

L'IMMOBILIER - Poitou

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

# DANS NOS VILLES.FR



Prêt à taux zéro :  
*le grand retour !*

A la maison,  
*gare à la pollution*

Location,  
*où en sont les prix ?*

AVRIL 2025 - N°378

Magazine gratuit d'annonces et actualités immobilières



**NR**  
communication  
Solutions médias - Pub - Events

# VOTRE SYNDIC **LOCAL** EST ACCESSIBLE, EXPÉRIMENTÉ ET PRÊT À VOUS SERVIR



On comprend  
pourquoi !

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



05 49 88 18 61



05 49 41 19 96

RCS Sogexfo 326 794 039 - RCS CIP 327 080 479 - © AdobeStock - R

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

[citya.com](http://citya.com)



*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**



**NOUVEAUTÉ**

**214 000 €** Réf TMAI150309

### SAINT-BENOÎT

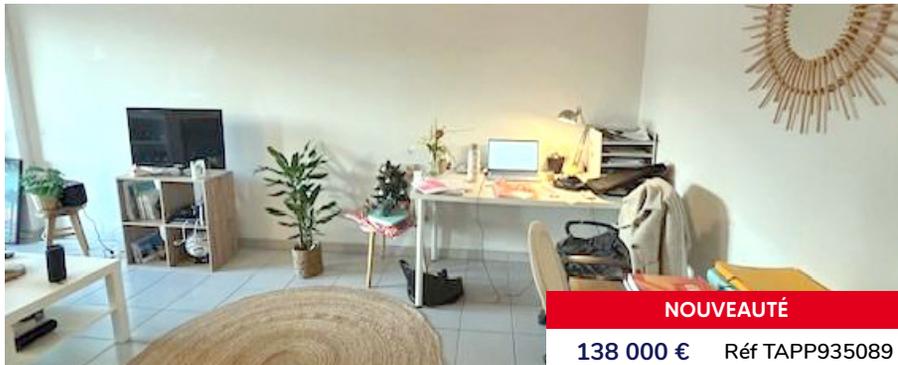
Maison T5 (95 m<sup>2</sup>) à Saint-Benoît, sur une parcelle de 288 m<sup>2</sup>. Elle se compose d'une cuisine séparée/aménagée, une salle de bain, une douche et deux toilettes, 4 chambres. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



**83 000 €** Réf TAPP936576

### BUXEROLLES

Appartement de type 2 à Buxerolles, de 47 m<sup>2</sup>, comprenant 1 chambre, 1 salle de bains, Wc. Bien en copropriété de 30 lots, charges annuelles 607 €. Classe énergie D.



**NOUVEAUTÉ**

**138 000 €** Réf TAPP935089

### POITIERS

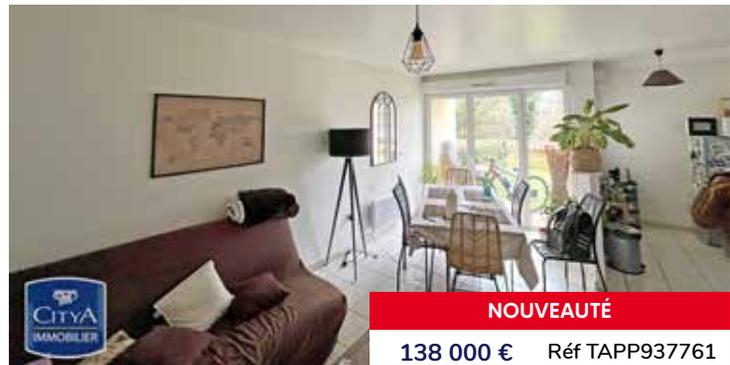
À vendre Appartement T2 (48 m<sup>2</sup>) à Poitiers Gibauderie, loué. Il se compose d'un séjour, d'une kitchenette, d'une chambre et d'une salle de bain, parking, Le loyer potentiel pour cet appartement est de 600 €/mois, avec des charges à prévoir. Bien en copropriété de 91 lots, la quote-part budget est de 788,14 euros/an. Classe énergie C. Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>



**240 750 €** Réf TMAI149214

### JAUNAY-MARIGNY

Vente d'une maison plain pied de type 5 de 102 m<sup>2</sup> située à JAUNAY MARIGNY comprenant 3 chambres, 1 salle de bains, WC, salon avec jardin. Classe énergie D.



**NOUVEAUTÉ**

**138 000 €** Réf TAPP937761

### POITIERS

VENTE appartement T2 (46 m<sup>2</sup>) à Poitiers-Beaulieu loué. Un séjour, chambre, salle de bain, cuisine aménagée, terrasse. Bien en copropriété de 60 lots, charges de 965,00 €/an. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>

### POITIERS

À vendre : Appartement T2 lumineux de 37 m<sup>2</sup> au cœur du centre-ville de Poitiers - L'appartement se compose de deux pièces, dont une chambre confortable, ainsi qu'une salle de bain. La kitchenette, Bien en copropriété de 56 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 958,00 euros/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



**99 000 €** Réf TAPP935415

# POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



## SMARVES

À VENDRE maison individuelle de type 5 à Smarves de 143 m<sup>2</sup>. Elle offre un salon, cuisine américaine aménagée, ouverte, terrasse, jardin, quatre chambres, une salle de bains, WC, cellier. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>

**OPPORTUNITÉ**

381 600 € Réf TMAI150020



**NOUVEAUTÉ**

178 200 € Réf TAPP935214A

## POITIERS

Appartement T3 meublé à Poitiers Blossac. Un salon/cuisine américaine, deux chambres, salle d'eau, dble place de parking. Bien en copropriété de 74 lots, charges 1405,74 €/an. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>



76 000 € Réf TAPP937799

## POITIERS

VENTE d'un studio T1 (24 m<sup>2</sup>) meublé à Poitiers. Pièce principale, kitchenette, salle d'eau, parking. Bien en copropriété de 13 lots, la quote-part budget est de 457,82 €/an. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>



*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 T1 lumineux au cœur de Poitiers, idéal pour un investissement locatif, vendu meublé et libre de locataire. Aucun travaux à prévoir. Le système de chauffage est collectif. 14 lots de copropriété, charges annuelles 800,00 euros/an. Classe Energie C.



64 500 € Réf TAPP937089



**IDÉAL INVESTISSEUR**

95 000 € Réf TAPP522597

## POITIERS

Venez visiter ce T2 vendu loué de 44 m<sup>2</sup> dans une résidence offrant un séjour avec cuisine, chambre, salle de bains, wc. Balcon. Parking. 800€ annuelles de charges de copropriété. Nbre de lot : 91. Classe Energie C;



66 500 € Réf TAPP530154

## POITIERS

Poitiers, Route de Gençay, Studio libre de toute occupation, En bon état général, Il est vendu avec une place de parking. Charges annuelles de copropriété : 465€. Nombre de lot : 122. Classe énergie E.

RETROUVEZ-NOUS SUR [citya.com](http://citya.com) | [f](#) | [t](#) | [@](#) | [in](#) |

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)



67 000 € Réf TAPP937638

#### POITIERS

Appartement T1 lumineux (20 m²) avec terrasse et parking sécurisé, idéal pour investissement locatif ! Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété de 30 lots, charges annuelles 787,35€/an. Classe Energie E.



144 600 € Réf TAPP937075

#### POITIERS

Appartement T2 BIS (49 m²) idéalement situé dans une rue piétonne du centre-ville de Poitiers, à proximité de tous commerces et écoles. Le bien est soumis au statut de la copropriété, 5 lots. Classe Energie D.



180 000 € Réf TMAI147597

#### JAUNAY-MARIGNY

Maison avec 3 chambres, jardin et terrasse, le tout en pleine nature ! Cette maison se compose d'une entrée, d'une pièce de vie, cuisine récente avec coin repas et accès à une cave. 3 chbrs, salle de...  
Classe énergie : D.



250 000 € Réf TMAI149309

#### CISSÉ

Découvrez cette maison T4 de plain pied sur sous-sol sur un terrain de 1823 m² très propre. Elle se compose de 3 chambres, une cuisine séparée et aménagée, d'eau salon-salle à manger et d'une salle d'eau. Classe Energie E.



318 600 € Réf TMAI146176

#### FONTAINE-LE-COMTE

Maison très lumineuse, les espaces de vie sont spacieux avec accès sur la terrasse et le jardin sans vis à vis. Avec 4 chambres, 3 salles d'eau, 2 wc. Garage. Classe énergie D.

#### POITIERS

Maison mitoyenne avec garage. Au rdc, salon, cuisine aménagée, wc. A l'étage 3 chambres, salle d'eau, wc. Très lumineuse. Copropriété de 20 lots, charges annuelles 300 euros/an. Classe Energie D.



177 000 € Réf TMAI149196

# SOM

# MAI

# RE

**06 PRÊT À TAUX ZÉRO :**  
le grand retour !

**14 ACTU DU MOIS**  
Location,  
où en sont les prix ?

**18 A LA MAISON,**  
gare à la pollution

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°378 du 01 Avril au 05 Mai 2025

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.



## Emilie SAINSON, Gérante ImmoVienne Ligugé

### Un printemps qui s'annonce florissant

Le rebond tant attendu est bel est bien présent. Exit les incertitudes économiques ou politiques, les attentes du baromètre des taux, des aides à la rénovation. Place à l'action !

Concrètement, c'est d'abord par un avis de valeur que vous entamerez vos démarches avant la mise en vente de votre bien. Si votre projet est pour cet été, c'est maintenant qu'il faut agir car oui, il risque d'y avoir embouteillage, surtout si votre bien est soumis à un audit énergétique (dès la classe E).

Si vous êtes acheteur, même constat ! Les délais d'obtention de vos offres de prêts pourront

s'allonger considérablement dans le cas d'un projet en rénovation globale : 60 à 80 jours vous seront nécessaires pour l'obtention de devis et du montage de vos différentes aides couplées à votre prêt. Pour autant, l'adéquation offre/demande devrait être équilibrée.

Seul le marché de la location reste tendu. En effet, la demande se porte majoritairement sur un pavillon avec jardin, que ce soit de petite taille ou de plus grande, l'offre reste insuffisante. Certains biens sont déclassés de ce marché et sont basculés sur la vente. Si l'offre en appartement reste quant à elle à priori suffisante, l'investisseur

avisé portera son choix sur l'achat, la construction ou la rénovation de maisons de type 3.

Votre agence locale vous accompagnera dans vos projets en gérant d'une main de maître vos biens, votre achat ou la vente de votre bien.

# É

# DI

# TO



**POITIERS**

**735 000 €**

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

POITIERS Plateau, Maison de caractère comprenant entrée, grand salon avec cheminée, vaste salle à manger avec cheminée donnant sur le jardin, cuisine avec accès jardin, wc. A l'étage, 2 grandes chambres donnant sur le jardin dont une avec salle de bains, deux chambres, un dressing, une salle de bains, un wc. Au deuxième étage, grenier aménageable. A l'extérieur, Jardin clos et arboré d'environ 800m<sup>2</sup> et dépendances aménageables.

Classe énergie : D

Réf 612



**POITIERS**

**448 000 €**

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

POITIERS Cathédrale, T4 avec jardin, terrasse et garage privatif comprenant une grande pièce de vie avec cuisine ouverte et cheminée décorative, une grande chambre ou bureau, dégagement desservant une première chambre avec accès sur le jardin, salle d'eau, un WC séparé et une grande suite parentale comprenant une salle d'eau privative et grande baie vitrée donnant sur le jardin.

Classe énergie : D

Réf 2025 600



**MONTAMISE**

**572 000 €**

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

Maison familiale comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, salon, buanderie. A l'étage, 3 chambres, salle d'eau, WC et vaste salon. Au 2<sup>ème</sup> étage, chambre avec salle de bains. A l'extérieur, 2 cours intérieures, terrasse avec jardin, préau, dépendances, piscine.

Classe énergie : D

Réf 595



**CHABOURNAY**

**209 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.55% TTC (Prix 197 000 € hors honoraires)

Tout proche NEUVILLE-DE-POITOU, Maison d'environ 182m<sup>2</sup> comprenant : entrée, cuisine, un salon avec poêle à bois, vaste salle à manger avec cheminée, sdb, WC, cellier. A l'étage, bureau/mezzanine, 4 chambres, une sde. Grenier en charpente traditionnelle. Une cave saine. Sur l'avant et sur l'arrière de la maison, deux terrasses avec orientations Est ou Ouest. Le tout sur une parcelle de 950m<sup>2</sup> environ avec préaux et une dépendance.

Classe énergie : D

Réf 2025622



**MONTAMISE**

**425 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.94% TTC (Prix 405 000 € hors honoraires)

MONTAMISE, Maison d'environ 175 m<sup>2</sup> habitable comprenant au rdc, entrée desservant une grande cuisine séparée aménagée, vaste pièce de vie avec cheminée, véranda avec accès à la terrasse et la piscine. La partie nuit comprend 2 chambres, sdb, buanderie, 2 WC, un espace bureau. A l'étage, 2 chambres, WC. Au sous-sol, grand garage avec cave et chenil. Un autre garage indépendant de la maison avec atelier.

Classe énergie : C

Réf 2025629



**POITIERS**

**138 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.15% TTC (Prix 130 000 € hors honoraires)

Poitiers Cathédrale, au dernier étage d'un immeuble de caractère entièrement restauré, venez découvrir ce T2 comprenant : entrée, salon avec cuisine ouverte, une chambre, une grande salle d'eau avec wc et un espace bureau ou cellier. A visiter rapidement. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Classe énergie : D

Réf 2024 T2 3e Les Alysses

# Prêt à taux zéro

## LE RETOUR EN FORCE !

C'était la mesure la plus attendue des professionnels de l'immobilier : le retour du Prêt à taux zéro universel. C'est un vrai coup de pouce mais attention, vous n'avez que jusqu'en 2027 pour en profiter !



### Le PTZ étendu à tout le territoire

Le Prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif d'aide à l'accession à la propriété mis en place par l'État français. Il existe depuis 1995. Il permet à certains acquéreurs définis par des critères précis de profiter d'un prêt complémentaire à leur emprunt principal, sans en payer les intérêts, qui sont pris en charge par l'État.

Grande nouveauté de ce Prêt à taux zéro (PTZ) nouvelle génération : depuis le 1er avril, il est mobilisable quelle que soit la zone géographique dans laquelle le demandeur se trouve. Auparavant, les droits étaient différents entre les zones où l'immobilier est considéré comme tendu et les autres. Dans les premières, on pouvait faire appel au PTZ pour financer un achat dans le neuf collectif. Dans les autres, ce coup de pouce était réservé à l'achat dans l'ancien et uniquement si le projet comportait au moins 25 % de travaux énergétiques.

On peut désormais s'en servir pour acheter un appartement neuf, un appartement ancien comportant des travaux ou pour faire construire une maison individuelle et cela, partout en France.

### Le retour des maisons neuves

C'est, en effet, l'autre nouveauté de taille dans la version 2025 du PTZ : le dispositif sera désormais de nouveau accessible pour la construction d'une maison individuelle. Depuis le début de l'année 2024, les maisons neuves étaient totalement exclues du champ du PTZ. Déjà fragilisé par des coûts de construction en forte hausse, le secteur avait beaucoup souffert de cet arrêt. Pour rappel, le nombre de maisons individuelles construites en France a diminué de moitié en quelques années. La moyenne annuelle entre 2006 et 2024 était de 119 721 maisons neuves par an. On était à 50 800 en 2024. Les primo-accédants, qui sont les clients qui ont le plus de difficultés à boucler leur budget, s'étaient presque totalement retirés de ce marché, réservé de fait à des catégories plus aisées.

Le retour du PTZ vient précisément au secours de cette clientèle et, selon les constructeurs, elle est, en effet, de nature à relancer le marché. A cela s'ajoute la stabilisation des coûts de construction. Depuis le milieu de l'année 2024, l'indice du coût de la construction a même entamé un mouvement de recul.





V E N T E | L O C A T I O N | G E S T I O N



Coup de coeur

258 000 €

Classe énergie : C

Réf 5108



496 000 €

Classe énergie : E

Réf 5033

**POITIERS BLOSSAC**

Impossible de rester insensible à cette rénovation d'architecte de 2008 avec vue époustouflante du fait de l'implantation de la maison - une pièce de vie de 66m<sup>2</sup> donnant accès à une terrasse, une cuisine. Au premier étage, mezzanine de 30 m<sup>2</sup>, une salle d'eau avec wc et une chambre. Idéal pour une résidence principale ou même l'installation de bureaux.

Honoraires inclus charge acquéreur **5.31% TTC** (Prix 240 000 € hors honoraires)

**LIGUGE BOURG**

Propriété en pierre avec vue imprenable sur l'Abbaye St-Martin. 270 m<sup>2</sup> habitables comprenant : entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine, lingerie, chambre ou bureau, wc. Au premier étage : 4 belles chambres dont 1 avec salle d'eau privative, salle d'eau, 2 wc, dépendance de 45m<sup>2</sup> faisant office de bureau ou studio avec salle d'eau et wc.

Honoraires inclus charge acquéreur **4.86% TTC** (Prix 473 000 € hors honoraires)



149 100 €

Classe énergie : E

Réf 5115



Nouveauté

399 000 €

Classe énergie : C

Réf 5110

**POITIERS BLOSSAC**

A 5 minutes de l'Hôtel de Ville à pied - Bel appartement de 55,79 m<sup>2</sup> au dernier étage comprenant entrée et dégagement avec placards, salon de 18 m<sup>2</sup> avec balcon avec vue dégagée plein sud sur la vallée du Clain, cuisine, arrière-cuisine, chambre de 14 m<sup>2</sup>, salle de bains, wc séparés. Un emplacement de parking dans la résidence et une cave.

Honoraires inclus charge acquéreur **6.50% TTC** (Prix 140 000 € hors honoraires)

**POITIERS PLATEAU**

Place Charles VII, au calme, Maison ancienne entièrement rénovée de 176 m<sup>2</sup> avec entrée de 18 m<sup>2</sup>, chambre de 29 m<sup>2</sup>, wc, salle d'eau, buanderie + dressing. 1<sup>er</sup> étage : séjour de 45 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée de 16 m<sup>2</sup>, cellier de 4m<sup>2</sup>, wc. Dernier étage : Palier, wc, Chambre 2 de 21 m<sup>2</sup> et Chambre 3 de 10 m<sup>2</sup> et son coin couchage en mezzanine, salle de bains. Caves voûtées.

Honoraires inclus charge acquéreur **3.70% TTC** (Prix 385 000 € hors honoraires)



Rare

315 000 €

Classe énergie : D

Réf 5114

**NOTRE DAME**

Poitiers Quartier du Marché, dans un ancien Hôtel particulier du XVIII<sup>ème</sup> siècle - au deuxième et dernier étage avec ascenseur, il comprend une entrée avec placard, grand salon esprit cathédrale avec charpente apparente, cheminée et double exposition, une salle à manger donnant sur une terrasse de 15 m<sup>2</sup> sans vis à vis, cuisine, trois chambres dont deux avec salle de bains privative et de nombreux espaces de rangements. 2 wc. Inclus : 2 emplacements de parking couverts + 1 cave. Chauffage gaz ind.

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

Prêt à taux zéro  
**LE RETOUR EN FORCE !**

## Nouveau PTZ, pour qui ?

Le premier critère pour prétendre à un PTZ, c'est d'appartenir à la catégorie des primo-accédants. Pour cela, il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années. Une condition qui ne s'applique pas pour les personnes titulaires d'une carte d'invalidité ou victimes d'une catastrophe ayant détruit leur habitation principale.



Ensuite, l'obtention du PTZ est soumise au respect d'un plafond de ressources qui varie en fonction de la zone géographique où se situe le logement. Pour simplifier, plus le bien se situe dans une zone tendue, où l'immobilier est cher, plus le plafond est élevé. A noter que les ressources prises en compte sont celles de l'année N-2.

Des villes comme Tours ou Angers se situent en zone B1 (attractives mais où le marché n'est pas saturé). Dans ce cas, un couple avec deux enfants ne doit pas gagner plus de 72 450 € par an. La même famille, à Niort (zone B2), ne doit pas gagner plus de 59 850 € par an. Des plafonds qui, on le constate, sont assez élevés pour inclure les acquéreurs appartenant aux classes de revenus moyens.

## Une bouffée d'air

C'est peu dire que le secteur de l'immobilier attendait avec impatience le retour du PTZ pour tous. Il s'agissait même d'une des principales revendications des professionnels. Depuis plusieurs années, en effet, le secteur de la construction connaît une crise très grave. En 2021, près de 260 000 logements neufs avaient été vendus en France. Ce chiffre est tombé à 111 500 en 2024. Cela représente une chute de 57 % en trois ans.

Naturellement, cela impacte de façon considérable tout le secteur du bâtiment et de la construction qui représente 1,7 million d'employés et un chiffre d'affaires de plus de 215 milliards d'euros (chiffres FFB 2023). Au-delà du poids sur l'économie nationale, la crise de l'immobilier neuf avait aussi des

conséquences sur tout le secteur de l'immobilier. Les logements que l'on ne construit pas aujourd'hui sont ceux qui vont nous manquer demain. Or, selon plusieurs études, la France a besoin de 400 000 nouveaux logements par an pour répondre à la demande.

La pénurie de logements neufs reporte la demande sur l'immobilier existant et cela contribue à maintenir les prix de vente à un niveau élevé. D'autre part, les acquéreurs qui ne peuvent pas acheter dans le neuf et qui ne veulent pas ou ne peuvent pas non plus acheter dans l'ancien, restent sur le marché de la location qui, lui aussi, est de plus en plus tendu. Tous les éléments d'une crise du logement étaient donc réunis. L'extension du PTZ est donc une bouffée d'air plus que bienvenue.





## POITIERS

**146 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.29% TTC**

(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 947

Classe énergie : D

Appartement type 3 avec balcon entre centre ville et gare comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle d'eau, wc, cave. Libre à la vente.  
Charges annuelles : 1500 €.



## POITIERS

**126 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**

(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 957

Classe énergie : C

Appartement de 47 m<sup>2</sup> dans résidence avec parking en sous-sol, proche toutes commodités : entrée avec placard, séjour avec cuisine ouverte aménagée, une chambre avec placard, salle de bains, wc. Terrasse et jardinet sans vis-à-vis. Actuellement loué 561 €.



## LEIGNES SUR FONTAINE

**168 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**

(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 932

Classe énergie : D

A la campagne, maison de 106 m<sup>2</sup> comprenant entrée, séjour avec insert, cuisine séparée aménagée, buanderie, wc. A l'étage : 3 belles chambres, salle de bains, wc. Garage de 200 m<sup>2</sup> env, atelier et divers toits.



## CHAUVIGNY

**105 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**

(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 959

Classe énergie : D

Proche place du Marché, appartement en très bon état comprenant séjour, cuisine aménagée et équipée, deux chambres, salle d'eau, wc. Emplacement de parking couvert et cave. Copropriété de 12 lots (Pas de procédure en cours).  
Charges annuelles : 2670 €



## POITIERS

**198 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.21% TTC**

(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 956

Classe énergie : D

Maison individuelle de 112 m<sup>2</sup> comprenant entrée, cuisine séparée, séjour donnant sur terrasse et jardin, wc. A l'étage : palier desservant quatre chambres, salle de bains, wc. Garage. Chauffage électrique.



Virginie Branchereau

[www.agence-ami.com](http://www.agence-ami.com)

SIREN 4397064500015



## POITIERS

**173 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.85% TTC**

(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 963

Classe énergie : NS

Secteur Promenade des Cours, maison en très bon état comprenant salon séjour de 30 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée et équipée, deux chambres, salle d'eau, wc. Au sous-sol : arrière cuisine, pièce, garage, cave et atelier. Jardin sur l'arrière. Chauffage gaz de ville. Diagnostics en cours.



## TERCE

**242 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.22% TTC**

(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 941

Classe énergie : E

Le charme de l'ancien et une touche de modernité ! Elle se compose d'un séjour avec poêle à granulés, une cuisine ouverte aménagée, un salon-salle à manger donnant sur une cour intérieure, une chambre, wc. A l'étage, salon en mezzanine, deux chambres, un dressing, salle d'eau, wc. Garage double.



## SAVIGNY LEVECAULT

**291 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**

(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 961

Classe énergie : D

Beaucoup de charme pour cette maison ancienne comprenant entrée, cuisine, salon, trois grandes chambres, salle d'eau, wc. Grenier partiellement aménagé de 70 m<sup>2</sup>. Garage et dépendances. Logement annexe de 50 m<sup>2</sup> composé de deux pièces, compteurs eau et électricité individuels.

20, rue Edouard Grimaux - **POITIERS**  
**06 30 67 71 89 - 05 49 55 15 40**

27, rue du Marché - **CHAUVIGNY**  
**06 30 67 71 89 - 05 49 46 37 25**

Prêt à taux zéro  
**LE RETOUR EN FORCE !**



## Quel montant pour le PTZ ?

Le montant que l'on peut emprunter via le PTZ dépend de plusieurs facteurs : la nature du bien, son prix, la zone dans laquelle il se trouve et le nombre de personnes qui vont y habiter.

Dans tous les cas, le PTZ ne peut pas financer plus de 50 % du montant total de l'opération et il doit obligatoirement être accompagné d'un autre prêt bancaire traditionnel. Les deux éléments principaux sont la tranche de revenus dans laquelle vous vous situez et la zone géographique où se situe le bien que vous achetez.



Il existe quatre tranches de revenus, qui ouvrent droit à un PTZ pouvant couvrir de 20 à 50 % du montant du bien. Les plafonds de ressources des tranches sont différents selon les zones géographiques. Là encore, plus le marché de l'immobilier est tendu et plus les plafonds sont élevés.

Le montant maximal du PTZ va de 150 000 à 360 000 €. Tout dépend du nombre de personnes qui vont habiter dans le logement et de la zone géographique où se situe le bien. L'aide est plus importante dans les secteurs où l'immobilier est le plus cher.

## Adressez-vous à votre banque

Pour obtenir un PTZ, il faut en faire la demande directement à un établissement bancaire en remplissant un dossier. Généralement, c'est la même banque qui va mettre en place le prêt bancaire complémentaire. Seules les banques qui ont signé une convention avec l'État sont habilitées à accorder un PTZ. Pour autant, elles ne sont pas du tout obligées de vous accorder ce prêt. La décision reste à leur appréciation et dépend de votre situation personnelle et de leur politique en matière de prêts immobiliers. Pour obtenir toutes les informations sur les modalités de demande d'un PTZ, vous pouvez vous rapprocher de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (Adil) la plus proche de chez vous.



## Remboursement flexible



Emprunter, même à taux zéro, c'est bien gentil mais il faut quand même songer à rembourser. Normalement, le délai de remboursement d'un PTZ s'échelonne entre 20 et 25 ans. Mais il est possible de différer la période de remboursement. Dans ce cas, durant un temps qui dépend de votre situation personnelle, vous ne payez aucune mensualité liée à votre PTZ. Là encore, tout dépend de vos revenus. Si vous vous situez dans la tranche 4, celle avec les revenus les plus élevés, vous n'avez pas la possibilité de différer le remboursement et vous devrez avoir remboursé votre PTZ dans les dix ans. En revanche, si vous appartenez à la tranche 1, qui regroupe les revenus les plus modestes, vous pouvez commencer à rembourser seulement dix ans après le début du prêt et vous aurez encore quinze ans pour tout rembourser. Des conditions particulièrement avantageuses et adaptées à des jeunes ménages qui achètent pour la première fois.



**MERCURE**  
GROUPE 1936

Founding Member of

**Forbes**  
GLOBAL PROPERTIES



**MIGNE-AUXANCES**

582 000 €

Elégante maison poitevine de 243 m<sup>2</sup> avec maison d'amis de 58 m<sup>2</sup>, piscine et dépendances sur magnifique parc paysagé de 3.800 m<sup>2</sup>. Entrée traversante, salle à manger, salon cathédrale avec cheminée et mezzanine, cuisine équipée, bureau avec cheminée, 4 chambres, salle de bain, salle d'eau, dressing. Cave voûtée. Chauffage gaz de ville.

Classe énergie : D  
Réf 10082PO

Honoraires charge vendeur



**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. A proximité de toutes commodités, transports en commun.

Classe énergie : C  
Réf 10022PO

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



**POITIERS BREUIL-MINGOT** 283 500 €

Située en fond d'impasse, cette maison de 175 m<sup>2</sup> habitables sur deux niveaux, entourée d'un terrain clos de 2.915 m<sup>2</sup>, offre : entrée, dégagement, double séjour avec poêle à granulés donnant sur terrasse, 4 chambres, salle de jeux, 1 salle de bains et 1 salle d'eau. Chauffage électrique. Double garage. Adoucisseur d'eau. Charges A.S.L : 90 euros/an.

Classe énergie : C Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
Réf 10080PO (Prix 270 000 € hors honoraires)



**SAINT-JULIEN-L'ARS** 130 800 €

Dans le centre ville, appartement T4 de 106 m<sup>2</sup> loué avec emplacement de parking. Pièce de vie avec cuisine ouverte, 2 chambres, salle de bains, WC, lingerie. Grande mezzanine à l'étage. Chauffage ind. électrique. Immeuble soumis au régime de la copropriété (procédure en cours). Loyer : 600 €. Date d'effet : 01/02/23. Taxe foncière : 679 €.

Classe énergie : D Honoraires inclus charge acquéreur 9% TTC  
Réf 10064PO (Prix 120 000 € hors honoraires)



**POITIERS COURONNERIES** 164 300 €

Dans résidence soumise au régime de la copropriété, appartement de 104 m<sup>2</sup>, dernier étage avec ascenseur. Magnifique vue sur la ville. Entrée, salon, salle à manger, cuisine semi-ouverte aménagée et équipée, 3 chambres, salle d'eau, WC. Séchoir et cave. Entièrement rénové en 2006/2007. Chauffage collectif. Charges de copro : 303 €/mois.

Classe énergie : D Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
Réf 10072PO (Prix 155 000 € hors honoraires)

18 rue Carnot - POITIERS  
05 49 60 27 00

GROUPE - MERCURE.FR





# alizé



**6 AGENCES  
LES MÊMES  
COMPÉTENCES  
POUR VOUS  
SERVIR**

## **SAINT BENOÎT**

127 route de Poitiers • 86280 SAINT BENOÎT

## **CHATELLERAULT**

12 Avenue Pierre Abelin • 86100 CHATELLERAULT

## **LOUDUN**

5 bis place de la bœuffeterie • 86200 LOUDUN

## **CHAUVIGNY**

3 rue de Saint Savin • 86300 CHAUVIGNY

## **NIORT**

7 rue du 24 Février • 79000 NIORT

## **SAINT-MAIXENT**

56 Avenue Gambetta • 79400 ST-MAIXENT-L'ECOLE

**05 49 88 20 21**

# RÉALISEZ VOS PROJETS IMMOBILIERS AVEC LES MEILLEURS PRÊTS

Étude gratuite  
et sans engagement  
**RENCONTRONS NOUS !**



**meilleurtaux**

**Poitiers et Châtelleraut**

127 Route de Poitiers, Saint-Benoît **05 49 59 98 98**



## Actus du mois

ACTU SUR POITIERS

### Où en sont les prix à la location ?

#### *Un studio pour 350 €/mois*

Le studio est sans doute le bien le plus demandé à la location à Poitiers. Surtout à partir du printemps quand les étudiants commencent à préparer leur prochaine rentrée et plus encore quand les choix de Parcoursup sont validés. Le ticket d'entrée se situe un peu en dessous des 350 €. Mais, pour ce tarif, inutile de rêver à un quartier du centre-ville ou à un immeuble récent. En s'approchant des 400 €/mois, on peut gagner quelques mètres carrés ou s'approcher un peu des points stratégiques de la ville. Mais, pour une surface de plus de 20 m<sup>2</sup> en centre-ville, dans le secteur Trois-quartiers par exemple, il faudra aller au dessus de cette barre. Les plus belles pièces culminent à 500 €/mois. Notons que les logements loués meublés, ce qui est fréquent pour les studios, affichent des loyers de 15 à 20 % supérieurs.

#### *Une palette large sur les surfaces intermédiaires*

Sur ce type de logement, rien ou presque dans le centre-ville en dessous des 500 €/mois. Pour un joli T2 (une chambre) d'une soixantaine de mètres carrés,

dans un quartier agréable du centre-ville, il faut compter entre 650 et 750 €/mois. Mais pour une pièce de plus ou des prestations supérieures, on peut vite s'approcher de la barre des 1 000 €.

Pour trouver moins cher, il va falloir s'éloigner un peu du cœur de ville. Du côté des Couronneries ou de Saint-Eloi par exemple, un T2 d'une cinquantaine de mètres carrés peut se négocier sous les 600 €/mois. Pour un T3, on ajoutera facilement 150 € à ce loyer.

#### *Grandes superficies : rares et chères*

Les appartements de grandes surfaces ne sont pas les plus nombreux et beaucoup sont loués en colocation, à la chambre, par des étudiants. Des offres qui tournent généralement entre 350 et 400 €/mois. A partir de 750 €/mois, on peut trouver un T4 (trois chambres) dans un quartier comme les Couronneries, par exemple.

Pour une localisation plus centrale, il faut souvent dépasser les 800 €/mois. Les T5 de plus de 100 m<sup>2</sup> sont encore plus rares à se louer en un seul morceau. En centre-ville, dans une belle résidence, les loyers peuvent facilement dépasser les 1 500 €/mois.



M. Pays / Agence Projectil

**ON VOUS  
INFORME**



ex'im

**DPE TROP INDULGENT,**

**LE VENDEUR EST AUSSI CONDAMNÉ !**

Plus d'informations sur notre site internet [exim-diags.fr](http://exim-diags.fr)



99 bis, avenue de la Libération - 86000 POITIERS

Tel : 05 49 57 07 07 - E-mail : [exim.vienne@exim.fr](mailto:exim.vienne@exim.fr)





- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

[www.a-immobilier.fr](http://www.a-immobilier.fr)



[ AGIR POUR LE LOGEMENT ]

SIREN : 799107990



Réf 00589

Maison en très bon état, RDC : entrée, dégagement, séjour/salon cuisine équipée, 3 chambres, SDE, arrière-cuisine douche, bureau et chambre mansardée à l'étage. Grand garage avec mezzanine et auvent fermé en véranda. Cave. Adoucisseur d'eau. Chauffage au gaz. Jardin sur terrain plat clos et arboré d'une superficie de 1176 m<sup>2</sup>.

VOUENEUIL-SOUS-BIARD

**315 000 €**

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

Classe énergie : D



Réf 85589275

Chilvert-Maison en bon état. Composée de 7 logements organisés comme suit : au RDC un appartement de Type 3 d'environ 70 m<sup>2</sup> - Au 1<sup>er</sup> étage, 4 studios d'environ de 14, 15 et 16 m<sup>2</sup> - Au 2<sup>ème</sup>, étage 2 studios de 13 et 25 m<sup>2</sup>. Une cour avec petite dépendance aménagée en lingerie. Un double garage. L'ensemble sur une parcelle de 302m<sup>2</sup>. Chauffage électrique et PAC. Huisseries PVC.

POITIERS

**346 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C



Réf 00563

Poitiers sud, secteur Le Joncs - Maison à rafraichir comprenant au RDC: séjour-salon sur véranda, cuisine, arrière cuisine, véranda, 2 chambres, SDB. Grand garage. A l'étage : 2 chambres, coin lavabo, grenier. Parcelle de 600m<sup>2</sup> close et arborée. Chauffage PAC.

POITIERS

**199 900 €**

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

Classe énergie : D



Réf 00568

Maison T7 avec piscine, en bon état, d'environ 150 m<sup>2</sup> : entrée, séjour-salon, cuisine équipée séparée, une chambre, bureau, wc, lingerie-chaufferie. A l'étage : 3 chambres dont une avec une salle d'eau, antichambre, SDB, wc. Double garage. Piscine à débordement, auvent, terrasse. Sur une parcelle de 2400 m<sup>2</sup>, close et arborée, sans réel vis à vis. à 13mn de la gare. Chauffage gaz.

VOUENEUIL-SOUS-BIARD

**334 336 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.48% TTC**  
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C



Réf 85684694

POITIERS

**241 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E

Libération - Maison années 30, d'environ 130 m<sup>2</sup> à rénover, sur 2 niveaux, comprenant plusieurs volumes à réaménager. Vue dégagée sur la vallée depuis le balcon et la véranda. A proximité immédiate du centre-ville. Garage, cave/chaufferie. Sur une parcelle de 443 m<sup>2</sup>, close et arborée. Située à 5 mn de la gare de Poitiers et du centre-ville, bus à 50 m. Chauffage au gaz.



Denis et Halvard CHEVALIER  
22, avenue de la Libération

POITIERS

**05 49 52 56 86**

# ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine  
imprimé en  
France  
à Limoges (87)



Papier certifié  
PEFC  
et FSC



Imprimerie  
certifiée  
Imprim'Vert  
et ISO 14001



Optimisation  
des quantités  
distribuées dans  
les points de dépôt



Magazines restants  
dans les dépôts  
récupérés et  
recyclés



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



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

# imm*Vi*enne

Agence de Ligugé

SMARVES, Des matériaux nobles, un environnement intimiste pour de beaux espaces de vie où tout a été minutieusement pensé. Hall d'entrée chaleureux qui laisse deviner une pièce d'exception aux larges ouvertures agrémentée d'une cuisine de qualité. Côté nuit, les trois chambres sont spacieuses (13 à 15m<sup>2</sup>) une disposant en plus d'un dressing. Surprenante salle d'eau avec espace bien être (hammam) et coin beauté. Salle de mise en forme de 26m<sup>2</sup> à ouverture totale sur la terrasse avec jacuzzi intégré. Garage 56m<sup>2</sup>. Produit haut de gamme. Conception de type maison autonome. Terrasse avec vue verdoyante.



Réf LA RENCONTRE  
Classe énergie : A

**LA RENCONTRE**

444 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.71% TTC (Prix 420 000 € hors honoraires)

“  
La qualité de service  
reste notre priorité !  
”

Depuis 2006, ImmoVienne s'est bâti 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.

## L'OUVRIERE

LIGUGÉ. Typique maisonnette 'ouvrière' de l'ancienne Filature de Ligugé comprenant: une véranda faisant office d'entrée, grand séjour avec espace bar, cuisine aménagée et équipée, dégagement, cellier, SDE, WC. A l'étage une grande chambre, grenier. Devant la maison petit jardin et derrière la maison une cour qui donne accès au garage non attenant. Chauffage électrique. Terrain clos de 233m<sup>2</sup>. Actuellement louée 580 euros. Fin du bail au 02/11/2025.



134 000 €

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

Réf L1234  
Classe énergie : E

Agence de Ligugé  
05.49.46.94.12



Alexandre Sire, Emilie Sainson  
et Aurélie Taunay

f @ in G+  
liguge@agencesimmovienne.fr

Exclusivité

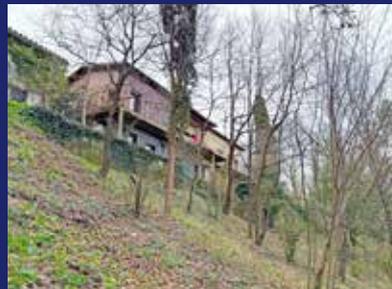


## L'ÉCHAPPÉE BELLE

Réf L'ECHAPEE  
Classe énergie : C

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

424 000 €



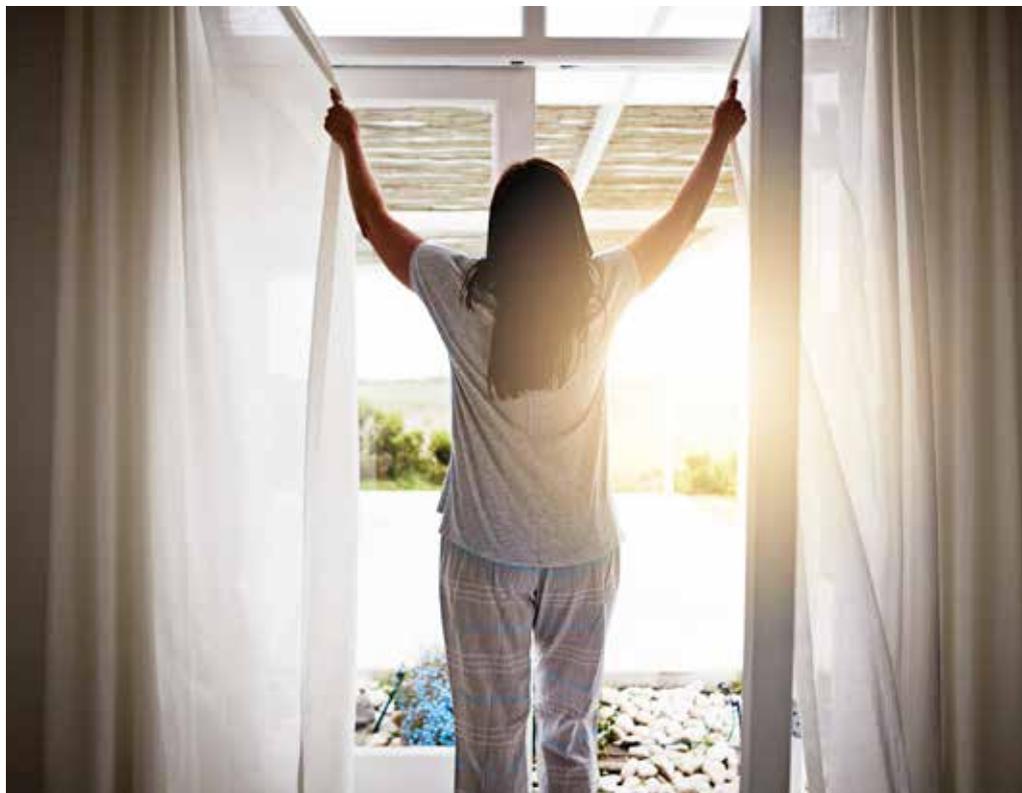
SMARVES, Bénéficiant d'un panorama d'exception, c'est au gré des saisons et du chant des oiseaux que votre quotidien sera rythmé. Large séjour sur parquet massif aux lignes fines et épurée ouvert sur terrasse et coursive, cuisine aménagée et équipée ; autre salon plus feutré pour soirée chaleureuse au coin du feu. En souplex, le bien offre un dressing ou bureau, une chambre, une salle d'eau avec douche et baignoire, deux autres chambres avec salles d'eau privatives. L'ensemble est abouti et rempli de surprises... Extérieurs plantés et agrémentés d'arbres, bambouseraie, allées pour promenade et détente.

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE

# Au quotidien

## A LA MAISON, GARE À LA POLLUTION

**Et non, la pollution ne s'arrête pas au seuil de notre maison. L'air du dehors y entre facilement et nos intérieurs produisent leur propre pollution. Voici quelques gestes simples pour respirer un air plus sain et se sentir vraiment bien chez soi.**



### Nos maisons plus polluées que la rue

Nos maisons sont des cocons dans lesquels on se sent bien. On s'y sent, surtout, en sécurité et protégé des agressions de l'extérieur. En matière de pollution, il s'agit d'une illusion. En effet, selon les études, l'air intérieur est de cinq à huit fois plus pollué que l'air extérieur. Le problème, c'est que nous passons 80 % de notre temps dans des espaces intérieurs, qu'il s'agisse de notre domicile ou de notre lieu de travail.

La pollution intérieure peut entraîner des réactions allergiques qui peuvent se manifester par de l'asthme, des rhinites ou encore des conjonctivites. La mauvaise qualité de l'air intérieur a même son syndrome, le « syndrome des bâtiments malsains ». Il se manifeste par de la fatigue, des maux de tête, des irritations de la gorge ou de la gêne respiratoire.

Sur le long terme, l'exposition à des polluants intérieurs joue un rôle dans l'aggravation ou même l'apparition de maladies cardiovasculaires ou de cancers, tout comme le fait la pollution extérieure, dont on a tendance à se méfier beaucoup plus.

### Cette pollution qui vient du dehors

Une partie de la pollution de nos intérieurs vient, bien sûr, de l'extérieur. En ville, on pense immédiatement au trafic routier et à toutes les activités urbaines. Mais il serait faux de croire que le secteur rural est à l'abri. L'industrie comme l'agriculture utilisent des produits chimiques dont les émanations se mêlent à l'air ambiant et réduisent la qualité de l'air. Même portes et fenêtres fermées, une partie de l'air extérieur pénètre dans la maison. Cela peut se faire par infiltration, un simple filet qui passe sous une fenêtre, par exemple, ou par une micro-fissure dans un mur. Mais la ventilation naturelle ou mécanique (VMC) amène aussi l'air du dehors et ses polluants à l'intérieur.

Il arrive même que la pollution passe par le sol. C'est la raison pour laquelle, dans certains secteurs, un état des risques doit être remis au locataire ou à l'acquéreur avant la signature du contrat. Cette pollution dépend donc beaucoup de la situation géographique de la maison.



53, place Charles de Gaulle - **POITIERS**

**05 49 41 86 86**

10, place de l'Église - **ITEUIL**

**05 16 08 35 98**

SIRET : 4224302200015



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



### Iteuil

**246 560 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 7.20% TTC (Prix 230 000 € hors honoraires)

A ITEUIL, une maison de 170m<sup>2</sup> offrant au rdc : une entrée, une pièce de vie (un salon - salle à manger), une cuisine, 3 chambres, une salle de bains. Au sous-sol (rez de jardin) : salle de jeux, 2 chambres, salle d'eau. Une cuisine d'été, buanderie, cellier, cave à vin et un garage complètent ce sous-sol. Travaux à prévoir (décoration, cuisine et salle de bains).

Classe énergie : C Réf 2925



### Poitiers

**335 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.69% TTC (Prix 320 000 € hors honoraires)

A proximité de la place Notre Dame, un charmant duplex de 131m<sup>2</sup> offrant: Au rdc, une entrée, un salon - salle à manger, une cuisine équipée, une buanderie, un bureau, une chambre parentale avec salle d'eau, un wc, une pièce traversante pour l'accès à l'étage (salle de jeux, bureau ou salon TV), salle de bain. Au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres et un grenier de 25 m<sup>2</sup>.

Classe énergie : D Réf 2921



### Poitiers

**95 920 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 9% TTC (Prix 88 000 € hors honoraires)

Dans le centre ville de Poitiers, un appartement T2 de 32.52m<sup>2</sup> situé au rez de chaussée et comprenant : une entrée avec placard, un séjour avec cuisine ouverte, une chambre avec placard et une salle de bains. L'appartement offre également une terrasse et un jardin privatif.

Classe énergie : E Réf 2915



### POITIERS

**600 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 3.45% TTC (Prix 580 000 € hors honoraires)

A Poitiers, dans un quartier résidentiel et calme, une maison d'architecte de 216m<sup>2</sup> offrant au rdc : salon, séjour avec cheminée, grande cuisine ouverte, bureau, une chambre, buanderie. A l'étage, un palier dessert une suite parentale avec dressing et donnant sur terrasse ainsi qu'une salle de bains, 2 chambres, dressing et salle d'eau. La maison offre également une piscine chauffée.

Classe énergie : C Réf 2866



## La pollution, c'est nous !

La principale source de pollution de l'air intérieur, ce sont les occupants des lieux et leurs activités quotidiennes. La plus connue et la plus évidente, c'est le tabac dont les effets cancérigènes ne sont évidemment plus à démontrer. Mais le tabac a aussi des effets irritants pour les voies respiratoires et les yeux. Première mesure à adopter,



donc : éviter absolument de fumer dans les espaces de vie ou de travail. Attention aussi à tous les appareils, type chauffages ou équipements de cuisson d'appoint, fonctionnant au gaz, au mazout, au pétrole, au charbon ou au bois. Ils libèrent de nombreux polluants, particules fines ou dioxyde d'azote.

Les produits d'entretien et de nettoyage contiennent des agents polluants tout comme, c'est moins connu, les bougies d'intérieur, parfumées ou non ou l'encens sous toutes ses formes.

La présence d'animaux de compagnie est également une source de pollution, mais également celle de plantes qui peuvent libérer des pollens irritants. Enfin, les surfaces humides et les réservoirs d'eau sont des nids à bactéries et à micro-organismes peu indiqués pour la santé.

## La chasse aux COV

Cela peut paraître un peu fou, mais la maison en elle-même est une source de pollution de l'air intérieur. Et cela commence par les matériaux utilisés pour la construction. Les matériaux en eux-mêmes, mais aussi les colles, les enduits ou les peintures peuvent libérer des polluants pendant un temps très long après leur pose. Il en existe deux principaux, les Composés organiques volatiles (COV) et le formaldéhyde. Les uns comme les autres peuvent avoir des conséquences graves sur la santé.

C'est la raison pour laquelle, depuis 2012, les matériaux de construction et de décoration en contact avec l'air intérieur doivent disposer d'une étiquette sanitaire indiquant leur niveau d'émission de certains polluants. Il faut y être attentif au moment de la construction de son

logement. Les fabricants de matériaux comme les constructeurs travaillent à réduire au maximum ces émissions.

Mais dans la maison, il y a aussi des meubles et des éléments de décoration qui ne sont pas sans risques. Les résines et les colles utilisées pour fabriquer les panneaux de particules ou les contreplaqués peuvent contenir des polluants. Il en va de même pour certains traitements appliqués sur les murs ou sur les meubles.

Pour éviter ce problème, l'emploi de matériaux bio-sourcés peut être une solution. Les composants chimiques en sont absents mais attention à leur mode d'application et aux finitions. Le bois n'émet pas de polluants en lui-même, mais la laque que l'on applique à sa surface, elle peut en contenir...





Réf 984

**POITIERS**

**257 300 €**

RODRIGUES IMMOBILIER vous présente cette maison d'une superficie habitable de 101 m<sup>2</sup> sur deux niveaux, celle-ci se compose comme suit : 3 chambres dont une d'une superficie de 17,24 m<sup>2</sup>, un salon de 21 m<sup>2</sup>, une salle à manger de 23 m<sup>2</sup>, une cave de 44m<sup>2</sup> et un terrain de 56 m<sup>2</sup>. Cette maison saura vous séduire par son charme d'antan et ses beaux volumes. Contactez nous pour plus d'informations.

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 245 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 989

**MIGNÉ-AUXANCES**

**241 500 €**

Venez découvrir cette ravissante maison d'une superficie de 110 m<sup>2</sup> nichée sur un magnifique terrain clos de 1360 m<sup>2</sup>. Cette bâtisse est composée de 4 chambres, une salle à manger et un salon, 2 salles de bains, deux garages avec portail automatique à télécommande, un sous-sol aménagé, une arrière cuisine, un atelier, une cave et une véranda. N'attendez plus, contactez-nous pour organiser votre visite.

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 977

**VOUNEUIL-SOUS-BIARD**

**399 000 €**

Belle maison de 151 m<sup>2</sup> habitable avec une surface au sol totale de 327 m<sup>2</sup> nichée sur un terrain de 1789 m<sup>2</sup> paysagé et arboré. Cette maison saura vous séduire par ses prestations, son environnement calme et son charme fou. Ce bien se compose de 4 chambres, un grand salon de 57 m<sup>2</sup>, un bureau, une superbe cuisine, une grande cave de 39 m<sup>2</sup>, un bar de 27 m<sup>2</sup>, une cuisine d'été de 21 m<sup>2</sup> et sa véranda de 45 m<sup>2</sup>. Contactez nous pour organiser votre visite.

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

Classe énergie : D



**NOUVEAUTÉ**

Réf 963

**POITIERS**

**166 950 €**

Dans une rue intemporelle de POITIERS rue des 4 roues, venez découvrir ce très bel appartement type 3 de 63 m<sup>2</sup> avec vue sur le clain. Cet appartement saura vous séduire par ses prestations de qualités, sa cuisine aménagée et équipée haut de gamme, son environnement et son charme fou. Aucune procédure en cours menée sur le fondement des articles 29-1A et 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L.615-6 du CCH.

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 159 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C

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

**05 49 30 33 13**

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



**ESTIMATION  
GRATUITE**

**COUP DE COEUR**



Réf 983

**POITIERS**

**249 900 €**

Dans un bel immeuble situé rue Magenta, nous vous présentons cet appartement de 80 m<sup>2</sup> rénové avec goût. Vous serez charmé par son ambiance chaleureuse et lumineuse. La copropriété est composée de 32 lots dont 19 lots d'habitation. Quote-part : 707/10000<sup>ème</sup> Aucune procédure en cours menée sur le fondement des articles 29-1A 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L.615-6 du CCH.

Honoraires inclus charge acquéreur 5.04% TTC  
(Prix 238 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

Au quotidien  
**A LA MAISON,  
GARE À LA POLLUTION**



## Aérer ET ventiler : l'arme absolue

Aérer et ventiler, c'est le bon combo pour assainir l'air de votre maison. Et, ne nous trompons pas : il faut bien faire les deux, pas seulement l'un ou l'autre. Commençons par l'aération. La base, c'est dix minutes d'ouverture des fenêtres par jour dans chaque pièce. Évidemment, on évite de faire ça en plein pic de circulation dans la rue. Privilégiez le matin de bonne heure ou le soir. L'aération est également recommandée pendant et après les activités polluantes comme le bricolage, la cuisson des aliments ou même, le ménage.



Mais aérer ne suffit pas. Cela permet simplement de renouveler l'air intérieur et de réduire la concentration des polluants dans la pièce.

La ventilation, elle, permet de renouveler l'air de façon permanente et assure une bonne circulation de l'air intérieur. Notons d'ailleurs que la présence d'un système de ventilation est obligatoire pour tous les logements construits à partir de 1970, collectifs ou individuels. Pour autant, la ventilation ne permet pas d'évacuer totalement les polluants ou les excès d'humidité. L'aération est donc indispensable en complément.

## Attention travaux !

Lorsque vous effectuez des travaux chez vous, n'hésitez pas à sortir régulièrement de la pièce pour faire des pauses. Pendant toute la durée de vos travaux, gardez les fenêtres ouvertes. Et, une fois les travaux terminés, continuez à aérer de façon prolongée pendant plusieurs semaines pour permettre aux polluants de s'échapper.

Ce n'est pas toujours très agréable, mais portez un masque pendant les travaux, surtout au moment du ponçage ou de la peinture d'une surface. N'oubliez pas de toujours refermer les contenants entre deux utilisations pour éviter que le produit ne s'évapore. Et, bien évidemment, tenez les enfants à distance du chantier.



## Les gestes qui changent tout



Évitez de multiplier les produits d'entretien différents. Cela multiplie aussi les polluants potentiels. Et, surtout, lisez attentivement la composition des produits que vous utilisez. Si vous le pouvez, optez pour des produits labellisés bio : ils ne contiennent pas de PFAS (polluants éternels) ni de composants chimiques.

Oui, c'est joli et ça sent bon, mais il est tout de même préférable d'éviter les bougies parfumées et, encore plus, les sprays odorants qui contiennent des substances nocives.

Pour ce qui est des plantes d'intérieur, ne croyez pas qu'elles vont assainir votre air. Leur action est négligeable et, même, parfois nocive. Et si vous devez les traiter, faites-le à l'extérieur si vous le pouvez.

La poussière est une source importante de pollution. Passez l'aspirateur régulièrement, dans toutes les pièces et changez souvent le sac. Si vous avez des animaux, mieux vaut leur interdire les chambres et les brosser à l'extérieur.



CONCEPT CERAMIC

Votre SPÉCIALISTE  
DU CARRELAGE

En ce moment, chez Concept Ceramic,  
bénéficiez de notre

**Offre  
pré-saison  
TERRASSE**

sur tous  
nos dallages  
20 mm

Remise de

**10€ TTC /m<sup>2</sup>**

pour l'achat d'une palette\*

\*l'offre est valable pour l'achat d'une palette complète, voir quantité palette en magasin selon le format, entre 20 et 30 m<sup>2</sup>, offre réservée aux particuliers

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

**www.concept-ceramic.com**

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



Depuis  
**1990**

Votre  
maison  
**fonctionnelle**  
et **économique**



**mch**  
CONSTRUCTIONS



**Votre constructeur local**

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

# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE À MONTAMISÉ !

À 10 min de Poitiers,  
vivez au cœur d'un cadre naturel  
préservé, entre forêts et espaces  
verts, tout en restant proche  
des services de proximité !

**TERRAINS À BÂTIR  
VIABILISÉS**

À PARTIR DE

**42 500€**



**1<sup>ÈRE</sup> TRANCHE**

**8 parcelles**

(de 356 à 815 m<sup>2</sup>)

**2<sup>ÈME</sup> TRANCHE**

**19 parcelles**

(de 352 à 644 m<sup>2</sup>)

**TRANCHE 2**

**TRANCHE 1**



**Quartier paysager** : coulée verte, haies  
bogagères préservées, circulation douce.

**Terrains prêts à construire** : raccordés  
eau, électricité, assainissement, télécom.

**Choisissez librement votre constructeur.**

**OFFREZ-VOUS UN CADRE DE VIE  
PAISIBLE ET DYNAMIQUE  
À MONTAMISÉ !**



**INFOS & VISITES :**

**05 49 509 510**

Informations complémentaires sur :

[www.ekidom.fr](http://www.ekidom.fr) rubrique « devenez propriétaire »



du 5 mars au 31 mai 2025

# DÉCOUVREZ NOS REMISES EXCEPTIONNELLES ! TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR DANS VOTRE RÉGION

nexity

## LE CLOS DES FONTENELLES

Terrains à bâtir de 300 m<sup>2</sup>  
NIORT (79)

À PARTIR DE

**39 900 €\***

LANCEMENT  
COMMERCIAL



## FIEF DU PILIER 2

Terrains à bâtir de 347 à 655 m<sup>2</sup>  
LIGUGÉ (86)

À PARTIR DE

**40 900 €\***

LANCEMENT  
COMMERCIAL



## LES JARDINS DU GOLF

Terrains à bâtir de 194 m<sup>2</sup>  
POITIERS (86)

À PARTIR DE

**44 900 €\***

DERNIÈRES  
OPPORTUNITÉS

REMISE  
**2500€\***



## FIEF DU PILIER 1

Terrains à bâtir de 426 m<sup>2</sup>  
LIGUGÉ (86)

À PARTIR DE

**35 900 €\***

DERNIÈRES  
OPPORTUNITÉS

REMISE  
**2500€\***



## LE PETIT VIGNEAU 2

Terrains à bâtir de 243 m<sup>2</sup>  
NIORT (79)

À PARTIR DE

**43 900 €\***

DÉMARRAGE  
DES TRAVAUX



## LES JARDINS DU PRUNIER

Terrains à bâtir de 806 m<sup>2</sup>  
MONTAMISÉ (86)

À PARTIR DE

**92 900 €\***

DERNIÈRES  
OPPORTUNITÉS

REMISE  
**5000€\***



## LE CLOS DE FONTAINE

Terrains à bâtir de 341 m<sup>2</sup>  
FONTAINE-LE-COMTE (86)

À PARTIR DE

**44 900 €\***



REMISE  
JUSQU'À  
**3500€\*\***



## LE CLOS DES PHILAMBINS

Terrains à bâtir de 329 m<sup>2</sup>  
CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)

À PARTIR DE

**46 900 €\***

REMISE  
JUSQU'À  
**3500€\*\***



NEXITY FONCIER CONSEIL  
21 BIS, RUE DE CHAUMONT  
86000 POITIERS



**05 67 92 92 92**

prix d'un appel local

**nexity.fr**

SNC Foncier Conseil - RCS Paris 732 014 964 - 19, rue de Vienne - 75801 Paris Cedex 08 \*Dans la limite des stocks disponibles, pour tout contrat de réservation signé entre le 5 mars et le 31 mai 2025 \*\*Montant défini par les prix des lots, voir avec votre conseiller.

# Entreprise de Maîtrise d'œuvre

Construction

Extension

Rénovation  
globale

Travaux  
d'économie  
d'Énergie

Aménagement  
extérieur

Photo non contractuelle



Buxerolles

05 49 46 81 85

[www.maisons-concept86.fr](http://www.maisons-concept86.fr)

## Vous souhaitez faire construire ?

### Le prêt à taux Zéro fait son grand retour à partir du 1<sup>er</sup> Avril 2025.

Ce dispositif sans intérêt, spécialement conçu pour les primo-accédants, vous offre une opportunité unique de financer votre future maison neuve.

Et cette fois-ci, il sera accessible partout en France, sans distinction de zones géographiques. **Le PTZ pourra financer jusqu'à 50 % du coût du projet de construction dans certaines zones, contre 40 % auparavant.**

Prêt à taux 0%, sans frais de dossier, avec une durée de remboursement pouvant aller jusqu'à 25 ans.

Certaines catégories de ménages pourront bénéficier d'un différé de remboursement plus long, offrant plus de flexibilité pour gérer leur budget.

Pour concrétiser votre projet de construction de maison neuve,  
il n'y a pas de temps à perdre !!

Contactez vite notre commercial - 06.76.82.88.20

# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales



## POITIERS - CENTRE-VILLE

Situé au dernier étage, sans ascenseur, appartement (122,64 m<sup>2</sup> Loi CARREZ). Entrée, salon - salle à manger - cuisine équipée (60 m<sup>2</sup> environ), suite parentale + 2 chambres et bureau, salle de bains, wc avec lave-mains. Terrasse plein sud 32 m<sup>2</sup>. 2 parkings. Le bien soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 141 €. Nombre de lots principaux : 5.

Classe énergie : B Réf 4148

**399 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 380 000 € hors honoraires)



## POITIERS - CENTRE-VILLE

Dans une résidence sécurisée, au 2<sup>ème</sup> étage sur cour, appartement type II (53,06 m<sup>2</sup> Loi CARREZ), comprenant : Séjour avec placards, cuisine aménagée, chambre avec placard, salle de bains avec wc. Chauffage individuel au gaz de ville. Bien soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots principaux : 11. Provision annuelle sur charges : 560 €.

Classe énergie : C Réf 4162

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



## POITIERS - LE PATIS

Idéal investissement locatif ou résidence principale ! Maison d'habitation comprenant au rez-de-chaussée : Entrée, cuisine aménagée et équipée avec espace repas, wc, ensemble salon - salle à manger. A l'étage : Palier, 3 chambres, salle de bains, wc - buanderie. Garage. Terrasse et jardin. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 242 m<sup>2</sup> environ.

Classe énergie : D Réf 4152

**189 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 180 000 € hors honoraires)



## POITIERS - GIBAUDERIE

Dans une rue calme, maison comprenant au rez-de-chaussée surélevé : Entrée avec placard, cuisine, pièce de vie avec cheminée donnant sur un balcon, dégagement, 3 chambres, salle de bains, wc. Au rez-de-jardin : 2 chambres, wc, buanderie-celler. Garage. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 486 m<sup>2</sup> environ. Travaux de rénovation à prévoir.

Classe énergie : D Réf 4144

**189 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 180 000 € hors honoraires)



## 10 MN SUD OUEST POITIERS

Dans un bel environnement, maison d'architecte construite en 2013 et en parfait état, comprenant de plain-pied : Hall d'entrée-dégagement, vaste ensemble séjour-salon-cuisine aménagée, trois chambres dont une avec dressing, bureau, salle de bains (baignoire + douche), wc avec lave-mains, cellier-buanderie, garage. Vaste terrasse avec vue dominante sur la nature. Terrain arboré de 1 505 m<sup>2</sup>. Possibilité d'acquérir 1 100 m<sup>2</sup> supplémentaire. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

Classe énergie : D Réf 4146

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

