

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°368 JUIN 2024

Accession sociale
à la propriété
*Un espoir pour les
primo-accédants*

Marché locatif
*Tension
à tous
les étages !*

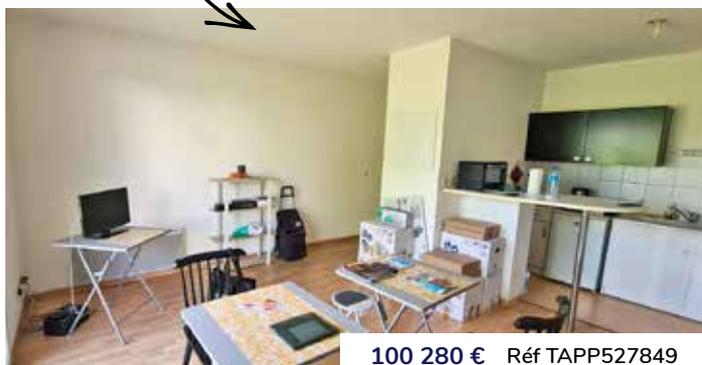
Parole d'expert
*par Emilie
SAINSON*





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

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



100 280 € Réf TAPP527849

POITIERS

Appartement de 2 pièces (42 m²) à vendre à Poitiers - IDEALEMENT SITUÉ - EN BON ÉTAT vendu loué. Offrant une chambre, une kitchenette et une salle de bains, parking. Bien en copropriété, 91 lots, la quote-part budget est de 600,00 euros/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



NOUVEAUTÉ

168 400 € Réf TAPP526315

POITIERS

Appartement 4 pièces (71 m²) - libre - Poitiers - Demi lune - EN BON ETAT GÉNÉRAL, cet appartement 4 pièces comporte 3 chambres, une cuisine américaine et une salle de bains, parking. Bien en copropriété 30 lots, charges de 807,34 euros/an. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>



71 500 € Réf TAPP526944

SAINT-BENOÎT

VENTE studio (20,34 m²) Saint-Benoît - EN BON ÉTAT GÉNÉRAL. Composé d'une kitchenette, salle de bains, parking. Vendu loué, ce qui peut présenter l'occasion de réaliser un investissement locatif. Le bien en copropriété, 14 lots, la quote-part est de 908,00 euros/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



114 500 € Réf TAPP523874

POITIERS

Appartement 2 pièces (44 m²) à Poitiers - Demi lune - EN BON ETAT GÉNÉRAL Une entrée, un salon, une chambre, une kitchenette et une salle de bains, terrasse, parking. Chauffage individuel au gaz. Copropriété 80 lots, charges 684,95 euros/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



À SAISIR

109 000 € Réf TAPP521243

SAINT-BENOÎT

Appartement T2 de 45 m² à Saint-Benoît. Vide. Il se compose d'une entrée, cuisine américaine ouverte sur le salon, une chambre, salle de bain, balcon, parking. Bien en copropriété 42 lots, la quote-part budget de 693,67 euros/an. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>

POITIERS

VENTE d'un appartement 1 pièce (23 m²) à Poitiers - vide - IDÉALEMENT SITUÉ - EN BON ÉTAT GÉNÉRAL. Son intérieur offre une kitchenette et une salle d'eau. Bien en copropriété, 5 lots, la quote-part budget est de 301,45 euros/an. Classe énergie F. <https://www.georisques.gouv.fr>



NOUVEAUTÉ

60 500 € Réf TAPP527868

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

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



POITIERS

A VENDRE Tye 3 - POITIERS SAINT-ELOI. Vide. Comprenant deux chambres, cuisine aménagée et équipée, salle de bains, parking. Bien en copropriété, 66 lots, la quote-part budget est de 1 460,00 euros/an. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>



POITIERS

Appartement T3 à vendre. - Poitiers - Saint Eloi. Cuisine ouverte sur salon, deux chambres, Salle de bains, WC, deux parkings. Bien en copropriété, 87 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 025,42 euros/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



POITIERS

MAISON T4 à Poitiers - QUARTIER PATIS - Poitiers - Au rez-de-chaussée, vous trouverez une cuisine séparée, un salon lumineux, un WC. À l'étage, vous découvrirez trois chambres et une salle de bain, De plus, un garage vient compléter ce bien. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>



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

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

POITIERS

Maison situé à Poitiers de 119,5 m² et de 347 m² de terrain. Elle est organisée comme suit : une entrée, un séjour, une cuisine aménagée équipée, une chambre au rez-de-chaussée avec salle d'eau privative, wc. A l'étage, quatre chambres, une salle de bains, wc. Elle dispose également d'un garage. Classe énergie : C.



POITIERS

Appartement de 60 m² à vendre dans une résidence récente à Poitiers. Pièce de vie de 27 m², deux chambres, grand balcon de 12,4 m² et emplacement parking privé. Charges de copropriété : 776€/an. Nombre de lot : 135. Classe énergie : C.



POITIERS

Appartement vendu occupé de 42 m² avec balcon. Son intérieur offre une chambre, une cuisine américaine et une salle de bains. En complément, terrasse et place de parking. Résidence avec piscine. Charge de copropriété : 1270€/an. Nombre de lot : 99. Classe énergie : D.

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

sommaire

JUIN 2024

Ancien

Marché locatif

Tension à tous les étages !



6

ACTU DU MOIS

Logement social : Grand Poitiers innove



20

Neuf

Accession sociale
à la propriété

Un espoir pour
les primo-accédants

Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à 15 000
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

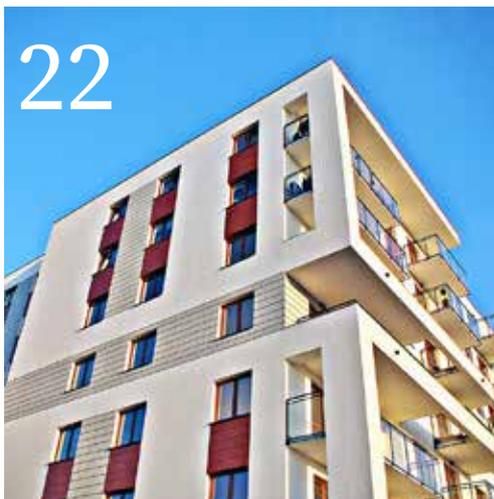
immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Vanessa RIBAUD
Chef de Publicité : Bertrand ANQUETIN
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers
DANS NOS VILLES POITOU
n°368 du 04 Juin au 01 Juillet 2024

Impression :
Imprimerie Centre Impression
11, rue Marthe Dutheil
BP 218 - 87220 FEYTIAT

22



À consulter

les annonces
des agences immobilières

9

Vienne

Parole d'expert

12

par Emilie SAINSON



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.



290 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.53% TTC (Prix 277 000 € hors honoraires)

Poitiers

POITIERS Chilvert, Maison de plain pied d'environ 113 m² comprenant une vaste pièce de vie, cuisine séparée aménagée, salon de 32 m² env, 2 chambres, un espace bureau ouvert et sde WC. Cave et un grenier. A l'extérieur une cour avec jardinet et dépendance de 20m² env. Un studio comprenant une pièce de vie avec cuisine, ch, sde avec WC. A visiter rapidement ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : D

Réf 474



149 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.07% TTC (Prix 140 000 € hors honoraires)

Poitiers

POITIERS PLATEAU, Dans un ancien hôtel particulier, Type 2 d'environ 45 m² comprenant : une entrée avec placard desservant une belle pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, une chambre et salle d'eau avec WC. Parquet chêne, cheminée en marbre décorative etc... Appartement vendu entièrement meublé et décoré. www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : E

Réf 2023405



588 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC (Prix 560 000 € hors honoraires)

Poitiers

POITIERS Plateau Notre Dame, Maison fin XVIII^{ème} comprenant : entrée, vaste cuisine, un salon élégant avec cheminée et boiseries, une SAM avec cheminée. Au 1^{er} étage : une sdb, wc, 3 ch, buanderie et sdb à refaire Au 2^e étage trois ch, sdb à refaire et un grenier ; Jardin de 145 m² env, sans vis à vis avec dépendance. www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : D

Réf 2024 483



159 900 € (Prix 150 000 € hors honoraires)
Honoraires inclus charge acquéreur 6.60% TTC

Poitiers

Avenue de Nantes, Maison comprenant salon d'env 28 m², cuisine séparée, WC. A l'étage, une sde, une chambre avec placard. Au 2^e étage, deux chambres climatisées. Une cave au sous-sol et une cour devant la maison. A visiter rapidement. www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : D

Réf 2024481

Poitiers

Plateau Place du Marché Notre Dame, Investissement locatif. T2 meublé tout équipé comprenant salon avec cuisine ouverte, chambre, sde, WC. Le loyer appliqué est de 595,00 euros et 30,00 euros de provisions de charges. www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : VI

Réf 493



134 000 € (Prix 125 000 € hors honoraires)
Honoraires inclus charge acquéreur 7.20% TTC

Ligugé

LIGUGE, proche des commodités, Maison comprenant : entrée, salon avec accès terrasse et jardin 750 m² env, cuisine séparée, sde, WC. Au 1^{er} étage : 4 chambres, WC. Terrasse de 52 m², Cave, atelier, garage. A visiter rapidement ! www.georisques.gouv.fr



192 600 € (Prix 180 000 € hors honoraires)
Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC

Classe énergie : NC

Réf 502



483 000 € (Prix 460 000 € hors honoraires)
Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

Poitiers

POITIERS Plateau Marché Notre Dame, Maison comprenant : salon, salle à manger, cuisine ouverte A avec accès jardin, buanderie, WC. A l'étage : 2 ch, sdb. Au 2^e étage, 2 ch, une sde. Au 3^e étage : 1ch. Dépendance aménagée de 44 m². www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : C

Réf 478



Marché locatif Tension à tous les étages !



Avec les beaux jours, commence la saison de la course à la location. Pour les étudiants, bien sûr, mais aussi pour les travailleurs en mutation. Une recherche qui, cette année, s'annonce plus compliquée encore que d'ordinaire. Les tensions sur le marché de la transaction ne sont pas sans effet...

La transaction entraîne la location

La tendance est lourde et elle se vérifie partout en France : il y a moins de logements à louer. La première et principale explication à ce phénomène est assez simple. Les candidats à l'accession ont actuellement du mal à trouver leur bonheur sur le marché de la transaction.

Les taux d'intérêt sont encore élevés, en comparaison avec les dernières années. Depuis deux ans, les candidats à l'accession ont perdu entre 15 et 20 % de leur pouvoir d'achat. Et, en face, les prix n'ont baissé qu'à la marge (- de 5 points). A cette cause financière s'ajoutent des éléments législatifs. DPE, permis de louer ou encadrement des loyers dans certaines villes, fiscalité... Tout cela dissuade certains propriétaires de proposer leur biens à la location longue durée. Laquelle est, de plus, fortement concurrencée par la location saisonnière, plus rémunératrice, surtout dans les secteurs touristiques.



Paris, loin devant

Le prix moyen d'un mètre carré en location dans Paris intra-muros se situe autour de 30 €/mois. Ce qui place quand même le studio de 15 m² à 450 €/mois. Mais l'addition peut monter bien plus haut. On est à plus de 35 € dans le 5^e, quartier des universités ou dans le très chic 6^e. Seuls les arrondissements de la couronne nord et est (18^e, 19^e et 20^e) restent sous la barre des 30 €/m²/mois.

Laura Morisset, responsable du métier gestion et location pour le réseau d'agences Guy Hoquet était au micro de France-Inter en janvier dernier. Il était question de la crise de l'immobilier, et en particulier de la location. La professionnelle évaluait la baisse de l'offre locative à 33 % en un an. Elle s'appuyait alors sur des chiffres de la Fnaim, évoquant en parallèle une progression de la demande inversement proportionnelle, à +66 %. A Paris, la baisse de l'offre locative est même évaluée à 68 % en un an. Concrètement, deux logements sur trois qui ne sont plus disponibles sur le marché.

Des prix à la hausse

Une offre en berne et une demande qui explose, cela donne forcément une tension au niveau des prix. Sauf cas exceptionnels, les loyers sont globalement orientés à la hausse. Mais le lien entre la crise de la transaction et celle de la location s'affiche clairement dans les chiffres. Ce sont, en effet, les secteurs où les prix de l'immobilier sont les plus élevés, là où ils ont le plus progressé après la crise du Covid, que le marché locatif est le plus tendu. Cela concerne Paris et l'ensemble de l'Île-de-France, mais aussi la Bretagne ou les villes moyennes de l'ouest de la France.

Selon le baromètre mensuel de la Fnaim, les loyers parisiens affichent une progression de 7,7 % sur cinq ans (données de mars 2024). Mais une récente étude montre que l'encadrement des loyers instauré par la mairie de Paris a permis de limiter cette hausse de 4,2 %. La hausse est d'ailleurs plus sensible encore dans des villes comme Bordeaux (+8 %) ou Lille (+9,8 %). Et, dans nos régions, la facture est également assez salée, puisque Poitiers affiche une progression de ses loyers de 9,2 % sur cinq ans. On va jusqu'à 11,7 % à Niort et 14,7 % à Tours. Mais c'est bien sûr Angers qui détient la palme régionale avec une hausse de 21,1 % en cinq ans.

Le problème évidemment, c'est que même si le marché de la transaction commence à se détendre un peu, il faudra du temps pour que les conditions d'une baisse des loyers soient réunies. Le déséquilibre entre l'offre et la demande que l'on constate actuellement, ne pourra pas se résoudre en quelques mois.



Marché locatif Tension à tous les étages !



Que louer en région centre, à quel prix ?

Les loyers en Indre-et-Loire s'élèvent en moyenne à 11,6 €/m²/mois, selon le baromètre mensuel de la Fnaim (données de mars 2024). Un chiffre qui, bien sûr, cache de fortes disparités selon les secteurs et les types de biens. C'est à Tours et dans son agglomération, que les prix sont les plus élevés. Là aussi qu'ils ont connu la plus forte augmentation depuis un an. Selon les professionnels, la hausse avoisine les 6 % à la relocation et le mouvement est en train de s'amplifier. Pour rappel, l'augmentation est plafonnée à 3,5 % pour un bail en cours. Une différence qui, d'ailleurs, incite les locataires à rester dans leur logement, aggravant encore la pénurie de logements à louer.

Actuellement, le loyer moyen dans le centre-ville de Tours tourne autour des 13 €/m²/mois. C'est un peu moins dans les quartiers plus excentrés ou du côté de Tours nord, et un peu plus au Prébendes ou dans le quartier des Halles, par exemple.

Certaines communes limitrophes, comme Saint-Cyr-sur-Loire ou Saint-Avertin, affichent également des niveaux de loyers au-delà de la moyenne. On y recherche surtout des maisons à louer, qui sont rares et chères.

Dans les communes de l'agglomération plus densément peuplées, comme Joué-lès-Tours ou Chambray-lès-Tours, on est plutôt aux alentours des 11 € pour des logement souvent plus récents. Dans les autres communes du département, les locations sont peu nombreuses et les prix ne dépassent pas, en général, la barre des 10 €/m²/mois. Notons toutefois l'exception d'Amboise : un appartement dans le centre-ville peut se louer à 12 ou 13 €/m²/mois.

Difficile, donc, de trouver un studio d'une vingtaine de mètres carrés, dans le centre de Tours, pour moins de 400 € charges comprises. Ou alors, il faut accepter un étage élevé sans ascenseur ou une isolation vraiment défailante. Un bien en excellent état et bien situé approchera même les 500 €/mois.

Pour un T3, on se situe généralement entre 750 et 850 €/mois mais les plus grandes surfaces ou les situations les plus recherchées peuvent s'approcher de la barre des 1 000 €/mois. Quant aux plus grands plateaux, au-delà des 100 m², ils manquent vraiment sur le marché et se louent entre 1 000 et 1 500 €/mois.



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**



SPÉCIAL INVESTISSEUR

88 000 € Réf TAPP524942

POITIERS

Appartement de 68 m² situé à Poitiers, locataire en place. Orientation ensoleillée avec vue sur parc. L'appartement dispose d'une entrée, un salon, une cuisine aménagée, une loggia, deux chambres et une salle d'eau. Charges de copropriété : 1978€/an. Nombre de lot : 130. Classe énergie D.



180 000 € Réf TMAI144876

POITIERS

Situé à Poitiers, charmante maison de 3 pièces, parfaitement entretenue. 2 chambres avec placards, une cuisine équipée et aménagée ouverte sur le séjour. Profitez également d'un jardin avec terrasse. Sans vis-à-vis, ce bien est idéalement orienté. Classe énergie C.



EXCLUSIVITÉ

341 000 € Réf TMAI144551

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

Belle maison familiale de 190 m² situé à Vouneuil-sous-Biard à 15 min de Poitiers. Grand séjour salle à manger avec cuisine ouverte lumineuse. La maison dispose de 6 chambres et d'un studio de 38 m². Grand jardin avec terrasse. Classe énergie D.



113 400 € Réf TAPP527203

POITIERS

Appartement de 78,41 m² au 12^e étage d'un immeuble sécurisé. Il est composé comme suit : une entrée, une cuisine américaine aménagée, un séjour de 20 m², trois chambres, une salle d'eau et un wc. terrasse de 6 m². Charges de copropriété : 2852€/an. Nombre de lot : 129. Classe énergie C.



110 000 € Réf TAPP510830

POITIERS

Situé à Poitiers, en plein cœur du centre-ville. T2 en Duplex lumineux de 29 m², calme, orientation Ouest. Séjour avec coin cuisine bien agencé. En mezzanine, une chambre et salle de bain avec wc. Charges de copropriété : 1940€/an. Nombre de lot : 32. Classe énergie F.

POITIERS

Poitiers, en plein centre-ville, charmant appartement de 34 m² au calme avec cour privative. L'appartement est situé au rez de chaussée avec double exposition, séjour avec cuisine, chambre, salle de bains et wc. Charges de copropriété : 733€/an. Nombre de lot : 5. Classe énergie : F



EXCLUSIVITÉ

105 000 € Réf TAPP527966

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

Marché locatif

Tension à tous les étages !

Location dans la Vienne : Poitiers donne le ton

Dans le département de la Vienne, la moyenne des loyers se situe à 11 €/m²/mois (source, Fnaim mars 2024). Un tarif qui est essentiellement le reflet du marché de l'agglomération Grand Poitiers, où se concentre l'essentiel du marché. A Chauvigny, Châtellerault ou Loudun, on se situe plutôt aux alentours des 9 €/m²/mois, mais le nombre de biens à louer disponibles est vraiment très faible.

A Poitiers, le loyer moyen s'établit à 11,5 €/m²/mois environ. C'est un peu plus pour les appartements et un peu moins pour les maisons, qui sont rares sur le marché.

Selon les chiffres de la Fnaim, les loyers poitevins sont en progression de 0,7 % sur un an. Mais la hausse atteint les 9,2 % sur cinq ans. Pas d'emballage comparable à ce que l'on peut connaître dans certaines villes de France, comme à Angers, par exemple (lire ci-dessous). Pour autant, le marché locatif est tout de même plus tendu qu'il y a deux ans, avec une demande en hausse et une offre qui ne progresse pas. A la période où les étudiants cherchent à se loger, entre mai à septembre, le marché peut même se tendre assez nettement.

Pour un studio dans le centre de Poitiers, il faut compter environ 400 €. On peut descendre aux alentours des 350 €/mois en s'éloignant un peu. Plus rares, les T3 dépassent souvent les 600 €/mois tandis que les plus grandes surfaces approchent ou dépassent même la barre des 1 000 €/mois dans le cœur de ville.



Des marchés liés

Les situations sont bien différentes selon les villes de France et cette disparité se retrouve dans nos régions. Mais la tendance est la même sur tout le territoire. Un marché de la transaction qui tousse, c'est un marché locatif qui s'échauffe. Moins de biens disponibles, plus de dossiers sur chaque annonce et des prix orientés à la hausse...

Maine-et-Loire, Angers et les autres...



Dans le département du Maine-et-Loire, en dehors de la ville préfecture, le marché locatif est plutôt calme. Si on y retrouve les tendances nationales d'une demande plus dynamique que l'offre, on est loin d'une situation de saturation. Les prix oscillent entre 9 €/m²/mois à Saumur et 11 € à Cholet. Cette dernière est boostée par sa proximité avec Nantes et la façade atlantique, particulièrement attractive ces dernières années.

A Angers, les choses sont différentes. Notons d'abord que l'agglomération concentre environ les trois-quarts du marché départemental. Au-delà de cela, Angers est une des villes symboles de l'explosion de l'immobilier au sortir de la crise du Covid. Bonne liaison avec la capitale, proximité de la façade atlantique, excellente qualité de vie, attractivité économique, dynamisme culturel,

forte population étudiante... Les critères sont nombreux et connus qui ont fait de Angers une des cités les plus en vue de ces dernières années.

Les prix de l'immobilier, à la transaction, ont progressé de plus de 60 % en cinq ans. Ils ont entraîné avec eux les prix des loyers qui ont bondi de 21,1 % au cours de la même période. La montée brutale des taux d'intérêt qui a suivi, en 2022 et 2023, a entraîné un blocage du marché de la transaction, avec des ventes en très forte baisse. Mais les prix à la location, eux, restent tirés vers le haut par un déséquilibre de plus en plus fort entre l'offre et la demande.

Aujourd'hui, les loyers à Angers s'apparentent à ce que l'on peut rencontrer à Tours, par exemple, avec une moyenne au mètre carré qui se situe entre 11,5 et 12 €/mois. Pour un studio dans le centre-ville, difficile de trouver en dessous des 400 €. La facture peut même s'envoler bien plus haut. Un joli studio, au-delà des 25 m², bien situé, peut se louer jusqu'à 650 €/mois. Les T3 se situent généralement sous la barre des 1 000 €/mois et plutôt dans la fourchette basse si la surface ne dépasse pas 45 m². Quant aux plus grandes surfaces, T4 et T5, elles sont comme partout, nettement plus rares. Certaines se louent meublées, pour des colocations étudiantes, souvent entre 1 800 et 2 000 €/mois pour quatre chambres.

Dans
votre prochain
magazine :
**BIENVENUE
DANS
L'IMMOBILIER
DE DEMAIN**

PETIT PRIX



BOIVRE-LA-VALLÉE

108 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)
Réf 937
Classe énergie : F

MAISON DE TYPE 4 SUR SOUS SOL COMPRENANT : entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle d'eau, wc. En rez-de-jardin : garage, 2 pièces et chaufferie 2 garages, très beau jardin de 4150m² environ.

À SAISIR



POITIERS

173 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.85% TTC
(Prix 165 000 € hors honoraires)
Réf 934
Classe énergie : C

Maison type 4 entièrement refaite en peinture : comprenant au rez de chaussée, entrée, séjour cuisine, wc. A l'étage : 3 chambres, placards, salle de bains, wc. chauffage gaz, garage et jardin clos.



LEIGNES-SUR-FONTAINE

168 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)
Réf 932
Classe énergie : D

A la campagne, maison de 106m² comprenant entrée, séjour avec insert, cuisine séparée aménagée, buanderie, wc. A l'étage : 3 belles chambres, salle de bains, wc. Grange de 200m² environ atelier et divers petits toits. Contact : Virginie BRANCHEREAU au 06 30 67 71 89.

À SAISIR



BUXEROLLES

263 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.20% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)
Réf 934
Classe énergie : C

Superbe appart en duplex composé : vaste entrée, grand séjour de 55m² ouvrant sur terrasse de 55m², cuisine équipée, chambre, salle de bains, wc. A l'étage : 3 chambres, salle de bains, wc, dressing - cave. Copropriété de 12 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 2400.00 euros.

COUP DE COEUR



POITIERS

299 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.91% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)
Réf 936
Classe énergie : C

Appartement composé : grande pièce de vie avec de magnifique parquet, ouvert sur cuisine équipée, buanderie, bureau, chambre, (baignoire et douche à l'italienne) wc, dressing. prestations de qualité. Copro de 6 lots (Pas de procédure en cours). Charges an : 1200.00 euros.



Stéphane Texier

www.agence-ami.com

SIREN 43970645900015

CENTRE VILLE



CHAUVIGNY

162 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.19% TTC
(Prix 154 000 € hors honoraires)
Réf 908
Classe énergie : E

Dans le centre, maison de ville avec cour et garage comprenant au rez-de-chaussée : une belle entrée, un petit salon, cuisine séparée donnant sur véranda, une chambre, une salle à manger. A l'étage : trois belles chambres, salle d'eau avec wc. Grenier aménageable au-dessus. Chauffage gaz.

PETIT PRIX



VALDIVIENNE

61 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10.91% TTC
(Prix 55 000 € hors honoraires)
Réf 935
Classe énergie : NS

Rénovation complète pour cette maison de caractère sur la commune de VALDIVIENNE 4 pièces + grenier aménageable. Grange attenante de 40m² environ et terrain sur l'arrière. Beau potentiel Contact : Virginie BRANCHEREAU au 06 30 67 71 89.

POITIERS

131 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.80% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)
Réf 912
Classe énergie : D



CENTRE VILLE TYPE 3 AU 1^{ER} ETAGE COMPRENANT : entrée, cuisine, séjour avec cheminée, 2 chambres, salle de bains, wc, cave. Possibilité d'acquérir un garage. Copropriété de 21 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 500.00 euros.

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



PAROLE D'EXPERT

par Emilie SAINSON

Le meilleur moment pour vos projets immobilier ?

C'est maintenant !

« L'immobilier est en crise » « baisse des prix » « taux d'intérêt trop élevé » ... Le marché immobilier ne cesse de faire couler beaucoup d'encre et d'agiter les médias. Pas si vite, il ne faut pas généraliser.

En effet, je dirai plutôt que tous les feux sont au vert ! Même si le printemps se fait désirer, c'est plutôt le meilleur moment pour vendre mais aussi acheter.

La position de l'attente n'est pas la bonne

Bon nombre de vendeurs ont pu être tenté de différer la mise en vente de leur bien au prétexte que ce n'était pas le bon moment pour vendre. Or cette démarche n'est incontestablement pas la bonne. Un bien reste certes un peu plus longtemps sur le marché qu'il y a deux ans, mais il se vend. Sur le secteur de Poitiers Sud, nous constatons un afflux de demande d'estimation en ce moment, avec des mises en vente plus nombreuses que dans les 6 derniers mois. Ceci risque d'accentuer la position déjà dominante de l'acquéreur.

L'arrivée de l'audit énergétique booste aussi la mise en vente des biens catalogués « passoire énergétique ». Or il faut savoir en faire un atout !

Saisir les bonnes opportunités

Si la hausse fulgurante des taux a certes bien grippé le marché de l'ancien, cette donnée est bel et bien en train de s'inverser. Les taux sont à la baisse (entre 3.6 et 3.8% sur 20/25 ans) et devraient continuer de baisser jusqu'en fin d'année. N'oublions pas non plus qu'un taux peut se renégocier, par contre, chaque loyer versé, restera bien perdu. Nous sommes sur un marché d'entre deux, de belles opérations peuvent se faire en achetant à un prix négocié notamment parce que le bien nécessite



des travaux d'ampleur. « Peu d'acquéreurs se lancent dans des rénovations globales, par peur, par manque de conseil ou défaut d'information... »

Le savoir-faire du professionnel reste de mise

Cerner les attentes des clients, trouver des solutions et vendre un rêve « accessible », c'est possible ! Une famille a récemment pu acquérir un bien qui leur semblait inaccessible. Une étude de leur situation corrélée aux aides en matière de rénovation grâce à l'audit énergétique leur a permis d'acquérir un bien ; mais a aussi permis aux vendeurs de vendre au meilleur prix. Qui dit travaux ou classification en F ne signifie pas pour autant qu'il faille brader le bien, au contraire. Rappelons qu'un agent immobilier averti, vous apportera son analyse et ses compétences en toute objectivité ; ainsi qu'une aide précieuse tant dans le financement que dans l'établissement de devis de rénovation grâce à son solide réseau de professionnels.

Le conseil du pro

Evaluer un bien à sa juste valeur, c'est le b.a.-ba du métier. Rappelons que cette donnée est à un instant T et que le marché immobilier évolue vite ! Les sources d'informations disponibles en ligne sont pour la plupart obsolètes (datant de plus de 6 mois) et n'intègrent pas les caractéristiques techniques.

Un bien qui reste plus de 3-4 mois sur le marché est vraisemblablement un bien qui n'est pas à son juste prix ! La « crise immobilière » ne peut être tenue responsable de tous les maux. Votre interlocuteur local, de terrain, reste votre meilleur allié pour vous établir un prix au plus juste. L'intelligence artificielle, non merci.



Agence ImmoVienne Ligugé

36 Grand Rue
86240 Ligugé

05 49 46 94 12

www.agencesimmovienne.fr/

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



POUILLÉ

357 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 340 000 € hors honoraires)

Maison de 220m² avec dépendances comprenant: une entrée et grand salon avec cheminée, cuisine donnant sur terrasse, arrière-cuisine et une salle d'eau. Au 1^{er} étage : palier desservant 3 chambres et 1 salle de bains. Un appartement indépendant avec entrée sur salon avec cheminée, une salle d'eau. Dépendances : petite maison, grange et abri de jardin.

Classe énergie : D Réf 2879



POITIERS

135 904 €

Honoraires inclus charge acquéreur 9.60% TTC (Prix 124 000 € hors honoraires)

Dans le centre ville de Poitiers, un appartement de type 2, comprenant : entrée, séjour, salle à manger, cuisine, WC, dégagement, une chambre et une salle d'eau. Une cave et une place de stationnement complètent cet appartement.

Classe énergie : E Réf 2881



CROUTELLE

109 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur 10.80% TTC (Prix 100 000 € hors honoraires)

Dans une résidence, un appartement T2 avec balcon comprenant : une entrée avec placards, séjour cuisine, chambre et une salle de bains.

Classe énergie : D Réf 2882



POITIERS

100 700 €

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

Dans le centre ville de Poitiers, un appartement deux pièces de 36.42m² avec cour privative comprenant : un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle d'eau et water-closet.

Classe énergie : E Réf 2824

Exclusivité



MIGNALOUX-BEAUVOIR

299 250 €

BELLE MAISON INDIVIDUELLE Je vous invite à découvrir cette ravissante maison de 104,08 m² nichée sur un magnifique terrain de 1000 m² paysagé.

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf 954 | Classe énergie : D

COUP DE COEUR



POITIERS

132 500 €

BEL APPARTEMENT TYPE 4 DE 75 m² RESIDENCES LES MONTGORGES dans un quartier calme, très bel appartement entièrement rénové avec goût de 75 m².

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 958 | Classe énergie : D

Exclusivité



MIGNALOUX-BEAUVOIR

205 800 € | Réf 956

BELLE MAISON INDIVIDUELLE à MIGNALOUX-BEAUVOIR, dans un quartier calme, jolie maison de 88,31 m², un sous-sol de 88 m², un joli terrain coquet.

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC (Prix 196 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC

Exclusivité



POITIERS

148 400 € | Réf 953

A 2 pas du centre ville de POITIERS et de toutes commodités, je vous invite à découvrir ce bel appartement type 2 de 53 m² dans une rue intemporelle.

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC (Prix 140 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



POITIERS

149 100 € | Réf 923

Centre ville, T2 de 54 m² + terrasse de 23 m² et parking. Résidence récente de 2006. Chauffage individuel électrique. Copropriété : 183 lots dont 77 habitations.

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC (Prix 142 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C

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

05 49 30 33 13

www.rodriguesimmobilier.com



ESTIMATION
GRATUITE



POITIERS

106 000 €

T2 en duplex, situé à proximité de la Place du Marché - 3^{ème} et dernier étage immeuble ancien avec beaucoup de cachet, vue dégagée. Vendu loué Copro : 12 lots dont 12 logements.

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 916 | Classe énergie : D

RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant



“ Nous sommes ravis de vous présenter notre nouveau négociateur immobilier, Nicolas Richard.

Fort de son expertise et de sa connaissance approfondie du marché Poitevin, il est prêt à vous accompagner dans tous vos projets immobiliers. Que vous souhaitiez acheter, vendre ou obtenir une estimation, Nicolas mettra tout en œuvre pour répondre à vos attentes.

Contactez-le dès aujourd'hui et bénéficiez de conseils personnalisés et d'un service d'excellence.

”
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



immOienne

Agence de Ligugé

LIGUGÉ : D'inspiration belle époque, cette maison centre bourg de Ligugé vous séduira à coup sûr! Elle dispose d'une entrée avec commodités, un séjour avec accès sur salon et cuisine aménagée avec poêle. Etage distribuant 2 chambres avec SDE et WC. Deuxième niveau avec bureau et 3ème chambre. Un agréable jardin sans vis à vis et clos de mur ainsi qu'un grand garage complète cet ensemble. Insolite

Exclusivité



Réf 0641
Classe énergie : C

LA BELLE EPOQUE

243 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.63% TTC (Prix 229 319 € hors honoraires)



“
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.

L'ATTRACTIVE

LIGUGÉ : Idéalement située, à proximité des écoles et dans un environnement paisible, agréable maison lumineuse et fonctionnelle vous offrant : entrée avec placards, cuisine aménagée, salon / séjour, dégagement, deux chambres, salle de bain avec baignoire et douche et WC. Sous sol total avec une grande chaufferie, une chambre, garage et Cave. Agréable jardin clos de 636 m². Ensemble à rénover offrant un joli potentiel, une réelle opportunité sur notre belle commune.

Nouveauté



159 000 €

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

Réf L1203
Classe énergie : F

Agence de Ligugé
05.49.46.94.12



Alexandre Sire, Emilie Sainson
et Aurélie Taunay

f @ in G+

ligue@agencesimmovienne.fr

Exclusivité



LIGUGÉ, quartier calme Cossu, pavillon, fonctionnel et lumineux: hall d'entrée, beau salon/séjour avec cheminée et accès terrasse vue sur piscine, cuisine aménagée, 4 chambres dont une avec SDE privative, autre SDB, lingerie. Sous sol total avec espace meublé. Terrain clos sans vis à vis de 623m².

LA PAISIBLE

Réf L1887
Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC (Prix 250 000 € hors honoraires)

265 000 €

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE



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.

450 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.88% TTC
(Prix 425 000 € hors honoraires)

Réf 9899PO Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



POITIERS BLOSSAC - LA MADELEINE

En co-exclusivité, situé à l'entrée de la rue de la Tranchée, appartement T4 de 120 m² (91.76 m² loi Carrez), en duplex, au dernier étage d'un immeuble soumis au régime de la copropriété. Séjour de 32.55 m², 3 chambres, 2 salles d'eau. Loggia fermée. Chauffage ind. gaz de ville. Dble vitrage. Nbre de lots : 6, dont 6 principaux. Charges : 1104,44 €/an.

180 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 9923PO Classe énergie : C

EXCLUSIVITÉ



POITIERS PLATEAU

Au coeur d'une rue historique de POITIERS, prox. place du Marché Notre Dame. Au premier étage d'un immeuble soumis au régime de la copropriété, charmant appartement T2 loué et meublé. Loyer CC : 600 euros dont 22 euros de charges. Date d'effet du bail : 28/07/2023. 26 lots principaux. Charges : 903,87 euros/an. Pas de procédure en cours.

98 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 8.89% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 9918PO Classe énergie : D



POITIERS CENTRE VILLE

Immeuble de rapport composé de trois studios loués. DPE en cours.

198 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 187 000 € hors honoraires)

Réf 9931PO Classe énergie : NC



A 30 MIN N/O DE POITIERS

Au coeur d'un charmant hameau calme d'habitations anciennes, maison en pierre de 168 m² habitables avec dépendances sur un jardin clos de 3.389 m² avec portail motorisé. La maison comprend actuellement 6 chambres dont 4 de plain-pied. Véranda, préau, garage, atelier... En rdc : cuisine, séjour de 30 m² avec cheminée, 4 chambres, salle d'eau, wc. A l'étage : 2 chambres, wc, grenier.

250 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9912PO Classe énergie : E



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés
d'Excellence

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES

POITIERS - 05 49 60 27 00

GROUPE - MERCURE.FR



AGENCE POUR LE LOGEMENT

EXCLUSIVITÉ



A 30 MIN DE POITIERS

Cette propriété fin XIX^e est constituée d'une maison de maître de 176 m² habitables, de dépendances (grange, four à pain...) et d'un jardin arboré de 7965 m². Belles pièces de réception sur parquet ou dallage pierre en rez-de-chaussée. A l'étage, une grande pièce de 71 m² déjà isolée est divisible en chambres. Prévoir l'installation d'un chauffage central.

259 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9921PO Classe énergie : NS



- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

www.a-immobilier.fr



[AGIR POUR LE LOGEMENT]

SIREN : 799107990



Réf 00532

Ensemble immobilier de 4 appartements de type 2 + parkings, à proximité d'un site historique et touristique. Chacun comprenant: pièce de vie avec cuisine, salon et à l'étage chambre, SDE. Loués vides mais on peut facilement envisager des locations de tourisme meublées. Rentabilité 18120€ à revoir. Chauffage électrique. Parcelle de 1580 m² en plein centre-bourg.

NOUAILLÉ-MAUPERTUIS

231 000 €

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

Classe énergie : D



Réf 00531

Appartement T2, 49 m², à Touffrenet proche bus, complexes scolaires et sportifs. Résidence calme, sécurisée avec ascenseur comprenant : entrée, séjour-salon lumineux, balcon qui offre une belle vue, cuisine équipée, 1 chambre avec balcon, SDB. Parking, cave. Nombre de lots dans la copropriété : 203. Quote-part du budget prévisionnel des charges annuelles courantes : 2724euros/an.

POITIERS

97 370 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 91 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 00475

Libération-Résidence sécurisée, appartement T3 de 71 m² + PARKING. Rénové. Avec entrée, lingerie, cuisine, séjour-salon, 2 chambres, SDB, Terrasse. Charges annuelles : 1120€. Chauffage électrique - CLASSE CLIMAT B. Copropriété 227 lots. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1510€ et 2070€. Référence des prix de l'énergie: 01/01/2021.

POITIERS

149 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 00534

Les Rocs - Maison T10 + appartement T2 indépendant + garage + jardin. Environ 180 m². Avec vue. Mitoyenneté d'un côté. En rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, salon, 3 chambres dont une avec SDE. A l'étage : 3 chambres, SDB, grenier aménageable. En rez-de-jardin : garage, buanderie, atelier. Parcelle de 326 m². Chauffage gaz. Quartier calme proche écoles, hyper centre et gare.

POITIERS

288 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.73% TTC
(Prix 275 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 00507

VOUONEUIL-SOUS-BIARD

472 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC

Maison en pierre composée d'un corps principal avec une maison de type 3 en annexe. Très bon état. Parcelle de 1485 m² en centre bourg. La 1^{ère} maison comprend au RDC : entrée, séjour-salon, cuisine, wc. Au 1^{er} étage : 2 chambres, SDB et wc. Au 2^{ème} étage : une grande pièce mansardée. Sous-sol chaufferie, cellier. Exposée sud. Dans la 2^{ème} maison : entrée, séjour-salon, cuisine, et à l'étage 2 chambres, SDE et wc. Garage. Chauffage au gaz récent.



Denis et Halvard CHEVALIER
22, avenue de la Libération

POITIERS

05 49 52 56 86

AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE
de la Foucardière

30982495100037

80 ans de savoir faire

Si vous souhaitez nous déléguer la gestion locative de votre maison ou de votre appartement, contactez Laura ou Elena afin de convenir d'un rendez-vous !!



44, rue de la Marne - POITIERS

  05 49 88 00 93

www.agence-centrale.fr

Spécialiste de l'Immobilier depuis 1944



Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

Un plan d'apaisement pour Tours

C'est bel et bien un chantier décennal qui vient de commencer dans le centre-ville de Tours. L'objectif affiché est de repenser les déplacements urbains pour donner plus de place au vélo et aux transports en commun. « Réduire la place de la voiture individuelle, c'est une opportunité pour libérer de nouveaux espaces publics où on pourra planter des arbres, poser des bancs », a indiqué le maire Emmanuel Denis.

Ce Plan d'apaisement commence par l'aménagement d'une piste cyclable sécurisée rue Marceau-Constantine. Les travaux ont démarré au mois de mai. Viendra ensuite la mise en connexion progressive de plusieurs tronçons qui relieront, à terme, les communes du nord à celles du sud de Tours, via le pont Wilson, le giratoire Saint-Sauveur et l'avenue Grammont.

Côté transports en commun, ce plan prévoit le début des travaux de la deuxième ligne de tramway dès 2025.

Dans un premier temps, donc, les nombreux travaux qui s'annoncent risquent de freiner un peu l'activité immobilière sur les axes concernés. Mais, à terme, c'est une ville plus accueillante et plus fluide qui devrait se dessiner. « Les riverains ne supportent plus de voir passer des voitures dans des rues qui ne sont pas faites pour cela à Febvotte, Lamartine, aux Bordiers, à La Fuye, à Jolivet, rue Christophe-Colomb... », confirme Christophe Boulanger, conseiller municipal délégué aux mobilités structurantes.

ACTU SUR **POITIERS**

Logement social : Grand Poitiers innove

La loi SRU adoptée en 2000 impose à certaines communes de plus de 3 500 habitants d'atteindre 20 % de logements sociaux. C'est le cas sur le territoire de Grand Poitiers où douze communes sont soumises à cette obligation. Deux seulement ont atteint cet objectif : Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou.

Pour rattraper le retard, l'ensemble des villes de l'agglomération se sont unies pour signer un contrat de mixité sociale avec l'État. Ce dispositif leur permet de mutualiser leurs efforts pour produire les logements sociaux manquant. Sur la période 2023-2025, l'objectif de rattrapage est ainsi fixé à 542 logements sur l'ensemble de leurs territoires, soit davantage que le rattrapage légalement prévu par la loi qui était de 468 logements, sachant qu'il en faudrait 1 628 pour arriver aux 20 % dans les dix communes.

Le contrat intègre également la possibilité d'expérimenter le Bail Réel et Solidaire (lire notre dossier sur l'accession sociale à la propriété) qui est jusqu'ici plutôt utilisé dans les zones les plus tendues. Les projets de construction pourront, en outre, s'appuyer sur la Société d'équipement du Poitou (SEP). Le contrat stipule en outre que tous ces aménagements devront suivre le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Poitiers, de manière à favoriser la mixité sociale.

ACTU SUR **ANGERS**

Quel prix pour le neuf à Angers ?

Ilya actuellement une grosse trentaine de programmes neufs en phase de commercialisation à Angers. Attention, qu'ils soient en vente ne signifie pas du tout que les travaux ont commencé. Les promoteurs, en effet, se doivent d'atteindre un certain seuil de commercialisation pour pouvoir démarrer les travaux. Ces projets représentent près de 450 appartements à vendre et un peu moins d'une centaine de maisons. Le tarif le plus bas que l'on constate pour un appartement s'établit à 2 653 €/m² pour un 4 pièces au premier étage dans une construction Bouygues Immobilier dans le quartier du Quai Saint-Serge, excentré mais en développement. Le prix augmente très nettement dès que l'on s'intéresse à un étage plus élevé.

Dans le secteur de la caserne Verneau et du lycée Jean-Moulin, le prix de départ se situe plutôt autour des 3 000 €/m² pour les 4 pièces. Mais, par exemple

dans le projet BoTerra et ses 68 logements, les T2 et T3 dépassent la barre des 4 000 €/m².

En se rapprochant du centre-ville, les tarifs augmentent très nettement. A proximité du château d'Angers, par exemple, le Clos de l'Esvière affiche des prix qui tournent autour des 6 000 €/m² selon les surfaces. Le 5 pièces de 121 m² est donc proposé à 750 000 €.

Concernant les programmes intégrant des maisons neuves, ils sont situés exclusivement en périphérie du centre-ville. Pour des tarifs qui vont de 190 000 € pour une petite maison de 65 m² à plus de 450 000 € pour une demeure de 115 m² dans un quartier calme et bien desservi.





VENTE | LOCATION | GESTION



299 250 €
Classe énergie : D
Réf 4979

POITIERS PLATEAU
Quartier Préfecture, un appartement de caractère de 136 m² au 5^{ème} et dernier étage d'un immeuble Haussmannien. Un vaste séjour de 55 m², cuisine aménagée, 3 chambres et salle d'eau. Laissez-vous séduire par ce cocon chaleureux à mettre à votre goût. Les plus : ascenseur, cave et grenier !
Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 285 000 € hors honoraires)



346 500 €
Classe énergie : C
Réf 5016

POITIERS CENTRE
Au calme, à 2 minutes du secteur piétonnier, cette maison ancienne a été entièrement rénovée de A à Z bénéficie d'un DPE classe C. 130 m² de surface avec hall d'entrée, grande cuisine-coin repas de 28 m², WC, cour de 28m² pour y prendre des repas et/ou y garer un véhicule. Un salon de 25 m², 3 chambres dont une de 26 m² et une salle de bains avec baignoire et douche ainsi que WC. 3 caves au sous-sol.
Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 330 000 € hors honoraires)



À saisir
123 050 €
Classe énergie : C
Réf 5011

POITIERS CENTRE
Au calme, un appartement de 67,87 m² au premier étage d'une petite résidence, lumineux et traversant, bénéficiant d'une vue dégagée des deux côtés et comprend : entrée, séjour, deux chambres, salle de bains, WC, cuisine et arrière cuisine, une cave et un emplacement de parking extérieur en sus. Chauffage et production d'eau chaude produite au gaz. 100€ de charges par mois. Prévoir travaux.
Honoraires inclus charge acquéreur **7% TTC** (Prix 115 000 € hors honoraires)



Nouveauté
284 850 €
Classe énergie : C
Réf 5021

POITIERS FEUILLANTS
Proximité de Notre Dame, dans une résidence rénovée en 2016, superbe appartement T3 en duplex avec vue dégagée, terrasse et parking. Entrée-dressing + wc, grand séjour traversant de 35 m² + terrasse de 10 m², cuisine aménagée et équipée. A l'étage : palier/bureau, wc, chambre + placards, grande salle d'eau, 2^{ème} chambre. Un parking privé.
Honoraires inclus charge acquéreur **5.50% TTC** (Prix 270 000 € hors honoraires)



Coup de coeur
NOUS CONSULTER
Classe énergie : C
Réf 5008

POITIERS PLATEAU
Propriété exceptionnelle du XVIII^{ème} rénovée avec soin. Maison principale de 266 m² avec pièces de réception avec beaux éléments anciens, terrasse de 70 m² avec vue dégagée. Aux étages supérieurs, 4 suites parentales. Grenier de 80 m² et belle cave. Avec accès indépendant, deux maisons rénovées de 97 et 55 m², studio et garage. Idéale pour maison familiale avec revenus complémentaires pour les biens annexes ou activité de chambres d'hôtes.

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

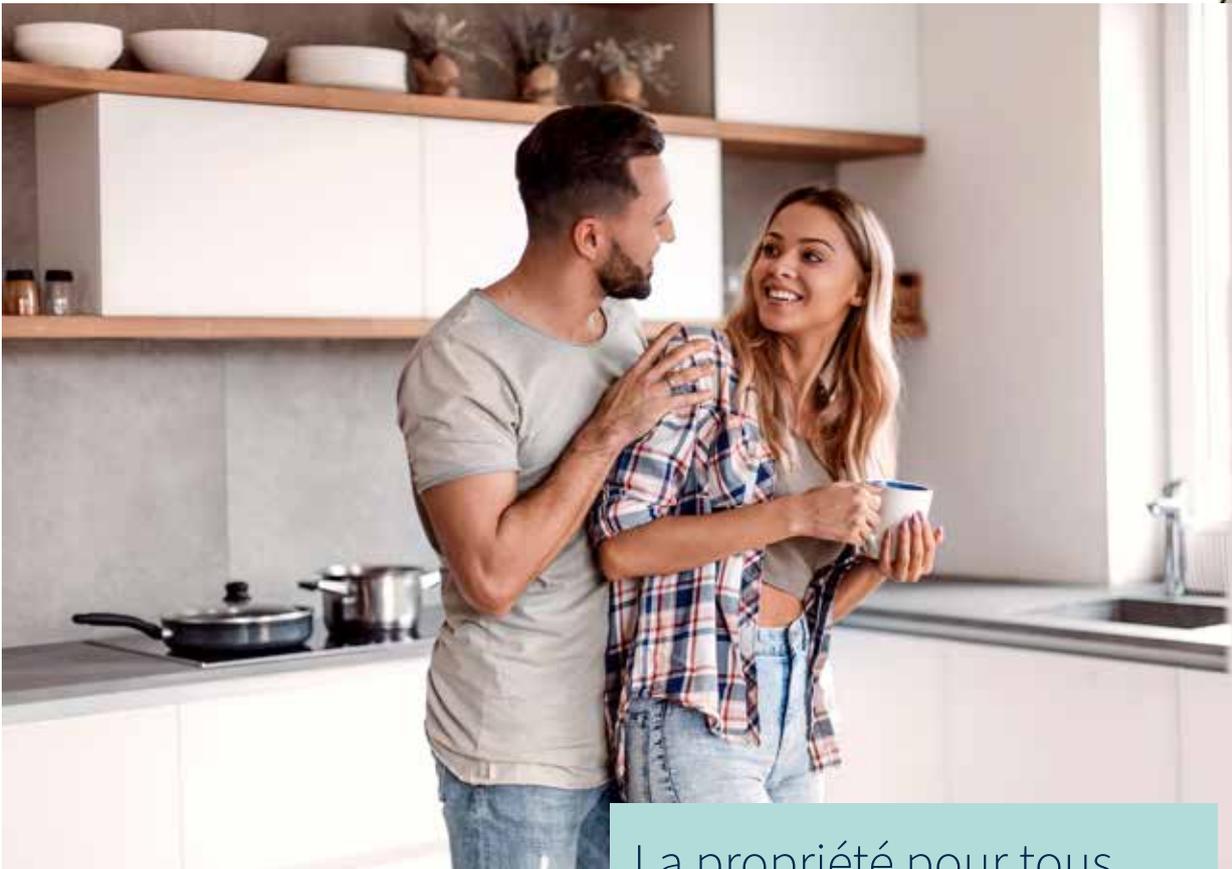


www.cabinet-prues.fr
agence@cabinet-prues.fr



Accession sociale à la propriété

un espoir pour les primo-accédants



**Vous êtes à la recherche de votre premier achat ?
Vous rêvez du confort et des économies du neuf ?
Mais vous rencontrez des difficultés de financement.
Jetez un œil sur les possibilités offertes par l'accession sociale à la propriété. Plus de deux Français sur trois y ont droit et les avantages sont très importants.**

La propriété pour tous

L'accession sociale à la propriété, c'est un ensemble de mesures destinées à permettre à des personnes disposant de revenus modestes de devenir propriétaires. Il s'agit de leur permettre d'acheter à un prix inférieur à celui du marché ou grâce à des conditions de prêts particulières. C'est une façon, bien sûr, de faire en sorte que ce rêve bien français de la propriété immobilière soit accessible au plus grand nombre.

Ces dispositifs ne sont pas nouveaux et ils ont pris des formes et des ampleurs diverses au cours des années. Mais le résultat est là : 60 % des Français sont aujourd'hui propriétaires de leur logement. Ils n'étaient que 35 % dans les années 50. Ces mesures peuvent concerner des logements dans le parc social ou dans le parc privé.



2024 : des plafonds nettement relevés

De nombreux candidats à l'accession ont tendance à s'exclure d'eux-mêmes de ces aides potentielles. « Ce n'est pas pour moi, je n'y ai pas droit », se dit-on souvent. Le terme d'accession sociale renvoie le plus souvent dans l'esprit des gens à des personnes aux revenus très modestes. C'est une erreur car depuis le 1er janvier 2024, les plafonds de ressources pour pouvoir bénéficier du PSLA ont été relevés de 20 à 80 % selon les cas. Aujourd'hui, de fait, c'est près de trois foyers sur quatre qui sont éligibles à l'accession sociale.

Parmi les différents mécanismes d'accession sociale à la propriété, le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est l'un des plus intéressants et aussi des plus accessibles. Il permet de financer l'achat d'une résidence principale, même avec des revenus modestes et même sans apport initial. Il est pourtant largement méconnu des acquéreurs qui pourraient le solliciter.

Le principe, c'est d'entrer dans les lieux en tant que locataire-accédant. Durant une période qui peut aller de six mois à deux ans, le futur acquéreur verse une redevance qui intègre une part locative et une part acquisitive. Autrement dit, il y a un bout de loyer et un bout qui sert à constituer un capital en vue de la future acquisition. Naturellement, cette période sert aussi de préparation à la phase de remboursement du prêt qui viendra ensuite.

TVA réduite et prix plafonné

Au bout de cette première phase, l'acquéreur potentiel peut lever l'option et devenir propriétaire de son logement. Les mensualités de remboursement du prêt ne peuvent pas dépasser la redevance qui était payée antérieurement. Mais il peut aussi décider de rester locataire s'il le souhaite.

Dans ce cas, de fait, le nouveau propriétaire prend le relai du prêt qui avait été initialement accordé au promoteur pour la construction du logement. Il s'agit d'un prêt conventionné qui ouvre à des conditions préférentielles. Le PSLA permet, en particulier, de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 % (au lieu de 20 %) et d'une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Pour en bénéficier, le promoteur doit signer une convention avec l'État et s'engager à respecter des plafonds de loyers et un prix de vente plafonné.

Les loyers ne peuvent pas dépasser 8,06 €/m² en zone rurale et 9,05 €/m² en zone B1 (zone attractive mais pas saturée). Pour les prix de vente, ils vont de 2 263 €/m² en zone C à 2 965 € en zone B1. Ces plafonds sont plus élevés dans les zones A et Abis, mais elles ne concernent pas nos régions.



Accession sociale à la propriété : un espoir pour les primo-accédants



Un achat 100 % sécurisé

Les accession en PSLA offrent des conditions très avantageuses en termes de prix (lire page précédente). Mais c'est aussi un investissement qui ouvre des garanties de sécurité très intéressantes.

Quand on achète un logement, on a toujours un peu peur de ce qui pourrait arriver en cas de circonstances exceptionnelles ou d'accident de la vie. Dans le cas d'un achat en PSLA, l'acquéreur dispose d'une garantie de rachat de son logement par le promoteur pendant une durée de quinze ans. Cette garantie s'applique, à la demande du ménage, en cas de décès du propriétaire ou d'un de ses enfants habitant le logement, mais aussi en cas d'invalidité, de chômage ou de mobilité professionnelle. L'acquéreur peut également la faire jouer en cas de divorce ou de dissolution d'un PACS.

Dans ce cas, donc, le promoteur rachète le logement à un prix fixé au départ. On est à 100 % du prix de vente pendant les cinq premières années. Ensuite, au cours des dix années restantes, le prix est minoré de 2,5 % par an.

Par ailleurs, le promoteur se doit de proposer trois solutions de relogement au bénéficiaire qui doit renoncer à son bien.

70 % des ménages y ont droit

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, le PSLA n'est pas réservé à une petite partie de la population. Les plafonds d'éligibilité ont été très nettement relevés au 1^{er} janvier 2024. L'intégralité des territoires de notre région se situe en zone B ou C. Pour ces zones, le plafond est de 24 740 € pour une personne seule. On est à 32 990 € pour un foyer de deux personnes, 38 160 € pour trois personnes, 42 284 € pour une famille de quatre personnes et 46 398 € pour un foyer accueillant cinq personnes ou plus. Selon les différentes données concernant les revenus des Français, environ 70 % des ménages français se situent en dessous de ces plafonds.

Notons par ailleurs que les acquéreurs qui sont éligibles au PSLA le sont aussi au PTZ et, sous certaines conditions, au Prêt Action Logement. Tout cela cumulé peut nettement réduire le coût de l'acquisition.

Les achats par le biais du PSLA ne sont possibles que dans le neuf. Pour en profiter, il faut se rapprocher d'une entreprise de promotion immobilière qui a signé une convention avec l'État. Dans la grande majorité des cas, il s'agit d'une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) comme, par exemple, celles du groupe Action Logement. Mais il peut aussi être proposé par un collectivité territoriale ou une Entreprise Publique Locale (EPL).

VIENNE TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR

Découvrez nos terrains à bâtir

nexity

LE CLOS DE LA GARENNE

Terrains à bâtir de 466 à 861 m²
SAVIGNY-L'EVESCAULT (86)

À PARTIR DE
51 900 €

DÉCOUVREZ EN
AVANT-PREMIÈRE



LE CLOS DE FONTAINE

Terrains à bâtir de 341 à 642 m²
FONTAINE-LE-COMTE (86)

À PARTIR DE
44 900 €



CARRÉ-GARE

Terrains à bâtir de 555 et 559 m²
CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)

75 000 €

2 NOUVEAUX LOTS
À LA VENTE



LE CLOS DES PHILAMBINS

Terrains à bâtir de 329 à 597 m²
CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)

À PARTIR DE
46 900 €

PRÊT À
CONSTRUIRE



LES JARDINS DU GOLF

Terrains à bâtir de 194 à 330 m²
POITIERS (86)

À PARTIR DE
45 900 €

DERNIÈRES
OPPORTUNITÉS



FIEF DU PILIER

Terrains à bâtir de 425 à 465 m²
LIGUGÉ (86)

À PARTIR DE
38 900 €

DERNIÈRES
OPPORTUNITÉS



NEXITY FONCIER CONSEIL
21 BIS, RUE DE CHAUMONT
86000 POITIERS - FRANCE

05 67 92 92 92

prix d'un appel local

nexity.fr



Une envie de rénover votre terrasse ?

Craquez pour notre imitation travertin de chez Novoceram et sublimez votre terrasse avec un aspect pierre en conservant uniquement les avantages qu'apportent les dalles de 20 mm en grès céram (facile d'entretien, non poreux, plus résistant...) par rapport à une vraie pierre naturelle en travertin.

En ce moment retrouvez **notre imitation travertin** au format 60x60 en dalle de 20 mm au prix pré-saison de

49€⁹⁰ TTC/m²
au lieu
de **59€⁹⁰** TTC/m²

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

www.concept-ceramic.com

Parking gratuit / Ouvert le Mardi, Mercredi et Vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h
puis le Jeudi et Samedi de 9h à 12h (uniquement sur rendez-vous le samedi après-midi)

***Notre maison
fonctionnelle
et économe***



***Votre constructeur
à **Poitiers** et **Châtelleraut**
depuis 1990 !***

www.mch.fr - 05 49 86 52 60

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



BUXEROLLES

A quelques minutes à pied de l'Hôtel de ville et de ses commerces et écoles, maison comprenant : Entrée avec placard, ensemble salle à manger - salon lumineux, cuisine, 3 chambres, salle de bains, wc. A l'étage : suite parentale. Garage. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 504 m² environ entièrement clos et arboré, sans aucun vis à vis.

Classe énergie : C

Réf 4019

288 750 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 275 000 € hors honoraires)



POITIERS - LES ROCS

Maison d'habitation comprenant au rez-de-chaussée surélevé : Entrée, salon, séjour, cuisine, salle de bains, wc. A l'étage : Palier, 4 chambres, cabinet de toilette. Au rez-de-jardin : 1 pièce, chaufferie, cellier, garage. Préau. 4 garages. Jardin clos et arboré de 974 m² environ. Travaux à prévoir.

Classe énergie : E

Réf 4015

278 250 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 265 000 € hors honoraires)



POITIERS - LE PANORAMIQUE

Appartement de type 3 (71,31 m² Loi CARREZ) : Entrée avec placard, séjour, cuisine aménagée, dégagement, 2 chambres avec placard, salle de bains, wc, cellier. Balcon. Au sous-sol, un emplacement de stationnement. Le bien est soumis au statut de la copropriété. Charges mensuelles : 95 EUR. Nombre de lots : 270 lots principaux.

Classe énergie : D

Réf 4029

138 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **6.15% TTC** (Prix 130 000 € hors honoraires)



POITIERS - CENTRE-VILLE

Quartier Notre Dame, dans une résidence avec ascenseur, appartement de type II : Entrée, séjour-cuisine, dégagement, chambre, salle de bains avec wc. Chauffage individuel au gaz de ville. Au sous-sol, un emplacement de stationnement. Vendu loué. Bien soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots principaux : 19. Provision annuelle sur charges : 1 126 €.

Classe énergie : C

Réf 4010

131 250 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 125 000 € hors honoraires)



POITIERS - PARC DE BLOSSAC

Appartement de type IV en duplex (91,76 m² Loi CARREZ - 120,33 m² au sol), situé au troisième, comprenant : Entrée, lumineux ensemble salle à manger - salon sur parquet, cuisine aménagée, loggia couverte offrant une vue dégagée, deux chambres donnant sur le parc de Blossac, salle d'eau. A l'étage : Vaste chambre mansardée avec salle d'eau-wc. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots principaux : 8. Provision mensuelle sur charges : 92 EUR. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Classe énergie : C

Réf 4041

180 200 € Honoraires inclus charge acquéreur **6% TTC** (Prix 170 000 € 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

