

Dans nos villes

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

N°345 JUILLET 2022 - GRATUIT



Logements neufs.
*Pénurie et hausse
des prix pèsent sur
le marché*

*Airbnb, location
saisonnnière, échanges
de maison :
les nouveaux
revenus de
l'immobilier.*



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



EXCLUSIVITE

POITIERS - À vendre : découvrez cet appartement T1 de 29 m², à Poitiers (86000). Il inclut une pièce principale, une kitchenette et une SDB. Le chauffage de l'immeuble est individuel alimenté à l'électricité. Le bien est actuellement libre de tout occupant. Le bien est situé dans la commune de Poitiers, en centre-ville. Des écoles de tous types sont implantées à moins de 10 minutes. Côté transports, il y a une gare (Poitiers) à quelques pas du bien. L'aéroport Poitiers-Biard est accessible à moins de 20 km. Ref : TAPP475985. **83.500 €**



POITIERS - Cet appartement T2 de 45 m². Il est composé comme suit : une chambre, une cuisine kitchenette et une SDB. Le chauffage de la résidence est individuel alimenté à l'électricité. Pour se détendre, cet appartement est complété par une terrasse. Cet appartement se situe au 2^e et dernier étage d'une petite résidence. Il est en bon état général. Tout est prévu pour les véhicules : parmi les emplacements disponibles dans l'immeuble, une place de parking est réservée pour l'appartement. Ref : TAPP478538. **88.900 €**

POITIERS - Cet appartement est composé comme suit : 2 chambres, une cuisine indépendante et une SDB. Le chauffage de la résidence est individuel fonctionnant au gaz. Cet appartement de 3 pièces est en bon état général. Pour se détendre, cet appartement est agrémenté d'une terrasse. Pour vos véhicules, ce bien est vendu avec une place de parking. Il y a des écoles de tous types à moins de 10 minutes. Niveau transports en commun, on trouve cinq gares à proximité. L'aéroport Poitiers-Biard est implanté à moins de 20 km. REF : TAPP476921. **153.000 €**

POITIERS - En vente : découvrez cet appartement 1 pièce, vendu loué, de 22,27 m², localisé à Poitiers (86000). Il propose une pièce principale, une kitchenette et une SDE. Le chauffage de l'immeuble est collectif alimenté au gaz. Cet appartement est situé au 3^e et dernier étage d'un petit immeuble. Il est en bon état général. Ref TAPP476281A. **61.000 €**



POITIERS - À vendre : à Poitiers (86000) découvrez cet appartement de 3 pièces de 55 m². Il bénéficie d'une exposition est. Il est organisé comme suit : 2 chambres, une cuisine kitchenette et une SDB. La résidence possède un chauffage individuel électrique. Cet appartement se situe dans un immeuble avec ascenseur. Il est en très bon état général. Pour vos véhicules, ce bien est vendu avec une place de parking. Le bien se trouve dans la commune de Poitiers. Des établissements scolaires de tous types (de la maternelle au lycée) sont implantés à proximité. L'aéroport Poitiers-Biard est situé à moins de 20 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur un théâtre à proximité du logement. On trouve également plusieurs restaurants. Ref : TAPP478148. **92.650 €**

NEUVILLE DE POITOU - En vente : découvrez cet appartement T2, vendu loué, de 47 m², dans la petite ville de Neuville-de-Poitou (86170). Il est organisé comme suit : une cuisine et une SDB. L'immeuble bénéficie d'un chauffage individuel alimenté à l'électricité. Il est en bon état général. L'appartement est à vendre avec une place de parking. Plusieurs écoles (maternelle, élémentaire et collège) sont implantées à moins de 10 minutes : le Collège Jean Rostand, l'École Élémentaire Jules Ferry et l'École Maternelle les Petits Cailloux. L'aéroport Poitiers-Biard est situé à moins de 20 km. Ref Tapp477625. **83.500 €**

POITIERS - À vendre : à Poitiers (86000) venez découvrir cet appartement T1 de 32,26 m². Il bénéficie d'une exposition sud. Il comporte une pièce principale, une cuisine américaine et une SDE. Le chauffage de l'immeuble est individuel électrique. Cet appartement se situe au 2^e et dernier étage d'un petit immeuble avec ascenseur. Il est en très bon état général. Tout est prévu pour les véhicules : parmi les emplacements disponibles dans l'immeuble, une place de parking est réservée pour ce bien. L'aéroport Poitiers-Biard est situé à moins de 5 km. Il y a de nombreux restaurants et un bureau de poste à moins de 10 minutes. Ref : Tapp470788. **90.500 €**



EXCLUSIVITE

POITIERS - À vendre : découvrez cet appartement de 3 pièces de 64 m², dans la ville de Poitiers (86000). Cet appartement inclut 2 chambres, une cuisine équipée et une DE. Le chauffage de la résidence est individuel alimenté à l'électricité. Cet appartement de 3 pièces est en bon état général. L'appartement est vendu avec deux places de parking. Le bien est situé dans la commune de Poitiers. Des écoles du primaire et du secondaire sont implantées à moins de 10 minutes de l'appartement. L'aéroport Poitiers-Biard est situé à moins de 5 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur un théâtre. Il y a également de nombreux restaurants et deux bureaux de poste à quelques minutes. Ref : TAPP466623A. **145.500 €**

*Very Important Propriétaire



POITIERS - À vendre : à Poitiers (86000) découvrez cet appartement 1 pièce de 22,1 m². Il inclut une pièce principale, une kitchenette et une SDE. Le chauffage de l'immeuble est individuel électrique. Il est en bon état général. L'appartement est situé dans la commune de Poitiers. Il y a des écoles du primaire et du secondaire à moins de 10 minutes de l'appartement. L'aéroport Poitiers-Biard est situé à moins de 5 km. On trouve un bureau de poste et de nombreux restaurants à proximité. Cet appartement 1 pièce est vendu occupé par un locataire, ce qui peut présenter l'occasion de réaliser un investissement locatif. **77.800 €**



NOUVEAUTÉ



POITIERS - À vendre : découvrez cet appartement T1, vendu loué, de 16,46 m², situé à Poitiers (86000). Il compte une chambre et une cuisine kitchenette. Le chauffage de l'immeuble est individuel alimenté à l'électricité. Tout est prévu pour les véhicules : parmi les emplacements disponibles dans l'immeuble, une place de parking est réservée pour l'appartement. Le bien est situé dans une commune recherchée : Poitiers. Il y a des établissements scolaires du primaire et du secondaire dans la commune. Ref : Tapp471087. **77.000 €**

POITIERS - À vendre : à Poitiers (86000) venez découvrir cet appartement T1 de 28,7 m². Il comporte une entrée, une pièce principale, une cuisine aménagée et une salle d'eau. Chauffage et eau chaude compris dans les charges. Pièce de vie avec 2 fenêtres donc possibilité de créer un espace nuit séparé! Il est en bon état général. Pour vos véhicules, ce bien est mis en vente avec une place de parking. Le bien se situe dans la commune de Poitiers. Il y a plusieurs écoles (maternelles, primaires, élémentaire et collèges) à moins de 10 minutes. L'aéroport Poitiers-Biard est accessible à moins de 20 km. On trouve de nombreux restaurants et un bureau de poste à proximité du logement. Ref : TAPP479542. **72.500 €**

BIGNOUX - Maison récente de plain pied avec jardin & garage. À vendre : venez découvrir cette maison T4 de 100,04 m², à Bignoux (86800). Une maison T4 de plain-pied sur un terrain de 740 m² comprenant : une entrée avec placard, WC avec fenêtre, couloir desservant 3 chambres, SDB avec fenêtre, cuisine ouverte sur salon-SAM donnant sur terrasse et jardin. Accès au garage avec prises électriques et arrivée d'eau pour lave-linge. La maison bénéficie d'un chauffage réversible en climatisation. Panneaux solaires avec contrat (gain d'environ 300€ / mois). Cuve d'environ 4000L dans le jardin (récupération eaux de pluie). Cette maison est en bon état général. La maison se situe dans la commune de Bignoux. On trouve une école primaire à moins de 10 minutes : l'École Primaire Jacques-Vives Cousteau. L'aéroport Poitiers-Biard est situé à moins de 20 km. ref : TMA1129579. **215.000 €**

Citya Cip - Notre sélection de biens à vendre :



MAISON AVEC PISCINE

JAUNAY-MARIGNY - Sur un beau terrain paysagé de 1500m² avec piscine et pool-house, cette maison est agencée comme suit : entrée véranda, salon, cuisine aménagée équipée, 3 chambres, SDE, wc. En rez-de-jardin, cuisine d'été, bureau, lingerie, SDE, grande pièce de jeux. DPE : D 234kwh/m².an. GES : D 46kgco2/m².an. Réf : TMA1129623. **265.000 €**



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



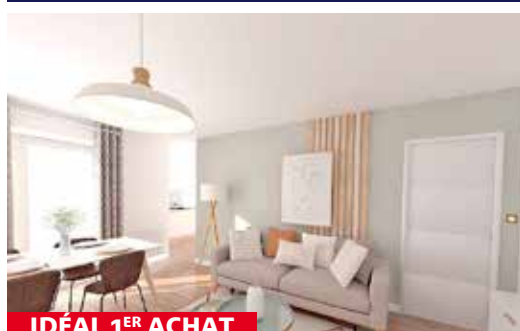
EXCLUSIVITÉ

POITIERS - Spécial investisseur, appartement vendu occupé de 57,51 m². Cet appartement de 2 pièces est disposé comme suit : un séjour de 21 m², une chambre, une cuisine aménagée et une SDB. Le plus : il bénéficie d'une place de parking. Bon état général. Charges de copropriétés annuelle : 1134€. DPE : D 200kwh/m².an. GES : B 8kgco2/m².an. Réf : TAPP446603. **120.000 €**



EXCLUSIVITÉ

AXE CENTRE-VILLE FACULTÉS - Appartement vendu loué de 28 m² avec balcon. Cet appartement 1 pièce offre une pièce principale, une cuisine américaine et aménagée et une SDB avec wc. En annexe, on trouve une cave. Vue dégagée. Bon état général. Charges de copropriétés annuelle : 1639€. DPE : D 230kwh/m².an. GES : D 48kgco2/m².an. Réf : TAPP479521. **78.000 €**



IDÉAL 1^{ER} ACHAT

POITIERS - Appartement VIDE 63 m² au 2^e et dernier étage d'un immeuble sécurisé. Cet appartement de 3 pièces inclut 2 chambres, une cuisine indépendante et une salle de bains, wc. Ce bien dispose aussi d'un balcon, d'une place de parking et d'une cave. Charges de copropriétés annuelle : 920€. DPE : E 270kwh/m².an. GES : B 9kgco2/m².an. Réf : TAPP472031. **142.000 €**



EXCLUSIVITÉ

POITIERS - Centre ville - appartement vendu loué de 74,11 m² avec deux terrasses. Cet appartement est composé d'un séjour de 23 m², de 2 chambres et d'une cuisine aménagée, une SDE. Garage. Charges de copropriétés annuelle : 1579€. DPE : D 175kwh/m².an. GES : B 8kgco2/m².an. Réf : TAPP477563. **252.500 €**

sommaire

JUILLET 2022

Ancien

Airbnb, location saisonnière, échanges de maison :
les nouveaux revenus de l'immobilier.

À consulter

les annonces des agences immobilières

9

Vienne / Deux-Sèvres

Paroles d'expert

12

À Poitiers, le marché reste porteur

par Sandrine Rembliere

Neuf

Logements neufs.

Pénurie et hausse des prix pèsent sur le marché



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 : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES POITOU
n°345 du 05 juillet au 1^{er} août 2022

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

 PEFC 10-31-3162



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



SMARVES

Maison lumineuse très bien placée pour profiter du centre bourg avec ses commerces, ses commodités et son école maternelle et primaire. Hall d'entrée, salon-séjour 35 m² (cheminée), cuisine aménagée, cellier-buanderie, wc, salle d'eau, wc, 2 chambres de 12 m² et 14 m²; palier : 2 grandes chambres de 14 m², salle d'eau, wc, grenier, belle pièce de 35 m². Terrasse. Garage et grenier. Dépendance 19 m² sur le terrain clos arboré de 2300 m². Vue agréable. Un esprit campagne en plein centre bourg.

Classe énergie : D Réf 3841

315 000 €

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

EXCLUSIVITÉ



SAINT-BENOIT

Maison de 2009 de plain-pied de 210 m² habitables sur un terrain clos de 1270 m². Hall d'entrée, salon-séjour-salle à manger de 95 m² environ, une cuisine aménagée et équipée de 16 m², une suite parentale de 23 m² (chambre, dressing, salle d'eau et wc), 3 grandes chambres (15, 13 et 11 m²), une salle de bains, wc. Garage double de 40 m² environ. Terrasse. Hauteur sous plafond de 2,80 mètres. Chauffage par le sol au gaz de ville. Volets roulants électriques.

Classe énergie : C Réf 3837

449 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.42% TTC
(Prix 430 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

Belle maison en très bon état offrant 260 m². Idéal famille et/ou profession libérale. Plain-pied : entrée, 2 chambres, 2 wc, sde, cellier, cave, salon, pièce musique ; étage : belle entrée, wc, superbe salon-séjour-salle à manger et cuisine aménagée-équipée 62 m² avec poêle à bois, belle terrasse en bois avec vue sur terrain 700 m², chambre-dressing-sde 22 m² ; étage : 2 grandes chambres 14 m² (parquet), dressing ou bureau 8 m², sdb, wc, buanderie. Possibilité de stationner 4 véhicules.

Classe énergie : C Réf 3845

549 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.77% TTC
(Prix 524 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



SMARVES

Maison en PARFAIT ÉTAT et joliment rénovée de 130 m² habitables : De plain-pied : entrée, belle pièce de vie traversante avec cuisine équipée, 3 chambres (placards), salle d'eau neuve et wc. Au rez de jardin avec accès indépendant : Cuisine aménagée ; 2 chambres, salle d'eau et wc. Un logement neuf non attenant de 25 m² (entrée, chambre, salle d'eau/wc). Agréable jardin clos et paysagé de 908 m². AU CALME et VUE DEGAGÉE.

Classe énergie : E Réf 3835

330 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.76% TTC
(Prix 315 000 € hors honoraires)

2, rue Pierre Gendrault - SAINT-BENOIT - Bourg

05 49 00 26 96

www.labell-immobilier.com



Location, échange...

Comment gagner de l'argent avec sa maison ?



Un logement, que ce soit une résidence principale ou une maison de vacances, cela coûte cher. Pour financer l'entretien, mais aussi la décoration ou les améliorations sur un bien, on peut être tenté d'en tirer de l'argent. Location saisonnière, échange... Plusieurs voies sont possibles, mais il faut les emprunter en connaissance de cause.

Echanger sa maison : économies en vue

C'est un modèle qui se développe de plus en plus. Il ne s'agit pas, ici, de gagner de l'argent, mais plutôt d'en économiser sur ses dépenses de vacances. Le principe est simple : vous vous inscrivez sur une plateforme spécialisée (il en existe plusieurs), vous décrivez votre logement en ajoutant des photos et les moments de l'année où il sera disponible. En échange, vous avez accès au catalogue des logements mis à disposition par les autres membres. Naturellement, plus vous habitez dans un endroit touristique et plus votre logement est attractif, plus il aura de succès. Cela vous permet de partir en vacances sans payer d'hébergement et en limitant fortement les frais de bouche, tout en bénéficiant du confort d'un logement particulier.



Quelques chiffres

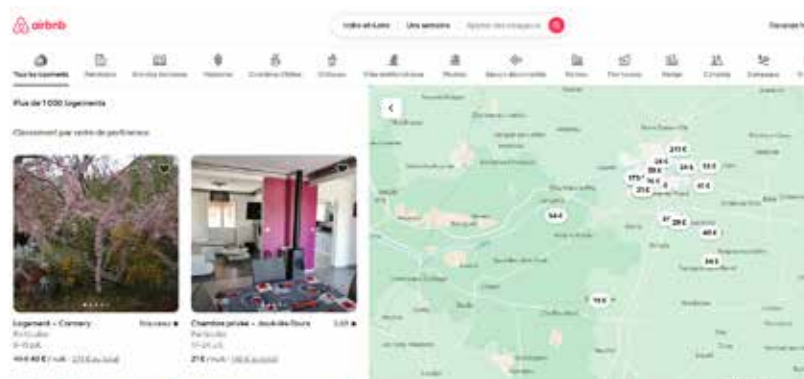
En 2019 (année de référence pré-Covid), on comptait près de 5 000 logements en location via Airbnb en Indre-et-Loire. Une offre qui se concentre à Tours, mais qui concerne aussi les villes sous-préfectures (Chinon, Loches et Amboise) qui comptent chacune aux alentours de 300 adresses. Le secteur rural est également concerné. A noter que la vallée de la Loire est une des régions où le nombre d'adresses Airbnb a le plus progressé en France depuis la crise sanitaire.

Angers comme Poitiers ou Blois comptent plus d'un millier d'adresses. C'est 800 pour Niort et 300 pour Châteauroux.

Mettre en location tout ou partie de son logement est évidemment une tentation qui peut être assez forte quand on a la chance de vivre dans un endroit touristique. Le leader sur ce secteur, c'est la plateforme Airbnb, qui propose des logements dans le monde entier (3 millions d'adresses, sur 190 pays) pour un total de plus de 300 millions de nuités annuelles. La location de courte durée de logements chez l'habitant était, à l'origine, la vocation principale de ce site. Mais, au fil du temps, sont apparus sur la plateforme de très nombreux logements spécialement conçus et aménagés pour elle. Des appartements à disposition, attractifs et bien équipés, uniquement destinés à accueillir la clientèle de passage. Dans les secteurs touristiques, cette option de location saisonnière s'est même développée au détriment de la location longue durée classique. Dans certaines villes, de véritables opérations financières se mènent sur ce modèle, jusqu'à représenter une part importante du parc immobilier. Rien d'étonnant à cela : selon les études et les localisations, on estime qu'une location saisonnière via Airbnb est de 2,5 à 3 fois plus rentable qu'une location à l'année.

Louer via une plateforme : des coûts et du temps

Sans se lancer dans une grande opération financière, proposer simplement son logement ou une partie de son logement, sur une telle plateforme pour une période donnée (par exemple quand on part en vacances ou lors de week-ends) est évidemment possible. Il ne faut pas, cependant, sous-estimer le temps et l'implication que cela demande pour gérer l'annonce sur le site, les contacts, les arrivées, les problèmes lors des locations, les litiges... Vous pouvez, bien sûr, faire appel à une entreprise de conciergerie pour prendre en charge les relations avec les locataires, mais cela a un coût, de l'ordre de 15 à 20 % du prix de la location. Cela s'ajoute aux frais de service de la plateforme, autour de 3 % dans la plupart des cas. Enfin, de façon plus générale, il faut savoir que ce type de plateforme fonctionne sur le principe du partage. Il faut en connaître les codes et les usages. Par exemple, sachez que les avis laissés par les voyageurs sont absolument déterminants dans le succès de votre annonce.





Location, échange... Comment gagner de l'argent avec sa maison ?



A lire avant de louer

Voici nos 6 conseils pour louer son logement sur une plateforme, en tirer le profit attendu et satisfaire vos clients.

1. Préférez une décoration neutre

Sans totalement dépersonnaliser votre intérieur, il est préférable de proposer à vos hôtes un endroit où ils pourront se sentir bien et trouver leur place. Pour cela, n'hésitez pas, si vous louez de façon temporaire, à retirer des éléments de déco trop marqués ou trop personnels.

2. Délimitez les espaces

Même si vous louez le logement entier, vous pouvez condamner une pièce pour y entreposer les objets que vous ne souhaitez pas partager ou vos objets de valeur. Si vous louez une partie seulement du logement, cadrez bien l'utilisation des parties communes et des pièces utilitaires.

3. Aidez vos hôtes

Les personnes que vous accueillez sont là pour les vacances ou, parfois, pour le travail. Dans tous les cas, elles ne connaissent pas la ville. Prévoyez un plan, un guide de la ville ou rédigez vous-même un petit résumé de ce qu'il faut savoir pour bien profiter de son séjour. Si vous pouvez l'expliquer, en plus, de vive-voix, c'est évidemment mieux. Notez en évidence le code Wi-Fi.

4. Prévenez vos voisins

Si vous ne louez que de façon occasionnelle, anticipez auprès de vos voisins. Ainsi, ils ne seront pas surpris de voir quelqu'un d'autre entrer chez vous. Il se peut, aussi, que vos hôtes soient plus bruyants que vous. Autant que tout le monde soit prévenu. Et, attention, un logement loué en Airbnb de façon permanente peut vraiment être une nuisance pour le voisinage. Arrivées et départs incessants, hôtes indéclicats... Les cas de conflits portés devant la justice ne sont pas rares.

5. Fixez les règles

Vous n'avez pas envie que votre intérieur prenne une odeur de tabac qu'il sera difficile de faire disparaître ? Vous êtes allergiques aux poils de chats ? Le logement n'est pas adapté pour les personnes en situation de handicap ? Il faut le dire très clairement dès le départ. Surtout ne pas faire « comme si » pour ne pas rater une location.

6. Vérifiez qui va venir

Les avis des locataires sont déterminants pour le choix des locations. Mais les propriétaires laissent aussi des commentaires sur les personnes qui ont loué leur logement. Ainsi, quand vous avez une demande de location, vous pouvez vérifier les « antécédents » de la personne qui veut venir chez vous.



POITIERS CENTRE

Dans une résidence avec ascenseur, Appartement type 4 de 103 m² bénéficiant d'un beau séjour lumineux de 48,8 m² avec cuisine équipée semi-ouverte et baies vitrées ouvrant sur terrasse et loggia, trois chambres avec placard, salle de bains, salle d'eau, wc. Place de parking privative couverte et sécurisée. Copropriété de 21 lots principaux.

367 500 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9501PO
Classe énergie : D



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés
d'Excellence

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES



CHATELLERAULT

Cette villa très lumineuse de 174 m² habitables offre de plain-pied un vaste séjour avec cheminée, cuisine, 5 chambres, 1 salle de bains, 2 salles d'eau, 4 wc, et nombreuses terrasses. Grenier, sous-sol avec grand garage double, sauna, cave à vin... Piscine chauffée 6x12m, pool-house avec salle de réception, cuisine, douche, wc. Parc clos et arboré de 8.900 m².

409 750 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9494PO
Classe énergie : D



EXCLUSIVITÉ

SEVRES-ANXAUMONT

Charmante maison ancienne de 259 m² hab. Belles pièces de réception sur terre cuite avec cheminées, cuisine, arr-cuisine, 4 chbres dont 1 en rdc avec cheminée et mezzanine, bureau et s.douche/wc, 2 s.bains. Terrain arboré 2400 m². Piscine couverte. Cave. Appentis. Garage.

380 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.56% TTC
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 9475PO
Classe énergie : D



SEVRES-ANXAUMONT

Située dans un hameau, au calme, pavillon de plain-pied neuf offrant une surface habitable de 102 m² avec garage. Séjour-salon-cuisine aménagée et équipée, cellier, 4 chambres avec placard aménagé et une salle d'eau. WC. Edifiée en 2022. RT 2012. Deux panneaux photovoltaïques.

277 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.73% TTC
(Prix 262 000 € hors honoraires)

Réf 9499PO
Classe énergie : B



MELLE

Elégant Logis XV^e-XVIII^e-XIX^e de plus de 500 m² habitables avec maison de gardien attenante de 125 m² environ et son parc de 2 hectares clos de murs. A proximité de tous les commerces, cette propriété réunit tous les avantages, du charme de la campagne aux attraits d'une ville culturelle. Sans nuisances. Proche de la Côte Atlantique.

Prix sur demande

Réf 9489PO
Classe énergie : NC

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 aménagé. Salon avec cheminée, cuisine ouverte sur salle à manger, 6 chambres, 1 salle de bains, 1 salle d'eau. Grange ouverte. 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 809831884

Location, échange...

Comment gagner de l'argent avec sa maison ?

Comment déclarer les revenus d'une location saisonnière ?

Contrairement à une idée reçue, les revenus issus d'une location saisonnière, même très épisodique, doivent être déclarés. Et ce, dès le premier euro et quel que soit votre statut. Désormais, les choses sont claires : tous les revenus issus de la location meublée d'un logement (occasionnelle ou habituelle) relèvent du régime BIC (bénéfices industriels et commerciaux).

En-dessous de 23 000 € annuels, ce qui est le cas le plus courant pour des personnes qui louent leur logement de façon occasionnelle, vous serez considéré comme un Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP). C'est également le cas si les revenus que vous tirez de vos locations est inférieur au montant total de vos autres activités. Vous n'aurez, alors, pas de cotisations sociales à payer mais les recettes provenant de la location seront soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 % comme les autres revenus du patrimoine et les revenus seront soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Au-delà des 23 000 €, les revenus sont considérés comme professionnels et vous aurez donc des cotisations sociales à verser. Il faudra alors se déclarer en tant que micro-entreprise et obtenir un numéro de Siret.



Votre maison joue les stars

On n'y pense pas souvent mais, quand on est l'heureux propriétaire d'un beau logement un peu spacieux et offrant des possibilités de stationnement, il est possible d'arrondir ses fins de mois en accueillant le tournage d'un film, par exemple. Des agences spécialisées sont à la recherche de ce type de lieux. L'équipe s'occupe d'aménager l'espace et de tout remettre en place ensuite. Compter entre 1 500 et 3 000 € pour une journée de location.

Location : attention à la loi



Il est évidemment possible de mettre en location sa résidence principale ou sa résidence secondaire, mais il existe tout de même un certain nombre de conditions à remplir et de règles à respecter.

S'il s'agit de votre résidence principale, le principe est que sa mise en location saisonnière n'est pas soumise à déclaration auprès de la mairie. Mais cela peut quand même être le cas, comme à Tours, par exemple. Il convient donc de se renseigner auprès de sa mairie pour connaître les obligations en la matière.

Contrainte aussi concernant l'amplitude des locations. Vous ne pouvez pas louer votre résidence principale plus de 120 jours par an. Et, si votre logement fait partie d'une copropriété, vous devez vous assurer que le règlement de copropriété vous autorise à mettre votre lot en location saisonnière.

Le cas d'une résidence secondaire

Pour une résidence secondaire, la mise en location implique de la déclarer en « meublé de tourisme » auprès de votre mairie et ce, quel que soit la durée totale des locations au cours de l'année. Dans la majorité des cas, ce n'est qu'une simple déclaration, mais dans certaines communes où le marché locatif est tendu, des restrictions sont possibles. Attention, le défaut de déclaration est passible d'une amende de 450 €.

Dans tous les cas, qu'il s'agisse de votre résidence principale ou secondaire, le locataire doit en avoir la jouissance exclusive lors de la location (vous ne pouvez donc pas rester dans les lieux), il doit y rester pour une courte période (en tout état de cause, 90 jours au maximum) et donc, ne pas en faire son domicile principal.

Vous devez également vous assurer un confort minimal à votre locataire qui, pour résumer, ne doit plus avoir qu'à « poser ses valises ». Il doit donc disposer d'une literie, d'un frigo, d'une cuisine équipée et de toutes les commodités usuelles.

Dans votre prochain magazine : **LA RÉSIDENCE SECONDAIRE A-T-ELLE DIT SON DERNIER MOT ?**

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



Propriétés à vendre sur www.cabinetlenail.com : ref.3976



ref.3971



ref.2554

Cabinetlenail.com

02.43.98.20.20 / info@cabinetlenail.com



LE NAIL
• Immobilier d'Exception •
Poitou - Charentes

**-En partenariat Exclusif-
avec**



- GODEFROID COLLÉE -
IMMOBILIER

Godefroidcollee.com

28 rue Gaston Hulin 86000 POITIERS

Tél. : +33 (0)5.49.37.20.83 / info@godefroidcollee.com

L'Immobilier de caractère à Poitiers et ses environs



Appartements - Maisons de ville - Hôtels particuliers - Contemporain



PAROLE D'EXPERT

par Sandrine Rembliere

A Poitiers, le marché reste porteur

Sandrine Rembliere est négociatrice transaction pour l'agence Citya-Sogexfo de Poitiers. Pour nous, elle fait le point sur ce marché.

Comment se porte actuellement le marché sur Poitiers ?

Le marché demeure actif. Il y a un peu moins de biens à vendre qu'en 2021, qui était une année exceptionnelle, mais il en reste et nous devrions faire une bonne année en 2022.

Ce qui est sûr, c'est que les prix ont augmenté. Cela se ressent surtout pour les petites surfaces, studio et T2 qui constituent l'essentiel de la demande pour nous en cette période de pré-rentree. Car, rappelons-le, Poitiers est la ville de France où il y a le plus d'étudiants au regard de la population : 30 000 étudiants pour 90 000 habitants.

Cette augmentation est-elle un frein sur le marché ?

Cette augmentation a surtout permis de revenir à un niveau plus conforme à celui de villes comparables. Il est vrai qu'il ne faudrait pas que les prix augmentent trop, car cela pourrait finir par remettre en cause la rentabilité des investissements.

Justement, la rentabilité est-elle toujours au rendez-vous pour les personnes qui décident d'investir à Poitiers ?

Oui, sans aucun doute. Les prix ont augmenté mais les loyers également. Donc, la rentabilité est toujours là. Le marché poitevin bénéficie d'ailleurs d'un effet de report des investisseurs qui n'arrivent plus à rentabiliser des opérations à Bordeaux, par exemple, où les tarifs sont nettement plus élevés. Nous sommes dans le baby boom des années

Quels sont les secteurs les plus demandés ?

Le Plateau, les secteurs de la Gibauderie, de la fac de médecine et des facs en général sont les plus recherchés. Si on s'éloigne un peu, des communes comme Buxerolles ou Saint-Eloi plaisent également beaucoup pour l'investissement et les primo-accédants. Avec la rocade, on est très vite dans le centre de Poitiers et puis, ici, il n'y a pas de réel problème de circulation.



2000, avec l'arrivée de nombreux étudiants sur le marché. Cela maintient la demande à un haut niveau. Et puis, il y a l'attrait naturel pour la pierre, qui est un investissement très prisé, surtout dans les périodes d'incertitude comme celle que nous vivons actuellement.

Quel pourrait être l'impact de la hausse annoncée des taux d'intérêt ?

Cela ne devrait pas avoir trop d'impact sur la clientèle des investisseurs. Beaucoup, d'ailleurs, n'ont pas recours à l'emprunt pour mener à bien leur opération.

Pour ce qui concerne les primo-accédants, les banques vont être amenées à leur demander un apport initial un peu plus important. Mais ils pourront toujours trouver un bien dans leur budget car les prix restent tout de même raisonnables à Poitiers.



Citya Sogexfo

37 rue de la Marne
86000 Poitiers
05 49 88 18 61
www.citya.com



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

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

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258503700016



Quartier SAINT-HILAIRE - Belle maison familiale, offrant une vaste pièce à vivre chic et cosy de 36 m², une cuisine au look tendance aménagée et ouverte sur l'espace repas, 4 chambres. La ravissante cour sans vis à vis, où il flotte un air de vacances, et un petit coin de paradis. Le plus : un studio indépendant à investir selon vos envies !

POITIERS

420 000 €

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

Réf 4875
Classe énergie : D



POITIERS

81 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,5% TTC
(Prix 76 000 € hors honoraires)

Réf 4870
Classe énergie : E



Appartement de type 1 de 47,70 m² dans résidence avec parc et piscine. Entrée, séjour 25 m² baigné de lumière, cuisine aménagée séparée, salle de bains, rangements. Parking sécurisé et cellier. Actuellement loué 470 € hors charges. Bien soumis au statut de la copropriété. 331 lots dont 93 appartements. Charges courantes annuelles 1804 €.



Maison poitevine offrant de beaux volumes et le charme de l'ancien. Une pièce de vie bien orientée avec vue sur le jardin, cuisine, 6 chambres, vaste grenier à transformer selon vos envies. L'authenticité est à l'honneur, parquets en chêne, dépendances et charpente traditionnelle.. A ré-enchanter ! Cave, double garage, Jardin clos et arboré 1700 m².

DISSAY

273 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 4872
Classe énergie : F



POITIERS

79 550 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 74 000 € hors honoraires)

Réf 4871
Classe énergie : D



Emplacement idéal pour ce studio 23 m² au cœur de la Gibauderie. A moins d'1 km de la faculté de Médecine et de Pharmacie, cet appartement situé au deuxième étage, orienté Nord-Est, est vendu libre de toute occupation. Le plus : une place de stationnement sécurisée ! Bien soumis au statut de la copropriété - Charges annuelles de copropriété : 635€



EXCLUSIVITÉ



POITIERS

157 500 €

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

Réf 00392
Classe énergie : E



Poitiers - Quartier du Dolmen, maison en bon état, avec garage, petite dépendance, jardin clos, d'une superficie de 42 m². Au calme proche tous services, accès rapide au centre-ville. Pièce principale avec espace cuisine, une chambre, SDE,wc. Parcelle 220 m². Toiture ardoise neuve. Chauffage électrique. DPE E (315) et GES C (16).

À SAISIR



POITIERS

168 000 €

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

Réf 00376
Classe énergie : G



Pavillon d'environ 79 m² des années 60 de plain-pied à rafraîchir comprenant entrée ouverte sur séjour salon, cuisine équipée, dégagement vers 2 chambres, bureau, SDE, wc. Garage et 1 stationnement. Parcelle 390 m². Chauffage électrique. Toiture neuve. Huisseries PVC. Logement à consommation énergétique excessive classe 'G' DPE: G (451) GES: C (14).

NOUVEAUTÉ



POITIERS

288 750 €

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

Réf 00386
Classe énergie : E



Poitiers - Gibauderie. Maison d'architecte, d'environ 120 m² en bon état, avec garage, jardin. Au RDC, séjour-salon, cuisine, 1 chambre, SDB, wc. A l'étage, 2 chambres. Bureau. Grenier aménageable. Sous-sol, lingerie, atelier, cellier. Chauffage au gaz. Parcelle d'environ 430 m², terrasse, préau. Date de réalisation du diagnostic : 08/06/2022 DPE D.

COUP DE COEUR



MARNAY

367 500 €

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

Réf 00384
Classe énergie : B



MARNAY - Maison de 2020 à ossature bois, d'environ 107 m². Passive. DPE B et GES A . Respect normes environnementales, plain-pied, excellent état. Entrée, séjour salon, cuisine, 2 chambres, dressing, SDE, wc, arrière cuisine, atelier. Cave. Terrasse. Abri auto. Poêle. Chauffe-eau thermodynamique. Assainissement indiv. (phytoépuration). Parcelle 4000 m².

EXCLUSIVITÉ



CHARRAIS

183 750 €

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

Réf 00391
Classe énergie : D



CHARRAIS - À 4 km de Neuville, pavillon de plain-pied de 2007, d'environ 92 m², en très bon état. Comprendant entrée dans pièce principale avec cuisine aménagée équipée ouverte, 3 chambres dont 2 avec placards, une chambre séparée, SDB, wc. Grand garage. Parcelle 578 m². Terrasse. Chauffage électrique. DPE D(210) et GES B (10).



ESTIMATION - VENTE
LOCATION

22 avenue de la
Libération

POITIERS

05 49 52 56 86

www.a-immobilier.fr





POITIERS

119 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 27798

Classe énergie : C



Appartement de 67 m² hab en excellent état, au 6^{ème} étage avec une vue imprenable sur la ville, comprenant 2 chambres, sde, buanderie, cuisine entièrement aménagée, balcon de 11 m², place parking couvert 1 voiture, cave dans un immeuble entièrement réhabilité. Actuellement loué 515 € hors charge jusqu'en juin 2023. Thierry JOYEUX au 06 08 98 63 38.



BUXEROLLES

230 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 27493

Classe énergie : C



Maison sur sous-sol de 137 m² habitable à proximité des commerces et transports en communs sur une parcelle de 560 m² comprenant 5 chambres dont 2 dans la partie sous-sol. Contacter Thierry JOYEUX au 06 08 98 63 38



BUXEROLLES

89 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

(Prix 89 500 € hors honoraires)

Réf 25900

Classe énergie : NC



Terrain constructible à Buxerolles de 617 m². Benoit CORBON au 06 63 87 44 45.



POITIERS

99 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 25901

Classe énergie : NC



Secteur Montbernage devenez propriétaire d'un terrain de 500 m², entièrement constructible dans un quartier calme et résidentiel proche des commerces et de toutes commodités. A découvrir absolument. Vous pouvez contacter L'Agence IMO CONSEIL de Buxerolles au 06 08 98 63 38 Thierry JOYEUX pour planifier une visite.



Agréable maison de 1993 à proximité des commerces et arrêt de bus. L'espace intérieur se constitue d'un coin salon de 33 m², 3 chambres, bureau, espace cuisine et une salle d'eau. Cave et un espace combles faisant office de grenier. Superficie du terrain 501 m² et une terrasse de 15 m². parking privatif. Thierry JOYEUX au 06 08 98 63 38.

BUXEROLLES

230 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 27609

Classe énergie : D



BUXEROLLES

174 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 26974

Classe énergie : NC



Maison de village en pierre des années 1700 à Buxerolles de 131 m², comprenant une cour fermée et jardin d'agrément de 200 m². Au RDC : Cuisine de 17 m², buanderie, salle à manger de 20 m², WC, et S.D.E. A l'étage : pièce d'agrément de 27 m², 3 chambres WC et S.D.E.



À SAISIR



**ROCHES PREMARIE
L'INTEMPORELLE**

346 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.28% TTC
(Prix 335 000 € hors honoraires)

Réf L1096
Classe énergie : C



Esprit bastide pour ce confortable bien de bonne construction. Hall d'entrée, beaux espaces de vie ouverts et délimités sur une surface de 60 m², 2 chambres et SDE, étage spacieux palier distribuant 5 autres chambres et salle d'eau. Cellier et double garage isolé avec cave enterrée. Prêt à vivre, nombreux rangements. Terrain clos et paysagé de 863 m².

EXCLUSIVITÉ - LA DISTINGUÉE



**LIGUGE
LA DISTINGUÉE**

265 000 €

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

Réf L1111
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 : D



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.

EXCLUSIVITÉ



SAINT BENOIT - DOUCEUR DE VIVRE

189 000 €

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

Réf L1112
Classe énergie : D



Equilibre entre la proximité aux commodités citadines et le côté reposant apporté par la verdure de ce bien : séjour lumière traversante poêle à bois, cuisine, salon cosy. Étage : chambre avec placards ainsi que deux autres mansardées en enfilade. Grand palier bureau. Bel espace disponible en rez de jardin. Charmant jardin sans vis à vis de 315 m².



RUE de la PAIX .immo

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

Signature électronique - Estimation gratuite - Visite virtuelle

www.ruedelapaiximmo.com

VOUILLÉ | Au cœur du bourg de la commune de Vouillé, découvrez cette dépendance de 100 m² à aménager avec un étage et un extérieur. Ce bien offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Agence Vouillé
55 400 € | Honoraires charge Vendeur | Réf : 740GWB

EXCLUSIVITÉ



MARTAIZÉ | Maison comprenant en RDC : entrée, séjour, cuisine, arrière cuisine et WC. À l'étage retrouvez 4 chbres, un bureau et une SDE avec WC. Dépendances. Terrain d'environ 863m². Maison actuellement louée jusqu'en juin 2023. Agence Loudun
108 400 € | Honoraires charge Vendeur | Réf : 729MM

EXCLUSIVITÉ



THURÉ | Maison de plain-pied sur Thuré. La maison offre une véranda, un séjour, cuisine aménagée, séjour, 2 chbres, SDE et WC. Diverses dépendances dont un double garage. Piscine creusée, jardin clos et arboré. Agence Naintré
197 860.96 € | Honoraires charge Vendeur | Réf : 741CG

MAISON AVEC PISCINE



CERNAY | Maison de 81.48m² composé d'une pièce à vivre avec cuisine ouverte sur salon/SAM et d'un WC au RDC. A l'étage, 2 chbres, un bureau, une SDB et un WC. La cour intérieure sans vis-à-vis offre une belle terrasse et une mezzanine. Garage et Cave. Actuellement loué 550€ par mois, les locataires ayant un projet d'achat, elle peut être disponible pour une résidence principale. Agence de Lencloître 0554690128
87 400€ | Honoraires charge Vendeur | Réf: 743CHL

EXCLUSIVITÉ



16, Place du Général Pierre
86140 LENCLOÎTRE
05 79 28 00 32



65, Rue de la Porte de Chinon
86200 LOUDUN
05 79 30 01 07



2, Avenue de Bordeaux
86530 NAINTRÉ
05 79 28 00 31



1, Place de l'Église
86190 VOUILLÉ
05 16 69 00 86



19, Rue Marie Curie
86380 VENDEUVRE DU
POITOU
05 16 69 00 86

10 Agences

à votre service !



Achat - Vente - Transaction - Immobilier d'Entreprise - Viager

RUE de la PAIX _____ .immo



*Retrouvons-nous autour
de votre projet !*



zelok

Je dispose mon dossier gratuitement en ligne



POITIERS

205 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.89% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 843

Classe énergie : NC



SECTEUR MONTBERNAGE IMMEUBLE DE 3 APPARTEMENTS AVEC JARDIN 2 TYPE 3 ET 1 STUDIO ; cave rapport 1290 € de loyer HC.



POITIERS

66 000 €

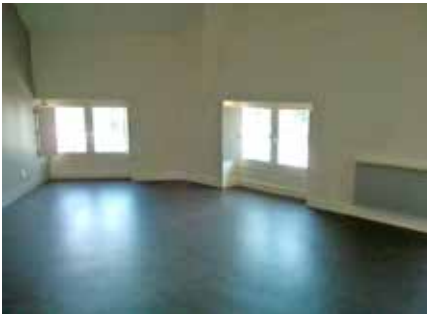
Honoraires inclus charge acquéreur
6.45% TTC
(Prix 62 000 € hors honoraires)

Réf 642bis

Classe énergie : NC



STUDIO EN TRES BON ETAT CENTRE VILLE IDEAL 1^{ER} INVESTISSEMENT.



POITIERS

75 000 €

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

Réf 642bis

Classe énergie : NC



Emplacement n°1 studio de 24 m² en excelente état disponible à la vente locataire en place.



POITIERS

70 000 €

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

Réf 839bis

Classe énergie : NC



Centre ville studio entièrement resaturé 2017 comprenant pièce de vie avec coin cuisine, salle d'eau et wc.



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.



BONNES

517 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.40% TTC
(Prix 500 000 € hors honoraires)

Réf 592

Classe énergie : D



A 20 mn du CHU, 10 mn de Chauvigny, Magnifique maison rénovée avec goût et matériaux de qualité offrant un séjour très lumineux de 71 m² avec cheminée, une cuisine aménagée et équipée de 42 m², 4 chambres, 2 bureaux et de nombreuses dépendances. Terrasse et jardin arboré.



CHAUVIGNY

157 500 €

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

Réf 837

Classe énergie : E



Maison de ville avec terrasse de 35 m² env, proche place du marché. Sur 3 niveaux, maison composée d'un séjour, d'une cuisine aménagée donnant sur cour, d'un salon, 3 chambres, salle d'eau, wc. Cave.



CHAUVIGNY

136 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 469

Classe énergie : NC



Beaux volumes pour cette charmante maison de ville à proximité des commerces et du jardin public. Elle se compose au RDC d'un séjour de 35 m² avec cuisine aménagée ouverte, un salon de 21 m², un buanderie, wc. A l'étage : 2 chambres, une grande salle de bains, wc et une 3^{ème} chambre mansardée.



POITIERS

465 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.49% TTC

(Prix 445 000 € hors honoraires)

Réf 3344

Classe énergie : C



Quartier Magenta, agréable appartement organisé autour d'un patio. Il se compose d'une vaste pièce de vie de 85 m², 3 chambres dont une suite parentale avec dressing et salle d'eau, un bureau, SDB (douche et baignoire), buanderie. Patio permettant aisément d'agencer du mobilier d'extérieur. 2 garages. Charges de copropriété : 2500€/an.



BUXEROLLES

218 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 208 000 € hors honoraires)

Réf 3360

Classe énergie : C



Venez découvrir cette maison de 6 pièces dans un quartier calme et résidentiel, comprenant en rez de chaussée une pièce à vivre avec cuisine ouverte de 38 m², 3 CH et une SDB. Son extension en bois comporte un salon avec poêle à bois et une chambre à l'étage donnant sur une terrasse de 13 m². Le bien dispose d'un jardin clos et arboré de 362 m².



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 coeur 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.



LIGUGE

229 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.50% TTC

(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 3359

Classe énergie : F



Implantée sur un terrain de 5.000 m², cette maison offre un environnement exceptionnel aux portes de POITIERS. La parcelle permettra aisément la création d'une piscine ou la réalisation d'un agrandissement. Elle comprend une entrée, cuisine équipée séjour-salon avec cheminée, 3 CH, SDB et wc. S/sol complet. Pour amoureux du calme et de la nature.



POITIERS

189 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.50% TTC

(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 3368

Classe énergie : D



Nouveau à la vente, maison de 85 m² à Poitiers comprenant au rez de chaussée un séjour de 22.5 m², une cuisine séparée et équipée de 8.43 m², un WC, un cellier et un garage attenant. A l'étage, 3 chambres et une salle de bains. Le tout implanté sur une parcelle de 215 m².



BUXEROLLES

229 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.26% TTC

(Prix 220 500 € hors honoraires)

Réf 3347

Classe énergie : D



Maison de 125 m² idéalement située dans un quartier calme, comprenant un séjour lumineux de 33 m², une cuisine aménagée et équipée donnant sur la terrasse, 4 chambres, un bureau, une salle de bains et une salle d'eau. Attenant un garage de 19 m². Le tout est implanté sur un terrain entièrement clos et arboré de 428 m².



MONTBERNAGE

149 900 €

Réf 824
Classe énergie : E



Un immeuble à usage locatif composé d'une entrée commune. Un appartement de type 2 en rez-de-chaussée (Pièce de vie avec cuisine, dégagement, une chambre, salle d'eau avec wc). Et d'un appartement en duplex au 1^{er} étage (Pièce de vie, cuisine, chambre et salle d'eau, wc) DPE E & F réalisé le 27/04/2022



SAINT ELOI

91 375 €

Réf 840
Classe énergie : C



SALLE OMNISPORT JEAN-PIERRE GARNIER - Vendu loué ! Bel appartement type 2 + loggia donnant sur un parc - Parking. Copro : 396 lots dont 161 logements. Charges : 856€/an DPE réalisé le 16/08/2021 - Montant estimé de 530 euros à 760 euros Procédure en cours 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



PONT JOUBERT

78 840 €

Réf 846
Classe énergie : E



Libre à la vente !!! Studio avec entrée, pièce de vie donnant sur un balcon de 4 m², cuisine avec kitchenette neuve, SDB. Charges : 1085 euros. DPE : C. Montant estimé entre 524 euros et 710 euros - 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



AU PIED DU PLATEAU

259 350 €

Réf 811
Classe énergie : C



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^{me} étage : palier, deux chambres dont une avec vue, salle d'eau - Garage et jardin. Décoration à prévoir



VIEUX SAINT ELOI

150 000 €

Réf 845
Classe énergie : D



Maison de quartier de type 6 à rafraîchir comprenant : Une Entrée, pièce de vie, cuisine aménagée, chambre, wc - Véranda. Garage Au dessus : Un palier, 3 chambres, salle de bains et wc séparé. Maison saine mais travaux à prévoir. Chauffage au gaz de ville - Jardin autour de 300 m². Idéal pour un premier achat pour la famille - DPE : D réalisé le 03/06/2022 Montant estimé : 1349 euros à 1825 euros

RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant

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 :
un équipe expérimentée
pour vous accompagner au quotidien
dans la gestion de vos projets

Notre équipe
à votre
service

AGENCE IMMOBILIÈRE
RODRIGUES
25 Rue Henri Pétonnet
86000 POITIERS

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



Vous avez un projet ?
d'achat, de vente, de location de biens
immobiliers ou de gestion de copropriété.



Contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

contact@rodriguesimmobilier.com

www.rodriguesimmobilier.com

Pour retrouver nos
dernières actualités
(exclusivités, visites
virtuelles, recrutement,..)
rendez-vous sur :



EXCLUSIVITÉ



FLEURE

472 500 €

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

Réf 22 242
Classe énergie : NC



Maison ancienne pleine de charme très bien restaurée et en parfait état avec 5 chambres à Fleuré. d'une surface de 305 m². Au rez de chaussée, la maison offre une cuisine, une salle à manger, deux salons ainsi qu'un espace nuit composé d'une suite parentale, chambre, dressing, salle de bain. A l'étage 4 chambres, deux salles de bains

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

349 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.78% TTC
(Prix 335 000 € 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.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

383 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 237
Classe énergie : D



POITIERS, Proche du parc de Blossac, Maison de 102.92 m² comprenant : une cuisine ouverte aménagée et équipée, une pièce de vie lumineuse donnant sur le jardin et la terrasse et offrant une vue sur la vallée du clain. Au premier étage, 2 chambres, une salle de bain avec WC. Au deuxième étage, une suite parentale et une buanderie.

EXCLUSIVITÉ



ST BENOIT

339 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 320 000 € hors honoraires)

Réf 248
Classe énergie : NC



SAINT-BENOIT CHANTEJEAU, Maison en excellent état sur sous-sol partiel et demi étage comprenant au rez-de-chaussée : entrée avec placard, un WC, séjour lumineux avec cuisine ouverte aménagée et équipée donnant accès à la terrasse et au jardin, au sous-sol : une buanderie et un garage de 51 m², à l'étage 4 chambres avec placards et deux salles d'eau

EXCLUSIVITÉ



QUINCAY

375 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.04% TTC
(Prix 357 000 € hors honoraires)

Réf 243
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 !

NOUVEAUTÉ



POITIERS

129 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 2022250
Classe énergie : NC



Quartier EST de Poitiers, À 5 minutes du centre ville, appartement de type 3 rénové, comprenant une entrée, une pièce de vie avec accès sur terrasse exposée SUD, une cuisine aménagée et équipée (lave vaisselle, four, lave linge, micro-onde plaques électrique, hotte). Le coin nuit se compose de deux chambres avec placard une salle de bains et un WC

À SAISIR

NEUVILLE DE POITOU

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

Réf 5287
Classe énergie : D

Au pied des commodités place Joffre, maison de ville louée 500 € jusqu'au 15 mai 2022. D'une surface d'environ 53.58 m², au rdc elle comprend une entrée, cuisine. A l'étage, un salon, une sde avec wc, et 2 chambres en enfilade dont une avec un grand dressing aménagé. Porche/préau avec porte automatique (parking couvert) et courette. 0549424141

RARE

SAINT MARTIN LA PALLU

188 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4.44% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 5299
Classe énergie : B

A 3 minutes de Neuville, dans un environnement calme. Plein pied 2016 (décennale-dommages ouvrages) comprenant : un vaste séjour de 47 m² environ avec cuisine ouverte AM/EQ, donnant sur jardin, buanderie aménagée, 3 chambres, SDE, WC. Terrain en partie clos de 779 m². Chauffage poêle à granulés. Construction RT 2012. 0549424141

À SAISIR

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

COUP DE COEUR

NEUVILLE DE POITOU

425 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
3.66% TTC
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 5318
Classe énergie : C

A 500 m 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, 3CH 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

INVESTISSEMENT

POITIERS

65 400 €
Honoraires inclus charge acquéreur
9% TTC
(Prix 60 000 € hors honoraires)

Réf 5319
Classe énergie : E

Investissez dans ce studio situé rue de la tranchée. Actuellement loué 300 € HC, il vous offre une entrée, salle de bains avec WC et une cuisine ouverte sur pièce de vie. Cave et grenier. Chauffage individuel gaz. Charges annuelles : 646€ (eau, entretien des communs, entretien vmc gaz et frais généraux). 0549559616

PROCHE COMMODITÉS

BUXEROLLES

126 000 €
Honoraires inclus charge vendeur

Réf 04998
Classe énergie : NC

Idéal pour de l'investissement ou de la Résidence principale - Éligible 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. Vendus avec au minimum un stationnement et une cave. 0549559616

À SAISIR

POITIERS

164 780 €
Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 154 000 € hors honoraires)

Réf 5321
Classe énergie : E

Découvrez cette immeuble en pleine propriété vous offrant deux lots. Un en rdc comprenant une cuisine am/eq donnant accès à une cave, une pièce de vie, une chambre, une salle d'eau et un WC. Un deuxième appartement, au 1^{er} étage, offrant un dégagement, une chambre séparé avec placard, pièce de vie, cuisine séparée et une salle d'eau avec WC. 0549559616

COUP DE COEUR

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 rafraichir 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



POITIERS

59 675 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.50% TTC
(Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 48
Classe énergie : D



STUDIO avec place de parking ~Studio de 22,55m² comprenant une pièce de vie avec kitchenette, une salle d'eau avec wc. Vendu loué. Une place de parking privative. Charges de copropriété : 74 EUR/mois.



POITIERS

133 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 7479
Classe énergie : C



Couronnerie, résidence Mozart : Jolie vue sur parc et ville, Impeccable appartement de type 3 de 68 m² hab, comprenant entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc, placard. Loggia.Cave.



POITIERS

171 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 7468
Classe énergie : NC



POITIERS SAINT ELOI, Maison avec 4 chambres, jardin et garage. A l'intérieur, entrée, cuisine indépendante aménagée, séjour avec cheminée insert, wc. A l'étage, 4 chambres, salle de bains avec wc. Jardin.



POITIERS

263 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 168
Classe énergie : NC



A quelques pas du centre-ville et de la gare de Poitiers, immeuble de rapport comprenant 3 appartements: un T2 bis de 45m² env., un T1 de 28m² env., et un studio de 26m² env. Terrasse privative pour chaque appartement. Garages.



POITIERS

269 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.49% TTC
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf 7464
Classe énergie : E



Poitiers Prés mignons Maison sur sous-sol de 117 m² comprenant entrée, bureau, pièce de vie avec cheminée, cuisine aménagée, 2 chambres, wc, salle de bains. A l'étage, palier, 2 chambres dont une avec point d'eau et wc, grenier. Garage et jardin, le tout sur 727 m².



POITIERS - PONT SAINT CYPRIEN

222 600 €

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



Réf 2707
Classe énergie : D

CENTRE VILLE POITIERS PONT St CYPRIEN Une maison de 113 m² environ avec parking IDEAL INVESTISSEUR MEUBLE LMP - LMNP comprenant : RDC / gde entrée, séjour et cuisine aménagée. 1^{er}/ palier, 2 ch, salle de bains et wc. 2nd/ palier, 2 ch, salle d'eau et wc. Chauffage et production eau chaude Electriques.



EXCLUSIVITÉ

LIGUGE - VIOLET

183 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.57% TTC
(Prix 175 000 € hors honoraires)



Réf 2699
Classe énergie : G

Sur un terrain de 700 m², une maison d'habitation en bon état général de 90 m² habitables, composée d'un niveau avec une chambre de 15,40 m² et garage double de 75 m². Etage : entrée, cuisine aménagée, séjour de 26 m², WC, 2 ch. + dressings et salle d'eau. Electricité neuve, radiateurs neufs, isolation refaite, raccordée au réseau d'assainissement.



BUXEROLLES - QUATRE CYPRÈS

265 000 €

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



Réf 2705
Classe énergie : NC

Calme, lumineuse, en second rang, puis en hauteur, sur un terrain de 822 m², une maison de 118 m² habitables avec joli jardin et terrasse + studio indépendant de 12,25 m² + douche - WC. Maison : cuisine aménagée de 16,15 m², chbre de 10 m², salle de bains + WC, Séjour de 29,65 m². Etage : 2 ch de 11m² sur parquet • Salle d'eau neuve + WC. Cave et Garage.



EXCLUSIVITÉ

POITIERS - QUARTIER MAILLOCHON

194 250 €

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



Réf 2691
Classe énergie : E

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.

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Vous avez un projet immobilier ?

Avec dansnosvilles.fr, le site immobilier 100% local, votre projet devient réalité !

UN SITE ÉDITÉ PAR
la Nouvelle République
VousNousEnsemble



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



NIORT

255 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TMAI128766
Classe énergie : D



AIGONDIGNÉ

426 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf TMAI126975
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 lambon. 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.

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.



NIORT

595 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI129522
Classe énergie : D



Centre ville maison en pierre rénovée, composée entrée, cuisine équipée, salon, chb avec SDE WC cellier WC escalier desservant un palier, 1chb et bureau SDB WC, 1 chb SDE WC, 1 chb indépendante, 1 chb, grenier, stationnement dépendances jardin clos sans vis à vis. Honoraires à la charge du vendeur. Montant estimé des dépenses/an d'énergie : entre 2 970 et 4 070 euros. Index 2021.

Logements neufs

Pénurie et hausse des prix présent sur le marché



Océlor, l'Observatoire du logement neuf en région Centre-Val de Loire présentait, le 23 mai, le bilan 2021 pour la vente de lots aménagés et l'état de la promotion immobilière au premier trimestre 2022. Un baromètre essentiel pour comprendre les enjeux de l'immobilier neuf, en région Centre comme ailleurs, car les problématiques sont clairement nationales.

Un baromètre pour le marché du neuf

Océlor est un organisme créé en 2008 par la Fédération des promoteurs immobiliers et l'Union des aménageurs (professionnels qui réalisent des lotissements). L'observatoire couvre donc les secteurs de la maison individuelle et du logement collectif. Son rôle est de piloter le marché du logement professionnel privé, en apportant des éléments de contexte à tous ses membres, des informations régulières et chiffrées. L'ensemble des marques de promoteurs et d'aménageurs sont adhérentes, ainsi que les métropoles de Tours, Orléans et Chartres et de très nombreux partenaires qui gravitent autour du monde de l'immobilier. L'étude dont il est question ici, est réalisée à partir des données recueillies auprès des membres tout au long de l'année et elle inclut l'ensemble des programmes réalisés par les membres d'Océlor.



Quels terrains en Région Centre ?

Un constat s'impose : plus on s'éloigne des centres-villes, plus les parcelles sont grandes, moins les prix sont élevés et plus on a de chance de trouver un terrain.

En zone B1 (villes principales), la surface moyenne des terrains vendus est de 519 m² et le prix moyen, de 95 217 € (soit 183 €/m²).

En zone B2 éligible à la loi Pinel, la surface moyenne des terrains vendus est de 560 m² et le prix moyen, de 61 477 € (soit 110 €/m²).

En zone B2 non-éligible à la loi Pinel, la surface moyenne des terrains vendus est de 554 m² et le prix moyen, de 65 208 € (soit 118 €/m²).

En zone B3, la surface moyenne des terrains vendus est de 544 m² et le prix moyen, de 67 068 € (soit 123 €/m²).

En zone C (70 % de l'offre, 38 % des ventes), la surface moyenne des terrains vendus est de 687 m² et le prix moyen de 48 238 € (soit 70 €/m²).

Le nombre des logements autorisés et celui des logements commencés sont des indicateurs essentiels. Sur l'ensemble du territoire national, la reprise de la construction neuve après la crise du covid, s'est traduite par une hausse spectaculaire du nombre des logements autorisés dès le mois de mars 2021. Une augmentation continue jusqu'au premier trimestre 2022 qui voit le nombre des autorisations revenir à ses plus hauts historiques (autour de 500 000). Le mouvement commence selon la même tendance pour les logements commencés, mais la courbe se tasse à partir du début de l'année 2022. Indéniablement, il faut voir là un effet de la mise en application de la norme RE 2020, qui impose des normes augmentant le coût de la construction, au premier janvier 2022.

Les pénuries de matières premières freinent les mises en chantier

La région Centre-Val de Loire est parmi celles qui profitent le plus de cette augmentation des autorisations (+53 % en un an). Une hausse en grande partie due aux logements collectifs et en résidence, qui explosent littéralement (+91 %). Une tendance que l'on retrouve au niveau des logements commencés, mais à un niveau plus faible (+22 %). Les pénuries de matières premières et les coûts de construction ont freiné les mises en chantier.

Pour alimenter le marché de l'immobilier neuf, bien sûr, il faut des terrains. Sur ce secteur, la situation est assez critique. Les ventes de terrains sont réparties en 2021 dans la région Centre-Val de Loire (+12 %). Le problème, c'est que le nombre de lots mis en vente, lui, n'a pas suivi. Du coup, on se retrouve avec un stock de terrains disponibles qui ne correspond même pas à une année de vente théorique. L'offre commerciale de lot à chuté de près de 30 % en un an pour atteindre son plus bas historique. Sans surprise, le rapport indique que l'essentiel de l'offre de terrains se situe en zone C (les zones les moins tendues) et que les prix des parcelles varient du simple au double entre les zones B1 (villes préfectorales) et C (secteur rural).





Logements neufs

Pénurie et hausse des prix pèsent sur le marché



Un marché de pénurie

Depuis le troisième trimestre 2021, les mises en vente dans la région sont inférieures au nombre de ventes réalisées. Conséquence : une constante diminution de l'offre de biens disponibles. Un mouvement qui s'est même très nettement accentué depuis six mois. Entre le troisième trimestre 2020 et le premier trimestre 2021, le nombre de biens mis en vente a chuté de 13 % tandis que les ventes ont augmenté dans les mêmes proportions. Au 4^e trimestre 2020, le stocks de biens neufs disponibles correspondait à 13,5 mois de ventes théoriques. Nous sommes à 7 mois au 1^{er} trimestre 2022, soit 1 517 logements disponibles (-29 % par rapport à 2021 et -37 % par rapport à 2020).

Pour ce qui est de la demande, elle émane toujours très majoritairement des investisseurs, qui représentent 68 % des ventes. Les ventes à des occupants, elles, peinent à dépasser les 200 unités trimestrielles.



Les prix s'envolent

Autre tendance forte, l'augmentation des prix de ventes. Plus de 40 % des transactions s'effectuent au-delà de 4 200 € / m², contre moins de 20 % il y a un an. Les biens mis en vente en-dessous de 3 000 € / m² sont devenus très rares (moins de 10 % de l'offre). Cela est dû à la fois à une montée en gamme des logements proposés, mais aussi à une hausse générale des prix de l'immobilier neuf.

Concernant la typologie des biens proposés, on observe une surabondance des T3 et une nette augmentation du nombre des T4, au détriment des plus petites surfaces. Les T1 sont, ainsi, presque absents des ventes.

Le prix moyen sur la zone s'établit à 4 106 € / m² (parking compris). Mais, naturellement, cette moyenne cache une grande diversité. C'est l'agglomération tourangelle qui reste le marché le plus cher de la région, avec 4 372 € / m² et qui connaît une progression de 10 % en un an. Sur Tours ville, on culmine même à 4 422 €/m². Il s'agit d'une moyenne et donc, des transactions sur des biens particulièrement haut de gamme ou bien situés peuvent se vendre bien plus cher. Les immeubles neufs dans le centre de Tours se valorisent au-delà de 6 000 €/m². Sur les communes périphériques, on enregistre des valorisations comprises entre 3 600 €/m² et 4 600 €/m², stationnement inclus.

Par comparaison l'agglomération d'Orléans s'affiche à 3 872 € / m² (+5 %), mais on est à 4 322 € sur la ville d'Orléans (+7 %).



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**
Vous tous Ensemble



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

Zoom sur Poitiers

L'étude du groupement Océlor fait état d'une situation de pénurie assez importante sur le secteur de Grand Poitiers. Aucun programme n'a été lancé au cours du premier trimestre 2022, alors que 21 ventes ont été réalisées sur la même période. Résultat, le stock de biens disponibles a fondu pour atteindre un plancher historique, à peine suffisant pour satisfaire deux mois de ventes théoriques. L'offre commerciale a fondu de moitié sur le secteur en un an seulement. Depuis plus de six mois, les mises en chantier sont inférieures aux ventes, ce qui annonce une nouvelle diminution de l'offre de biens disponibles.

Pour ce qui est du prix moyen de l'immobilier neuf sur l'agglomération, il semble se stabiliser autour de 3 500 €/m². Nous étions sous la barre des 3 000 € à la même époque l'année dernière. Sur ce secteur spécifique, ce sont les acquéreurs occupants qui sont majoritaires sur le premier trimestre 2022 (61 %), mais il ne s'agit pas là d'une tendance pérenne, puisque sur les deux derniers trimestres de 2021, elle était exactement inverse.



Une demande aux pouvoirs publics

« Au niveau régional, ce que nous demandons c'est de nous laisser construire des logements en essayant de moins nous contraindre. Il y a actuellement, chez les politiques, une volonté de limiter l'étalement urbain mais, dans le même temps, on s'interdit de densifier l'habitat. On ne peut pas s'étaler et on ne peut pas monter non plus. Il y a là une contradiction qui limite fortement la production de logements et qui pèse sur l'activité. »

Olivier Henry, Président d'Océlor.

Olivier Henry est président de l'observatoire du logement neuf en Centre-Val de Loire. Il nous livre sa lecture de l'étude.

Quel est l'enseignement principal à retenir de l'étude que vous publiez ?

Il y a deux éléments importants que l'on peut observer également au niveau national. Le premier, c'est le stock de logements qui diminue de façon drastique. Nous avons entre six et huit mois de stocks sur nos trois marchés et à 7,2 mois au niveau national. Il faut savoir que pour que le marché soit équilibré, il faut disposer d'un stock compris entre 10 et 12 mois. On est donc clairement sur un marché de pénurie et c'est une tendance que l'on observe depuis plus de neuf mois. Le gros problème que l'on constate actuellement, ce sont les mises en chantier. Les opérations sont bloquées par la hausse des prix et les pénuries sur les matières premières. A cela s'ajoute l'augmentation des prix qui crée un effet ciseaux. On est aujourd'hui aux alentours, voire au-dessus des 4 000 € du mètre carré, en moyenne.

Cette pénurie concerne-t-elle tous

les types de biens neufs ?

Le stock est actuellement principalement composé de T3. Les métropoles, dans les PLU, ont souhaité diminuer de façon drastique les petites surfaces. On est donc en train de créer une pénurie sur les petites surfaces et, peut-être, de créer une sur-offre, à terme, sur les T3. Et c'est assez inquiétant car avec la hausse des prix au mètre carré, les T3 sont des logements qui sortent aux alentours de 300 000 €. Cela risque d'exclure une partie de la clientèle potentielle, notamment celle des investisseurs.

Quelles sont les perspectives sur le marché de l'immobilier neuf ?

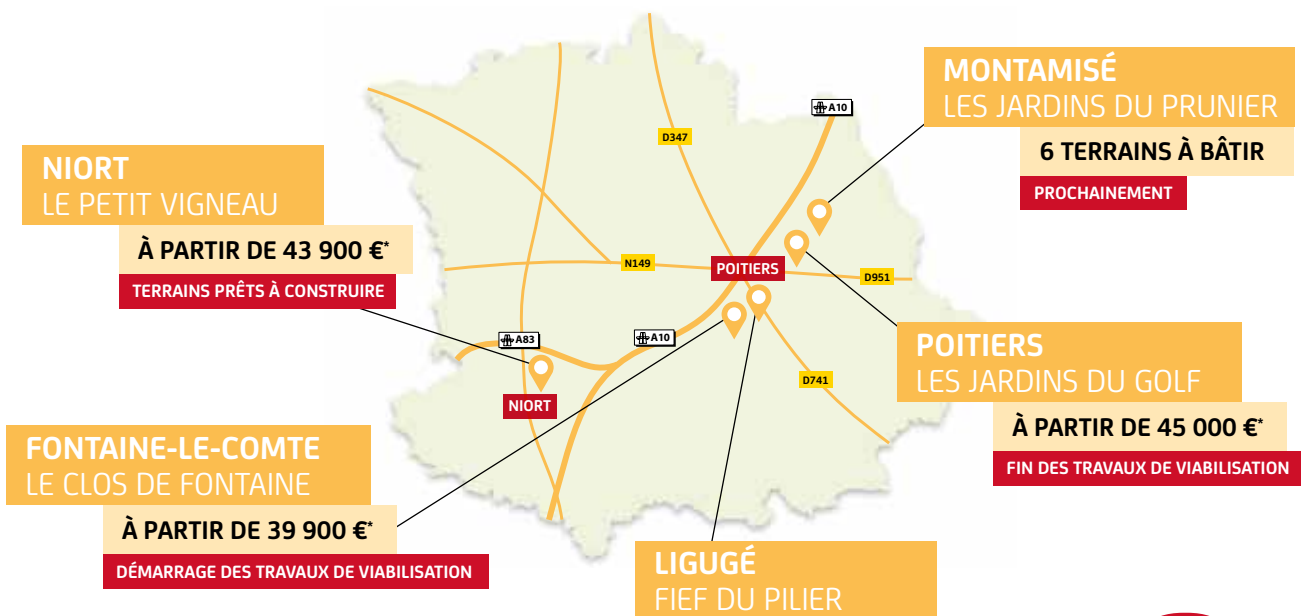
La demande devrait continuer à être forte, puisque 2022 est la dernière année où l'on peut profiter de la loi Pinel dans sa version initiale. Mais il y a l'épée de Damoclès de l'inflation et de la remontée des taux de l'immobilier qui pèse sur le marché.

Dans votre prochain magazine :

CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ÉVOLUTIONS DES MODES DE VIE : LE NEUF EST-IL LA RÉPONSE ?

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

Votre MENSUEL

Dans nos villes

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

dans votre BOÎTE AUX LETTRES

COUPON à retourner à

NR Communication
Magazines Immobilier
26 rue Alfred de Musset
37000 Tours

ou

commandez-le
sur le WEB

Scannez ce QR Code
pour commander
votre prochain
magazine



ADOPTEZ-MOI !



Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Magazine : Val de Loire Poitou Anjou

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

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales

4, rue du Palais - Poitiers



265 000 € Honoraires inclus charge acquéreur : 6% TTC (Prix 250 000 € hors honoraires)



LIGUGE

Posez vos valises pour la rentrée ! Maison d'habitation de 2022, de plain pied, comprenant : Entrée, ensemble séjour-cuisine aménagée, cellier, dégagement, 3 chambres, salle d'eau, wc. Garage attenant avec espace chauffé. Terrasse bois et jardin. Livraison AOUT 2022. Diagnostic réalisé dès le système de chauffage installé. Classe énergie : NC. Réf 3760

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



ITEUIL

A seulement quelques minutes à pied de l'école, des commerces etc.. Maison à rafraîchir comprenant au rez-de-chaussée : Entrée, chaufferie, pièce non aménagée et spacieux garage. A l'étage : Palier, cuisine séparée pouvant recevoir un espace repas, séjour, 3 chambres, salle d'eau, wc. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 624 m² environ. Classe énergie : E. Réf 3762



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

POITIERS - BEAULIEU

Maison d'habitation 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, salle de bains. Garage avec espace cellier. Terrasse et jardin. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 192 m² environ. Classe énergie : E. Réf 3728

449 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 428 000 € hors honoraires)



POITIERS - PLATEAU

Maison comprenant au rdc : Entrée, cuisine équipée avec espace repas, salon avec cheminée, véranda. Au premier étage : Palier, 2 chambres, bureau, salle de bains, wc. Au deuxième étage : Palier, 3 chambres, salle d'eau avec wc. Cave sous partie. Terrasse et jardin à l'abri des regards. Petite dépendance. L'ensemble sur un terrain d'environ 200 m². Classe énergie : D. Réf 3707

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



POITIERS - CHILVERT

Maison d'habitation, en très bon état comprenant au rez-de-chaussée surélevé : Entrée, séjour-cuisine aménagée, 2 chambres, salle de bains, wc, terrasse. Au rez-de-jardin : Cellier-buanderie, grande pièce aménagée, wc, garage, terrasse. Terrain clos d'une superficie de 348 m². Classe énergie : E. Réf 3764

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