

L'IMMOBILIER - Poitou

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

DANS NOS VILLES.FR



Secteur protégé
Comment réussir ses travaux ?

Parking, garages ...
Investir à petit prix.

Transaction,
le grand retour du voyage...

OFFRE *Vip*

SERVICES EXCLUSIFS

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



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



05 49 88 18 61

05 49 41 19 96



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

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



NOUVEAUTÉ

132 000 € Réf TAPP956307

POITIERS

À vendre : Appartement T3 de 69 m² dans le secteur privilégié de Gibauderie Poitiers, avec ascenseur et place de parking. Bien en copropriété de 100 lots, budget de 1 275,00 euros/an. Classes énergie E. www.georisques.gouv.fr



164 000 € Réf TAPP952696

POITIERS

À vendre : Appartement T3 de 74 m² situé à Poitiers - Dolmen. Loué. Le loyer mensuel est fixé à 770€ charges comprises. Bien en copropriété de 60 lots, budget est de 1 304,00 euros/an. Classe énergie C. www.georisques.gouv.fr



77 000 € Réf TAPP948717

POITIERS

À vendre : Appartement GRAND STUDIO SPACIEUX AVEC PARKING, idéal pour INVESTISSEUR. Le bien est soumis au statut de la copropriété, comporte 62 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 554,89 euros/an. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 833 et 1 127 euros. Classe énergie D. www.georisques.gouv.fr



NOUVEAUTÉ

132 000 € Réf TAPP926679

POITIERS

VENTE - Appartement T3 de 56m² en plein centre-ville de Poitiers et place de parking. Actuellement loué. Bien en copropriété de 35 lots, la quote-part budget est de 2 339,00 euros/an. Classe énergie E. www.georisques.gouv.fr



72 600 € Réf TAPP956813

POITIERS

À VENDRE Appartement T1 dans le quartier prisé du Dolmen. Place de parking. 27 lots. Montant estimé des dép. énergie entre 540 et 780 €/an (base 2023). Classe énergie D. www.georisques.gouv.fr

BUXEROLLES

À vendre : appartement T3 de 55 m² à Buxerolles avec balcon. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 108 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 1 360,00 euros/an. Classe énergie C. www.georisques.gouv.fr



142 000 € Réf TAPP955978

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

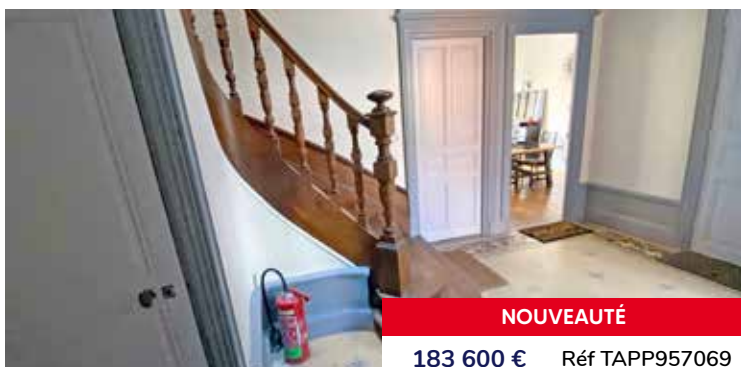


SAINT-BENOÎT

VENTE d'une maison Type 3 de 65 m² - LOUE - SAINT BENOÎT, en copropriété de 42 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 940,00 euros/an. Elle dispose d'un emplacement de parking. Elle est louée 655 € hors charges + 49 € de charges. Classe énergie D. www.georisques.gouv.fr

NOUVEAUTÉ

153 000 € Réf TMAI155021



NOUVEAUTÉ

183 600 € Réf TAPP957069

POITIERS PLATEAU

A vendre : Appartement T3 de 82 m². Il se compose d'un salon, cuisine américaine, salle de bain. Bien en copropriété de 6 lots, la quote-part budget est de 641,62 euros/an. Classe énergie E. www.georisques.gouv.fr



89 000 € Réf TAPP955769

POITIERS

VENTE d'un appartement T5 (90 m²), 3 chambres, salon, cuisine aménagée, d'une salle d'eau et pratique à Poitiers. Bien en copropriété de 124 lots, charges de 2 830,00 euros/an. Classe énergie D. www.georisques.gouv.fr



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

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

SAINT-BENOÎT

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



180 000 € Réf TMAI146142



104 500 € Réf TAPP957794

POITIERS

A VENDRE Poitiers, quartier calme. Appartement T3, 55 m², 2 chambres, lumineux, vue dégagée. Meublé, situé au 5e étage, idéal investissement. Cave incluse. Charges de copropriétés : 919.11€/an. 40 lots. Classe énergie E



120 000 € Réf TAPP958036

POITIERS

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

RETROUVEZ-NOUS SUR **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



172 100 € Réf TAPP937478A

POITIERS FIEF DE GRIMOIRE

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



89 000 € Réf TAPP952732A

MIGNALOUX-BEAUVOIR

Spécial investisseur, Mignaloux-Beauvoir, appartement T2 de 48 m², salon avec cuisine ouverte, une chambre, une salle de bain. Stationnement libre dans la résidence. Charge de copropriété : 925€/an. 17lots. Classe énergie : D



230 000 € Réf TAPP947300

POITIERS CENTRE-VILLE

APPARTEMENT BOURGEOIS - 180 m² Une galerie conduit à un séjour lumineux, agrémenté d'une belle cheminée et d'une salle à manger, cuisine, 3 trois, salle de bains, wc, cave, grenier. 12 lots; charges : 6 300,00 euros/an. Classe énergétique F



73 500 € Réf TAPP529315

POITIERS

Poitiers Ouest, quartier calme, T2 de 26 m², une pièce de vie avec coin cuisine, une chambre, une salle d'eau avec wc. Une place de parking. Bien entretenu. Charges de copropriété : 873€/an. 8 lots. Classe énergie : E



90 000 € Réf TAPP953429

POITIERS CENTRE-VILLE

PRODUIT IDEAL INVESTISSEUR. logement loué et meublé T1 de 26 m² offrant pièce de vie avec cuisine, salle d'eau/wc. Loué 505€ +30€. Le bien est en copropriété, nombre de lot : 4, charges 900€/an. Classe énergie : E

POITIERS

À vendre : Appartement spacieux dans un cadre agréable.
- Poitiers - Plateau - À VENDRE : Appartement idéal pour un investissement locatif. Appartement avec garage et cave. 81 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 995,00 euros/an.



88 000 € Réf TAPP956724

SOM MAI RE

08 SECTEUR PROTÉGÉ
Comment réussir ses travaux ?

16 ACTU DU MOIS
Logements vacants,
où en est-on dans le Poitou ?

18 PARKING, GARAGES ...
Investir à petit prix.

24 TRANSACTION,
Le grand retour du viager

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



Le retour d'une bonne idée

Avec l'instabilité politique actuelle, on ne donnait pas cher du projet de statut du bailleur privé, que tous les professionnels et, plus généralement, les acteurs de l'immobilier, appellent de leurs vœux depuis longtemps. Les bailleurs privés, il n'est pas inutile de le rappeler, gèrent 7,8 millions de logements en France, soit 58 % des logements loués. L'idée est de donner un cadre juridique à leur activité et de pérenniser des incitations fiscales capables de redonner de l'attractivité à l'investissement locatif. Une façon, bien sûr, de relancer l'offre locative, qui fait tant défaut actuellement

et, par là, de débloquent aussi l'ensemble du marché immobilier dans notre pays. Eh bien l'idée n'est pas enterrée. Elle revient même avec une actualité brûlante. En dehors de toute considération partisane, des députés de tous bords se sont réunis pour soutenir l'amendement qui la remet au cœur de la loi de programmation budgétaire actuellement en discussion à l'Assemblée nationale. Tout le monde semble à peu près d'accord sur les cinq mesures constitutives de ce fameux statut et chacun sait qu'il n'y a plus de temps à perdre pour le mettre en

place. Espérons que cette belle idée, sortie des eaux, saura survivre aux probables tempêtes politiques à venir.

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°385 du 04 Novembre
au 1^{er} Décembre 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



POITIERS

1 250 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.17% TTC (Prix 1 200 000 € hors honoraires)

Poitiers Plateau Notre Dame. Belles prestations pour cette Maison familiale avec jardin clos et arboré avec piscine, garage, parking et deux appartements loués. La Maison principale comprend 2 belles pièces de vie, cuisine aménagée, au 1^{er} étage, 4 ch dont une suite parentale, sdb, au 2^e étage, 2 ch, sdb, au dernier étage, un grenier aménageable. Au sous-sol sol, cave, un garage 2-3 places, un box, 2 t2 indépendants loués.

Classe énergie : C

Réf 389



POITIERS

415 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3.75% TTC (Prix 400 000 € hors honoraires)

Au coeur du quartier CHILVERT, Emplacement numéro 1 pour cette rénovation de 2017 de style LOFT. Cet ensemble immobilier comprend un entrepôt d'environ 210 m² avec mezzanine de 110 m² et une grande maison d'environ 230 m² habitable comprenant : Une entrée avec placard desservant deux grandes pièces de vie d'environ 60 m² chacune avec deux cuisines ouvertes, aménagées et équipées, 5 chambres, deux salles d'eau, deux WC et...

Classe énergie : C

Réf 2024583



FONTAINE LE COMTE

440 000 €

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

FONTAINE-LE-COMTE, Maison contemporaine de 2021 avec norme thermique RT2012 (classée A) comprenant entrée, belle pièce de vie avec cuisine ouverte, WC, bureau, suite parentale avec dressing et sdb, cellier. Au 1^{er} étage 3 chambres, WC, sde. A l'extérieur un garage et un carport, terrasse bétonnée de 58 m² avec accès au salon et à la Suite parentale. Le tout sur un terrain de 1050 m² entièrement clos de murs et clôtures.

Classe énergie : A

Réf 20252025



POITIERS

139 000 €

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

POITIERS Sud, T3 d'environ 70 m² comprenant une entrée desservant une grande pièce de vie lumineuse avec accès balcon, une cuisine séparée et aménagée, un WC, un dégagement avec placards, une salle de bains et deux chambres avec placard. Une cave et un garage viennent compléter ce bien. Chauffage individuel au gaz. Résidence en excellent état. A visiter rapidement.

Classe énergie : E

Réf 2025682



VOUILLE

295 000 €

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

Vouillé. Maison de bourg entièrement rénovée en 2019 qui allie le cachet de l'ancien et le confort du moderne, entrée avec dressing, une grande pièce de vie avec une cuisine ouverte aménagée et équipée, à l'étage 5 chambres, idéales pour une famille, un dressing ainsi que de deux salles d'eau et deux WC. Dépendance avec garage et une cour pouvant accueillir trois voitures.

Classe énergie : B

Réf 2025665



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



MERCURE

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



20 MIN SUD-EST DE POITIERS

885 000 €

Au cœur d'une commune dynamique, protégée par son terrain clos de 2,50 hectares avec 2 plans d'eau, paddocks, court de tennis... cette agréable villa lumineuse de 310 m² inclut également une piscine intérieure et un jacuzzi. Entrée, cuisine aménagée, salon-s. à manger, salle de billard, salon d'hiver, bureau, 5 chambres dont une en rdc, 2 sdb.

Classe énergie : D
Réf 10220PO

Honoraires inclus charge acquéreur 4.73% TTC
(Prix 845 000 € hors honoraires)



EXCLUSIVITÉ

POITIERS CENTRE-VILLE

164 300 €

Exceptionnel appartement de 63 m² hab. dans un immeuble médiéval ayant conservé de nombreux éléments d'authenticité et bénéficiant d'un jardin commun. Séjour, cuisine aménagée, chambre, salle de bains. Cave privative en s-sol. Chaudière collective gaz de ville récente. Charges mensuelles : 159 € chauff. compris. Copropriété de 4 lots principaux.

Classe énergie : D
Réf 10226PO

Honoraires charge vendeur



POITIERS PLATEAU

97 200 €

Quartier Marché Notre-Dame, appartement T2 en duplex situé au dernier étage d'un immeuble. Surface au sol : 40 m² (mesurage Carrez : 23.21 m²). Pièce de vie avec espace kitchenette, wc indépendant. A l'étage : chambre sous rampant, salle d'eau. Vendu libre. Nbre de lots de copropriété dans l'immeuble : 5. Moyenne des charges annuelles : 587,16 €.

Classe énergie : D Honoraires inclus charge acquéreur 8% TTC
Réf 10231PO (Prix 90 000 € hors honoraires)



EXCLUSIVITÉ

POITIERS CENTRE-VILLE

367 500 €

Dans une résidence avec ascenseur, cet ensemble de bureaux lumineux de 181,5 m² avec 2 balcons occupe un étage entier. 5 places de stationnement et 2 caves. Possibilité de l'aménager en appartement(s). Chauffage collectif au gaz de ville (chaudière neuve), double vitrage. Copropriété de 24 lots. Charges mensuelles : 540 € chauff. compris.

Classe énergie : NS Honoraires charge vendeur
Réf 10224PO



CHATELLERAULT

219 000 €

Situé en cœur de ville, appartement de 120 m² avec terrasse entièrement aménagée par un décorateur, avec garage et local de 9,5 m² en rez-de-chaussée de l'immeuble. Belle entrée, vaste séjour traversant avec cuisine équipée et terrasse, 2 chambres, bureau, sde, wc et buanderie. Soumis au statut de la copropriété. Nombre de lots principaux : 7.

Classe énergie : C Honoraires charge vendeur
Réf 9680-1PO

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

immOienne

Agence de Ligugé

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 m².



Exclusivité



Réf L1272
Classe énergie : C

L'ÉLÉGANTE

349 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.44% TTC (Prix 331 000 € 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.

L'ESSENTIELLE

LIGUGÉ Facile à vivre et bien situé dans ce quartier paisible proche des bois de Givray, ce pavillon bien entretenu est habitable de suite. Pour les plus courageux, l'espace de vie peut atteindre 54 m² en supprimant deux cloisons légères. Entrée, salon séjour avec cheminée et véranda de type jardin d'hiver en prolongement, grande cuisine aménagée. Partie nuit, 3 chambres, SDB et WC. En rez de jardin, une buanderie/cuisine d'été et bureau ou chambre. Le surplus en garage pouvant accueillir jusqu'à 3 véhicules, cave. Jardin clos et planté de 735 m².

À saisir



209 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC (Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf L1279
Classe énergie : E

Agence de Ligugé
05.49.46.94.12



Alexandre Sire, Emilie Sainson
et Aurélie Taunay

Exclusivité



D'HIER ET D'AUJOURD'HUI

Réf L1276
Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur
4.74% TTC (Prix 190 000 € hors honoraires)

199 000 €



LUSIGNAN. Campagne de Lusignan, adorable maison en pierres comprenant chaleureuse entrée avec insert, salon avec poêle à granulés ouvert sur cuisine moderne et fonctionnelle. Deux chambres avec placards, SDE et bain, buanderie. Étage avec deux chambres mansardées. Grand garage de 50 m². Piscine. Aménagements extérieurs, terrasse. Jardin clos et planté de 1230 m². A visiter avec votre agence ImmoVienne LIGUGE (4.74 % d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.).

f @ in G+
liguge@agencesimmovienne.fr

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - SIRET : 491 384 178 00019

Secteur protégé

COMMENT RÉUSSIR SES TRAVAUX ?

Près d'un logement sur trois se trouve en zone protégée en France et cela implique des contraintes particulières assez importantes quand il s'agit de réaliser des travaux. Voici un petit guide pour tout comprendre.



C'est quoi une zone ABF ?

En France, il existe deux types de classements qui impliquent l'intervention d'un Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le premier, c'est le classement d'un édifice au titre des Monuments Historiques. Il peut s'agir d'un château, d'une église, d'un manoir ou de tout autre bâtiment revêtant un intérêt patrimonial particulier. On en compte un peu plus de 14 000 sur le territoire, auxquels s'ajoutent près de 31 000 monuments inscrits au patrimoine. La zone d'intervention de l'ABF couvre un rayon de 500 m autour de ces monuments.

Le second classement, c'est le label des « Sites patrimoniaux remarquables (SPR) » qui, depuis 2016, est venu se substituer aux autres classifications. Il concerne des villes entières, des quartiers ou des villages dont l'État entend conserver la cohérence. L'intérêt peut être architectural, mais aussi patrimonial ou naturel. On recense environ un millier de ces SPR en France. La création d'une SPR entraîne l'adoption d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Quel est le rôle des ABF ?

On estime qu'en France, près d'un tiers des logements sont concernés par un classement en zone ABF. Concrètement, cela signifie que dans un cas sur trois, avant de réaliser des travaux qui modifient l'aspect extérieur d'un logement, il faut en passer par l'avis d'un architecte des bâtiments de France. Car, c'est la fonction la plus connue de ces professionnels, ils ont pour mission de veiller à la préservation et à la conservation des sites classés, que ce soit au titre des monuments historiques ou dans le cadre d'un site patrimonial remarquable. L'article L.632-21 I du Code du Patrimoine est explicite, l'ABF « s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant ».

Ainsi, dans les zones classées, son avis est obligatoire et il est décisif. En dehors de ces zones, il peut également être sollicité, mais son avis ne sera alors que consultatif.





VENTE | LOCATION | GESTION

Coup de coeur**252 000 €**

Classe énergie : C

Réf 5191

POITIERS MAGENTA

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

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 240 000 € hors honoraires)

**349 000 €**

Classe énergie : C

Réf 5106

POITIERS OUEST

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

Honoraires inclus charge acquéreur

4.18% TTC

(Prix 335 000 € hors honoraires)

**430 000 €**

Classe énergie : C

Réf 5193

BUXEROLLES

Secteur Vallée - Jolie longère rénovée comprenant au rdc : entrée, salon avec cheminée, cuisine, deuxième salon donnant sur le jardin avec poêle, chambre parentale, chambre, salle d'eau, wc, buanderie, lingerie. Au 1^{er} étage: 2 chambres, salle d'eau avec wc. Atelier, pièce en mezzanine, cave, appentis. Jardin de 600 m² avec piscine sécurisée et pool house.

Honoraires inclus charge acquéreur

3.61% TTC

(Prix 415 000 € hors honoraires)

**449 000 €**

Classe énergie : C

Réf 5202

POITIERS PLATEAU

Proche de la Préfecture - Appartement entièrement rénové de 165 m² au 3^{ème} étage d'un immeuble de standing avec ascenseur. Vaste hall d'entrée desservant un salon/salle à manger lumineux, cuisine aménagée et équipée, 3 belles chambres, un bureau ou chambre d'appoint, salle de bains avec wc, wc séparés. Un grenier privatif et une cave.

Honoraires inclus charge acquéreur

4.42% TTC

(Prix 430 000 € hors honoraires)

**660 000 €**

Classe énergie : B

Réf 5200

SAINT-JULIEN-L'ARS

Bel ensemble comprenant une maison principale de 213 m², deux gîtes de 56 et 35 m². La maison principale comprend au rdc : salon avec cheminée à double foyer, cuisine ouverte sur salle à manger, arrière cuisine, chambre avec mezzanine, chambre avec pièce de rangement, salle d'eau avec sauna, wc. Au 1^{er} étage: un palier dessert 3 chambres, une salle d'eau avec wc, dressing. Piscine chauffée avec son pool house + terrain de 5000 m² + atelier + carport + dépendance de 65 m².

Honoraires inclus charge acquéreur **4.76% TTC**

(Prix 630 000 € 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

Quels travaux nécessitent une autorisation ?

Dans les secteurs protégés, tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur des bâtiments sont soumis à l'approbation de l'ABF. Ce qui n'exclut pas, bien entendu, de déposer également le permis adéquat, permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable selon le cas.



Et attention, même les travaux qui, dans une autre situation, ne relèvent d'aucune autorisation, doivent quand même être approuvés par l'ABF dès lors qu'ils touchent à un aspect extérieur du bâtiment. C'est le cas, par exemple, pour un ravalement de façade, le changement d'une cheminée ou la modification de la couleur des fenêtres. En revanche, les travaux d'entretien (démoussage, nettoyage de la façade ou des ouvertures...) ou le remplacement d'un élément extérieur à l'identique (gouttière, ardoises cassées...) ne nécessitent ni demande en mairie ni autorisation de l'ABF. Dans la majorité des cas, les travaux intérieurs ne sont pas soumis à autorisation préalable. Mais attention tout de même, dans un SPR, il arrive que les travaux intérieurs soient soumis à une déclaration préalable. Pour le savoir, le mieux est de consulter les services techniques de votre mairie.

Comment déposer et obtenir une autorisation ?

Les demandes d'autorisation de travaux doivent être déposées à la mairie de votre commune. Elles doivent répondre à des normes techniques assez strictes, le but étant, pour les services municipaux comme pour l'ABF de pouvoir visualiser les travaux envisagés et les effets qu'ils auront sur l'aspect du bâtiment. Pour cela, il convient de fournir des plans détaillés et des photographies de l'environnement direct de votre habitation.

Le mieux est de se faire accompagner par un professionnel lors de cette phase. De toute façon, il est très difficile pour un novice de répondre précisément aux demandes techniques de ce type de dossier. Préparer votre demande, c'est le travail de votre architecte, bien sûr, mais un maître d'œuvre peut également s'en charger ou même l'entrepreneur que

vous avez choisi pour vos travaux.

Pour une simple déclaration préalable de travaux, l'administration doit vous donner une réponse dans les deux mois qui suivent le dépôt du dossier. C'est trois mois pour un permis de construire ou de démolir pour une maison individuelle et quatre mois pour les autres types de projets, en collectif notamment. Mais l'ABF, lui, n'a qu'un mois pour rendre son avis dans le cadre d'une déclaration préalable et deux mois pour tous les autres permis. Quoi qu'il en soit, la mairie ne peut pas accorder d'autorisation de travaux sans un avis favorable de l'ABF. Ce dernier peut également rendre un avis positif, mais en l'assortissant de conditions concrètes pour que le projet ne porte pas préjudice à l'environnement du site classé.



RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant

TRANSACTION - LOCATION - GESTION - SYNDIC - EXPERTISE

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

www.rodriguesimmobilier.com

contact@rodriguesimmobilier.com



Réf 1019

CHÂTEAU-LARCHER

139 000 €

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 **5.30% TTC**
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E



Réf 1020

POITIERS

130 000 €

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

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

Classe énergie : E



Réf 1010

CHASSENEUIL-DU-POITOU

212 000 €

Quartier très prisé de CHASSENEUIL DU POITOU, nous vous invitons à découvrir cette ravissante maison de 108 m² implantée sur un joli terrain de 704 m² clos et arboré. Un grand salon, une très grande cuisine équipée, 4 chambres, 1 salle de bains, une salle d'eau, 2 wc, au sous-sol une grande pièce avec lavabo et un garage deux véhicules avec ouverture à télécommande.

Honoraires inclus charge acquéreur **6% TTC**
(Prix 210 000 € hors honoraires)

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 **5% TTC**
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC

**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 **5% TTC**
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

Secteur protégé,
**COMMENT RÉUSSIR
SES TRAVAUX ?**

Associer l'ABF à son projet

La meilleure solution pour éviter un avis négatif de l'ABF est sans conteste de l'associer au projet, avant même le dépôt de la demande. Le mieux, évidemment, c'est d'effectuer cette démarche assez tôt pour être en capacité d'intégrer les éventuelles remarques au projet définitif.

Lors de ce rendez-vous, vous devrez vous munir d'un plan de situation et de quelques photos qui décrivent l'environnement de votre projet (la rue, les perspectives, la façade du bâtiment...). L'important est que votre projet soit suffisamment détaillé pour que l'ABF puisse en évaluer les impacts sur l'environnement. Si vous avez en tête des matériaux particuliers, n'hésitez pas à apporter des échantillons.

Ce rendez-vous de préparation est aussi l'occasion de poser les questions qui vous préoccupent et, éventuellement, de voir avec l'ABF les modifications qui pourraient rendre votre projet acceptable. Naturellement, la présence de votre architecte ou de votre maître d'œuvre est indispensable à ce rendez-vous.

Pour rencontrer l'ABF de votre département, il suffit de contacter l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de votre département.

Avis conforme ou non...



Le type d'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France dépend de la situation géographique de votre projet. Il existe, en effet, deux types de zones protégées : le rayon de 500 m autour d'un site classé et le Périmètre délimité des abords (PDA). Dans le premier cas, tout dépend si le bâtiment concerné par les travaux est visible depuis le monument classé en question ou si on peut voir les deux ensemble en se postant d'un autre endroit. Dans ce cas, on parle de « covisibilité » et l'ABF délivre un avis dit « conforme » qui aura, donc, force de loi. Votre demande de travaux devra s'y conformer entièrement. Dans le cas contraire, quand il n'y a pas de covisibilité, l'avis sera assorti de prescriptions et de recommandations qui pourront, ou non, être suivies par le service qui instruit votre demande de travaux. Dans le cas d'un PDA, l'avis est dit « conforme » et donc contraignant, quelle que soit la situation géographique du projet.

Quels recours ?

Il est évidemment possible de ne pas être d'accord avec la décision de l'ABF et de la contester. Pour ce faire, un premier recours amiable peut être engagé, tout simplement en prenant contact avec lui. Si l'opposition persiste, le recours hiérarchique doit être présenté devant le préfet de région, dans les deux mois qui suivent la décision. Si le préfet confirme la décision de l'ABF, il ne reste plus que la voie contentieuse, portée devant le tribunal administratif.

Notons que le recours peut être porté par un particulier ou par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de travaux, la mairie, dans la plupart des cas.



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

Retrouvez
nos
Annonces



*** Exclusivité ***

MIGNE-AUXANCES



Rare à la vente, bien composé de deux habitations reliées par une véranda. Environ 180 m² de plain-pied ! Comble isolée et double vitrage. Terrain clos et paysagé de 2000 m². Située à seulement 7 minutes de l'entrée de Poitiers ou encore 15 minutes de la Gare ou du Futuroscope... Classe énergie : E

312 000€

**Honoraires inclus charges acquéreur
3,9% TTC (300 000€ hors honoraires)**

*** Exclusivité ***

QUARTIER MAGENTA



Découvrez cet appartement de 120m², idéalement situé. Il offre un cadre de vie confortable et agréable. De nombreux travaux ont été réalisés récemment...

Garage et Cave.

Atouts majeurs : calme, lumineux et la localisation sans le tumulte du centre-ville. Classe énergie : E

310 000€

**Honoraires inclus charges acquéreur
3,9% TTC (298 000€ hors honoraires)**

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

côté particuliers

L'immobilier à sa juste valeur



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





POITIERS PLATEAU

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 m² très lumineux Chauffage individuel électrique. APPARTEMENT ACTUELLEMENT LOUE. Copropriété de 12 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 900.00 euros.



POITIERS PONT-NEUF

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 m² comprenant séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, dressing, salle d'eau, wc. Jardin sur l'arrière. PAS DE COPROPRIETE.



POITIERS SAINT-ELOI

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 de type 3 de 65 m² avec loggia et 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 PLATEAU

277 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.53% TTC

(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf 984

Classe énergie : C

Appartement de 100m² au 3^{ème} étage avec ascenseur composé d'un grand séjour, d'une cuisine aménagée, 2 chambres, salle d'eau, wc, placards. Possibilité d'acquies un garage.



POITIERS

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 de 144 m² comprenant : entrée, salon séjour avec pierres apparentes, cuisine ouverte, buanderie, wc. Au 1^{er} étage : deux chambres avec salle d'eau / wc Au 2^{ème} étage : une grande chambre avec bureau ou dressing et salle de bains / wc. Terrasse et cave.



Virginie Branchereau

www.agence-ami.com

SIREN 4397064900015



TERCE

213 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.15% TTC

(Prix 205 000 € hors honoraires)

Réf 941

Classe énergie : E

Le charme de l'ancien et une touche de modernité! Cette maison de 127 m² 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.



NOUVEAUTÉ

TERCE

257 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 245 000 € hors honoraires)

Réf 988

Classe énergie : D

Beaux volumes pour cette maison ancienne de 210 m² avec dépendances et terrain de plus d'1 ha. Grande entrée, séjour avec cheminée double foyer, cuisine séparée aménagée, salon, salle de bains, wc. A l'étage : trois chambres, salle d'eau, wc. Grange, atelier, anciennes écuries. Chauffage gaz.



LA CHAPELLE MOULIERE

374 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

3.89% TTC

(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 973

Classe énergie : C

A 10 mn de Chauvigny, 20 mn de Poitiers et Châtelleraut, belle demeure en pierres de 236 m² avec possibilité d'agrandissement sur la dépendance attenante de 80m². Terrasse et cour fermée - jardin en bord de Vienne et bois en coteau - NOMBREUSES POSSIBILITES.

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

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

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

05 49 41 86 86

10, place de l'Église - **ITEUIL**

05 16 08 35 98

SIRET : 4224302200015



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



Nouaillé Maupertuis

499 800 €

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

A Nouaillé Maupertuis, une maison rénovée et revisitée, offrant: au rdc, une cuisine équipée, séjour/salle à manger avec vue panoramique, cave, chaufferie/buanderie. Au 1^{er} : vaste entrée, mezzanine sur séjour, salle de bains et 2 chambres. Au 2^{ème}: 3 chambres et salle d'eau. La maison offre un jardin de 9995 m² avec petit ruisseau, une terrasse, balcon et un carport pour véhicule.

Classe énergie : C Réf 2966



Poitiers

230 020 €

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

Dans le quartier prisé des Montgorges une maison sur un jardin clos de murs avec terrasse disposée comme suit ; Au rez de chaussée : une entrée avec WC, un séjour, une belle cuisine aménagée et équipée. Au 1^{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



Poitiers

461 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 433 340 € hors honoraires)

Dans le centre-ville de Poitiers, un très bel appartement d'environ 189 m² donnant sur une terrasse avec verrière. Il dispose d'une entrée sur un couloir avec vestibule desservant une chambre, cuisine ouverte avec séjour donnant sur la terrasse. Trois chambres et deux salles d'eau ainsi qu'une mezzanine. Cet ensemble offre également 2 caves et une buanderie/arrière cuisine.

Classe énergie : E Réf 2927



Buxerolles

94 180 €

Honoraires inclus charge acquéreur 10.80% TTC (Prix 85 000 € hors honoraires)

A Buxerolles, un appartement T2 d'environ 35 m² et comprenant : une entrée avec placard, séjour avec kitchenette, une chambre avec placard, une salle de bains, et un wc. L'appartement offre également un jardin clos et un emplacement de parking extérieur.

Classe énergie : E Réf 2952



Actus du mois

ACTU SUR **POITIERS**

Vienne : où en est-on sur les logements vacants ?

Des tendances lourdes

L'Insee a récemment actualisé ses données concernant les logements vacants en France. Les chiffres officiels remontent désormais à l'année 2024 et, dans la Vienne comme ailleurs en France, ils confirment des tendances lourdes.

Avant de lire ces données, il convient de différencier les situations. Entre deux locataires ou au moment d'une vente, il est normal qu'un logement soit vide pendant quelques mois. Cette vacance frictionnelle, de l'ordre de 2 à 3 % du parc de logements, est incompressible et il faut l'avoir en tête quand on compare les données globales. C'est la part des logements libres depuis plus de deux ans qui pose un réel problème.

La Vienne un peu au-dessus de la moyenne régionale

Selon les données de l'Institut de la statistique, 8,5 % des logements sont vides dans la Vienne en 2024. Un peu plus de 5 % le sont depuis plus de deux ans. C'est moins que la moyenne nationale, qui est de 11,1 %. Mais c'est plus que certains départements voisins. On est à 6,7 % en Indre-et-Loire, à 5,3 % dans le Maine-

et-Loire et à 7,4 % dans les Deux-Sèvres. Le chiffre de la Vienne est cependant meilleur que celui de l'Indre (12,2 %) ou la Haute-Vienne (10,3 %).

C'est, en effet, une tendance nationale : la vacance est plus importante dans les départements les plus ruraux et dans les zones les moins peuplées. La moyenne de logements vides se situe à 7,8 % dans la région Nouvelle Aquitaine. Et 4,5 % le sont depuis plus de deux ans.

Le secteur rural plus touché

En affinant l'étude au niveau des communes, on se rend compte que le taux de vacance est plus important dans les secteurs ruraux, les petites villes ou les villages qui ne bénéficient pas de l'attraction du centre économique principal du département. On est, par exemple, à 9,44 % à Saulgé, à 11,9 % à Saint-Jean-de-Sauves ou 14,1 % dans une ville comme Civray.

De même, les villes centres connaissent souvent un peu plus de logements vacants que les communes de la proche périphérie. Ainsi, on compte 8,6 % de logements vides à Poitiers, mais seulement 3,8 % à Buxerolles, 4,2 % à Saint-Benoît, 4,5 % à Biard ou encore 2,1 % à Fontaine-le-Comte.



M. Pays / Agence Projectil



EX'IM RECRUTE



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

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

Vous êtes intéressés, contactez-nous
ou envoyez votre candidature à exim.vienne@exim.fr



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



[AGIR POUR LE LOGEMENT]

SIREN : 799107990



Réf 00629

Maison bon état: RDC: entrée sur une pièce ouverte avec accès chaufferie et garage, cellier et cave. Étage (en rez-de-jardin) séjour, salon avec cuisine en partie ouverte, SDB, wc et 3 chambres. Parcelle close et arborée de 891m². Chauffage gaz de ville.

SAINT-BENOÎT

210 000 €

Honoraires inclus charge acqureur
6% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC



Réf 00628

RDC: pièce de 75 m² avec cuisine équipée. Grande chambre, SDE, wc. A l'étage 3 chambres, SDE, wc. Poêle à granulés et chauffage au sol. Grand sous-sol sous l'ensemble. Terrain clos de 1543 m². Piscine chauffée, 5mx10m.

CHABOURNAY

249 800 €

Honoraires inclus charge acqureur
4.08% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 00625

Appartement de 69,50 m² en bon état, très lumineux, au 4ième étage avec ascenseur. Séjour avec balcon, deux chambres, dressing, salle d'eau. Chauffage collectif au sol. Résidence sécurisée. Gardien. Charges annuelles courantes : 2610 €.

POITIERS

79 500 €

Honoraires inclus charge acqureur
6.71% TTC
(Prix 74 500 € hors honoraires)

Classe énergie : E



Réf 00620

Poitiers, quartier Blossac-La Madeleine, appartement de type 3 de 69 m², en bon état, avec balcon et cave. Comprendant entrée avec dégagement, cuisine équipée séparée, séjour salon très lumineux avec balcon, deux chambres, salle de bains et wc séparé. Belle vue dégagée. Parking libre et facile dans l'enceinte de la résidence. Charges annuelles 3320€. Chauffage collectif. Gardien

POITIERS

144 400 €

Honoraires inclus charge acqureur
5.41% TTC
(Prix 137 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 00588

CHALANDRAY

308 430 €

Honoraires inclus charge acqureur
2.81% TTC
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Classe énergie : B

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



Denis et Halvard CHEVALIER
22, avenue de la Libération

POITIERS

05 49 52 56 86

UN BON INVESTISSEMENT, À PETIT PRIX

Quand on pense investissement immobilier, on ne pense pas spontanément à l'achat d'une place de stationnement. Et pourtant, avec un ticket d'entrée très modeste, ce type de bien peut engendrer des rendements intéressants. À condition de bien le choisir.



Un investissement rentable

Dans les grandes et les moyennes villes, il est de plus en plus difficile de trouver une place de stationnement et les véhicules qui « dorment dans la rue » font fréquemment l'objet de dégradations. De même, la baisse du pouvoir d'achat immobilier amène les acquéreurs à se porter sur des logements de plus en plus petits. Ils ont souvent, ensuite, besoin de place pour désencombrer leur espace de vie. Tout cela confère une forte attractivité aux parkings et aux boxes dans les zones urbaines denses.

Investir dans un parking ou un garage peut permettre d'obtenir, dans certains cas, un rendement brut compris entre 6 et 8 %. L'avantage de ce type de placement, nous allons le voir, c'est qu'il implique très peu de charges de fonctionnement et que le rendement net n'est pas très éloigné du rendement brut. Ensuite, bien sûr, tout dépend du type d'emplacement, en surface ou en sous-sol, fermé ou simplement délimité au sol.

Un ticket d'entrée modéré

L'avantage de l'investissement dans une place de stationnement, c'est bien sûr le ticket d'entrée qui n'a rien à voir avec celui d'un bien d'habitation. Une place dans un parking au cœur d'une ville comme Poitiers, Angers ou Tours se négocie entre 17 000 et 20 000 €. Cela peut même monter un peu plus haut pour une place dans un grand parking moderne au cœur de la ville. Une place en surface se négocie 15 à 20 % au-dessous car elle n'offre pas la même protection. À l'inverse, un box dans le même type de localisation peut monter jusqu'à 40 000 €, s'il est situé dans une zone spécialement tendue et qu'il reste accessible.

Dans des quartiers un peu moins centraux ou dans des communes moins peuplées, on peut acquérir une place de parking pour 10 à 15 000 €. C'est le tarif, par exemple, pour une place dans un parking moderne à Saint-Pierre-des-Corps, près de Tours, dans le quartier Belle-Beille, à l'ouest d'Angers ou à proximité de la gare de Poitiers. Attention toutefois, si vous décidez de demander un financement bancaire, il se fera sans doute dans le cadre d'un crédit à la consommation, du fait de la faible somme engagée. Le taux d'intérêt risque de s'en ressentir.



MikIT

POITIERS
OUEST

Votre agence vous
accompagne dans
 votre projet

Demandez votre
étude financière
GRATUITE



ENEZ NOUS RENCONTRER !

62 avenue du plateau
des Glières, Poitiers

06 87 12 85 52



Parking, garage
**UN BON INVESTISSEMENT,
À PETIT PRIX**



Attention aux frais de notaire

Au moment de calculer le budget et le rendement de votre investissement, n'oubliez pas d'intégrer le poids des frais de notaire qui est proportionnellement plus important que dans le cadre de l'acquisition d'un bien d'habitation.

Ces « frais de notaire » (droits de mutation, en réalité) intègrent les

Bien choisir son parking

Certes, l'investissement locatif dans une place de stationnement coche beaucoup de cases en termes de rentabilité et de simplicité. Pour autant, il serait imprudent de se lancer les yeux fermés car, en la matière, tous les investissements ne se valent pas.

La rentabilité de ce type d'investissement est directement liée à la saturation de l'espace urbain et à la difficulté de garer une voiture. Mieux vaut donc s'orienter vers les villes grandes ou moyennes, à partir de 40 000 habitants environ. Pour la localisation, il faut préférer les secteurs denses en circulation (centres-villes) ou en habitations. Mais attention, depuis les années 80, toutes les constructions sont assorties de places de stationnement. Ces quartiers récents ne sont donc pas les plus

porteurs, même dans les villes les plus peuplées. Prenez garde, également, à l'accessibilité et aux dimensions de votre stationnement. Attention à la largeur des rampes d'accès et à la hauteur sous plafond qui doit permettre de se garer sans stress. Pour une place confortable, comptez 2,5 m de largeur et 5 m de longueur.

Ensuite, naturellement, un box fermé offre plus de possibilités. Il peut être loué à titre de garde meubles, même à des locataires qui n'ont pas de véhicule. Des équipements comme une borne de recharge pour véhicules électriques (obligatoire depuis 2025 dans les parkings de plus de vingt places), des caméras de surveillance ou un éclairage moderne sont des éléments également très importants.

taxes en vigueur et les émoluments du notaire qui sont calculés de manière dégressive. Pour le dire simplement, plus le montant du bien est faible, plus le taux de la rémunération du notaire est important. Depuis le 1er janvier 2021, on est à 3,87 % pour un bien à moins de 6 500 € et à 1,596 % pour un bien entre 6 500 et 17 000 €. Par comparaison, on est à 0,799 % au-delà de 60 000 €. Il existe toutefois un garde-fou : les émoluments du notaire ne peuvent pas dépasser 10 % du prix du bien. À la rémunération du notaire s'ajoutent des frais fixes, forfaitaires, qui sont les mêmes quel que soit le prix du bien. Au final, donc, les frais de notaire peuvent représenter jusqu'à 20 % du prix de vente, alors que l'on se situe entre 7 et 8 % dans l'ancien pour les biens d'habitation.





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 !



Une location très peu contraignante

Le poids de la gestion quotidienne d'une location d'une place de stationnement n'a rien à voir avec celle d'un bien d'habitation. Les menues réparations, les demandes spécifiques des locataires, mais aussi le poids des charges collectives ou la taxe foncière pèsent très lourdement sur le budget d'une location de longue durée. Bien souvent, un investissement semble très intéressant en rendement brut et l'est nettement moins une fois retranchées toutes ces dépenses.

L'activité de bailleur demande aussi beaucoup de disponibilité et pas mal de patience au quotidien. Tant et si bien que de plus en plus de propriétaires-bailleurs confient la gestion de leurs logements à des professionnels, ce qui pèse également sur la rentabilité finale. Rien de tout cela avec une place de stationnement. Les coûts d'entretien sont quasi nuls. L'assurance propriétaire comme la taxe foncière sont souvent très faibles. Quant aux sollicitations des locataires, elles restent vraiment exceptionnelles.

Un parking ou un garage, c'est donc une location immobilière particulièrement rentable, qui offre une grande flexibilité avec assez peu de contraintes.



Fixer le bon loyer

Tout investissement locatif se mesure naturellement à la hauteur des revenus locatifs qu'il va engendrer. Il n'y a pas de règles générales concernant le montant du loyer pour une place de stationnement. Globalement, une place de parking en sous-sol peut se louer entre 30 et 70 €/mois dans une ville moyenne de province. C'est évidemment beaucoup plus dans les grandes agglomérations. Pour un box fermé, il faut généralement compter entre 80 et 130 €, selon l'emplacement. Une étude comparative des prix sur le secteur peut se réaliser assez facilement en consultant des plateformes comme Yespark ou les sites d'annonces immobilières comme dansnosvilles.fr.



Un bail tout en souplesse



La question du bail résume à elle seule la simplicité de la gestion locative d'une place de stationnement. Il ne s'agit pas d'une location destinée au logement de personnes et donc, ce type de bien n'entre pas dans le cadre de la loi Alur. Le bail d'habitation ne s'applique pas. Cela signifie que c'est le bail civil, également appelé « bail de droit commun » qui s'applique. Dans ce type de bail, c'est le principe de la liberté contractuelle qui prévaut. Concrètement, donc, il est possible d'inclure une clause qui stipule que le propriétaire pourra retrouver la pleine jouissance de son bien en cas d'impayés. Fini les recours à n'en plus finir et les délais interminables. De même, la durée de la location, son prix, les conditions de fin de bail sont discutées directement entre les parties, ce qui permet une grande souplesse. Vous pouvez, par exemple, louer votre place pour une période donnée et prévoir un préavis de deux semaines seulement.

nexity

**DÉCOUVREZ NOTRE NOUVELLE
OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR**
VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR
DANS VOTRE RÉGION

Du 22/09 au 30/11/2025

**OFFRE PARRAINAGE
BOOSTÉE !**

SI LE FILLEUL ACHÈTE UN TERRAIN À BÂTIR
CLIENT **800 €⁽¹⁾** NON CLIENT **400 €⁽¹⁾**

LIGUGÉ

Fief du Pilier 2



LANCEMENT COMMERCIAL
À partir de **40 900 €⁽²⁾**

CHASSENEUIL-DU-POITOU

Le Clos des Philambins

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS
À partir de **49 900 €⁽²⁾**

DEUX-
SÈVRES

Poitiers

VIENNE

Niort

La
Rochelle

CHARENTE-
MARITIME

CHARENTE

NIORT

Le Clos des Fontenelles



À partir de **47 900 €⁽²⁾**

NIORT

Le Petit Vigneau 2



Prêt à construire
À partir de **43 900 €⁽²⁾**



Nexity Foncier Conseil
21 bis, rue de Chaumont
86000 POITIERS

SNC FONCIER CONSEIL - RCS BOBIGNY 732 014 964
67 RUE ARAGO - CS 70058 - 93585 SAINT-OUEN CEDEX
ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE
(1) VOIR CONDITIONS AUPRÈS DE VOTRE CONSEILLER
(2) DANS LA LIMITE DES STOCKS DISPONIBLES

**Prêt
à Taux
Zéro%**

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

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'acquérir 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.



Monétiser son logement de son vivant

Pour le vendeur, le viager permet de retirer un apport financier de son patrimoine, de son vivant et sans en perdre la jouissance. C'est une solution parfaite pour un retraité qui veut débloquer une somme d'argent et se constituer un complément de revenu, assuré jusqu'à son décès.



Jusqu'à une période récente, on estimait que le viager était déconseillé aux personnes ayant des enfants, donc héritiers en ligne directe. En effet, après la vente, le cédant devient une sorte de locataire à vie de son bien. Il n'en est plus propriétaire et donc, à son décès, le logement n'entre pas dans l'héritage. Mais l'allongement de la durée de la vie et la précarisation de nombreuses personnes âgées ont considérablement changé la vision du viager. Grâce à cette formule, des seniors peuvent subvenir à leurs besoins sans avoir recours à la solidarité familiale qui est bien souvent difficile à assumer pour les enfants. Notons que le vendeur réalise par ailleurs des économies de charges (taxe foncière...).

Le bouquet peut également être partagé entre les héritiers (enfants ou petits-enfants) et constituer une sorte d'héritage avant l'heure.

Les différentes formes de viager

La forme classique du viager c'est le versement d'un bouquet suivi de la mise en place d'une rente viagère à vie. C'est la formule idéale pour les personnes âgées qui n'ont que leur résidence principale comme capital et qui ont du mal à subvenir à leurs besoins. Notons que cette formule est possible avec un logement occupé, c'est la formule la plus courante mais aussi avec un logement libre. Dans ce cas, le vendeur cède la jouissance de son bien dès la signature de l'acte. L'acquéreur peut librement l'occuper ou le mettre en location. Mais il doit, dans tous les cas, s'acquitter de la rente viagère jusqu'au décès du vendeur. Contre une hausse de la rente viagère (de l'ordre de 30 %), un viager occupé peut être transformé en viager libre. Cela se

produit généralement quand l'occupant décide de s'installer chez un membre de sa famille ou dans un établissement spécialisé. Cette disposition peut être intégrée à l'acte authentique.

Variante du viager, la vente de la nue-propriété est une solution de plus en plus utilisée. Dans ce système, le vendeur conserve l'usufruit de son bien. Il peut donc l'occuper à sa guise, mais il peut aussi le mettre en location et en toucher les loyers pour financer, par exemple, un séjour en résidence senior. Au décès du vendeur, l'acquéreur récupère l'usufruit du bien sans autres formalités. Dans ce cas, il n'y a pas de rente viagère, mais le bouquet est plus important. Ce bouquet peut aussi être donné aux enfants pour préparer la succession à venir.



Transaction **LE GRAND RETOUR DU VIAGER**



Viager, comment calculer le prix ?

Dans le cas d'un viager occupé, le vendeur conserve le droit d'habiter dans le logement jusqu'à sa mort. Le droit d'usage et d'habitation (DUH) que le vendeur va exercer jusqu'à la fin de ses jours doit donc être soustrait du prix global du bien. Son montant est équivalent à la somme des loyers qu'il aurait à payer (en euros actualisés), jusqu'à son décès. Comme on ne peut bien évidemment pas préjuger de sa longévité, on utilise les chiffres de l'espérance de vie. Mais il demeure cette

part d'aléa inhérente au viager.

Le montant qui résulte de ce calcul est ensuite divisé en deux parties : le bouquet et la rente viagère. L'un découlant logiquement de l'autre, c'est au vendeur de déterminer ses priorités. S'il a besoin d'une rentrée d'argent conséquente, par exemple pour effectuer une donation à ses enfants, il peut choisir d'augmenter le bouquet. Si sa priorité est de se constituer une rente confortable pour subvenir à ses besoins, il va au contraire, le diminuer.

Dans le cas d'un viager libre, la contrainte demeure, puisque la rente sera versée à vie, mais elle est plus faible. La décote est donc moins importante.



Bien anticiper le paiement des charges

Dans le cas d'un viager libre, il n'y a pas de sujet : c'est à l'acheteur (débirentier) de s'acquitter de toutes les charges, taxe foncière et taxe sur les ordures ménagères. Il doit également assurer les dépenses courantes et, le cas échéant, l'intégralité des frais de travaux engagés dans le logement.

Dans le cas d'un viager occupé, une répartition claire des charges doit être stipulée dans le contrat de vente. Généralement, elle est calquée sur le régime locatif. Puisque le vendeur (crédirentier) conserve l'usufruit du bien, il doit en assurer les charges courantes (facture d'énergie, petits travaux d'entretien, eau...). La taxe foncière, liée à la propriété du bien, est le plus souvent à la charge de l'acquéreur.



Un régime fiscal avantageux



Pour le vendeur, une transaction en viager est, fiscalement, particulièrement intéressante. En effet, le bouquet (la partie payée par l'acquéreur au moment de la vente) est totalement exonérée d'impôts, s'il s'agit d'une résidence principale. C'est le cas aussi dans le cas d'une vente de la nue-propriété.

Pour ce qui concerne la rente viagère, les conditions sont également favorables. Il s'agit d'un revenu, assimilé à un revenu locatif, et il doit être déclaré aux impôts. Mais ce revenu fait l'objet d'un abattement qui augmente avec l'âge. Jusqu'à 49 ans (mais c'est un âge où l'on vend rarement son bien en viager), il est de 30 %. Il passe à 50 % à partir de 50 ans, à 60 % à partir de 60 ans et à 70 % après 70 ans. A cet âge, cela signifie donc que sur une rente de 500 € par mois, le crédirentier n'aura que 150 € à déclarer dans ses revenus.

Enfin, rappelons que la taxe foncière est due par le propriétaire du bien, donc par l'acquéreur.



Depuis
1990

Votre
maison
fonctionnelle
et **économique**



Votre constructeur local

www.mch.fr - 05 49 86 52 60

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



POITIERS - MAGENTA

Appartement de type III (83,31 m² environ), situé au 2^{ème} étage avec ascenseur. Hall d'entrée, pièce de vie, cuisine équipée, buanderie, chambre avec dressing, chambre avec salle d'eau privative, salle de bains avec wc. Balcons. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots : 54. Charges mensuelles : 285 € (chauffage et eau chaude inclus).

Classe énergie : C

Réf 4219

210 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 200 000 € hors honoraires)



POITIERS - CENTRE VILLE

Au 1^{er} étage d'une résidence avec ascenseur, appartement de type IV (98,80 m² Loi Carrez) comprenant : Entrée, ensemble séjour-salon, bureau-chambre d'appoint, cuisine aménagée, cellier, 2 chambres avec placard, salle d'eau. Terrasse. Parking sécurisé. Bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 150. Nombre de lots : 201.

Classe énergie : C

Réf 4218

249 900 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 238 000 € hors honoraires)



BUXEROLLES

Maison d'habitation comprenant : Hall d'entrée, spacieuse pièce de vie avec belle hauteur sous plafond, salle à manger, cuisine, bureau, wc. Au 1^{er} étage : Palier avec placard, 2 chs, salle de bains et douche. Au 2^{ème} étage : Palier, 2 chs, salle d'eau. Garage attenant avec espace de stockage. L'ensemble sur un terrain de 670 m² environ.

Classe énergie : D

Réf 4271

231 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 220 000 € hors honoraires)



VIVONNE

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

Classe énergie : D

Réf 4268

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



SEVRES ANXAUMONT

Maison familiale, située en plein cœur de bourg, comprenant : Spacieuse véranda, ensemble salon avec cheminée - salle à manger - cuisine aménagée et équipée, dégagement, 3 chambres, salle de bains et douche, wc. A l'étage : Palier, deux chambres mansardées avec placard, salle d'eau avec wc. Grenier. Sous-sol sous partie avec garage, atelier - chaufferie. Préau deux voitures. L'ensemble sur un terrain entièrement clos et arboré d'une superficie de 1 317 m² environ. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

Classe énergie : C

Réf 4265

283 500 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 270 000 € 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

