

# DANS NOS VILLES.FR



Parole d'expert :  
*Bien préparer son bien  
avant la vente*

Indivision  
*Tout savoir sur  
son fonctionnement  
et les façons d'en sortir*

Taille, architecture,  
équipements...  
*Les nouvelles tendance  
de la maison neuve*



*Citya Sogexfo* Notre sélection de biens à vendre : [sogexfo.contact@citya.com](mailto:sogexfo.contact@citya.com)

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



**NOUVEAUTÉ**

**203 300 €** Réf TMAI147028

### MIGNALOUX-BEUVOIR

A VENDRE : idéale pour un investissement locatif. Maison de type 4 offrant 3 chambres, une cuisine, garage, salle de bains, jardin. Le loyer mensuel est de 792.67 euros. Classe énergie B. Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>



**À SAISIR**

**77 000 €** Réf TAPP929557

### POITIERS

STUDIO (25 m<sup>2</sup>) avec balcon rare, situé dans l'hyper centre de Poitiers-Plateau. l'appartement se compose d'une pièce de vie, une kitchenette et une salle de bain. Bien en copropriété, la quote-part budget prévisionnel est de 580,00 €/an. Classe énergie F. <https://www.georisques.gouv.fr>



**98 100 €** Réf TAPP926189

### BUXEROLLES

Appartement à vendre situé à Buxerolles, idéal pour un investissement locatif. L'appartement se compose d'un séjour/salon, une chambre, salle d'eau et WC. Bien loué 450 € HC. Bien en copropriété, la copropriété comporte 133 lots, la quote-part est de 957,00 €/an. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>



**99 000 €** Réf TMAI145324

### POITIERS

Maison de 2 pièces (32.10 m<sup>2</sup>) à étage, à vendre à Poitiers - quartier du Porteau - En bon état général. Son intérieur est composé d'une chambre, d'une kitchenette, salle d'eau. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>



**SPÉCIAL INVESTISSEMENT**

**577 500 €** Réf TIMM104216

### POITIERS

A VENDRE - IMMEUBLE A USAGE D'INVESTISSEMENT Cet immeuble est situé sur le plateau, se compose de plusieurs appartements et deux locaux commerciaux. n'hésitez pas à nous consulter. Classe énergie F. <https://www.georisques.gouv.fr>

### POITIERS

A vendre STUDIO MEUBLE POITIERS - PROCHE FAC DE MEDECINE- SPECIAL INVESTISSEMENT. Loyer HC 470 € .Bien soumis en copropriété 210 lots , la quote-part budget prévisionnel est de 951,00 euros/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



**EXCLUSIVITÉ**

**55 000 €** Réf TAPP928271

# POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



## POITIERS

Vente d'un studio à POITIERS. Il se compose d'une pièce principale, salle d'eau et WC. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 30 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 817,42 euros/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>

À SAISIR

71 500 € Réf TAPP926994



127 000 € Réf TAPP528857

## POITIERS

Appartement de 2 pièces (47 m<sup>2</sup>) - Loué - Poitiers-Plateau - EN BON ETAT GÉNÉRAL. Son intérieur dispose d'un salon, une chambre, une cuisine américaine aménagée et une salle de bains. Bien en copropriété, 15 lots quote-part de 601,00 €/an. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>



EXCLUSIVITÉ

90 000 € Réf TAPP524033

## NEUVILLE DE POITOU

Appartement classique T3 (54 m<sup>2</sup>) avec 2 places de parking à Neuville de Poitou situé au 2<sup>ème</sup> étage dont 1 chambre, 1 bureau, salle de bain, 2 places de parking. Le bien soumis en copropriété 66 lots, la quote-part budget est de 894,00 €/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



*Citya CIP ADP* Notre sélection de biens à vendre : [cip-adp.contact@citya.com](mailto:cip-adp.contact@citya.com)

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

## SAINT-BENOÎT

A SAISIR - Proche grand Leclerc, maison de plain-pied de 105 m<sup>2</sup> habitable avec garage et terrasse sur un terrain de 1475 m<sup>2</sup>. Elle se compose d'une entrée, salon-salle à manger-cuisine donnant accès à la terrasse, wc, cellier, deux chambres et salle de bains avec douche et baignoire. Grenier et Cave. Classe énergie E.



NOUVEAUTÉ

248 000 € Réf TMAI147532

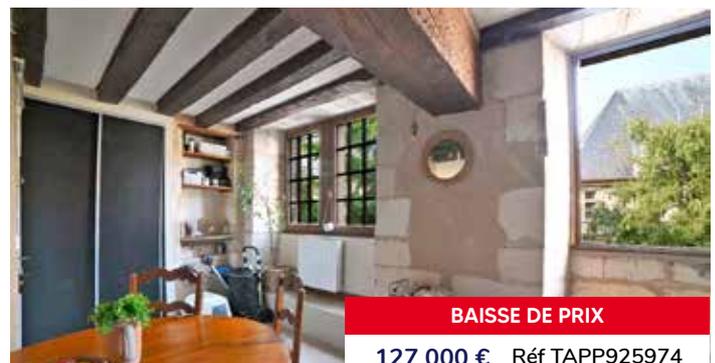


EXCLUSIVITÉ

194 000 € Réf TMAI147597

## JAUNAY-MARIGNY

Maison avec 3 chambres, jardin et terrasse, le tout en pleine nature ! Cette maison se compose d'une entrée, d'une pièce de vie, cuisine récente avec coin repas et accès à une cave. Trois chambres, deux wc, une salle de bains et dressing. Dépendances. Terrain de 2062 m<sup>2</sup>. Classe énergie D.



BAISSE DE PRIX

127 000 € Réf TAPP925974

## POITIERS

A saisir rapidement - Grand Rue - Parking - Libre de toute occupation - Appartement T2bis de 45 m<sup>2</sup> à Poitiers, quartier centre-ville. Cuisine, salon, wc séparé, salle d'eau et chambre avec placard parking. Charges de copropriété : 973.41€/an. Nombre de lot : 11. Classe énergie E.

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

# sommaire

NOVEMBRE 2024

Ancien

**Indivision**

Tout savoir  
sur son fonctionnement  
et les façons d'en sortir



À consulter

**les annonces**  
des agences immobilières

9 Vienne

Parole d'expert

12 par Karine MOINE

Publi-reportage

15 Soliha  
à Poitiers

**Les agents  
communiquent**

14



Neuf

**Taille, architecture,  
équipements...**

Les nouvelles tendances  
de la maison neuve



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°373 du 05 novembre  
au 02 décembre 2024

Impression :  
Imprimerie Centre Impression  
11, rue Marthe Duthéil  
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.



**450 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.65% TTC (Prix 430 000 € hors honoraires)

**POITIERS**

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

Classe énergie : D

Réf 564



**678 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
3.04% TTC (Prix 658 000 € hors honoraires)

**NEUVILLE DE POITOU**

Maison de 280 m<sup>2</sup> réalisée en 2008 comprenant au rdc entrée, salon, salle à manger, cuisine aménagée, arrière-cuisine, buanderie, 2 chambres, WC, sdb, suite parentale. A l'étage, mezzanine, chambre et sdb avec WC. Une piscine intérieure. Un ascenseur dessert chaque étage. Garage non attenant avec atelier et carport double.

Classe énergie : B

Réf 2024563



**134 000 €**

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

**POITIERS**

A 5 minutes de Poitiers Sud, sur le site du Château de la Motte, T2 de 51 m<sup>2</sup> comprenant une pièce de vie lumineuse avec cuisine aménagée, coin bureau, chambre, une salle d'eau, une buanderie et un WC. Situé en rez-de-jardin, l'appartement vous permet de profiter des espaces verts communs du parc de la résidence. Une place de parking extérieur.

Classe énergie : C

Réf 484



**179 000 €** (Prix 169 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 5.92% TTC

**POITIERS**

Poitiers Sud à proximité immédiate des écoles et commerces. Maison de plain pied comprenant entrée, salon traversant, cuisine séparée, 3 chambres avec placards, WC, salle d'eau. Jardins à l'avant et à l'arrière de la maison et une dépendance.

Classe énergie : D

Réf 469

**POITIERS**

POITIERS, proche facultés, T3 comprenant entrée indépendante, salon avec cuisine ouverte, 2 chambres, une sdb, WC. Une place de parking est comprise avec le logement. Au pied de l'appartement se trouve un local commun à vélo couvert.

Classe énergie : NC

Réf 2024581



**112 800 €** (Prix 105 200 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 7.13% TTC

**MONTAMISÉ**

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



**577 000 €** (Prix 550 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 4.91% TTC

Classe énergie : D

Réf 2024 512

**POITIERS**

Montbernage, Possibilité de défiscalisation en Loi PINEL, livraison Juin 2025. Appartement neuf de 62 m<sup>2</sup> comprenant : 2 chambres, pièce de vie, cellier, salle d'eau, WC. Terrasse avec petit jardin et une place de parking extérieur.



**229 000 €** (Prix 215 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 6.50% TTC

Classe énergie : NC

Réf 2024VILLA ALBACc001



# Indivision

## Tout savoir sur son fonctionnement et les façons d'en sortir



**L'indivision, on peut la choisir en achetant à plusieurs. On peut aussi la subir au moment d'une succession ou d'un divorce. Quelles en sont les règles et comment peut-on vendre le bien concerné. Explications.**

### C'est quoi une indivision ?

Être en indivision, c'est être propriétaire, à plusieurs, d'un même bien immobilier. Cette situation peut être choisie ou subie. L'indivision est choisie dans le cas d'un achat en commun, entre amis ou parents d'une résidence secondaire ou principale (lire en dernière page de ce dossier). Elle est subie ou imposée, très souvent, dans le cadre d'une succession. Au décès d'une personne les biens qu'elle possédait se trouvent partagés entre les enfants et le conjoint survivant. Une indivision est donc créée de fait. Mais c'est le cas, également, dans le cas d'un divorce ou de la rupture d'un Pacs si les deux personnes décident de ne pas vendre un bien qu'elles possédaient sous le régime de la communauté.



## Une décote pour l'IFI

L'administration estime qu'un bien en indivision est plus difficile à vendre qu'un bien classique. Ainsi, les indivisaires qui sont soumis à l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) peuvent appliquer une décote lors de la déclaration de leur quote-part d'un bien immobilier en indivision. Cette décote se situe entre 30 et 40 %. Concrètement, donc, un contribuable soumis à l'IFI qui possède un tiers d'un bien d'une valeur de 350 000 €, pourra ne déclarer que 115 500 € à l'administration fiscale.

Le principe de l'indivision, naturellement, c'est d'imposer une gestion collégiale. Chaque personne qui en est membre ne possède pas un lot en propre comme dans le cas d'une copropriété, mais une part de l'ensemble, que l'on appelle une quote-part. Les décisions doivent se prendre soit à la majorité des deux-tiers, soit à l'unanimité. Concrètement, donc, aucun des membres de l'indivision ne peut s'arroger le droit de décider pour les autres. Cela peut aboutir à des situations de conflit, par exemple dans le cas où le parent survivant n'est pas d'accord avec ses enfants sur la gestion de la maison familiale. Il n'a pas la capacité, seul, d'imposer son point de vue.

La quote-part de chacun préside également au partage des revenus, mais aussi des frais liés à la gestion du bien concerné. En cas de location, chacun reçoit, par exemple, une part du loyer correspondant à son nombre de parts. Il en va de même, dans l'autre sens, pour le paiement des taxes, appels de fonds ou travaux à financer.

## Pensez à la convention d'indivision

Quand une indivision est créée, de façon subie ou volontaire, il est recommandé de rédiger une convention d'indivision. C'est ce document qui en fixe les règles de fonctionnement et qui précise les droits et les obligations de chacun. La convention peut aussi désigner un gérant de l'indivision ou, par exemple, définir une durée minimale à respecter avant d'envisager la vente du bien. Elle doit être décidée à l'unanimité. Il s'agit d'un document particulièrement important, dont les dispositions s'appliquent sans contestation possible. D'autre part, des libertés contractuelles sont possibles dans ce cadre, qui permettent de s'éloigner des dispositions du code civil. Pour toutes ces raisons, il est fortement conseillé de se faire accompagner d'un avocat pour la rédaction de cet acte. Lequel pourra, ou non, être enregistré devant notaire.

Si aucune convention n'est signée ou qu'un point précis n'a pas été prévu dans la convention, c'est le code civil qui s'applique.





## Indivision

Tout savoir sur son fonctionnement  
et les façons d'en sortir



## *Vendre un bien en indivision*

On connaît l'adage : « nul n'est tenu de rester en indivision ». Autrement dit, chacun a la possibilité d'en sortir au moment qui lui convient. Oui, sauf que la chose s'avère souvent plus facile à dire qu'à faire.

Un indivisaire peut, bien sûr, décider unilatéralement de vendre sa part. Les autres membres de l'indivision ne peuvent pas l'en empêcher. Mais ils disposent d'un droit de préemption sur la vente. Autrement dit, si vous voulez vendre votre part à un tiers, vous devez en avertir les indivisaires par voie d'huissier. Vous indiquerez le prix de vente, l'identité de l'acheteur et les conditions de vente. Ils disposent ensuite d'un délai de deux mois pour racheter votre part, soit de façon individuelle soit de façon collective au prorata de leurs parts actuelles.

Dans les faits, le plus simple et le plus courant, c'est de commencer par demander aux membres de l'indivision de racheter votre part. Il s'ensuit, bien évidemment, une négociation sur le prix de vente. Mais il est très possible que la vente aux autres indivisaires ne soit pas possible. Parce qu'ils n'avaient pas l'intention d'investir davantage dans le bien, parce qu'ils ne sont pas d'accord sur le prix ou, tout simplement, parce qu'ils ne disposent pas des fonds nécessaires, les raisons de blocage sont multiples.

Dans ce cas, vous avez la possibilité de demander le partage du bien devant le tribunal judiciaire. Cela pourra entraîner la vente forcée du bien. Chacun recevra alors la valeur correspondante à sa quote-part.

Mais les indivisaires peuvent aussi décider, à l'unanimité, de sortir de l'indivision en vendant le bien de façon commune.

## *La règle des deux tiers*

Peut-on mettre en vente un bien en indivision sans l'accord de tous ? En théorie, non. Un indivisaire qui mettrait le bien en vente sans l'accord des autres s'exposerait à un blocage de la transaction. Mais, depuis 2009 et plus encore depuis 2020, la règle de sortie de l'indivision s'est un peu assouplie. Un ou plusieurs indivisaires qui disposent d'au moins les deux tiers des parts peuvent signifier devant notaire leur intention de vendre. Le notaire, par voie d'huissier, prévient les autres indivisaires. S'ils sont d'accord, le bien est mis en vente aux conditions prévues. S'ils ne sont pas d'accord, c'est le tribunal de grande instance qui devra autoriser la vente. Laquelle ne se fera pas aux conditions initiales, mais aux enchères et les frais de justice seront déduits du montant du prix de vente.



*Citya CIP ADP* Notre sélection de biens à vendre : [cip-adp.contact@citya.com](mailto:cip-adp.contact@citya.com)  
37 rue de la Marne à Poitiers - **05 49 41 19 96**



**326 000 €** Réf TAPP923844A

### POITIERS

A VENDRE à Poitiers, appartement bourgeois de 118m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> étage avec ascenseur dans une immeuble Haussmannien, plein centre ville. En très bon état, pas de travaux à prévoir, parquet, hauteur sous plafond. Plus de renseignements sur demande. Classe énergie D.



**120 000 €** Réf TAPP524843A

### SAINT-BENOÎT

A saisir rapidement. Grand appartement de 84m<sup>2</sup> avec balcon. Il se compose comme suit : un grand séjour de 27 m<sup>2</sup>, trois chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. En complément, il y a une cave et une place de parking. Proche de toutes commodités. Classe énergie C.



**340 000 €** Réf TMAI146176

### FONTAINE-LE-COMTE

Fontaine-le-Comte. Belles prestation pour cette maison de 150m<sup>2</sup>. Elle comprend de plain pied, pièces de vie, une chambre parentale avec dressing et salle d'eau. A l'étage, 2 chambres avec salle d'eau communicante et une chambre avec salle d'eau, bureau. Terrain arboré de 700m<sup>2</sup>. Classe énergie D.



**88 000 €** Réf TAPP526976

### POITIERS

Appartement de type 1 situé au 1<sup>er</sup> étage, comprenant : séjour avec placard, cuisine séparée et équipée, une salle de bains avec WC. Surface totale de 27.75 m<sup>2</sup>. Charges de copropriété : 1100€/an. Nombre de lot : 16. Classe énergie D.



**110 000 €** Réf TAPP471572

### POITIERS

Exclusivité - Appartement lumineux de 50m<sup>2</sup>, vendu libre de toute occupation. Orienté sud avec balcon, cet appartement propose une chambre, une cuisine indépendante et une salle de bains. En annexe, on trouve un garage fermé et une terrasse. Bon état général. Classe énergie E.

### POITIERS

Situé à Poitiers dans une résidence avec piscine, Appartement T4, cuisine séparé, salle d'eau avec douche et baignoire. L'appartement comprend terrasse, jardin, garage et place de parking. Charges de copropriété : 2800€/an. Nombre de lot : 99. Classe énergie C.



**152 500 €** Réf TAPP926045

### *Pourquoi acheter en indivision ?*

Avec la SCI, l'achat en indivision est l'une des principales manières d'acheter un bien immobilier à plusieurs. L'avantage de cette formule, c'est qu'elle est beaucoup moins formelle et moins coûteuse que la SCI qui, il ne faut pas l'oublier, est avant tout une société de droit privé. Pas de gérant, donc, ni de bilan annuel pour un bien en indivision. Et pas non plus de frais particuliers à prévoir sauf, éventuellement, celui de la rédaction d'une convention d'indivision.

On peut acheter un bien en indivision avec qui on le souhaite, famille, amis ou même en couple... Dans ce cas, cela permet d'acheter en étant propriétaire à hauteur de la somme que l'on a apportée au départ. C'est une façon d'éviter des problèmes en cas de séparation, par exemple. Cela permet aussi à chacun de contribuer à la gestion du bien dans la mesure de ses moyens et, bien sûr, d'en tirer les revenus correspondants.

Le bémol, c'est que dans une indivision, les grandes décisions requièrent l'unanimité. Tout fonctionne donc parfaitement tant que les indivisaires s'entendent bien. Ce cadre n'est, en revanche, pas le plus adapté pour les situations conflictuelles.

Attention également, si un des indivisaire décède, sa part ne revient pas aux autres mais aux héritiers de la personne. Cela peut ne pas être sans conséquence sur la gestion future du bien.



### **Indivision, pas indécision**

L'indivision est un mode de propriété très souple et lisible. Chacun paie et reçoit en fonction de la part qu'il a apportée.

Mais c'est aussi un système où tout le monde décide ensemble. Une indivision se crée très facilement, parfois même de façon automatique. Si la sortie est aisée sur le papier, elle se traduit bien souvent par la disparition de l'indivision.

### *Indivision et succession, le casse-tête...*

Contrairement à ce que l'on imagine parfois, lors d'un décès, le conjoint survivant ne récupère pas l'intégralité des biens du couple, même si une donation entre époux a été établie. Dans le cas d'une communauté réduite aux acquêts, la part du conjoint décédé, 50 % du patrimoine commun, ainsi que ses biens propres entrent dans la succession.

Si le couple n'a que des enfants communs, le conjoint survivant peut choisir de conserver l'usufruit de la totalité de la succession. Dans ce cas, il pourra continuer à habiter la maison familiale ou toucher les loyers s'il décide de la louer, mais il ne pourra pas la vendre sans l'accord de ses enfants. S'il existe des enfants en dehors du couple, cette possibilité n'est pas offerte sauf si une donation entre époux a été enregistrée devant notaire.

Le conjoint survivant peut également décider de récupérer la pleine propriété du quart de la succession du défunt. Le reste étant partagé entre ses enfants. Mais, dans de nombreux cas, ce quart ne suffit pas à lui donner la pleine jouissance de sa résidence principale. Il est exposé au risque de sortie d'un des enfants désireux de récupérer le fruit de son héritage. Et cela, même si une donation au dernier vivant a été effectuée.

### *Comment se protéger de l'indivision ?*

Alors, comment éviter cette situation ? La solution consiste à changer son régime matrimonial, du vivant des deux époux. Il est possible, par exemple, d'adopter le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale. Le couple évite ainsi l'ouverture d'une succession lors du décès de l'un ou de l'autre. Les biens reviennent intégralement au conjoint survivant et les enfants n'héritent de rien. Efficace, mais un peu extrême et très pénalisant pour les descendants qui devront payer les droits de succession au prix fort au moment de la succession du deuxième parent.

L'autre option consiste à modifier son statut matrimonial en y ajoutant une clause d'avantage au conjoint survivant. La résidence principale ou une résidence secondaire qui a une valeur particulière pour le couple peut être désignée dans ce que l'on appelle un « préciput ». Au moment du décès, le conjoint survivant peut décider de retirer ou pas, le bien en question de la succession.

Dans votre prochain magazine :

**BILAN DE L'ANNÉE 2024 ET PERSPECTIVES 2025.**

# 1944-2024

# 80 ANS



3 GÉNÉRATIONS

AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE  
*de la Foucardière*

SYNDIC DE COPROPRIETE - GESTION - LOCATION - TRANSACTION

44, rue de la Marne - POITIERS 05 49 88 00 93

*Spécialiste de l'Immobilier depuis 1944*

[www.agence-centrale.fr](http://www.agence-centrale.fr)





# Bien préparer son bien avant la vente

### *Quelles sont les premières choses à faire quand on veut préparer son bien pour la vente ?*

La toute première chose, c'est de ranger le logement pour que l'on se rende bien compte des volumes. Avant la visite, il convient de faire la chasse aux objets personnels, aux bricoles du quotidien qui pourraient traîner. Je pense, en particulier, aux vêtements. Il est préférable, également, de retirer les photos personnelles qui personnalisent les lieux et qui empêchent les acquéreurs de se projeter. De la même façon, on évite, bien sûr, de faire sécher son linge au moment d'une visite. Parfois, il peut parfois être utile de désencombrer un peu le bien, s'il y a trop de meubles ou de bibelots.

La propreté de la maison est également essentielle. Le nettoyage des sols s'impose, mais aussi celui des pièces d'eau par exemple. Des cheveux dans un évier ou une douche, cela renvoie une image de maison mal tenue et ce n'est pas bon du tout pour la vente. Et il ne faut pas négliger le jardin : une pelouse tondue, des outils rangés, une piscine découverte et propre...

### *Faut-il faire des travaux pour vendre mieux ?*

Il nous arrive de demander au propriétaire de terminer les petits travaux qui sont un peu restés en plan ou bien les finitions qui n'ont pas été réalisées. Quand tout est bien terminé, les clients potentiels sont rassurés. A contrario, une prise mal fixée ou un tableau électrique qui n'a plus son tableau, cela peut faire un peu peur. Le but, c'est d'éviter les interrogations qui n'ont pas lieu d'être. Il nous arrive aussi de préconiser de refaire la peinture d'une pièce,



par exemple dans une maison très colorée. Les acquéreurs se projettent nettement mieux avec des tons neutres.

### *Est-ce que tous ces éléments peuvent jouer sur le délai ou le prix de vente ?*

Ce sont des éléments facilitants pour la vente. Bien sûr, il y a bien d'autres critères encore plus déterminants, comme la localisation du bien, son prix ou l'existence d'une nuisance à proximité. Mais, entre deux biens comparables, celui qui sera bien préparé aura toutes les chances de se vendre mieux et plus vite. Et c'est d'autant plus vrai que le prix de vente est élevé.

En fait, bien préparer son bien pour la vente, c'est faire en sorte que l'acquéreur potentiel ait envie de s'installer un peu et d'y rester. Les odeurs, par exemple, sont très importantes. Un gâteau qui cuit dans le four, un feu de cheminée, cela peut tout changer...

## *Ne coupez pas le courant !*

**Attention à ne pas couper trop vite l'électricité d'un logement que vous voulez vendre. Sans électricité, la VMC ne marche plus, il n'y a plus d'éclairage lors des visites et, à partir d'octobre, cela peut vraiment être un problème. Et puis, il n'y a plus de chauffage et avoir froid lors d'une visite, s'emmitoufler dans sa doudoune, ça ne donne pas du tout envie de se projeter dans le bien.**



# KM Immobilier

7 place du 8 mai 1945

86280 Saint Benoit

0549510494

www.kmimmobilier.fr



## SAINT-BENOÎT

Nichée au coeur du centre ville, cette maison rénovée avec goût est dotée d'un rez-de-jardin aménagé avec soin, et offre un extérieur agréable avec une terrasse en bois et un salon avec vue sur l'Abbaye. A l'intérieur, ambiance chaleureuse et moderne mettant en valeur des matériaux de qualité, trois chambres spacieuses et une salle de bain.

430 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.88% TTC  
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 9991PO Classe énergie : D



Belles prestations

## NEUVILLE-DE-POITOU

Belle rénovation pour cette maison ancienne avec dépendances, jardin et piscine chauffée. Salon spacieux avec cheminée, cuisine équipée, bureau, véranda, 3 chbres, 1 sdb (douche et baignoire), et 1 sde. Dépendances : cuisine et salon d'été, chambre avec cab. de toilette et buanderie. Borne de recharge électrique. Pas de travaux à prévoir.

477 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 9998PO Classe énergie : D



## AUX PORTES SUD DE POITIERS

Maison de village de 260 m<sup>2</sup> habitables sur 3 niveaux avec piscine. Séjour-salon avec cheminée, cuisine aménagée, grande salle de jeux, 6 chambres, 3 salles d'eau, buanderie, chaufferie, cave voûtée. Terrain bordé par la rivière à l'arrière, avec grand garage et grenier, préau, piscine 7x5m. Travaux de décoration à prévoir.

344 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(Prix 325 000 € hors honoraires)

Réf 10008PO Classe énergie : D



EXCLUSIVITÉ

## CHÂTELLERAULT SUD

Proche supermarché et commerces, Maison ayant connu des travaux de rénovation : dble vitrage PVC, volets roulants motorisés, chauff. gaz de ville. RDC : entrée avec placard, séjour, cuisine équipée, chambre, sde/WC. A l'étage : chambre avec sdb/WC, charpente apparente. Sous-sol : chaufferie, cave voûtée. Dépendances : buanderie/atelier et abri voiture.

117 700 € Honoraires charge vendeur

Réf 10014PO Classe énergie : NC



## POITIERS

Dans une agréable résidence sécurisée avec ascenseur, Appartement lumineux de 126 m<sup>2</sup> offrant de beaux volumes et une agréable vue dégagée. Vaste entrée avec placard, séjour de 42 m<sup>2</sup> avec balcon, cuisine équipée, chambre de 19,5 m<sup>2</sup> avec salle d'eau/wc, chambre 13,5 m<sup>2</sup>, chambre de 14,5 m<sup>2</sup>, salle d'eau, wc avec lave-main, cellier. Deux caves et parking.

388 500 € Honoraires charge vendeur

Réf 9860PO Classe énergie : D



MERCURE  
GROUPE 1936

Propriétés  
d'Excellence

Founding Member of

Forbes  
GLOBAL PROPERTIES

POITIERS - 05 49 60 27 00

GROUPE - MERCURE.FR



## POITIERS

Situé à quelques pas du quartier Magenta, immeuble de rapport composé de trois studios loués. Revenu locatif : 1090 euros/mois. Taxe foncière : 1173 euros. Toiture refaite en 2021.

170 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.25% TTC  
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 9931PO Classe énergie : E



## Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

### Un nouveau quartier à Tours

Plus de dix ans après le lancement du projet, le quartier des Beaumont, à Tours, devrait accueillir ses premiers habitants au premier semestre 2025. C'est « l'îlot 14 » qui sera achevé en premier, offrant plus de 300 logements. Au total, ce sont près de 800 logements qui seront construits sur les 46 000 m<sup>2</sup> de surface habitable créés. A l'horizon 2028, le nouveau quartier sera desservi par la deuxième ligne de tramway. Une résidence étudiante comptant 150 logements, qui n'était pas prévue au départ, s'est ajoutée au programme.

Parmi les 200 logements déjà commercialisés, on compte 85 logements sociaux. Cathy Savourey, adjointe de la Ville à l'urbanisme a tenu à préciser qu'il « n'y aura pas de différence entre les logements sociaux et non-sociaux. Ils auront des socles en béton, puisque le quartier se situe en zone inondable,

et la construction se fera en bois et en matériaux biosourcés. » Les rez-de-chaussée permettront d'accueillir des commerces ou des services.

A terme, le quartier accueillera également des colocations pour personnes âgées. « Ils seront composés d'espaces communs, avec leur chambre à l'étage, le tout disposé autour d'un jardin central », précise l'élue.

Une nouvelle école et le nouveau Centre chorégraphique national de Tours (CCNT) devraient compléter l'ensemble à l'horizon 2029.

ACTU SUR **POITIERS**

### Les agents communiquent

Un débat d'envergure nationale se retrouve dans les pages de La Nouvelle République de la Vienne. Un collectif d'agents immobiliers de la ville de Châtelleraut a contacté la rédaction en réponse à un article de présentation du métier de mandataire immobilier. Les agents ont tenu à préciser leur différence par rapport à ces nouveaux intervenants sur le marché immobilier. Une querelle que l'on retrouve sur l'ensemble du territoire national.

« Eux, ils n'ont pas pignon sur rue. Ils sont auto-entrepreneurs et travaillent depuis chez eux par internet et téléphone. Nous, on est physiquement présent avec une vitrine. Nous n'avons pas le même relationnel, la même approche », résumant les agents immobiliers. Ils rappellent qu'ils sont titulaires de la carte professionnelle et qu'ils doivent, pour la conserver, se former de façon régulière.

Face à l'argument du montant des commissions, souvent plus faible chez les mandataires, les agents rétorquent qu'ils ont des locaux à financer, des employés et des garanties financières et que tout cela engendre des frais qui justifient leurs commissions.

Les agences historiques concèdent que les mandataires sont souvent très efficaces sur les réseaux sociaux. « Ils ont peu de moyens mais utilisent beaucoup les réseaux sociaux, ce qui a donné une autre dynamique au marché. Il faut qu'on évolue aussi », analyse Jérôme Cuenca, de l'agence Blossac.

ACTU SUR **ANGERS**

### Un Prix pour le siège du Crédit Mutuel

Le 15 octobre, le concours des Pyramides d'argent, organisé par la Fédération des promoteurs immobiliers, a récompensé le programme de réhabilitation du siège social du Crédit Mutuel à Angers. Lancés en 2021, ces travaux initiés par Ataraxia, filiale de la banque mutualiste, ont fait changer d'époque un des immeubles emblématiques du centre-ville. La pose d'une charpente métallique au-dessus de bâti originel a permis de surélever l'ouvrage et d'ajouter une résidence de 35 logements et un espace de restauration.

Ce bâtiment datant de 1935 accueillait les usines Cointreau jusqu'en 1970, avant d'être racheté par le Crédit Mutuel.

Comme souvent dans les réhabilitations actuelles, le bâtiment répondra ainsi à « une mixité d'usages avec

ses bureaux, ses logements, son pôle de restauration et son amphithéâtre de 200 places », comme le détaille Sébastien Piveteau, directeur d'Ataraxia Pays de la Loire.

La nouvelle résidence créée au-dessus des bureaux s'appellera Le Molière et s'élèvera sur trois niveaux, ajoutant 11 000 m<sup>2</sup> habitables aux 65 000 m<sup>2</sup> d'origine. « C'est un chantier complexe. La surélévation nous a contraints à vérifier les fondations existantes et à les reprendre en partie. Cette extension de bâtiment s'inscrit dans la ville de demain, en bois et sans artificialisation des sols », ajoute Sébastien Piveteau.



Votre agence

# Soliha

## agence immobilière sociale à Poitiers

À Poitiers, l'agence immobilière sociale Soliha quitte ses locaux de la rue Victor Hugo pour rejoindre la rue de la Marne. Chrystelle Loridon, directrice de la structure nous explique ce qui motive ce déménagement.



**Soliha AIS Vienne**

41 rue de la Marne  
à Poitiers

**09 70 72 20 40**

[www.solihaaisvienne.com](http://www.solihaaisvienne.com)  
[contact.aisvienne@soliha.fr](mailto:contact.aisvienne@soliha.fr)

**SOLIHA** AGENCE  
IMMOBILIERE  
SOCIALE  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
VIENNE

### *Quel est votre métier ?*

Notre agence immobilière sociale est spécialisée dans la gestion des logements privés destinés aux publics fragiles : familles monoparentales, personne seule, bénéficiaire du RSA... En complément, nous les accompagnons dans de nombreuses démarches liées à la location : APL, ouverture de droits, élaboration d'un budget...

### *Pourquoi vouloir déménager ?*

Depuis de nombreuses années, notre agence est installée au 1 rue Victor Hugo. Mais nous souffrons d'un manque de visibilité avec une petite vitrine et des bureaux au second étage d'un immeuble.

Depuis nos effectifs ont également grossi puisqu'au aujourd'hui, Soliha à Poitiers emploie six personnes.

Au 30 octobre, nous nous installerons dans les anciens locaux de l'agence ADP Immobilier, située au 41 rue de la Marne. Ici, nous bénéficierons d'une grande vitrine et de bureaux plus spacieux pour accueillir nos clients.

C'est nécessaire pour nous faire connaître afin d'inciter de nouveaux propriétaires à nous confier leur bien.

### *Vous souffrez d'un manque de logements ?*

Oui, aujourd'hui, nous gérons 350 logements sur l'ensemble du département. La demande est croissante et nous estimons qu'il nous manque une cinquantaine de biens par an.

### *Comment attirez de nouveaux propriétaires ?*

Outre qu'ils bénéficient d'avantages fiscaux, nous leur apportons des garanties fiscales comme l'assurance loyers impayés gratuite. Par ailleurs, nous sommes une agence de proximité. Nous fournissons un accompagnement individualisé des propriétaires. Notre rôle est que la gestion se passe le plus sereinement possible.

# immOienne

Agence de Ligugé

**ROCHES PREMARIE ANDILLE** : Dans un quartier paisible, charmante maison récente de plain pied, accueillante et fonctionnelle vous offrant : entrée avec placards, salon séjour lumineux avec espace cuisine aménagée et accès terrasse, cellier / buanderie, dégagement, 3 chambres, un bureau, grande salle de bain avec baignoire et douche et WC séparé. L'ensemble sur 601 m<sup>2</sup> de jardin clos et paysagé sans vis à vis avec abris. A découvrir en exclusivité avec votre agence ImmoVienne Ligugé.



Exclusivité

Réf L1222  
Classe énergie : D

L'IDÉALE

202 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
6.32% TTC (Prix 190 000 € hors honoraires)

L'ÉVIDENTE

**LIGUGÉ** : Au calme, dans une impasse à deux pas du coeur du centre bourg, confortable pavillon de plain pied récent vous offrant ; entrée avec placards sur spacieuse pièce de vie de 43 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée et équipée, dégagement, trois chambres avec placards, salle d'eau, WC, buanderie / cellier et garage isolé avec porte motorisée. Ensemble en très bon état, prêt à vivre sur 500 m<sup>2</sup> de terrain. Maison adaptée aux personnes à mobilité réduite. Opportunité rare.



Nouveauté

227 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.58% TTC (Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf L 1223  
Classe énergie : B

À saisir



L'AFFIRMÉE

Réf 449  
Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur  
6% TTC (Prix 280 000 € hors honoraires)

296 800 €

**LIGUGÉ** : Vous serez séduit par la qualité de cette construction, ses volumes et sa configuration. L'espace de vie lumineux de type cathédral est agrémenté d'un salon intime avec cheminée, la grande cuisine offre de nombreux rangements et un coin repas confortable. Partie nuit, 3 belles chambres avec placards, SDB avec Douche. En étage, une grande mezzanine pouvant être transformée en chambre et SDE/WC, tout en préservant une partie bureau. Le sous sol n'est pas en reste et accueille un bureau, une SDE avec WC, une pièce de rangement, un double garage et une cave. L'ensemble est sur terrain clos et paysagé de 1081m<sup>2</sup>.

“  
La qualité de service  
reste notre priorité !  
”

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

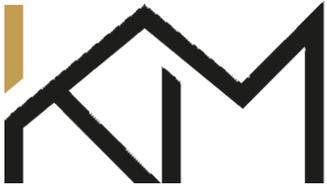
Agence de Ligugé  
05.49.46.94.12



Alexandre Sire, Emilie Sainson  
et Aurélie Taunay

f @ in G+  
liguge@agencesimmovienne.fr

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE



# IMMOBILIER

SAINT-BENOÎT • POITIERS

7 place du 8 mai 1945  
86280 Saint-Benoît

05 49 51 04 94

www.kmimmobilier.fr

ACHAT • VENTE • VIAGER • LOCATION



Uguette



## VOUNEUIL SOUS BIARD

**364 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
4% TTC (Prix 350 000 € hors honoraires)

Jolie maison contemporaine (2023) sur Vouneuil-sous-Biard. Entrée, cuisine, salon séjour, buanderie, 3 chambres, dressing, SDE, bureau, placards, salle de bains, garage. Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Classe énergie : A

Réf 22266



## ROCHES PREMARIE ANDILLE

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

Maison poitevine proche Poitiers avec dépendances. Entrée, salon, SAM, cuisine, verrière, bibliothèque, 4 chambres, 3 salles d'eau, dressing, lingerie, cave. Grand parc. Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Classe énergie : C

Réf 22207



## POITIERS

**250 800 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
4.50% TTC (Prix 240 000 € hors honoraires)

Quartier Dolmen, maison comprenant : entrée, salon séjour, cuisine, 3 chambres, bureau, SDE, SDB, garage. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site. Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Classe énergie : D

Réf 22198

## POITIERS

**598 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 570 000 € hors honoraires)

Maison contemporaine sur Ligugé. Entrée, salon séjour, cuisine, suite parentale, dressing, SDE, buanderie, garage isolé. A l'étage, 2 chambres avec SDE. Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Agent Commercial

Classe énergie : B

Réf 22260



À SAISIR



POITIERS

152 200 €

QUARTIER BLOSSAC Dans une belle résidence en copropriété, venez découvrir cet appartement type 3 d'une belle superficie de 59 m<sup>2</sup>, une cuisine non équipée indépendante, un grand salon, 2 chambres dont une donnant...  
Honoraires inclus charge acquéreur 4.90% TTC  
(Prix 145 000 € hors honoraires)  
Réf 976 | Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



POITIERS

111 300 €

Quartier Kyoto, dans une belle résidence au calme, je vous invite à découvrir cet appartement fraîchement rénové de 54 m<sup>2</sup> avec emplacement de parking.  
Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(Prix 105 000 € hors honoraires)  
Réf 980 | Classe énergie : D



VOUNEUIL-SOUS-BIARD

441 000 € | Réf 977

Je vous invite à découvrir cette magnifique maison de 151m<sup>2</sup> habitable avec une surface au sol totale de 327,45 m<sup>2</sup> nichée sur un superbe terrain de 1789 m<sup>2</sup> paysagé et arboré...  
Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 420 000 € hors honoraires)  
Classe énergie : D

COUP DE COEUR



POITIERS

168 000 € | Réf 979

Dans une belle résidence "Plateau des Glières", Je vous invite à découvrir ce très bel appartement type 3 de 65 m<sup>2</sup> avec vue sur son jardin privatif de 260 m<sup>2</sup>. Cet appartement...  
Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 160 000 € hors honoraires)  
Classe énergie : D

RARE



POITIERS

315 000 € | Réf 966

Très bel appartement de 78 m<sup>2</sup> avec terrasse de 47 m<sup>2</sup>, cave et parking en sous-sol.  
Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 300 000 € hors honoraires)  
Classe énergie : C

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

**05 49 30 33 13**

www.rodriguesimmobilier.com



ESTIMATION  
GRATUITE



VOULON

284 500 €

Belle maison en pierre de 178 m<sup>2</sup> nichée sur un magnifique jardin paysagé de 1735 m<sup>2</sup>.

Honoraires inclus charge acquéreur 4.98% TTC (Prix 271 000 € hors honoraires)  
Réf 973 | Classe énergie : C

# 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

AGENCE IMMOBILIÈRE  
RODRIGUES  
25 Rue Henri Pétonnet  
86000 POITIERS

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

Siège social : 25 rue Henri Pétonnet & 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

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



## Vous avez un projet ?

contactez-nous dès maintenant

# 05 49 30 33 13

contact@rodriguesimmobilier.com

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



# Vendre ou acheter, mais à quel prix ?



**Estimez la valeur d'un bien immobilier  
en quelques clics sur [dansnosvilles.fr](https://dansnosvilles.fr).**

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



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

LE SITE D'ANNONCES IMMOBILIÈRES 100% LOCAL

Un site édité par La Nouvelle République



- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

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



[ AGIR POUR LE LOGEMENT ]

SIREN : 799107990



Réf 00563

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

POITIERS

**220 500 €**

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

Classe énergie : D



Réf 00566

Maison T5 en très bon état, comprenant en rez-de-chaussée : entrée avec placards, séjour-salon avec cuisine contemporaine ouverte, 2 chambres. A l'étage : 1 chambre, 1 bureau, SDE. Grande terrasse, jardin clos. PAC + poêle.

CHÂTELLERAULT

**174 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.36% TTC**  
(Prix 166 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 00570

Au calme, dans un petit lotissement maison de plain-pied, état neuf de 71 m<sup>2</sup> comprenant : une séjour-salon lumineux, cuisine équipée ouverte, 2 chambres, salle d'eau, wc. Terrasse sur jardin clos. Places de stationnement privatives. Sous garantie décennale.

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

**211 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.95% TTC**  
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C



Réf 00568

Grande maison T7 en bon état: entrée, lingerie, cuisine, séjour-salon avec cheminée, chambre, bureau. A l'étage : 3 chambres dont une suite, pièce antichambre, SDB, wc. Grande terrasse, préau, double garage. Piscine.

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

**350 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.48% TTC**  
(Prix 335 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C



Réf 00569

POITIERS

**330 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 315 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C

Secteur Avenue de Nantes, grande maison comprenant au rez-de-chaussée : séjour-salon donnant sur une grande terrasse, cuisine équipée, cellier/buanderie, wc. Au premier étage, 2 chambres avec placards, une salle de bains et wc. Au 2<sup>ème</sup> étage, une suite parentale avec dressing, salle d'eau et wc. Garage, cave et une pièce de rangements au sous-sol. Joli jardin clos avec une dépendance de 25 m<sup>2</sup>. Chauffage au gaz.



Denis et Halvard CHEVALIER  
22, avenue de la Libération

POITIERS

**05 49 52 56 86**



**283 500 €**

Classe énergie : C

Réf 5055

**POITIERS - PLATEAU**

Carnot - Proche des commerces, appartement lumineux de 92,90 m<sup>2</sup> entièrement rénové au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur : Entrée, cuisine aménagée et équipée, WC, Séjour donnant sur balcon avec vue dégagée, dégagement, lingerie, dressing, deux chambres donnant sur un grand balcon, salle de bains et WC. Une place de parking sécurisée en sous-sol ainsi qu'une cave.

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 270 000 € hors honoraires)



**À saisir**

**96 500 €**

Classe énergie : F

Réf 5070

**POITIERS - PLATEAU**

Entre Hôtel de Ville et Parc de Blossac - T2 AVEC PARKING - Séjour avec cuisine équipée, grande chambre de 14 m<sup>2</sup>, salle d'eau. Chauffage individuel électrique. Emplacement de parking dans la cour de l'immeuble. Actuellement loué 445 € + 35 € de charges.

Honoraires inclus charge acquéreur **7.22% TTC** (Prix 90 000 € hors honoraires)



**Nouveauté**

**221 550 €**

Classe énergie : C

Réf 5058

**CHIRÉ-EN-MONTREUIL**

Charmante maison d'habitation de 156 m<sup>2</sup> entièrement rénovée. Elle comprend au RDC : salon, cuisine aménagée et équipée avec espace repas, WC, arrière cuisine, cave, buanderie, garage avec pièce aménagée au dessus. Au 1<sup>er</sup> étage, salle de bains, 4 chambres, WC et dressing aménagés. Terrain de 1054 m<sup>2</sup> avec agréable jardin entièrement clos et dépendance.

Honoraires inclus charge acquéreur **5.50% TTC** (Prix 210 000 € hors honoraires)



**Nouveauté**

**179 350 €**

Classe énergie : D

Réf 5067

**LINIERS**

Proche du bourg du village, une maison d'habitation de 88 m<sup>2</sup> comprenant entrée sur séjour avec cheminée, cuisine ouverte aménagée et équipée, salle d'eau et WC. A l'étage, 3 chambres dont une mansardée, WC. Vous trouverez également un garage, cellier, et grande grange. Une mare et pâture clôturée de 6 255 m<sup>2</sup>.

Honoraires inclus charge acquéreur **5.50% TTC** (Prix 170 000 € hors honoraires)



**Coup de coeur**

**420 000 €**

Classe énergie : D

Réf 5065

**BIARD (À 10 MINUTES DE POITIERS)**

A 5 kms de Poitiers, dans un environnement boisé, une Maison d'Architecte construite en 1969, réputée pour ses détails esthétiques et sa qualité de construction 180 m<sup>2</sup> de surface habitable dont séjour, salle à manger, grande cuisine aménagée et buanderie, un bureau, 5 chambres et deux salles de bains ainsi qu'un grand garage pour 4 voitures, lingerie, chaufferie et salle d'archives. L'ensemble sur un terrain clos et boisé de 1834 m<sup>2</sup>

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC**  
(Prix 400 000 € hors honoraires)

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



À SAISIR



### CHABOURNAY

**168 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 160 000 € hors honoraires)  
Réf 946  
Classe énergie : F

Maison composée au rez-de-chaussée d'une entrée, cuisine équipée, salle à manger, salon, 2 chambres, salle d'eau wc. Grenier aménageable, grange, préau et cave. Chauffage fuel. Gros potentiel !



### POITIERS

**188 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.72% TTC**  
(Prix 180 000 € hors honoraires)  
Réf 905  
Classe énergie : D

MAISON DIVISEE EN 2 NIVEAUX, au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, 1 chambre, salle d'eau, wc, chaufferie, A l'étage : cuisine, séjour, salon, 3 chambres, salle de bains, wc. garage, cave. Chauffage gaz de ville...



### ST BENOIT

**349 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.33% TTC**  
(Prix 335 000 € hors honoraires)  
Réf 860  
Classe énergie : B

ST BENOIT Maison p-pied comprenant : pièce de vie avec cuisine américaine, terrasse avec piscine. Entrée avec placard et WC. Partie nuit, suite parentale avec Sd'eau et dressing, 2 chambres, une sdb avec wc. Une buanderie et un cellier. 2<sup>ème</sup> terrasse avec sa grande pergola double garage. Chauff gaz de ville, adoucisseur d'eau.



### ST MAURICE LA CLOUERE

**174 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.45% TTC**  
(Prix 165 000 € hors honoraires)  
Réf 938  
Classe énergie : D

ST MAURICE LA CLOUERE : maison sur terrain clos de 1676 m<sup>2</sup> avec dépendance aménagée en appartement et garage. Maison composée de : entrée, grand séjour avec cheminée, cuisine, buanderie, 3 chambres, salle d'eau, wc.

RARE



### POITIERS

**38 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**10% TTC**  
(Prix 35 000 € hors honoraires)  
Réf 946  
Classe énergie : G

Petit studio centre ville comprenant : entrée, pièce de vie, salle d'eau, wc. Copropriété de 5 lots (). Charges annuelles : 700.00 euros.



Stéphane Texier

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

SIREN 4397064500015



NOUVEAUTÉ

### POITIERS

**115 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 110 000 € hors honoraires)  
Réf 949  
Classe énergie : E

Très belle appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage composé : entrée, séjour avec cheminée, cuisine aménagée, chambre, salle d'eau, wc. Faible charges possibilité d'acquérir un garage. Copropriété de 36 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 550.00 euros.



### TERCE

**257 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.90% TTC**  
(Prix 245 000 € hors honoraires)  
Réf 941  
Classe énergie : E

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



### VALDIVIENNE

**256 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.49% TTC**  
(Prix 245 000 € hors honoraires)  
Réf 943  
Classe énergie : C

A 10mn de Chauvigny, pavillon de p-pied en excellent état ! Entrée, placard, séjour avec poêle à granulés, cuisine aménagée, buanderie, rangements, 3 chambres avec placards, salle de bains, bureau, 1 chambre parentale avec dressing et salle d'eau. Terrain clos et arboré, terrasses béton 36 m<sup>2</sup> et bois piscine tubulaire.

20, rue Edouard Grimaux - **POITIERS**  
**05 49 52 21 10 - 05 49 55 15 40**

27, rue du Marché - **CHAUVIGNY**  
**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](http://www.georisques.gouv.fr)

# ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine  
imprimé en  
France  
à Limoges (87)



Papier certifié  
PEFC



Imprimerie  
certifiée  
Imprim'Vert  
et ISO 14001



Optimisation  
des quantités  
distribuées dans  
les points de dépôt



Magazines restants  
dans les dépôts  
récupérés et  
recyclés



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

**Papiers Certifiés PEFC** : c'est la garantie que nos imprimés sont fabriqués à partir de fibres issues de forêts gérées de manière responsable et durable.

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

**05 49 41 86 86**

10, place de l'Église - **ITEUIL**

**05 16 08 35 98**

SIRET 42224302200015

  
**Agence Notre Dame**  
IMMOBILIER  
www.agencenotredame.com

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



### Aslonnes

**315 000 €**

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

Maison de 134 m<sup>2</sup> sur un terrain de 14 866 m<sup>2</sup> avec de beaux volumes offrant au rdc : véranda, cuisine/séjour avec cheminée, second salon, une chambre, une salle d'eau et buanderie. 1<sup>er</sup> étage : palier dessert 2 chambres. En contrebas de la terrasse : grand préau attenant à une grande pièce (studio, salle de jeux), abri de jardin, terrain de pétanque, préau et atelier complètent cette maison.

Classe énergie : D Réf 2908



### Poitiers

**126 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 9.60% TTC (Prix 115 000 € hors honoraires)

Proche de la gare et de la préfecture de Poitiers, un appartement T2 de 50 m<sup>2</sup> comprenant : un séjour avec cheminée, une cuisine aménagée ainsi qu'une salle de bains et des wc. L'appartement offre également une cave, un ascenseur et un emplacement de parking.

Classe énergie : D Réf 2905



### Poitiers

**275 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5.77% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires)

Maison T5 située dans le quartier du Pâtis et offrant 116 m<sup>2</sup> de plain-pied. Cette maison sur une parcelle de 527 m<sup>2</sup> comprend : Une entrée, grand salon/séjour lumineux avec accès terrasse et jardin entièrement clos, cuisine aménagée indépendante, dégagement, chambre avec salle d'eau, 2 autres chambres, salle de bains, et cellier. Un garage attenant à la maison et un grenier aménagé.

Classe énergie : C Réf 2906



### Poitiers

**192 960 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 7.20% TTC (Prix 180 000 € hors honoraires)

Une maison de 98 m<sup>2</sup> sur terrain de 465 m<sup>2</sup> et comprenant au rez-de-chaussée/sous-sol : une entrée avec escaliers donnant sur le premier étage, un double garage, une cave et une chambre. Ascenseur. Premier étage : couloir desservant trois chambres, salle à manger/salon donnant sur cuisine, une salle d'eau et un water-closet séparé. Le tout sur parquets.

Classe énergie : F Réf 465

Ne jetez pas l'argent par les fenêtres !  
Pour une fois,  
écoutez votre maison.  
**Faites un DPE**



99 bis, avenue de la Libération - 86000 POITIERS  
Tel : 05 49 57 07 07 - E-mail : [exim.vienne@exim.fr](mailto:exim.vienne@exim.fr)  



QU'EST-CE  
QUI  
T'ARRIVE ?



J'AI UN BIEN À  
METTRE EN LOC.  
GÉRER LE BAIL,  
LES IMPAYÉS,  
L'ÉTAT DES LIEUX...  
ÇA ME FATIGUE DÉJÀ !

J'AI LA  
SOLUTION !



CONFIE TA GESTION  
LOCATIVE AUX  
COMMISSAIRES  
DE JUSTICE\*



À  
QUI ?



COMMISSAIRES  
DE JUSTICE\* !!!  
DES EXPERTS JURIDIQUES  
QUI CONNAISSENT LA LOI  
SUR LE BOUT DES DOIGTS.



MERCI !  
DES COMMISSAIRES  
DE JUSTICE\*  
C'EST TELLEMENT  
PLUS RASSURANT.  
JE LES APPELLE  
TOUT DE SUITE

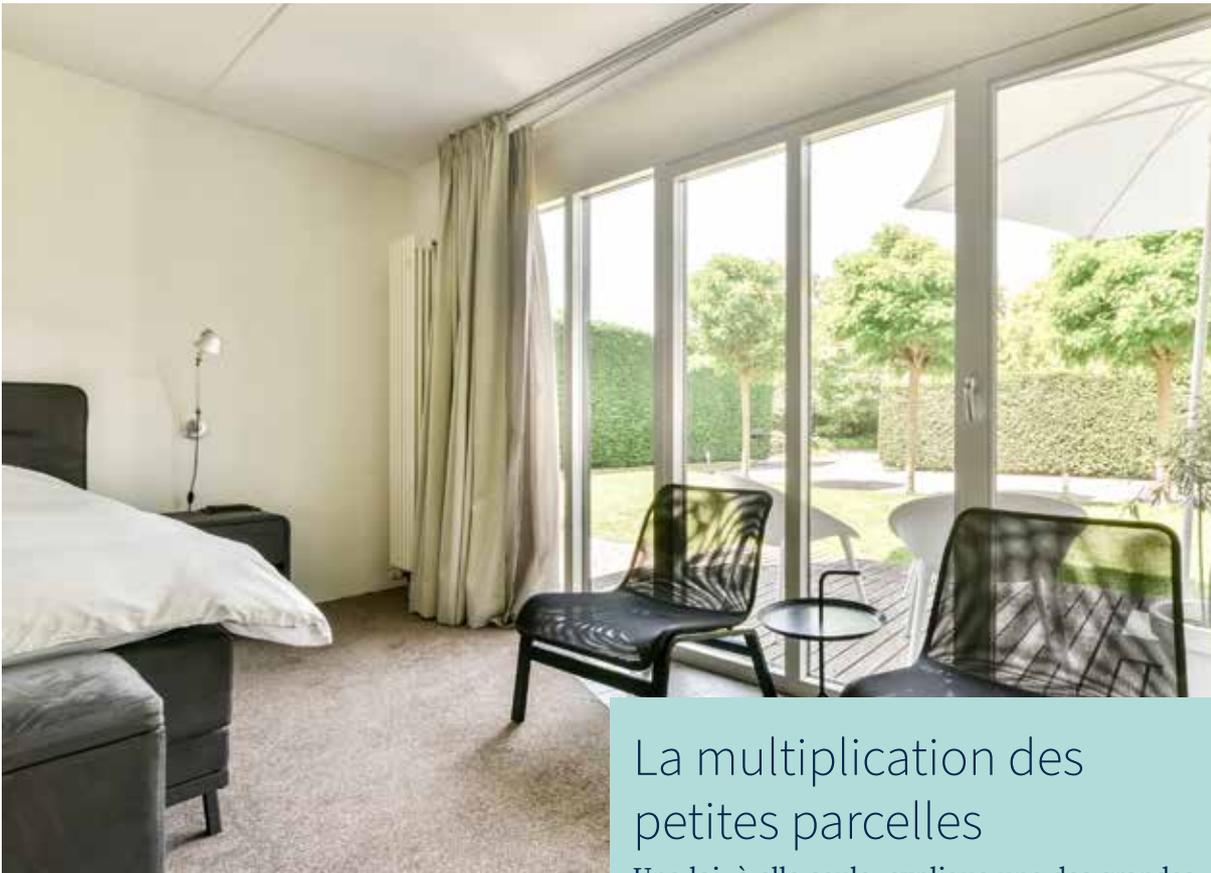
En confiant votre bien à un  
**commissaire de justice**,  
anciennement appelé  
**huissier de justice**,  
**VOUS FAITES COUP  
DOUBLE !**

Grâce à un expert du droit  
**ET de l'immobilier**  
VOTRE PATRIMOINE EST  
DOUBLEMENT SÉCURISÉ.



# Taille, architecture, équipements...

## les nouvelles tendances de la maison neuve



**Des terrains plus petits mais  
des architectures plus  
ouvertes sur l'extérieur. Des  
constructions plus économes,  
des matériaux innovants...  
Les maisons neuves sont un peu  
le laboratoire de l'habitat.  
Observer leurs évolutions  
est toujours instructif  
pour l'avenir.**

### La multiplication des petites parcelles

Une loi, à elle-seule, explique une des grandes tendances de la construction neuve de ces dernières années : Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ce texte vise à ce qu'il n'y ait plus un seul mètre carré non encore construit qui le soit au-delà de 2050. D'année en année, les possibilités de rendre constructible une parcelle se réduisent pour les municipalités. La conséquence de cela c'est, bien sûr, une hausse du prix des terrains, mais aussi des constructions qui s'élèvent sur des parcelles de plus en plus réduites. Pour faire simple, là où il y avait jadis une maison et son beau jardin, il y a souvent, désormais, deux maisons presque mitoyennes.

Il n'existe pas de législation nationale pour fixer la taille maximale d'une maison par rapport à son emplacement, ni la superficie minimale d'un terrain constructible. Cela dépend du PLU de votre commune.



## Une maison, un rêve

*La maison individuelle reste le rêve des Français. Selon le baromètre Procvivis-Harris Interactive, trois Français sur quatre estiment qu'il s'agit du logement idéal. La récente enquête de l'IFOP confirme la tendance puisqu'elle nous apprend que huit Français sur dix préfèrent vivre dans une maison plutôt que dans un appartement.*

A l'intérieur des constructions, l'intégration des normes PMR a, également, beaucoup changé la donne depuis quelques années. Par la loi de 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », et ses décrets d'application, il est désormais obligatoire de prévoir l'accessibilité complète d'une maison si elle est destinée à être vendue ou louée. Ce s'applique, donc, de façon systématique pour les programmes collectifs destinés à des opérations d'investissement locatif.

Les propriétaires qui construisent une maison pour eux-mêmes peuvent s'affranchir de cette obligation. Mais, dans les faits, ils sont nombreux à intégrer, au moins partiellement, les normes PMR pour rendre plus facile une vente ou une location future, pour pouvoir accueillir une personne en situation de handicap dans leur entourage ou, bien sûr, pour anticiper leurs vieux jours.

## Normes PMR, ça change tout

Ces aménagements se traduisent par des évolutions des normes, tant à l'intérieur de la maison qu'à l'extérieur. Cela a une influence, en particulier, sur la dimension des portes, l'emplacement et le système des poignées, la largeur des couloirs, la présence de zone de manœuvre dans chacune des pièces ou encore la dimension de la salle de bain ou des toilettes.

Quant à l'escalier, il doit mesurer au moins 80 cm de large et la hauteur des marches ne doit pas dépasser 18 cm. Il doit être équipé d'une rampe s'il est entouré de deux parois pleines et d'une main courante si un des côtés est vide.

Ces règles s'appliquent également aux extérieurs qui doivent comprendre un cheminement accessible avec un balisage pour les personnes non-voyantes, un sol anti-dérapant, un espace de stationnement plat et proche de la maison et des ouvertures accessibles.

Il est à noter que des travaux d'accessibilité dans un logement neuf ou ancien peuvent donner lieu à un crédit d'impôt équivalent à 25 % du montant de la facture.





## Taille, architecture, équipements...

### Les nouvelles tendances de la maison neuve



## *L'environnement fait la loi*

C'est évidemment une tendance lourde dans les constructions neuves actuelles : l'intégration de l'aspect environnemental dès la conception du projet. Bien entendu, ce mouvement est fortement accentué par la législation, qui est de plus en plus stricte sur le sujet. La nouvelle norme RE2020, qui s'applique à toutes les constructions neuves depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et qui se durcit au fil des années, vise à la neutralité carbone du secteur du bâtiment à l'horizon 2050. Elle implique des normes extrêmement strictes tant dans le choix des matériaux que des techniques de construction.

Côté matériaux, c'est tout un monde qui change. Le béton, qui reste le matériau dominant, commence à faire sa révolution et devient de moins en moins énergivore. Mais on voit aussi apparaître et monter en puissance de nouveaux matériaux, utilisés seuls ou associés à d'autres, comme le bois, la terre crue ou la paille. Ils permettent de réduire considérablement l'impact environnemental des constructions et offrent, en plus, des performances énergétiques souvent assez remarquables.

## *L'énergie qu'on ne consomme pas*

Poussés par la réglementation, les constructeurs cherchent à diminuer au maximum la consommation énergétique des maisons neuves en privilégiant les énergies les moins carbonées. Dans les maisons neuves, on choisit donc couramment d'installer des pompes à chaleur à air ou géothermiques qui réduisent grandement la consommation d'énergie. Cela se traduit aussi par une réelle réflexion sur ce que l'on appelle le « confort d'été », autrement dit, la gestion de la chaleur lors des épisodes de canicule. Sans oublier les études sur la circulation de l'air dans les habitations qui trouvent des applications concrètes dans les maisons neuves.

Mais, en plus de dépenser le moins d'énergie possible, les maisons en produisent désormais de plus en plus. Dans beaucoup de chantiers, quand cela est possible, on intègre la pose de panneaux solaires pour produire une partie de l'énergie nécessaire. Les récupérateurs d'eau, également, s'imposent de plus en plus fréquemment dans les projets. La généralisation de tous ces équipements réduit l'impact global du logement dans les émissions des gaz à effet de serre. Plus courants, ils deviennent aussi moins onéreux et peuvent donc intéresser une population de plus en plus large.



**Carrelage  
Effet bois**  
à partir de  
**39.90€ttc/m<sup>2</sup>**

\*Conditions en magasin. Hors pose par un artisan.

**VOTRE PROJET  
SALLE DE BAINS  
A NEUF**  
**2 990 € TTC\***

Projet avec :

- carrelage
- faïence
- meuble
- receveur



**OFFRE POUVOIR  
DE RÉNOVER  
COLLES ET JOINTS**

**OFFERTS**  
pour toute commande  
de 30 m<sup>2</sup>  
avant le 14/12/2024

- robinetterie +  
consommables  
nécessaires à la  
réalisation

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

**www.concept-ceramic.com**

**Parking gratuit** / Ouvert du mardi au samedi de 9h à 12h et de 14h00 à 18h00

# Taille, architecture, équipements...

## Les nouvelles tendances de la maison neuve

### Des espaces modulables

Dans son architecture et son aspect extérieur aussi, la maison neuve change. La grande tendance, c'est l'ouverture vers l'extérieur et, au-delà, l'intégration de la maison dans son environnement. L'idée c'est, par exemple, de choisir l'emplacement et la taille des fenêtres en fonction de ce qui entoure la maison. Selon l'exposition et de la présence d'obstacles ou de protections naturelles, cela permet d'optimiser les apports de lumière, mais aussi de limiter l'impact du froid en hiver et, surtout, de la chaleur en été.

À l'intérieur, l'heure est à la modularité et aux espaces évolutifs. Si les volumes restent bien marqués entre les parties jour et les parties nuit, l'espace s'organise plus en termes de fonctions au sein de chacun de ces espaces. Par faute de place ou manque de budget, il est souvent nécessaire de faire des choix lors de la réalisation des plans. Ainsi, dans le salon, plusieurs fonctions pourront être réunies, « détente », « réception » ou « jeu ». Il suffira pour cela de sortir les éléments associés de leurs rangements dédiés. Corollaire de cette tendance, les espaces dans les maisons neuves se font de plus en plus souvent épurés et fonctionnels. Les constructions récentes sont également de plus en plus évolutives. Certaines cloisons peuvent apparaître ou disparaître, quand le besoin s'en fait sentir, pour créer une nouvelle chambre, un bureau ou, au contraire, gagner de la place sur la pièce commune.



### Booster d'innovation

La maison neuve est à la pointe de l'innovation en matière d'habitat. C'est elle, avec la construction de logements collectifs, qui fait évoluer les pratiques dans le bâtiment, lequel est un des secteurs économiques les plus énergivores. Une raison de plus pour laquelle la crise actuelle dans laquelle est plongée le secteur n'est pas une bonne nouvelle.

piloter à distance via une application sur son smartphone. Mais, puisqu'elle est intelligente, la maison peut aussi apprendre et adapter les constantes en anticipant vos besoins.

### La technologie s'impose partout



De plus en plus, elle est partout et pour des fonctionnalités toujours plus bluffantes. La technologie s'est invitée dans les maisons récentes et n'est pas prête d'en ressortir. Oublié le terme un peu désuet de « domotique ». On parle aujourd'hui de « smart home » ou « Maison intelligente », en bon français.

En fait, dans la maison, on va chercher à créer un environnement de confort et de sécurité adapté aux besoins des habitants, intelligent et pilotable à distance. Ce ne sont pas des gadgets placés ici ou là dans la maison. C'est un véritable écosystème qui régit chacune des pièces et qui s'adapte en fonction des habitants. Tout cela fonctionne à partir de capteurs installés à différents endroits de la maison qui agissent sur les systèmes liés au confort intérieur, chauffage, éclairage, ouvertures... Il est possible de paramétrer ses préférences et de les

### Confort, économies, sécurité

Mais la smart home n'est pas seulement conçue pour votre confort. Elle a également pour fonction de vous faire réaliser des économies. Pas de chauffage, de climatisation ou d'éclairage inutile, des appareils électriques qui ne s'allument que quand on en a besoin... Tout cela diminue encore des factures déjà réduites au maximum grâce aux performances énergétiques globales de la maison.

Enfin, la technologie est aussi la garante de votre sécurité. Les fermetures de la maison, mais aussi les équipements intérieurs savent vous reconnaître. Et, s'ils ne vous reconnaissent pas, ils peuvent agir en conséquence.

Naturellement, toutes les maisons neuves ne sont pas encore arrivées à ce niveau de sophistication. Mais la tendance est lourde et un ou plusieurs de ces équipements s'intègrent de plus en plus fréquemment dans les nouveaux chantiers.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**BILAN  
D'UNE ANNÉE  
COMPLIQUÉE**

Découvrez notre offre de 

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

## LES JARDINS DU GOLF

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

À PARTIR DE

**44 900 €\***

**DERNIERS LOTS  
DISPONIBLES**



## FIEF DU PILIER

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

À PARTIR DE

**35 900 €\***

**DERNIERS LOTS  
DISPONIBLES**



## LE PETIT VIGNEAU 2

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

À PARTIR DE

**43 900 €\***

**LANCEMENT  
COMMERCIAL !**



## LES JARDINS DU PRUNIER

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

À PARTIR DE

**95 500 €\***

**DERNIER LOT  
DISPONIBLE**



## LE CLOS DE FONTAINE

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

À PARTIR DE

**44 900 €\***



## LE CLOS DES PHILAMBINS

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

À PARTIR DE

**46 900 €\***



**NEXITY FONCIER CONSEIL**  
21 BIS, RUE DE CHAUMONT  
86000 POITIERS

**05 67 92 92 92**

prix d'un appel local

**nexity.fr**

Depuis  
**1990**



**meh**  
CONSTRUCTIONS

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

Votre constructeur  
sur **POITIERS**  
et **CHÂTELLERAULT**



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



SECTEUR GIBAUDERIE – MILÉTRIE



**29 APPARTEMENTS**  
**du T1 au T3**

Emplacement de choix **aux portes**  
**du Campus et du CHU**  
secteur calme

**villadim**  
Aménagement & Promotion



RENSEIGNEZ-VOUS AU

**05 49 00 49 49**

contact86@villadim-amenagement.fr - www.villadim.fr

# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales



## MIGNE AUXANCES

Maison d'habitation contemporaine de plain-pied, comprenant : Hall d'entrée avec espace bureau et placard, wc, ensemble séjour-cuisine aménagée, cellier-buanderie, trois chambres avec placard dont une avec salle d'eau privative, salle de bains et douche. Terrasse et jardin agrémenté d'un abri de jardin. L'ensemble sur un terrain 412 m<sup>2</sup> environ.

Classe énergie : B

Réf 4090

**244 950 €** Honoraires inclus charge acquéreur **6.50% TTC** (Prix 230 000 € hors honoraires)



## POITIERS - CONSERVATOIRE

Maison de ville comprenant : Salon (parquets et pierres apparentes), salle à manger sous véranda, cuisine aménagée, wc, buanderie. Au premier étage : Palier, 2 chambres avec salle de bains, une chambre, wc. Au deuxième étage : Spacieuse chambre mansardée et extérieur pouvant recevoir une terrasse à l'abri des regards si vous le souhaitez.

Classe énergie : D

Réf 4085

**299 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 285 000 € hors honoraires)



## POITIERS - CENTRE-VILLE

Dans une résidence de standing, Type III offrant des prestations de qualité, d'une surface de 81 m<sup>2</sup>, comprenant : Vaste ensemble entrée-séjour-cuisine aménagée, cellier-buanderie, 2 chambres avec salles d'eau privatives, wc avec lave-mains. Possibilité d'acquérir une place de stationnement en sus. Eligible Loi MALRAUX ou DENORMANDIE.

Classe énergie : C

Réf 3942

**287 700 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 274 000 € hors honoraires)



## POITIERS - PORTE DE PARIS

Au cinquième étage, appartement (74,10 m<sup>2</sup> Loi CARREZ), comprenant : Entrée avec placard, cuisine aménagée avec possibilité d'un espace repas, séjour-salon (ex 3<sup>ème</sup> chambre) donnant sur un balcon, 2 chambres, salle de bains, wc. Le bien est soumis au statut de la copropriété. Charges mensuelles : 252 € (eau et chauffage inclus). Nombres de lots : 40.

Classe énergie : D

Réf 4066

**119 700 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 114 000 € hors honoraires)



## POITIER - CENTRE VILLE

Appartement de type IV (165,49 m<sup>2</sup> Loi CARREZ), entièrement restauré, comprenant : Hall d'entrée avec possibilité de créer un espace bureau, spacieux ensemble salon-salle à manger, cuisine aménagée et équipée avec espace repas, vestiaire avec wc, dégagement, suite parentale (chambre - dressing - salle d'eau), deux chambres, salle de bains et douche, wc, cellier-buanderie. Patio privatif à l'abri des regards. 2 places de stationnements privatives. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots : 19. Charges mensuelles : 128 €.

Classe énergie : C

Réf 4061

**600 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur **4.35% TTC** (Prix 575 000 € hors honoraires)

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



4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59  
[www.paquet-immobilier.fr](http://www.paquet-immobilier.fr) / [infos@paquet-immobilier.fr](mailto:infos@paquet-immobilier.fr)

