

DANS NOS VILLES.FR



Ces communes
boostées par le tourisme.

La négociation immobilière :
*Comment fixer le bon prix,
comment négocier ?*

DPE de complaisance, fiabilité... :
*comment restaurer la confiance
des Français sur les DPE.*

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



On comprend
pourquoi !

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

**BIEN
CHEZ
SOI**



05 49 88 18 61



05 49 41 19 96

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



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

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



NOUVEAUTÉ

73 000 € Réf TAPP941290

POITIERS

VENTE d'un appartement en duplex Type 2 - Poitiers quartier Aboville. Bien en copropriété de 10 lots, quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) : 580,00 euros/an. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>

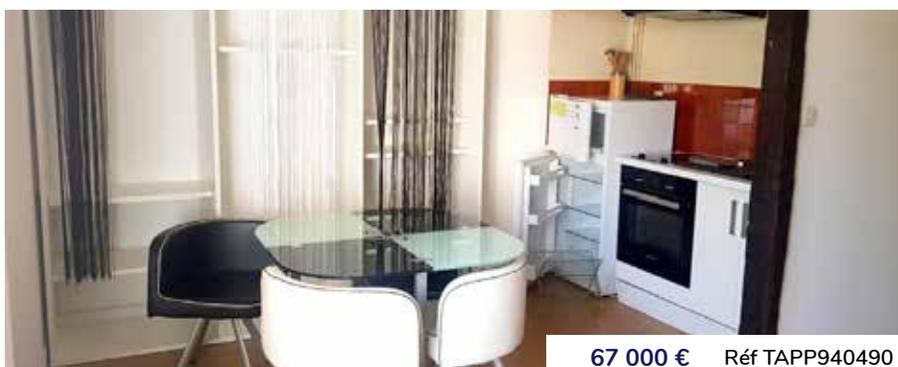


EXCLUSIVITÉ

130 800 € Réf TAPP942394

POITIERS

A vendre : appartement T2 MEUBLE situé en plein cœur de Poitiers de 29 m². Bien en copropriété de 12 lots, la quote-part budget est de 685,83 euros/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



67 000 € Réf TAPP940490

POITIERS

VENTE d'un studio meublé T1 (24 m²) en centre ville de Poitiers, idéal pour un investissement locatif. Le loyer mensuel est fixé à 388,12 €, avec des charges supplémentaires de 19 €. Bien en copropriété de 14 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 520,07 euros/an. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>



À SAISIR

122 080 € Réf TAPP942193

POITIERS

VENTE d'un appartement T2 vide de 40 m², quartier Poitiers Montbernage. Bien en copropriété 28 lots, quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) : 1 122,36 euros/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



SPECIAL INVESTISSEMENT

90 000 € Réf TAPP935333A

BUXEROLLES

VENTE d'un appartement T2 (51 m²) à Buxerolles avec parking, Loué. Bien en copropriété de 18 lots, la quote-part budget est de 1 119,01 euros/an. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>

POITIERS

À vendre, appartement T3 (58 m²) à Poitiers - Saint Eloi. L'appartement se compose de deux chambres, salle de bain, cuisine américaine ouverte sur le séjour, parking et balcon. Bien en copropriété de 63 lots, la quote-part budget est de 1 082,00 euros/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



114 450 € Réf TAPP937118

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

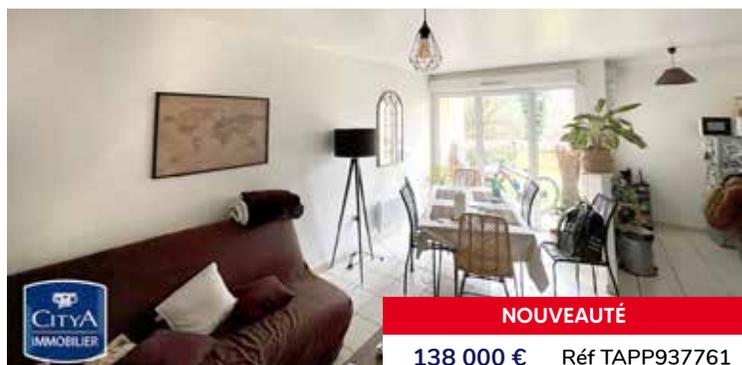


JAUNAY-MARIGNY

A VENDRE charmante maison de plain pied. Elle comprend : entrée, salon séjour, cuisine ouverte, 3 chambres, 1 bureau, une salle de bain et un WC. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>

COUP DE COEUR

239 000 € Réf TMAI149214A



NOUVEAUTÉ

138 000 € Réf TAPP937761

POITIERS

VENTE appartement T2 (46 m²) 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>



76 000 € Réf TAPP937799

POITIERS

VENTE d'un studio T1 (24 m²) 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

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

BUXEROLLES

Maison en très bon état avec un espace de vie avec une cuisine ouverte, salon confortable et chaleureux. Elle dispose de 4 chambres, 2 salles d'eau, 2 wc. Garage. Jardin de 350m². Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 658 et 2 244 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2023. Classe énergie C.



274 500 € Réf TMAI149529A



80 500 € Réf TAPP516505

POITIERS CENTRE-VILLE

A visiter T1 bis idéal étudiant vendu en meublé. L'appartement possède un chauffage individuel électrique. Il est en bon état. Le bien est soumis au statut de la copropriété. Charges: 675,00 euros/an. Classe énergie F.



799 000 € Réf TIMM104639

POITIERS

HYPER-CENTRE VILLE, A deux pas de la Place d'Armes. Vente d'un immeuble loué de 277 m² à Poitiers, idéal investissement avec garage et places de parking, en hyper centre ! Plus de renseignements sur demande. Classe énergie E.

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

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



163 000 € Réf TAPP937478A

POITIERS PROCHE CENTRE

T3 avec terrasse proche centre-ville. Bel espace de vie avec terrasse, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc. Parking s-sol. Le bien est en copropriété, 139 lots, Charges 3600,00 euros/an (chauf inclus). Classe énergie C.



147 000 € Réf TMAI150240

POITIERS

Maison de ville dans le quartier de la pierre levée de 70 m², les pièces de vie au rez-de-chaussée, au 1^{er} deux chambres, une mezzanine pour bureau ou chambre. Petit jardin et garage. Classe énergie F.



104 500 € Réf TAPP940625

POITIERS

T2 idéalement situé au cœur de Poitiers, Avec une superficie de 41 m² au sol et 22 m² carrez. Au dernier étage avec ascenseur, en duplex avec parking en sous-sol. Copropriété de 48 lots, charges annuelles 1 019,00 euros/an. Classe énergie E.



145 000 € Réf TAPP929418

POITIERS CENTRE-VILLE

Appartement T2 situé à Poitiers centre ville plateau, d'une superficie de 42 m² avec parking privatif. Charges de copropriété 737€/an. Nombre de lots : 14. Classe énergie E.



80 000 € Réf TAPP940703

POITIERS

Appartement T1 (23 m²), secteur de la Ganterie avec balcon et parking dans une résidence sécurisée ! La copropriété comporte 36 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) 563,42 €/an. Classe énergie C.

JAUNAY-MARIGNY

A découvrir rapidement. Maison T5 rénovée avec charme en plein cœur de l'ancienne commune de Jaunay-Clan. Beaux volumes, 3 chambres, salle d'eau et salle de bains. Une extension récente de 35m². Un jardin sans vis-à-vis. Le tout proche des commodités. Belles prestations. Cave voutée. Atelier. Classe énergie C.



NOUVEAUTÉ

325 000 € Réf TMAI150385

SOM

MAI

RE

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



Une bonne nouvelle est venue récemment éclairer le ciel de l'immobilier et, chose bien dommage, elle n'a pas reçu l'écho médiatique qu'elle aurait mérité. Savez-vous que, dans le cadre d'un projet immobilier, vous pouvez donner jusqu'à 100 000 € à un enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant sans que celui-ci n'ait à payer de droit de mutation sur la somme reçue ? Si vous n'avez pas de descendance en ligne directe, cela marche même avec un neveu ou une nièce. Si vous êtes deux parents, cela fait donc 200 000 €. Chaque bénéficiaire peut même recevoir jusqu'à 300 000 €.

Pour cela, il faut que l'achat immobilier concerne une résidence principale qui le restera pendant au moins cinq ans, neuve ou ancienne avec des travaux de rénovation énergétique et que la transaction se fasse dans les six mois. Évidemment, il s'agit d'une mesure qui s'adresse aux personnes qui ont des fonds à transmettre, ce qui n'est évidemment pas le cas de tout le monde. Mais la loi n'impose pas de somme minimale. Et, surtout, elle ouvre une fenêtre fiscale très avantageuse qu'il serait dommage de négliger pour ceux qui peuvent en profiter. L'opportunité se refermera le 31 décembre 2026. Elle

pourrait bien redonner un peu d'air au marché immobilier et à celui de la construction neuve.

- 08 LA NÉGOCIATION IMMOBILIÈRE :**
Comment fixer le bon prix, comment négocier ?
- 17 ACTU DU MOIS**
Ces communes boostées par le tourisme.
- 18 DPE DE COMPLAISANCE, FIABILITÉ... :**
comment restaurer la confiance des Français sur les DPE.

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°379 du 06 Mai au 02 Juin 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.

Bonne nouvelle !

É DI TO

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

05 49 41 86 86

10, place de l'Église - **ITEUIL**

05 16 08 35 98

SIRET : 4224 4302800015



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



Poitiers

160 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur 9.60% TTC (Prix 150 000 € hors honoraires)

Un appartement T2 en duplex de 64.60 m² offrant : Au rez-de-chaussée, un séjour et une cuisine indépendante. A l'étage, un palier, une chambre avec dressing et une salle de bains. Chauffage gaz de ville. Une terrasse de 22 m² complète ce bien. Prix de vente : 160 000€ dont 9.6% de frais d'agence à charge de l'acquéreur.

Classe énergie : E Réf 2928



Mignaloux-Beauvoir

530 000 €

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

Cette propriété sur vaste terrain avec maison principale de 173 m² et plusieurs dépendances offre au rdc, hall d'entrée, vaste séjour avec cuisine ouverte, arr-cuisine, chambre, Sa'eau, S'bains, chambre parentale avec dressing, chambre, garage et carport. À l'étage, palier, Sa'eau et 2 chambres. Ainsi qu'une dépendance de 2 pièces avec sauna, abri de jardin et superbe piscine.

Classe énergie : D Réf 02925



Poitiers

492 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 465 000 € hors honoraires)

Appartement de 189 m² composé d'une entrée desservant 2 lots (dont grand studio tout équipé). Il dispose d'une entrée sur couloir desservant : vestibule, chambre (avec placards, cheminée, Sa'eau), cuisine ouverte sur séjour donnant sur terrasse avec verrière. Chambre avec Sa'eau et mezzanine. Deux autres chambres et Sa'eau Cet ensemble offre 2 caves et buanderie-arrière cuisine.

Classe énergie : E Réf 2927



Poitiers

249 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 235 000 € hors honoraires)

A proximité immédiate du parc de Blossac, un appartement comprenant : entrée avec penderie, cuisine aménagée, séjour-salon donnant sur grande loggia et balcon, 3 chambres avec balcon, salle de bains et salle d'eau. Un parking couvert et une cave complètent cet appartement. Immeuble avec ascenseurs, local vélo, beau jardin en bords de Clain, accès au chemin des tisons.

Classe énergie : D Réf 2929

immOienne

Agence de Ligugé

FONTAINE LE COMTE, C'est dans un quartier très calme, à proximité des commodités, qu'est édifée cette jolie maison ancienne, spacieuse et pleine de charme vous offrant au RDC : salon / séjour avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, bureau, salle d'eau, WC et pièce rangement. A l'étage ; trois belles chambres dont une avec douche et mezzanine, dégagement et WC. Dépendances diverses (grand garage attenant, et autres dépendances...) pour une surface totale de 100 m² environ. Agréable jardin clos et paysagé à l'abri des regards de 1061 m². Produit rare.



Nouveauté
Réf L1249
Classe énergie : C

LA CHARMEUSE

269 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.49% TTC (Prix 255 000 € 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.

LE CHARME DU BOURG

LIGUGÉ, village dynamique apprécié et recherché pour ses commerces et sa qualité de vie que vous apprécierez de vous installer dans cette maison de ville prête à vivre. Coursive d'entrée avec accès sur cour intimiste bien exposée, belle pièce de vie avec espace cuisine, rangements. Étage avec deux belles chambres et placards sur plancher, salle d'eau et wc. Troisième chambre sous rampant d'une surface au sol de 40 m². Dépendances extérieures et préau. Ensemble sur 100 m² de terrain clos.



Exclusivité
169 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.63% TTC (Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf L1250
Classe énergie : D

Agence de Ligugé
05.49.46.94.12



Alexandre Sire, Emilie Sainson
et Aurélie Taunay



L'ECHAPPÉE BELLE

Exclusivité
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, bamboueraie, allées pour promenade et détente.

f @ in G+
liguge@agencesimmovienne.fr

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE



MERCURE
GROUPE 1936

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES



POITIERS CENTRE

449 000 €

Exceptionnel appartement de 199 m² avec cour privative de 80 m² agrémenté d'un pavillon avec fontaine et stationnements. Entrée, belle enfilade de pièces de réception de 58 m², cuisine équipée, deux bureaux, 4 chambres, 2 salles de bains, 2 WC, buanderie et cave.

Classe énergie : D
Réf 10111PO

Honoraires charge vendeur



POITIERS PLATEAU

492 900 €

Très bel appartement type 5 de 150,45 m² avec ravissante terrasse de 27,4 m² et appartement type 1 de 39,40 m² pour locatif ou agrandissement sans travaux. En annexe, une buanderie et deux caves complètent l'ensemble.

Classe énergie : E
Réf 2927PO

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 465 000 € hors honoraires)



MIGNALOUX-BEAUVOIR 530 000 €

Secteur calme. Villa édifiée en 1998 offrant hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte, arrière-cuisine, quatre chambres, un bureau, deux salle d'eau et une salle de bains. Dépendance avec sauna, abri de jardin, garage et car-port. Terrain clos avec piscine et terrasses.

Classe énergie : D Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
Réf 2925PO (Prix 500 000 € hors honoraires)

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. A proximité de toutes commodités, transports en commun.

Classe énergie : C 5% TTC
Réf 10022PO



MERCURE
GROUPE 1936
CONFIDENTIEL

MIGNALOUX-BEAUVOIR Nous consulter

Au coeur de Mignaloux-Beauvoir, à l'abri des nuisances, villa d'architecte de 250 m² avec piscine, sauna et garage. 4 chambres, un bureau. Séjour-salle à manger, cuisine ouverte de 70 m², salle de jeux. Piscine chauffée de 9x4 avec terrasse. Garage-cave-buanderie, local piscine et local jardin. Très belle parcelle de 7000 m².

Réf 10090PO

18 rue Carnot - POITIERS
05 49 60 27 00

GROUPE - MERCURE.FR



Transaction

COMMENT FIXER LE BON PRIX, COMMENT NÉGOCIER

C'est un des moments clés de la transaction immobilière : la négociation du prix de vente. Acheteur, faut-il faire une offre sous le prix ? Vendeur, faut-il prévoir une marge de négociation ? Suivez le guide.



Un marché pour les acheteurs

La négociation est avant tout une affaire de moment et, pour le dire simplement, de rapport de force. Le marché de l'immobilier alterne entre des situations favorables aux vendeurs et des périodes plus propices pour les acheteurs. La bascule des unes aux autres se fait au gré de l'évolution de l'offre et de la demande et, donc, des conditions générales du marché. Les évolutions des taux d'intérêt, des prix de vente, mais aussi de la conjoncture économique générale jouent un rôle déterminant.

Or actuellement, clairement, le marché est plus favorable aux acquéreurs. L'offre de logement est encore nettement supérieure à la demande et les délais de vente restent à des niveaux élevés, même s'ils ont tendance à se réduire depuis quelques semaines.

D'autre part, tous les professionnels constatent des marges de négociation qui, elles aussi, restent élevées. Dans cette situation, donc, les vendeurs prennent moins de risque à proposer une offre sous le prix affiché, à condition bien sûr que leurs prétentions soient justifiées.

Négocier les travaux

Dans la situation actuelle, c'est l'axe qui est le plus souvent utilisé pour justifier une baisse de prix sur un bien immobilier. Dans le cas d'un bien classé en DPE E, un audit énergétique est désormais obligatoire. Bien plus détaillé que le DPE, ce document définit les travaux nécessaires pour améliorer la note du logement et, surtout, il précise un chiffrage. Ces éléments, officialisés par un professionnel et qui ont une valeur juridique, constituent une base de négociation difficilement contestable par le vendeur.

Mais un prix nettement supérieur à un autre bien comparable à proximité, si vous êtes en mesure de le justifier, est également un très bon argument. Parfois également, les vendeurs (surtout s'ils ne sont pas conseillés par un professionnel), ont tendance à négliger l'importance d'un défaut de leur bien. La négociation peut permettre de corriger cet aspect.

Enfin, globalement, un bien qui se trouve sur le marché depuis plus de 8 ou 10 mois est souvent plus facile à négocier. S'il ne s'est pas vendu, c'est sans doute qu'il n'était pas proposé au bon prix...





VENTE | LOCATION | GESTION

**682 500 €**

Classe énergie : E

Réf 5123

POITIERS - PLATEAU

Quartier de la Poste, très bien située, cette maison de 240m² habitables orientée à l'ouest, bénéficie d'un jardin de 225m², d'un garage double et d'un appartement indépendant de Type 3 de 67,67m² loué 600 EUR par mois jusqu'en juin. La maison offre 70m² de séjour, 7 chambres, 3 WC, salle d'eau et salle de bains, bureau, buanderie, deux caves et un atelier.

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 650 000 € hors honoraires)

**349 000 €**

Classe énergie : C

Réf 5106

POITIERS - OUEST

Jolie maison du début du XX^{ème} siècle avec entrée sur cuisine, salon avec cheminée, salle à manger, remise aménageable avec grenier. Au 1^{er} étage : palier desservant 2 chambres + salle de bains, wc. Au second étage : 2 chambres et une salle d'eau avec wc. Sous sol : chaufferie, pièce de 30m² + une cave voûtée. Jardin de 700m².

Honoraires inclus charge acquéreur

4.18% TTC

(Prix 335 000 € hors honoraires)

**81 500 €**

Classe énergie : C

Réf 5132

POITIERS GIBAUDERIE

A 1 km de l'Université, dans une résidence de 1993 bénéficiant d'un ravalement de façade neuf + réfection totale de couverture, au calme avec vue dégagée, un studio de 22,79 m² habitables avec entrée, pièce principale avec coin cuisine, WC et salle d'eau. Chauffe-eau électrique et radiateur à inertie neufs. DPE Classe C. Parking privé inclus dans la vente.

Honoraires inclus charge acquéreur

8.67% TTC

(Prix 75 000 € hors honoraires)

**630 000 €**

Classe énergie : C

Réf 5112

CHÂTELLERAULT

Charmante propriété rénovée avec soin, 344m² habitables avec une vue dégagée sur la campagne, grandes pièces de réception, 5 chambres. Chaudière biomasse, huisseries récentes et piscine de 2022, chauffée et sécurisée. Dépendances de plus de 140m² et un carport permettant de stationner deux véhicules. Terrain de 7415m² dans un environnement boisé et clos.

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 600 000 € hors honoraires)

**755 000 €**

Classe énergie : C

Réf 5111

POITIERS CONSERVATOIRE

"Vivons bien- vivons cachés" pourrait-on dire de cette jolie maison de 170m² hab comprenant : grande entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine aménagée, quatre chambres, deux salles de bain et une pièce mansardée, idéale pour un bureau ou une salle de jeux pour les enfants. Cour, terrasse et jardin avec piscine. La maison dispose également d'un petit atelier et d'un garage. En plus de la maison, trois appartements indépendants, rénovés, meublés et loués (revenus mensuels : 1790 EUR).

Honoraires inclus charge acquéreur

4.86% TTC

(Prix 720 000 € hors honoraires)

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



43, rue de la Marne
86000 POITIERS

05 49 88 01 87



www.cabinet-prues.fr
agence@cabinet-prues.fr



Transaction COMMENT FIXER LE BON PRIX, COMMENT NÉGOCIER ?

Acheteur, comment fixer le bon prix

Fixer le bon prix pour son bien, cela ne se fait pas au doigt mouillé. Le chiffre que vous annoncez à une agence ou que vous proposez par vous-même doit être étayé par des éléments tangibles. La première chose à faire, c'est l'évaluation du marché local, en analysant les prix des biens similaires récemment vendus dans votre quartier. Considérez les



caractéristiques comme la superficie, le nombre de pièces et l'état général. Pour vous faire une première idée, vous pouvez utiliser des outils d'estimation en ligne. Ces outils se basent sur des données de marché récentes. Naturellement, lors de l'élaboration de ce prix, n'oubliez pas d'intégrer les atouts particuliers de votre logement qui peuvent augmenter sa valeur. La présence d'un jardin, des rénovations récentes. Mais ne négligez pas non plus, de façon objective, les défauts de votre bien. Un voisinage bruyant, une nuisance visuelle, tout cela doit être intégré car les acheteurs, eux, en tiendront compte.

Si vous avez quelques petits travaux à réaliser (une prise sortie de son mur, un volet à réparer...), n'hésitez pas à les prévoir avant la mise en vente. Ce sont des éléments peu coûteux mais qui peuvent freiner une vente.

Accepter la négociation ou pas ?

Les vendeurs ont souvent la tentation de fixer un prix un peu plus élevé que leurs prétentions réelles pour se laisser une marge de négociation. L'idée est tentante, en effet, pour ne pas risquer de vendre finalement en dessous de ses espérances. Pour autant, il ne faut pas oublier que ce qui importe vraiment dans la fixation d'un prix, c'est qu'il corresponde à la réalité d'un marché. Si votre marge de manœuvre vous amène à le fixer au-delà de son prix naturel, vous aurez moins de visites, évidemment moins d'offres et vous mettrez plus de temps à vendre.

N'oublions pas, de ce point de vue, qu'en matière d'immobilier plus encore que dans d'autres domaines, le temps c'est de l'argent. Un bien qui traîne à la vente

se dévalue de lui-même. Au final, votre marge de négociation pourrait bien fondre au soleil et vous amener à céder votre bien largement en-dessous de votre prix plancher. Cette prudence est d'autant plus de mise dans un contexte où se sont les acheteurs qui tiennent les rênes du marché.

Pour éviter de tomber dans cet écueil, n'hésitez pas à « tester » la validité de votre prix, en le soumettant à des amis qui ont déjà effectué un achat. Si les premiers visiteurs mettent unanimement l'accent sur le prix de votre bien, n'attendez pas avant de rectifier le tir.

Mais, ne nous y trompons pas, pour fixer et valider un prix réellement cohérent avec le marché, les professionnels seront toujours les mieux placés.



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

contact@rodriguesimmobilier.com



Réf 963

POITIERS

166 950 €

POITIERS rue des 4 roues, venez découvrir ce bel appartement type 3 de 63m² avec vue sur le clain. Cet appartement saura vous séduire par ses prestations de qualités, sa cuisine aménagée et équipée, 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



Réf 982

POITIERS

122 960 €

Type 3 de 64m² disposant d'une cuisine ouverte sur le salon, 2 chambres et un balcon. Vous bénéficierez de 2 places de parking en sous-sol. La copropriété est composée de 396 lots dont 161 lots d'habitation. Quote-part : 638/100000ème

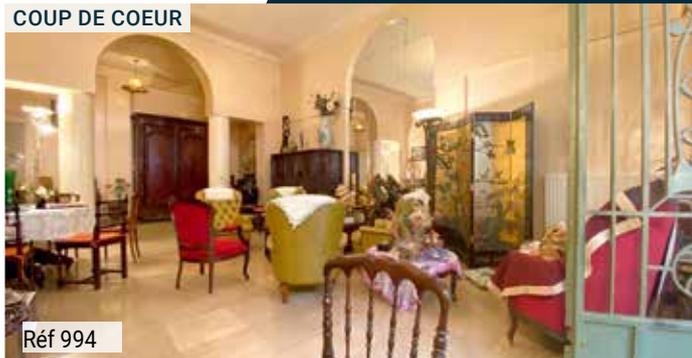
Aucune procédure en cours menée sur le fondement des articles 29-1A et 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L.615-6 du CCH.

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

(Prix 116 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

COUP DE COEUR



Réf 994

POITIERS

386 650 €

Magnifique appartement de 130m², composé de 3 chambres, d'une cuisine aménagée, 2 WC, 1 salle de bains et une salle d'eau, d'une cave et d'un garage fermé. La copropriété est composée de 41 lots dont 24 lots d'habitation. 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 4.50% TTC

(Prix 370 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 992

POITIERS

149 460 €

Type 4 composé de deux chambres, d'une cuisine fermée, d'un grand salon donnant sur une loggia couverte, un bureau, sdb, wc séparé et d'un garage fermé de 14m². La copropriété est composée de 5 lots dont 3 lots d'habitation. 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 6% TTC

(Prix 141 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E

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

05 49 30 33 13

www.rodriguesimmobilier.com



**ESTIMATION
GRATUITE**



Réf 984

POITIERS

257 300 €

RODRIGUES IMMOBILIER vous présente cette maison d'une superficie habitable de 101m² sur deux niveaux, celle-ci se compose comme suit : 3 chambres dont une d'une superficie de 17,24m², un salon de 21m², une salle à manger de 23m², une cave de 44m² et un terrain de 56m².

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

(Prix 245 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

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

Transaction COMMENT FIXER LE BON PRIX, COMMENT NÉGOCIER ?



L'agence, mieux placée pour mener les négos

Dans une négociation, bien évidemment, chacun tente de tirer la couverture à lui et il n'est pas toujours facile de trouver un terrain d'entente, un prix qui satisfasse réellement les uns et les autres. Pour le dire simplement, personne n'a envie de se « faire avoir » et de perdre de l'argent en acceptant un prix qui n'est pas le bon. Entre autres tâches, c'est un des apports essentiels d'un professionnel de l'immobilier. L'agent immobilier ne se place pas a priori d'un côté ou d'un autre. Il ne défend pas spécialement les intérêts du vendeur ou de l'acheteur. C'est ce

que l'on appelle un tiers de confiance et il est là pour que la transaction puisse s'effectuer dans les meilleures conditions possibles. Son rôle, au moment de la négociation, est d'amener par des arguments fondés, les parties sur un prix qui soit juste pour l'un et pour l'autre, tout en intégrant la réalité du marché, à un endroit et à un moment précis. Pour cela, naturellement, il faut posséder une connaissance fine et constamment actualisée du marché et, aussi, maîtriser les techniques de la négociation commerciale.



Quelles marges en 2025 ?

Selon l'Observatoire des prix de l'immobilier, les marges de négociation ont atteint des sommets en 2024. Elle s'affichaient à 7,5 % sur l'ensemble des biens. La marge était encore plus importante pour les maisons, atteignant 8,7 % (contre 6,1 % pour les appartements). Mais, selon les dernières indications, ces marges auraient tendance à se réduire en 2025. Sur les agences du réseau Laforêt, les marges de négociation sont passées de 5,90 % en 2024 à 4,72 % pour le début de 2025. Un retournement de tendance dû, bien sûr, au frémissement du marché de l'immobilier, à la suite de la baisse des taux d'intérêt. Par ailleurs, si la proportion de biens négociés reste élevée, elle recule un peu, en passant de 91 % à 86 %.



Un marché en convalescence



Selon les professionnels de l'immobilier, le secteur connaît, en ce début d'année, une réelle embellie. La dynamique enclenchée en fin d'année 2024 avec la baisse des taux d'intérêt se poursuit avec même plus de vigueur. Le nombre de transactions est en hausse, tout comme les appels entrant dans les agences. Au premier trimestre 2025, par exemple, le réseau Orpi, affiche une hausse de 11 % des compromis signés dans ses agences par rapports à 2024. Pour autant, les professionnels soulignent que cette reprise demeure fragile et s'effectue un peu en dent de scie. Les incertitudes économiques, mais aussi les tensions internationales liées à la politique de Donald Trump semblent peser un peu sur le marché. Concernant le prix de vente, ils ont, globalement, stoppé leur mouvement à la baisse. Pour autant, les situations restent très contrastées en fonction des villes. Certaines continuent de payer leurs excès à la hausse, tandis que d'autres marchés plus sereins, retrouvent un mouvement vers le haut.



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



MAISON 5 PIÈCES - SECTEUR MIREBEAU

220 m² HABITABLE - 1 266 m² PARCELLE

«Maison de caractère au charme indéniable»

179 000 € dont 9 000 € TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur
soit **170 000 € net vendeur**

DPE : D GES : E 54

Réf : 687

MAISON 5 PIÈCES - VOUNEUIL-SOUS-BIARD

112 m² HABITABLE - 521 m² PARCELLE

« Fonctionnalité et modernité pour ce plain-pied »

272 500 € dont 12 500 € TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur
soit **260 000 € net vendeur**

DPE : A 65 GES : A 2

Réf : 690



LONGÈRE 5 PIÈCES - LA VILLEDIEU DU CLAIN

150 m² HABITABLE - 1 084 m² PARCELLE

« Le charme des pierres de notre région »

241 500 € dont 11 500 € TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur

soit **230 000 € net vendeur**

DPE : D 183 GES : B 6

Réf : 695



TERRAIN CONSTRUCTIBLE - POITIERS

489 m² PARCELLE

« Sur les hauteurs de Montmidi, perspective sur le centre-ville »

72 500 € dont 5 000 € TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur

soit **67 500 € net vendeur**

CU positif

Réf : 619

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

Retrouvez-nous sur :
www.hi.patrimoine.fr

Tel : 06 50 60 61 65
mail : contact@hi-patrimoine.fr





- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

www.a-immobilier.fr



[AGIR POUR LE LOGEMENT]

SIREN : 799107990



Réf 00588

Superbe maison type longère d'env 254 m², rénovée. RDC: entrée, dégagement, cuisine ouverte, salle à manger, séjour/salon, salle d'eau/salle de bain, arrière-cuisine équipée, wc. A l'étage : grand palier, 4 chambres dont une suite, SDE. Chauffage PAC. Cheminée. Toiture refaite. Pas de travaux à prévoir. Grange attenante. Jardin clos et arboré d'environ 4 000 m². Dépendances.

CHALANDRAY

349 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.39% TTC

(Prix 342 000 € hors honoraires)

Classe énergie : B



Réf 00573

Notre-Dame. Dans un beau bâtiment ancien, appartement de 32m², excellent état. LOUÉ 370€ / mois hors charges (plus 58€ de charges). Taxe foncière 621€. Chauffage électrique. Il se compose d'une grande pièce principale avec les espaces salon, chambre et cuisine délimités et une salle de bain. Cet appartement dispose d'une cave privative. CLASSE ÉNERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B.

POITIERS

88 810 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC

(Prix 83 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E



Réf 00570

Au calme, dans un petit lotissement tranquille, une maison de plain-pied, état neuf, de 71 m² comprenant un séjour-salon lumineux, cuisine équipée ouverte, 2 chambres, salle d'eau, wc. Terrasse sur jardin clos. Places de stationnement privatives. Sous garantie décennale. A 5 mn de la gare et 10mn du centre-ville.

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

190 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.83% TTC

(Prix 183 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C



Réf 00508

Vouneuil-sous-Biard, Les Deux Mazais, Terrain constructible, viabilisé d'une superficie d'environ 531 m². Libre de constructeur. Petit lotissement tranquille de 8 lots. Environnement calme. A 5 minutes de la gare. Accès rapide centre ville.

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

70 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.69% TTC

(Prix 65 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC



Réf 00507

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

434 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.50% TTC

(Prix 420 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C

Deux Maisons en pierre. La première maison de maître d'environ 130 m² très bon état et très stylée, comprend au RDC : entrée, séjour-salon avec cheminée, cuisine, sous-sol avec cellier, cave et chaufferie. Au 1^{er} étage, 2 chambres dont une avec dressing, SDE, bureau. Au 2nd, grande chambre mansardée. DPE C. La deuxième maison très cosy, bon état, se compose au RDC : séjour-salon, cuisine. A l'étage, 2 chambres, SDE. Garage. DPE E. Parcelle 1485 m². Proche école, transports. Nombreux commerces à proximité, complexes sportifs. Chauffage gaz.



Denis et Halvard CHEVALIER
22, avenue de la Libération

POITIERS

05 49 52 56 86



POITIERS

439 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.52% TTC (Prix 420 000 € hors honoraires)

Exclusivité, Poitiers Blossac, appartement d'exception avec jardin privatif de 350 m², piscine et parking. Cet appartement comprend entrée, WC, antichambre, cuisine séparée aménagée, salon, 2 chambres, une sdb avec douche, baignoire et WC. L'ensemble des pièces est tourné vers l'extérieur, avec accès terrasse et jardin. Piscine de 4x8m chauffée par pompe à chaleur. A visiter rapidement !

Classe énergie : D

Réf 564



POITIERS

470 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.44% TTC (Prix 450 000 € hors honoraires)

POITIERS BREUIL MINGOT, venez découvrir cette Maison d'environ 146 m² 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 m². A visiter rapidement.

Classe énergie : D

Réf 2025651



MONTAMISE

419 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3.71% TTC (Prix 404 000 € hors honoraires)

MONTAMISE, Maison de 2018 (encore sous garanties), de plain pied comprenant entrée avec placard et WC, séjour de 53 m² incluant la cuisine équipée, suite parentale avec dressing et sdb, 3 chambres, 1 bureau, sdb et WC. Cellier, Garage. A l'extérieur, terrasse d'env 70 m² avec pergolas, piscine chauffée, le tout sur un terrain de 651 m².

Classe énergie : A

Réf 2024580



POITIERS

76 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 8.57% TTC (Prix 70 000 € hors honoraires)

POITIERS, à proximité des lycées Saint Jacques de Compostelle et Kyoto, investissement locatif avec rentabilité 6% dans une résidence sécurisée construite en 2003. T2 de 44 m² comprenant salon, cuisine, salle de bains, chambre, balcon de 5 m² en bon état. Bail en cours avec un montant de loyer de 449 euros hors charges.

Classe énergie : C

Réf 2024607



POITIERS

188 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.44% TTC (Prix 180 000 € hors honoraires)

POITIERS Cathédrale, dans un immeuble entièrement restauré, Venez découvrir ce T3 d'environ 48 m² loi carrez et 74 m² au sol, situé au deuxième étage comprenant un séjour avec cuisine ouverte, dégagement desservant une chambre, un espace buanderie, une salle d'eau, un WC, et une grande chambre. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : D

Réf 202416



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^{ème} étage, chambre avec sdb. A l'extérieur, 2 cours intérieures, terrasse avec jardin, préau, dépendances, piscine.

Classe énergie : D

Réf 595

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



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.



Actus du mois

ACTU SUR ??

Ces communes boostées par le tourisme

Une attractivité touristique booste-t-elle automatiquement le marché de l'immobilier. La réponse à cette question n'est pas si évidente. Eléments d'analyse avec les exemples du Futuroscope, de Chauvigny et d'Angles-sur-l'Anglin.

Futuroscope, le super-boost

Le parc d'attractions rêvé par René Monory, principal pôle touristique du département et même locomotive régionale est évidemment un booster incroyable pour l'activité économique du secteur. Mais c'est bien toute l'agglomération qui en profite. Les chiffres de l'immobilier ne montrent pas de différence notable de prix entre les communes directement concernées par le Futuroscope et les autres. On est à un peu plus de 2 000 €/m² à Poitiers, 1 800 €/m² à Chasseneuil-du-Poitou mais, par exemple, 1 950 €/m² à Saint-Benoît, commune très prisée mais située de l'autre côté de l'agglomération.

Chauvigny, le charme médiéval

La commune est bien connue pour son patrimoine médiéval, son magnifique centre historique et sa

collégiale Saint-Pierre, qui date du XIIe siècle. Pour autant, on ne note pas de différence de prix criante entre son centre-ville et les communes alentour. On se situe environ à 1 450 €/m² à Chauvigny. On est, par exemple, à 1 560 €/m² dans la commune limitrophe de Jardres. Il semble que ce soit tout le territoire qui soit attractif, pour la qualité de vie qu'il propose et, aussi, la proximité de la centrale nucléaire de Civaux.

Angles-sur-l'Anglin, le village-star

La commune, comme le marché immobilier que l'on y trouve reste de dimension modeste. Pour autant, la différence de prix est notable entre la village star du tourisme dans la Vienne et les autres communes du secteur. On atteint, en effet, les 1 300 €/m² à Angles, alors que l'on est à 1 000 €/m² à Vic-sur-Gartempes ou à Néon-sur-Creuse. Le bonus de l'attractivité touristique joue indéniablement.



M. Pays / Agence Projectil

EX'IM RECRUTE



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

- un(e) technicien(ne) en diagnostics immobiliers

Vous êtes intéressés, contactez-nous
ou envoyez votre candidature à 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

DPE

LA MINISTRE À L'ASSAUT DES DIAGNOSTICS DE COMPLAISANCE

Le DPE est devenu l'alpha et l'omega de la transaction immobilière. Dans ce contexte, sa fiabilité est devenue un enjeu essentiel. La ministre du logement, Valérie Létard a présenté un plan de confiance pour tous les acteurs du secteur.



Le règne du DPE

Depuis la mise en application de la loi Climat et Résilience, ils font la pluie et le beau temps sur le marché de l'immobilier ancien. Ils, ce sont les DPE qui concernent autant les vendeurs que les acheteurs. Le précieux sésame est obligatoire pour toute mise en vente ou mise en location en France. Dans le cas d'une transaction, un DPE E, F ou G doit même désormais s'accompagner d'un audit énergétique. Ce document va encore plus loin que le DPE. Il propose et il chiffre les travaux nécessaires pour gagner deux ou trois classes. Naturellement, cet audit est une base de négociation difficilement contestable pour les vendeurs. Du côté du marché locatif, le DPE change aussi la donne. Depuis le 1^{er} janvier dernier, les logements classés en DPE G sont même interdits à la location en France et les autres classes, jusqu'à D, vont suivre dans les années à venir.

Dans ce contexte, le DPE est devenu un document crucial dont la fiabilité doit être à la hauteur de son importance.

70 000 DPE de complaisance

L'ambition de la ministre déléguée au logement est de poser un cadre et une procédure, toujours plus claire, pour normer et uniformiser les DPE. L'idée est également de rendre impossible l'établissement de DPE de complaisance qui pourraient fragiliser l'ensemble du système. Par ailleurs, plusieurs études, depuis quelques années, ont remis en cause, à tort ou à raison, la notion de fiabilité de ces DPE. Il fallait donc faire le point sur les procédures et garantir la fiabilité des données issues du déclaratif des clients. Il était devenu urgent pour le gouvernement de restaurer la confiance dans ce diagnostic qui est à la base de la politique nationale d'amélioration des performances énergétiques de l'habitat en France.

C'est tout le sens des mesures annoncées par la ministre du Logement, Valérie Létard, le mercredi 19 mars. L'objectif premier est clairement de lutter contre les DPE de complaisance, avec des notes artificiellement surévaluées. « Aujourd'hui, il y en a à peu près 70 000. C'est 70 000 de trop » a déclaré la ministre au micro de « Complément d'enquête ».



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^{ÈRE} TRANCHE

8 parcelles

(de 356 à 815 m²)

2^{ÈME} TRANCHE

19 parcelles

(de 352 à 644 m²)



TRANCHE 2

TRANCHE 1

Quartier paysager : coulée verte, haies bocagères 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

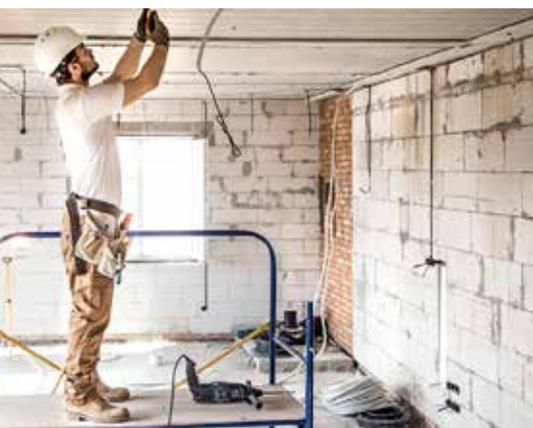
Informations complémentaires sur :

www.ekidom.fr rubrique « devenez propriétaire »



Plus de contrôles

Renforcer les contrôles c'est, logiquement, le premier axe du plan de la ministre pour garantir la fiabilité des DPE. Et cela passe par quatre mesures précises. La première concerne la détection des pratiques suspectes, notamment grâce à l'IA. Des DPE trop souvent à la limite entre deux classes, une note très éloignée de celles qui ont pu être données dans des biens similaires, des DPE



rendus très (trop) rapidement... Tout cela déclenchera désormais un contrôle de l'organisme de certification. L'objectif affiché par le gouvernement est d'analyser les 4 millions de DPE les plus récents et d'évaluer 10 000 diagnostiqueurs d'ici décembre 2025 avec un suivi continu par la suite. De plus, chaque diagnostiqueur sera désormais contrôlé au moins une fois par an. Les professionnels pris en défaut se verront retirer leur agrément pour 18 mois et deux ans en cas de récidive. Enfin, les organismes de certification et de formation seront davantage contrôlés et l'indépendance entre les premiers et les seconds sera renforcée. Le rythme des contrôles augmentera de 30 %, avec un contrôle tous les 10 mois et non plus tous les 15 mois.

Former, informer, vérifier

La validation du diagnostic sera désormais conditionnée à une preuve de présence du diagnostiqueur sur le terrain. Si ce n'est pas le cas, le DPE sera invalidé et ne pourra pas être mis en ligne sur le site de l'Ademe.

Auparavant, les résultats du diagnostic s'affichaient immédiatement sur l'écran du diagnostiqueur, sous les yeux du propriétaire. Cela, évidemment, pouvait conduire à des situations compliquées. Cet affichage sera désormais supprimé. Par ailleurs, une commission parlementaire sera chargée d'étudier la création d'un ordre des diagnostiqueurs, à l'image de ce qui existe pour les médecins ou les avocats.

Aujourd'hui, pour être diagnostiqueur immobilier, il faut justifier d'un diplôme de deux ans dans le domaine du bâtiment ou de trois années

d'expérience dans le secteur. Pour sécuriser les DPE, l'idée est donc de renforcer la professionnalisation de cette activité. Pour cela, une formation initiale post-bac va être mise en place, avec un cursus spécifique.

C'est sans doute une des mesures les plus visibles pour le grand public. Désormais, un QR Code permettra aux propriétaires de s'assurer que le diagnostiqueur est bien à jour de ses certifications.

De même, à partir de septembre 2025, tous les DPE seront associés à un QR Code d'authentification renvoyant vers le site de l'ADEME. Si le DPE a été réalisé dans le cadre d'une transaction menée par une agence immobilière, ce professionnel sera aussi mentionné sur le DPE.





CLAIMO

GROUPE HEXAÔM

Claimo
fête ses

20

ans !

20 ans de projets, 20 ans à vos côtés

Claimo célèbre cette année deux décennies d'engagement au service de votre cadre de vie. Depuis 2005, nous imaginons et concrétisons des projets immobiliers ambitieux, durables et profondément ancrés dans leur territoire.

Acteur local basé à Saint-Benoît, nous construisons bien plus que des **logements neufs** : des lieux de vie pensés pour vous, en conjuguant confort, modernité et qualité de vie.

Aux côtés de Claimo, nous mettons **notre expertise au service de vos projets** grâce à une synergie unique entre **promotion immobilière, aménagement de terrains et ingénierie bâtiment & VRD**.



Acteur local et présent sur toute la **Nouvelle-Aquitaine**



Services sur mesure grâce à nos **différentes expertises**



Personnalisation de votre logement



Accompagnement privilégié tout au long du projet



Offre de Parrainage
Recevez jusqu'à **3 000 € par an !**

Carré Mathes | LES MATHES (17)

Maisons individuelles T3 et T4 avec garage, situées à proximité de **Royan, Saint-Palais-sur-Mer** et **La Palmyre**, au cœur d'un environnement naturel. Le jardin, entièrement clos et paysagé, dispose également d'une terrasse.

Les + : Proche des plages de la Côte Sauvage.



à partir de
239 000 €



à partir de
34 800 €

JAUNAY-MARIGNY

Lotissement Allée Béatrix POTTER

Parcelles de 370 à 890 m² viabilisées et libres de constructeur. Commune agréable à vivre et dynamique, à seulement 7 kms du Futuroscope.

Quartier résidentiel



L'Orée des Dunes | POITIERS

Résidence comprenant 29 lots, dont 7 Type 4 disponibles à la vente. Idéal pour une résidence principale ou pour les investisseurs.

Les + : Stationnement en sous-sol et cuisine équipée.



Nova Villa | NEUVILLE DE POITOU

Tous les commerces à proximité. Cuisine équipée. Stationnement en sous-sol. Avec balcon, terrasse ou jardinet.

Les + : Logements de qualité pour tous les budgets.

à partir de
114 500 €



à partir de
36 800 €

BIGNOUX

Lotissement Le Clos des Vignes 3

Parcelles de 361 à 1033 m² viabilisées et libres de constructeur.

Les + : À 5 min Poitiers et 15 min du CHU et de l'autoroute A10.

LOTISSEUR AMÉNAGEUR

Les Loges Terrains | **05 49 18 61 13**

PROMOTEUR IMMOBILIER

Vivaprom | **05 49 18 61 14**

BUREAU D'ÉTUDES

WWW.CLAIMO.FR

Produire un faux DPE, c'est risqué !

Attention, la loi ne badine pas avec le DPE. Un vendeur ou un bailleur qui produit un diagnostic falsifié s'expose à des risques juridiques et financiers importants. Depuis juillet 2021, le DPE est devenu opposable, ce qui signifie que sa fiabilité est renforcée et que les informations qu'il contient engagent la responsabilité du vendeur ou du bailleur, ainsi que celle du diagnostiqueur.

En cas de DPE erroné, l'acheteur ou le locataire peut donc se retourner directement contre le vendeur ou le bailleur. Des actions contre le diagnostiqueur lui-même restent également possibles.

Les recours peuvent aller d'une demande de compensation financière à l'exigence de réalisation de travaux pour améliorer la performance énergétique. Cette action peut même conduire à l'annulation de la vente ou du bail. Le vendeur ou le bailleur peut être tenu de verser des dommages et intérêts, de procéder à une baisse de loyer ou de diminuer le prix de vente.

Mais le risque ne s'arrête pas là. Le vendeur ou le bailleur peut également être sanctionné par des amendes, allant jusqu'à 3 000 € en cas de récidive, et peut être obligé de réaliser des travaux de rénovation énergétique.



Faux DPE, les signes qui alertent

Plusieurs signaux doivent éveiller votre attention si vous les rencontrez sur un DPE au moment d'une vente ou d'une prise de location. Le premier, ce sont des incohérences visibles entre la consommation annoncée et les factures réelles. Attention aussi si l'étiquette énergétique est étonnamment bonne pour un logement ancien ou visiblement mal isolé. Ou si le logement est nettement mieux classé que les logements voisins. L'absence de mention du diagnostiqueur certifié, ou encore un rapport incomplet ou sans date sont autant de drapeaux rouges. Un document au format inhabituel ou mal présenté peut aussi alerter. En cas de doute, il ne faut pas hésiter à faire vérifier le DPE par un professionnel indépendant.



Une étude alarmante mais controversée



En fin d'année 2024, une étude de la startup KRNO, spécialisée dans le secteur de la rénovation énergétique, avait mis le feu aux poudres. Selon elle, 19 % des biens classés en F seraient indûment classés en E. Ce chiffre est issu de l'étude huit millions de DPE issus de la base de données de l'Ademe. Au total, selon cette étude, 1,3 million de logements seraient concernés, dont 650 000 classés en E qui auraient dû sortir en F et 450 000 € D qui auraient dû être des E.

La Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers (CDI) a vivement contesté les résultats de cette étude, en rappelant que, depuis juillet 2024, la classe de performance énergétique ne repose plus uniquement sur la consommation d'énergie, mais aussi sur les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).



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 /m²

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 m², 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

Vendre ou acheter, mais à quel prix ?



**Estimez la valeur d'un bien immobilier
en quelques clics sur dansnosvilles.fr.**

Une estimation gratuite, immédiate
et personnalisée basée
sur des transactions récentes
pour vous proposer
le prix le plus juste !



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

LE SITE D'ANNONCES IMMOBILIÈRES 100% LOCAL

Un site édité par La Nouvelle République



Depuis
1990

Votre
maison
fonctionnelle
et **économique**



mch
CONSTRUCTIONS



Votre constructeur local

www.mch.fr - 05 49 86 52 60

nexity

DU 5 MARS AU 31 MAI 2025

**DÉCOUVREZ NOS REMISES
EXCEPTIONNELLES !***

TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS ET LIBRES
DE CONSTRUCTEUR **DANS VOTRE RÉGION**



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-DUEN Cedex
Illustration non contractuelle.

*Dans la limite des stocks disponibles, pour tout contrat
de réservation signé entre le 05 mars et le 31 mai 2025.



RENSEIGNEMENTS ET VENTE

nexity.fr

05 67 92 92 92

Prix d'un appel local

Entreprise de **Maîtrise d'œuvre**

Construction

Extension

Rénovation globale

Travaux
d'économie
d'Énergie

Aménagement
extérieur

Buxerolles

05 49 46 81 85

www.maisons-concept86.fr

1 terrasse carrelée offerte de 20 m²
pour tout projet à partir de **50 000€**
(offre valable jusqu'au 31 juillet 2025)



Présent
au stand
B53

FOIRE
DE
POITIERS
VOYAGE EN **ITALIE**



PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



POITIERS - PLATEAU

Situé au 2^{ème} étage d'un bel immeuble ancien, type III (67,94 m² Loi CARREZ) Hall d'entrée avec placard, spacieuse et lumineuse pièce à vivre sur parquet, cuisine à l'américaine équipée, cellier-buanderie, dégagement avec espace bureau, 2 ch, salle d'eau, wc. Le bien soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 34 € Nombre de lots principaux : 4.

Classe énergie : D Réf 4157

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



SAINT-BENOIT

Dans un environnement boisé, au bout d'une impasse, à l'abri des regards. Hall d'entrée, ensemble séjour-salon avec cheminée, cuisine avec espace repas, buanderie, 2 ch dont une suite parentale, salle d'eau avec wc. A l'étage : Palier, 2 ch, sdb, wc. Vaste double garage avec espace atelier et chaufferie. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 5 722 m² environ.

Classe énergie : D Réf 4166

561 750 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 535 000 € hors honoraires)



MONTAMISÉ

A deux pas des commerces, écoles.... Spacieux séjour avec cheminée - salle à manger - véranda avec vue panoramique, cuisine, cellier-buanderie, 3 ch, wc, salle d'eau. A l'étage : Chambre. En rez-de-jardin : Bureau, vaste garage. A l'abri des regards, piscine avec pool house agrémenté. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 1 734 m² environ.

Classe énergie : D Réf 4170

357 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 340 000 € hors honoraires)



SAINT BENOIT

Maison (167m² hab) comprenant : Entrée, cuisine, loggia, terrasse, séjour-salon avec cheminée, wc, 3 ch, bureau, sde, sdb. Au sous-sol : Atelier, chambre, salle de jeux, chaufferie et cave. Annexe : Appartement de type II (56m² env.) séjour, cuisine, chambre, salle d'eau et wc. Vaste garage. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 138 124m².

Classe énergie : F Réf 4123

693 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 660 000 € hors honoraires)



VOUILLÉ

Dans le centre bourg de Vouillé, proche des commodités, belle propriété du XVII^{ème} siècle composée d'une maison principale comprenant au RDC : Entrée-dégagement, vaste séjour-salon avec cheminée, bureau, cuisine aménagée, arrière-cuisine-buanderie, chaufferie, wc. Au 1^{er} étage : Palier-dégagement, 5 chambres, salle de bains, salle d'eau, wc. Au 2^{ème} étage : Studio, grenier aménageable. Chauffage central au gaz de ville. Nombreuses dépendances (2 granges, atelier, maison annexe, auvents). Possibilités de stationnement. Beau parc clos et arboré d'une superficie de 6 227 m². 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 4168

535 500 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 510 000 € hors honoraires)

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



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

