charges mensuelles de 35€. La date de fin de bail n'est pas spécifiée, offrant ainsi une flexibilité pour le futur propriétaire. Copropriété 23 lots, Budget prévisionnel (dépenses courantes) 856€/an. Classe énergie C.



**67 000 €** Réf TAPP959280

## POITIERS

À VENDRE : Appartement Studio T1 proche du centre-ville. Il offre une surface habitable de 27.5 m<sup>2</sup>, idéal investissement locatif. Copropriété 40 lots. Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

## POITIERS

Appartement T2 de 27 m<sup>2</sup> à Poitiers, avec une cuisine équipée, 1 chambre et un parking ! Copropriété 40 lots, Budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 816€/an. Classe énergie D.



**62 000 €** Réf TAPP960719



# POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



## SMARVES

À vendre : Maison T5 de 143 m<sup>2</sup> avec jardin à Smarves, avec cuisine américaine aménagée, ouverte sur le séjour, quatre chambres, cellier, salle de bains. Classe énergie D.

318 000 € Réf TMAI150020A



142 000 € Réf TMAI154416

## VOUNEUIL-SOUS-BIARD

A VENDRE MAISON 3 pièces à VOUNEUIL-SOUS-BIARD 97 m<sup>2</sup>. Terrain de 408 m<sup>2</sup> agréable et bien exposé. Logement à consommation énergétique excessive : classe G. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : Entre 3 870 € et 5 300 €/an



99 000 € Réf TMAI155727

## CHÂTELLERAULT

A VENDRE Maison 4 pièces et 86 m<sup>2</sup> à Châtellerault dans un environnement calme. 3 chambres. Le tout sur un terrain de 739 m<sup>2</sup> : Terrasse et jardin. Classe énergie E.



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

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

## POITIERS

Appartement 1 pièce 35,42 m<sup>2</sup> localisé. Il est orienté plein ouest. Il compte une kitchenette et une salle d'eau. Copropriété 80 lots, Budget prévisionnel (dépenses courantes) 1 045,00 €/an. Classe énergie C.



NOUVEAUTÉ

80 000 € Réf TAPP509190



88 000 € Réf TAPP944619

## POITIERS

A vendre appartement T2 quartier facs, spécial investisseur, de 39 m<sup>2</sup> en rdc avec jardin, une entrée, une chambre avec rangement, salon avec accès sur la terrasse, cuisine, 120 lots, charges : 1029€/an. Classe énergie E.



80 000 € Réf TAPP953200

## POITIERS

A vendre à Poitiers centre ville, appartement de 23 m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> étage, pièce de vie avec coin cuisine, salle de bains wc. Stationnement privatif. Charges de copropriété 696€/an. 46lots. Classe énergie : E.

RETROUVEZ-NOUS SUR [citya.com](https://www.citya.com) | [f](https://www.facebook.com/citya) | [i](https://www.instagram.com/citya) | [in](https://www.linkedin.com/company/citya)

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





**POITIERS**  
A VENDRE, appartement T2, 92 m². Deux pièces, Petite terrasse non fermée, une place de parking. Loyer 456€, avec charges 40€/mois. Date de fin de bail non spécifiée. Copropriété 115 lots, charges 649€/an. Classe énergie D.

**95 000 €** Réf TAPP956882



**POITIERS**  
A VENDRE à Poitiers : Appartement lumineux de 103m². Trois chambres, non meublé, parking, garage, terrasse, vue dégagée. Résidence sécurisée avec gardien. Charges de copropriété : 3 615.68€/an. 297 lots. Classe énergie : C.

**BAISSE DE PRIX**  
**115000€** Réf TAPP958036



#### JAUNAY-MARIGNY

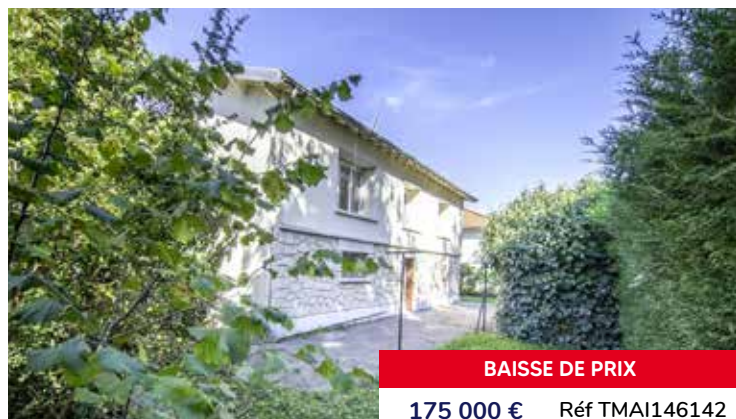
Découvrez cet appartement 1 pièce de 18 m². Une entrée avec cuisine kitchenette, pièce de vie avec un rangement, salle d'eau, wc. Le chauffage de l'immeuble est individuel électrique. Copropriété 66 lots. Classe énergie D.

**70 000 €** Réf TAPP959520



**POITIERS**  
A VENDRE APPARTEMENT LIBRE DE LOCATAIRE T3 de 60 m². Trois pièces, dont deux chambres. Au 9ème étage d'un immeuble avec ascenseur. Copropriété 86 lots, Budget prévisionnel (dépenses courantes) 2 500€/an. Classe énergie E.

**82 500 €** Réf TAPP959917



**SAINT-BENOÎT**  
A VENDRE - SAINT BENOÎT : Charmante maison trois chambres située le quartier de l'Ermitage. Cuisine ouverte, pièce de vie traversante, jardin, garage et grenier. Classe énergie D.

**BAISSE DE PRIX**  
**175 000 €** Réf TMAI146142

#### CISSÉ

À VENDRE Maison T4 à Cissé, un véritable havre de paix qui allie confort et praticité. Cette charmante maison individuelle de 132 m² de surface habitable est idéale pour une famille en quête d'espace et de tranquillité. Avec ses 4 pièces, dont 3 chambres spacieuses, elle offre un cadre de vie agréable et fonctionnel. Terrain de 215 m². Classe énergie E.



**NOUVEAUTÉ**  
**149 000 €** Réf TMAI155801

# SOM MAI RE

Vous souhaitez communiquer  
dans le prochain magazine  
contactez Bertrand au  
**06 84 23 65 75**

- 08 BILAN ET PERSPECTIVES,**  
Quel marché immobilier en 2026 ?
- 16 ACTU DU MOIS**  
Investir dans l'immobilier avec  
moins de 50 000 € dans la Vienne
- 18 PAC, HYBRIDE, À CONDENSATION...**  
Quelle chaudière est la plus  
efficace, et au meilleur prix ?
- 24 MON ACCOMPAGNEUR RÉNOV',**  
Un partenaire au long cours

Magazine gratuit des annonces de  
professionnels édité à 10 000 exemplaires.

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

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

Directeur de publication :  
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Vanessa RIBAUD

Chef de Publicité : Bertrand ANQUETIN

Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES **POITOU**  
n°386 du 02 Décembre  
au 05 Janvier 2026

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.



Cette année encore, le marché  
immobilier de Poitiers et ses  
alentours a démontré toute sa  
singularité : un marché dynamique

## Agence Paquet immobilier

malgré ce que l'on peut entendre,  
porté par l'attractivité croissante  
de nos villes, son bassin étudiant en  
constante progression, la qualité  
de vie poitevine et une demande  
toujours soutenue malgré un  
contexte national parfois contrasté.  
Entre ajustements des prix,  
nouvelles attentes des acquéreurs  
et évolution des modes d'habitat,  
notre ville continue de trouver  
son équilibre, offrant de belles  
opportunités à nos clients.

En cette période de fin d'année,  
nous tenons également à  
saluer l'ensemble de nos  
confrères, partenaires et  
commerçants qui participent  
chaque jour à la vitalité du marché

local. Collaboration, échanges,  
respect du métier : c'est grâce à  
cet esprit collectif que Poitiers  
maintient un environnement sérieux  
et dynamique.

Très belles fêtes de fin d'année,  
qu'elles soient synonymes de repos,  
de partage et de réussite pour  
l'année à venir. »

# É

# DI

# TO





## FONTAINE LE COMTE

**440 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.76% TTC (Prix 420 000 € hors honoraires)

FONTAINE-LE-COMTE, Maison contemporaine de 2021 avec norme thermique RT2012 (classée A) comprenant : entrée, belle pièce de vie avec cuisine ouverte, WC, bureau, suite parentale avec dressing et sdb, cellier. Au 1<sup>er</sup> étage, 3 chambres, WC, sde. A l'extérieur un garage et un carport, terrasse bétonnée de 58 m<sup>2</sup> avec accès au salon et à la Suite parentale. Le tout sur un terrain de 1050 m<sup>2</sup> entièrement clos de murs et clôtures.

Classe énergie : A

Réf 20252025



## POITIERS

**119 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.25% TTC (Prix 112 000 € hors honoraires)

A 5 minutes de Poitiers Sud, sur le site du Château de la Motte, T2 de 51 m<sup>2</sup> comprenant : une pièce de vie lumineuse avec cuisine aménagée, coin bureau, chambre, une salle d'eau, une buanderie et un WC. Situé en rez-de-jardin, l'appartement vous permet de profiter des espaces verts communs du parc de la résidence. Une place de parking extérieur.

Classe énergie : C

Réf 725



## POITIERS

**139 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.92% TTC (Prix 130 000 € hors honoraires)

POITIERS Sud, T3 d'environ 70 m<sup>2</sup> comprenant : une entrée desservant une grande pièce de vie lumineuse avec accès balcon, une cuisine séparée et aménagée, un WC, un dégagement avec placards, une salle de bains et deux chambres avec placard. Une cave et un garage viennent compléter ce bien. Chauffage individuel au gaz. Résidence en excellent état. A visiter rapidement !

Classe énergie : E

Réf 2025682



## POITIERS

**438 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.29% TTC (Prix 420 000 € hors honoraires)

POITIERS BREUIL MINGOT, venez découvrir cette Maison d'environ 146 m<sup>2</sup> avec dépendances, terrasse et piscine. Au rdc, entrée desservant séjour avec poêle, cuisine ouverte aménagée, buanderie, cellier, 3 chambres, WC et sde. A l'étage, suite parentale avec sde et WC. Véranda donnant sur la terrasse et la piscine, garage avec cave, second garage avec 2 appentis. Terrain clos et arboré d'environ 1800 m<sup>2</sup>. A visiter rapidement !

Classe énergie : D

Réf 2025651



## POITIERS

**65 100 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 8.50% TTC (Prix 60 000 € hors honoraires)

POITIERS - Rue Georges Guynemer Studio meublé d'environ 29 m<sup>2</sup>, avec pièce de vie de 20,90 m<sup>2</sup>, salle d'eau de 3,84 m<sup>2</sup> et cuisine de plus de 5 m<sup>2</sup>. Actuellement loué depuis août 2025 à hauteur de 317 EUR charges comprises par mois. Vendu avec sa place de parking privative dans la cour de la résidence. Charges mensuelles : 50,78 EUR.

Classe énergie : D

Réf 2025-735



## POITIERS

**184 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5.66% TTC (Prix 175 000 € hors honoraires)

SECTEUR Parc de Blossac, Emplacement numéro 1 pour ce bien ! T3 d'environ 63 m<sup>2</sup>, situé au premier étage avec ascenseur, d'une résidence sécurisée avec vue sur le parc, comprenant entrée avec placard, desservant un salon/séjour avec balcon, une cuisine séparée et aménagée, deux chambres, une salle d'eau et un WC indépendant. Pour compléter ce bien, un garage dans la résidence. A visiter rapidement !

Classe énergie : D

Réf 2025698





**Depuis 2017 • VENTE • LOCATION • GESTION**  
4 RUE DE LA CROIX BLANCHE - PLACE CHARLES VII - POITIERS



### POITIERS - MONTIERNEUF

#### MAISON DE VILLE 11 PIECES - POITIERS

193 m<sup>2</sup> habitable - 1 adorable cour intimiste.

**572 000 €** dont 22.000 € TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur  
**soit 550 000 € net vendeur**

DPE : F 358 GES : E 68 Réf : 723

### POITIERS - CORDELIERS

#### APPARTEMENT 3 PIECES - 97,22 m<sup>2</sup> Carrez

1 terrasse - 1 parking - Nbre de lot : 83

Quote part annuelle des charges : 2 274 €

**314 500 €** dont 14 500 € TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur  
**soit 300 000 € net vendeur**

DPE : C 138 GES : A 4 Réf : 735



### POITIERS - DOLMEN

#### MAISON 5 PIECES - 97 m<sup>2</sup> habitables

1 terrasse - 1 jardin - 1 garage.

**231 500 €** dont 11 500 € TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur

**soit 220 000 € net vendeur**

DPE : B 104 GES : A 3 Réf : 738



### POITIERS - PREFECTURE

#### MAISON DE VILLE 4 PIECES - 145 m<sup>2</sup> habitables

1 petite cour - 1 parking.

**399 000 €** dont 15 000 € TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur

**soit 384 000 € net vendeur**

DPE : D 173 GES : D 32 Réf : 739

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

Retrouvez-nous sur :  
[www.hi.patrimoine.fr](http://www.hi.patrimoine.fr)

Tel : 06 50 60 61 65  
mail : [contact@hi-patrimoine.fr](mailto:contact@hi-patrimoine.fr)





**des services complets, efficaces et digitaux**

Retrouvez  
nos  
Annonces



**côté particuliers**  
L'immobilier à sa juste valeur



18 rue de Magenta 86000 POITIERS  
Tél. 09 81 22 52 07



GROUPES  
**HUMAN**

## QUEL MARCHÉ IMMOBILIER EN 2026 ?

En cette fin d'année 2025, le secteur de l'immobilier se trouve un peu entre deux eaux. Des taux et des prix de vente stabilisés apportent de l'espoir, mais 2026 sera-t-elle vraiment l'année du rebond ?



### De ventes qui repartent à la hausse

C'est la première vraie satisfaction de l'année 2025. Le nombre des transactions est en hausse sensible par rapport à l'année précédente. Le plus bas a été atteint à la fin de l'année 2024. En décembre, selon la Fnaim, sur douze mois glissants, on était à moins de 850 000 ventes signées. Depuis, la courbe remonte lentement mais sûrement. En avril, le cap des 900 000 transactions était en vue (892 000). Ce cap devrait être atteint et même légèrement dépassé à la fin de l'année. Les prévisions les plus optimistes tablent sur un total de près de 940 000 ventes en 2025.

Tempérons toutefois les enthousiasmes en rappelant que ce niveau demeure assez bas. On était à 1 166 000 transactions fin 2022 et 1 230 000 fin 2021. Le rebond de 2025 intervient, en effet, après trois années de baisse consécutives, au cours desquelles le marché s'est comprimé de 33 %.

Notons également que le taux de rotation des biens, qui avait lui aussi beaucoup baissé, revient dans la moyenne de long terme, à 2,4 % (Fnaim).

### Des prix qui se stabilisent

Sur le front des prix, les mouvements sont plus difficiles à analyser car de nombreux facteurs entrent en jeu. Mais une tendance générale semble tout de même assez claire : depuis le début de l'année 2024 et encore plus en 2025, les prix sont entrés dans une phase de stabilisation. En 2022 et 2023, ils avaient enregistré leur plus forte baisse depuis 15 ans, mais elle intervenait après la hausse la plus spectaculaire depuis au moins aussi longtemps.

Naturellement, tous les biens et toutes les localisations ne sont pas concernés de la même façon. La jolie maison de famille, sans travaux, bien isolée, avec ses trois chambres et son jardin dans une ville moyenne de l'ouest de la France reste à un niveau de prix élevé. A contrario, l'appartement en DPE F ou G, dans un centre-ville en perte de vitesse, peut subir une décote bien plus sévère.

Quoi qu'il en soit, il serait illusoire d'attendre un effondrement général des prix en 2026. Un léger mouvement de reprise, sur les biens les plus prisés n'est, au contraire, pas à exclure.







# GUY HOQUET

## PARTENAIRE

du club de foot de  
Jaunay Marigny



2 bis place du Champ de Foire  
JAUNAY MARIGNY

05 79 79 94 34

1 rue Alsace Lorraine  
POITIERS

05 17 86 01 40

[www.guy-hoquet.com](http://www.guy-hoquet.com)

## Un marché locatif toujours très tendu

Bonne nouvelle concernant le prix des loyers : globalement, ils ont tendance à revenir à des valeurs plus raisonnables ou, en tout cas, à ne plus augmenter. Et cela devrait encore être le cas en 2026. Mais cela arrive après plusieurs années de hausse continue.

Le problème majeur sur le marché locatif, c'est clairement la difficulté



pour les candidats à la location à trouver un logement qui leur convienne. Cela tient à plusieurs facteurs. Le nombre de demandeurs est plus élevé. Les ménages qui n'ont pas pu acheter pour des raisons liées au marché de la transaction, restent ou redeviennent locataires. Selon la Fnaim, le taux de propriétaires a baissé de près de 1% depuis 2014 en France. Cela représente 240 000 locataires en plus. Ce mouvement est encore plus marqué dans les grandes villes où, justement, le marché locatif est particulièrement tendu. Dans le même temps, l'offre locative diminue. Des logements classés en « passoires énergétiques » sortent du marché. Les logements neufs qui ne sont pas achetés par des investisseurs privés (et donc pas construits), eux, n'y entrent pas.

## Le neuf toujours à la peine

Le retour du PTZ pour tous, désormais mobilisable pour les maisons individuelles neuves, a permis un rebond de cette activité en grande difficulté depuis des mois. Un peu moins de 51 000 maisons avaient été construites en 2024. Fin juillet 2025, sur douze mois glissants, on était déjà à près de 62 000 unités. Un léger mieux qu'il faut toutefois mettre en comparaison avec les presque 140 000 maisons individuelles qui avaient été commercialisées en 2021.

Sur le front du collectif, la situation est assez contrastée. Globalement, selon les données de la Fédération Française du Bâtiment, la décreuse se poursuit, avec un peu moins de 110 000 ventes à fin juillet sur douze mois glissants, contre 116 400 en 2024. Mais la situation est différente selon les secteurs. La vente aux institutionnels

décroît légèrement, conséquence de la fin des plans de soutien spécifiques. La vente aux particuliers, elle, se maintient aux alentours des 60 000 unités. Mais, à y regarder de plus près, on constate une timide reprise des ventes aux particuliers qui achètent pour habiter leur logement et une dégringolade de la vente aux investisseurs particuliers. On est tombé en juillet 2025 (sur douze mois), à moins de 15 000 unités vendues. On était à plus de 52 000 en 2021.

Les prix de vente du neuf sont plutôt orientés à la baisse depuis quelques mois. Pour autant, une réelle reprise de l'immobilier neuf ne sera pas possible sans une action résolue des pouvoirs publics, à base d'incitations fiscales et d'accompagnement des acquéreurs.





# RODRIGUES

## AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant

TRANSACTION - LOCATION - GESTION - SYNDIC - EXPERTISE

25 rue Henri Pétonnet 86000 Poitiers - Tél. 05 49 30 33 13

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

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



Réf 1028

**POITIERS**

**294 000 €**

QUARTIER GIBAUDERIE - à proximité du CHU, venez découvrir ce pavillon de 112 m². Au rez-de-chaussée vous disposerez d'une entrée donnant sur une grande salle de séjour et à une cuisine équipée. Profitez également d'un jardin avec une terrasse. Au premier étage, vous trouverez trois chambres lumineuses, l'une d'elles donnant accès au balcon, ainsi qu'une grande salle d'eau.

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

Classe énergie : C



Réf 1020

**POITIERS**

**130 000 €**

Venez découvrir ce superbe appartement de type 4 situé au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur. Il se compose d'une belle entrée donnant sur le séjour, d'une cuisine séparée, d'une salle à manger spacieuse, de deux chambres et d'une salle d'eau. Vous profiterez de multiples placards intégrés offrant une belle capacité de rangement. Le séjour offre un accès au balcon avec vue sur Poitiers.

Honoraires inclus charge acquéreur 6.38% TTC  
(Prix 122 200 € hors honoraires)

Classe énergie : E



Réf 1030

**POITIERS**

**127 200 €**

Appartement de type 2, au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble situé Grand Rue au centre de Poitiers. Ce bien se compose d'une pièce de vie ouverte sur une belle cuisine aménagée et équipée, d'une grande chambre avec placard intégré et d'une salle d'eau avec WC. Proche de toutes commodités, laissez-vous séduire par cet appartement chaleureux dans lequel il vous suffira de poser vos valises.

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

Classe énergie : D



Réf 1027

**POITIERS**

**231 000 €**

RUE ALIÉNOR D'AQUITAINE APPARTEMENT TYPE 3 DE 96M² AVEC PARKING PRIVATIF. Dans un petit immeuble situé au centre-ville de Poitiers, RODRIGUES IMMOBILIER vous présente ce charmant appartement de 93 m² en RDC. Ambiance chaleureuse et lumineuse, cet appartement saura vous séduire par sa géolocalisation et sa proximité des commerces mais aussi par son agencement.

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

Classe énergie : D

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

**05 49 30 33 13**

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



ESTIMATION  
GRATUITE

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



Réf 1029

**POITIERS**

**262 500 €**

POITIERS PLATEAU - Résidence Hermès. Situé au 2<sup>ème</sup> étage avec ascenseur venez découvrir le potentiel de ce superbe appartement de 105 m². Il se compose d'une entrée donnant sur une belle pièce de vie, d'une cuisine équipée, de deux chambres et d'une salle de bain.

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

Classe énergie : C



## Quels taux en 2026 ?

La santé du marché de l'immobilier en 2026 dépendra beaucoup de l'évolution des taux d'intérêt. Les taux, on le sait, ont connu une baisse sensible, passant de 4,21 % en décembre 2023 à 3,11 % en mai 2025. Une érosion bien plus lente et moins marquée que la hausse de l'année précédente, mais qui a quand même redonné une réelle bouffée d'air aux acquéreurs.

Depuis le milieu de l'année 2025, le mouvement de baisse s'est quasiment arrêté. En juillet, la banque centrale européenne a mis fin à une série de huit baisses

consécutives de ses taux directeurs. Toute la question est de savoir sous quelles hospices se placera 2026.

L'instabilité politique, la dette de la France, la dégradation de sa note par plusieurs agences de notation internationales, tout cela pourrait laisser présager un rebond des taux d'intérêt. Mais force est de constater que, pour le moment, les signaux des banques indiquent plutôt le contraire. En novembre, plusieurs d'entre elles ont choisi de baisser légèrement leurs taux pour la première fois depuis plusieurs mois. 2026 s'annonce très concurrentielle dans le secteur bancaire et l'hypothèse d'une stabilisation globale des taux est, à ce jour, la plus plausible.



## Le logement, grande préoccupation des Français.

On l'a vu, les éléments d'optimisme existent pour 2026, à commencer par la stabilisation des taux d'intérêt et celle des prix de vente. Deux éléments majeurs pour initier une vraie reprise des transactions. Il y a bien sûr, aussi, quelques nuages menaçants dans le ciel de ce possible rebond. On peut citer l'instabilité politique et le contexte géopolitique, mais il y a aussi, par exemple, le poids croissant de la taxe d'habitation ou les coupes dans le dispositif MaPrimeRénov'.

Quoi qu'il en soit, une chose est sûre, le logement est en train de s'imposer comme une des préoccupations principales des Français. Une étude de la Fnaim montre que 58 % de nos compatriotes estiment qu'il est « assez difficile » ou « très difficile » d'acheter, de louer un logement ou d'avoir accès à un logement social. Ce chiffre est de 50 % pour l'accès à la santé et de 46 % pour l'accès à l'emploi. Donner un toit à sa famille est et restera toujours, une priorité.

## Un volume de crédit en hausse



Autre point très encourageant, depuis le milieu de l'année 2024, la production de crédit en France (c'est-à-dire le volume d'argent prêté par les banques pour des achats immobiliers) ne cesse de croître. Sur une base 100 en 2020, on était tombé à 40 au printemps 2024. L'indice 60 a été dépassé à l'été 2025 et ce mouvement ne semble pas ralentir. Certes, les banques sont prudentes, notamment en ce qui concerne le financement des travaux et la performance énergétique des logements achetés, mais les robinets du crédit ne sont pas fermés. Mais, là encore un rappel historique n'est pas inutile. Le volume de crédit a été divisé par trois en deux ans, entre 2022 et 2024. On est aujourd'hui sur un volume comparable à celui de l'année 2016 (source, Fnaim).



Votre agence

# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales



**vous souhaitez de bonnes fêtes de fin d'année.**



*Notre équipe est à  
votre écoute pour  
tous vos projets.*



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



C A B I N E T I M M O B I L I E R



*prues*

VENTE | LOCATION | GESTION

Nous vous souhaitons

de belles fêtes  
de fin d'année



Un projet de vente, de mise en location, ou besoin de  
confier la gestion de votre bien ?

Profitez de notre étude et estimation offertes



agence@cabinet-prues



05 49 88 01 87





VENTE | LOCATION | GESTION

**240 000 €**

Classe énergie : C

Réf 5191

**POITIERS MAGENTA**

A quelques pas de l'Hôtel de Ville - Joli appartement 4 pièces de 78 m² doté d'une entrée, un séjour avec cuisine ouverte aménagée, un salon avec cheminée d'époque pouvant faire office de chambre, deux chambres, un bureau, buanderie et une salle de bains, une cave en sous sol.

Honoraires inclus charge acquéreur **4.35% TTC** (Prix 230 000 € hors honoraires)**480 000 €**

Classe énergie : C

Réf 5144

**POITIERS - FIEF**

À quelques minutes du centre-ville, au calme d'une impasse et entourée de verdure, ravissante maison de 1830 rénovée comprenant deux salons, salle à manger, cuisine ouverte sur le jardin, arrière-cuisine, bureau et cinq chambres. Dépendances, préau, cave. Jardin et cour à l'avant pouvant accueillir plusieurs véhicules, jardin intimiste à l'arrière.

Honoraires inclus charge acquéreur **4.35% TTC** (Prix 460 000 € hors honoraires)**660 000 €**

Classe énergie : B

Réf 5200

**POITIERS EST**

15 min du CHU - Ensemble de charme avec maison principale et deux maisons d'amis de 35 et 56 m². La maison offre salon avec cheminée double foyer, cuisine ouverte sur salle à manger, arrière-cuisine, deux chambres dont une avec mezzanine, sde avec sauna, wc. À l'étage : trois chambres, sde, wc, dressing. Piscine chauffée, grand terrain avec dépendances.

Honoraires inclus charge acquéreur **4.76% TTC** (Prix 630 000 € hors honoraires)**169 600 €**

Classe énergie : NS

Réf 5205

**BÉRUGES**

Ancien prieuré du XVIII<sup>ème</sup> à rénover offrant une entrée, un vaste séjour cathédrale avec cheminée, une grande salle à manger également dotée d'une cheminée, cuisine, arrière-cuisine et salle d'eau avec wc. À l'étage, une belle pièce. Grange attenante pour extension, seconde grange, petits toits et grand terrain. Absence de système de chauffage.

Honoraires inclus charge acquéreur **6% TTC** (Prix 160 000 € hors honoraires)**498 750 €**

Classe énergie : E

Réf 5181

**POITIERS - FIEF**

Quartier Promenade des Cours, un air de campagne... charmante maison de 267 m² hab comprenant au rdc : entrée, salon, séjour avec cheminée, cuisine + arrière cuisine, salle d'eau avec wc. Au 1<sup>er</sup> étage : 5 chambres, salle de bains, wc, lingerie. Au 2<sup>nd</sup> étage : 2 pièces en enfilade. 3 garages et 1 cave voûtée. Grand jardin arboré de 3000 m². Un logement annexe de 40 m² avec accès indépendant à la maison comprenant séjour avec cuisine, 2 chambres et 1 salle d'eau avec wc.

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC**  
(Prix 475 000 € hors honoraires)Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

43, rue de la Marne  
86000 POITIERS

**05 49 88 01 87**

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



## Actus du mois

ACTU SUR LA VIENNE

### Investir dans l'immobilier avec moins de 50 000 €

***Vous avez moins de 50 000 € en poche et vous ne voulez pas avoir recours à un prêt immobilier, quels sont les solutions d'investissement qui s'offrent à vous dans la Vienne ?***

#### ***Première option : la maison en rural à retaper***

Une fermette à rénover en secteur rural, même avec un joli terrain, peut se trouver sous la barre des 50 000 €. C'est le cas également pour une maison de bourg. Si elle n'a pas d'extérieur, elle peut même se trouver bien en dessous de ce seuil. Le problème évidemment, c'est que pour remettre ce type de logement en état, il faut souvent ajouter bien plus que le prix d'achat en travaux. On peut également trouver des logements en bien meilleur état, vendu en viager occupé. Là, sous la barre des 50 000 € de bouquet, on peut avoir une jolie maison en pierre avec son terrain. Mais il faudra payer une rente viagère tous les mois et attendre un peu pour pouvoir disposer du bien.

#### ***Deuxième option : le petit appartement à louer***

Pour moins de 50 000 €, vous pouvez acquérir un agréable studio, par exemple dans le centre de Châtellerault. Un bien que vous pourrez louer aux alentours des 10 €/m²/mois. Un studio de 25 m² acheté, par exemple, 40 000 € pourra se louer 275 €/mois, ce qui équivaut à un rendement brut de 8,2 %. Pas si mal, même s'il faut prévoir les frais de gestion locative, les réparations et la fiscalité sur les loyers. Sous cette fameuse barre, il est même possible de réaliser une opération dans l'agglomération poitevine.

#### ***Troisième option : l'immobilier alternatif***

Avec un petit budget, il peut être intéressant de regarder du côté des places de parking et de garage. Ces locations sont beaucoup plus souples que celles d'un logement et les frais sont très limités. Au niveau prix, l'opération est dans les clous. Avec 50 000 €, on peut acheter un parking ou un garage en ville. Le problème, c'est plutôt de le trouver car il s'agit d'une denrée rare.



M. Pays / Agence Projectil



# EX'IM RECRUTE

Votre cabinet EX'IM recrute pour son bureau de Poitiers :

- **Deux techniciens(nes) en diagnostics immobiliers** (département de la Vienne et de l'Indre)
- **Un(e) assistant(e) commerciale** (département de la Vienne)

Vous êtes intéressés, contactez-nous  
ou envoyez votre candidature à [exim.vienne@exim.fr](mailto:exim.vienne@exim.fr)



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

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





# MERCURE

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



## POITIERS CENTRE

441 000 €

Appartement XIX<sup>e</sup> de 163 m<sup>2</sup> avec 2 places de parking et 2 caves, situé dans un remarquable hôtel particulier du cœur de Poitiers. Volumes généreux et nombreux éléments architecturaux. Majestueux hall d'entrée, séjour de 40 m<sup>2</sup> avec cheminée marbre, cuisine aménagée et équipée, 3 chambres avec salle d'eau. Immeuble comprenant 10 lots principaux.

Classe énergie : NC  
Réf 10250PO

Honoraires charge vendeur



## POITIERS PLATEAU

700 000 €

Quartier Magenta, maison de ville rénovée sur 3 niveaux de 187 m<sup>2</sup> env. offrant 3 chambres dont une suite, et un bureau. L'ensemble est complété par une terrasse de 35 m<sup>2</sup> et un garage pour plusieurs véhicules (80 m<sup>2</sup>). Au niveau inférieur, une surface brute de 80 m<sup>2</sup> pourrait être aménagée en salle de sport, salle cinéma... Chauffage au gaz et clim.

Classe énergie : C  
Réf 10243PO

Honoraires inclus charge acquéreur 4.48% TTC  
(Prix 670 000 € hors honoraires)



EXCLUSIVITÉ

## CHATELLERAULT

399 000 €

À seulement 5 minutes du centre-ville, magnifique Maison de Maître du XIX<sup>e</sup> siècle de 233 m<sup>2</sup> habitables. Pièces de réception, 4 chambres, 2 salles de bains. Éléments anciens conservés. Vaste grenier aménageable. Cave voûtée. Espace piscine avec pool-house et dépendances, le tout situé sur un parc clos et arboré de 2.789 m<sup>2</sup>.

Classe énergie : D Honoraires charge vendeur  
Réf 10130PO



EXCLUSIVITÉ

## SAINT-BENOIT

399 000 €

Dans un quartier dynamique, charmante maison de ville rénovée alliant charme d'antan et commodités modernes. Salon-SAM lumineux, 5 chambres, bureau, cuisine, 2 salles de bain, 2 garages. Appartement attenant comprenant cuisine moderne équipée et salon. À l'arrière, jardin aménagé avec pergola. À proximité de toutes commodités, transports en commun.

Classe énergie : C Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
Réf 10022PO (Prix 380 000 € hors honoraires)



## POITIERS

18 000 €

Garage libre situé dans le quartier des Rocs / Bel-Air. Possibilité d'acquérir un ensemble de 4 garages non attenants.

Classe énergie : NC Honoraires inclus charge acquéreur 20% TTC  
Réf 10248PO (Prix 15 000 € hors honoraires)

18 rue Carnot - POITIERS  
05 49 60 27 00

GROUPE MERCURE.FR



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

PAC, hybride, à condensation...

# QUELLE CHAUDIÈRE EST LA PLUS EFFICACE, ET AU MEILLEUR PRIX ?

Choisir un système de chauffage, c'est souvent un vrai casse-tête. Entre les performances, le coût d'installation, les économies d'énergie envisageables, le choix n'est pas évident. Petit tour d'horizon pour s'y retrouver.



## PAC air-eau : championne en titre

Avec la PAC air-eau, il s'agit d'aller chercher dans l'air extérieur l'énergie pour alimenter le système de chauffage. A l'installation, il faut compter environ 130 € d'investissement par mètre carré chauffé soit 13 000 € pour une maison de 100 m<sup>2</sup>. C'est 30 % de plus que pour une PAC air-air ou une chaudière traditionnelle électrique. Mais c'est moins qu'une PAC hybride ou une solution de géothermie.

C'est à l'usage que la PAC air-eau prend le dessus. Les économies d'énergie sont estimées à 35 % de la facture environ, pour une rentabilité atteinte en 6 à 10 ans. Son principal atout est son efficacité énergétique remarquable. Avec un Coefficient de Performance (COP) compris entre 5 et 5,5, elle surpasse la PAC air-air qui plafonne à 4.

De plus, la PAC air-eau peut être subventionnée par MaPrimeRénov' de 3 à 5 000 € selon les revenus du ménage et bénéficie d'une TVA réduite à 5,5 %.

Mais dans les régions où l'hiver est rigoureux, elle peut dépenser beaucoup d'énergie pour maintenir la température souhaitée. Dans ce cas, une solution hybride est sans doute préférable.

## PAC air-air : la moins chère

A l'installation, la PAC air-air est moins chère que sa cousine air-eau. Il faut compter environ 100 €/m<sup>2</sup> à chauffer. Mais, elle n'est pas éligible à MaPrimeRénov' et elle est soumise à une TVA de 20 %. Autre inconvénient, cette chaudière ne fonctionne que pour le chauffage. Pour l'eau chaude, il vous faudra un système d'appoint. C'est la solution idéale, donc, en complément et dans une région tempérée.

Beaucoup plus lourde en termes d'installation, la PAC géothermique va chercher l'énergie non pas dans l'air, mais dans le sol. Selon le modèle de captage (horizontal ou vertical), l'investissement va de 14 à 25 000 € en moyenne. Une solution onéreuse à l'achat, donc, mais aux performances comparables à celles d'une PAC air-eau. Son avantage est d'être totalement indépendante des conditions climatiques car la température du sol, surtout en profondeur, ne varie que très peu. Cela en fait une excellente candidate pour les régions au climat rigoureux. Elle aussi est éligible à MaPrimeRénov'.





# immOienne

Agence de Ligugé

**VOUNEUIL SOUS BIARD** Implanté sur grande parcelle plantée, ce pavillon de bonne facture ainsi que ses dépendances peut répondre à plusieurs projets: extension, revente en plusieurs lots, promotion ou tout simplement un choix de vie au vert à deux pas de Poitiers. En rez de jardin : un beau hall d'entrée desservant un séjour et cuisine et garage, mais aussi accès au niveau principal en étage avec cuisine, salon séjour, 2 chambres, SDE. Double garage non attenant de 54 m<sup>2</sup>, hangar et dépendances légères. Ensemble à rafraîchir. Verger et plantations sur 3560 m<sup>2</sup>.

Exclusivité



Réf L1280  
Classe énergie : F

**L'ESPRIT CAMPAGNE Á LA VILLE**

233 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.91% TTC** (Prix 220 000 € hors honoraires)

“  
La qualité de service  
reste notre priorité !  
”

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

**LA CONCILIANTE**

À saisir

**LIGUGÉ.** A deux pas du bourg et de ses commerces, dans ce quartier recherché pour son cadre de vie paisible, optez pour ce fonctionnel et conciliant pavillon de plain pied. Le choix de la décoration sera votre seule préoccupation pour vous approprier les lieux: entrée, agréable salon séjour avec accès sur grande terrasse arrière intimiste, cuisine aménagée, 3 chambres, SDB et douche. Garage attenant avec mezzanine de stockage. Ensemble entretenu, clos sans vis à vis sur 579 m<sup>2</sup> de terrain. A visiter avec votre agence locale ImmoVienne Ligugé



199 900 €

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

Réf L1271  
Classe énergie : D

Agence de Ligugé  
**05.49.46.94.12**



Alexandre Sire, Emilie Sainson  
et Aurélie Taunay

Baisse de prix



**D'HIER ET D'AUJOURD'HUI**

Réf L1276  
Classe énergie : D

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

189 000 €



**LUSIGNAN.** Campagne de Lusignan, adorable maison en pierres comprenant chaleureuse entrée avec insert, salon avec poêle à granulés ouvert sur cuisine moderne et fonctionnelle. Deux chambres avec placards, SDE et bain, buanderie. Etage avec deux chambres mansardées. Grand garage de 50 m<sup>2</sup>. Piscine. Aménagements extérieurs, terrasse. Jardin clos et planté de 1230 m<sup>2</sup>. A visiter avec votre agence ImmoVienne LIGUGÉ

f @ in G+  
liguge@agencesimmovienne.fr

**TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE**

PAC, hybride, à condensation...  
**QUELLE CHAUDIÈRE EST LA PLUS EFFICACE, ET AU MEILLEUR PRIX ?**

## Chaudière à condensation : le compromis

Le principal avantage d'une chaudière à condensation, c'est son prix. Il faut compter, selon les cas spécifiques, entre 40 et 60 € par mètre carré chauffé, soit 40 % de moins qu'une PAC air-air et plus de deux fois moins qu'une PAC air-eau. Mais attention, depuis le 1er mars 2025,



cet équipement n'est plus éligible à MaPrimeRénov' ni à aucune autre aide de l'État et sa TVA est repassée à 20 %. Cela s'explique par le fait qu'une chaudière à condensation, même si elle est plus performante qu'une chaudière classique, fonctionne tout de même avec de l'énergie fossile, le gaz, en l'occurrence.

Pour ce qui est des économies réalisées, la chaudière à condensation est moins performante qu'une PAC, avec une économie moyenne de l'ordre de 30 %. Mais, sur une année, cela représente déjà un gain non négligeable sur les factures d'énergie. La chaudière à condensation a aussi l'avantage d'être performante dans toutes les conditions climatiques. Pour ceux qui n'ont pas le budget nécessaire pour financer une PAC et qui ne veulent pas aller chercher une aide de l'État, c'est une bonne alternative entre prix et performance.

## Hybride : pour voir loin

L'hybride, c'est la conjonction entre une PAC air-eau et une chaudière à condensation ou une chaudière électrique. Le principe, c'est que la PAC fonctionne en chaudière principale jusqu'à une certaine température déterminée à l'avance. En dessous de ce seuil où la PAC devient moins rentable, c'est la chaudière d'appoint qui prend le relais. Le passage de l'une à l'autre est géré électroniquement. Cela permet d'optimiser les économies d'énergie qui peuvent atteindre 40 % avec ce système. C'est mieux, donc, qu'une PAC seule et bien mieux qu'une chaudière à condensation.

Le problème, évidemment, c'est que ce type de solution coûte cher à l'installation. En effet, ce n'est pas une mais deux chaudières qu'il faut installer. Cette mise en place est assez complexe et demande une réelle expertise qui,

naturellement, se paye. En moyenne, selon la surface du logement, la difficulté du chantier et la qualité des équipements, il faut compter entre 7 et 15 000 € à l'installation. Bien sûr, vous pouvez faire financer ce projet par MaPrimeRénov' (si vous y êtes éligible aux conditions 2026). L'aide sera comprise entre 2 et 4 000 € selon vos revenus. Vous pouvez aussi demander un Prêt à taux zéro. Il n'en reste pas moins que cet investissement reste assez lourd.

Si vos factures d'énergie sont importantes, dans le cas d'une grande famille et/ou d'une vaste surface à chauffer, c'est tout de même une solution à envisager. Les gains réalisés annuellement permettent alors d'espérer une rentabilité en moins de dix ans.





53, place Charles de Gaulle

**POITIERS****05 49 41 86 86**

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

**Poitiers****82 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 9.33% TTC (Prix 75 000 € hors honoraires)

Un grand studio mansardé, d'une surface Carrez de 25,60 m<sup>2</sup> (surface hors carrez : 22,89 m<sup>2</sup> donc surface au sol de 48,49 m<sup>2</sup>) ; comprenant une entrée, une pièce principale avec kitchenette et une salle de bains avec wc. Un parking et une cave compétent le studio. - DPE : E / GES : C

Classe énergie : F Réf 2920

**Poitiers****399 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.45% TTC (Prix 382 000 € hors honoraires)

Située proche de Blossac, une maison d'architecte sans vis à vis et au calme, de 185 m<sup>2</sup> sur une terrain de 813 m<sup>2</sup>. Elle est composée comme suit : une entrée desservant : un salon-salle à manger, une cuisine et un cellier. Mais également un espace nuit avec bureau, 3 chambres, une salle de bains et une salle d'eau. Côté extérieur, un jardin arboré, un double garage et une chaufferie.

Classe énergie : D Réf 2943

**Nouaille Maupertuis****499 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 476 000 € hors honoraires)

A Nouaillé Maupertuis, une maison rénovée et revisitée, offrant : au rdc, une cuisine équipée, séjour/salle à manger avec vue panoramique, cave, chaufferie/buanderie. Au 1<sup>er</sup> : vaste entrée, mezzanine sur séjour, salle de bains et 2 chambres. Au 2<sup>ème</sup> : 3 chambres et salle d'eau. La maison offre un jardin de 9995 m<sup>2</sup> avec petit ruisseau, une terrasse, balcon et un carport pour véhicule.

Classe énergie : C Réf 2966

**Poitiers****230 020 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 217 000 € hors honoraires)

Dans le quartier prisé des Montgorges une maison sur un jardin clos de murs avec terrasse disposée comme suit ; Au rez de chaussée : une entrée avec WC, un séjour, une belle cuisine aménagée et équipée. Au 1<sup>er</sup> palier : une chambre avec placard, une salle d'eau. 2<sup>ème</sup> palier : un dégagement bureau, une chambre. En sous-sol : une cave - chaufferie.

Classe énergie : D Réf 2955



PAC, hybride, à condensation...  
**QUELLE CHAUDIÈRE EST LA PLUS EFFICACE, ET AU MEILLEUR PRIX ?**



## Granulés, oui, mais...

Se chauffer aux pellets de bois est une bonne idée d'un point de vue écologique puisqu'il s'agit d'une énergie renouvelable, non-fossile. Et d'un point de vue économique, ce n'est pas mal non plus. Le prix d'un kWh coûte environ 0,755 € avec des pellets (chiffres 2024). Le gaz naturel est 1,5 fois plus cher, le fioul est 2,3 plus cher et l'électricité est 3,4 fois plus chère. Les poêles et chaudières à pellets affichent d'excellents rendements énergétiques et permettent des économies d'énergie

pouvant atteindre 30 %. C'est un mode de chauffage très sûr, non soumis aux aléas climatiques, ce qui n'est pas toujours le cas des PAC, par exemple. En revanche, au niveau de l'installation, la solution bois demande un investissement assez important. Un simple poêle d'appoint, qui n'assurera pas la production d'eau chaude vous coûtera entre 2 et 8 000 € selon le modèle et la configuration de la maison. Mais pour une chaudière au sol assurant à la fois le chauffage central et la production d'eau chaude, il faudra compter entre 12 et 20 000 €.

Cette installation restera éligible à MaPrimeRenov' en 2026, mais seulement dans le cadre d'une rénovation globale, un parcours désormais prioritairement ciblé vers les foyers modestes.



## Électrique : attention à la note

La chaudière électrique traditionnelle est certainement la moins chère à l'installation. Elle est simple à mettre en place et à entretenir. Elle permet un bon confort et une montée rapide en température. Oui, mais l'énergie électrique est la plus chère de toutes et un système alimenté à l'électricité est particulièrement énergivore. A l'usage, donc, la solution électrique est la plus onéreuse. Ce que vous économisez à l'installation, vous le perdez rapidement sur vos factures. Peu écologiques, ces solutions ne sont pas aidées par l'État. A réserver aux petits logements ou aux habitations utilisés de façon occasionnelle.



## Chaudière au fioul, où en est-on ?



Depuis le 1er juillet 2022, il est interdit d'installer une chaudière au fioul neuve en France, dans le neuf comme dans l'ancien. Certaines installations sont encore tolérées quand il serait trop coûteux ou impossible de passer à une autre énergie. 13 500 chaudières au fioul ont été installées en 2024, contre environ 50 000 en 2023.

Les chaudières au fioul en place peuvent être conservées et entretenues normalement, tant qu'elles sont en état de fonctionnement. Aujourd'hui, on estime que 8 % des Français se chauffent au fioul, en particulier dans les zones rurales. La trajectoire gouvernementale est de 300 000 chaudières au fioul en moins chaque année pour une éradication complète à l'horizon 2030.

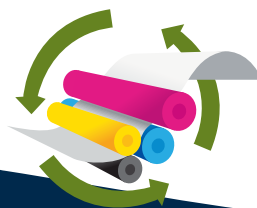
Notons que le prix du fioul domestique est tendanciellement à la hausse depuis plusieurs années et qu'il faut lui ajouter le prix de l'entretien de l'installation. Efficace pour les grandes surfaces, ce mode de chauffage est donc assez coûteux et très peu écologique.



# 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



Magazines restants  
dans les dépôts  
récupérés et  
recyclés



Optimisation  
des quantités  
distribuées dans  
les points de dépôt



**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...



PEFC



**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.

# Mon Accompagnateur Renov'

## UN PARTENAIRE AU LONG COURS

Mon Accompagnateur Renov' a été conçu pour aider les ménages à mener à bien leurs projets de rénovation énergétique. Mais ce mécanisme est lui-même un peu complexe. Reprenons tout depuis le début...



### C'est quoi Mon Accompagnateur Renov' ?

Tout le monde est d'accord : mener une rénovation énergétique d'ampleur dans son logement n'est pas un parcours de santé. Entre les pièces à fournir pour obtenir les aides, les devis à demander, le chantier à préparer et à coordonner, les risques de se faire arnaquer à chaque étape, les changements dans la législation, on en passe et des meilleurs, les embûches ne manquent pas.

Et pourtant, la rénovation globale des logements est un enjeu majeur pour l'État. C'est, en effet, un des moyens les plus efficaces pour faire baisser l'impact environnemental du logement dans les années à venir. C'est d'ailleurs le type de rénovation qui est le plus aidé.

C'est la raison pour laquelle l'État a mis en place le dispositif Mon Accompagnateur Renov'. Il s'agit, pour résumer, d'un expert de confiance, indépendant des entreprises auxquelles vous allez faire appel, qui va vous suivre et vous aider tout au long de votre parcours de rénovation. Une sorte de facilitateur pour rendre plus fluide le (long) parcours d'une rénovation d'ampleur.

### Un accompagnement obligatoire

Depuis le 1er janvier 2024, si vous souhaitez obtenir une aide MaPrimeRénov', la présence d'un Accompagnateur Renov' est obligatoire dans tout projet de rénovation globale de votre logement. C'est ce que l'on appelle « MaPrimeRénov' Parcours accompagné ». Pour rappel, une rénovation globale, c'est un projet qui comprend au moins deux gestes de rénovation distincts (changement de système de chauffage, isolation thermique, changement des fenêtres...), réalisés au même moment et qui permettent de gagner au moins deux classes en DPE. Pour les rénovations simples, ou mono-geste, il est possible de se faire accompagner par un Accompagnateur Renov', mais cela n'est pas obligatoire.

Au tout début de votre projet, il est conseillé de consulter un conseiller France Renov', dans un des espaces dédiés, dans votre ville. Il pourra vous aider à préciser votre projet et, le cas échéant, il vous orientera vers un Accompagnateur Renov' financé - ou pas - par votre collectivité locale. Vous pouvez aussi en trouver la liste sur le site de France Renov'.





Mon Accompagnateur Renov'

**UN PARTENAIRE  
AU LONG COURS**

## Un Accompagnateur Renov', combien ça coûte ?

On peut y voir un paradoxe. Le dispositif Mon Accompagnateur Renov' est obligatoire pour les rénovations globales mais il est également payant. Car, bien évidemment, l'Accompagnateur Renov' est un professionnel privé et sa prestation génère un coût. On peut donc se dire que la loi ajoute une



nouvelle dépense pour les ménages dans leur parcours de rénovation énergétique. Une démarche un peu contradictoire avec l'ambition de faciliter ce type de projets.

D'autant que l'addition n'est pas négligeable. Il faut en effet compter entre 3 000 et 5 000 € pour l'ensemble de la prestation. Précisons tout de même que ce tarif inclut la réalisation de l'audit énergétique, obligatoire pour obtenir l'aide de MaPrimeRenov'. Le législateur a donc décidé de mettre en place des aides pour limiter l'impact de cette nouvelle dépense. Dans le cadre de MaPrimeRenov', l'intervention de l'accompagnateur peut être financée à 100 % pour les foyers les plus modestes, mais à hauteur de 2 000 € seulement. Le plafond est le même pour les autres catégories de foyers, mais le montant de l'aide passe à 80 % pour les ménages modestes, 40 % pour les ménages intermédiaires et seulement 20 % pour les ménages les plus aisés.

## Quelles sont ses missions concrètes ?

Votre Accompagnateur Renov' vous apporte d'abord une aide technique. Cela passe en premier lieu par la réalisation de l'audit énergétique obligatoire. C'est ce document de référence qui justifie les travaux à mener et qui indique comment votre logement va passer, grâce à ces travaux, d'une classe à une autre. Fort de ce document, l'Accompagnateur Renov' est également en mesure de vous aider à prioriser les travaux à effectuer.

Mais si l'accompagnateur vous assiste, il ne fait pas les choses à votre place. Ce n'est pas lui qui demande les devis ni qui assure les rendez-vous sur site avec les entreprises pressenties. En revanche, il est là pour vous conseiller sur le choix des devis. Il appartient également à l'Accompagnateur Renov' de vérifier la conformité entre les devis et les scénarios exposés par l'audit énergétique. A la fin

du chantier, il doit revenir sur les lieux pour valider la conformité des travaux.

L'Accompagnateur Renov' vous assiste également sur le plan financier. Il réalise le plan de financement de votre projet en compilant les diverses possibilités d'aides nationales ou régionales.

Enfin, il apporte un soutien administratif en vérifiant la conformité des différentes pièces que vous devrez apporter pour votre demande d'aide. Un apport particulièrement précieux tant l'administration peut se montrer pointilleuse, par exemple sur le contenu des devis.

Précisons que l'Accompagnateur Renov' n'a pas à déposer lui-même la demande d'aide. Si vous souhaitez qu'il le fasse, vous devrez le désigner comme mandataire.



## Qui sont les Accompagnateurs Renov' ?

Pour devenir Accompagnateur Renov', il faut obtenir un agrément de l'Anah. Cette démarche est ouverte aux opérateurs historiques de la rénovation énergétique, comme les Espaces Conseil France Renov' ou les collectivités territoriales, par exemple. Les architectes sont également éligibles, tout comme les auditeurs énergétiques qualifiés et les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les sociétés de tiers financement. Les entreprises qui réalisent des travaux ne peuvent pas être Accompagnateurs Renov'.

L'agrément est accordé, sur dossier, après vérification de l'indépendance du professionnel vis-à-vis des entreprises qui réalisent des travaux. Il ne doit pas

être en mesure d'effectuer lui-même les travaux et il est tenu à la neutralité dans le choix des entreprises, à qualité égale. Il est à noter que la sous-traitance des prestations de Mon Accompagnateur Renov' est très encadrée. Pour simplifier, elle n'est possible que pour l'audit énergétique.

En mars 2024 (derniers chiffres disponibles), il y avait environ 3 000 accompagnateurs Renov' en activité en France, auxquels il fallait ajouter 440 structures agréées. Plus de 600 dossiers étaient, par ailleurs, en cours d'instruction.



## Quel contrat ?

On l'a dit, le recours à Mon Accompagnateur Renov' est obligatoire pour bénéficier des aides liées à MaPrimeRénov' en rénovation globale. Il est également obligatoire d'officialiser cette collaboration par un contrat établi entre le professionnel et le ménage concerné.

Ce contrat reprend les différentes actions obligatoires que doit mener l'Accompagnateur Renov'. Il liste également les éventuelles prestations optionnelles. Naturellement, le contrat stipule le coût complet de la prestation ainsi que son mode de règlement. Il peut également être utile d'ajouter des clauses de délai de réalisation, pour éviter que votre projet ne s'enlise faute de réactivité de votre accompagnateur.



## Comment choisir Mon Accompagnateur Renov' ?



Sur le site France Renov', on trouve un annuaire exhaustif des structures agréées. La recherche peut se faire par localisation (code postal) ou par la raison sociale. Mais pour aller plus loin, il est indispensable d'effectuer quelques recherches sur internet. En quelques clics, il est facile de savoir quelle est la nature de chaque entité citée. Vous pourrez ainsi choisir, en toute connaissance de cause, une entreprise de l'immobilier social, un diagnostiqueur ou un cabinet d'architecte. Sur internet toujours, il est utile de consulter les avis clients. Ensuite, pour les trois ou quatre structures qui auront retenu votre attention, vous pourrez demander par téléphone les formations et l'expérience des personnes en charge de l'accompagnement et si un référent unique vous sera attribué. Le prix a son importance mais cela ne doit pas constituer votre unique critère. Un Accompagnateur Renov', cela doit avant tout être un véritable partenaire dans un chemin qui sera long et complexe.





## DÉCOUVREZ NOTRE NOUVELLE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR

VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR  
**DANS VOTRE RÉGION**

**LIGUGÉ**  
Fief du Pilier 2  
**DÉMARRAGE TRAVAUX**  
LANCEMENT COMMERCIAL  
À partir de **40 900 €\***

**CHASSENEUIL-DU-POITOU**  
Le Clos des Philambins  
**DERNIÈRE OPPORTUNITÉ**  
À partir de **69 900 €\***

**POITIERS**  
Les Jardins du Golf  
**DERNIÈRE OPPORTUNITÉ**  
À partir de **54 900 €\***

**DEUX-SÈVRES**  
Niort

**VIENNE**  
Fontaine-le-Comte  
**DERNIÈRES OPPORTUNITÉS**  
À partir de **51 900 €\***

**CHARENTE-MARITIME**  
La Rochelle

**CHARENTE**

**NIORT**  
Le Clos des Fontenelles  
**DÉMARRAGE TRAVAUX**  
À partir de **47 900 €\***

**NIORT**  
Le Petit Vigneau 2  
Prêt à construire  
À partir de **43 900 €\***

**La Sep**

**Nexity Foncier Conseil**  
21 bis, rue de Chaumont  
86000 POITIERS

SNC FONCIER CONSEIL - RCS BOBIGNY 732 014 964  
67 RUE ARAGO - CS 70058 - 93585 SAINT-OUEN CEDEX  
ILLUSTRATIONS NON CONTRACTUELLES

\* VOIR CONDITIONS AUPRÈS DE VOTRE CONSEILLER - DANS LA LIMITE DES STOCKS DISPONIBLES



RENSEIGNEMENTS ET VENTE

**nexity.fr**

**05 67 92 92 92**

Prix d'un appel local

# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales



## BUXEROLLES

Maison située au fond d'une impasse, au calme, tout en étant proche de toutes les commodités. Au rez-de-chaussée : Entrée, ensemble séjour-salon-cuisine, wc, placard. A l'étage : Palier, 3 chambres, salle d'eau avec wc (sanibroyeur), placards. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 341 m<sup>2</sup> environ. Garage attenant avec accès direct vers la maison.

Classe énergie : D Réf 4261

**194 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 185 000 € hors honoraires)



## POITIERS - AU PIED DU CENTRE VILLE

Maison ancienne comprenant au RDC : Entrée, ensemble cuisine-salle à manger, bureau, buanderie-wc. Au 1<sup>er</sup> étage : Palier, salon, chambre, salle d'eau avec wc. Au deuxième étage : Palier, 2 chambres dont une avec dressing. Dépendance à aménager sur 2 niveaux. Cour carrelée.

Classe énergie : C Réf 4269

**220 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 210 000 € hors honoraires)



## VIVONNE

A quelques minutes du centre-bourg, maison ancienne comprenant : Cuisine-salle à manger, salon avec cheminée, salle d'eau, wc, chaufferie-buanderie. A l'étage : 2 vastes chambres. 2 grands garages dont un avec espace rangement en mezzanine. Jardin et potager non attenant situé au bord du Clain. Travaux à prévoir !

Classe énergie : D Réf 4268

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



## POITIERS - CENTRE VILLE PLATEAU

En zone piétonne, à proximité immédiate des commerces, au deuxième étage d'un immeuble ancien, un appartement de type III d'une surface de 70,89 m<sup>2</sup> (Loi CARREZ), comprenant : Ensemble séjour-cuisine aménagée, dégagement, 2 chambres, salle d'eau, wc. Chauffage individuel électrique. Bien soumis au régime de la copropriété. Cave.

Classe énergie : F Réf 4277

**157 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 150 000 € hors honoraires)



## POITIERS SUD

Maison années 30 offrant charme de l'ancien et design contemporain. Dès l'entrée, vous serez séduit par ses volumes généreux et ses espaces lumineux. Le double salon avec cheminée offre une atmosphère chaleureuse et conviviale. La partie contemporaine accueille un salon baigné de lumière zénithale, sublimé par une architecture épurée et de grandes ouvertures sur l'extérieur, une seconde cuisine, ouverte sur une vaste terrasse, invite à la détente et aux repas en plein air. Côté nuit, 5 chambres dont une suite parentale avec dressing et salle d'eau privative, offrant confort et intimité. Une salle de bains supplémentaire complète l'espace nuit. A l'extérieur, vous profiterez d'une piscine à débordement offrant une vue imprenable sur la vallée du Clain, au cœur d'un jardin paysager soigneusement entretenu. Une aire de stationnement située à l'avant de la maison facilitera votre quotidien.

Classe énergie : C Réf 4272

**483 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur **3.96% TTC** (Prix 465 000 € hors honoraires)

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



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

