

L'IMMOBILIER - Poitou

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE

DANS NOS VILLES.FR



Les enjeux de l'immobilier
en 2025

Nouvelle loi
« Anti Airbnb »

Où en sont les prix
de l'immobilier à Poitiers ?

JANVIER 2025 - N°375

Magazine gratuit d'annonces et actualités immobilières



NR
communication
Solutions médias - Pub - Events

2025

notre histoire

continue

Citya Sogexfo et Citya CIP ADP
vous souhaitent une très belle année
2025 !

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

**BIEN
CHEZ
SOI**



05 49 88 18 61 05 49 41 19 96

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

citya.com



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

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



NOUVEAUTÉ

365 000 € Réf TMAI148219

POITIERS

A VENDRE : Charmante maison à découvrir ! Cette propriété est parfaite pour les familles. N'attendez plus pour visiter cette maison pleine de potentiel et laissez vous séduire par son charme unique. Classe énergie D.



NOUVEAUTÉ

205 000 € Réf TMAI147935

MIGNALOUX-BEAUVOIR

A vendre : Maison T4 de 85 m² à Mignaloux-Beauvoir, avec garage et à proximité des commodités. La maison se compose de trois chambres une salle de bain, deux WC, séjour, cuisine, garage et jardin. Classe énergie C.



EXCLUSIVITÉ

267 500 € Réf TMAI147574

DISSAY

À vendre, maison T6 de 210 m² avec 5 chambres à Dissay - Idéalement située sur 180 m² de terrain ! Charmante maison T6 située à Dissay, dans un cadre idyllique et paisible. Cette propriété, construite en 1970, allie le charme rustique à un confort moderne. Classe énergie F.



133 380 € Réf TAPP933470

POITIERS

Appartement T3 situé dans un emplacement privilégié à Poitiers. Ce bien immobilier offre une surface habitable de 62 m², idéal pour une petite famille ou un couple à la recherche de confort et de praticité. Classe énergie C.



47 000 € Réf TAPP930505

POITIERS

A vendre : Appartement classique I1 (19 m²) à Poitiers - Saint Eloi, idéal pour investisseurs avec un excellent potentiel locatif, proche des commodités et du campus universitaire. - Poitiers - Saint Eloi. Classe énergie E.

SAINT-BENOÎT

VENTE d'un appartement de type 3 à SAINT BENOIT. Ne manquez pas cette opportunité incroyable d'acquérir un appartement qui saura répondre à toutes vos attentes ! Situé dans un quartier dynamique et en pleine expansion, cet appartement est le choix parfait pour ceux qui recherchent un espace de vie confortable et fonctionnel. Classe énergie C.



EXCLUSIVITÉ

158 000 € Réf TAPP929821

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



153 000 € Réf TAPP928519

POITIERS

VENTE d'un appartement classique T3 (71 m²) à Poitiers avec garage, à proximité du centre-ville et des commodités. L'appartement se compose de trois pièces, dont deux chambres spacieuses, parfaites pour accueillir une petite famille ou des étudiants. Classe énergie C.



92 650 € Réf TAPP527928

MIGNALOUX-BEAUVOIR

VENTE studio (22 m²) à Mignaloux-Beauvoir - EXCLUSIVITE - EMLACEMENT PRIVILÉGIÉ à côté de la fac de médecine. Il est en bon état général. Classe énergie C.



NOUVEAUTÉ

121 000 € Réf TAPP929846

POITIERS

A vendre T3 de 64 m², secteur SAINT-ELOI. Ce bien rare idéal pour une vie urbaine dynamique. Situé au deuxième étage d'un immeuble sans ascenseur, cet appartement vous offre une vue imprenable sur la ville. Classe énergie D.



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

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

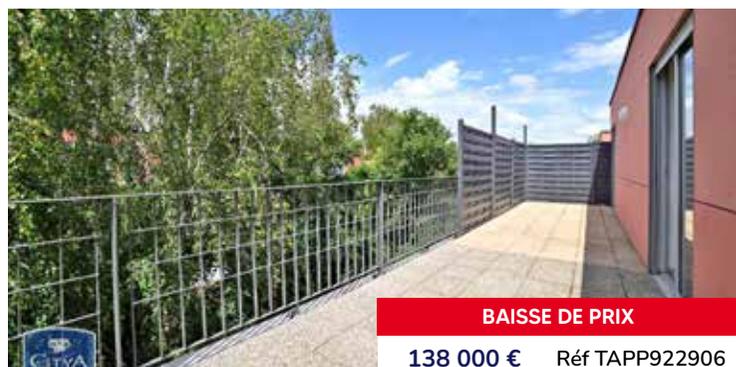
POITIERS

PONT NEUF - PROCHE FAC - Vente d'un immeuble libre de toute occupation offrant en rez-de-chaussée un local commercial pouvant être transformé en laverie. A l'étage, un appartement T3 avec une grande terrasse. Classe énergie E.



NOUVEAUTÉ

170 000 € Réf TIMM104300



BAISSE DE PRIX

138 000 € Réf TAPP922906

POITIERS

Appartement à POITIERS, quartier recherché, 65m², 3 pièces, parking couvert, terrasse de 28m², 2 chambres avec placard, bon état. Charges de copropriété : 1509€/an. Nombre de lot : 46. Classe énergie D.



RARE

194 000 € Réf TMAI146169

BUXEROLLES

Proche Petit Leclerc, Maison de 90m² avec 2 terrasses. Elle offre une entrée, cuisine séparée, pièce de vie donnant accès à une véranda. Coin nuit avec trois chambres, sdb. Grand garage. Terrain clos. Classe énergie E.

RETROUVEZ-NOUS SUR [citya.com](https://www.citya.com) | [f](#) | [t](#) | [@](#) | [in](#) |

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



424 000 € Réf TMAI147632

LIGUGÉ

Charmante maison située dans un cadre paisible et verdoyant. Cette propriété de 155m² s'étend sur un terrain de 9926 m². Dès votre entrée, vous serez séduit par les espaces, les dépendances et la piscine. Classe énergie C.



340 000 € Réf TMAI146176

FONTAINE-LE-COMTE

Maison spacieuse de 150m². Elle comprend de plain pied, pièces de vie, une chambre avec dressing et sde. A l'étage, 2 chambres avec sde communicante et une chambre avec sde, rangements. Garage, terrasse bois. Classe énergie D.



236 500 € Réf TIMM104372

POITIERS

À vendre : Investissement immeuble loué à Poitiers. Investissez dans cet immeuble de trois étages, quatre appartements et un garage. Idéalement situé. Classe énergie D.



90 500 € Réf TAPP933429

POITIERS

PLATEAU - VENTE d'un appartement bourgeois T2 (30 m²). ers, Centre-ville. Idéal pour un premier achat ou un investissement locatif. Charges de copropriété : 1100€/an. Nombre de 12 lots. Classe énergie C.



99 000 € Réf TAPP931164A

POITIERS

T2 (37 m²) au cœur de Poitiers, avec parking et à proximité des commodités. Cet appartement est un bien qui saura vous séduire par son emplacement et son confort. Venez le découvrir ! Charges de copro 1800€/an. Classe énergie D.

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

SOM

MAI

RE

08 LES ENJEUX DE L'IMMOBILIER EN 2025

Quel budget, quelles mesures pour initier le rebond ?

16 ACTU DU MOIS

Où en sont les prix de l'immobilier à Poitiers ?

18 NOUVELLE LOI « ANTI AIRBNB »

Coup de froid sur la location touristique

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°375 du 07 Janvier au 04 Février 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.



NR COM Immobilier

Faites vos vœux !

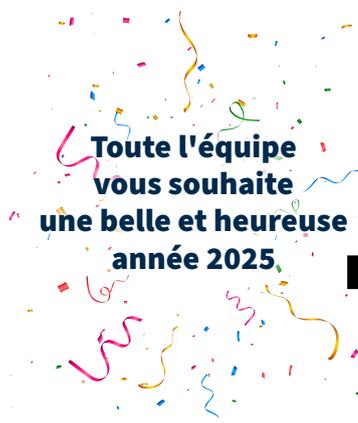
Que peut-on se souhaiter quand on a un projet immobilier pour 2025 ? Bien sûr, des taux d'intérêt qui continuent à baisser. De l'argent un peu moins cher, c'est la chambre en plus dans notre future maison, c'est davantage de possibilités d'achat. Pour le premier semestre de 2025, au moins, nous pouvons être à peu près rassurés sur ce point.

On peut espérer, aussi, que les banques continuent à se montrer prêtes, comme elles le sont, de nouveau, depuis quelques mois. Là encore, sauf catastrophe économique, cela devrait être le cas. Bien sûr, quand on est acheteur, on peut espérer des prix de

vente en baisse. Mais là, il ne faut sans doute pas trop rêver. Dans bien des endroits, les biens qui correspondent à la demande ne sont pas si nombreux sur le marché et ils restent souvent chers.

Mais, au-delà de tout ça, le vœux le plus important pour cette nouvelle année, c'est qu'elle nous donne à tous, les possibilités de concrétiser nos projets. Un peu de stabilité dans les normes et les cadres juridiques, un peu de visibilité sur la fiscalité, pas trop de dogmatisme dans les décisions politiques. Car pour le reste, les éléments pour faire de 2025 une belle année sur le front de l'immobilier commencent à

revenir. L'envie de se lancer est là, pour beaucoup d'entre nous. Il ne manque plus que le déclic.



É

DI

TO



**POITIERS****409 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.87% TTC (Prix 390 000 € hors honoraires)

POITIERS Cathédrale, Maison à rénover avec jardin et garage comprenant entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine indépendante, cellier, salle d'eau, garage. A l'étage, trois chambres, un salon. Au deuxième étage, une pièce en enfilade, une chambre, un grenier.

Classe énergie : E

Réf 2024589

**BUXEROLLES****224 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.67% TTC (Prix 210 000 € hors honoraires)

Bourg de Buxerolles, Maison comprenant entrée, cuisine, salle de bains, vaste séjour avec cheminée et accès sur le jardin et sa terrasse couverte. La partie nuit comprend 4 chambres, un WC. Sous-sol, vaste garage et atelier, cave. Jardin clos et arboré.

Classe énergie : E

Réf 2024569

**POITIERS****229 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC (Prix 220 000 € hors honoraires)

Poitiers, près de la Cathédrale, en avant première, programme de restauration d'un immeuble comportant 6 lots disponibles à la vente dès maintenant. Livraison des travaux novembre 2024.

Classe énergie : NC

Réf 2024.1

**VENDEVRE DU POITOU****779 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 3.87% TTC (Prix 750 000 € hors honoraires)

À Vendevre-Du-Poitou, 15 minutes de POITIERS, Jolie demeure aux portes de Poitiers avec beau terrain, piscine et plusieurs rapports locatifs. Plusieurs possibilités de projet sur ce bien, n'hésitez pas à contacter notre agence pour plus de renseignements.

Classe énergie : NC

Réf 602

**POITIERS****123 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.96% TTC (Prix 115 000 € hors honoraires)

POITIERS Ouest, dans une résidence sécurisée, T3 entièrement rénové de 74,55 m² comprenant : entrée, séjour avec balcon et verrière, cuisine séparée aménagée, dégagement, 2 chambres, salle de bains et WC. Cave. Parking extérieur. Vendu loué 570 EUR + 130 EUR de charges.

Classe énergie : C

Réf 2024605

**POITIERS****399 000 €**

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

Plateau, Maison fin XIX^{ème} bâtie sur 3 étages avec 5/6 chambres et autant de salles de bains avec WC. Au rez-de-chaussée, salon, salle à manger, cuisine et une cour attenante. Sous-sol avec grande buanderie et pièces de rangement.

Classe énergie : D

Réf 24 531



GOURDON

IMMOBILIER

Depuis 1968

TRANSACTIONS - VENTES - LOCATIONS IMMOBILIÈRES



L'AGENCE
GOURDON IMMOBILIER
vous souhaite une très belle année 2025 !

www.gourdon-immobilier.com

05 49 51 88 78 - contact@gourdon-immobilier.fr

4, Place du Maréchal Joffre, 86170 NEUVILLE DE POITOU


VOUILLÉ

395 000 €

 Honoraires inclus charge acquéreur 3,95 % TTC
 (Prix 380 000 € hors honoraires)

Sur la commune de Vouillé, dans un environnement calme, boisé et entouré de verdure, très beau pavillon, environ 158 m² habitables, comprenant : entrée, sanitaires, cuisine meublée et équipée, sauna, jacuzzi, salle à manger, salon avec cheminée, quatre chambres, salle de bains, WC. À. Au sous-sol : salle de cinéma, cave, buanderie. Joli jardin clos de 2 184 m², piscine, chalet, préau. Réf 8754. Classe énergie E

CHABOURNAY
260 000 €

 Honoraires inclus charge acquéreur 4,00 % TTC
 (Prix 250 000 € hors honoraires)


Sur la commune de Chabournay, dans un environnement calme et agréable, charmante maison ancienne rénovée, environ 163 m² habitables, comprenant : entrée, pièce de vie, cuisine meublée et équipée, quatre chambre, chambre parentale, buanderie, chaufferie, deux WC, salle de bain,. Garage, atelier, cave, préau. Terrain clos et paysager de 780 m². Réf 8847. Classe énergie D.

NEUVILLE DE POITOU
215 000 €

 Honoraires inclus charge acquéreur 4,88 % TTC
 (Prix 205 000 € hors honoraires)


À 250 mètres du centre de Neuville de Poitou, proche commodités et écoles, charmante maison rénovée en pierre, sur deux niveaux, environ 117 m² habitables, comprenant : cuisine meublée et équipée, cellier, séjour avec poêle à granulés, WC, espace bureau, deux chambres, salle d'eau, salle d'eau/WC. Terrasse, préau et cour de 222 m². Réf 8903. Classe énergie B.

YVERSAY
255 000 €

 Honoraires inclus charge acquéreur 4,08 % TTC
 (Prix 245 000 € hors honoraires)


Sur la commune d'Yversay, à 6 minutes du centre de Neuville de Poitou, joli pavillon plain-pied, environ 121 m² habitables, comprenant : entrée, pièce de vie avec poêle à granulés, cuisine ouverte, chambre avec placard et salle d'eau, lingerie, trois chambres, salle de bain, WC. Garage attenant, cabanon de jardin et terrain clos de 665 m². Réf 8879. Classe énergie C.

CHAMPIGNY EN ROCHEREAU
239 000 €

 Honoraires inclus charge acquéreur 3,91 % TTC
 (Prix 230 000 € hors honoraires)


Belle maison ancienne rénovée, 209 m² habitables, sur la commune de Champigny en Rochereau, dans un environnement agréable, comprenant : entrée, WC, salon, salle à manger, cuisine meublée et équipée, véranda, arrière-cuisine, deux salle d'eau, WC, quatre chambres dont une avec salle de jeux attenante. Garage, dépendance à rénover, deux caves, un puits, piscine couverte. Terrain clos et arboré de 2013 m². Réf : 8752. Classe énergie E.

Les enjeux de l'immobilier en 2025

QUEL BUDGET, QUELLES MESURES POUR INITIER LE REBOND ?

Les sujets immobiliers ont beaucoup occupé l'actualité avant la censure du gouvernement Barnier. Le projet de budget comprenait plusieurs mesures très attendues par le secteur et d'autres, assez redoutées. Où en sont-elles ? Tour d'horizon.



La hausse des frais de notaire

On a beaucoup parlé, avant la censure du gouvernement Barnier, d'une éventuelle hausse des frais de notaires. Cette augmentation, qui devait s'élever à 0,5 %, était destinée à donner un peu d'air aux finances des collectivités locales et notamment des départements. En effet, ce sont les conseils départementaux qui touchent la plus grosse part du gâteau (3,80 % ou 4,5 % du prix de vente, selon les départements). Avec la baisse du nombre des transactions en 2023 et 2024, cette ressource a fortement diminué et les Départements ont parfois du mal à financer leurs actions, notamment dans le secteur social. Moins élevée (1,2 %), la taxe communale pèse tout de même dans les finances des municipalités, dont on sait qu'elles sont particulièrement fragiles. Naturellement, les professionnels de l'immobilier, comme les acquéreurs potentiels voient cette augmentation des « frais de notaire » d'un très mauvais œil. A l'heure où le secteur commence tout juste à relever la tête, le message n'est pas le bienvenu. Cette mesure est donc désormais suspendue au bon vouloir du nouveau gouvernement et de la future discussion budgétaire.

Le Prêt à Taux Zéro

C'était un vrai motif de satisfactions des professionnels de l'immobilier neuf dans le projet de budget présenté par feu le gouvernement Barnier. L'ancienne ministre du logement, Valérie Létard avait annoncé le retour de ce que l'on appelle le « Prêt à taux zéro universel ». Depuis l'été 2024, les maisons individuelles neuves étaient totalement exclues du champ d'application du PTZ. De même, dans le collectif neuf, on ne pouvait demander un PTZ que dans les zones où l'immobilier est tendu. Ces restrictions avaient largement amplifié la crise du secteur. Pour rappel, moins de 250 000 logements neufs collectifs ont été construits en 2024. C'est le plus bas niveau depuis plusieurs dizaines d'années. Le nombre de constructions de maisons individuelles a, lui, été divisé par deux en trois ans. Le budget 2025 présenté par l'ancien gouvernement prévoyait le retour du PTZ pour les maisons neuves en primo-accession et partout en France dans le collectif. La réapparition de la mesure dans le futur budget est, bien sûr, très attendue par les professionnels.





VENTE | LOCATION | GESTION



215 000 €

Classe énergie : D

Réf 5083

POITIERS PLATEAU

POITIERS PLATEAU - Quartier Magenta - Rue calme, au troisième et dernier étage d'une résidence avec ascenseur - Joli T3 de 77m² comprenant grande entrée desservant un salon esprit cathédrale, cuisine séparée, dégagement avec placard, deux chambres avec placards, salle d'eau, wc. Grand garage.

Honoraires inclus charge acquéreur **4.88% TTC** (Prix 205 000 € hors honoraires)



Nouveauté

115 560 €

Classe énergie : D

Réf 5087

POITIERS PLATEAU

Cœur de ville, Notre Dame, Grand'Rue, charmant deux pièces de 45m² au 1^{er} étage avec parquet et cheminée d'époque, salon avec cuisine aménagée sur rue et chambre au calme sur cour. Son plus = un balcon et une cave en sous-sol. Vendu libre. Ancien loyer : 500€ net + 50€ de charges par mois Chaudière gaz à condensation neuve.

Honoraires inclus charge acquéreur **7% TTC** (Prix 108 000 € hors honoraires)



577 500 €

Classe énergie : B

Réf 5024

POITIERS TERRASSES

Quartier prisé - Maison familiale de 258m² proposant vastes pièces de vie, 38m² de salon avec cheminée et 38m² de cuisine ouverte sur coin repas, 7 chambres et bureau. L'ensemble est édifié sur un sous-sol avec garage de 63m² permettant un usage pratique sous toute la maison. Et un jardin clos et arboré de 3000m² à l'abri des regards à 5 minutes du centre.

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 550 000 € hors honoraires)



91 500 €

Classe énergie : C

Réf 5066

POITIERS LE MAIL

Résidence Le Mail, au 5ème étage avec ascenseur, un appartement en très bon état général de 70m² avec entrée, séjour avec balcon, cuisine aménagée, nombreux placards, dressing, 2 chambres, salle de bains et WC + parking privé au sous-sol. Vue dégagée, lumineux, résidence sécurisée avec gardien, tous commerces et transports publics au pied de l'immeuble.

Honoraires inclus charge acquéreur **7.65% TTC** (Prix 85 000 € hors honoraires)



Coup de cœur

638 000 €

Classe énergie : D

Réf 5036

30MIN POITIERS S/E

Dans un petit bourg avec commerces, Propriété sur 8 ha de terrain clos dont un étang de 11.000m² bien entretenu. Maison construite en 2000 et maintenue au goût du jour, de 274 m² comprenant entrée, vestibule, WC, séjour de 43m², cuisine neuve de 23m², buanderie, chambre de plain pied de 20m² + salle d'eau. À l'étage, salon de 30m², 4 grandes chambres, 2 salles de bains, 2 WC et dressings. 2 garages de 25m² et 30m². Grange de 124 m², four à pain et un joli pigeonnier.

Honoraires inclus charge acquéreur **4.59% TTC**
(Prix 610 000 € 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

Le maintien de MaPrimRénov'

Les dispositions concernant MaPrimRénov pour 2025 ont été adoptées juste avant la censure du gouvernement Barnier. Et cela va tout changer. Ce que l'on appelle les « mono-gestes » resteront finalement éligibles au dispositif, alors qu'ils auraient dû en être exclus, comme la loi initiale le prévoyait. La logique était de favoriser les rénovations

La location des passoires thermiques

C'est un peu le chiffon rouge de ces derniers mois dans le domaine de l'immobilier. A partir du 1er janvier 2025, les logements classés en DPE G étaient supposés être interdits à la location. Ceux classés F doivent suivre très vite, au 1er janvier 2028. Problème : l'application brutale de cette mesure prévue par la loi « Climat et Résilience » de 2021 entraînerait la sortie du marché de près d'un logement locatif sur cinq (chiffres Ademe, 2022) en trois ans seulement. Dans un contexte plus que tendu sur le marché locatif, la mesure semble assez irréaliste.

Début décembre, les députés ont examiné une proposition de loi pour tenter d'adoucir l'impact de cette mesure. L'idée n'est pas de modifier le calendrier mais plutôt d'instaurer des exemptions. La principale

concerne les logements collectifs. Si la copropriété s'est engagée dans des travaux de rénovation, les logements classés G pourront continuer à être loués au-delà du 1er janvier 2025. De même, l'interdiction ne concernera plus que les nouveaux baux et les tacites reconductions. Les baux en cours ne pourront pas être remis en cause pour ce motif.

Pour les autres logements en revanche, à partir du 1er janvier, les locataires seront en droit de demander l'exécution des travaux de mise aux normes ou, en cas d'impossibilité, une réduction du loyer. Le changement de gouvernement ne devrait pas perturber le parcours de cette loi qui n'a pas d'implications budgétaires et qui semble réunir la majorité des parlementaires.

globales, qui sont plus efficaces en termes de performance énergétique. Seulement voilà, de nombreux propriétaires n'ont ni les moyens ni l'énergie de se lancer dans de vastes travaux. Grâce au texte adopté sur le fil, ils pourront toujours bénéficier de l'aide de l'État, même s'ils se contentent de changer quelques fenêtres ou d'isoler des combles.

A noter tout de même quelques diminutions dans les aides accordées. Cela concerne, par exemple, les équipements de chauffage au bois ou les chaudières biomasses. Quant à la dotation globale du budget de MaPrimeRénov, le projet de budget la prévoyait en baisse de près d'un milliard d'euros. Pour savoir ce qu'il en sera réellement, il faut attendre le débat sur le budget présenté par le nouveau gouvernement Bayrou.





MERCURE
GROUPE 1936

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES



POITIERS PLATEAU 402 800 €

Quartier Magenta, maison de ville de 125 m² hab, avec cour sur l'avant et terrasse à l'étage. Salon avec cheminée, bureau-salon TV, cuisine aménagée et équipée, 3 chambres dont une avec sde et terrasse, et une avec sde et WC. Au 2^e étage, une pièce mansardée à usage de bureau ou de chambre. Chauffage gaz de ville. Double vitrage.

Classe énergie : C Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
Réf 10041PO (Prix 380 000 € hors honoraires)



POITIERS PLATEAU 169 600 €

Quartier Place d'Armes-Cordeliers. Cet appartement de type 3 a été entièrement rénové avec l'emploi de matériaux écologiques. Entrée avec dégagement et placard, séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, 2 chambres avec cheminée, salle d'eau avec douche à l'italienne, wc. Cave. La copropriété comprend 5 lots. Charges annuelles : 508 euros.

Classe énergie : VI Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
Réf 9813PO (Prix 160 000 € hors honoraires)



POITIERS CENTRE 259 000 €

Dans un hôtel particulier, appartement T3 avec vue exceptionnelle sur la cathédrale, beaux volumes et lumière. Hall d'entrée, séjour avec vue, cuisine aménagée, dégagement/bureau, 2 chambres, salle de bains, wc. Une place de parking privative et sécurisée. Soumis au statut de la copropriété. Nombre de lots principaux : 18. Charges : 133 €/mois env.

Classe énergie : D Honoraires charge vendeur
Réf 10013PO



POITIERS PLATEAU 535 500 €

SECTEUR PLACE DU MARCHÉ, agréable maison de ville XVIII^e avec belle emprise au sol offrant de belles réceptions avec parquet, boiseries, moulures, cheminées, sept chambres. Jardin exposé SUD sans vis à vis de 145 m² avec dépendances. Cave. Possibilité location parking. Menuiseries bois double vitrage. Chaudière gaz de ville.

Classe énergie : D Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
Réf 9896PO (Prix 510 000 € hors honoraires)



POITIERS 378 000 €

Proche de zones commerciales, facs, transports, CHU... Maison rénovée de 192 m² habitables avec garage sur 374 m² de jardin. Séjour 36 m² sur travertin avec cheminée, une cuisine séparée, 8 chambres sur parquet, 2 salles de bains, un bureau/dressing et 2 toilettes. Chauffage sur pompe à chaleur neuve, double vitrage. Idéal grande famille, activité d'accueil ou colocation.

Classe énergie : C Honoraires charge vendeur
Réf 9948PO

18 rue Carnot - POITIERS
05 49 60 27 00

GROUPE - MERCURE.FR





Le coup de pouce sur les donations

Cette mesure, reprise par le gouvernement Barnier, enthousiasmait les professionnels de l'immobilier neuf. Le projet de budget avorté avait toutes les chances d'inclure, en effet, un geste très important sur les donations destinées à l'achat d'un logement neuf en résidence principale. Concrètement, une personne qui aurait donné de l'argent à un de ses enfants pour qu'il achète un logement neuf en 2025 se serait vu dispensé de fiscalité sur cette somme, à hauteur de 150 000 € par donataire (donc 300 000 € pour un couple de donateurs).

Cela aurait constitué un coup de pouce très puissant pour la promotion immobilière et la construction de maisons individuelles qui, ont le sait, traversent une crise très grave actuellement. De plus, cela aurait permis à des primo-accédants de revenir sur le marché du neuf et d'accéder à la propriété. Cette mesure avait déjà été mise en place avec succès sous le gouvernement Balladur en 1994. Les professionnels espèrent qu'elle sera reprise par le nouveau gouvernement dans son projet de budget.



La fin du Pinel

Il ne reste plus qu'une petite incertitude dans le dossier du dispositif Pinel et elle concerne la date de sa disparition. En théorie, tout aurait dû être plié au 31 décembre 2024. Mais les députés semblent d'accord sur la nécessité de faire courir son application jusqu'au 31 mars 2025. Mais attention, ce sursis ne concerne que les biens dont les contrats de vente avec le promoteur ont été effectivement signés avant le 31 décembre 2024. La fin de cette incitation fiscale est d'autant plus préjudiciable pour le secteur que, pour le moment, aucune mesure de remplacement n'est dans les tuyaux.



Baisse des taux d'intérêt



La baisse des taux d'intérêt est le principal moteur de la reprise, timide mais réelle, du marché de l'immobilier. Des crédits moins chers, c'est plus d'argent pour les acheteurs. Dans la situation d'instabilité politique actuelle, certains peuvent être inquiets. La baisse des taux va-t-elle se confirmer ? Faut-il, au contraire, craindre une nouvelle flambée.

En l'état des choses, rien n'indique un inversement de la tendance. Le 12 décembre dernier, la Banque Centrale Européenne a, pour la troisième fois, diminué ses taux de base de 0,25 point. Même si la banque européenne reste prudente et attentive à la situation économique et politique en Europe, elle constate que l'inflation est globalement maîtrisée dans la zone euro. Comme on le dit depuis plusieurs mois donc, les taux devraient continuer à baisser, descendre même un peu sous la barre des 3 % sur 20 ans. Mais il est illusoire d'espérer un retour à l'argent quasi gratuit de la période précédente.

BONNE
ANNÉE



Les Agences ERA IMMOBILIER
de la VIENNE recrutent !

Participez à notre

Présentation CARRIERE

le 30 janvier 2025 - 18H



204 av du 8 mai 45 - Poitiers

05 86 28 02 10



alizé



*L'Equipe Alizé Diagnostics
vous souhaite une belle année 2025*



**6 AGENCES
LES MÊMES
COMPÉTENCES
POUR VOUS
SERVIR**

SAINT BENOÎT

127 route de Poitiers • 86280 SAINT BENOÎT

CHATELLERAULT

12 Avenue Pierre Abelin • 86100 CHATELLERAULT

LOUDUN

5 bis place de la bœuffeterie • 86200 LOUDUN

CHAUVIGNY

3 rue de Saint Savin • 86300 CHAUVIGNY

NIORT

7 rue du 24 Février • 79000 NIORT

SAINT-MAIXENT

56 Avenue Gambetta • 79400 ST-MAIXENT-L'ECOLE

05 49 88 20 21

2025

RÉALISEZ VOS PROJETS IMMOBILIERS
AVEC LES MEILLEURS PRÊTS

Étude gratuite
et sans engagement
RENCONTRONS NOUS !



meilleurtaux

Poitiers et Châtelleraut

127 Route de Poitiers, Saint-Benoît **05 49 59 98 98**



Actus du mois

ACTU SUR **POITIERS**

Où en sont les prix de l'immobilier à Poitiers ?

Pas de baisse en vue...

Les chiffres sont têtus : la baisse des prix de l'immobilier à Poitiers n'est, pour le moment, pas vérifiée dans les faits. Certes, l'époque où l'on pouvait vendre n'importe quoi à n'importe quel prix est bel et bien révolue. Mais, pour autant, les prix se maintiennent à Poitiers. La moyenne sur la ville se situe au-delà des 2 000 €/m². C'est un peu plus pour les appartements (2 350 €/m², selon la base de données ImmoData) et un peu moins pour les maisons (2 160 €/m²). Sur douze mois, ces valeurs s'affichent en très légère progression, de +0,5 % pour les maisons et, tout de même, +3,3 % pour les appartements.

C'est plus cher sur le plateau

Cette moyenne poitevine doit être modulée en fonction des quartiers considérés. Le Plateau, le centre-ville en partie haute, demeure le plus prisé et il affiche des tarifs bien plus élevés. Là, le prix moyen au mètre carré dépasse la barre des 3 000 €. On peut facilement aller jusqu'à 3 500 €/m² pour un bel appartement dans l'hyper-centre de Poitiers. Dans

les faits, il est difficile de trouver une maison familiale dans le centre-ville pour moins de 300 000 €.

Ailleurs, des prix assez homogènes

En dehors du plateau, les prix moyens affichent moins de disparités. Les secteurs situés au sud se positionnent cependant un cran au-dessus. On est entre 2 000 et 2 400 €/m² du côté des secteurs Pont-Neuf, Trois-Cités, Beaulieu ou Gibauderies. Les quartiers du nord et de l'est de la ville, en revanche, s'affichent assez nettement sous la barre des 2 000 €/m².

Une agglo dynamique

Certaines communes de l'agglomération, surtout celles situées au sud, proposent des tarifs assez proches de ceux de Poitiers intra-muros. Mais on y trouvera plus facilement la maison de trois chambres avec son bout de jardin, si recherchée par les familles. Selon l'état et les secteurs, il en coûtera entre 200 et 250 000 €.



M. Pays / Agence Projectil



• Votre Cabinet d'experts certifiés
en Diagnostics Immobiliers dans le Poitou

UNE
TRÈS BELLE
ANNÉE
2025

QU'ELLE SOIT PLEINE D'INSPIRATION
ET DE SUCCÈS ET QU'ELLE RENFORCE
NOTRE COLLABORATION

99 bis Av. de la Libération
Poitiers



05 49 57 07 07



- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

www.a-immobilier.fr



[AGIR POUR LE LOGEMENT]

SIREN : 799107990



Réf 00569

Poitiers Ouest - Maison de ville comprenant au RDC : pièce principale, terrasse de 40m². Une cuisine équipée, cellier/buanderie, wc. A l'étage : 2 chambres avec dressing, rangements, une SDB, wc. Au 2^{ème} : suite parentale de 35m², chambre, SDE, dressing, wc. Sous sol : garage, cave + grande pièce. Jardin, dépendance 25m². Parcelle de 400m². Huisseries PVC. Chauffage au gaz.

POITIERS

311 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
2% TTC
(Prix 305 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C



Réf 00563

Maison à rafraîchir comprenant au RDC : séjour-salon sur véranda, cuisine et arrière cuisine, 2 chambres, SDB. Grand garage. A l'étage : 2 chambres, coin lavabo, grenier. Parcelle de 600m² close et arborée.

POITIERS

220 500 €

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

Classe énergie : D



Réf 00508

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

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

70 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.69% TTC
(Prix 65 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC



Réf 00582

Maison ancienne comprenant 6 appartements dont 4 studios + un T1 et un T3. Deux garages indépendants. Grande cour avec une dépendance (lingerie). Vendue sans locataires. L'ensemble est à rafraîchir.

POITIERS

367 500 €

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

Classe énergie : D



Réf 00572

POITIERS

367 500 €

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

Classe énergie : C

Atypique maison de ville, rénovée en conservant le charme et la mémoire de l'ancien (années 1900). Sur 4 niveaux. RDC : entrée, salon, grande cuisine équipée donnant sur une lumineuse véranda. Au 1^{er} étage : palier vers 2 chambres, SDE, wc. Au 2^{ème} étage : 2 chambres dont une mansardée, SDB, wc. Parquets sur l'ensemble. Au sous sol : une pièce, cave et chaufferie. Extérieur : terrasse sans vis à vis, un jardin clos en espaliers avec vue panoramique. Les bus sont à 20m, la gare et le centre ville à 15/20mn à pied. Chauffage au gaz.



Denis et Halvard CHEVALIER
22, avenue de la Libération

POITIERS

05 49 52 56 86

Nouvelle loi « Anti Airbnb »

COUP DE FROID SUR LA LOCATION TOURISTIQUE

Depuis plusieurs années, la fiscalité sur les locations saisonnières était dans le viseur des parlementaires. La loi qui entre en vigueur en ce début d'année rogne une bonne partie des avantages liés à la location de meublés touristiques.



Une loi transpartisane

Le 7 novembre dernier, les députés ont adopté une loi visant à limiter les avantages liés à la location de logements touristiques meublés. Cette loi, dite « anti-Airbnb » était ce que l'on appelle une loi transpartisane, puisqu'elle était portée par deux députés n'appartenant pas à la même famille politique. Elle avait été présentée par Annaïg Le Meur (Ensemble pour la République) et son collègue Inaki Echaniz (Socialistes) et elle était, selon la formule consacrée, pleinement soutenue par la ministre du logement Valérie Létard.

Votée en première lecture en janvier 2024 à l'Assemblée, puis en mai par le Sénat, elle avait fait l'objet d'une version définitive discutée en commission mixte paritaire et présentée le 5 novembre au sénat et le 7, donc, à l'Assemblée nationale. Adoptée par les deux chambres avant la censure du gouvernement Barnier, la loi s'applique bien depuis le 1er janvier. Les décrets d'application sont d'ailleurs parus au Journal officiel.

La fin d'une niche fiscale

La mesure la plus emblématique de cette nouvelle loi concerne la fiscalité qui s'applique sur les logements de type Airbnb. La loi porte un coup très important à la niche fiscale qui rendait ce type de location particulièrement attractif. Dans la situation précédente, l'abattement fiscal était de 50 % avec un plafond de 77 000 €. La nouvelle loi porte le taux d'abattement à 30 % pour les meublés de tourisme non-classés. C'est-à-dire au même niveau que l'abattement consenti pour les locations de longues durées. Quant au plafond de revenus au-delà duquel l'abattement ne s'applique plus, il est désormais de 15 000 € de loyer par an. Le différentiel qui existait au détriment des locations de longues durées est donc réduit à néant.

Pour les logements classés, c'est-à-dire ceux qui répondent à un cahier des charges plus contraignant, l'abattement passe de 71 à 50 % avec un plafond de loyer ramené à 77 700 € par an au lieu de 188 700 € auparavant. Ces logements sont donc toujours un peu mieux lotis que les locations longues durées.



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

05 49 41 86 86

10, place de l'Église - **ITEUIL**

05 16 08 35 98

SIRET : 4224 4302800015


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 134m² sur un terrain de 14 866m² avec de beaux volumes offrant au rdc : véranda, cuisine/séjour avec cheminée, second salon, une chambre, une salle d'eau et buanderie. 1^{er} étage : palier dessert 2chambres. 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 : C Réf 2908



Croutelle

104 120 €

Honoraires inclus charge acquéreur 9.60% TTC (Prix 95 000 € hors honoraires)

Dans une résidence, un appartement T2 de 45.91m² avec balcon comprenant: une entrée avec placards, séjour cuisine, chambre, une salle de bains et WC. Chauffage électrique individuel.

Classe énergie : C Réf 2917



Poitiers Sud

192 960 €

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

A Poitiers Sud, maison T4 de 98m² sur terrain de 465m² comprenant: Au rdc/ sous-sol: une entrée avec escaliers donnant sur premier étage, un double garage, une cave et une chambre. Un Ascenseur. Premier étage : couloir desservant 3 chambres, une salle à manger/salon donnant sur cuisine, une salle d'eau et wc séparé. Le tout sur parquets.

Classe énergie : F Réf 2901



Buxerolles

198 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.21% TTC (Prix 190 000 € hors honoraires)

Un appartement T3 lumineux de 73m² dans une copropriété construite en 2014, au premier étage comprenant: une entrée avec deux placards, un salon/ séjour ouvert sur la cuisine aménagée/équipée, deux chambres (une avec grand dressing et l'autre avec placard), une salle de bain et un wc séparé. Vous pourrez profiter d'un joli balcon et d'une place de stationnement privée.

Classe énergie : C Réf 2912

Nouvelle loi « Anti Airbnb »
**COUP DE FROID SUR
LA LOCATION TOURISTIQUE**

Un DPE pour les locations de tourisme

L'autre grande nouveauté introduite par la loi Le Meur, c'est la mise en place d'un calendrier pour l'interdiction de location des passoires énergétiques louées en meublé de tourisme. Jusqu'à présent, les logements proposés sur des plateformes type Airbnb n'étaient pas concernés par



les interdictions de location qui se mettent en place dans le cadre de la loi « Climat et résilience ». Pour rappel, les logements classés G sont interdits à la location depuis le 1er janvier, sauf exceptions prévues par la loi.

Concrètement, si vous souhaitez mettre un nouveau logement en location touristique meublée, il doit être au moins classé E. Si ce n'est pas le cas, vous devez effectuer les travaux nécessaires avant de le proposer à la location. A partir de 2034, tous les logements proposés devront être classés au moins en D. Les propriétaires ont donc dix ans pour réaliser un DPE de leur logement et pour le mettre aux normes énergétiques. Là encore, c'est un coup majeur porté aux avantages de la location meublée touristique.



Les maires ont leur boîte à outils

Les maires des villes concernées par la sur-location saisonnière demandaient depuis longtemps davantage de latitude pour pouvoir lutter contre ce phénomène. La nouvelle loi met à leur disposition la « Boîte à outils » qu'ils réclamaient.

La loi prévoit que tous les logements de tourisme devront désormais obtenir un numéro d'enregistrement auprès de la mairie. Auparavant, une simple déclaration suffisait. Ainsi, les municipalités auront une vue précise et actualisée du parc de logements touristiques sur leur territoire. Elles seront également en mesure de procéder à des contrôles et de mettre en place, si besoin, des politiques de restriction de location. Cette obligation d'enregistrement doit être effective au plus tard le 20 mai 2026. En cas de défaut d'enregistrement, les

maires pourront appliquer une amende de 10 000 € maximum. Une amende portée à 20 000 € en cas de fausse déclaration.

Un des outils les plus efficaces mis à la disposition des maires, c'est la possibilité pour toutes les communes, de baisser le nombre de jours maximal de location pour un logement de 120 à 90 jours. En cas de dépassement du nombre de jours de location autorisé sur la commune, le propriétaire encourra une amende civile de 15 000 euros.

Dans les communes situées dans des zones tendues (celle où s'applique aussi la Taxe sur les logements vacants) ou qui comprennent plus de 20 % de résidences secondaires, il sera possible de définir, dans le PLU, des quotas d'autorisation de meublés de tourisme.



imm*o*Vienne

Agence de Ligugé

LIGUGÉ. À quelques minutes du bourg, cette maison familiale ne vous laissera pas indifférent. D'un 1er abord, vous serez séduit par son environnement d'exception et propice au repos autour de la piscine ainsi qu'aux aménagements extérieurs. La pièce de vie baignée de lumière est à la fois un véritable cocon où vous trouverez refuge et douceur autour de la cheminée, de la cuisine et de son espace repas. Côté nuit: 4 chambres dont 2 de type suite parentale (sde privative) autre sdb et douche, bureau, buanderie, sanitaires. Terrasses, grande dépendance de type verrière/atelier de 90m², mare, ensemble confortable et unique



Coup de coeur



Réf L1226
Classe énergie : C

L'IDYLIQUE

424 000 €

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

LA CONFORTABLE

LIGUGÉ. Proximité immédiate au bourg et aux écoles pour ce pavillon entièrement de plein pied et prêt à vivre comprenant entrée, cuisine meublée, salon séjour très lumineux, dégagement avec placards, 4 chambres dont 2 avec rangements, SDB et WC. Garage permettant extension de la maison et autre garage double dans le prolongement. Ensemble lumineux, sans travaux bénéficiant d'un chauffage par pompe à chaleur en air pulsé, huisseries PVC double vitrage. Terrain clos de 1303m². Faire vite! Contactez votre agence locale ImmoVienne Ligugé (5.21 % d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.)



199 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.21% TTC (Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 469
Classe énergie : C

Baisse de prix



L'ESSENTIELLE

Réf L1232
Classe énergie : D

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

169 000 €



LIGUGÉ. En EXCLUSIVITE, votre agence ImmoVienne Ligugé vous propose cette maison fonctionnelle et lumineuse de plain pied, à proximité du bourg et ses commerces, écoles et arrêt de bus. Ensemble ayant subi des travaux d'isolation (combles, huisseries, pompe à chaleur, électricité) offrant cuisine meublée, séjour avec cheminée, 3 chambres sur parquet, SDE et WC. Cellier, citerne enterrée de récupération des eaux pluviales. Ateliers et garage complètent cet ensemble implanté sur joli jardin clos et agréablement paysagé de 738m².

“
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

Nouvelle loi « Anti Airbnb » COUP DE FROID SUR LA LOCATION TOURISTIQUE



De nouvelles règles en copropriété

Il sera désormais possible d'interdire la location touristique de logements dans une copropriété à ce que l'on appelle la majorité simple, c'est-à-dire les deux tiers des copropriétaires. Auparavant, il fallait l'unanimité. Cela, de fait, empêchait bien souvent de mettre en place une interdiction. Le propriétaire qui louait son logement n'avait qu'à s'opposer au vote pour faire tomber l'interdiction.

Petit bémol tout de même, cette possibilité n'est offerte que pour les copropriétés qui disposent d'une clause dite « d'habitation bourgeoise », qui autorise les activités libérales dans la copropriété, mais interdit les commerces en dehors des lots qui peuvent lui être dédiés (rez-de-chaussé, en général).

La loi prévoit que tout nouveau règlement de copropriété devra se prononcer sur la possibilité ou non de proposer un logement en location touristique.

La loi, par ailleurs, lève l'anonymat du loueur. Les propriétaires concernés devront informer le syndic des transformations effectuées dans leur logement meublé et un point d'information devra être prévu à l'Assemblée générale de copropriété.



Favoriser la location longue durée



« En quelques années, peut-on lire sur le site gouvernemental viepublique.fr, près d'un million de meublés de tourisme ont pris la place de logements classiques destinés à l'habitat permanent. »

L'objectif de la loi Le Meur est donc de favoriser la location de longue durée, dans des secteurs où il est devenu difficile de se loger. Présentant leur texte, les députés Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz ont expliqué que « le logement est devenu un outil d'optimisation fiscale et de rendement permettant une exonération exagérée de l'impôt. » Les rapporteurs de la loi pointent par exemple le fait que, dans les secteurs touristiques, 12 % de jeunes sont contraints de renoncer à une formation, faute de pouvoir trouver un logement.

Et demain, la TVA ?

Une autre mesure pourrait, elle aussi, changer beaucoup de choses sur le marché des locations meublées. Actuellement, les loyers des locations de tourisme ne sont pas soumis à la TVA. Cela pourrait changer. Il s'agit d'une demande forte et ancienne de la part des hôteliers, qui considèrent qu'il y avait là une situation de concurrence déloyale. La TVA appliquée serait la même que pour les hôtels, soit 10 %. Si elle est adoptée, cette TVA devra apparaître sur la facture et cela pourrait entraîner mécaniquement une hausse du prix des nuitées. Autre conséquence à ne pas négliger : une augmentation de la part administrative pour les propriétaires. La TVA, il faut la déclarer et la payer aux impôts, ce qui implique des actes un peu contraignants. La fin de l'exemption de TVA pour les meublés de tourisme était prévue dans un amendement au budget 2025 qui, comme on le sait, n'a pas été voté. Mais la mesure semble faire consensus et elle pourrait bien revenir très vite dans le nouveau projet de budget.





POITIERS

159 600 €

Avenue de la libération à deux pas du centre ville, nous vous invitons à découvrir ce bien entièrement rénové avec goût au 7ème étage (belle vue sur Poitiers). Il saura vous séduire par ses prestations. A découvrir !

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

(Prix 152 000 € hors honoraires)

Réf 985 | Classe énergie : E



POITIERS

283 500 €

Appartement de 78m² au 4ème étage d'une belle résidence, face à la cathédrale. Prestations de qualité, charme et volume sont au rendez-vous, avec une terrasse de 47m². A découvrir !

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 966 | Classe énergie : C



VOULON

279 300 € | Réf 973

Niché sur un joli parc paysagé de 1700m², nous vous invitons à découvrir cet havre de paix, maison en pierre de 135m² habitable et 203m² de plancher, 2 vérandas, 3 chambres.

Honoraires inclus charge acquéreur

4.98% TTC (Prix 266 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



VOUNEUIL-SOUS-BIARD

420 000 € | Réf 977

Je vous invite à découvrir cette magnifique maison de 151m² habitable avec une surface au sol totale de 327,45m² nichée sur un superbe terrain de 1789m² paysagé et arboré...

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC (Prix 400 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



POITIERS

249 900 € | Réf 983

Rue Magenta, dans une belle résidence au 3ème étage venez découvrir ce bel appartement type 3 de 80 m² rénové avec goût, ascenseur, parking privatif, à 2 mn à pied du centre ville.

Honoraires inclus charge acquéreur

5.04% TTC (Prix 238 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

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

05 49 30 33 13

www.rodriguesimmobilier.com



ESTIMATION
GRATUITE



POITIERS

257 300 €

Belle maison Poitevine de 105m² habitable, 3 chambres, 2 grands salons, cave et jardin de 56m². Cette maison saura vous séduire par ses volumes et son charme fou. N'attendez plus, contactez-nous !

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

(Prix 245 000 € hors honoraires)

Réf 984 | Classe énergie : D

*Toute l'équipe vous souhaite
une belle et heureuse année 2025 !
Merci pour votre confiance !*



2025



IMMOBILIER

02 47 31 72 81 • immobilier@nr-communication.fr

- **Comment appelle-t-on un bon agent immobilier ?**
- **Un commissaire de justice !**

Commissaire de justice = Huissier de justice

Des professionnels du droit pour votre gestion locative.



CONCEPT CERAMIC

Votre SPÉCIALISTE
DU CARRELAGE



Offre -15%
sur votre projet
crédence de cuisine

**Offres*
SOLDES
d'hiver**



Offre -20%
sur votre carrelage mural
pour tous vos projets allant jusqu'à 20m²



Offre -30%
sur tous vos projets intérieurs
à partir de 30m²

*Offres valables uniquement aux particuliers - Offres non cumulables avec nos autres offres en cours - Voir conditions en magasin

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

www.concept-ceramic.com

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

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



Votre agence Paquet Immobilier
vous souhaite une belle
et heureuse année 2025
Notre équipe est à votre écoute
pour tous vos projets

4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59
www.paquet-immobilier.fr / infos@paquet-immobilier.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 m² environ.

Classe énergie : A Réf 4090

233 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **5.91% TTC** (Prix 220 000 € hors honoraires)



POITIERS - DOLMEN

Dans un environnement privilégié, en retrait total de la rue, maison de plain-pied à restaurer : Séjour-salon, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc. Cave sous partie. Attenant à la partie principale : deux pièces chauffées avec point d'eau et wc (sanibroyeur). Préau. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 850 m² environ clos et arboré.

Classe énergie : F Réf 4109

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



POITIERS - CARNOT

Appartement traversant (90,34 m² Loi CARREZ), situé au troisième étage avec ascenseur. Entrée, séjour donnant sur terrasse Sud-Est, cuisine donnant sur balcon Ouest, wc, 2 ch dont une avec sde. salle d'eau, cellier. Garage avec espace cave. Bien soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots principaux : nc. Provision mensuelle sur charges : 240 €.

Classe énergie : D Réf 4055

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



POITIERS - CENTRE-VILLE

Au dernier étage d'une résidence avec ascenseur, un appartement de type III (78,15 m² Loi CARREZ) comprenant : Spacieuse pièce de vie, cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, salle d'eau, wc. Terrasse de 46,75 m² avec vue sur le centre-ville. Parking sécurisé. Cave. Nombre de lots principaux : 78. Provision mensuelle sur charges : 119 EUR.

Classe énergie : C Réf 4053

283 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **4.81% TTC** (Prix 270 000 € hors honoraires)



POITIERS

Située en retrait de la rue, découvrez cette charmante maison offrant une vue panoramique sur la vallée du clain. Hall d'entrée avec placards, ensemble salle à manger - salon avec cheminée insert, cuisine aménagée et équipée, espace buanderie, véranda (17,50m²). Au 1^{er} étage: Palier, wc avec lave-mains, deux chambres, salle de bains. Terrasse et jardin à l'abri des regards. Dépendance. Un emplacement de parking privative vient compléter cette offre, situé au sous-sol de la résidence à deux pas de la maison. Le bien est soumis au statut de la copropriété. Charges mensuelles : 80 EUR. Nombres de lots : 227 lots (dont 97 lots principaux). Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Classe énergie : D Réf 4116

525 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 500 000 € 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

