

L'IMMOBILIER - Poitou

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

# DANS NOS VILLES.FR



Primo-accédants  
*Votre guide d'achat 2025.*

Rentrée 2025,  
*où en sont les prix dans la  
Vienne ?*

Retrouvez en pages centrales  
votre supplément  
La Rentrée de l'immo

Et si à la rentrée,  
votre plus beau  
chapitre commençait...

avec une nouvelle adresse ?

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



05 49 88 18 61



05 49 41 19 96

■ 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**



**À SAISIR**

**158 000 €** Réf TMAI153333

**POITIERS**

Vente maison T3 (64 m<sup>2</sup>) avec jardin et garage à Poitiers, Quartier du Patis. Libre. Montant estimé des dépenses d'énergie pour un usage standard : entre 1461 et 1977€/an. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>



**COUP DE COEUR**

**270 300 €** Réf TMAI153463

**SAINT-GEORGES-LÈS-BAILLARGEAUX**

Vente d'une maison T5 (121 m<sup>2</sup>) 3 chambres à Saint-Georges-lès-Baillargeaux. Elle offre un cadre de vie agréable sur une superficie de terrain de 1029 m<sup>2</sup>, à découvrir. Classe énergie B. <https://www.georisques.gouv.fr>



**83 000 €** Réf TAPP953644

**POITIERS**

Appartement Type 3 de 69 m<sup>2</sup> situé au 4<sup>ème</sup> étage d'une résidence sécurisée avec ascenseur - comprenant Entrée, séjour donnant sur balcon, cuisine séparée, couloir avec nombreux rangements, 2 chambres, salle d'eau récente, WC. Une place de parking en sous-sol, résidence avec concierge. LOTS : 94. Charges annuelles 2 680 €/an. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>



**INVESTISSEMENT**

**129 000 €** Réf TAPP944298

**POITIERS**

Appartement T2 loué de 43 m<sup>2</sup> à Poitiers, avec balcon, parking idéal pour investissement locatif. Il se compose d'une chambre, Sdb, séjour/cuisine. Bien en copropriété 650€/an. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>



**À SAISIR**

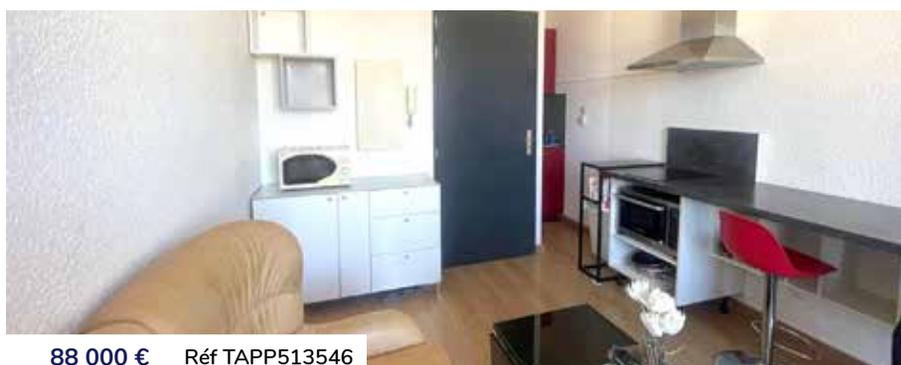
**183 000 €** Réf TMAI151244

**MIGNALOUX-BEAUVOIR**

VENTE MAISON T4 - PROCHE CHU - FACULTE DE MEDECINE. Comprendant au rez de chaussée entrée, cuisine, salon, garage, jardin et à l'étage, trois chambres, salle de bain. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>

**POITIERS**

T2 - POITIERS - PLATEAU. Il comprend une chambre, un séjour lumineux, une cuisine, salle d'eau avec WC, ainsi qu'un parking et cave. Bien en copropriété de 10 lots, la quote-part de 495,37 euros/an. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>



**88 000 €** Réf TAPP513546

# POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



## CHÂTELLERAULT

En vente : découvrez cette maison de 4 pièces de 80 m<sup>2</sup> à Châtellerault (86100). Elle est composée de trois chambres, une cuisine indépendante, une salle d'eau et des toilettes. Elle comporte 2 niveaux. Elle nécessite d'être rafraîchie. Côté stationnement, elle possède un garage. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>

À SAISIR

127 000 € Réf TMAI139443



INVESTISSEMENT

77 000 € Réf TAPP951927

## POITIERS

VENTE d'un appartement type 2 - meublé, quartier de la gare idéal pour un investissement locatif. Loyer 642€ + 35€. Bien en copropriété de 80 lots, la quote-part : 764,17€/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



INVESTISSEMENT

87 200 € Réf TAPP952772

## POITIERS

VENTE d'un charmant studio Meublé de 30 m<sup>2</sup>- Poitiers centre ville Grand Rue - Le bien est soumis en copropriété de 12 lots, la quote-part est de 1 119,40 euros/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

## NOUAILLÉ-MAUPERTUIS

À vendre à Nouaillé-Maupertuis, maison de 136 m<sup>2</sup>. A l'étage, salon, salle à manger, cuisine aménagée équipée, deux chambres, salle de bains, au rdc trois chambres, salle d'eau, wc. Terrain de 420 m<sup>2</sup>. Proche commodités. Etage climatisé. Classe énergie : C



183 000 € Réf TMAI153232



99 000 € Réf TAPP952732

## MIGNALOUX-BEAUVOIR

T2, 48 m<sup>2</sup> à Mignaloux-Beauvoir, proche CHU, salon avec cuisine ouverte, un chambre, salle de bain, wc. Terrasse. Loué en vide à 470 € + 54 €. Copro : 17 lots Charges copropriété : 925,00 euros/an. Classe énergie D



88 000 € Réf TAPP947319

## POITIERS-DOLMEN

T1 de 25 m<sup>2</sup> avec balcon et parking en sous-sol VENDU LIBRE DE LOCATAIRE offrant une entrée, salon, cuisine séparée et aménagée, salle de bains avec wc. Copro : 32 lots ; Charges copropriété : 726 euros/ans. Classe énergie E

RETROUVEZ-NOUS SUR [citya.com](https://www.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](https://www.georisques.gouv.fr)



**116 000 €** Réf TAPP949646

**POITIERS DEMI-LUNE**

IDEAL 1<sup>er</sup> achat ou investissement T4 à Poitiers de 81 m<sup>2</sup> dans un quartier très calme. Appartement traversant à rénover : entrée, salon, cuisine, 2 chambres, balcon, garage. Charges copro : 1 900€/an. 13 lots. Classe énergie E



**88 000 €** Réf TAPP944619

**POITIERS- ROUTE DE GENCAY**

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



**237 000 €** Réf TMA150772

**JAUNAY-MARIGNY**

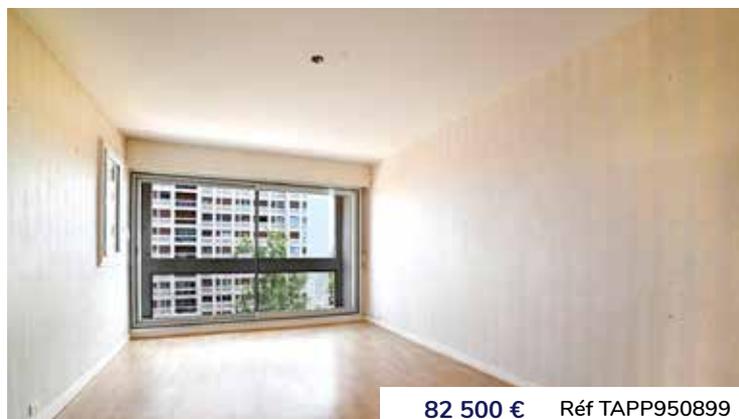
INVESTISSEMENT Maison neuve de plain-pied T4 de 81 m<sup>2</sup> avec jardin de 460 m<sup>2</sup> et garage. Cette maison offre de jolie prestation, salon/cuisine aménagée et équipée, 3 chambres avec placard, cellier, wc. Chauffage électrique au sol ATTENTION MAISON VENDUE LOUEE au prix de 942€. Copro : 19 lots. Charges : 200,00 euros/an. Classe énergie B



**78 000 €** Réf TAPP950556

**POITIERS**

A vendre : Appartement T1bis (27 m<sup>2</sup>) avec grande terrasse (37 m<sup>2</sup>), cuisine séparée. Situé près des commodités ! Copropriété de 45 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) : 1613,42 €/an. Classe énergie G



**82 500 €** Réf TAPP950899

**POITIERS**

À vendre, appartement T3 de 70 m<sup>2</sup> avec balcon et parking à Poitiers ! Entrée, séjour, cuisine, deux chambres et sde. Copropriété de 297 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) : 2450€/an. Classe énergie C

**POITIERS**

VENTE d'un appartement T4 de 89m<sup>2</sup> lumineux avec balcon, parking, et vue dégagée à Poitiers. Il se compose d'une entrée, cagibi, séjour, trois chambres, salle d'eau et salle de bains. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 297 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) : 2507,82€/an. Classe énergie E.



**100 000 €** Réf TAPP952040

# SOM

# MAI

# RE

**05 PUBLI-REPORTAGE**  
POITIERS PAR ICI à Saint-Benoît

**08 PRIMO-ACCÉDANTS**  
Votre guide d'achat 2025.

**LA RENTRÉE DE L'IMMO**  
En pages centrales

**16 ACTU DU MOIS**  
Rentrée 2025, où en sont les prix dans la Vienne ?

**18 TRANSACTION**  
Le grand retour du viager...

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



## Benjamin ALBERT SARL BENHABITAT - Groupe MIKIT

### Le neuf, un choix malin

Le marché du neuf dans la Vienne confirme son attractivité en 2025 avec des prix encore abordables comparés aux métropoles de notre pays. La force de ce département pour ce marché sont les conditions favorables aux quartiers variés entre les zones urbaines et paisibles à moins de 20 minutes des centres villes. Cela signifie concrètement qu'avec un budget maîtrisé on peut acheter un logement moderne avec un joli jardin. Pour un primo-accédant, acheter dans le neuf présente plusieurs avantages, des frais de notaire réduits, des aides publiques disponibles avec le retour du prêt à taux zéro, pas de gros travaux à prévoir et une

garantie décennale qui protège votre investissement pendant 10 ans. Bref, un achat plus serein sur la durée avec des charges allégées pour des logements très bien isolés, économiques en chauffage et conçus selon les dernières normes environnementales. Si vous rêvez de devenir propriétaire, le marché du neuf dans la Vienne vous tend les bras. Avec un peu de préparation en mettant vos besoins en adéquation avec vos moyens, votre premier achat immobilier peut devenir une réussite...et le début d'une belle aventure.

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°383 du du 02 Septembre  
au 01 Octobre 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.

# É DI TO

Votre chasseur de biens immobiliers

## POITIERS PAR ICI à Saint-Benoît

Poitiers Par Ici évolue avec un nouveau service. Grâce à la « chasse immobilière », Caroline Blanchet trouve le logement dont rêvent ses clients. Elle nous explique sa démarche.

### Présentez-nous Poitiers Par Ici ?

Originaire de Poitiers, je connais très bien la ville et ses environs. Après un master en droit, j'ai occupé le poste de responsable RH puis de juriste dans de grands groupes. Durant cette période, j'ai pris conscience de l'importance du processus d'intégration des nouveaux salariés au sein d'une entreprise mais surtout au cœur d'un nouveau territoire.

Partant de ce constat, j'ai créé en 2020 l'agence Poitiers Par ici proposant un service sur mesure pour faciliter l'installation des nouveaux arrivants notamment avec la recherche de logement en location, avec un marché devenu particulièrement tendu. En cinq ans, j'ai accompagné plus de 300 personnes dans leur recherche de logement.

### Aujourd'hui, votre agence évolue ?

Effectivement. Avec le temps, j'ai constaté que de nombreux clients me recontactaient après leur période de location pour me confier un projet d'achat immobilier. C'est ce qui m'a amenée à élargir récemment mon offre avec un service de chasse immobilière afin de répondre à un besoin.

**Ma mission** : trouver le bien correspondant parfaitement à mon client acheteur : **accompagner l'acheteur** tout au long de son **projet d'achat**, en effectuant les recherches, les visites et les négociations, jusqu'à la signature de l'acte authentique chez le notaire.



### Quels sont les avantages à passer par vos services ?

Ils sont multiples. D'abord, un gain de temps : je fais un tri rigoureux des biens pour ne proposer que ceux qui répondent précisément aux critères de mes clients. Ensuite, bénéficier de mon réseau local et pouvoir accéder à des biens qui ne sont pas encore sur le marché. Enfin la sérénité : je m'occupe de toutes les démarches, des revisites, si des travaux sont nécessaires, je vous mets en relation avec des artisans de confiance (réactifs et de bons conseils). Mon unique objectif est que mes clients achètent au bon prix (tout frais inclus).

### Vous agissez comme un agent immobilier ?

Non. Un agent immobilier travaille avant tout pour le vendeur afin de commercialiser son bien alors que moi, chasseuse immobilière, je travaille exclusivement pour l'acheteur par le biais d'un mandat de recherche. J'agis dans l'intérêt de mon client acheteur. Par contre, je collabore entre autres avec toutes les agences immobilières, elles peuvent m'orienter vers des biens qu'elles ont en exclusivité ou qui sont juste arrivés sur le marché.



06 77 75 20 73



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



[agence@poitiersparici.com](mailto:agence@poitiersparici.com)





- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

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



[ AGIR POUR LE LOGEMENT ]

SIREN : 799107990



Réf 00611

A 200 m de Blossac, appartement de type II de 47,26 m<sup>2</sup> avec grande terrasse et parking privatif en sous-sol. Au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur, comprenant entrée avec dégagement, cuisine séparée, séjour salon très lumineux avec grande terrasse, une chambre, SDB. Chauffage individuel électrique. Quote-part du budget prévisionnel des charges annuelles courantes : 1600 €.

POITIERS

107 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
7% TTC  
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E



Réf 86093186

A 300 m du CHU, appartement de type II, de 46,37 m<sup>2</sup>, MEUBLÉ et LOUÉ avec parking privatif souterrain. Entrée, pièce principale avec cuisine équipée, une chambre avec placard, SDB. Chauffage individuel électrique. Copropriété 266 lots. Pas de procédures en cours. Quote-part du budget prévisionnel des charges annuelles courantes : 815 euros/an.

POITIERS

127 200 €

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

Classe énergie : D



Réf 00592

Longère rénovée, en pierre. RDC : séjour-salon, cuisine, arrière-cuisine, cellier, véranda. Une grande chambre avec dressing, SDB + douche, wc. Lingerie, atelier, chaufferie. A l'étage : une chambre, salle de jeux, et une chambre mansardée. Jardin clos et arboré, l'ensemble sur une parcelle de 945 m<sup>2</sup>. En limite de propriété à l'arrière. Chauffage à granulés.

BENASSAY

199 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.22% TTC  
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC



Réf 00600

Poitiers-Chilvert, Maison T7 avec jardin et dépendance d'environ 230 m<sup>2</sup> sur 4 niveaux. En sous-sol : cave. RDC : pièce, dégagement, wc, salle à manger-salon, cuisine, arr-cuisine, lingerie, chaufferie. Au 1<sup>er</sup> : 2 chambres, SDB avec douche, wc. Au 2<sup>nd</sup> : bureau, 2 chambres, SDE (en attente), wc. Terrasse, jardin clos de murs et dépendance (150 m<sup>2</sup>). Parcelle de 605 m<sup>2</sup>. Chauffage gaz.

POITIERS

446 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.94% TTC  
(Prix 425 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C



Réf 00616

POITIERS

441 000 €

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

Classe énergie : C

Maison de ville en pierre de 309 m<sup>2</sup>, en bon état, comprenant au rdc : hall d'entrée, séjour-salon, lobby, 2 cuisines aménagées équipées, lingerie, auvent fermé et chauffé, terrasse. Au 1<sup>er</sup> : palier, suite parentale avec douche/wc, 2 chambres avec salle d'eau/wc en suite, salle d'eau/wc. Au 2<sup>nd</sup> : 3 chambres, salle d'eau/wc, salon. Appartement de 45 m<sup>2</sup> attenant, loué à l'année. Cour, cave voutée et pigeonnier. Grand terrain en espaliers aménageable. Garage de 48 m<sup>2</sup> + 2 parkings extérieurs.



Denis et Halvard CHEVALIER  
22, avenue de la Libération

POITIERS

05 49 52 56 86



**POITIERS**

**211 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5.75% TTC (Prix 200 000 € hors honoraires)

Poitiers au pied du centre ville dans un bel environnement. Appartement en duplex d'environ 87 m<sup>2</sup> comprenant au rdc, entrée desservant un bureau d'environ 11 m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée ouverte sur une grande pièce de vie avec accès sur une terrasse fermée. Buanderie, WC, cave. A l'étage : dégagement desservant 2 chambres, une salle d'eau, WC. A visiter sans tarder.

Classe énergie : D

Réf 2025699



**BUXEROLLES**

**429 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.76% TTC (Prix 410 000 € hors honoraires)

Buxerolles bourg, proche de toutes commodités, Maison de type 5 comprenant entrée avec placards desservant une pièce de vie traversante d'environ 30 m<sup>2</sup>, cuisine ouverte équipée, buanderie, wc, une chambre avec placards et sde. Un garage. A l'étage, 2 chambres avec placards, une sde, un WC et une suite parentale avec dressing et sde avec baignoire. A l'extérieur vaste terrasse, carport pour 2 voitures. A visiter rapidement.

Classe énergie : C

Réf 2025675



**POITIERS**

**191 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.39% TTC (Prix 180 000 € hors honoraires)

POITIERS CHILVERT, Dans une résidence avec son parc, T3 81 m<sup>2</sup> situé au dernier étage avec ascenseur, comprenant entrée, pièce de vie lumineuse d'environ 28 m<sup>2</sup> balcon, vue dégagée, cuisine séparée aménagée, dégagement 2 chambres dont une avec placard, une salle d'eau et un WC séparé avec lave main, buanderie et nombreux placards, cave et une place de parking. Huisseries doubles vitrages avec volets électriques.

Classe énergie : D

Réf 2025710B



**MONTAMISÉ**

**355 000 €**

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

MONTAMISÉ, Maison comprenant entrée, cuisine séparée, vaste séjour-salon, dégagement, 3 chambres, un wc séparé, une sdb avec douche, une buanderie. A l'étage, une quatrième chambre, avec sde et wc, ainsi qu'un dressing attenant de plus de 18 m<sup>2</sup>. Une chaufferie, un cellier et un garage de 17.53 m<sup>2</sup> agrémentent la maison. A l'extérieur, une piscine, terrain clos et arboré de 1480 m<sup>2</sup>. Chauffage par le sol avec pompe à chaleur.

Classe énergie : B

Réf 692



**ROCHES PREMARIE ANDILLE**

**407 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.36% TTC (Prix 390 000 € hors honoraires)

Qualité de conception rare et de réalisation pour cette Maison de 2009 comprenant entrée avec placards, chambre avec sde, chambre avec sdb avec douche et dressing, wc, cuisine ouverte équipée et aménagée ouverte sur séjour salle à manger avec accès terrasse, buanderie, garage avec mezzanine. A l'étage, trois chambres, une salle d'eau. Volets et portes de garage automatisées.

Classe énergie : C

Réf 2025 661



**POITIERS**

**315 000 €**

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

POITIERS Mérigotte, proche centre-ville, Maison d'environ 101 m<sup>2</sup> entièrement rénovée en 2025 comprenant une grande pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte aménagée et accès sur une terrasse, dégagement desservant salle de bains avec douche et baignoire, un WC, un espace buanderie, trois chambres et un bureau. Une cave. Jardin clos et parking. A visiter rapidement.

Classe énergie : C

Réf 2025711

# Primo-accédants

## VOTRE GUIDE D'ACHAT 2025

Devenir propriétaire de son logement est un rêve qui ne se dément pas de génération en génération. C'est aussi, bien sûr, une étape cruciale dans la vie, particulièrement excitante mais aussi un peu anxiogène. Voici quelques conseils pour que tout se passe au mieux.



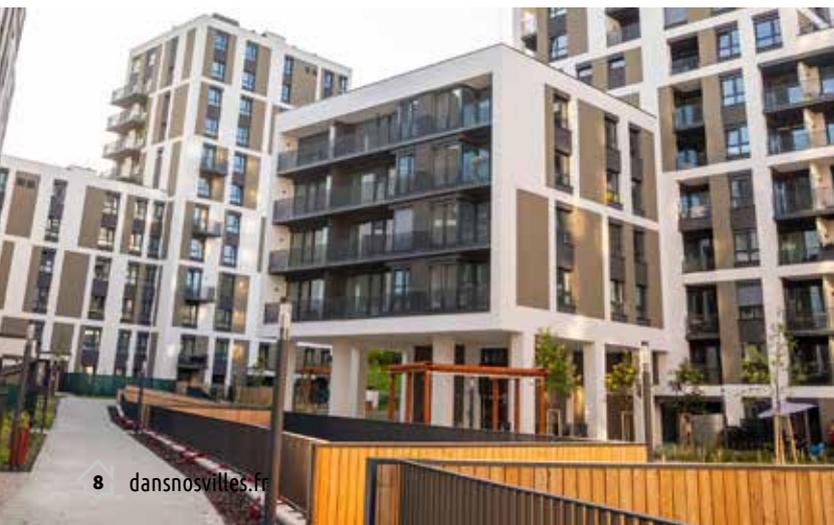
### Définir ses besoins

La première chose à faire pour réussir son premier achat immobilier, c'est de définir clairement ses besoins et ses priorités. Et, bien sûr, il convient de se projeter sur les cinq ou dix ans qui viennent car, en France, les propriétaires conservent leur bien immobilier sept ans en moyenne. De combien de pièces aurez-vous besoin au cours de cette période ? Si vous avez un projet d'enfant ou la perspective d'une activité en télétravail, il faut en tenir compte. Voulez-vous vous orienter vers un logement neuf, avec les caractéristiques de confort et de performance énergétique que cela implique ou préférez-vous un bien existant ? De quel extérieur avez-vous besoin ? Voulez-vous tout faire à pied et donc opter pour un centre-ville ou acceptez-vous de prendre votre voiture au quotidien ? Il est indispensable de répondre à toutes ces questions et à bien d'autres du même genre et de classer les critères par ordre de priorité. Ceux qui sont pour vous « non négociables » serviront de socle à votre recherche.

### Définir son budget

Pour commencer, il vous faut établir un bilan précis de votre épargne, que ce soit sur vos livrets d'État (Livret A, Livret Développement Durable...), en assurance vie ou, par exemple, en PEL. C'est votre épargne qui va constituer votre apport personnel. Plus cet apport est important, moins vous aurez à rembourser chaque mois et plus vous obtiendrez un prêt facilement. Notez qu'un Prêt à taux zéro, un prêt patronal ou un prêt familial sans intérêt peut venir compléter cet apport. Attention cependant, il faut toujours prévoir de conserver une partie de votre épargne pour pouvoir répondre à un éventuel besoin imprévu dans les années qui suivent votre achat immobilier.

Vient ensuite le calcul de votre capacité d'endettement. Globalement, on estime que la totalité des emprunts d'un ménage ne doit pas dépasser 35 % de ses revenus. La notion de « reste à vivre » est également essentielle. Elle désigne, comme son nom l'indique, la somme nette qui va vous rester pour faire face vos dépenses courantes.





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



**240 000 €**

Classe énergie : E

Réf 5182

**POITIERS MONTMIDI**

Ravissante maison de 105 m<sup>2</sup> sans vis à vis avec vue splendide sur le plateau et la vallée du Clain. Arrivée par une jolie terrasse, salon/séjour, cuisine aménagée et équipée de 16 m<sup>2</sup>, 3 chambres et un bureau, une sde. Atelier de 13 m<sup>2</sup> et garage de 10 m<sup>2</sup>. Parcelle de 484 m<sup>2</sup> avec en coteau un joli jardin de 200 m<sup>2</sup> plat avec arbres fruitiers et un abri de jardin.

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



**546 000 €**

Classe énergie : A

Réf 5172

**VOUNEUIL SOUS BIARD**

Maison contemporaine d'une surface de 160 m<sup>2</sup> hab avec jardin de 1300 m<sup>2</sup>, piscine, terrasse en bois et pool house. Lumineuse et fonctionnelle, elle se compose d'une grande pièce de vie traversante avec cuisine ouverte aménagée et équipée, quatre chambres dont une suite parentale, une salle d'eau, deux WC, dressing, buanderie, garage double avec mezzanine.

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 520 000 € hors honoraires)



**399 000 €**

Classe énergie : NS

Réf 5169

**SECT. LA ROCHE POSAY**

Rare demeure Art Nouveau classée MH, signée F. Milord, avec vue imprenable sur la Gartempe. 296 m<sup>2</sup> habitables : vaste entrée, salons, salle à manger, cuisine, 6 chambres, salle de billard. Sous-sol de 180 m<sup>2</sup>. Jardin bien agrémenté de 1000 m<sup>2</sup> + grange sur parcelle annexe. Prestations, charme et cachet au rendez-vous.

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



**345 000 €**

Classe énergie : C

Réf 5173

**ST GEORGES LES BX**

Longère rénovée d'une surface habitable de 200 m<sup>2</sup> env comprenant au rdc : entrée, salon avec cheminée, grande cuisine de 25 m<sup>2</sup>, une chambre ou un bureau, buanderie et pièce pouvant être aménagée en bureau ou chambre. A l'étage : trois chambres dont une de 20 m<sup>2</sup>, une salle d'eau, une chambre avec dressing, salle d'eau. Dépendance. Jardin de 800 m<sup>2</sup> env.

Honoraires inclus charge acquéreur **4.55% TTC** (Prix 330 000 € hors honoraires)



**693 000 €**

Classe énergie : D

Réf 5170

**POITIERS PATEAU**

Maison de ville d'une surface de 350 m<sup>2</sup> comprenant au rez de chaussée hall d'entrée majestueux, bureau ou petit salon, cuisine, chambre et salle de bains. Au 1<sup>er</sup> étage : séjour double de 52 m<sup>2</sup> avec de nbx éléments de caractère (parquet, boiseries, plafond à caisson, cheminée). Au deuxième étage : trois chambres, chacune disposant d'une salle de bains et une pièce dressing. Au troisième étage : quatre chambres, une salle d'eau, pièce de rangement. Extérieur sans vis à vis, garage une voiture.

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

## Comment obtenir son prêt quand on est primo-accédant ?

Pour obtenir un prêt bancaire quand on achète un bien immobilier pour la première fois, il est conseillé de suivre quelques conseils simples.

Tout d'abord, il est important de présenter des comptes courants « propres ». C'est-à-dire qu'il faut absolument éviter tout découvert au cours des trois derniers mois avant la



demande de prêt. Quand il constate un découvert, le banquier se dit forcément que vous avez du mal à tenir votre budget et cela ne le met pas dans de bonnes dispositions. Attention aussi à limiter autant que possible les dépenses inutiles ou trop ludiques. Les banquiers préfèrent toujours les fourmis aux cigales. De la même façon, plusieurs mois avant votre demande, soldez tous les crédits à la consommation (hors prêt véhicule) et fermez les cartes de fidélité associées à un crédit. Pour le calcul de votre capacité d'endettement, tout cela sera pris en compte et cela risque de limiter grandement votre capacité d'emprunt. A l'inverse, mettez en avant votre capacité d'épargne. Même avec des revenus modestes, être capable de mettre de côté une petite somme chaque mois est un atout essentiel au moment de la demande d'un prêt.



## Les prêts aidés : la star, le PTZ

Le Prêt à taux zéro, c'est vraiment LE dispositif phare d'aide à l'accession à la propriété des primo-accédants. Car, pour en bénéficier, il ne faut pas avoir été propriétaire de son logement dans les deux années qui précèdent la demande. Il peut être mobilisé pour l'achat d'un logement neuf, appartement ou maison, n'importe où sur le territoire. On peut aussi l'utiliser pour acheter dans l'ancien, mais seulement dans les zones où le marché immobilier est détendu (zones B2 et C) et seulement si l'on réalise des travaux qui couvrent au moins 25 % du budget total et qui permettent une amélioration de la performance énergétique. Dans ce cadre, il est important de rappeler que le PTZ est désormais cumulable avec le dispositif MaPrimeRénov', ce qui peut permettre à des primo-accédants de se

positionner sur l'achat de biens à rénover en bénéficiant d'un financement total des travaux, soit en subvention soit en PTZ. Le PTZ est cependant soumis à des conditions de ressources qui dépendent de la situation géographique du logement et du nombre de personnes qui y habitent. Quant au montant du financement, il dépend lui aussi de vos revenus. Il va de 20 à 50 % du montant total de l'achat pour un appartement et de 10 à 30 % pour une maison individuelle neuve. Dans tous les cas, des plafonds de financement sont prévus en fonction de la zone géographique et du nombre de personnes dans le logement. Généralement, un PTZ est souscrit sur une durée de 20 à 25 ans et il est possible de ne pas payer de remboursement, au maximum pendant les 15 premières années.





Réf 1013

**POITIERS**

**367 500 €**

Dans un magnifique immeuble nous vous présentons ce très bel appartement plein de charme de 129 m<sup>2</sup> offrant un grand séjour, un grand salon, une grande cuisine séparée, 3 chambres, un bureau et un espace de stockage, dégagement, salle de bains et douches, wc, cave, grenier, cours et un parking privatif avec portail automatique.

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC**  
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Classe énergie : F



Réf 1011

**POITIERS**

**220 000 €**

Située en centre-ville de Poitiers, cette maison de 130 m<sup>2</sup> et son atelier de 150 m<sup>2</sup> offre un véritable potentiel. Maison de famille ou investisseur, un bien rare sur le secteur, volumes généreux et possibilités à révéler, ce bien n'attend que vous pour être repensé.

Honoraires inclus charge acquéreur **4.76% TTC**  
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Classe énergie : F



Réf 1007

**POITIERS**

**309 000 €**

A 2 mn des facultés et du campus nous vous invitons à découvrir ce magnifique havre de paix de 143 m<sup>2</sup> habitable, cette maison en pierre bien agencée comprend : un grand salon/séjour, cuisine et arrière cuisine, 5 chambres, 2 salles de douches et 1 salle de bains, jardin privatif et petites dépendances. Cette maison pleine de charme n'attend plus que ses futurs propriétaires.

Honoraires inclus charge acquéreur **4.75% TTC**  
(Prix 295 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 1005

**BOIVRE-LA-VALLÉE**

**236 000 €**

Joli havre de paix de 208 m<sup>2</sup> habitable avec un magnifique jardin clos et arboré de 1549 m<sup>2</sup> sans vis à vis. Venez découvrir cette charmante maison de campagne des années 1900 qui vous offre de nombreuses possibilités d'aménagement avec sa véranda attenante à la cuisine aménagée et équipée, ses deux grands salons donnant sur un balcon surplombant le terrain, ses 4 chambres...

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC**  
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E

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

**05 49 30 33 13**

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



**ESTIMATION  
GRATUITE**



Réf 973

**VOULON**

**252 000 €**

Niché dans un joli parc paysagé de 1700 m<sup>2</sup> clos et arboré, venez découvrir ce magnifique havre de paix de 135 m<sup>2</sup> habitable, un cellier de 19 m<sup>2</sup>, deux vérandas de 24,86 m<sup>2</sup> et un garage de 21,71 m<sup>2</sup> qui vous offrent 203 m<sup>2</sup> de surface carrelée.

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

Classe énergie : D



## D'autres prêts à ne pas négliger

Les primo-accédants salariés d'une entreprise de plus de dix salariés, sous conditions de ressources, peuvent bénéficier d'un Prêt Action Logement (PAL). Également appelé « Prêt 1 % logement », il s'élève à 30 000 €, avec un taux fixe de 1 % et une durée de 25 ans.

Contrairement à la quasi-totalité des prêts aidés, le prêt conventionné n'est, lui, soumis à aucune condition de ressources et aucune condition géographique. Il peut financer la totalité de votre opération, à l'exception des frais de notaire et des frais de dossier. Qu'il s'agisse d'un taux fixe ou variable, il est plafonné. Ce prêt ne peut être accordé que par un établissement bancaire ayant signé une convention avec l'État. Et, pour en bénéficier, il faut que le logement acheté (neuf ou ancien

avec travaux) devienne votre résidence principale dans l'année qui suit la vente.

Pour les primo-accédants, l'outil du Prêt Épargne Logement (PEL) ne doit pas être négligé. Le principe, c'est d'épargner pendant quatre ans minimum pour obtenir ensuite un prêt à un taux garanti, fixé à l'ouverture du plan.

Ce prêt, outre qu'il démontre votre capacité à épargner, peut être complété par un autre prêt aidé.



## Les aides locales à l'accession

On ne le sait pas assez, mais les collectivités locales accordent souvent des aides complémentaires aux primo-accédants. Il peut s'agir d'un PTZ local, d'une exonération de taxe foncière ou de subventions à l'installation ou la rénovation, par exemple dans les centres-villes anciens. Ces aides sont généralement cumulables avec les aides nationales. Pour en prendre connaissance, vous pouvez visiter le site internet de la commune où vous allez vous installer. Les agences départementales d'information sur le logement (ADIL) sont également une excellente source d'information. Enfin, si vous faites appel à un courtier en prêt immobilier, il saura vous conseiller sur ces apports non négligeables.

## PSLA et accession sociale

Les conditions d'accès au Prêt Social Location Accession (PSLA) dépendent des organismes qui montent les opérations. Mais, bien souvent, le fait d'être primo-accédant est un des critères d'attribution, en plus des critères de ressources définis au niveau national.

Le PSLA se déroule en deux temps. Le candidat à l'accession entre dans le logement avec un statut de locataire-accédant. Cette phase dure entre six mois et un an. Durant cette période, le locataire-accédant paie une redevance mensuelle dont une partie est l'équivalent d'un loyer et l'autre partie, dite acquisitive, s'apparente à de l'épargne qui viendra en déduction du prix de vente du bien lorsque le locataire-accédant lèvera l'option. La levée d'option correspond à la signature chez le notaire de l'acte authentique de vente.

L'acquéreur est exonéré de taxe foncière durant 15 ans et il bénéficie de frais de notaire réduits. Enfin, les acquéreurs éligibles au PSLA le sont aussi au PTZ.

dans une agence Côté Particuliers,  
vous êtes déjà un peu chez vous

Retrouvez  
nos  
Annonces



GRUPE  
HUMAN



## Une ambition claire : réconcilier les particuliers avec les agences immobilières.

« Nous accompagnons les particuliers dans la concrétisation de leur projet en menant avec eux une transaction juste et transparente, basée sur une relation de confiance.

Cette expérience repose sur une valorisation fine des biens, au plus près de la réalité du marché, une série de services efficaces, pragmatiques et qualitatifs et enfin des honoraires d'agence équitables.

Pour cela, nous cultivons transparence, efficacité et humilité. Nous nous investissons auprès de chaque client avec la même promesse : la satisfaction d'une transaction juste et bien menée »

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



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



# immOienne

Agence de Ligugé

LES ROCHES PREMARIE ANDILLÉ. Il vous suffira d'être dans le hall d'entrée de cette maison pour être charmé. En effet, les espaces de vie sont à la fois fonctionnels, spacieux et lumineux. La cuisine aménagée est ouverte sur les espaces de vie mais préserve un côté intimiste pour préparer les repas. Le salon/séjour est orienté sur les extérieurs verdoyants et la piscine. Partie nuit, le bien dispose de 3 chambres en RDC avec SDB/D et un bureau. Étage confortable avec 2 grandes chambres, SDE, et grand dressing. Nombreux rangements. Cellier et garage. L'ensemble est au calme sur terrain clos et paysagé de 801 m<sup>2</sup>.

Exclusivité



Réf L1272  
Classe énergie : C

L'ÉLÉGANTE

349 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.44% TTC (Prix 331 000 € hors honoraires)



## LA FEUTRÉE

LES ROCHES PREMARIE ANDILLÉ. Maison familiale à l'ambiance feutrée. Environnement paisible pour ce pavillon bien entretenu de 156 m<sup>2</sup> habitables disposant d'une chauffage performant et économique par pompe à chaleur offrant au RDC : entrée, cuisine AM/EQ, séjour avec cheminée, 2 chambres dont 1 possibilité de SDE privative, SDE, wc. A l'étage, palier spacieux pouvant se transformer en chambre, 2 chambres, SDB, wc. Terrasse de 38 m<sup>2</sup> avec vu sur un magnifique jardin clos et arboré de 1850 m<sup>2</sup>, dépendances (garage attenant, atelier et cave).

Coup de coeur



256 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.35% TTC (Prix 243 000 € hors honoraires)

Réf L1269  
Classe énergie : C

Exclusivité

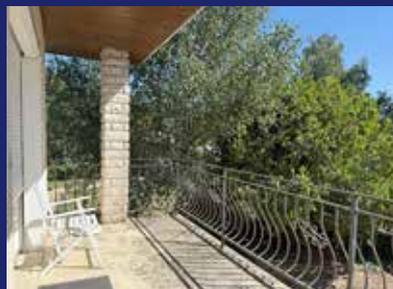


## LA LOGEABLE

Réf L1270  
Classe énergie : F

Honoraires inclus charge acquéreur  
6.67% TTC (Prix 165 000 € hors honoraires)

176 000 €



LIGUGÉ. Si vous cherchez un bien vous permettant de stocker véhicules, outils ou même de créer des espaces habitables supplémentaires, cette maison est peut être celle qu'il vous faut. Son niveau principal offre un agréable volume composé d'un séjour avec un accès sur loggia, d'une cuisine, de 3 chambres et d'une SDE. En rez de jardin vous disposerez de 93 m<sup>2</sup> à exploiter ! Ensemble à rafraîchir, bien situé avec belle vue sur la commune. Terrain clos et agréablement planté de 700 m<sup>2</sup>. A visiter en EXCLUSIVITÉ avec votre agence locale ImmoVienne Ligugé

“  
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.

Agence de Ligugé  
05.49.46.94.12



Alexandre Sire, Emilie Sainson  
et Aurélie Taunay

f @ in G+  
liguge@agencesimmovienne.fr

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

**05 49 41 86 86**

10, place de l'Église - **ITEUIL**

**05 16 08 35 98**

SIRET : 4224302280015



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



### POITIERS

**252 000 €**

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

A proximité de la gare, venez découvrir cette jolie maison. Elle se compose au RDC sur-élevé d'une entrée, d'une salle à manger, d'un salon, d'une cuisine et d'un WC. Au 1<sup>er</sup> étage : un palier, de trois chambres, et d'une salle de bains avec WC et un petit coin bureau. Elle possède également un sous-sol semi-enterré (garage, chaufferie...) et d'un jardin.

Classe énergie : E Réf 2945



### POITIERS

**483 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 460 000 € hors honoraires)

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

Classe énergie : D Réf 2943



### POITIERS

**147 936 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 7.20% TTC (Prix 138 000 € hors honoraires)

Dans le centre ville de Poitiers, un appartement T3 de 70 m<sup>2</sup> en duplex, offrant : un séjour, une cuisine indépendante, 2 chambres avec placards et une salle de bains.

Classe énergie : D Réf 2940



### POITIERS

**160 800 €**

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

Un appartement T2 en duplex de 64.60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> complète ce bien.

Classe énergie : NC Réf 2928



## Actus du mois

ACTU SUR **POITIERS**

### Rentrée 2025, où en sont les prix dans la Vienne ?

#### *Poitiers, l'atterrissage se poursuit*

A Poitiers comme dans le reste du département de la Vienne, le marché immobilier reste actif et attractif, en particulier grâce à des prix qui demeurent accessibles. Depuis deux ans, après une phase de stabilisation, la courbe des prix s'oriente clairement à la baisse. Une diminution qui, cependant, reste modeste, inférieure à 5 % en 24 mois. Aujourd'hui, le prix moyen au mètre carré se situe environ à 2 200 €. C'est un peu plus pour les appartements et un peu moins pour les maisons. Les quartiers du Plateau (le centre-ville en hauteur), naviguent, eux, entre 2 500 et 3 000 €/m<sup>2</sup>, mais ils suivent également la tendance globale. Le marché est également caractérisé par une demande toujours timide et des acheteurs très au fait des évolutions du marché qui refusent désormais de déposer une offre au-dessus du prix pour ne pas passer à côté du bien de leur rêve.

#### *Châtellerault et Montmorillon, des marchés accessibles*

Les deux sous-préfectures du département présentent des situations assez analogues. Leur niveau de prix très attractif leur permet de rester accessibles même pour les

petits budgets. Il faut compter autour de 1 300 €/m<sup>2</sup> pour une maison à Châtellerault et 1 200 €/m<sup>2</sup> à Montmorillon. Des tarifs qui rendent l'acquisition possible même pour les primo-accédants. La courbe des prix est, ici, sensiblement la même qu'à Poitiers, avec une érosion un peu supérieure à 5 % sur les deux dernières années.

#### *Chauvigny, immobilier et patrimoine*

La ville de Chauvigny, boostée par sa situation et son patrimoine affiche des prix un peu supérieurs. Pour une maison, la moyenne est de 1 500 €/m<sup>2</sup>, un prix qui peut même approcher les 2 000 € pour les biens les plus prestigieux. Mais dans le secteur, la baisse des prix enregistrée depuis deux ans est plus marquée, de l'ordre de 10 % environ.

#### *Loudun, marché local*

Le marché de Loudun est essentiellement local et porte sur des volumes qui restent limités. Les prix, bien sûr, sont à l'avenant, avec une moyenne un peu au dessus des 1 000 €/m<sup>2</sup> pour une maison. Des prix qui affichent, eux aussi, une baisse d'environ 6 % sur deux ans.



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](mailto:exim.vienne@exim.fr)



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

EX'IM - SARL DIAS - 99 bis, avenue de la Libération - 86000 POITIERS

Tel : 05 49 57 07 07 - Fax : 05 49 38 10 07 - [exim.vienne@exim.fr](mailto:exim.vienne@exim.fr)



**MERCURE**  
GROUPE 1936

Founding Member of

**Forbes**  
GLOBAL PROPERTIES



**SECTEUR BIARD**

546 000 €

Construite au coeur d'un quartier paisible et verdoyant, cette maison contemporaine de plain-pied de 160 m<sup>2</sup> hab. allie confort et design. Salon spacieux, cuisine équipée ouvrant sur piscine et sa terrasse bois. 4 chambres lumineuses avec sortie directe sur le jardin. 2 salles d'eau, 2 dressings. Nombreux placards. Buanderie. Garage. Local piscine.

Classe énergie : A  
Réf 10150PO

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 520 000 € 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  
Réf 10118PO

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



**POITIERS SUD**

275 000 €

Au calme, maison des années 50 de 136 m<sup>2</sup> (108 m<sup>2</sup> Carrez) offrant de belles hauteurs sous plafond et des parquets massifs d'origine, sur un agréable jardin sans vis-à-vis de 1.000 m<sup>2</sup>. RDC : séjour lumineux 40 m<sup>2</sup>, cuisine séparée aménagée, chambre et WC. A l'étage, 3 chambres et une sdb avec WC. Au sous-sol, un garage et un espace de rangement.

Classe énergie : E Honoraires charge vendeur  
Réf 10195PO



**POITIERS**

190 800 €

Quartier Notre-Dame. En rez-de-chaussée surélevé, appartement T3 de 75.54 m<sup>2</sup> à rafraichir. Séjour ouvert sur balcon, WC, cuisine équipée, séchoir, placards, 2 chambres avec placards, salle d'eau. Cave et place de parking en sous-sol. Charges de copro : 618.80 €/trim. Chauffage collectif. Production d'eau chaude individuelle.

Classe énergie : E Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
Réf 10106PO (Prix 180 000 € hors honoraires)



**SECTEUR JAUNAY-MARIGNY**

372 750 €

Ensemble immobilier comprenant une maison rénovée de 215 m<sup>2</sup> habitables sur 2 niveaux, une maison annexe de 85 m<sup>2</sup> et des dépendances. Maison principale : véranda, séjour (cheminée insert), cuisine équipée, entrée, 3 chbres, 2 sde, garage, mezzanine/bureau, 2 pièces aménageables. Panneaux solaires. Maison annexe : cuisine aménagée, séjour, 3 chb, 2 sde.

Classe énergie : D Honoraires charge vendeur  
Réf 10159PO

18 rue Carnot - POITIERS  
05 49 60 27 00

GROUPE - MERCURE.FR



# Transaction

## LE GRAND RETOUR DU VIAGER

Elle est loin, l'image du viager de Pierre Tchernia qui enterre toute la famille de ses acquéreurs. Avec l'allongement de la durée de la vie, la précarisation de nombreux seniors et le durcissement des conditions d'emprunt, le viager redevient un outil gagnant-gagnant pour les vendeurs et pour les acheteurs.



### Le viager c'est quoi ?

Le principe du viager est bien connu. Dans ce type de transaction, le prix de vente est partagé en deux morceaux. Il y a d'abord le bouquet, que l'acquéreur (que l'on appelle débirentier) paie au moment de la signature chez le notaire, comme pour n'importe quel achat immobilier. Puis, il y a la rente viagère qu'il versera au cédant (appelé crébirentier) tout au long de sa vie. La rentabilité de l'investissement dépend donc directement de la longévité du vendeur.

L'acheteur est propriétaire du bien dès le passage chez le notaire, mais le cédant peut en conserver la jouissance (viager occupé). Au moment du décès du vendeur mais seulement à ce moment-là, l'acquéreur obtient la pleine jouissance du bien, sans autre versement à effectuer.

La vraie particularité de ce système, c'est que le vendeur continue à profiter de son bien jusqu'à son décès, avec un statut de locataire protégé. Il l'habite à l'année si c'est sa résidence principale et il en jouit librement si c'est une résidence secondaire.

### Acheter moins cher... sur le long terme

Pour l'acquéreur, l'intérêt est évidemment financier. On estime généralement qu'un bien en viager se négocie avec une décote qui peut aller jusqu'à 50 % par rapport à la valeur réelle du bien sur le marché. Sur les 50 % restant, il en paie en moyenne 20 % sous forme de bouquet et 30 % sous forme de rente viagère. Pour un bien de 250 000 € par exemple, il ne reste plus qu'un apport de 50 000 € à fournir, auquel il faut ajouter quelques frais annexes (frais de notaire et, éventuellement, d'agence).

Il devient donc possible d'acquiescer un bien sans avoir recours à un financement bancaire. Cela, évidemment, représente une économie très importante. Les intérêts à 3,3 % d'un emprunt de 200 000 € représentent une dépense annuelle de 6 600 €, soit plus de 130 000 € sur 20 ans. Même si le viager se prolonge un peu, l'acquéreur reste largement gagnant.

Par sa nature même, le viager doit donc être utilisé pour se constituer un patrimoine sur le long terme. C'est dans cette optique qu'il est le plus efficace.





Virginie Branchereau

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

SIREN 4397064500015



## POITIERS

**94 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.62% TTC**

(Prix 89 000 € hors honoraires)

Réf 980

Classe énergie : D

Appartement de type 2 avec TERRASSE ! Séjour avec cuisine aménagée et équipée, une chambre avec placard, salle d'eau / wc. Actuellement loué. Copropriété de 11 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 500.00 euros.



## POITIERS

**126 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.50% TTC**

(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 965

Classe énergie : E

Proche bus, lycées et commerces, appartement comprenant : entrée avec placard, cuisine, séjour avec loggia, deux chambres avec placards, salle de bains, wc. Place de parking extérieure. Appartement lumineux, fonctionnel et sans travaux. Copropriété de 25 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1123.00 euros.



## POITIERS PATEAU

**89 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.71% TTC**

(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 978

Classe énergie : E

Poitiers centre, secteur Blossac, Résidence avec parking en sous-sol. Studio de 32 m<sup>2</sup> très lumineux Chauffage individuel électrique. Place de stationnement privative APPARTEMENT ACTUELLEMENT LOUE. Copropriété de 12 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 900.00 euros.



## MIGNALOUX BEAUVOIR

**139 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.40% TTC**

(Prix 134 000 € hors honoraires)

Réf 968

Classe énergie : F

Aux portes de Poitiers, 5mn FAC ou CHU, maison 3 pièces comprenant au rez-de-chaussée : séjour avec cuisine ouverte, dégagement, salle d'eau/wc. A l'étage : 2 belles chambres. Petit jardin et places de stationnement.



## POITIERS

**132 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**6% TTC**

(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 873

Classe énergie : E

Style LOFT, appartement très lumineux de 65 m<sup>2</sup> comprenant : séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, dressing, salle d'eau, wc.



## LA CHAPELLE MOULIERE

**395 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.22% TTC**

(Prix 379 000 € hors honoraires)

Réf 973

Classe énergie : C

A 10 mn de Chauvigny, 20 mn de Poitiers et Châtelleraut, belle demeure en pierres de 236 m<sup>2</sup> avec possibilité d'agrandissement sur la dépendance attenante de 80m<sup>2</sup>. Terrasse et cour fermée - jardin en bord de Vienne et bois en coteau - NOMBREUSES POSSIBILITES.



## POITIERS CENTRE VILLE

**268 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**3.08% TTC**

(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 967

Classe énergie : D

Beaucoup de charme pour cette maison de ville comprenant : entrée, salon séjour avec pierres apparentes, cuisine ouverte, buanderie, wc. Au 1<sup>er</sup> étage : deux chambres avec salle d'eau / wc. Au 2<sup>ème</sup> étage : une grande chambre avec bureau ou dressing et salle de bains / wc. Terrasse et cave.



## TERCE

**232 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.50% TTC**

(Prix 222 000 € 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.

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



CONCEPT CERAMIC

Votre SPÉCIALISTE  
DU CARRELAGE

Pour tous vos travaux  
de rénovation

Remise de  
**-30%**

sur votre carrelage intérieur  
à partir de 10m<sup>2</sup> acheté

\*offre réservée aux particuliers et non cumulable avec nos autres offres en cours

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

**La Sep**, une société d'économie mixte au service de projets d'intérêt général, portés par des acteurs publics ou privés

**Poitou Aménagement**, une société publique locale pour accompagner les projets de ses actionnaires : Poitiers et Grand Poitiers

### **NOTRE MÉTIER :**

vous accompagner dans la mise en oeuvre de votre projet urbain ou immobilier au service du territoire :

- Aménagement : concevoir, aménager ou restructurer un quartier d'habitat ou une zone d'activités ;
- Immobilier : rénover ou construire un bâtiment (habitat, activité, équipement, patrimoine, ... ) ;
- Etudes : accompagner les collectivités de la Vienne dans leur stratégie d'aménagement ou dans la réalisation d'études préalables à un projet.

## **NOTRE OFFRE DE TERRAINS : AMÉNAGÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS**

### **PARTICULIERS**



#### **Fontaine-le-Comte - Le Clos de Fontaine**

dernier terrain disponible - 473m<sup>2</sup> - 45 000 €

#### **Saint-Benoît - La Vallée Mouton 2**

lots à bâtir à partir de 75 000€

#### **Mignaloux-Beauvoir - Quartier des Magnals**

lots à bâtir à partir de 51 000€

#### **Chasseneuil-du-Poitou - les Prés de Vert**

lots à bâtir à partir de 52 000€



### **PROFESSIONNELS**

#### **Parc d'activités Aliénor**

Fonciers disponibles

#### **Mignaloux-Beauvoir, quartier des Magnals**

Fonciers divisibles de 1 100m<sup>2</sup> à 6 000m<sup>2</sup>

**Pour nous contacter :**  
**05 49 30 17 19**  
**sepinfo@sep86.fr**





# MIKIT

Votre agence à

**POITIERS**

**62 Av. du plateau des Glières**

**06.87.12.85.52**

Devenir propriétaire grâce au concept du

## PRÊT-À-FINIR MIKIT

Devenir propriétaire de sa maison avec jardin est le rêve n°1 des Français et pour passer du rêve à la réalité, il y a LA solution MIKIT.

**D**epuis 1983, MIKIT construit des maisons dans les règles de l'art. Grâce à une solution spécialement optimisée par nos ingénieurs, nos clients peuvent assembler des modules de finition et ainsi acquérir une maison individuelle de qualité en réalisant jusqu'à 30 % <sup>(1)</sup> d'économies (ou 30 % d'espace en plus) sans compromis sur la qualité des prestations et des matériaux.

Les valeurs de MIKIT : un engagement fort depuis 1983 pour une confiance optimale

• **L'engagement ACCOMPAGNEMENT**

MIKIT accompagne et conseille les nouveaux propriétaires dans toutes leurs démarches d'accèsion à la propriété (recherche de terrain et de financement) et à chaque étape de la construction de leur maison.

• **L'engagement QUALITÉ :**

Les maisons MIKIT sont construites selon les techniques conformes aux normes en vigueur, avec un savoir-faire reconnu. Ne sont utilisés que des matériaux traditionnels sélectionnés pour leur qualité et leur adéquation au style régional.

• **L'engagement CONTRACTUEL :**

Les conseillers-experts MIKIT s'engagent à livrer à nos clients, leur maison au prix convenu.

**38 000 familles**

propriétaires grâce à MIKIT

**40 ans**

d'expérience

**130 agences**

en France

MIKIT,

*la bonne idée pour devenir propriétaire*

La solution MIKIT permet à nos clients d'acquérir une maison respectueuse de l'environnement et des réglementations thermiques en vigueur.

MIKIT assure la construction de la maison et nos clients finissent l'intérieur. Du début à la fin, nos clients bénéficient de l'accompagnement professionnel des conseillers-experts MIKIT et d'une assistance technique. Ils avancent sereinement dans un projet qu'ils sont fiers de finaliser eux-mêmes. En réalisant des économies importantes, ils préparent un patrimoine à transmettre à leurs enfants.



[mikit.fr/agence/MIKIT-Poitiers-Ouest](http://mikit.fr/agence/MIKIT-Poitiers-Ouest)



[facebook.com/mikitpoitiers](https://facebook.com/mikitpoitiers)

(1) Avec notre procédé en prêt-à-finir, par rapport à une maison finie par nous-mêmes. Garanties de remboursement et de livraison à prix et délais convenus délivrées par CGI BATIMENT, assurances RC PRO et exploitation, décennale et dommages-ouvrage souscrites auprès de SMA. Sous réserve d'obtention d'un financement.

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





Depuis  
**1990**

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



**mch**  
CONSTRUCTIONS

RETROUVEZ-NOUS  
AU **Salon HABITAT**  
de Châtellerault  
Parc-Expo du Chillou  
du 12 au 14  
septembre 2025 !



# Votre constructeur local

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

# Pour habiter ou investir, découvrez nos logements neufs



## POITIERS

Les Allées du Golf



**Dernières opportunités**

- ▶ Travaux en cours
- ▶ Appartements du 3 au 4 pièces à vendre

## SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

Résidence Ophélie



**Dernières opportunités**

- ▶ Emménagez cette année
- ▶ Appartements 3 pièces à vendre

## NIEUL-SUR-MER

Le Domaine de Maillezais



**Dernières opportunités**

- ▶ Emménagez cette année
- ▶ Appartements 2 pièces à vendre

Programme prestige



## Villa Marine CHÂTELAILLON-PLAGE

Appartements d'exception en front de mer

nexity.fr

**0 800 718 711**

Service et appel gratuits

**nexity**

# Entreprise de **Maîtrise d'œuvre**

**1 terrasse carrelée offerte de 20 m<sup>2</sup>**  
**pour tout projet à partir de 50 000€**  
(offre valable jusqu'au 30 décembre 2025)



**Terrain**  
**+**  
**Maison clé**  
**en main**

**Construction - Extension**

**Rénovation globale**

**Travaux d'économie  
d'Énergie**

**Aménagement  
extérieur**



**Présent au salon Maisons et Création**  
**au parc des expositions à Poitiers**  
**du 10 au 12 octobre**



**Buxerolles**  
**05 49 46 81 85**

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



# nexity

**C'EST LA RENTRÉE !**  
**DÉCOUVREZ NOTRE NOUVELLE OFFRE**  
**DE TERRAINS À BÂTIR DANS VOTRE RÉGION**  
VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR



**LIGUGÉ**  
Fief du Pilier 2



**LANCEMENT COMMERCIAL**  
à partir de **40 900 €**

**CHASSENEUIL-DU-POITOU**  
Le Clos des Philambins  
à partir de **69 900 €**

**MONTAMISÉ**  
Les Jardins du Prunier  
**DERNIÈRE OPPORTUNITÉ**  
à partir de **79 900 €**

**LIGUGÉ**  
Fief du Pilier  
**DERNIÈRE OPPORTUNITÉ**  
à partir de **34 900 €**

**NIORT**  
Les Jardins de Saint Liguire  
**LANCEMENT COMMERCIAL**  
à partir de **54 900 €**

**NIORT**  
Le Clos des Fontenelles

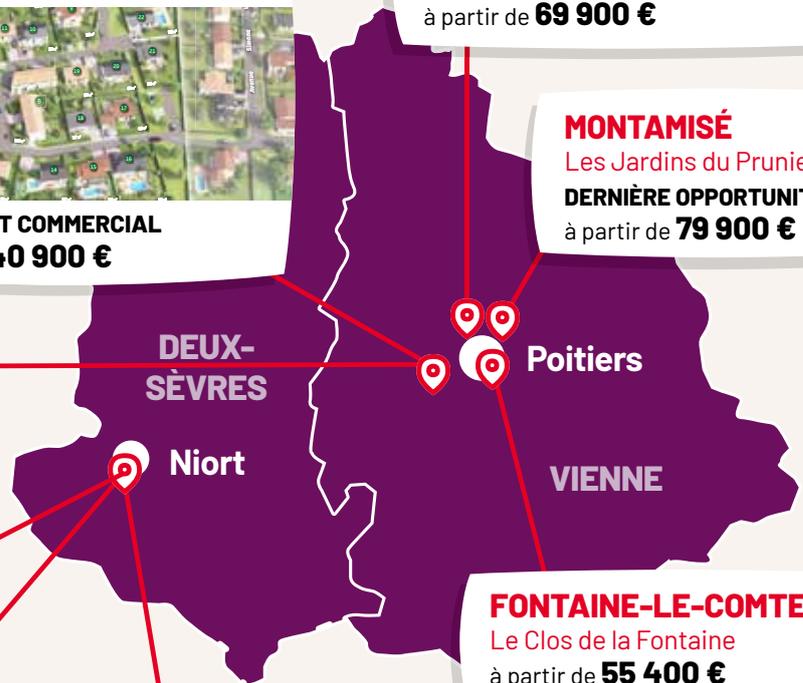


à partir de **40 900 €**

**NIORT**  
Le Petit Vigneau 2



à partir de **43 900 €**



**FONTAINE-LE-COMTE**  
Le Clos de la Fontaine  
à partir de **55 400 €**



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

**Prêt**  
**à Taux**  
**Zér0%**

pour l'achat d'un premier  
logement neuf sous  
conditions de ressources

RENSEIGNEMENTS ET VENTE

**nexity.fr**

**05 67 92 92 92**

Prix d'un appel local

# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales



## POITIERS EST

Proche des facultés et du CHU, maison comprenant au RDC : Entrée, ensemble séjour-salon avec cheminée, cuisine aménagée avec espace repas, jardin d'hiver, buanderie, wc, chambre, salle d'eau. A l'étage : Palier, 3 chambres, salle de bains, wc. Garage double avec espace de rangement. Terrasse avec stores bannes. Terrain clos d'une superficie de 580 m<sup>2</sup>.

Classe énergie : C Réf 4231

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



## POITIERS - CENTRE VILLE

Proche du Parc de Blossac, maison de ville comprenant au RDC : Entrée, salon, salle à manger avec cheminée, cuisine meublée. Au 1<sup>er</sup> étage : Palier, 4 chambres, wc, 2 salles de bains dont 1 avec wc. Au 2<sup>ème</sup> étage : Palier, dressing, 2 chambres avec cabinet de toilette, grenier aménageable. Cave-chaufferie. Buanderie. Garage. Belle cour-patio.

Classe énergie : E Réf 4217

**462 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 440 000 € hors honoraires)



## LHOMMAIZE

Dans le bourg, charmante maison ancienne à restaurer comprenant au RDC : Entrée-dégagement, séjour-salon (45 m<sup>2</sup> environ), cuisine, 2 chambres, bureau, salle d'eau, wc. A l'étage : Bureau mansardé, greniers. Cave. Deux garages. Remises. Joli terrain arboré d'une surface de 991 m<sup>2</sup>. TRAVAUX A PREVOIR.

Classe énergie : F Réf 4230

**115 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 110 000 € hors honoraires)

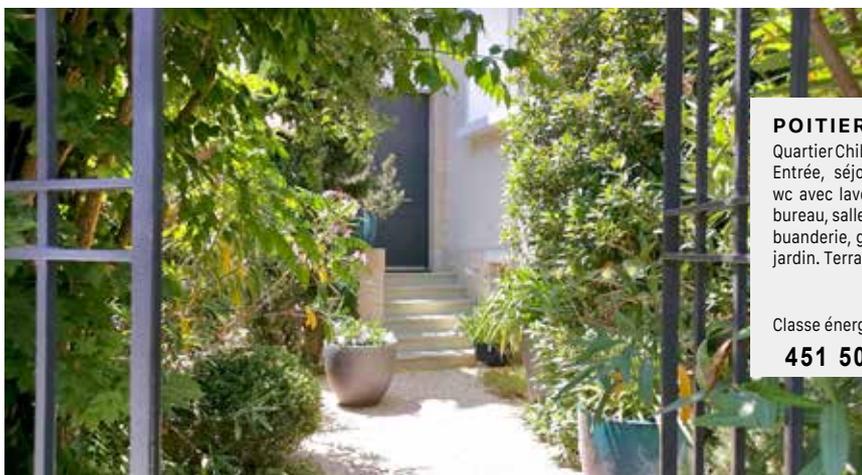


## VOUNEUIL SOUS BIARD

Maison de plain-pied comprenant : Séjour-salon-cuisine aménagée avec cheminée insert, petit bureau, dégagement avec placard, 3 chambres, salle de bains, wc, buanderie, garage. Terrasse couverte par un préau. Joli terrain clos et arboré d'une superficie de 1 001 m<sup>2</sup>.

Classe énergie : D Réf 4216

**252 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 240 000 € hors honoraires)



## POITIERS - CHILVERT

Quartier Chilvert, jolie maison restaurée des années 1950 comprenant au RDC surélevé : Entrée, séjour-salon avec cheminée insert, cuisine aménagée, cellier, chambre, wc avec lave-mains, terrasse. A l'étage : Palier avec placard, 3 grandes chambres, bureau, salle d'eau avec wc. Au rez-de-jardin : Garage avec espace atelier, chaufferie-buanderie, grand cellier. Chauffage central au gaz de ville (chaudière 2024). Abri de jardin. Terrain clos et arboré d'une superficie de 455 m<sup>2</sup>.

Classe énergie : D Réf 4247

**451 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 430 000 € hors honoraires)

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

