

L'IMMOBILIER - Poitou

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

DANS NOS VILLES.FR



Location :
*Où en sont les loyers
dans la Vienne ?*

Immobilier neuf :
*Vers le bout
du tunnel ?*

MaPrimeRénov' :
*Les nouveautés
de la rentrée*

OCTOBRE 2025 - N°384

Magazine gratuit d'annonces et actualités immobilières



NR
communication
Solutions médias - Pub - Events

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



On comprend
pourquoi !

**BIEN
CHEZ
SOI**



05 49 88 18 61



05 49 41 19 96

■ 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**



99 000 € Réf TMAI154229

CHATELLERAULT

Maison T4 à Châtellerault, Spécial investissement ! Louée 615 € hors charges. située dans un quartier calme, proche du centre ville. Bien en copropriété charges 1 600€/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



RARE

495 000 € Réf TAPP952517

POITIERS

Quartier Blossac - Poitiers - Superbe appartement Type 4 de 128 m² avec terrasse Bien en copropriété 7 lots, la quote-part budget prévisionnel (dép courantes) est de 1 600€/an. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>



COUP DE COEUR

125 000 € Réf TAPP948762AAA

POITIERS

À vendre : Proximité Parc de Blossac et Ilot Tison - Appartement Type 2 de 42 m² avec place de parking, il comprend une chambre, cuisine ouverte sur séjour, salle de bains, WC. Bien en copropriété de 69 lots, 544 € charges annuelles. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



INVESTISSEMENT

82 500 € Réf TAPP513587

POITIERS

A VENDRE- Poitiers - Saint Eloi - APPARTEMENT 2 PIECES AVEC BALCON - 44,33 m² avec une chambre. Bien en copropriété 63 lots, quote-part budget prévisionnelle 708,43€/an. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>



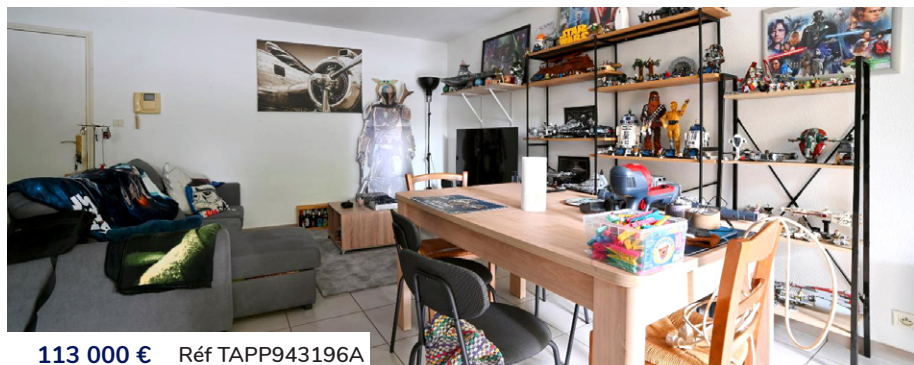
183 000 € Réf TMAI151244

MIGNALOUX-BEAUVOIR

VENTE MAISON T4 - PROCHE CHU - FACULTE DE MEDECINE . Comprenant 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

VENTE d'un appartement spacieux, idéal pour un cadre de vie agréable - Poitiers - Saint Eloi. bien en copropriété de 87 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 397,04 euros/an. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>



113 000 € Réf TAPP943196A

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



POITIERS

À vendre : Appartement T1 lumineux (28 m²) à Poitiers. Bien soumis en copropriété de 48 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 758,00 euros/an. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>

NOUVEAUTÉ

74 800 € Réf TAPP952557



NOUVEAUTÉ

178 000 € Réf TMAI154607

POITIERS

VENTE d'une maison T4 en très bon état à Poitiers - Saint Eloi - Bien en copropriété de 44 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 274,54 euros/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



POITIERS

VENTE d'un studio (19 m²) situé à Poitiers, avec parking. Bien en copropriété de 66 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 680,00 euros/an. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>

55 000 € Réf TAPP953356

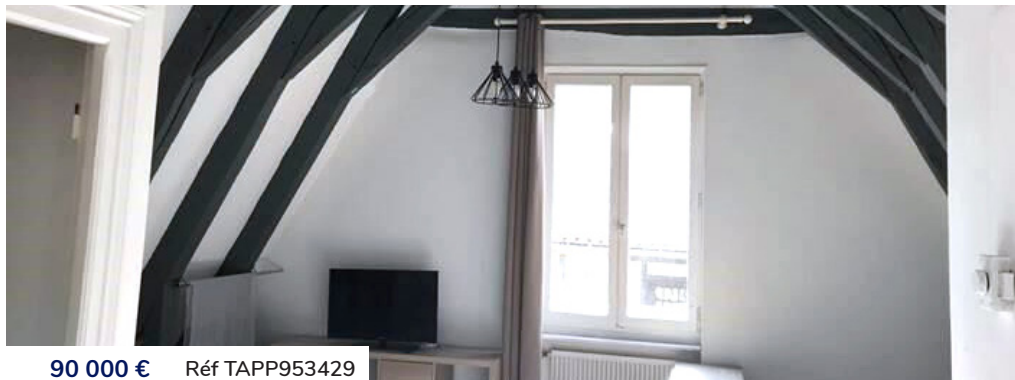


Citya CIP ADP Notre sélection de biens à vendre : cip-adp.contact@citya.com

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

POITIERS PLATEAU

PRODUIT IDEAL INVESTISSEUR. À vendre en centre-ville logement loué et meublé dans un superbe immeuble, un appartement de T1 de 26 m² offrant une pièce de vie avec cuisine aménagée équipée, salle d'eau/wc. Vendu loué à 505€ + 30€. Le bien est soumis au statut de la copropriété, nombre de lot : 4. Charges de copropriété : 900€/an. Classe énergie E



90 000 € Réf TAPP953429



78 000 € Réf TAPP952436

POITIERS

A vendre à Poitiers, appartement de 64 m², 2 chambres, avec parking et cave. Au 3^{ème} étage avec ascenseur, état à rafraîchir. Vue dégagée. Charges de copropriété : 3148€/an. 58 lots. Classe énergie E



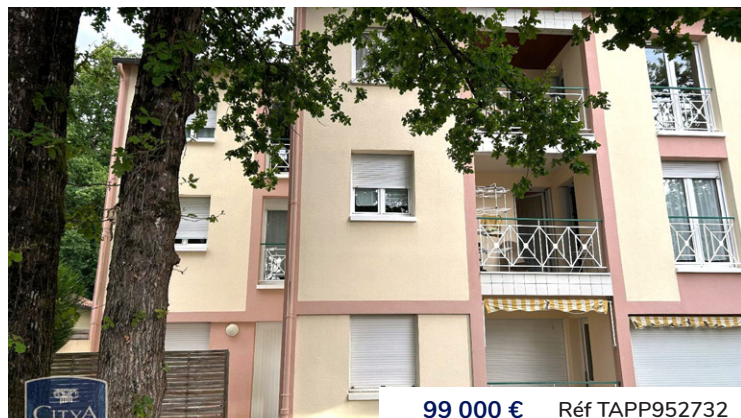
82 000 € Réf TAPP947319

POITIERS

T1 de 27.36 m² 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** |  |  |  | 

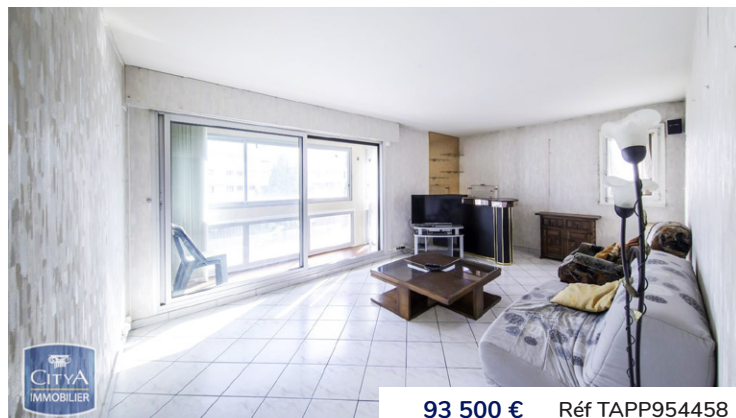
Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



MIGNALOUX-BEAUVOIR

T2, 48 m² 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€/an. Classe énergie D

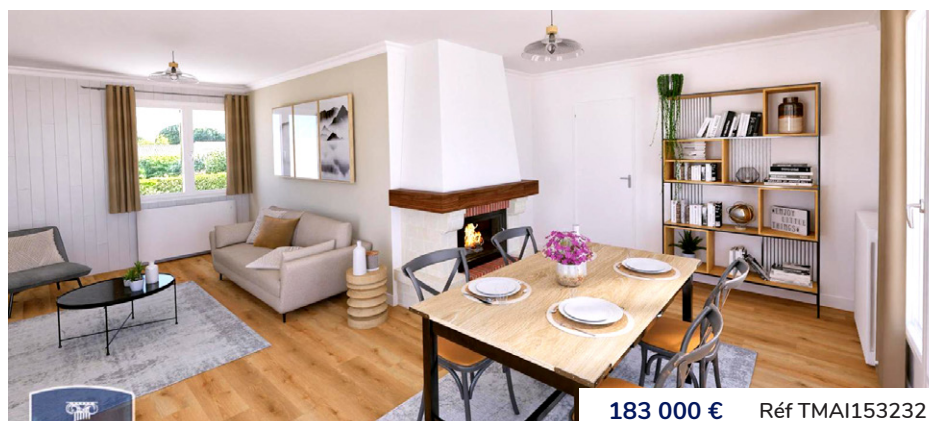
99 000 € Réf TAPP952732



POITIERS

A VENDRE à Poitiers, T4 de 83 m², rez-de-chaussée, parking, vue sur rue, bien agencé, terrasse, dans une copropriété sécurisée avec gardien. Exclusivité. Charges de copropriété : 2 775.14/an. 297 lots. Classe énergie : D

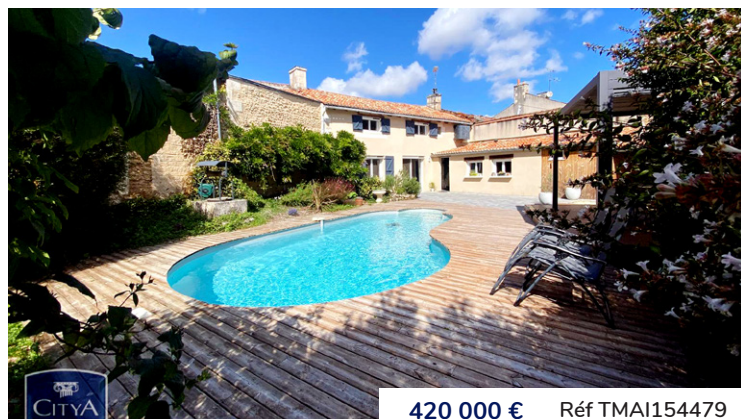
93 500 € Réf TAPP954458



NOUAILLÉ-MAUPERTUIS

À vendre à Nouaillé-Maupertuis, maison de 136 m², à 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 m². Proche commodités. Etage climatisé. Classe énergie C

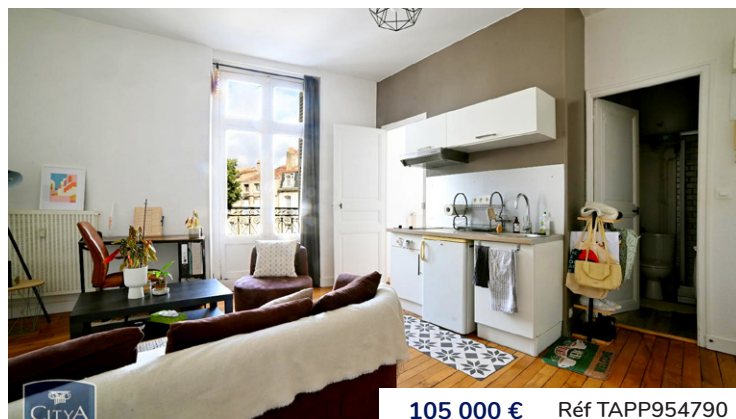
183 000 € Réf TMAI153232



QUINÇAY

A vendre à Quinçay, maison avec piscine, 4 chambres, cave. Toiture et électricité récentes. Climatisation. État impeccable. Dépendance aménageable. Quartier calme. Classe énergie E

420 000 € Réf TMAI154479



POITIERS

Appartement bourgeois T2 de 30 m², vendu loué et meublé. Pièce de vie avec coin cuisine, rangement, une chambre, salle d'eau avec wc. Chauffage collectif, balcon. Charges de copropriété : 818€/an. 11 lots. Classe énergie D

105 000 € Réf TAPP954790

NEUVILLE-DE-POITOU

À vendre à Neuville-de-Poitou, maison de 245 m², 5 chambres, 1 salle de bain, 2 salle d'eau, parking, jardin, piscine, état rénové. Quartier calme et recherché. Classe énergie D



450 000 € Réf TMAI154227

SOM MAI RE

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



Eh oui, l'immobilier, c'est d'abord un rêve. Pour des millions de Français, devenir propriétaire de son logement, en particulier de sa maison, c'est le projet de toute une vie. Et cela se vérifie pour à peu près tout le monde, y compris les stars et les grands de ce monde. Dès qu'ils en ont les moyens, les « people » se mettent à la recherche de leur havre de paix, de leur nid bien caché. Des biens qui alimentent nos rêves à tous...

Récemment, par exemple, la maison de Sean Connery, sur les hauteurs de Nice a été mise en vente. 1 000 m², une vue à 360° sur la baie des anges et la côte d'azur, une piscine à

débordement comme suspendue dans le ciel... Tout cela pour la modique somme de 23,5 millions d'euros. Si vous préférez les ambiances plus urbaines, l'ancien hôtel particulier de Bernard Tapie, à Neuilly-sur-Seine a été mis aux enchères fin juin. Estimé à plus de 18 millions, il est finalement parti pour 10 millions « seulement ». Le prix pour cette demeure de presque 600 m², avec quelques travaux à prévoir. Sinon, l'ancienne maison de Michel Sardou, à quelques centaines de mètres de là, est également en vente pour un peu moins de 19 millions.

La maison de Karl Lagerfeld, à

Louveciennes, elle, a été adjugée sous la barre des 5 millions d'euros. Avec son parc de deux hectares, sa piscine et son court de tennis refait à neuf c'est, paraît-il, un vrai havre de paix.

L'occasion de se redire, surtout, que l'on soit riche ou pas, le luxe, le vrai, c'est de s'offrir la maison qui nous ressemble !

08 **MAPRIMERÉNOV',**
Les nouveautés de la rentrée

16 **ACTU DU MOIS**
Location, Où en sont les loyers
dans la Vienne ?

18 **IMMOBILIER NEUF,**
Vers le bout du tunnel ?

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°384 du 01 Octobre
au 03 Novembre 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.

Rêvons un peu

É DI TO



ITEUIL

325 500 €

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

Iteuil, Rénovation de qualité pour cette maison et son gîte meublé comprenant une pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée avec sa cuisinière à bois, salle à manger, buanderie, wc, chambre. A l'étage, salon, sde, wc, 2 chambres. T2 en duplex meublé avec sa terrasse couverte comprenant pièce de vie avec cuisine ouverte et à l'étage, chambre, sde et wc. A l'extérieur, 2 dépendances. Extérieurs paysagés d'environ 800 m².

Classe énergie : B

Réf 721



ROCHES PREMARIE ANDILLE

379 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3.84% TTC (Prix 365 000 € 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

579 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.89% TTC (Prix 552 000 € hors honoraires)

POITIERS Plateau, Maison de caractère avec cour aménagée et garage. Idéalement située, Maison de caractère comprenant : entrée, bureau, chambre avec salle de bains, wc, cuisine d'été donnant sur une cour sans vis-à vis, garage. Au 1^{er} étage, cuisine aménagée, salon, salle à manger, cellier. Au 2^{ème} étage, 3 chambres avec leurs salles des bains, wc, dressing. Au 3^e étage, 4 chambres, salle d'eau, wc. www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : D

Réf 696



POITIERS

229 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.29% TTC (Prix 210 000 € hors honoraires)

Au pied du plateau de Poitiers, Situé au dernier étage d'une petite résidence de 6 lots, du caractère pour ce T3 en duplex d'environ 69 m² (79 m² au sol) comprenant : entrée, vaste pièce de vie lumineuse, avec cuisine ouverte, équipée. A l'étage, deux chambres climatisées, confort optimal en toute saison, sdb avec douche, WC. Parking sécurisé dans la cour de l'immeuble et une cave.

Classe énergie : NC

Réf 2025720



POITIERS

295 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.36% TTC (Prix 280 000 € hors honoraires)

POITIERS Mérigotte, proche centre-ville, Maison d'environ 101 m² 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



BUXEROLLES

183 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.97% TTC (Prix 175 000 € hors honoraires)

BUXEROLLES, La Dinière. Maison idéalement située, au calme comprenant : entrée, salon, salle à manger, cuisine, salle d'eau, 2 chambres, 2 bureaux et 2 vérandas, donnant sur le jardin à l'arrière. Terrain clos et arboré de 855 m² env.

Classe énergie : F

Réf 711



EN OCTOBRE

ESTIMONS
VOTRE BIEN !

Agence **PIERRE**
CHATELLERAULT
05 49 21 22 45

Agence du **PALAIS**
POITIERS
05 49 55 33 11

BUY & SELL
POITIERS SUD
05 86 28 02 10

Agence **ARGUS**
CIVRAY
VALENCE EN POITOU
05 49 87 56 86

Combien vaut votre bien ?

C'est le moment d'essayer
la **Multi-Expertise ERA**



Un dossier détaillé présentant
les atouts de votre bien ainsi
qu'une estimation fiable et
réaliste de sa valeur

JOURNÉES NATIONALES DE

L'ESTIMATION

7 • 8 • 9 OCTOBRE 2025

www.bien-estimer.fr



VENDU

Réf.
JM-1171

JAUNAY MARIGNY

Belle maison dans le bourg de Jaunay-Clan 115 m²



VENDU

Réf.
GHP-3414

POITIERS

Charmante maison Type 2 de 54 m²



VENDU

Réf.
JM-1197

JAUNAY MARIGNY

Maison plain-pied moderne 92 m²



VENDU

Réf.
GHP-3393

POITIERS

Jolie maison sur sous-sol 63 m²



VENDU

Réf.
JM-1206

DISSAY

Un caractère unique et une situation exceptionnelle, maison 127 m²



VENDU

Réf.
GHP-3381

POITIERS

Maison 120 m² nichée dans un quartier agréable



VENDU

Réf.
JM-1182

BONNEUIL MATOURS

Splendide demeure bourgeoise de 212 m²



VENDU

Réf.
GHP-3422

POITIERS

Charmante maison 120 m² avec jardin clos

COUP DE FREIN SUR LES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

On s'y attendait, c'est fait. La réouverture de la plateforme MaPrimeRénov', le 30 septembre, s'accompagne de conditions nettement plus restrictives. Au 1^{er} janvier 2026, la rénovation par geste sera aussi revue.



Juin 2025 : fermeture du robinet

Le 23 juin, le gouvernement annonçait la fermeture brutale du robinet de MaPrimeRénov'. Cela pour deux raisons principales. La première, c'est l'explosion des demandes qui ont triplé en 2025 par rapport à l'année précédente. Le budget pour l'année, qui s'élève à 3,6 milliards d'euros, était en passe d'être dépassé en neuf mois seulement. La seconde, c'est la multiplication des dossiers frauduleux. En 2024, les services de l'Anah en avaient dénombré 44 000, pour un total de 230 000 millions d'aides demandées. Au moment de la fermeture de la plateforme, 16 000 dossiers suspects étaient encore à l'étude. L'objectif de cette pause était donc à la fois de revoir les conditions de financement, pour préserver le budget global et de faire la chasse aux profiteurs malhonnêtes.

Précisons que le gouvernement avait été obligé de faire machine arrière pour les rénovations par geste simple (une ou deux actions de rénovation en même temps), afin de préserver les artisans du bâtiment.

Des décrets, sur le fil !

Les décrets concernant les nouvelles modalités applicables à MaPrimeRénov' sont parmi les dernières signatures de François Bayrou en tant que Premier ministre. Ils sont parus au journal officiel le 9 septembre, au lendemain de la chute du gouvernement. Ces textes, que tout le monde attendait avec impatience, comportent quelques bonnes nouvelles et pas mal de restrictions. Les plus optimistes se rassurent en constatant que le dispositif MaPrimeRénov' est maintenu pour l'année 2026. C'était loin d'être acquis, au vu des économies à réaliser sur le budget national. Mais personne ne peut ignorer que les aides à la rénovation en France vont subir un large coup de rabot. Les rénovations accompagnées, celles qui comprennent au moins trois actions différentes et qui sont soumises à l'intervention d'un accompagnateur Rénov' seront moins aidées et les aides seront beaucoup plus ciblées. Et, d'autre part, deux actions très fréquentes en rénovation, l'isolation des murs et l'installation d'une chaudière biomasse, ne seront plus éligibles dans le cadre d'une rénovation par geste.





VENTE | LOCATION | GESTION

Exclusivité



440 000 €

Classe énergie : D

Réf 5189

POITIERS PLATEAU

Plateau, au calme, à 1 minute à pied du secteur piétonnier, magnifique appartement de 120 m² entièrement rénové. Salon de 46 m² lumineux sur parquet, 2 chambres, salle d'eau, 2 wc. Jardin et 1 parking (Travaux récents: Electricité, fenêtres, cuisine, peintures murs et plafonds, vitrification des parquets) Chauffage collectif.

Honoraires inclus charge acquéreur

4.76% TTC

(Prix 420 000 € hors honoraires)



399 000 €

Classe énergie : D

Réf 5190

QUINCAY

Sur un terrain de 1540 m², charmante maison ancienne rénovée avec entrée, séjour de 55 m², chambre + salle d'eau, wc. A l'étage, 3 chambres, dressing, salle de bains, wc. Jardin + terrasse + piscine chauffée. Grange de 100 m² + dépendance de 27 m². Clim réversible à l'étage, cheminée et poêle dans le séjour, huisseries récentes.

Honoraires inclus charge acquéreur

3.70% TTC

(Prix 385 000 € hors honoraires)

Coup de coeur



435 000 €

Classe énergie : C

Réf 5167

POITIERS BREUIL MINGOT

Maison du 16ème s. entièrement rénovée de 270 m² hab sur terrain de 1769 m². (couverture neuve + isolation, fenêtres, électricité, plomberie, chauffage, sols, peintures). Rdc avec salon de 40 m², cuisine de 36 m², pièce de 27 m², WC, buanderie; à l'étage 5 grandes chambres, dressings, salle d'eau, salle de bains, WC, 2 garages de 64 m².

Honoraires inclus charge acquéreur

3.57% TTC

(Prix 420 000 € hors honoraires)



378 000 €

Classe énergie : C

Réf 5187

POITIERS PLATEAU

Résidence de l'îlot des Cordeliers, 2ème étage avec ascenseur, joli 3 pièces de 90 m² env. avec entrée + placards, un séjour donnant sur terrasse couverte, une grande cuisine aménagée séparée, salle d'eau, wc et 2 chambres au calme donnant sur une seconde terrasse privative. L'appartement dispose et d'un emplacement de parking dans la résidence.

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 360 000 € hors honoraires)

Exclusivité



577 500 €

Classe énergie : E

Réf 5181

POITIERS

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

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 550 000 € 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

Coup de rabot sur les rénovations d'ampleur

La rénovation d'ampleur continuera à être éligible aux aides de l'État mais force est de constater que les subventions seront à la fois plus ciblées et plus modestes. Il reste plus de 60 000 demandes d'aide en cours d'examen auprès de l'Anah et 35 000 subventions ont déjà été accordées depuis le début de l'année.



Le budget de 3,6 milliards pour 2025 est déjà quasiment dépensé et l'objectif des 100 000 rénovations annuelles atteint. Le nombre des nouvelles demandes d'aide sera donc limité à 13 000 d'ici à la fin de l'année et elles seront, pour la plupart, affectées au budget 2026. Restriction de taille : dans un premier temps, seuls les ménages ayant des revenus « très modeste » pourront effectuer une demande. Pour rappel, en 2025, pour entrer dans cette catégorie, un foyer comprenant quatre personnes et vivant en dehors de la région parisienne, ne devait pas dépasser 35 285 € de revenus annuels. Si, dans le futur, les ménages aux revenus intermédiaires peuvent de nouveau avoir accès à l'aide, elle ne pourra plus couvrir que 45 % des travaux et seulement 10 % pour les revenus supérieurs.

Moins de logements éligibles, moins d'aide par logement

Le type de logement éligible, lui aussi, se restreint après les décrets du 9 septembre. Depuis la réouverture de la plateforme MaPrimeRénov', le 30 septembre, seuls les logements classés E, F ou G peuvent ouvrir droit à une subvention. Pour les autres, les propriétaires devront assumer seuls le coût de leurs travaux de rénovation et ce, quels que soient leurs revenus. La première conséquence est de supprimer de fait le bonus de 10 % qui était ajouté en cas de sortie de l'état de passoire énergétique.

Mais ce n'est pas tout. Les plafonds de montant des travaux sur lesquels sont calculées les subventions sont très nettement abaissés. Le pourcentage d'aide (lié au niveau de revenu), était auparavant appliqué sur une enveloppe maximale de 70 000 € de travaux. Ce ne

sera plus que 40 000 € pour les travaux permettant de gagner trois classes et seulement 30 000 € pour ceux qui n'en feront gagner que deux.

L'autre volet de mesures qui s'appliquent depuis la réouverture de la plateforme concerne la lutte contre la fraude. Après étude, sur les 16 000 dossiers suspects au moment de l'interruption du service, 5 000 ont finalement été classés comme frauduleux et rejetés. Une commission de sanction unique a été mise en place au sein de l'Anah et, surtout, c'est désormais au niveau local que seront attribués les agréments Mon Accompagnateur Rénov' et non plus au niveau national. Ces derniers devront être en mesure de justifier qu'ils sont réellement en capacité d'intervenir sur le territoire.





MERCURE

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



MIGNALOUX-BEAUVOIR

735 000 €

A proximité immédiate du CHU et du centre-ville de Poitiers. Maison contemporaine de 340 m² environ littéralement tournée sur l'extérieur. 5 chambres dont une suite et un espace 'ami', salle de sports, salle de projection, sauna, spa, piscine chauffée. Garage-atelier 60 m², le tout sur un terrain de 2236 m².

Classe énergie : B
Réf 10207PO

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



POITIERS PLATEAU

461 000 €

En plein cœur du plateau de Poitiers, exceptionnel 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. Chaudière en cours de remplacement.

Classe énergie : E
Réf 2927PO

Honoraires charge vendeur



VOUNEUIL-SOUS-BIARD

483 000 €

Construite au cœur d'un quartier paisible et verdoyant, cette maison contemporaine de plain-pied de 160 m² 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 Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
Réf 10150PO (Prix 460 000 € hors honoraires)



GENÇAY

325 000 €

Au cœur d'un village dynamique, Maison de Maître XIX^e de 246 m² hab. sur 3 niveaux avec jardin clos de murs et dépendances. Entrée, bureau, sde, WC, cuisine aménagée et équipée, petite salle à manger, grand salon / salle à manger. A l'étage : grand palier, chambre avec sdb, 3 autres chambres, sdb, salle de billard. Grenier aménageable. Cave.

Classe énergie : D Honoraires inclus charge acquéreur 4.84% TTC
Réf 10170PO (Prix 310 000 € hors honoraires)



POITIERS PLATEAU

51 900 €

Bel emplacement pour cet appartement de 17 m² à rénover situé au 1^{er} étage sur cour. Il se compose d'une pièce de vie, une kitchenette, une salle d'eau, un wc. Chauffage et eau chaude individuels électriques.

Classe énergie : E Honoraires charge vendeur
Réf 10209PO

18 rue Carnot - POITIERS
05 49 60 27 00

GROUPE MERCURE.FR



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



L'isolation des murs exclue des aides

Les aides aux rénovations par geste, c'est-à-dire n'impliquant qu'une ou deux actions de rénovation vont, elles aussi, se voir très nettement diminuées. A partir du 1er janvier 2026, en effet, il ne sera plus possible de financer l'isolation de vos murs avec l'aide de MaPrimeRénov'. Ce type de travaux, selon Effy, une société spécialisée dans les travaux de rénovation énergétique, représente plus d'une demande sur dix. Il en va de même pour l'installation d'une chaudière biomasse à bois ou à granulés, qui sort du champ de MaPrimeRénov'.

Le gouvernement de François Bayrou ne faisait pas mystère de l'objectif de ces coupes. Il s'agit bien, comme l'indique le texte de présentation de « permettre une maîtrise de la dépense publique ». En clair, de faire des économies.

Notons que ces travaux pourront toujours être subventionnés, mais seulement dans le cadre d'un projet accompagné.

On pourra se consoler en se disant que l'isolation des combles et des sols, ainsi que le chauffage biomasse au poêle restent éligibles à la MaPrimeRénov'.

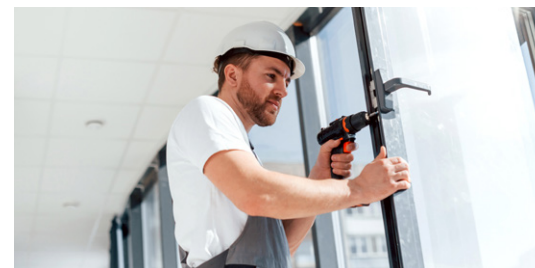


Un budget maintenu, mais...

Il faut le signaler, ce puissant coup de frein aux aides à la rénovation énergétique n'entraîne pas de diminution du budget global de MaPrimeRénov'. Lors de la présentation de ce plan, au cours de l'été, le gouvernement Bayrou proposait de reconduire l'enveloppe MaPrimeRénov' de 2025 à l'identique pour 2026, à hauteur de 3,6 milliards d'euros. Cette relative bonne nouvelle doit cependant passer le cap de la discussion budgétaire, qui a été totalement remise à plat avec la chute du gouvernement Bayrou. Mais diminuer cette dotation obligerait sans doute à se montrer encore plus restrictif sur les conditions d'accès à ces aides et sur leur montant.



Quelques simplifications



Deux mesures de simplification viennent compléter les évolutions actées par les décrets du 9 septembre. Elles concernent toutes les deux les rénovations par geste. A partir du 1er janvier 2026, il ne sera plus nécessaire de réaliser un DPE pour pouvoir déposer une demande d'aide dans le cadre d'une rénovation simple. Vous n'aurez donc plus l'obligation de présenter le fameux diagnostic pour obtenir une subvention sur la pose de vos fenêtres à double vitrage.

Autre aménagement, il sera désormais possible de faire subventionner une action concernant l'isolation sans engager dans le même temps des travaux sur son système de chauffage. Auparavant, les deux domaines devaient être associés pour ouvrir droit à une aide.

Ces deux mesures sont évidemment les bienvenues, mais elles ne pèsent pas bien lourd, au regard des restrictions d'ores et déjà actées par les décrets du 9 septembre. L'aide à la rénovation énergétique vient bel et bien de connaître un violent coup de frein.

immOienne

Agence de Ligugé

FONTAINE LE COMTE, A proximité immédiate du centre bourg et toutes ces commodités qu'est implantée cette confortable maison familiale aux volumes généreux vous offrant ; lumineux salon / séjour type cathédrale de 40 m², cuisine d'appoint aménagée et équipée, chambre parentale avec dressing / bureau, dégagement, deux autres chambres, salle d'eau, WC et cellier / buanderie. A l'étage : une grande chambre avec terrasse et salle d'eau. Chauffage et une pièce en sous sol. Préau pour deux voitures et dépendances non attenantes. Ensemble en bon état sur agréable jardin paysagée de 983 m².



Réf L1237
Classe énergie : D

LA SPACIEUSE

285 000 €

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

“
La qualité de service
reste notre priorité !
”

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

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 40m². Dépendances extérieures et préau. Ensemble sur 100 m² de terrain clos.



159 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC (Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf L1250
Classe énergie : D

Agence de Ligugé
05.49.46.94.12



Alexandre Sire, Emilie Sainson
et Aurélie Taunay



Exclusivité



L'AUBAINE

Réf L1267
Classe énergie : E

Honoraires inclus charge acquéreur
6.11% TTC (Prix 180 000 € hors honoraires)

191 000 €

SAINT BENOIT C'est dans une rue tranquille, secteur Chantejeau, que cette maison vous séduira par son charme des années 1950 et ses multiples possibilités d'aménagements. Au rez-de-jardin partie habitable de 44 m² ; cuisine, séjour, une chambre, un bureau et salle d'eau avec WC, avec entrée indépendante ou la possibilité de faire partie intégrante de l'habitation du niveau principal. L'étage offre : entrée, cuisine, salon/séjour, dégagement, deux chambres, un bureau, salle d'eau et WC. Magnifique terrain clos et planté de 680m² avec dépendance non attenante de 67 m² permettant encore de nouvelles perspectives.

f @ in G+
liguge@agencesimmovienne.fr

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

COUP DE COEUR



Réf 1013

POITIERS

367 500 €

Dans un magnifique immeuble nous vous présentons ce très bel appartement plein de charme de 129 m² 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
(Prix 350 000 € hors honoraires)

5% TTC

Classe énergie : F



Réf 1021

POITIERS

283 500 €

Quartier Cathédrale Saint Pierre, dans un magnifique immeuble ancien en pierre et toit ardoisé, nous vous présentons cet appartement plein de charme de 81 m² en très bon état avec une belle hauteur sous plafond. Il est vendu avec un emplacement de parking extérieur. La résidence clôturée et sécurisée comprend 3 bâtiments et compte un total de 226 lots dont 91 lots d'habitations.

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

5% TTC

Classe énergie : D



Réf 1019

CHÂTEAU-LARCHER

147 000 €

Située à deux pas de toutes commodités, dans un quartier calme à 5 minutes de la N10 pour rejoindre rapidement Poitiers, cette maison de 89 m² offre un cadre pratique et agréable pour une vie de famille. Elle se compose d'une cuisine donnant accès à un sous-sol, d'un salon/séjour s'ouvrant sur une véranda, idéal pour profiter de la vue sur le jardin en toute saison.

Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 140 000 € hors honoraires)

5% TTC

Classe énergie : E



Réf 1005

POITIERS

236 000 €

Joli havre de paix de 208 m² habitable avec un magnifique jardin clos et arboré de 1549 m² 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
(Prix 225 000 € hors honoraires)

5% TTC

Classe énergie : E

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

05 49 30 33 13

www.rodriguesimmobilier.com



ESTIMATION
GRATUITE

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



Réf 973

VOULON

252 000 €

Niché dans un joli parc paysagé de 1700 m² clos et arboré, venez découvrir ce magnifique havre de paix de 135 m² habitable, un cellier de 19 m², deux vérandas de 24,86 m² et un garage de 21,71 m² qui vous offrent 203 m² de surface carrelée.

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

5% TTC

Classe énergie : D

RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant



Depuis 10 ans, notre agence indépendante et de proximité vous accompagne dans vos projets immobiliers (achat, vente, gestion de vos biens et de vos résidences).

Nous tissons des liens étroits avec nos clients, dans la durée, en toute transparence et vous garantissons un service efficace.

L'immobilier est un domaine sans cesse en mouvement. Aussi, nous assurons une veille permanente de tout ce qui touche à nos activités complexes.

Nous sommes à votre disposition pour répondre à vos demandes.

Toute l'équipe vous remercie pour votre confiance.

Veronique Rodrigues

Achat, vente, location, gestion, syndic de copropriété,

profitez de nos expertises dans tous les métiers de l'immobilier !

Choisir l'Agence Immobilière Rodrigues, c'est opter pour :

+ Une agence immobilière
de proximité :

familiale et indépendante,
spécialiste du marché
immobilier poitevin

+ Un savoir-faire,
des compétences :

une équipe expérimentée pour vous
accompagner au quotidien dans la
gestion de vos projets



AGENCE IMMOBILIÈRE
RODRIGUES
25 Rue Henri Pétionnet
86000 POITIERS

Horaires :
9h-12h | 14h-18h
du lundi au vendredi

Siège social : 25 rue Henri Pétionnet & 18 rue Bourbeau - 86000 Poitiers / S.A.R.L au capital de 80 000 euros / R.C.S Poitiers 803 868 272 - Siret : 803 868 272 00011 - Code NAF : 6831 Z - Carte professionnelle Syndic, Gestion & transaction n°CPI 8601 2018 000 027 686 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne - Garantie : C.E.G.C, 59 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - Transactions avec réception de fonds : compte n°00020756110 - CIC

Vous avez un projet ?

contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

contact@rodriguesimmobilier.com

www.rodriguesimmobilier.com





Actus du mois

ACTU SUR POITIERS

Le point sur les loyers à Poitiers

Des loyers toujours à la hausse

Selon l'observatoire Clameur et les données de la Fnaim, les loyers continuent de progresser à Poitiers. La hausse est même plus forte que dans des villes comme Tours ou Niort. Dans ces deux villes, les loyers ont augmenté respectivement de 3,4 % et de 3,2 % sur un an. A Poitiers, on est à +5,6 %. Mais, en valeur, les loyers restent plus modestes qu'à Tours, avec une moyenne de 12 €/m²/mois hors charges, contre 13 € dans la capitale tourangelle.

Tension sur les petites surfaces

Avec ses 23 000 étudiants, Poitiers connaît logiquement une réelle tension sur les plus petites surfaces à la location. Pour un studio, le prix au mètre carré mensuel grimpe jusqu'à 16 €. Les loyers des T1 ont ainsi progressé de 7,6 % en un an et de 21,4 % en cinq ans. Si la ville reste parmi les moins chères de France pour étudier (Source Enquête Unef), elle voit le coût mensuel de la vie étudiante progresser de 5,61 % à la rentrée 2025, en grande partie du fait de la hausse des loyers étudiants. Aujourd'hui, pour un studio, il

faut souvent compter entre 350 et 450 €. Les secteurs du CHU, et des facultés sont, naturellement, les plus demandés.

Des grandes surfaces très demandées

Pour un T2, le loyer moyen à Poitiers tombe à 11 €/m²/mois et à 9 €/m²/mois pour un T3. Les T2 ne connaissent qu'une augmentation limitée à 3,2 % sur un an mais les T3 et plus, en revanche, ont vu leurs loyers bondir de 7,3 % sur la même période. Sur cinq ans, les loyers des T2 ont progressé de 12,1 % et de 13,3 % pour les T3. Cette hausse est due à la pénurie qui commence à s'installer sur les logements de grande surface en location. Les maisons sont déjà quasiment introuvables mais les appartements deviennent également très rares. La faute à un marché de la transaction grippé qui incite nombre d'acquéreurs potentiels à rester locataires et, aussi, à un manque criant de constructions neuves. Le secteur est presque à l'arrêt depuis plusieurs mois.



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



- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

www.a-immobilier.fr



SIREN : 799107990



Réf 00589

Maison en très bon état, RDC : entrée, dégagement, séjour/salon cuisine équipée, 3 chambres, SDE, arrière -cuisine douche, bureau et chambre mansardée à l'étage. Grand garage avec mezzanine et auvent fermé en véranda. Cave. Adoucisseur d'eau. Chauffage au gaz. Jardin sur terrain plat clos et arboré d'une superficie de 117 m².

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

282 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.74% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 00611

A 200 m de Blossac, appartement de type II de 47,26 m² avec grande terrasse et parking privatif en sous-sol. Au 3^{ème} 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 00507

2 Maisons en pierre : Une maison de maître d'environ 130 m², bon état, stylée. RDC : entrée, séjour-salon avec cheminée, cuisine, sous-sol avec cellier, cave et chaufferie. 1^{er} étage, 2 chambres dont une avec dressing, SDE-wc, bureau. 2^{ème} étage, grande chambre mansardée et maison très cosy, Bon état, séjour-salon, cuisine, 2 chambres, SDE. Garage. Parcelle 1485 m². Chauffage gaz.

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

416 500€

Honoraires inclus charge acquéreur
2.84% TTC
(Prix 405 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C



Réf 00582

Maison 6 pièces en très bon état, sur 2 niveaux. RDC entrée, séjour salon, cuisine, 2 grandes chambres, SDB+douche. A l'étage, 2 chambres et une grande pièce de 21m², wc, dressing. Garage, lingerie et une cave enterrée. Grande terrasse avec auvent sur une partie. Terrain clos avec une dépendance. L'ensemble sur une parcelle de 900 m². Située à 13 mn de Poitiers. Chauffage PAC.

ROCHES-PRÉMARIE-ANDILLÉ

262 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 250 000 € 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 6 chambres et studio, en pierre, de 309 m², en bon état, comprenant au rdc : hall d'entrée, séjour-salon, lobby, 2 cuisines aménagées équipées, lingerie, auvent fermé et chauffé, terrasse. Au 1^{er} étage : palier, suite parentale avec douche/wc, 2 chambres avec sde/wc en suite, salle d'eau/wc. Au 2^{ème} : 3 chambres, sde/wc, salon. Appartement de 45 m² attenant, loué à l'année. Cour, cave voutée et pigeonnier. Grand terrain en espaliers aménageable. Garage de 48 m² + 2 parkings extérieurs.



Denis et Halvard CHEVALIER
22, avenue de la Libération

POITIERS

05 49 52 56 86

EST-CE, ENFIN, LE BOUT DU TUNNEL ?

Pour la première fois depuis longtemps, des signaux positifs apparaissent sur le marché de l'immobilier neuf. En premier lieu, la baisse des taux et le retour du PTZ. Les professionnels appellent aussi de leurs vœux la mise en place du statut du bailleur privé, qui était dans les cartons du gouvernement de François Bayrou.



Enfin, de la lumière !

Les permis de construire acceptés sont plus nombreux en 2025 qu'ils ne l'étaient en 2024. Selon les chiffres gouvernementaux, 99 000 constructions de logements ont été autorisées au deuxième trimestre 2025, contre 79 800 à la même période un an plus tôt. C'est +14,4 % pour les maisons hors lotissement et +31 % pour le collectif. Les mises en vente de logements neufs, elles aussi, progressent, +4,3 %.

Autre signal positif, le pourcentage des chantiers arrêtés pour défaut de ventes, continue à diminuer : 16 % des chantiers au deuxième trimestre 2025, contre 26 % un an plus tôt.

Mais, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) tempère. Bien sûr, il faut se réjouir de ces signaux, mais elle rappelle que le nombre de permis de construire délivrés reste très inférieur à ce qu'il était avant la crise du covid (environ 113 000 autorisations chaque trimestre entre 2015 et 2018). Et, plus grave, les ventes de logements neufs, elles, affichent une baisse de 16,6 % par rapport au dernier trimestre de 2024.

Zoom sur la situation régionale

On retrouve ces tendances sur les marchés de nos régions. Les mises en ventes ont tendance à repartir (+3 % sur les six premiers mois de l'année en région Centre) ou à se stabiliser. Les réservations nettes, c'est-à-dire les ventes de logements, continuent de baisser, comme sur l'ensemble du territoire. Mais la baisse concerne en particulier le secteur des investisseurs particuliers, qui se sont massivement retirés du marché depuis la fin du dispositif Pinel. Les ventes à des propriétaires occupants, elles, se redressent doucement (+7 % en région Centre et +25 % en Pays de la Loire).

Concernant les prix de vente, ils sont également dans une phase de stabilisation. Le prix de vente moyen est de 4 319 €/m² sur la Métropole de Tours et de 4 112 €/m² sur Angers Métropole, en retrait de 2 %.

Pour autant, le déséquilibre entre l'offre et la demande perdure. En région Centre, l'offre disponible correspond à 21,2 mois de commercialisation (contre 25,9 en 2024). La situation est comparable en Pays de la Loire.



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

05 49 41 86 86

10, place de l'Église - **ITEUIL**

05 16 08 35 98

SIRET : 4224302200015


Agence Notre Dame
IMMOBILIER
www.agencenotredame.com

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



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, Sde, Sdb, chambre parentale avec dressing, chambre, garage et carport. À l'étage, palier, Sde et 2 chambres. Ainsi qu'une dépendance de 2 pièces avec sauna, abri de jardin et superbe piscine.

Classe énergie : D Réf 02925



Poitiers

230 020 €

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

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

Classe énergie : D Réf 2955



Mignaloux-Beauvoir

270 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.88% TTC (Prix 255 000 € hors honoraires)

A proximité du centre bourg, venez découvrir cette jolie maison de 138 m². Cette maison comprend au rdc : entrée, salon-séjour, cuisine indépendante, bureau, chambre, salle d'eau, et dégagement. À l'étage, la partie nuit se compose de 3 chambres, dressing, salle de bains. La maison dispose d'un double garage, d'un cellier. Enfin, un joli jardin de 605 m² complète cette maison.

Classe énergie : E Réf 2937



Poitiers

587 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 2.98% TTC (Prix 570 000 € hors honoraires)

Dans un quartier résidentiel, une maison d'architecte de 216 m² offrant au rdc : un salon, un séjour avec cheminée, une grande cuisine, un bureau, une chambre, une buanderie. À l'étage, une suite parentale donnant sur la terrasse, dressing, une salle de bains, 2 chambres, une salle d'eau. Ainsi que piscine chauffée, un double garage, 3 places de stationnements et un atelier.

Classe énergie : C Réf 02795

Un espoir : le statut du bailleur privé

Si les ventes de logements neufs à des personnes qui désirent se loger progressent doucement, celles destinées à de l'investissement locatif privé se sont effondrées. La FPI prévient : « La faible hausse des ventes aux propriétaires occupants ne compense absolument pas la chute des ventes aux investisseurs particuliers. Il faudrait vendre 6,34 fois



plus à des investisseurs particuliers pour retrouver les niveaux habituels. » Il est donc indispensable de redonner de la confiance et de la visibilité aux investisseurs, notamment par le biais d'un statut du bailleur privé.

Les grandes lignes de ce statut avaient été tracées par le rapport parlementaire Daubresse-Cosson, dont les cinq mesures phares avaient toutes les chances d'intégrer la loi de finances pour 2026. La nouvelle tempête politique de septembre est venue perturber cet agenda, tant attendu des professionnels.

Dans leur rapport, les parlementaires rappellent que les bailleurs privés assurent le logement d'un Français sur quatre et de 58 % des locataires. Leur offrir un statut pérenne est donc capital dans la situation de crise du logement que l'on connaît actuellement.

Alléger la fiscalité sur les loyers perçus

Le statut du bailleur privé vise à instituer des mesures fiscales destinées à inciter les propriétaires à mettre leur bien en location de longue durée.

La principale de ces mesures, c'est d'autoriser un amortissement sur 20 ans de l'achat du bien. Concrètement, chaque année, le propriétaire pourrait déduire 5 % de la valeur d'achat de son bien des loyers qu'il touche. Et cela, à concurrence de 80 % de sa valeur totale. Encore plus concrètement, cela signifie qu'un bailleur qui a acheté son logement 100 000 € pourra déduire, chaque année, 5 000 € de ses loyers perçus, jusqu'à atteindre la somme totale de 80 000 € de déduction. A cela s'ajoutent les charges déductibles (intérêt d'emprunt, charges de copropriété...). Pendant vingt ans, donc, le bailleur n'aura quasiment pas

d'impôt à payer sur ses loyers. Les parlementaires préconisent, en plus, un bonus de rentabilité pour les logements proposés à des loyers abordables et la suppression des biens loués à titre de résidence principale de l'assiette de la fortune immobilière.

Attention cependant, le statut ne s'appliquerait que sur les logements achetés à partir de décembre 2025, sans rétroactivité. A noter que pour les logements anciens, le dispositif est moins avantageux, avec une déduction annuelle de 4 % du prix d'achat seulement et seulement si le bien a fait l'objet de travaux pour, au moins, 15 % de sa valeur. Il ne reste qu'à espérer que ce texte, qui fait l'unanimité chez les professionnels, pourra passer le cap de la tourmente gouvernementale.





CONCEPT CERAMIC

Présent depuis 10 ans, CONCEPT CERAMIC c'est votre professionnel du revêtement sols et murs à Poitiers !



Un projet de rénovation de sol, mur, salle de bains ou cuisine ? L'envie de redonner un coup de frais à votre extérieur avec une nouvelle terrasse ?

CONCEPT CERAMIC vous accompagne dans votre projet !

NOS SERVICES :

- ◆ Carrelages, faïences, mosaïques, sols souples, parquets et stratifiés
- ◆ Sols techniques conformes aux normes européennes et UPEC
- ◆ Terrasses collées ou sur plots
- ◆ 700m2 de showroom
- ◆ Prêt d'échantillons gratuits
- ◆ Mise en relation avec des artisans qualifiés près de chez vous
- ◆ Travail en direct avec des usines 100% européennes



27 Boulevard du Grand Cerf – 86000 POITIERS

Du mardi au samedi de 9h à 12h et de 14h à 18h



conceptceramicpoitiers@gmail.com



09 70 72 20 10



Suivez-nous !

Immobilier neuf,
**EST-CE, ENFIN,
LE BOUT DU TUNNEL ?**



Maisons neuves : vive le PTZ !

En 2025, le PTZ a été considérablement élargi, en particulier pour les logements neufs. Jusqu'au 31 décembre 2027, il est possible de demander un PTZ pour faire construire sa maison, n'importe où en France, alors que ce n'était pas le cas auparavant. Ce coup de pouce est également accessible pour les acquéreurs d'un appartement neuf. Pour en bénéficier, il ne faut pas avoir été propriétaire de son logement au cours des deux dernières années et ne pas dépasser un certain niveau

de revenus, qui dépend de la situation familiale du demandeur et de la zone géographique où se trouve le bien.

Quoi qu'il en soit, pour de très nombreux primo-accédants, le PTZ permet de faire considérablement baisser le coût global d'une opération immobilière et, donc, d'augmenter leur pouvoir d'achat. Cela peut venir compenser le différentiel de prix entre le neuf et l'ancien à l'achat. Un différentiel qu'il faut aussi nuancer avec l'impact des frais de mutation réduits dans le neuf et, surtout, les économies d'énergie rendues possibles par les performances énergétiques des logements neufs, inégalables dans l'ancien.



Un don qui fait du bien

Donner de l'argent à un enfant pour lui permettre d'acheter un logement neuf. C'est à cette volonté largement répandue que répond un nouvel abattement fiscal, en place jusqu'à la fin de l'année 2026. En plus des donations habituelles, il est désormais possible de donner, sans fiscalité, au maximum 100 000 € par donateur à un enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant, pour l'achat d'un appartement en VEFA (neuf, sur plan) ou pour la rénovation d'un logement ancien. En tout, chaque bénéficiaire peut toucher jusqu'à 300 000 €. Le logement acheté doit servir de résidence principale, soit à celui qui en fait l'acquisition soit à un locataire.



La pierre, valeur refuge



Une étude menée en début d'année 2025 par Catella Residential, avec l'institut YouGov, montre que l'appétence des Français pour l'investissement immobilier ne se dément pas. Ils sont, en effet, 67 % à considérer qu'il s'agit d'un investissement judicieux dans le contexte économique actuel. Un quart d'entre eux seraient même disposés à franchir le cap dans les mois à venir.

Dans un contexte de tension internationale et d'incertitude économique, la pierre joue, bien évidemment, son rôle de valeur refuge. Les Français, quel que soit leur âge sont, par ailleurs, bien conscients que la propriété immobilière est une garantie contre la précarité une fois l'âge de la retraite sonné. Le coût du crédit est le frein à l'accession le plus souvent identifié. Les Français sont 61 % à estimer que la baisse des taux d'intérêt est la mesure la plus efficace pour faciliter l'accès à la propriété. La généralisation récente du PTZ va donc clairement dans le bon sens.

MikIT

**POITIERS
OUEST**

Votre agence vous
accompagne dans
 votre projet

Demandez votre
étude financière
GRATUITE



VENEZ NOUS RENCONTRER !

**62 avenue du plateau
des Glières, Poitiers**

06 87 12 85 52



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 produit 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, sociable et économique.



Depuis
1990

Votre
maison
**fonctionnelle
et économe**



Votre constructeur local

www.mch.fr - 05 49 86 52 60



DÉCOUVREZ NOTRE NOUVELLE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR

VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR
DANS VOTRE RÉGION

LIGUÉ

Fief du Pilier 2



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

LIGUÉ

Fief du Pilier

DERNIÈRE OPPORTUNITÉ
À partir de **34 900 €**

NIORT

Le Clos des Fontenelles



À partir de **47 900 €**

NIORT

Le Petit Vigneau 2



Prêt à construire
À partir de **43 900 €**

CHASSENEUIL-DU-POITOU

Le Clos des Philambins

DERNIÈRE OPPORTUNITÉ
À partir de **69 900 €**

MONTAMISÉ

Les Jardins du Prunier

DERNIÈRE OPPORTUNITÉ
À partir de **79 900 €**

FONTAINE-LE-COMTE

Le Clos de la Fontaine

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS
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

Et si **DEVENIR PROPRIÉTAIRE** était possible,
même **AVEC UN PETIT BUDGET ?**

***Nova'Prom by Maisons & Concept 86
est là pour vous !***



**SPÉCIALISTE
DE LA MAISON
+ TERRAIN À
PRIX ACCESSIBLE,**

*Nova'Prom est la
nouvelle filiale
de confiance de
Maisons & Concept 86.*

- Accompagnement personnalisé.
- Solutions adaptées aux primo-accédants et investisseurs.



Pack Maison

+

**Terrain clé
en main**

Contactez-nous pour une étude gratuite de votre projet
maisons.concept86@gmail.com 06 76 82 88 20

Venez-nous rencontrer au salon de l'habitat de Poitiers du 10 au 12 octobre

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



POITIERS - SAINT CYPRIEN

Dans une copropriété située dans une impasse, T3 (47,58 m² Loi CARREZ). Pièce de vie, cuisine séparée, dégagement avec placard, une chambre, salle de bains avec wc, bureau. Terrasse sur l'avant. Possibilité de se stationner facilement sur le parking de la copropriété. Le bien est soumis au régime de la copropriété (bénévole). Charges de copropriété : 37 €

Classe énergie : D

Réf 4258

95 400 € Honoraires inclus charge acquéreur **6% TTC** (Prix 90 000 € hors honoraires)



POITIERS - MAGENTA

Appartement T3 (80,62 m² Loi CARREZ - 96,53 m² au sol), en duplex, desservi par un ascenseur. Entrée avec placard, séjour, cuisine équipée avec espace repas, wc. A l'étage : Dressing, 2 ch, sde/wc. Possibilité d'acquérir, en sus du prix, parking couverte. Le bien soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots : 29. Charges mensuelles : 116,41 €

Classe énergie : D

Réf 4183

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



POITIERS - BREUIL MINGOT

Proche CHU et universités, dans un bel environnement, maison (2014) comprenant : Entrée avec placard, ensemble séjour-salon-cuisine aménagée, cellier, débarras, 2 chambres avec placard, salle de bains, wc. A l'étage : Palier, chambre avec espace bureau et placard, salle d'eau, wc. Garage. Terrasse. Jardin clos et paysager.

Classe énergie : B

Réf 4257

395 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **3.95% TTC** (Prix 380 000 € hors honoraires)



VOUNEUIL SOUS BIARD

A deux pas du centre-bourg, de ses commerces et lieux de loisirs, maison d'habitation comprenant au rez-de-chaussée : Hall d'entrée, wc, ensemble salon - salle à manger, espace cuisine. Au premier étage : Palier, 3 chambres, salle de bains, wc. Garage attenant avec espace buanderie. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 288 m² environ.

Classe énergie : D

Réf 4227

183 750 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 175 000 € hors honoraires)



15 MINUTES OUEST POITIERS

Dans le centre bourg, 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

