

Dans nos villes

Le magazine immobilier pour mieux s'informer et bien s'installer

N°344 JUIN 2022 - GRATUIT

Tendance nationale : le boom des villes moyennes. Comment en profiter ?

LES RÈGLES D'OR
de l'achat sur plan.



37 rue de la Marne à Poitiers
05 49 88 18 61
 sogexfo.contact@citya.com



EXCLUSIVITÉ

BONNEUIL MATOURS - Venez découvrir cette maison T4 de 102,5 m² et de 137 m² de terrain. Elle est orientée au sud. Elle compte trois chambres, une cuisine aménagée, une salle de bains, un séjour. Un chauffage électrique est présent dans la maison. Cette maison T5 est en bon état général. Pour se détendre, cette maison est complétée par une terrasse. Réf. TMAI129038 **198.950 €**



POITIERS - Venez découvrir cet appartement de 3 pièces de 63,94 m² en bon état général. Cet appartement est composé comme suit : deux chambres, une cuisine indépendante et une SDB. Le chauffage de la résidence est individuel fonctionnant au gaz. Cet appartement est agrémenté d'une terrasse. Pour vos véhicules, ce bien est vendu avec une place de parking. Charges de copropriété annuelles : 1 115 € Réf TAPP476921. DPE : B **153.000 €**

POITIERS - Appartement de 2 pièces de 30 m². Vendu loué. Cet appartement est disposé comme suit : une cuisine kitchenette et une SDE. Le chauffage individuel électrique. Cet appartement de 2 pièces est en bon état général. Ce bien est complété par une cave. Pour vos véhicules, l'appartement est à vendre avec une place de parking. Charges de copropriété annuelles : 880 € Réf. TAPP 469947A. DPE : D. **98.900 €**

POITIERS - Venez découvrir cette maison T4 de 88 m². Elle propose 3 chbres et une cuisine aménagée. Elle offre aussi une SDB. Un chauffage électrique. Cette maison est en bon état général. Concernant le stationnement de vos véhicules, cette maison dispose d'un garage. DPE : en attente. Réf. TMAI129280 **163.000 €**



POITIERS - Découvrez cet appartement de 2 pièces de 51,54 m². Il bénéficie d'une exposition sud. Cet appartement est disposé comme suit : 1 chambre, une cuisine indépendante et une SDB. Chauffage individuel fonctionnant au gaz. Cet appartement va demander à être rénové. Tout est prévu pour les véhicules : parmi les emplacements disponibles dans l'immeuble, un garage est réservé pour l'appartement. Charges annuelles de copropriété : 726 € DPE : D. Réf TAPP472946 **109.000 €**

NEUVILLE DE POITOU - Découvrez cet appartement T2, vendu loué, de 47 m². Il est organisé comme suit : une cuisine et une SDB. L'immeuble bénéficie d'un chauffage individuel électrique. Il est en bon état général. L'appartement est à vendre avec une place de parking. Charges de copropriété annuelle : 814 €. DPE : D. Réf TAPP477625 **83.500 €**

POITIERS - Découvrez cet appartement de 2 pièces de 43,11 m². Vendu loué. Il est composé comme suit : une chambre et une cuisine américaine. Le chauffage de la résidence est individuel électrique. DPE : C. Charges de Copropriété annuelles : 695 €. Réf TAPP 474044A **119.000 €**



POITIERS - POITIERS PLATEAU - Secteur Préfecture - Appartement LIBRE et vendu meublé. Ce bel appartement T3 de 74,25 m²: parquets et belle hauteur sous plafond s'organise comme suit : 2 chambres, un salon / SAM donnant sur un balcon filant, une grande cuisine et une salle de bains. Le chauffage de la résidence est individuel au gaz. Cet appartement est en bon état général. Des travaux seront nécessaires pour vous offrir plus de confort et de modernité. Un grenier se situe au 3^{ème} étage. Charges de copropriété annuelles : 470 € DPE : F. Réf TAPP : 476886. **215.100 €**

*Very Important Propriétaire



BUXEROLLES MAISON 3 PIÈCES NEUVE - AVEC TERRASSE, JARDIN ET 2 PARKING. LIVRAISON 4^{ème} trimestre 2024. PROGRAMME NEUF - Les Jardins Liberté à BUXEROLLES Découvrez en avant-première Les Jardins Liberté à Buxerolles. Votre résidence se compose de 20 appartements du 2 au 4 pièces et de 11 maisons de ville du 3 au 4 pièces. Les appartements bénéficient d'une vue dégagée sur la vallée du Clain et les maisons profitent de jardin en rez-de-chaussée et de garage exclusivement pour les maisons 4 pièces. Réf : TMAI 128945 **194.000 €**



Exclusivité



POITIERS - Découvrez cette maison T4 de 91,43 m² vendue loué. Elle est orientée au sud-ouest. Elle est composée comme suit : 3 chbres et une cuisine, une SDB. Une terrasse offre à ce bien de l'espace supplémentaire bienvenu. C'est une maison avec un étage datant de 2006. Cette maison est en très bon état général. Concernant le stationnement de vos véhicules, cette maison dispose d'un garage. Le chauffage individuel électrique. Loyer HC : 685,50 € DPE : D. TMAI123069 **169.000 €**

POITIERS - CENTRE-VILLE, triplex secteur Cathédrale. LIBRE Appartement T4 de 89,12 m². en bon état général. Cet appartement « maison » a une entrée indépendante. Il est agencé comme suit : 3 chbres et une cuisine américaine et aménagée. Il offre aussi une SDB et une SDE. Le chauffage de la résidence est individuel électrique. Un grand garage est réservé pour l'appartement. Charges de copropriété annuelles : 187 € DPE : D. TAPP475568 **205.000 €**

POITIERS - A deux pas de la place de l'hôtel de ville, venez découvrir cet appartement T2 traversant de 43 m². Vendu vide. Cet appartement est composé d'une entrée, une chbre, une cuisine ouverte sur un salon / séjour et d'une SDE avec WC. Chauffage individuel électrique. Cet appartement T2 est en bon état général. DPE : D. TAPP 474121 **125.900 €**

Citya Cip - Notre sélection de biens à vendre :



IDEAL ETUDIANT



16 rue Henri Petonnet à Poitiers
05 49 41 19 96
cip.contact@citya.com



MAISON AVEC TERRASSE

POITIERS CENTRE - Centre-ville- Appartement vide de 32 m² avec cave. Cet appartement 1 pièce propose une pièce principale, une kitchenette et une salle de bains. Très bon état général. Vue dégagée. Charges de copropriétés annuelle : 752,28€. DPE : D 228kwh/m².an. GES : B 10kgco2/m².an. Réf : TAPP473507 **99.000 €**

SAINT-BENOÎT - Maison de bourg de 5 pièces de 134 m². Maison offrant un grand séjour de 30 m² avec cheminée insert, 3 chbres, mezzanine et une cuisine aménagée. Elle comporte aussi une salle de bains et une salle d'eau. En annexe, on trouve une terrasse. Bon état général. DPE : D 203kwh/m².an. GES : D 32kgco2/m².an. Réf : TMAI127457 **190.000 €**



PROCHE POITIERS



AVEC BALCON



COUP DE CŒUR

SAVIGNY-LEVESCAULT - Maison de bourg de 212 m² avec un terrain clos et arboré. Elle offre un salon avec une mezzanine, une SAM, une cuisine séparée, un wc, à l'étage trois chambres, une salle de bains, un wc. En annexe, deux garages. DPE : D 161kwh/m².an. GES : D 35kgco2/m².an. Réf : TMAI128949 **188.000 €**

POITIERS - Appartement de 78 m² avec balcon. Cet appartement se compose d'une entrée avec nombreux rangements, salon-séjour, cuisine aménagée équipée, 2 chbres, une SDE, wc. Une place de parking en sous-sol et cave. Charges de copropriétés annuelle : 1893€. DPE : D 207kwh/m².an. GES : C 12kgco2/m².an. Réf : TAPP469779A **99.000 €**

POITIERS - Plateau Carnot, appartement lumineux de 120,67 m², belle rénovation, un beau séjour de 44 m², bureau, 2 chbres et une cuisine américaine et aménagée. Il compte aussi une SDB et une SDE. Charges de copropriétés annuelle : 2548 € DPE : VI kwh/m².an. GES : VI kgco2/m².an. Réf : TAPP472133AA **380.000 €**

sommaire

JUIN 2022



Ancien

Tendance nationale :
le boom des villes moyennes.
Comment en profiter ?

À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Vienne / Deux-Sèvres

Paroles d'expert

12 par Denis Chevalier

S'informer

28 Biens de prestige
dans les Deux-Sèvres

Neuf

Les règles d'or
de l'achat sur plan.



Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à 30 000
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 : Tony PORTER
Chef de Publicité : Bertrand ANQUETIN
Assistante : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES POITOU
n°344 du 07 juin au 04 juillet 2022

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.



AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

NOUVEAUTÉ



MIGNALOUX BEAUVOIR

Quartier résidentiel avec ligne de bus, cette jolie maison entièrement rénovée de 150 m² habitables comprenant : Entrée, salon-séjour de 30 m² (cheminée), cuisine équipée, 3 chambres, salle de bains, wc. Au rez-de-jardin : bel appartement de 50 m² (pièce de vie / cuisine aménagée, chambre, sde, wc). Garage de 32 m², chaufferie (gaz) et préau pour 2 véhicules. Le terrain clos et paysagé de 1270 m² profite d'une belle exposition, au calme, avec terrasse et grande allée en béton désactivée.

Classe énergie : NC Réf 3832

336 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 320 000 € hors honoraires)

NOUVEAUTÉ



BUXEROLLES

Idéalement située, proche des commerces, bus, écoles et seulement 10' de la Gare, CHARME et AUTHENTICITÉ pour cette jolie maison ancienne en très bon état de 120 m² habitables. De plain-pied, vaste pièce de vie de 53 m² avec cuisine ouverte équipée, salon sur parquet, wc. A l'étage : grande chambre de 20 m² (possibilité de créer 2 chambres), sdb et wc. Au rez de jardin : bureau, belle suite parentale avec salle d'eau privative. Cave/chaufferie 50 m². Agréable jardin clos et arboré 400 m².

Classe énergie : D Réf 3830

249 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4,1% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

NOUVEAUTÉ



POITIERS

Dans le quartier prisé Camille-Guérin/Gibauderie, venez découvrir cet agréable pavillon individuel (année 50) de 92 m² habitables comprenant : Entrée, salon-séjour, cuisine aménagée, 3 chambres (placards), salle d'eau et WC. Au rez de jardin : Chambre/bureau, grand garage de 39m² avec cave. Chauffage Gaz de ville. Travaux de rafraîchissement à prévoir. L'ensemble sur un jardin clos et arboré de 470 m². Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

Classe énergie : F Réf 3823

199 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ

VENDU PAR NOS SOINS EN 3 SEMAINES



POITIERS

Magnifique appartement en EXCELLENT ÉTAT de 82 m² habitable : entrée, agréable pièce de vie (salon-séjour) accès au jardin d'hiver (terrasse), cuisine équipée, 3 chambres (placards), dressing, salle de bains, wc. Chauffage individuel. Vue dégagée sur le Parc de Blossac et l'îlot Tison. Charges mensuelles de copropriété : 130 € avec eau froide, entretien résidence-ascenseur. Autres atouts : Une place de parking privative couverte et une cave complètent les prestations. Coup de Coeur assuré !

Classe énergie : C Réf 3826

252 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

2, rue Pierre Gendault - SAINT-BENOIT - Bourg

05 49 00 26 96

NOUVEAU SITE

www.labell-immobilier.com



Post covid et télétravail,

les villes moyennes nouvel Eldorado de l'immobilier français



On le sait : les taux d'intérêt pour l'achat de biens immobiliers vont augmenter dans les mois qui viennent et la vigilance des banques devrait encore se renforcer. Et pourtant, rien ne semble vouloir contrarier la grande tendance qui anime le marché hexagonal depuis plus de deux ans : le boom des villes moyennes. Explications.

année record

Avec 1,2 million d'actes signés, L'année 2021 a marqué un nouveau record pour le nombre de transactions dans l'ancien en France. Un mouvement qui s'est accompagné d'une nette hausse des prix. Mais une hausse inégale selon les zones géographiques, la taille des communes et le type de biens. Et le constat est clair : les villes moyennes et en particulier celles du grand ouest de la France, ont le vent en poupe.



Le top des villes moyennes en France

En 2021, sur un an, voici le Top 5 des villes françaises où les prix de l'immobilier ont connu le plus gros boom :

1. Brest : +18,4 %
2. La Rochelle : +14 %
3. Nancy : +13,4 %
4. Orléans : +13,2 %
5. Angers : +12,7 %

Source FNAIM
Source seloger.com

En 2021, il y a eu 176 000 ventes de plus qu'en 2020 dans l'ancien en France. Et, selon la FNAIM, « cette augmentation du nombre de transactions est en grande partie due aux villes moyennes, aux périphéries des grandes villes ainsi qu'aux zones rurales où le nombre de transactions augmente. »

Un constat qui se traduit tout naturellement au niveau des évolutions des prix. « Alors que c'est à Paris et dans son agglomération que l'on assistait à la hausse des prix la plus importante depuis plusieurs années, on assiste depuis 2020 à un retournement complet de cette tendance. Les prix dans la capitale stagnent alors que les grandes villes de Province décollent », précisait Jean-Marc Torrollion, président de la FNAIM en commentant les chiffres de l'année 2021.

+ 8,4 % en un an pour les 100 villes moyennes de France

Sur un an, à Paris, les prix sont restés globalement stables. Mais sur les 100 villes moyennes de France métropolitaine, la hausse s'affiche à 8,4 %. Seules les stations balnéaires font mieux, avec une hausse de plus de 12 %. Si l'on regarde sur deux ans, le constat est le même : les villes moyennes ont progressé de plus de 16 % contre 5,2 % pour la capitale.

Une tendance totalement inverse à ce que l'on connaissait avant la crise sanitaire. En 2019, par exemple, les prix avaient progressé de 5,7 % à Paris, bien au-dessus de la moyenne nationale (3,9 %).

On le sait, la donne est en train de changer actuellement sur le marché de l'immobilier. Suivant la courbe de l'inflation, les taux d'intérêt commencent à remonter et les banques se montrent de plus en plus regardantes sur les conditions d'acceptation des prêts. Mais cela ne semble pas affecter le dynamisme des villes moyennes. « Post-covid, on a eu un formidable mouvement sur les communes rurales de France et sur les 100 premières villes moyennes de France, expliquait Jean-Marc Torrollion au micro de France Inter le 18 mai dernier. Les prix ont connu une très belle dynamique et les transactions ont connu également une dynamique exceptionnelle. Et le mouvement de se dément pas aujourd'hui. »





COVID, le grand retournement ?



Quand on évoque le décollage actuel des villes moyennes en France, on utilise presque toujours la crise du covid comme point de référence. Et ce n'est évidemment pas un hasard. A l'occasion des différents confinements nombre d'habitants des grandes agglomérations ont pris conscience de l'inconfort de leur vie quotidienne, dans des espaces restreints et trop citadins. L'apparition puis le développement du télétravail leur a permis de goûter au charme de la vie au calme sans décrocher de leur univers professionnel. Cela a entraîné une modification très nette de la demande de logements. Aujourd'hui, la référence sur le marché de l'immobilier, c'est la présence d'un extérieur et la qualité de vie globale du logement. Mais, pour ces urbains reconvertis, il faut tout de même un environnement qui offre toutes les commodités et les possibilités de loisirs. Il faut, surtout, des moyens de transports accessibles et rapides pour se rendre dans la grande ville où se situe le centre de travail. Les villes moyennes, à proximité des grands centres urbains, cochent donc toutes les cases.

Mais ce n'est pas le seul moteur de l'emballement de ce marché. C'est évidemment le décalage des prix de l'immobilier entre les zones urbaines très tendues et ces villes moyennes qui a servi de carburant à ce renversement de tendance.

Avant la période covid, entre la capitale et ces villes dites moyennes, les prix pouvaient facilement aller du simple au double, voire du simple au triple. Pour la clientèle francilienne, le fantasme de la vie au grand air et dans des espaces nettement plus confortables devenait donc réalité.



Les villes moyennes ne sont pas nées avec le covid !

Mais attention, les cadres supérieurs ou, plus généralement, les CSP + ne sont pas les seuls à acheter des biens immobiliers et il serait imprudent de leur attribuer la responsabilité exclusive du boom des villes moyennes.

Celles qui profitent le plus de ce mouvement sont celles qui, au cours des dix dernières années, ont su cultiver leur dynamisme économique tout en préservant leur qualité de vie. Sur la façade atlantique, des villes comme Brest ou Quimper sont devenues de vraies alternatives à la métropole Nantaise surchargée. Plus à l'est, Nancy, Metz ou Mulhouse ont su cultiver leur différence par rapport à Strasbourg.



ARCHIGNY

Entre Chauvigny et La Roche-Posay (Vienne), authentique propriété Acadienne comprenant une longère XVIII^{ème} offrant 3 gîtes meublés (46, 62, 131 m²), une maison meublée XIX^{ème} de 123 m², une grange de 180 m² sur deux niveaux. Terrasses. L'ensemble sur terrain planté de plus d'1 hectare.

418 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9476PO
Classe énergie : NC



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés d'Excellence

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES



LIGUGÉ

Venez découvrir cette maison de 129 m² habitables très bien entretenue sur un jardin de 576 m² avec carport, chalet et potager dans un environnement calme et accessibilité aux commerces à pied. Menuiseries double vitrage, poêle à bois, adoucisseur d'eau, alarme...

249 900 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9456PO
Classe énergie : C

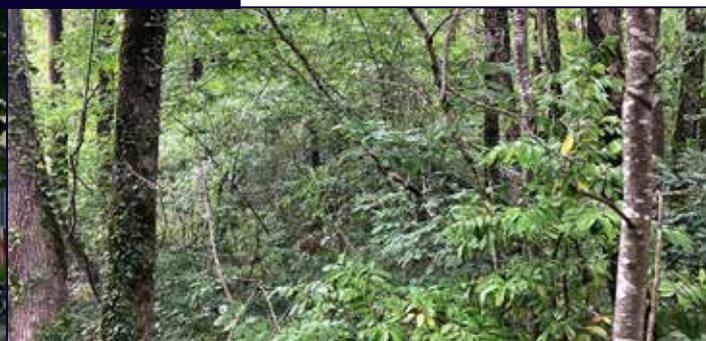


A 5 MIN DE CHATELLERAULT

Tous commerces et école à pied pour cette maison de village rénovée de 237 m² habitables comprenant pièces de vie et 2 chambres de plain pied et un étage avec mezzanine et 3 chambres. Agréable jardin arboré et clos de murs de 798 m². Possibilité de faire deux logements.

325 500 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9447PO
Classe énergie : En cours



MIGNALOUX-BEUVOIR

Terrain à bâtir de 1.923 m² non viabilisé entièrement boisé avec chênes en essences principales. Réseaux en façade. Façade de 26 mètres. Non clos.

159 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 9256PO
Classe énergie : NC



NIORT CENTRE VILLE

Demeure de caractère de 206 m² habitables dont un appartement T2 indépendant récent avec charmant jardin clos de murs de 300 m² environ et garage. Entrée, séjour /salle à manger avec cheminée, bureau, cuisine dinatoire, lingerie, cellier, 4 chambres, 1 salle de bains. Grenier. Cave à vin. Proche écoles, collège, lycée, tous services.

505 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.21% TTC
(Prix 480 000 € hors honoraires)

Réf 9471PO
Classe énergie : D

GROUPE MERCURE.FR

POITIERS
05 49 60 27 00
NIORT
06 81 62 00 30



AGIR POUR LE LOGEMENT

EXCLUSIVITÉ



A 15 MIN DE NIORT

Ancien Prieuré XVIII^e en bon état de 303 m² habitables dont un pigeonnier à aménager. Salon avec cheminée, cuisine ouverte sur salle à manger, 6 chambres, 1 SdB, 1 SdE. Belles dépendances de 126 m². Cave voûtée. Jardin bucolique. Piscine 10x4m. Le tout sur un terrain de 2400 m² clos de murs et arboré, sans vis à vis ni nuisances.

493 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 470 000 € hors honoraires)

Réf 9474PO
Classe énergie : D

SIREN 80931854

Angers : le grand réveil

Angers bénéficie de sa proximité avec la capitale (1 h 24 en TGV au mieux) et de l'océan. Sans doute encore mieux que d'autres, elle a su préserver l'art de vivre pour lequel elle était réputée, tout en se donnant les moyens d'un réel dynamisme économique. Un acquéreur qui achète une maison à 15 km d'Angers, est sûr de pouvoir atteindre le centre-ville en 20 minutes. C'est capital. « Il y a encore trois ans, le marché immobilier était assez largement sous-coté ici, par rapport à des villes comme Nantes ou Tours, par exemple, souligne Guillaume Rousseau, agent immobilier à Angers depuis plus de 15 ans. Il était financièrement intéressant de quitter Paris pour venir ici à la recherche de plus grands espaces. De ce point de vue, la hausse des prix que nous constatons ces dernières années n'est pas une flambée mais, en grande partie, un rattrapage. » En dépit d'une conjoncture qui se tend un peu, notamment au niveau des taux d'intérêt, le marché demeure très porteur. Des villes comme Tours, Amboise ou Blois partaient de plus haut en termes de prix de l'immobilier. Leur progression est donc plus modérée. Aujourd'hui, dans le cœur de ces villes prisées, il n'est plus rare de constater des prix au mètre carré supérieurs à 4 000 € pour les biens les plus attractifs. Le différentiel avec la capitale existe toujours, mais l'écart se réduit.



Les plus petites aussi

On est toujours la ville moyenne de quelqu'un. Le phénomène de migration que l'on constate entre Paris et des villes comme Poitiers ou Tours, se retrouve à l'échelle départementale. Par exemple, des communes comme Issoudun ou La Châtre profitent d'une demande venue d'habitants ou de salariés de Châteauroux, à la recherche de plus de calme et de d'espace. D'où l'autre tendance constatée au niveau national : la bonne tenue du secteur rural.

Poitiers : tous les atouts dans son jeu



Quelle que soit la source, Poitiers figure de façon systématique dans le Top 10 des villes moyennes en progression actuellement. Jean-Marc Torrollion, président de la FNAIM, la citait même très récemment comme exemple en la matière lors d'un « Téléphone sonne », sur France Inter consacré aux prix de l'immobilier. « Une année comme 2021, en 17 ans d'immobilier, je n'avais jamais vu ça. Et tous mes confrères étaient à la même enseigne », confirme Jérôme Benezra, agent immobilier à Poitiers depuis plus de 20 ans.

Certains de ses confrères estiment la hausse des prix à presque 15 % par an sur les trois dernières années. Un effet rattrapage très net, puisque le marché partait d'assez bas. Poitiers bénéficie à la fois de sa proximité avec Paris (1 h 22 au mieux), Bordeaux (1 h 02 au mieux) et la côte atlantique, Royan, La Rochelle...

Niort : les mutuelles et la côte

Fréquemment, lors de la vente, un certain nombre de Le schéma est un peu semblable à Niort. Mais avec une balance qui penche plus nettement du côté de la façade atlantique. Paris est à plus de deux heures de TGV, ce qui commence à faire beaucoup, même pour une clientèle qui ne se rend à Paris qu'une fois par semaine, par exemple. Mais le marché local est soutenu par le secteur des mutuelles, qui demeure très actif ici et qui attire un grand nombre de travailleurs, souvent assez qualifiés. En centre-ville, la demande concerne donc souvent des personnes qui arrivent à Niort suite à une mutation ou des professionnels qui travaillent en freelance pour une entreprise de service. « Cette demande est très précise : une grande maison, avec 3 ou 4 chambres et un bureau pour le télétravail, un extérieur piscinable, un jardin et un garage. Le tout pas trop loin de la gare et à pied du marché », explique Annie Mallereau, de l'agence Proust Immobilier, à Niort. Ce type de bien, très demandé, se négocie en général dans une fourchette comprise entre 350 000 et 450 000 € voire plus, selon la localisation du bien et ses prestations.

Dans
votre prochain
magazine :
**TENDANCE
NATIONALE :
LE BOOM
DES VILLES
MOYENNES**

28 rue Gaston Hulin 86000 POITIERS
Tél. : +33 (0)5.49.37.20.83 / info@godefroidcollee.com

Godefroidcollee.com



Biens en vente à l'agence



- GODEFROID COLLÉE -
IMMOBILIER

- Partenaire Exclusif -



LE NAIL

• Immobilier d'Exception •
Poitou - Charentes

De l'Expertise à la Vente,
Le Nail, le spécialiste des châteaux, manoirs et domaines.



Propriétés à vendre sur www.cabinetlenail.com : Ref.3594



Ref.3520

Cabinetlenail.com

02.43.98.20.20 / info@cabinetlenail.com



PAROLE D'EXPERT

par Denis Chevalier

Pas d'accalmie sur le neuf

Denis Chevalier, gérant de la société A Immobilier à Poitiers, fait le point sur la situation du marché de l'immobilier neuf dans l'agglomération.

Comment se porte le marché de l'immobilier neuf à Poitiers ?

Il est très dynamique car la ville de Poitiers est classée en zone B1. Il y a donc une forte demande d'achats au niveau de l'immobilier neuf dans le cadre de la loi Pinel. D'ailleurs, on le voit : Poitiers attire aujourd'hui des grands noms de la construction collective, que l'on ne voyait pas avant. Pour ce type d'opérations, les acquéreurs privilégient les T2 ou les petits T3. Comme on le sait, la loi Pinel est soumise à un plafond de ressources pour les locataires qui occupent le logement. Elle impose également un plafond de loyer. Les petites surfaces sont donc privilégiées et nous les retrouvons en grand nombre dans les constructions poitevines.

Et en ce qui concerne le neuf, hors de Poitiers ?

Les communes de Grand Poitiers ne sont pas classées en zone B1 alors que la demande pour les logements neufs y est pourtant importante. Le problème est plutôt situé au niveau de l'offre, qui fait souvent défaut. Par exemple, Saint-Benoît ou Buxerolles sont très recherchées, en neuf comme en ancien, mais sur ces communes les programmes ne proposent généralement qu'un petit nombre de lots. Ainsi, dès qu'un programme est mis en vente, les lots se vendent rapidement. Contrairement au marché de l'ancien, qui marque un peu le pas actuellement, celui du neuf reste très demandé.

Y a-t-il

des secteurs privilégiés pour le neuf, à Poitiers ?

Le secteur de la Gibauderie, par exemple, où l'urbanisation est encore assez récente, dispose toujours de quelques terrains exploitables. Beaucoup de programmes neufs sortent un peu partout autour du cœur de ville. Mais comme les terrains nus sont très rares à Poitiers, les programmes commencent souvent par la déconstruction d'un immeuble existant, ce qui complique quand même un peu les choses pour les promoteurs.



Avec la hausse générale du marché poitevin, est-ce toujours intéressant d'investir dans le neuf ?

C'est vrai qu'en trois ans, le marché de Poitiers ville a progressé de près de 30 %, mais la commune accusait un retard important par rapport au marché national. Au niveau du neuf, on peut trouver aujourd'hui des prix au m² qui vont jusqu'à 4 000 €, sur de très petites surfaces. Mais la moyenne de marché se situe plutôt entre 3 300 et 3 500 €. Il y a trois ans, nous étions davantage vers les 2 600 - 2700 € du m². Mais cela n'affecte pas le marché pour autant. Poitiers reste une ville de taille moyenne et les immeubles ne sont jamais très éloignés des lignes de transports en communs, des commerces ou encore des écoles. C'est pourquoi ils restent très attractifs à la location. Même si, bien sûr, il faut toujours vérifier l'attractivité du quartier dans lequel on investit. De ce point de vue, les conseils d'un professionnel de l'immobilier seront toujours les bienvenus.



A Immobilier

22 Avenue de la Libération
86000 Poitiers
05 49 52 56 86
a-immobilier@outlook.fr



RUE de la PAIX . immo

Agence de Lenclôtre - 05 54 69 01 28

Pré-estimez votre bien en ligne **GRATUITEMENT**

Signature électronique - Estimation gratuite - Visite virtuelle
www.ruedelapaiximmo.com

Scorbé-Clairvaux | Maison pleine de charme comprenant une entrée, une cuisine, un séjour, une 1^{ère} chambre au RdC, une SdE et un WC. A l'étage, une grande suite parentale avec SdB privative et de nombreux placards de rangement. Une petite mezzanine. Terrain clos et sans vis-à-vis. Dépendances. « DPE nouvelle génération ». Agence Lenclôtre | 118 800 € | Charges vendeur | Réf. : 657CHL

Châtellerault | Maison de plain-pied achevée en 2010, rare sur le secteur !! Belle entrée avec placard, pièce à vivre avec cuisine ouverte A/E, 3 chambres, salle de bains, WC et buanderie. A l'étage, possibilité de deux pièces supplémentaires. Garage. Terrain clos. Aucuns travaux à prévoir. « DPE nouvelle génération ». Agence Naintré | 197 860 € | Charges vendeur | Réf. : 466CG

EXCLUSIVITE



EXCLUSIVITE



Loudun | Maison 5 pièces, proposant une salle à manger, une cuisine aménagée et équipée et 5 chambres. Elle comporte aussi 2 SdE, une SdB et WC. Elle dispose également de 3 paliers. « DPE nouvelle génération » Agence Loudun | 69 000 € | Charges vendeur | Réf. : 530JH

Loudun | Maison récente de plain-pied, comprenant un grand salon/séjour ouvert sur une cuisine, 4 chbres dont une avec SdB avec douche privative, une SdE, WC, une buanderie, une mezzanine. Garage. Cave en sous-sol. Terrain de 1 441 m² avec une vue panoramique et dégagée. « DPE nouvelle génération ». Agence Loudun | 299 000 € | Charges vendeur | Réf. : 601CD



EXCLUSIVITE



Lenclôtre | Rare sur le secteur ! Maison aux airs de villa de vacances au cœur de Lenclôtre. Elle comprend au RdC une entrée, une pièce à vivre spacieuse et lumineuse, une cuisine A/E, 2 chambres, une salle d'eau, WC, un cellier et une buanderie. A l'étage, une chambre supplémentaire avec un WC. Garage. Cave. Puits. Un terrain clos entoure la maison ainsi qu'un abri de jardin. « DPE nouvelle génération ». Agence Lenclôtre | 176 470,99 € | Charges vendeur | Réf. : 649CHL

EXCLUSIVITE



Retrouvons-nous autour de votre projet !



BAISSE DE PRIX



POITIERS OUEST

126 850 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 118 000 € hors honoraires)

Réf 8

Classe énergie : D



NOUVEAUTÉ



SAINT-BENOIT

56 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10% TTC
(Prix 51 000 € hors honoraires)

Réf 10

Classe énergie : D



Pour investisseur, appartement de type 2 comprenant une entrée, salon/séjour avec cuisine ouverte aménagée, une chambre avec placard, une salle de bains, WC séparé. Terrasse de 8m². Superficie totale : 53.19m². Actuellement loué par un bail de 3 ans (02/2021) au prix de 507EUR CC. Chaudière récente. Charges copro : 1087€/an.

Venez découvrir cet appartement 1 pièce, de 36.70m² comprenant : entrée, cuisine, pièce à vivre, salle d'eau avec douche à l'italienne, WC séparé, dressing. Agréable balcon avec vue sur l'aqueduc de Saint-Benoît. La Résidence-Service du Château de l'Ermitage propose de multiple services aux personnes âgées. Appelez-nous pour en savoir plus !

EXCLUSIVITÉ



POITIERS PORTEAU

183 750 €

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

Réf 7

Classe énergie : D



POITIERS OUEST - Maison de plain-pied de 70m², non mitoyenne, comprenant : entrée, salon-séjour lumineux, cuisine A/E, dégagement desservant deux chambres, salle d'eau refaite à neuf, WC séparé. Buanderie permet l'accès à un garage pouvant accueillir une voiture. A l'extérieur, vous trouverez un terrain d'environ 400m², sans vis-à-vis avec possibilité de stationnement. A visiter rapidement !



BUXEROLLES

130 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 05003
Classe énergie : NC



BUXEROLLES - PROCHE TOUTES COMODITÉS - Eligible au prêt à taux zéro. Venez découvrir ce programme neuf aux prestations de qualité. Des appartements allant du T2 au T4 mais aussi des maisons T3 et T4, cette future résidence sera vous convaincre par bien des atouts. Tous les lots sont vendus avec au minimum un stationnement et une cave. 0549559616



POITIERS

159 430 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 149 000 € hors honoraires)

Réf 5322
Classe énergie : D



Rénovation 2016 pour cette maison située à côté de la faculté de médecine. Elle vous offre au rdc : une entrée et un garage. En demi-étage, un wc, un salon-séjour et une pièce donnant accès à une terrasse et un jardinet. Au 1^{er} étage, une salle d'eau, une cuisine et une chambre avec placard. Bien en copropriété (220€ de charges annuelles). 0549559616



VOUNEUIL SOUS BIARD

199 900 €

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

Réf 5273
Classe énergie : A



PROCHE TOUTES COMMODITÉS - Venez découvrir cette maison récente vous offrant une entrée avec placard, un wc, une cuisine aménagée et équipée ouverte sur un salon-séjour donnant accès à une terrasse couverte. A l'étage, un palier desservant trois chambres avec placard, un wc et une salle d'eau. Garage attenant avec partie buanderie. 0549559616



SAINT MAURICE LA CLOUERE

267 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf 5324
Classe énergie : E



Dans un cadre bucolique venez découvrir ce Moulin construit en 1930. Il vous offre une maison d'habitation à rafraîchir avec 4 chambres et un grenier aménageable. Attenant à cette maison, un ancien Moulin sur trois niveaux d'environ 90 m² chacun. Dépendances. A l'extérieur, un jardin et un pré de rivière avec plusieurs accès à la Clouère. 0549559616



BLASLAY

200 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.26% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 5314
Classe énergie : D



Plain-pied de 1987 d'environ 88 m² comprenant une cuisine am/eq neuve ouverte sur un vaste salon-séjour d'environ 30 m² avec cheminée insert, 3 chambres, sde récente avec douche italienne, wc. Garage attenant avec buanderie. Terrasse (à revoir). Cabanon d'env. 60 m² avec 2 appentis. Grande parcelle d'environ 1450 m² et portail électrique. 0549424141



NEUVILLE DE POITOU

310 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.33% TTC
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 5320
Classe énergie : D



Proche collège et école à pieds. Maison de 2009 d'environ 173 m² sur un terrain de 1908 m², au rdc : entrée, salon/séjour avec cheminée insert, cuisine am/eq ouverte sur véranda (salon d'été), arr. cuisine, 2 chambres d'environ 15 m², sde, wc. A l'étage : 3 chambres avec placard aménagé, sdb, wc. Cave. Garage avec atelier non attenant. 0549424141



NEUVILLE DE POITOU

430 000 €

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

Réf 5318
Classe énergie : NC



A 500m de la place de la Mairie, maison d'env. 200 m² sur 1452 m² de terrain. Lumineux, 5 baies vitrées. Cuisine AM/EQ accès terrasse et piscine couverte, salon d'env. 38 m² salle à manger, 3 CH dont une suite parentale (dressing, sde, wc), salle de jeux/chambre d'amis d'env. 21 m², arr cuisine/buanderie, sdb, wc. Garage. Appentis 2 voitures. 0549424141



QUINCAY

445 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.95% TTC
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 50000
Classe énergie : E



Ensemble immobilier de qualité comprenant 2 maisons dont une de 198 m² entièrement rénovée, une dépendance attenante d'env. 99 m² au sol à rénover, un atelier, un four à pain, un garage non fermé, un patio, le tout prenant place dans un cadre verdoyant, au calme, clos et sans vis-à-vis 4234 m². Plus de renseignements sur demande. 0549424141



POITIERS

139 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.19% TTC

(Prix 133 000 € hors honoraires)

Réf 3302

Classe énergie : C



Situé dans une résidence au cœur du centre ville - plateau de Poitiers, ce bel appartement comporte, une entrée, un séjour de 19 m² donnant sur balcon, une cuisine séparée, une chambre, une salle de bain, un WC et une place de parking en sous-sol sécurisé.



POITIERS

790 000 €



Réf 336

Classe énergie : NC

Superbe maison de 250m² hab située au coeur du centre ville. Elle comprend au RDC une très belle partie vie de 70m². A l'étage, une suite parentale de 35m², 2 CH, SDE/WC. Au 2^{ème} étage, 1 grande CH, 1 salle de jeux de 41m² avec mezzanine, SDE/WC. Jardin clos de murs, cuisine d'été et garage de 30m². Bien rare se trouvant dans un état exceptionnel.



POITIERS

74 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3364-4

Classe énergie : F



Appartement Lumineux situé en Centre Ville dans le quartier du Conservatoire, d'une surface habitable d'environ 31m² (24,79m² en Carrez et 7,17m² hors carrez), il comprend une pièce principale avec partie kitchenette, une partie nuit en mezzanine, salle d'eau wc.



POITIERS

237 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.33% TTC

(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 3357

Classe énergie : G



Quartier de La Plaine, Pour habiter ou pour investir, cette maison des années 50 offre un environnement privilégié. Comprenant entrée, cuisine séparée, salon-séjour, 3 CH, 1 SDE et WC, un garage indépendant ainsi qu'un grand sous-sol. Terrain arboré et plein de charme de 703 m². (Possibilité de détacher une parcelle Constructible)



POITIERS

384 000 €

Réf 3353

Classe énergie : D



Quartier de la Croix du Bourdon. Maison rénovée avec goût comprenant salon/séjour, cuisine aménagée et équipée, 3 CH, bureau, SDB. Ce bien comporte aussi une piscine intérieure chauffée, un garage et une grange de 144m². Le tout sur un terrain clos et arboré de 2417m². Ne tardez pas à venir visiter ce petit bout de campagne en plein Poitiers.



POITIERS

159 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.20% TTC

(Prix 152 000 € hors honoraires)

Réf 3358

Classe énergie : NC



T 3 de 58 m², situé en centre ville de Poitiers, Il se compose d'une cuisine entièrement aménagée et équipée d'un salon/salle à manger donnant sur un balcon. Vous trouverez également 2 CH, WC et SDE. Une cave sera vendu avec le logement ainsi qu'un emplacement de parking non privatif.



- Transactions immobilières
- Location
- Administration de bien

53, place Charles de Gaulle

POITIERS

05 49 41 86 86

10, Place de l'Église

ITEUIL

05 16 08 35 98



SIRET 422430200015

www.agencenotredame.com



POITIERS PLATEAU

577 000 €

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



Réf 2701
Classe énergie : E



EXCLUSIVITÉ

ITEUIL - BOURG

148 230 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.80% TTC
(Prix 135 000 € hors honoraires)



Réf 2694
Classe énergie : D

Plateau Centre-ville de Poitiers. Au bord du secteur piétonnier, cette belle maison de 200m² habitables comprenant 9 pièces dont deux salons sur parquet de 29 m², une salle à manger, un bureau et 5 chambres, Cuisine aménagée récente, 2 terrasses, un garage et deux caves. Pleine de charme, elle a pu conserver ses éléments authentiques fin XIXèmes.

ITEUIL- Bourg. Maison Poitevine à finir de rénover de 86 m² habitables sur 911 m² de parcelle. RDC : entrée, salon de 22 m², cuisine, salle d'eau + WC et buanderie - chaufferie. 1^{er} étage : palier et 2 chambres, grenier. Grange, marre et ruisseau. Chauffage pompe à chaleur - Double vitrage - Assainissement individuel à rénover



SAVIGNY LEVESCAULT - À 10 MINUTES DE POITIERS

368 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.14% TTC
(Prix 350 000 € hors honoraires)



Réf 2390
Classe énergie : NC



EXCLUSIVITÉ

POITIERS - QUARTIER MAILLOCHON

194 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)



Réf 2691
Classe énergie : E

Pour les amoureux de la campagne à moins de 10 mn de Poitiers, sur 1,6 hectares, Maison N°1 de 140 m² avec cuisine aménagée, séjour de 45 m², 4 ch., salle d'eau, wc, buanderie, cellier, cave. 1^{er} ét. : grenier aménageable de 60 m² - Maison N°2 de 86 m² : séjour, cuisine, 2 chambres, salle d'eau + Hangar de 150 m² - grange, garage, marre et vergers.

Poitiers - Quartier Maillochon. Maison lumineuse sur un beau terrain de 1172 m² en espaliers avec vue dégagée sur la vallée de la Boivre comprenant : Rdc : entrée, cuisine, séjour avec petit balcon, salle de bains, WC, 3 chambres et bureau, Sous-sol : caves avec chaufferie. Garage sur rue avec ascenseur menant à la maison en hauteur.

EXCLUSIVITÉ



QUINCAY

380 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.97% TTC
(Prix 362 000 € hors honoraires)

Réf 226

Classe énergie : C



QUINCAY, longère d'environ 238 m², comprenant au rdc, une entrée avec placard, un WC, vaste séjour lumineux ouvert sur une cuisine aménagée et équipée, suite parentale avec dressing, bureau, sdb WC, buanderie, à l'étage, une mezzanine 5 chambres, un wc, une sde. Jardin clos et arboré, double garage avec cave creusée. A visiter rapidement !

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

367 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.86% TTC
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 179

Classe énergie : NC



POITIERS CENTRE : Appartement T3 dans une résidence entièrement rénovée et sécurisée, comprenant une entrée, une grande pièce de vie, une cuisine équipée avec îlot central, deux chambres dont une avec dressing et l'autre avec placard, une salle d'eau et un wc. Place de parking. A visiter rapidement !

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

393 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 374 750 € hors honoraires)

Réf 222

Classe énergie : NC



POITIERS Place du Marché, T5 d'exception et atypique d'environ 165 m², comprenant une entrée avec placards, une grande pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte aménagée, 4 chambres dont une chambre d'environ 34 m² avec dressing, une salle de bains et un WC séparé. A visiter rapidement !

EXCLUSIVITÉ



BUXEROLLES

86 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 180

Classe énergie : NC



Buxerolles, Appartement en duplex actuellement loué comprenant : Une entrée desservant cuisine aménagée et salle à manger, un dégagement, un WC, un salon et une salle d'eau. A l'étage, la chambre avec placards. Secteur des Hauts Bizais. A visiter rapidement ! Prix de vente hors honoraires : 80 000 EUR + 6000 EUR de frais d'agence.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

129 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.74% TTC
(Prix 122 000 € hors honoraires)

Réf 9867

Classe énergie : E



Secteur Poitiers Sud, dans un parc boisé, appartement T2 comprenant : une cuisine équipée et aménagée, séjour, une chambre, un bureau, une salle d'eau et un WC séparé. Chauffage électrique et parking extérieur. Actuellement loué au prix de 480,91 euros et 49,71 euros de charges. Taxe foncière : 340 euros environ. A visiter rapidement !

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

378 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 234

Classe énergie : D



Poitiers Plateau, l'îlot des Cordeliers type 3 d'environ 98m² comprenant une entrée avec placards, séjour donnant sur le balcon, couloir avec grands rangements, cuisine aménagée et équipée indep donnant sur balcon, buanderie une salle d'eau, deux chambres avec placards et accès au balcon. L'ascenseur dessert le parking intérieur de la résidence.

BLOSSAC St HILAIRE

i m m o b i l i e r



Transactions

Locations

Gestion

Syndic de copropriete

Investissement Immobilier



17 rue Alsace Lorraine
Poitiers

05 49 30 73 73

www.agencebsh.com



AGIR POUR LE LOGEMENT

Siren 818453177

- VENTES
- LOCATIONS
- Programmes NEUFS
- ESTIMATIONS

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

168 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 00380
Classe énergie : C



Poitiers - Blaiserie - Appartement de type IV de 71,76 m² en très bon état. Comprendant : entrée-dégagement avec placards, séjour-salon avec balcon et cuisine ouverte avec balcon, 3 chambres, SDE, wc. Placards. Au sous-sol 1 stationnement et en extérieur 1 place de parking. soumis au statut de la copropriété. Quote part annuelle des charges : 1675€.

EXCLUSIVITÉ



**ROCHES PRÉMARIE
ANDILLE**

220 500 €

Réf 00368
Classe énergie : E



Les ROCHES PRÉMARIE centre, maison d'environ 171 m², à rafraîchir : Au RDC : entrée, cuisine, salon/séjour, wc, SDB, 1 chambre. Au 1^{er} étage : palier, 4 chambres, SDB, wc. Au sous-sol : chaufferie, cave, garage. Chauffage au gaz de ville 2012. Parcelle de 1369 m². Une 2^{ème} maison à rénover ! Une grange et un grand hangar.

EXCLUSIVITÉ



BUXEROLLES

199 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 00383
Classe énergie : F



EXCLUSIVITÉ BUXEROLLES, maison sur sous-sol d'environ 92 m², à rafraîchir sur parcelle de 667 m². À l'étage : entrée, cuisine, salon-séjour, 2 chambres, bureau, SDB, wc. Au sous-sol : garage, chaufferie, arrière-cuisine, wc, 1 chambre. Chauffage au fioul.

EXCLUSIVITÉ



VOUNEUIL-SOUS-BIARD

183 750 €

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

Réf 00381
Classe énergie : F



Maison à rafraîchir, d'une superficie d'environ 98 m². Comprendant : RDC : un séjour salon, cuisine vers véranda, wc et un garage. A l'étage 3 chambres, SDB wc, placards. Huisseries récentes. Cave. Un jardin. Chauffage individuel au gaz.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

210 000 €

Réf 00379
Classe énergie : E



Poitiers-Les Rocs - Maison à rafraîchir, sur 2 niveaux : à l'étage séjour salon-cheminée-balcon, une cuisine, 2 chambres, SDE wc. RDC 2 chambres, SDE wc. Garage, cellier. Terrain 600 m². Huisseries PVC. Chaudière 2020.



POITIERS

75 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.14% TTC
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 369
Classe énergie : NC



Local commerciale secteur Carnot, comprenant entrée dans l'espace bureau accueilli un deuxième bureau et sanitaire. Libre en septembre 2022. Les charges annuelles sont de 372 euros.

EXCLUSIVITÉ



LIGUGE - LA DISTINGUÉE

265 000 €

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

Réf L1109
Classe énergie : A



Tout confort: hall d'entrée avec placards aménagés, pièce à vivre lumineuse avec cuisine aménagée et équipée, cellier, dégagement, trois chambres avec placards, SDE, WC. Grand garage attenant. Terrain clos avec terrasse de 482 m². Produit aboutit et de qualité. Photo non contractuelle - Maison neuve en cours de finition. Plus d'information en agence

COUP DE COEUR



ITEUIL - LA PITTORESQUE

268 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 256 000 € hors honoraires)

Réf L1108
Classe énergie : NC



Charme et volume: cuisine aménagée et équipée avec accès terrasse, salle à manger, salon avec mezzanine bureau et WC. A l'étage : palier salle de jeux, trois chambres, salle de bain, belle salle d'eau avec douche italienne, WC et grenier. Cour et jardin. Autre jardin à proximité immédiate. Chauffage par pompe à chaleur. Garage attenant de 70 m².

COUP DE COEUR



QUINCAY - CHARME&TRADITION

388 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.86% TTC
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf L1100
Classe énergie : D



Authentique poitevine rénovée entrée, cuisine aménagée et équipée, majestueux, séjour cathédral de 56 m², une grande chambre sur parquet, autre chambre, bureau. A l'étage : trois chambres dont une avec SDE, salle de bain, WC. Annexes garage, cave. Maison entretenue en excellent état aux finitions soignées, avec plusieurs possibilités d'aménagements.

NOUVEAUTÉ



ITEUIL - LA GÉNÉREUSE

209 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.95% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf L1107
Classe énergie : E



Maison agréable et facile à vivre vous offrant : entrée avec placards, vaste salon séjour lumineux avec espace cuisine aménagée, cheminée insert et accès terrasse, grand cellier/buanderie, dégagement, 3 chambres, salle de bain avec baignoire et douche, WC, garage et préau attenants. L'ensemble sur belle parcelle clôturé et planté de 1175 m²

NOUVEAUTÉ



MARÇAY - LA CHAMPÊTRE

118 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.27% TTC
(Prix 110 003 € hors honoraires)

Réf 007
Classe énergie : NC



Non loin du bourg dans un hameau charmant, typique maison de village rénovée entrée sur grande cuisine dinatoire aménagée, une autre pièce salon ou chambre, dégagement, bureau, salle d'eau WC, grenier non aménageable, petites dépendances diverses. Joli jardin sans vis à vis de 1 774 m². Chauffage par pompe à chaleur. Produit rare !!!

EXCLUSIVITÉ



LIGUGE - DES JOURS HEUREUX

315 000 €

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

Réf L1099
Classe énergie : D



Pavillon en parfait état: entrée avec rangements, large pièce de vie lumineuse et sa cuisine moderne avec accès sur magnifique terrasse qualitative, 3 chambres et placards, SDB. Etage parental avec bureau et grande chambre agrémentée d'un dressing et d'une SDE. Cellier, garage, carport. Terrain paysagé avec goût, entretenu sans vis à vis de 809 m²



SMARVES

229 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.62% TTC
(Prix 221 000 € hors honoraires)

Réf L1106
Classe énergie : D



Au calme d'une impasse, confortable maison de plain pied récente: entrée vaste salon séjour lumineux avec espace cuisine aménagée, cheminée insert et accès terrasse, cellier / buanderie, dégagement, 4 chambres, salle de jeux de 17 m², une salle de bain avec WC, une salle d'eau, autre WC indépendant. Abris de jardin. L'ensemble sur 586 m² de jardin clos.

NOUVEAUTÉ



LIGUGE - LA CONVIVIALE

369 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.65% TTC
(Prix 356 000 € hors honoraires)

Réf L1110
Classe énergie : A



Contemporaine et familiale: salon séjour poêle à bois, cuisine dinatoire aménagée et équipée, vraie partie parentale avec chambre, salle d'eau, (douche italienne, double vasque), WC, autre partie nuit offrant 3 chambres, 2 dressing et grande SDE, WC, buanderie / arrière cuisine, garage de 50 m² avec mezzanine. Belle terrasse et piscine. Jardin paysagé.



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - **POITIERS**

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258503700016



POITIERS

283 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 4864

Classe énergie : E



POITIERS

83 850 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7.50% TTC

(Prix 78 000 € hors honoraires)

Réf 4866

Classe énergie : D



La campagne à la ville! Cette ravissante maison de famille située dans un quartier prisé se compose d'un séjour, une cuisine et de trois chambres. Entourée de verdure, elle bénéficie d'une lumière naturelle exceptionnelle. Garage. Le terrain de 1 000 m² offrira de multiples possibilités aux plus créatifs d'entre vous !

Emplacement idéal pour ce studio 23,52 m² au cœur de la Gibauderie, à moins d'1 km de la faculté de Médecine, cet appartement situé au deuxième étage, orienté Sud-Ouest, est vendu libre de toute occupation. Le plus, une place de stationnement sécurisée ! Bien soumis au statut de la copropriété - Charges annuelles de copropriété : 573 EUR.



VIVONNE

703 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 670 000 € hors honoraires)

Réf 4867

Classe énergie : E



Demeure de charme 18^e ayant conservé ses éléments architecturaux d'époque. Le ton est donné dès le porche franchi avec la cour fermée par de belles et vastes dépendances. Entourée d'un parc de 13 000 m² avec son cèdre centenaire et bénéficie d'une vue exceptionnelle sur une vallée boisée. Hall d'entrée, deux salons, salle à manger, cuisine, 7 chambres, 3 salles de bains, 2 salles d'eau. Piscine.



POITIERS

108 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 7477

Classe énergie : E



BUXEROLLES

91 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 7481

Classe énergie : C



INVESTISSEMENT LOCATIF, Saint Cyprien, au RDC de l'immeuble, Appartement de type 2 de 51m² environ avec cave et parking. Entrée, cuisine, séjour, chambre avec placard, SDB, wc. Loué 483 €/mois CC. Ref: 7477 Prix: 108 000 € FAC (dont 8% TTC d'honoraires agence inclus) dont 8.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.

Dans une résidence sécurisée, au 2^e étage avec ascenseur, appartement de type 2 de 43,16m² avec parking en sous-sol et balcon. Entrée avec placards, pièce principale avec coin cuisine équipée, chambre avec placards, SDB, wc. Ref: 7481 Prix: 91 800 € FAC (dont 8% TTC d'honoraires agence inclus) dont 8.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



POITIERS

118 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 7476

Classe énergie : D



BUXEROLLES

91 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 7483

Classe énergie : D



POITIERS CENTRE : Un appartement type 2 de 48 m² très au calme avec balcon et parking. Entrée, wc, séjour avec balcon, cuisine aménagée, couloir avec placard, chambre, salle de bains. Huisseries très récentes. Cave. Loué 500 €/mois. dont 7.50 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.

Dans une résidence sécurisée, au 1^{er} étage avec ascenseur, appartement de type 2 de 40m² environ avec parking en sous-sol et balcon. Entrée avec placards, pièce principale avec coin cuisine équipée, chambre avec placards, SDB, wc. Ref: 7483 Prix: 91 800 € FAC (dont 8% TTC d'honoraires agence inclus)



POITIERS

504 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 480 000 € hors honoraires)

Réf 7491

Classe énergie : NC



POITIERS PLATEAU : Maison familiale de 250 m² hab comprenant une entrée avec wc, salon, SAM, cuisine am/eq avec un espace repas. Aux étages, 5 chambres possédant chacune sa SDB avec wc. Au dernier étage 2 pièces. Au sous sol cave avec partie lingerie. Possibilité de louer 1 garage à quelques mètres de la maison. Prix : 504 000 € FAI DPE : D dont 5.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



Élisez la ville où il fait bon vivre dans votre département !

Notez votre vie de quartier, ses commerces,
ses écoles, ses transports, ses équipements sportifs,
de loisirs et de culture ...

UN SITE ÉDITÉ PAR
**la Nouvelle
République**
VousNousEnsemble



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



PLATEAU

252 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 837

Classe énergie : F



Rue piétonnes - Immeuble à usage commercial, libre d'occupation avec une large visibilité. Quatre niveaux Chauffage électrique. Précédemment loué 1630 euros HT. Pas de copropriété.



QUARTIER SAINT-HILAIRE

92 450 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,50% TTC
(Prix 86 000 € hors honoraires)

Réf 836

Classe énergie : E



Libre de suite ! Bel appartement de type 1 Bis avec possibilité de chambre ou coin nuit. Chauffage individuel électrique. Charges 700 €/an - Coprop. 84 lots dont 22 d'hab. Pas de procédure en cours menée sur le fondement des articles 29-1A et 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L.615-6 du CCH.



QUARTIER BLOSSAC

176 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 168 000 € hors honoraires)

Réf 835

Classe énergie : D



Libre en juillet 2022 ! Bel appartement de type 3 avec vue sur le Parc. Travaux à prévoir. Charges : 972€/an - Coprop. de 11 Lots d'habitations - Pas de procédure en cours menée sur le fondement des articles 29-1A et 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L.615-6 du CCH.



QUARTIER EST

70 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf 807

Classe énergie : E



VENDU LOUE Dans une résidence de standing, Studio comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine ouverte aménagée, salle de bains et WC. Parking en sous-sol. Résidence sécurisée avec piscine chauffée. Loué 300 euros + 35 euros de charges. Coprop. 396 lots dont 161 lots d'habitations - Charges annuelles : 731 €/an. Procédure en cours.



AU PIED DU CV

259 350 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 247 000 € hors honoraires)

Réf 811

Classe énergie : C



URGENT ! Au pied du plateau, maison ancienne située dans un quartier plein de charme : pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, wc et rangements. 1^{er} étage : palier, deux belles chambres, dressing, salle de bains avec wc. 2^{ème} étage : palier, deux chambres dont une avec vue, salle d'eau - Garage et jardin. Sanitaires et décoration à prévoir.

IMMEUBLE DE RAPPORT



POITIERS

234 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.36% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 831

Classe énergie : D



Secteur Est de Poitiers Chu : immeuble composé de 3 appartement loués : 2 type 3 et 1 type 2 jardin et dépendances modifiable en habitation

CENTRE VILLE



CHAUVIGNY

199 000 €

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

Réf 283

Classe énergie : G



3 logements composé : Au 1^{er} étage, 2 apparts compr chacun séjour, cuisine, 2 chambres, salle d'eau, wc. Actuel loués. Cour et jardin. Au RDC, une maison sur 3 niveaux comprenant séjour, cuisine. Au 1^{er} étage : 1 chambre avec salle de bains, au 2^{ème}, 2 chambres, sd'eau. Actuel dispo BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89 5.00 % hon TTC charge acquéreur.

CENTRE J-CLAN



JAUNAY CLAN

240 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.35% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 825

Classe énergie : D



Maison centre de Jaunay Clan de p-pied sur terrain clos de 700 m² env locataire en place jusqu'au 10/10/22 composé d'une entrée, séjour, cuisine, 4 chambres, salle de bains, wc, garage.

FACULTÉ



POITIERS

373 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.19% TTC
(Prix 358 000 € hors honoraires)

Réf 820

Classe énergie : NC



Maison sur sous sol construite sur un terrain de 772 m² composée , au 1^{er} étage un logement de type 4/5 comprenant entrée, séjour avec cuisine équipée, salon, 3 chambres, salle de bains, wc, rez de jardin un type 2 loué actuellement et un 2 2 en duplex libre avec jardin, garage chaufferie, atelier et buanderie.

PROX CHU



ST JULIEN L ARS

367 500 €

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

Réf 772

Classe énergie : D



Belle maison familiale sur un terrain arboré de 5255 m² comprenant : ~salon séjour de 54 m², cuisine aménagée, arrière cuisine, 2 chambres et salle d'eau au RDC. ~A l'étage : grande salle de jeux, 3 chambres et salle d'eau. ~Abri voitures et atelier~Contact Virginie BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89 dont 5.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.

À SAISIS



POITIERS

55 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10% TTC
(Prix 50 000 € hors honoraires)

Réf 638

Classe énergie : NC



Centre ville local avec cave idéal pour aménager un studio



TOURS

218 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.81% TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 815

Classe énergie : D



Type 3 avec terrasse et 2 parkings 1 couvert et 1 extérieur. résidence récente libre de locataire ascenseur composé, entrée, séjour avec coin cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc, placards

CENTRE VILLE



LUSSAC LES CHATEAUX

149 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.55% TTC
(Prix 143 000 € hors honoraires)

Réf 829

Classe énergie : NC



Maison des années 70 sur sous-sol semi-enterré avec terrain clos et arboré de 1965 m². Entrée, salon-séjour traversant avec cheminée, cuisine aménagée, 3 chambres, salle d'eau, wc. Au sous-sol : une chambre, une arrière-cuisine, chaufferie, cave et garage. Fenêtres PVC - volets roulants électriques



POITIERS

129 000 €

Honoraires inclus charges acquéreur
5,73 % TTC
(Prix 121 608 € hors honoraires)

Réf 0206
Classe énergie : D

Proximité toutes commodités dans résidence sécurisée avec piscine. Appartement très lumineux (2005) Type 3 sh 62.68m² situé en rez de chaussée surélevé. Entrée placard, cuisine ouverte sur la pièce de vie accès terrasse, 2 chambres avec chacun un placard penderie, salle de bains meuble vasque, chauffage électrique individuel. Au sous-sol 2 places de parking privatives. Au sujet de la copropriété : 396 lots dont 161 lots à usage d'habitation. Charges prévisionnelles annuelles de copropriété : 1 619 €



CISSE

348 000 €

Honoraires inclus charges acquéreur
2,35 % TTC
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf : 22-05
Classe énergie : C

Maison (2007) SH154.05 m² Entrée cuisine aménagée ouverte sur le séjour salon (68 m²). (accès terrasse vue dominante) lingerie buanderie, chambre avec suite parentale et wc, salle d'eau et wc. A l'étage : 3 Chambres, chauffage électrique, poêle à bois. Piscine chauffée, portail électrique et interphone. Estimation des coûts annuels d'énergie entre 1 530 € et 2 120 €.

Biens de prestige dans les Deux-Sèvres : à la recherche de la perle rare

Par Emilie Mendonca

Biens de prestige dans les Deux-Sèvres, une notion qui peut avoir des spécifications bien différentes. « En zone rurale, nous allons trouver des maisons de caractère en pierre, des petits manoirs, des seigneuries ou des petits châteaux, détaille Annie Mallereau, de l'agence Proust Immobilier, à Niort. En centre-ville, nous aurons plutôt des belles demeures bourgeoises qui sont, elles aussi, très demandées. »



Port-Boinot ou le secteur de la Brèche sont parmi les plus recherchés à Niort. En zone rurale, le marais poitevin et les communes limitrophes, si elles offrent toutes les commodités, attirent particulièrement les acquéreurs.

Deux types de clientèle

Naturellement, les deux types de biens correspondent à des clientèles différentes. Les familles qui désirent s'établir au calme recherchent volontiers un bien de prestige en zone rurale. Chez les personnes qui commencent à entrevoir la fin de leur activité professionnelle, il y a aussi la volonté d'acquérir un bien qui sera l'ancrage de la famille élargie. A titre d'exemple, l'agence Proust Immobilier a récemment vendu une belle propriété entourée de 14 hectares de terrain aux alentours de 600 000 €. Et, pour situer le haut de la fourchette, un château

est actuellement en vente à 900 000 €. Bien souvent, derrière ce type d'acquisition, on trouve un projet professionnel, hôtel ou chambre d'hôtes. Nouvelle tendance pointée par Annie Mallereau : les recherches de beaux biens, vastes et bien situés, pour concrétiser un projet d'habitat partagé intergénérationnel ou un écovillage centré autour de la permaculture.

Le calme, en centre-ville

En centre-ville, la demande en haut de gamme concerne souvent des personnes qui arrivent à Niort suite à une mutation ou des professionnels qui travaillent en freelance pour une entreprise de service. « Cette demande est très précise : une grande maison, avec 3 ou 4 chambres et un bureau pour le télétravail, un extérieur piscinable, un jardin et un garage. Le tout pas trop loin de la gare et à pied du marché », explique

Annie Mallereau. Ce type de bien, très demandé, se négocie en général dans une fourchette comprise entre 350 000 et 450 000 € voire plus, selon la localisation du bien et ses prestations. « Les Niortais sont présents également, précise Annie Mallereau. Mais les primo-accédants sont rares sur ce type de biens. »

Le marché se calme

Pour ce qui est de la conjoncture et de l'état actuel du marché, le département des Deux-Sèvres n'échappe pas à la tendance nationale. « Le marché est en train de se calmer. Il y a toujours plus de demande que d'offres, mais les achats sont plus réfléchis. Depuis deux ans, le marché était devenu un peu fou. On revient à une situation plus normale. » Sur le segment du bien de prestige, l'effet est même amplifié, puisque la demande y est moins importante.



NIORT

80 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TAPP475834
Classe énergie : D

Exclusivité appartement de 2 pièces. Il comporte un séjour 1 chb, cuisine sdb wc balcon parking soumis au statut de la copropriété 330 lots, quote-part budget prévisionnel est de 550,00 €/an. Honoraires charge vendeur. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 315 euros. Prix moyens énergies indexés 2021.



NIORT

255 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TMAI128766
Classe énergie : D

Superbe environnement découvrez cette maison qui vous offre entrée, séjour terrasse, cuisine, arr cuisine, wc, sde, chambre, rangements étage, 2 chambres garage, jardin de 1545 m² en bordure du lampion. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 290 et 1 790 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021.



AIGONDIGNÉ

426 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TMAI126975
Classe énergie : D

beaucoup de charme de cette demeure en pierre rdc hall sam, salon cuis bureau, sde wc cellier. 1^{er} palier/ salon 4 chambres sdb wc, sde 2^{ème} grenier cave dépendances terrain de 3583 m² clos. Honoraires charge vendeur. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie entre 3 860 et 5 290 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021.



EXIREUIL

67 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TAPP475756
Classe énergie : E

Exireuil appt récent composé d'entrée sur séjour grand balcon cuis cellier chb SDB,WC parking la copropriété 80 lots quote-part budget prévisionnel 797,00 euros/an. Honoraires charge du vendeur. DPE ANCIENNE VERSION. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 578 euros. Prix moyens des énergies en 2020.

Achat sur plan

Tout ce qu'il faut savoir avant de se lancer



Comme des milliers de Français, vous êtes tentés par l'achat d'un logement sur plan ? C'est une très bonne idée et une belle aventure. A condition, bien sûr, de s'entourer de quelques précautions et, aussi, de savoir ne pas se précipiter. Petite revue de détail des choses à savoir avant de se lancer...

Avant de se lancer

Un bien immobilier acheté sur plan est, avant tout... un bien immobilier. Avant de s'engager, il faut donc bien vérifier quelques fondamentaux. A quoi ressemble le quartier dans lequel il est situé, comment a-t-il évolué ces dernières années et va-t-il évoluer dans le futur ? Comment est-il desservi ? Y a-t-il des écoles, des commerces, des associations ? Beaucoup trop de candidats à l'achat sur plan négligent ces aspects qui sont pourtant essentiels pour la valeur de revente du bien.

Mais pour l'achat sur plan, s'ajoute aussi une vigilance particulière concernant le promoteur qui porte le projet. Il convient de bien vérifier ses antécédents, les projets qu'il a menés afin d'éviter les mauvaises surprises.



Des versements échelonnés

Le paiement de votre bien s'échelonne au fil de l'avancement du projet :

Entre 2 et 5 % du prix total du bien lors de la signature du contrat de réservation (dépôt de garantie)

35 % à l'achèvement des fondations.

50 % à l'achèvement du plancher du rez-de-chaussée

65 % à l'achèvement du plancher haut

70 % à la mise hors d'eau

80 % à la mise hors d'air

95 % à l'achèvement des travaux

100 % à la livraison

C'est souvent l'objectif des acquéreurs : si au moment de la revente vous cédez votre bien, l'aventure de l'achat sur plan commence avec le contrat de réservation. C'est un document essentiel. En effet, à la différence de l'achat d'un bien existant, il est évidemment impossible de visiter le logement que vous allez acheter. Votre décision, vous la prenez sur la base d'une plaquette de présentation et, le plus souvent, de la visite d'un appartement témoin. Mais ni l'un ni l'autre n'ont de valeur juridique. C'est le contrat de réservation qui va acter et garantir les caractéristiques principales de votre acquisition. Vous y trouverez la surface habitable en mètres carrés, le nombre de pièces, la nature et la qualité des matériaux utilisés, la situation du logement dans l'immeuble ou dans le lotissement ainsi que la liste détaillée des équipements collectifs qui seront à votre disposition. C'est également ce contrat préliminaire qui fixe le prix prévisionnel de vente et les éléments qui pourraient éventuellement conduire à une modification du prix. Il entérine le délai de livraison. C'est aussi ce premier contrat qui fixe les modalités de suspension de l'opération. Cela peut arriver si des modifications importantes apparaissent lors de la signature du contrat de vente (prix plus élevé, équipements manquants, logement non conforme...). En tant qu'acheteur, vous avez tout intérêt à intégrer dans le contrat de réservation une clause suspensive liée à l'obtention de votre financement qui n'est pas systématiquement prévue.

Du contrat préliminaire au contrat de vente

Si tout se passe bien et que toutes les conditions sont remplies, vous aurez donc à signer un contrat de vente. Si le contrat de réservation peut se signer sous seing privé, ce dernier doit être paraphé devant notaire. Dans la plupart des cas, il s'agit d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Vous devenez donc, immédiatement, propriétaire du sol et de la construction en devenir.





Nos 5 conseils pour que tout se passe bien...



1. Attention aux immeubles d'investisseur

Pour de nombreux acquéreurs, l'achat d'un bien neuf sur plan est avant tout une opération financière. Il s'agit de réaliser de la défiscalisation en investissant dans le neuf. Le but est, ensuite, de louer le bien pour en financer l'acquisition. Ils ont raison : c'est souvent une très bonne opération. Oui, mais si vous, vous achetez dans l'immeuble pour y habiter, sachez que vos voisins seront, pour beaucoup, locataires et qu'ils changeront souvent. Cela peut avoir un impact sur la vie de l'immeuble. Attention aussi à la destination des lots. Y aura-t-il des professionnels, des commerces, des restaurants ou des bars dans l'immeuble ? Autant de questions auxquelles il faut vraiment avoir des réponses.

2. Anticipez les retards

On ne va pas se mentir : les retards de livraison sont fréquents et, compte tenu de la crise actuelle des matériaux, cela ne devrait pas s'arranger. Si vous avez à effectuer la vente de votre bien précédant ou un contrat de location à résilier, cela peut occasionner des frais imprévus. Veillez à ce que la clause d'indemnisation des retards soit bien prévue dans le contrat. Si elle n'y est pas, vous pourrez quand même vous faire indemniser, mais il faudra passer par la case justice.

3. Lisez la note !

On le redit : les documents publicitaires qui servent à commercialiser les biens, ne sont pas contractuels. Il faut donc lire et même éplucher la notice technique de votre logement. Elle détaille les matériaux qui seront utilisés et les divers équipements qui seront installés. Si vous tenez à quelque chose en particulier, il faut le faire ajouter. Plus vous serez familier avec ce document plus vous serez efficace dans le suivi du chantier et au moment de la livraison.

4. Vérifiez (aussi) les parties communes

Vous achetez un logement particulier, mais vous investissez aussi dans un immeuble ou un lotissement en communauté. Où en est le local à poubelles ? Les boîtes aux lettres sont-elles installées ? Y a-t-il de la lumière dans les caves ? Le digicode fonctionne-t-il ? Ce n'est pas chez vous, mais ça peut vraiment compliquer la vie, ce genre de choses...

5. N'ayez pas peur !

Lors de la livraison, si vraiment vous constatez des problèmes importants, n'hésitez pas à refuser la remise des clés. Mettez-vous d'accord sur les problèmes à résoudre et fixez un délai avec le promoteur. Si les choses sont vraiment graves, faites les constater par un huissier. Son procès-verbal vous sera utile si la suite devait se passer devant un tribunal.

Vous projetez d'acheter une maison ?
Un appartement ? Un terrain ?



Consultez le site
d'annonces immobilières
dansnosvilles.fr et votre
projet devient réalité !

UN SITE ÉDITÉ PAR
la Nouvelle
République
VousNousEnsemble



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

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER

Remise des clés : moment crucial...

Vous êtes évidemment ému et excité à l'idée de prendre possession de votre tout nouveau logement. Oui, mais attention, la remise de clé, autrement appelée la livraison, est un moment capital de l'opération. C'est le moment où l'acquéreur doit, ou non, prendre acte de la bonne exécution des travaux selon les modalités prévues au contrat. Et c'est aussi le jour à partir duquel courent toutes les garanties. C'est donc tout, sauf une formalité.

Il vous revient de visiter votre logement avec la plus grande attention. Munissez-vous de tous les documents en votre possession : plans, nuanciers, descriptifs des matériaux et faites le tour de toutes les pièces. Assurez-vous de la conformité des installations avec ce qui était prévu. Vérifiez le fonctionnement de tous les appareils et de tous les équipements (fenêtres, portes, ventilation, chauffage, robinetterie, chasse d'eau...) Si quelque chose ne fonctionne pas ou mal, consignez-le dans le procès-verbal détaillé que toutes les parties signeront en plusieurs exemplaires. Si vous avez des réserves, vous pouvez consigner les 5 % restant à payer chez le notaire, en attendant leur résolution. Dans le mois qui suit la livraison, vous pouvez encore signaler des anomalies par lettre recommandée.



Bien des acheteurs redoutent que l'achat sur plan leur interdise de personnaliser le bien qu'ils achètent. Mais, dans la plupart des cas, il est tout à fait possible de modifier des éléments. Les revêtements de sol et, plus généralement, tout ce qui relève de la décoration est, le plus souvent, modifiable. On peut aussi, supprimer ou ajouter des cloisons ou un couloir. En revanche, vous ne pourrez évidemment pas toucher à la structure du bien ni aux murs porteurs.

Les garanties qui vous couvrent



La loi impose un cadre strict qui protège l'acquéreur d'un bien vendu en l'état futur d'achèvement. Voici un petit tour des garanties essentielles.

La garantie de parfait achèvement

Tout ne se joue pas au moment de la livraison. Cette garantie oblige le promoteur à réparer les anomalies signalées par l'acquéreur durant l'année qui suit la livraison. Et ce quelle que soit l'importance ou la nature du problème.

La garantie biennale

Comme son nom l'indique, elle court pendant deux ans et concerne le bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien : les volets, les robinets, les équipements ménagers...

La garantie décennale

Là, on est dans le lourd. Cette garantie couvre pendant

dix ans les dommages concernant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables qui rendent le logement inhabitable. Une fuite d'eau liée à un défaut de fabrication, un plancher qui flanche... Tout cela est pris en charge par le vendeur. Et cette garantie est liée au bien : elle se transmet à un éventuel nouveau propriétaire.

La garantie extrinsèque

Elle ne concerne pas le logement, mais le promoteur qui va le construire. La loi lui impose de souscrire une garantie d'achèvement des travaux avant le début du chantier. Histoire de s'assurer que le chantier ne restera pas en plan s'il lui arrivait de mettre la clé sous la porte. Mais attention car seule la garantie « extrinsèque » est réellement protectrice. Ce mot assez barbare signifie qu'en cas de défaillance, c'est un organisme extérieur (une banque ou un assureur) qui prendra en charge la fin des travaux. Si cette garantie est intrinsèque, le promoteur est son propre garant et paiera la fin des travaux, s'il le peut, en puisant dans ses réserves.

Assurances

Il peut être prudent de s'assurer que le constructeur de votre logement dispose bien des assurances obligatoires, en cours de validité. L'assurance dommage-ouvrage est capitale, car elle couvre les problèmes qui relèvent de la garantie décennale dont les éventuelles malfaçons ou vices cachés importants.

Dans
votre prochain
magazine :
**L'IMMOBILIER
DE TOURISME
A-T-IL
SURVECU À
LA CRISE**

**EX'IM 20ANS
D'EXPERTISE !
EN DIAGNOSTIC
IMMOBILIER...**

20
2002
2022
ANS
D'EXPERTISE



99 bis,
avenue de la Libération
POITIERS
exim.vienne.fr

05 49 57 07 07

DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR

VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS DANS VOTRE RÉGION



nexity.fr

05 67 92 92 92

Prix d'un appel local

21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

SNC Foncier Conseil - RCS Paris 732 014 964 - 19, rue de Vienne - 75801 Paris Cedex 08
* Dans la limite des stocks disponibles



La vie ensemble

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales

4, rue du Palais - Poitiers



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



POITIERS - BEAULIEU

INVESTISSEURS. Maison de type III comprenant au rez-de-chaussée : Entrée avec placard, séjour, cuisine séparée, wc. A l'étage : Palier avec placard, chambre avec placard, bureau, SdB. Garage avec espace cellier. Terrasse et jardin. Locataire en place depuis 2007. Loyer actuel : 577 €/mois. Classe énergie : E - Réf 3728

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



SMARVES

Maison de 170 m² hab., comprenant : Hall d'entrée, ensemble salle à manger - salon avec cheminée, cuisine aménagée, wc, 2 chambres, SdE, cellier. Au 1^{er} étage : Palier, 2 chambres, SdE, wc, bagagerie, vaste pièce à aménager. Terrasse et jardin agrémenté d'un abri de jardin. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 2 324 m² environ. Classe énergie : D - Réf 3721



289 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4.33% TTC
(Prix 277 000 € hors honoraires)

POITIERS CENTRE VILLE

Maison (85,31 m² Loi CARREZ - 100 m² au sol). Ensemble pièce de vie - cuisine, buanderie et wc. Au 1^{er} : Palier, chambre, sdb et douche. Au 2^{ème} : Palier pouvant recevoir un espace bureau, chambre, Jardin privatif. Cave voutée. Parking privatif. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 49 €. Nombre de lots principaux : 8. Classe énergie : C - Réf 3749

157 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 150 000 € hors honoraires)



25 MN POITIERS NORD-EST

Située en retrait de rue, complètement au calme et dans un environnement campagne, ravissante grange à réhabiliter d'environ 140 m². Le tout à l'égout passe devant la parcelle vendue. Possibilité de créer des extensions ou autres bâtis. L'ensemble sur un terrain d'environ 2 hectares dont 1 hectare 800 environ non constructible. Classe énergie : NC - Réf 3752

577 500 €
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 550 000 € hors honoraires)



POITIERS PLATEAU

Maison comprenant : Hall d'entrée, salon, chambre, cellier-buanderie, garage. Au 1^{er} étage : second salon avec cheminée, salle à manger, cuisine équipée donnant accès sur une terrasse. Au 2^{ème} étage : 3 chambres dont une avec terrasse, salle de bains avec wc. Au 3^{ème} étage : 2 chambres mansardées, salle d'eau. Au sous-sol : Caves et espace chauffé. Classe énergie : E - Réf 3744

189 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 180 000 € hors honoraires)



BERUGES

Maison ancienne comprenant au rez-de-chaussée : Séjour avec cheminée-insert, cuisine aménagée, dégagement, wc avec lave-mains, grand cellier. A l'étage : Palier, 3 chambres, salle de bains. Garage avec atelier au-dessus. Petites dépendances. L'ensemble sur un jardin d'une superficie de 1 192 m² environ. Classe énergie : F - Réf 3729

4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59

www.paquet-immobilier.fr

infos@paquet-immobilier.fr