

Dans nos villes

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

N°348 OCTOBRE 2022 - GRATUIT

**LOI DE FINANCES 2022
et LOI DE FINANCES
RECTIFICATIVE**
Que retenir ?

*Taux d'intérêt et
condition d'obtention
des prêts :
la nouvelle
donne et les
perspectives.*

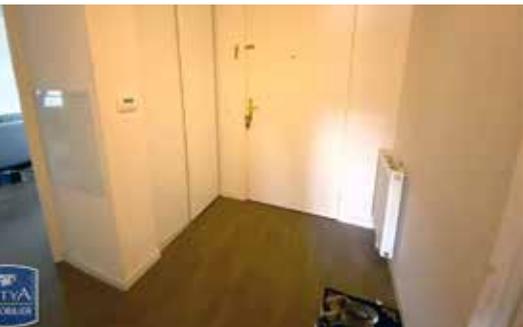


37 rue de la Marne à Poitiers
05 49 88 18 61
 sogexfo.contact@citya.com



EXCLUSIVITÉ

POITIERS - Venez découvrir cet appartement de 2 pièces de 45,35 m² en bon état général. Il propose une chambre, une cuisine kitchenette, une salle d'eau, wc et une terrasse. Chauffage individuel électrique. Pour vos véhicules, l'appartement est vendu avec une place de parking. Charges de copropriété annuelles : 903,36 €. 49 lots. Loyer : 480,57 € + 35 € charges. DPE C 129 kwh/m² GES 3 kgCo2/m².an. Réf. TAPP481841 **117.720 €**



POITIERS - Découvrez cet appartement de 3 pièces de 63,08 m² en bon état général, agencé comme suit : deux chambres, une cuisine indépendante et une salle de bains, terrasse. Chauffage individuel alimenté au gaz. Ce bien est mis en vente avec une place de parking. Loyer HC : 545,34 € Charges de copropriété annuelles : 1 115,40 €. 80 lots. DPE : C 107 kwh/m² GES 19 kgCo2/m².an Réf TAPP476921 **153.000 €**

CHÂTELLERAULT - Découvrez cet appartement T2 de 48,4 m², Il inclut une chambre, une cuisine indépendante et une salle de bains. Le chauffage individuel électrique. Une place de parking est réservée pour l'appartement. Le chauffage individuel électrique. Charges de copropriété annuelles : 648 €. 105 lots. Loué : 383,14 HC. DPE : D 192 kwh/m² GES 10 kgCo2/m².an. Réf. TAPP 479815 **66.000 €**

POITIERS - Découvrez cet appartement 1 pièce de 22 m² comprenant une pièce principale, une cuisine aménagée et une salle de bains. Chauffage individuel à l'électricité. Il est en bon état général. Place de parking. Charges de copropriété annuelles : 531 €. 30 lots. DPE : E 314 kwh/m² GES 10 kgCo2/m².an Réf. TAPP479670 **77.000 €**



NOUVEAUTÉ

POITIERS - 1ent. un appartement en duplex de type 2 comprenant : au RdC : séjour, cuisine équipée et aménagée. A l'étage : chbre et SdE avec WC. Cave en dessous. 2ent. Un appartement en duplex de type 3, comprenant : au RdC : entrée, séjour, cuisine aménagée et équipée et un WC. A l'étage : 2 chbres et une SdE. Cave en dessous. 3ent. un appartement en duplex de type 3, comprenant : au RdC : séjour et cuisine aménagée et équipée. Au 1^{er} étage : chbre, SdE avec WC, au 2nd étage : chbre mansardée. Un chauffage fonctionnant au gaz. DPE E : 298kwh/m² GES 68 kgCo2/m².an Réf TIMM102508 **296.800 €**

POITIERS - Appartement 1 pièce de 23,08 m² en bon état général comprenant : une pièce principale de 17 m² avec kitchenette, une salle d'eau. Chauffage électrique. Ce bien est vendu avec une place de parking. Loyer HC : 330 € Charges de copropriété annuelles : 519,53 €. 228 lots. DPE : D 239 kwh/m² GES 7 kgCo2/m².an. Réf TAPP485850 **91.500 €**

POITIERS - Venez découvrir cet appartement T3 de 55,07 m² en bon état général. Vendu loué. Il bénéficie d'une exposition sud-ouest. Il est situé au 3e et dernier étage d'un petit immeuble avec ascenseur. Il comporte deux chambres, une cuisine kitchenette et une salle de bains. Chauffage individuel électrique. Loyer HC : 461,58 €. Charges de copropriété annuelles : 1079 €. 251 lots. DPE : D. 225 kwh/m² GES 9 kgCo2/m².an. TAPP 485383 **93.415 €**



NOUVEAUTÉ

POITIERS - Rénovation de qualité ! Résidence principale ou investissement locatif: possibilité de colocation ou création de 2 logements. Maison de 5 pièces de 133,95 m². Elle s'agence comme suit : au 1^{er} étage: une entrée, salon salle à manger, cuisine aménagée et équipée, WC séparés, SdE, 2 chambres - au RDC: une chambre, un bureau ou dressing, une SdE avec WC, une pièce pouvant être une grande chambre ou possibilité de créer une cuisine d'été avec accès sur la terrasse et la piscine. En annexe se trouve une piscine. C'est une maison de 2 niveaux de bon standing. DPE : B. 99 kwh/m² GES 3 kgCo2/m².an. Réf TMAI : 131335. **356.500 €**

*Very Important Propriétaire



POITIERS - Appartement LIBRE en bon état général. Cet appartement de 3 pièces de 71 m² compte deux chambres, une salle d'eau, une cuisine séparée et un salon séjour donnant sur une terrasse. Le chauffage de l'immeuble est individuel fonctionnant au gaz. Situé au 3^{ème} et dernier étage. L'ascenseur vous amène directement dans votre appartement ! Tout est prévu pour les véhicules : parmi les emplacements disponibles dans l'immeuble, une place de parking est réservée pour ce bien. Charges de copropriété annuelles : 2 357 €. 8 lots. DPE : D 179 kwh/m² GES 35 kgCo2/m².an. Réf : TAPP482955 **199.000 €**



IDEAL INVESTISSEUR

SAINT-BENOIT - Venez découvrir à Saint-Benoît, cet appartement 1 pièce, vendu loué, de 34,87 m². Il propose une pièce principale, une kitchenette et une salle d'eau. Le chauffage électrique. Loyer HC : 362,28 €. Charges de copropriété annuelles : 780,20 €. DPE : E. 297 kwh/m² GES 9 kgCo2/m².an. TAPP485133 **103.550 €**

POITIERS - Appartement 1 pièce, vendu loué 376.39€ / mois charges comprises, de 36,53 m². Il est composé d'une entrée, d'une pièce principale, d'une kitchenette et d'une salle de bains avec WC. Le chauffage de la résidence est individuel fonctionnant au gaz. Charges de copropriété annuelles : 740,67 €. 8 lots. DPE : D 216 kwh/m² GES 35kgCo2/m².an. Réf TAPP484457 **93.500 €**

POITIERS - Appartement de 3 pièces de 63.14 m² en bon état général. Il se situe dans une résidence avec ascenseur. Cet appartement est disposé comme suit : une entrée, WC séparés, deux chambres, une salle de bains, une cuisine aménagée, un débarras, un salon séjour donnant sur un balcon exposé SUD, cave et place de parking. Le chauffage collectif au gaz. Charges de copropriété annuelles : 977,46 €. 24 lots. DPE : E 489 kwh/m² GES 16 kgCo2/m².an. Réf TAPP 483466 **142.000 €**

Citya Cip - Notre sélection de biens à vendre :



BIEN RECHERCHÉ

CENTRE VILLE - FACULTÉS - Exclusivité - Appartement vendu occupé de 45,43 m². Cet appartement T2 inclut une chambre, une cuisine américaine et aménagée et une salle de bains. Vue dégagée. Très bon état général. Charges de copropriétés annuelle : 1785€. Nombre de lot : 81 DPE : D 219kwh/m².an. GES : E 51kgco2/m².an. Réf : TAPP471138 **99.000 €**



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



EXCLUSIVITÉ

POITIERS - Appartement de 62,58 m² avec cave. Cet appartement de 3 pièces propose un séjour de 18 m², deux chambres, dressing, cuisine, salle d'eau, wc, loggia. Ascenseur. Vue dégagée sur parc. Charges de copropriétés annuelle : 2130€. Nombre de lot : 136 DPE : E 297kwh/m².an. GES : C 20kgco2/m².an. Réf : TAPP471199 **110.000 €**



SPÉCIAL INVESTISSEURS

POITIERS - Appartement de 27,92 m² avec cave. Cet appartement 1 pièce offre une pièce principale, une cuisine indépendante et une salle de bains. Charges de copropriétés annuelle : 837€. Nombre de lot : 20 DPE : VI. GES : VI. Réf : TAPP485583A **85.000 €**



SPÉCIAL INVESTISSEURS

CENTRE VILLE - Exclusivité - Appartement de 19,83 m² avec cave. Cet appartement T1 compte une pièce principale, une kitchenette et une salle d'eau. Charges de copropriétés annuelle : 536€. Nombre de lot : 7 DPE : E 283kwh/m².an. GES : B 8kgco2/m².an. Réf : TAPP485282 **72.000 €**



RESIDENCE SERVICES SENIORS

CENTRE VILLE - Bien recherché - appartement t1 au calme dans une résidence service-senior avec ascenseur. Appartement de 34 m² inclut une entrée avec placard, une pièce principale, une kitchenette et une SDE, wc. Terrasse. Très bon état général. Charges de copropriétés annuelle : 4250 €. Nombre de lot : 74 DPE : E 262kwh/m².an. GES : C 11kgco2/m².an. Réf : TAPP485316 **88.000 €**

sommaire

OCTOBRE 2022

Ancien

Taux d'intérêt et conditions d'obtention des prêts :
la nouvelle donne et les perspectives

À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Vienne / Deux-Sèvres

Paroles d'expert

12 par Romuald Sigogneau

Publi-reportage

16 **Caractère et Patrimoine**
à Poitiers

6



Neuf

Loi de finances 2022
et loi de finances
rectificative :
que retenir ?

30



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°348 du 04 octobre au 1^{er} novembre 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

INVESTISSEUR



SAINT BENOIT, ERMITAGE

Ce joli T2 de plain-pied vous offre une entrée avec placard, une belle pièce de vie lumineuse avec cuisine aménagée et équipée, une grande chambre de 12 m² avec placard, une salle d'eau avec wc. Terrasse et un jardin de 24 m². Une place de stationnement privée en face de l'appartement. Local vélo en communs. Loyer actuel de 470 € (460 € HC + 10 € charges). Emplacement de qualité. A visiter avec Copropriété de 127 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 270.00 euros.

Classe énergie : B Réf 3864

122 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6.09% TTC
(Prix 115 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



POITIERS, CHU-FACS

Jolie maison de plain-pied de très bonne construction offrant de plain-pied 113 m² habitables : entrée avec placard, wc, cuisine aménagée et équipée avec verrière de 11 m², salon-séjour de 39 m², cellier-buanderie de 11 m², couloir desservant une grande salle de bains avec douche, baignoire et 2 vasques, 3 chambres sur parquet flottant avec placards. Terrasse en bois et store électrique. Gaz de ville, climatisation. Garage de 18 m². Beau terrain clos arboré de 580 m² sans vis à vis.

Classe énergie : D Réf 3862

278 250 €

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

À SAISIR



SAINT BENOIT

Maison sur 2 niveaux : un salon-séjour de 34 m² avec une cheminée foyer ouvert, une cuisine semi-ouverte (l'ensemble donne sur une grande terrasse très agréable), un bureau (ou chambre d'enfant), une chambre, wc, salle d'eau, cellier-buanderie ; à l'étage : couloir-mezzanine desservant 2 chambres. Préau de 25 m². Possibilité d'extension au besoin. Magnifique terrain de 6000 m² avec une allée, une coin prairie et des sous-bois (peu d'entretien à prévoir malgré la surface). Cadre bucolique.

Classe énergie : F Réf 3858

278 250 €

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

À SAISIR



BUXEROLLES

Jolie maison contemporaine aux prestations soignées. Entrée, belle pièce de vie 50 m² sud, cuisine équipée 16 m² (terrasse), 2 chambres dont 1 une suite 28 m² (salle d'eau privative/wc), cellier, wc. A l'étage : Une suite parentale (chambre + salle de bains), 1 chambre, salle d'eau et wc. Garage. Chauffage gaz de ville. Climatisation. (neuve). Des travaux récents ont été effectués : isolation des combles, nettoyage toiture/façade. Agréable jardin clos et paysagé de 715 m² (piscinable). RARE.

Classe énergie : NC Réf 3860

455 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC
(Prix 435 000 € hors honoraires)

2, rue Pierre Gendault - SAINT-BENOIT - Bourg

05 49 00 26 96

NOUVEAU SITE

www.labell-immobilier.com



Taux d'intérêt, refus de prêts...

La nouvelle donne de l'immobilier



Amorcée avant l'été, la tendance ne cesse de se confirmer : les taux d'intérêt sur les prêts immobiliers augmentent et, dans le même temps, les refus de prêts de la part des banques se multiplient. Quelles sont les causes et les conséquences de ce double mouvement et comment envisager l'avenir du marché, dans ce nouveau contexte ?

Taux d'intérêt : une hausse inexorable

En décembre 2021, les taux d'intérêt moyens pour un prêt sur 15 ans se situaient à 0,86 %. En août 2022, cette moyenne était passée à 1,57 %. Toutes durées de prêt confondues, le taux d'intérêt moyen a doublé entre janvier et septembre 2022. Une hausse qui, de surcroît, connaît une nette tendance à s'accélérer de mois en mois. Entre janvier et février 2022, la hausse s'est élevée à 2 points de base (c'est-à-dire 0,02 %). Entre juin et juillet, la progression était de 16 points de base (+0,16 %), un niveau jamais atteint depuis des mois. Si ce n'est pas une machine qui s'emballe, cela y ressemble beaucoup...



Et demain, l'inflation ?

Comment tout cela pourrait-il évoluer dans les mois qui viennent ? Les économistes estiment que la situation pourrait revenir à la normale sur les marchés de l'énergie et des matières premières, à partir de 2024. D'ici là, et sous réserve des évolutions de la situation internationale, la boussole des taux d'intérêt sera orientée vers le haut. Et l'autre conséquence de la hausse des taux, c'est le durcissement des conditions d'obtention d'un prêt immobilier.

Pour comprendre pourquoi les taux d'intérêt s'emballent, il faut comprendre comment ils sont fixés. Pour accorder un prêt à un particulier qui veut acheter un bien immobilier ou à une entreprise qui désire investir, une banque est amenée à emprunter, elle-même, de l'argent à la banque centrale européenne. Les taux d'intérêt pratiqués par la BCE pour ses différents prêts sont appelés les taux directeurs. Quand elle les remonte, les banques paient plus cher l'argent qu'elles prêtent et doivent donc répercuter la hausse sur les prêts qu'elles accordent à leurs clients. L'argent, du coup, coûte plus cher à tout le monde.

Or, relever ses taux directeurs est une des armes les plus efficaces dont la BCE dispose pour lutter contre l'inflation. Cela rend le crédit plus cher et donc cela ralentit l'économie, une manière d'enrayer la roue infernale.

Les taux directeurs : l'arme anti-inflation

Après une période de prudence, et face à une inflation qui devrait dépasser les 9 % sur la zone euro, la BCE a décidé de dégainer l'arme absolue. Le 8 septembre, sa présidente Christine Lagarde, a donc annoncé une hausse record des taux directeurs de 75 points (0,75 %). Après une hausse de 0,5 % en juillet...

Les taux des prêts immobiliers vont donc continuer à progresser dans les semaines et les mois qui viennent. Selon toute vraisemblance, ils pourraient atteindre, en moyenne, des taux supérieurs à 2 % d'ici à la fin de l'année. Mais attention, les banques sont contraintes par ce que l'on appelle le taux d'usure. C'est le taux maximal auquel elles sont autorisées à prêter de l'argent pour un type de prêt donné. Aujourd'hui, face à la hausse des taux, des voix s'élèvent dans le secteur bancaire, pour demander le relèvement de ces taux. Les banquiers estiment qu'ils sont trop bas et que cela contribue à la multiplication des refus de prêts. (lire aussi pages suivantes)

Face à ce tableau à la fois un peu technique et assez pessimiste, il convient de souligner un point très positif. Aujourd'hui, il est possible d'emprunter à un taux d'intérêt très nettement inférieur à l'inflation (moins de 2 % pour les taux et près de 6 % pour l'inflation). Une façon inattendue de gagner de l'argent...





Taux d'intérêt, refus de prêts... La nouvelle donne de l'immobilier



Le retour des refus de prêts

A l'époque, pas si lointaine, de l'argent quasi-gratuit, le spectre du refus de prêt avait quasiment disparu du paysage. Il fait, de façon assez brutale, sa réapparition avec le nouveau contexte économique. En effet, la hausse des taux d'intérêt s'accompagne presque mécaniquement d'un durcissement des conditions d'obtention des prêts. A cela une raison toute simple : l'argent qu'elles prêtent coûte plus cher aux banques. Elles prennent donc un risque plus important en le prêtant et doivent renforcer les critères d'attribution.

Le premier critère qu'elles vont prendre en compte, c'est l'apport personnel. Dans la période précédente, il n'était pas rare de voir un prêt accordé sans aucun apport. Aujourd'hui, il est (re)devenu indispensable, à hauteur d'au moins 10 % du projet. Cela permet de limiter les risques pour la banque et, surtout, de partager la charge avec l'emprunteur, qui s'engage lui aussi, personnellement dans son investissement.

L'apport personnel est aussi un levier qui permet de réduire la somme empruntée et donc, de rendre une acquisition finançable. Enfin, les banques peuvent aussi demander à ce que l'emprunteur conserve une épargne disponible en dehors de son projet immobilier, pour pouvoir faire face à une dépense imprévue. Naturellement, c'est un problème pour de nombreux primo-accédants, qui n'ont pas l'apport de la vente d'un premier bien pour asseoir leur projet.

Tour de vis sur le taux d'endettement

L'autre critère essentiel, c'est naturellement le reste à vivre et, donc, le taux maximal d'endettement du foyer. En période d'argent peu cher, ces conditions se relâchent et on peut voir des prêts acceptés avec un endettement supérieur à 35 %. Aujourd'hui, de nombreux établissements bancaires ne dépassent plus les 30 %. La faute à un contexte où toutes les dépenses quotidiennes augmentent rapidement, fragilisant les finances des ménages. En gros, il s'agit de conserver un peu de réserve dans son budget quotidien pour pouvoir continuer à rembourser son prêt, même si les autres dépenses devaient augmenter dans les mois suivants.

Enfin, les banques vont regarder avec plus d'attention aujourd'hui l'état du bien, notamment au regard de sa consommation énergétique. A combien vont s'élever les factures ? L'emprunteur sera-t-il capable d'engager les dépenses nécessaires pour mettre le bien au normes ? Autant de questions qui ne se posaient pas auparavant et qui peuvent, aujourd'hui, contrarier l'attribution d'un prêt.

AU CALME



POITIERS PLATEAU

Charmant appartement en duplex de 248 m² (224 m² loi Carrez) occupant les deux derniers étages d'une petite copropriété XVIII^e. Belle entrée, vaste séjour double, cuisine aménagée, buanderie, 4 chambres, 1 sdb, 1 sde, mezzanine, grenier. Dble vitrage. Grand Garage.

495 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9477PO
Classe énergie : vierge



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés
d'Excellence

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES



SECTEUR NEUVILLE DE P.

A 5 min. de tous commerces, services, collège et d'un des plus beaux marchés de la Vienne, ensemble immobilier de caractère organisé autour d'une vaste cour, avec jardin sur l'arrière et le côté. Maison rénovée de 302 m² habitables, maison d'amis à rénover de 45 m² et vastes dépendances, le tout sur 3.371 m² de jardin. 20 minutes de POITIERS.

365 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9436PO
Classe énergie : vierge

VENDU



POITIERS PLATEAU

Dans petite copropriété, appartement de caractère T4 de 116 m² avec beaux éléments (parquet, moulures, cheminées). Terrasse, place de parking et cave. Copropriété comprenant 3 lots principaux. Chauffage collectif gaz de ville (chaudière 7-8 ans). Pas de travaux prévus. Charges de copro : 700 €/tri.

360 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9537PO
Classe énergie : E



MERCURE
GROUPE 1936

**PROCHAINEMENT
A VENDRE**

**APPARTEMENT
D'EXCEPTION**

NOUS CONTACTER



SAINT MAIXENT L'ECOLE

Hyper centre ville, belle demeure de ville de caractère de 284 m² avec magnifique jardin arboré clos de murs et sans vis à vis. Logement attenant mais indépendant de 51 m² pour professionnel, famille ou hôtes. Puits. Garage 2/3 voitures. Dépendances en partie aménageables.

472 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 9514PO
Classe énergie : D

GROUPE MERCURE.FR

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



AGIR POUR LE LOGEMENT



SAINT MAIXENT L'ECOLE

Située en centre ville, cette jolie demeure de 1931 entièrement restaurée avec talent dispose de pièces de séjour, cuisine équipée et aménagée, arrière-cuisine, buanderie, 4 chambres, 1 bureau, 2 salles de bains et 1 salle d'eau. Charmant jardin de ville de 217 m² environ clos de murs et sans vis à vis, avec terrasses et deux pergolas. 4 garages dont 2 actuellement loués, et un emplacement de parking pour 2 voitures. Cave. Idéal télétravail ou profession libérale.

418 950 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 399 000 € hors honoraires)

Réf 9523PO
Classe énergie : B

SIREN 809831884

Le piège du taux d'usure

Selon une étude d'Opinion System, plus de 35 % des refus de prêts constatés en France depuis le mois de janvier seraient dû au taux d'usure. Le taux d'usure, c'est le taux maximal auquel une banque peut contracter un prêt. Il sert à éviter les taux abusifs. Seulement voilà, il est calculé à partir de la moyenne des taux constatés le trimestre précédent et relevé d'un tiers.

En période normale, tout va bien, mais quand les taux progressent de façon rapide, de mois en mois, cela donne des taux d'usure trop proches des taux d'intérêt. Et, du coup, quand on additionne le taux d'intérêt et l'assurance emprunteur (qui est comprise dans le calcul), on peut arriver à un taux supérieur au maximum autorisé. Cela est surtout vrai pour les emprunteurs les plus âgés ou ceux qui présentent des risques plus importants (personnes fragiles, métiers à risque...). Comme il est interdit de prêter au-delà du taux d'usure, le prêt est refusé. Et ce, même si le dossier est solide et l'emprunteur solvable. CQFD.

Comment remédier à cette situation ? Les professionnels de la banque demandent un relèvement des taux d'usure ou de sortir l'assurance emprunteur du calcul. Cela pourrait permettre, selon eux, de remettre tout une catégorie d'acquéreur potentiels dans le jeu.



La hausse des taux d'intérêt, qui suit la courbe de l'inflation, n'est sans doute pas terminée. Les économistes parlent de 2024 pour un début de retour à la normale. Et, des taux plus élevés, cela signifie des conditions d'attribution des prêts plus restrictives. Mais ces nouvelles conditions n'annulent pas une des lois intangibles de l'économie : en période de crise, quand d'autres investissements deviennent incertains, l'immobilier reste une des options les plus intéressantes.

Quels effets sur le marché ?

La hausse des taux d'intérêt a un impact très concret et très direct sur le marché de l'immobilier : elle rend plus cher le coût du crédit et, donc, mécaniquement, elle diminue le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Cela, donc, devrait avoir pour conséquence de limiter le niveau de la demande et, donc, de rééquilibrer un peu un marché dominé depuis plusieurs mois par la rareté de l'offre. « Les taux des crédits immobiliers vont continuer à augmenter dans les prochains mois dans le sillage d'une inflation très forte (+5,8% !). La crise économique se diffuse lentement mais sûrement, et le marché du logement est en train de s'infléchir. », écrivait la FNAIM dans sa dernière note d'analyse du marché en juillet dernier.

En région, des effets plus limités

En Centre-Val de Loire et en Nouvelle Aquitaine, si les professionnels refusent de sombrer dans le catastrophisme, ils notent tout de même un changement de contexte sur les différents secteurs où ils travaillent. « Le volume des transactions sera inférieur en 2022 de ce qu'il était en 2021, nous expliquait récemment Pierre

Tougeron, gérant du Cabinet Sibout à Angers. Le marché reste dynamique, mais moins euphorique que ce que nous avons pu connaître l'année dernière. En fait, on revient un peu sur des valeurs que l'on avait pu constater avant le covid ».

A Tours, Christopher Godinho et Anthony Fleuriau, gérants de l'agence Guy Hoquet ne disent pas autre chose : « Nous savons que les deux dernières années ont été historiques en termes de volumes de transactions immobilières. Nous avons tous conscience que la baisse est en marche et déjà visible sur les premiers mois de l'année. Le délai moyen de vente se rallonge et la hausse des taux de crédits immobiliers se poursuit. »

Sandrine Remblière, négociatrice transaction pour l'agence Citya-Sogexfo, à Poitiers, tempère : « Pour ce qui concerne les primo-accédants, les banques vont être amenées à 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. »

En effet, si la nouvelle donne immobilière peut s'avérer très impactante sur des marchés tendus (région parisienne, littoral...), elle aura sans doute des effets plus limités ou, en tout cas, plus progressifs, sur les secteurs moins spéculatifs que nous connaissons dans nos départements.

Dans votre prochain magazine : **PLU, CADASTRE, ARCHIVES NOTARIALES: CES DOCUMENTS QUI VOUS DISENT TOUT DU BIEN QUE VOUS ALLEZ ACHETER.**

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



Propriétés à vendre sur www.cabinetlenail.com : ref.3312



ref.4000



ref.4001

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 Romuald Sigogneau, Pdg de l'agence Rue de la Paix, à Parthenay.

Pourquoi passer par une agence immobilière ?

Quel est, pour un propriétaire, l'intérêt de passer par une agence immobilière pour vendre son bien ?

Le premier avantage, c'est de disposer d'un ou plusieurs points de vente et de bénéficier d'un réseau d'agences pour la promotion de son bien. Le second intérêt, c'est évidemment, la sécurisation de la transaction. Aujourd'hui, la réglementation complexifie de plus en plus les ventes. En passant par une agence, le vendeur ne s'occupe de rien et n'a donc aucun risque de passer à côté d'une obligation légale.

L'agence, de plus, va sélectionner le bon profil d'acquéreur parmi ses clients, ceux qui seront vraiment intéressés par le bien en question. Cette sélection permet d'éviter les visites de curiosité, qui prennent du temps et ne débouchent sur rien. Et, surtout, avant toute démarche, une agence va vérifier la solvabilité et les différentes informations fournies par l'acquéreur. Cela évite les mauvaises surprises au moment de la signature, comme cela se produit parfois dans les transactions entre particuliers. Enfin, passer par un professionnel, cela permet de rendre son bien unique, en particulier quand on travaille en exclusivité.

Passer par une agence, est-ce que cela implique un délai de vente supplémentaire ?

Pas du tout et c'est même tout le contraire. Il faut savoir que les personnes qui choisissent la vente de particulier à particulier ont des délais de vente beaucoup plus longs. En effet, le vendeur non-professionnel est obligé de passer par un notaire pour établir un compromis de vente. Les délais de rendez-vous sont, au minimum, de deux à trois semaines. En agence, le compromis de vente peut être signé dans les 48 h. Et, en agence, entre



Le poids des pros

Le rôle de l'agent immobilier se renforce à chaque période de crise. Quand j'ai commencé ce métier, il y a plus de 20 ans, on était sur une répartition de 70 % des ventes en PAP et 30 % en agence. Aujourd'hui, on est sur du 60 % par les pro et 40 % en PAP. Le problème, souvent, des vendeurs qui choisissent de vendre de particulier à particulier, c'est qu'ils ont tendance à croire qu'en lisant des articles sur internet, ils peuvent remplacer un professionnel. Mais agent immobilier, c'est un métier et un métier de plus en plus pointu.

la signature du compromis et la signature de l'acte, il s'écoule deux mois et demi ou trois mois maximum. Pour un particulier ou même avec un réseau d'agents commerciaux comme il en existe beaucoup, il est difficile d'y arriver en moins de 5 mois..

Et du côté de l'acquéreur, quel est l'apport d'une agence ?

Là encore, l'agence apporte une sécurisation de A à Z de la transaction. Elle assure tous les diagnostics immobiliers et que le bien est conforme à ce qu'il a vu. Une agence peut aussi aider pour obtenir et consolider un financement.

Il y a aussi une sécurité sur le prix d'achat. Notre métier, c'est de vendre un bien au prix sur lequel nous nous sommes engagés lors de l'estimation. Les professionnels de l'immobilier sont des experts de leur secteur et il sont capables de déterminer le prix juste d'un bien à un moment donné. Cela nous permet d'assurer à l'acquéreur qu'il achète bien au prix du marché et pas au-dessus.



RUE de la PAIX

16 place du Général Pierre
86140 Lençloître

05 79 28 00 32

<https://www.ruedelapaiximmo.com/>



RUE de la PAIX . immo

Agence de Lencloître - 05 54 69 01 28

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

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

Cissé | Maison en pierre entièrement rénovée comprenant : une cuisine A/E, une salle à manger, salon, un palier, WC et et salle de bain. Au 1 er étage : palier, 3 chambres, et WC. Parcelle de 214m² avec un préau, jardin clos. Cave. Agence Vouillé | 222 929.93€ Charges vendeur | Ref 925MVT

EXCLUSIVITE



Naintré | Maison de plain-pied comprenant : un séjour, cuisine aménagée et équipée, 3 chambres, une salle d'eau et des WC. Cellier/buanderie. Un jardin avec terrasse et pergola. Climatisation. « Diagnostic ancienne génération ». Agence Naintré | 159 800€ Charges vendeur | REF : 916CG

EXCLUSIVITE



Monts sur Guesnes | Maison en plein centre-ville, comprenant : une entrée par véranda, cuisine aménagée, salle à manger, un salon, salle d'eau, wc. Deux grandes et une salle de bains. Parcelle de 2300m² avec dépendances (garages, débarras, atelier, ...) et une cave. DPE nouvelle génération | Le bouquet est au prix de 29 850€ | Rente mensuelle de 476€ | Charges Vendeur | Ref : 498CD

VENTE EN VIAGER



Loudun | Maison avec un salon/séjour, une cuisine aménagée, 3 chambres, salle de bains avec wc, d'une salle d'eau et WC. Elle inclut un dégagement et un palier. Une cave et un grenier offrent à ce logement de l'espace de rangement supplémentaire. Agence Loudun | 98 000€ | Charges Vendeur | Réf : 901CD

EXCLUSIVITE



Ouzilly | Charmante maison en pierre comprenant : cuisine ouverte sur le séjour et un WC. A l'étage un palier, une salle de bains avec WC, 2 chambres dont une avec mezzanine. Garage. Habitable de suite, cette maison attend vos valises! Agence Lencloître | 76500€ | Charges vendeur | Réf : 417CHL

EXCLUSIVITE



Retrouvons-nous autour de votre projet !



EXCLUSIVITÉ



POITIERS

162 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 827

Classe énergie : D



Quartier de l'Hypogée, Appartement de type 3 - Résidence sécurisée avec emplacement de stationnement. Libre début 2023 CLASSE ÉNERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B- DPE réalisé le 13/02/2013 . Charges : 918 euros. Aucune procédure en cours. Coprop. : 68 lots - Quotepart : 328.

BAISSE DE PRIX



POITIERS

86 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 791

Classe énergie : D



Appartement avec exposition Sud-Ouest : entrée, cellier, séjour avec loggia, cuisine aménagée, 3 chambres, dégagement avec placards, sde, sdb, wc. Résidence sécurisée avec ascenseur au pied des commerces. Rafraîchissement à prévoir - Charges annuelles : 2018 euros. Coprop. : 708 Lots dont 297 Lots d'habitations. Pas de procédures en cours - URGENT

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

78 840 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 73 000 € hors honoraires)

Réf 846

Classe énergie : E



Vendu loué !!! 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.

COUP DE COEUR



VALENCE-EN-POITOU

409 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 390 000 € hors honoraires)

Réf 854

Classe énergie : D



Dans un bourg tous commerces, maison familiale sur 3 niveaux : pièce de réception avec cheminée, SAM avec cuisine équipée, bureau avec bibliothèque, chambres dont 1 suite parentale avec dressing & salle d'eau, SDB. Une salle de jeux - Cave en sous-sol. Terrasse. Jardin paysagé sans vis-à-vis avec dépendances et parkings (terrain piscinable). Excellentes prestations. Pas de travaux à prévoir !

RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant

La garantie d'une gestion sereine au quotidien :

- Gestion administrative, financière et juridique
- Maîtrise budgétaire
- Soins et entretien de votre immeuble
- Coordination des interventions et des travaux
- Appel à un réseau de partenaires reconnus et de qualité
- Application des dispositions du règlement de copropriété
- Représentation et défense des intérêts des copropriétaires

Nos autres activités :

- transaction
- estimation
- gestion-location

Tous les métiers
réunis en une seule
et même agence !

AGENCE IMMOBILIÈRE
RODRIGUES
25 Rue Henri Pétonnet
86000 POITIERS

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

Siège social : 25 rue Henri Pétonnet & 18 rue Bourbeau - 86000 Poitiers / S.A.R.L au capital de 80 000 euros / R.C.S Poitiers 803 868 272 - Siret : 803 868 272 00011 - Code NAF : 6831 Z - Carte professionnelle Syndic, Gestion & transaction n°CPI 8601 2018 000 027 686 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne - Garantie : C.E.G.C, 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex - Transactions avec réception de fonds : compte n°67167057666 - Crédit Agricole

La gestion de votre copropriété c'est notre métier !

+ de 50 copropriétés
gérées sur Poitiers
et son agglomération

+ Nos clients
nous font confiance
et nous
recommandent

Notre équipe
à votre service



Agnès Daoulas
& Philippe Renard
service comptable

Véronique Rodrigues
gérante

Martin Chaussadas
& Aurélie Ranger
assistants copropriété

Vous avez un projet de changement de syndic ?

contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

copropriété@rodriguesimmobilier.com

www.rodriguesimmobilier.com



Votre agence

Caractère & Patrimoine dans la Vienne

Charles Guillard, agent immobilier sur la Vienne, a choisi de quitter le réseau des agences nationales pour se mettre à son compte. L'occasion pour lui d'accompagner ses clients selon sa vision du métier.



Caractère & Patrimoine

06 32 71 07 37

Courriel : caractere.patrimoine@gmail.com

Facebook et Instagram :
caractère & patrimoine
(site internet en cours
d'élaboration).



Après treize années dans un groupe national immobilier qui l'ont conduit de conseiller à directeur de plusieurs agences dans la Vienne, Charles Guillard décide de créer sa propre agence. À l'heure de la standardisation du métier, il reste un adepte d'un modèle de travail proche de l'humain basé sur l'écoute, la confiance et la transparence. « Je reste convaincu qu'un projet immobilier, achat ou vente, impose une relation de proximité avec les clients avec un véritable devoir de conseil. Pour certaines personnes, c'est le projet d'une vie ». Concernant le fonctionnement de l'agence, « Je travaille aujourd'hui de mon domicile à proximité de Poitiers, je rencontre mes clients essentiellement à leur domicile, ce qui facilite souvent leur organisation personnelle car je m'adapte à leurs contraintes horaires », insiste-t-il. Il couvre le territoire de la Vienne, ainsi que l'agglomération d'Angoulême et la côte royannaise pour les particuliers qui cherchent un investissement ou une résidence secondaire. « Certaines personnes

désireuses d'investir ne sont pas fermées à la localisation, je peux ainsi leur permettre de diversifier leur patrimoine dans des secteurs dynamiques ou en bord de mer en sélectionnant pour eux ce qu'il me paraît le plus cohérent et leur éviter des déplacements inutiles ».

Si son expérience lui permet d'accompagner ses clients dans de bonnes conditions, l'agent est également très attentif à adapter les outils de commercialisation selon la typologie des biens qui lui sont confiés : « Sur les propriétés par exemple, la clientèle n'est pas forcément locale, je peux donc faire une parution sur le Figaro pour une visibilité nationale ou encore sur des sites étrangers ».

Achat, vente et investissement

Son entreprise, Caractère & Patrimoine, témoigne également de ce que le professionnel souhaite mettre en avant : « Tout en travaillant les produits classiques, type pavillons, je suis très attaché aux biens de caractère », souligne-t-il avant de préciser :

« Mais, attention, lorsque l'on parle de biens de caractère, on ne fait pas forcément référence à des châteaux ou manoirs même s'ils en font évidemment partie. Cela peut-être une ferme en pierre avec des tomettes au sol, une maison de ville ou de village avec son entrée faite de carreaux de ciment, ou bien encore un studio en centre ville doté d'un beau parquet et d'une cheminée en marbre. Il y a en a pour tous les prix... ». La diversification du patrimoine est également un axe que l'agent souhaite développer d'autant que le marché reste très actif pour les investisseurs et les résidences secondaires. « Malgré l'actualité, le marché de l'immobilier reste très dynamique, l'immobilier est et a toujours été une valeur refuge. Certes les taux d'intérêt remontent, mais ils reviennent juste au niveau d'il y a quelques années, nous ne sommes pas sur les 15 % d'intérêts des années 1980 », conclut le professionnel.

À SAISIR



**ITEUIL - LA
PITTORESQUE**

249 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 238 000 € 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 70m².

EXCLUSIVITÉ



LIGUGÉ - L'INATTENDUE

232 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.45% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 232
Classe énergie : D



Au cœur du centre bourg mais en retrait de toute nuisance, charmante maison ancienne, vous offrant : lumineux séjour avec espace cuisine, dégagement, 3 chambres en étage, salle d'eau avec WC et autre WC. Dépendance de 20m² en ss. Joli jardin clos sans aucuns vis à vis de 362m². Réhabilitation récente et aboutie, coup de cœur assuré.

SOUS COMPROMIS



**LIGUGE - LA
DISTINGUÉE**



EXCLUSIVITÉ



ITEUIL - LA REPOSANTE

239 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.29% TTC
(Prix 227 000 € hors honoraires)

Réf L1126
Classe énergie : D



Environnement paisible : entrée, salon/séjour avec cheminée insert, cuisine AM/EQ et accès terrasse. En demi niveau : trois chambres, belle salle de bain avec baignoire et douche, WC. Demi s/sol avec bureau, buanderie, garage, autre garage avec grenier. Cour et jardin clos sans vis à vis de 767m², aménagé avec goût. Prêt à vivre et en bon état.



**ITEUIL - LA BIEN
HEUREUSE**

264 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.53% TTC
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf L1124
Classe énergie : C



Confortable pavillon aux volumes généreux et bien entretenu, lumineux salon / séjour avec accès véranda et cheminée, cuisine AM/EQ, dégagement, deux chambres, salle d'eau avec douche italienne. En RDJ grande salle de jeux, deux chambres (dont une avec SDE/WC), garage et atelier pour 85 m². Belle piscine couverte et cuisine d'été sur environ 1250m².

SOUS COMPROMIS



**QUINCAY -
CHARME&TRADITION**





POITIERS

62 930 €

Honoraires inclus charge acquéreur

8.50% TTC

(Prix 58 000 € hors honoraires)

Réf 7535

Classe énergie : NC



Dans une résidence avec gardien, au troisième et dernier étage, un studio comprenant entrée avec placards, pièce de vie avec kitchenette et coin nuit, dalle d'eau et wc. Place de parking au sein de la résidence. Vendu loué. Charges de copropriété : 1000 euros/an.



NIEUIL L'ESPOIR

315 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 7534

Classe énergie : A



NIEUIL L'ESPOIR, Maison neuve de 2021, construite sur vide sanitaire, de 130 m² (+ 30 m² de garage) sur un terrain clos de 1032 m². Maison composée d'une entrée avec placard, wc avec lave mains, pièce de vie ouverte sur une cuisine am/eq, buanderie, couloir, 3 ch dont une suite parentale, SBD.



POITIERS

70 525 €

Honoraires inclus charge acquéreur

8.50% TTC

(Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf 7515

Classe énergie : E



HYPER CENTRE, A quelques pas de la Place du Marché, au RDC de l'immeuble, Studio de 26,03 m² comprenant : entrée avec placard, une pièce de vie avec coin kitchenette, débarras, SDE, wc. Vendu meublé. DPE: E. Copropriété de 26 lots (Procédure en cours). Charges copro : 624 €.



POITIERS

263 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.50% TTC

(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 7524

Classe énergie : E



Dans un bel immeuble ancien rénové, au rdc, un appartement T3 comprenant séjour, dégagement, cuisine am/eq, 2 chambres, SDB, wc. Cave et parking privatif. Vendu libre au 2/11/2022. Copropriété de 17 lots. Charges annuelles : 2700.00 euros.



BUXEROLLES

91 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur

8% TTC

(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 7532

Classe énergie : D



Dans une résidence sécurisée, appartement de type 2 de 40.84 m² avec parking en sous-sol. Entrée avec placards, pièce principale avec kitchenette, chambre avec placards, SDB, wc. Vendu loué. Copropriété de 151 lots. Charges annuelles : 1032.00 euros.



POITIERS

160 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7% TTC

(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 7533

Classe énergie : E



POITIERS, résidence des Héliotropes, au 1^{er} étage, appartement de type 4 comprenant entrée, double séjour donnant sur terrasse de 47 m², couloir, deux chambres, SDB, wc. Parking privatif. Copropriété de 215 lots. Charges annuelles : 291.00 euros.

Parce que **VENDRE, LOUER** ou
GÉRER votre bien est notre métier,
on s'en occupe pour vous depuis 1944.



AGENCE CENTRALE
IMMOBILIERE
de la Fouchardière

VENTE - LOCATION - GESTION - ESTIMATION - SYNDIC

44, rue de la Marne
POITIERS



05 49 88 00 93
www.agence-centrale.fr



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

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

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258503700016



POITIERS

294 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 4892

Classe énergie : C



POITIERS

132 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

(Prix 125 000 € hors honoraires)

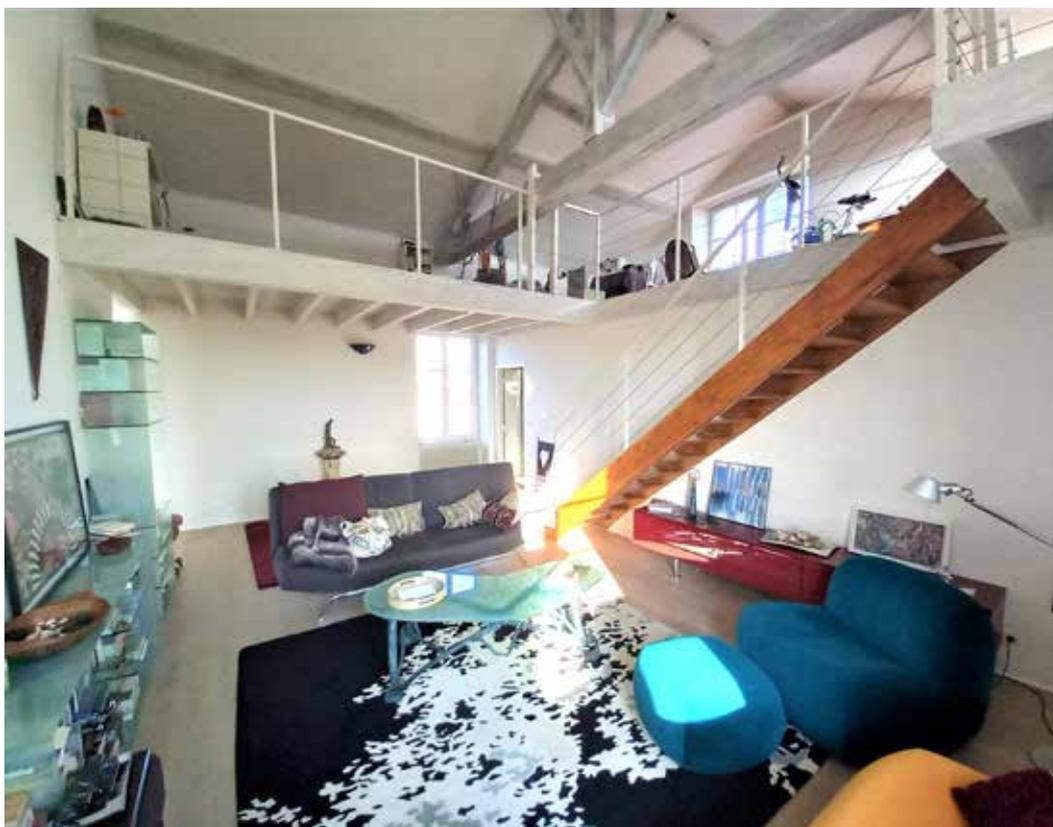
Réf 4868

Classe énergie : F



POITIERS Breuil Mingot, 'la ville à la campagne' pour cette maison familiale de 165 m². Rénovation en cours, possibilités d'aménagements nombreuses. Vaste séjour avec poêle à bois, 4 chambres dont une suite parentale au r-d-c, cuisine aménagée, rangements, buanderie, garages. Maison indépendante de 40 m². Terrain 2 062 m² et nombreuses dépendances.

Au cœur du centre-ville, voici enfin un vrai T2 de 57,88 m² comprenant : entrée, séjour, cuisine séparée, chambre, salle de bains, dressing. Des volumes intéressants et, en plus, un parking ! Une visite s'impose. Actuellement libre de toute occupation. Bien soumis au statut juridique de la copropriété. Charges courantes annuelles 1036 €



POITIERS

420 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 4891

Classe énergie : C



Ce vaste loft de 200 m² niché au dernier étage propose une vue dominante. Appartement coup de cœur, esprit cosy et soigné, vastes pièces hyper lumineuses, 2 belles chambres, cuisine aménagée, bureau ou chambre d'amis en mezzanine, à vous de décider ! Parking couvert et de nombreux rangements ! Bien soumis au statut de la copropriété. 23 lots principaux. Charges courantes annuelles : 2511 €



**ROCHES PREMARIE
ANDILLE**

159 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 272

Classe énergie : NC



Projet de rénovation pour cet ensemble immobilier composé de deux maisons sur un terrain arboré de presque 5 000 m². Ce bien n'est pas soumis au diagnostic de performance énergétique car pas d'installation de chauffage.



VOUNEUIL SOUS BIARD

420 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 2022276

Classe énergie : NC



VOUNEUIL-SOUS-BIARD PRECHARAUX, Maison avec piscine et dépendances comprenant au rdc : entrée avec WC, grande pièce de vie lumineuse avec cheminée, cuisine ouverte aménagée, un cellier A l'étage : 4 chambres, une sde avec WC et une sdb. Jardin clos et arboré avec piscine et deux terrasses dont une couverte avec four à bois. Atelier d'environ 70 m².



BUXEROLLES

222 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.71% TTC

(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 269

Classe énergie : F



BUXEROLLES, proche de toutes commodités, Maison comprenant entrée, salon avec cheminée, cuisine indépendante, wc, une salle de bains, trois chambres, au sous-sol, deux chambres, une salle d'eau, un cellier et un garage. Terrain clos et arboré d'environ 460 m².



MIGNALOUX BEAUVOIR

349 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.76% TTC

(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 271

Classe énergie : NC



MIGNALOUX-BEAUVOIR, ensemble immobilier de 9300 m² env comprenant un terrain constructible de plus de 4200 m² avec dépendance à aménager et un bois d'environ 5000 m². Il est facile d'imaginer la rénovation de cette dépendance d'environ 160 m² au sol avec une extension moderne. Possibilité de détacher une parcelle de 2000 à 2500 m² constructible.



CISSE

356 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.85% TTC

(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf 268

Classe énergie : C



A 15 min POITIERS ouest, Maison d'env 183 m² sans vis à vis comprenant au rdc : entrée desservant la pièce de vie avec cheminée, séjour avec cuisine ouverte, cellier, cave, WC. La partie nuit est composée de 2 chambres et une sdb. A l'étage : 2 chambres, une sde, WC. Garage double. Chauffage géothermie au sol. Terrain clos et arboré de 2784 m².



POITIERS

212 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC

(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 203

Classe énergie : NC



POITIERS marché Notre Dame, dans une petite copropriété entièrement restaurée, T3 comprenant une pièce de vie avec cuisine ouverte équipée, un cellier, 2 chambres, une salle d'eau avec WC.

A LOUER



SAINT-BENOÎT - ERMITAGE

670 € CC

dont 70€ de provisions pour charges



Réf 25

Classe énergie : D

NOUVEAUTÉ



SAINT-BENOÎT

362 550 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 345 000 € hors honoraires)



Réf 22

Classe énergie : F

Vous avez plus de 55 ans et vous cherchez le cadre idéal de votre retraite ? La résidence du Château de l'Ermitage vous propose une gamme adaptée complète de services de standing, dans un cadre verdoyant et paisible ! Venez visiter et laissez-vous séduire ! Type 2 comprenant : séjour, cuisine, 1 chambre, salle d'eau, WC séparé. Les charges comprennent eau froide, charges ascenseur, chauffage des parties communes. Loyer HC : 600€.

SAINT-BENOIT - PROCHE BOURG Maison d'architecte des années 70', d'une superficie d'environ 155 m² comprenant : entrée, grand salon-séjour, petit salon, grande cuisine équipée, dégagement, salle de bains, WC, quatre chambres, salle d'eau. Terrain de 2235 m², avec terrasse. Possibilité de redécoupage de la parcelle. Garage de 79 m².

COUP DE COEUR



POITIERS PLATEAU

283 500 €

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



Réf 11

Classe énergie : E

EXCLUSIVITÉ



POITIERS OUEST

220 500 €

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



Réf 12

Classe énergie : D

Venez visiter cet appartement T3 situé sur le Plateau de Poitiers, composé : d'une entrée, grand salon-séjour de 50 m² avec hauteur sous-plafond ouvert sur une cuisine équipée, une chambre avec salle d'eau privative, salle de bains. Chambre mansardée. Terrasse, balcon et garage. Copropriété de 8 lots d'habitation (Charges : 2480 EUR).

POITIERS OUEST - Maison de 90 m² comprenant au RDC : entrée, salon-séjour lumineux, cuisine A/E, dégagement, WC séparé. A l'étage : demi-palier desservant trois chambres, salle de bains et rangements. Au sous-sol, garage de 50 m² avec buanderie et une pièce pouvant faire office de bureau. A l'extérieur, jardin arboré de 402 m².

1 Agence

sur JAUNAY-MARIGNY

5 Fidèles collaborateurs
spécialisés dans l'immobilier

4 domaines d'expertises
dans l'immobilier :

- Achat
- Vente
- Location
- Gestion

60 ans d'expérience
sur le marché local





POITIERS

70 000 €

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

Réf 839bis
Classe énergie : NC



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



POITIERS

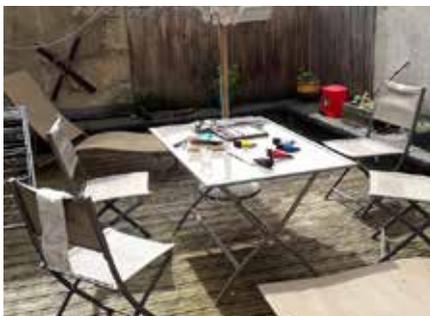
199 000 €

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

Réf 816
Classe énergie : C



Maison ancienne restaurée composée : entrée, cuisine équipée, salon. Au 1^{er} étage : 2 chambres, salle de bains. Au 2^{ème} étage : 1 chambre et un coin bureau, cave actuellement louée.



POITIERS

183 000 €

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

Réf 839
Classe énergie : E



Plein centre Ville place du Marché, beau type 3 avec terrasse. composé : séjour, cuisine équipée, 2 chambres, salle de bains, wc. Actuellement loué 750 €.



POITIERS

107 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.46% TTC
(Prix 100 600 € hors honoraires)

Réf 944
Classe énergie : NC



NOUVEAU Pierre Levée, petite copro de 4 appartements type 2 avec parking de 35.10 m² livraison fin 2^{ème} trimestre 2023* déficit foncier réalisable sur travaux.



VALDIVIENNE

209 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.75% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 845
Classe énergie : D



AUCUN TRAVAUX à prévoir pour cette jolie maison rénovée avec de beaux volumes comprenant au RDC séjour de 51 m² avec cuisine ouverte aménagée, buanderie, wc. Au 1^{er} étage : 2 belles chambres avec dressing chacune, sdb. Au 2nd : grand palier, 3 chambres, sde avec wc. Jardin arboré - CALME ASSURE



POITIERS

80 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.67% TTC
(Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf 642bis
Classe énergie : NC



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



CHAUVIGNY

161 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 154 000 € hors honoraires)

Réf 852
Classe énergie : D



Maison comprenant : entrée, cuisine aménagée, salon donnant sur un balcon avec accès direct au jardin, 3 ch, salle d'eau, wc. Au sous-sol : cellier, chaufferie, pièce à vivre avec cuisine d'été, garage. Chauff gaz. Fenêtres PVC et volets roulants électriques Contact : Virginie 06 30 67 71 89.



CHAUVIGNY

131 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.80% TTC
(Prix 125 000 € 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.



- 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 : 42224302200015

www.agencenotredame.com



ROCHES PREMARIE ANDILLE

278 720 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.20% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)



Réf 5000
Classe énergie : NC



POITIERS

222 600 €

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



Réf 2707
Classe énergie : D

Sur un terrain de 1217 m², maison plein pied de 110 m². Descriptif : une entrée, salon, salle à manger, cuisine, un dégagement, 3 chambres, une salle d'eau et WC séparé. Un grand garage de 50 m², un abri de jardin, arrière cuisine et cellier complètent cette maison. Pour votre confort : le chauffage au gaz de ville. Volets roulants et portail motorisés.

CENTRE VILLE POITIERS PONT St CYPRIEN, Maison de 113 m² environ avec parking comprenant un rez- de-chaussée avec une grande entrée, séjour et cuisine aménagée. Au 1^{er} étage : 2 chambres, une salle de bains et wc. Au 2^e étage : 2 chambres, une salle d'eau et wc. Chauffage et production eau chaude électriques.



POITIERS

577 000 €

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



Réf 2701
Classe énergie : E



POITIERS

474 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.40% TTC
(Prix 450 000 € hors honoraires)



Réf 2732
Classe énergie : NC

Belle maison de 200 m² habitables de 9 pièces dont 2 salons de 29 m², une salle à manger, un bureau et 5 chambres, 2 terrasses, garage et 2 caves. Située dans le quartier du Théâtre (TAP) au bord du secteur piétonnier dans une rue calme à 3 minutes de la gare. Cette maison pleine de charme datant de 1870 a pu conserver pleins d'éléments authentiques.

Villa de 1920 avec extension contemporaine sur un jardin clos composée d'une entrée, cuisine ouverte aménagée et équipée, salle à manger sur terrasse, séjour avec cheminée. Au 1^{er} : 2 chambres avec placard, salle de bains, suite parentale avec dressing et salle d'eau. Combles aménagés : grande chambre avec dressing. Sous sol avec cave et buanderie.

NOUVEAUTÉ



POITIERS

124 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
 (Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 5367
 Classe énergie : F



Dans un environnement calme, venez découvrir cette maison vous offrant : une entrée, pièce de vie, cuisine séparée avec accès véranda, chambre avec salle d'eau et WC. Sous-sol avec garage, chaufferie et cave. Jardin d'environ 90 m² avec terrasse, clos et sans vis à vis. Possibilité d'extension. 0549559616

À SAISIR



VOUENEUIL SOUS BIARD

200 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.26% 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

BAISSE DE PRIX



MIGNÉAUXANCES

229 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
 (Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 5347
 Classe énergie : F



CHARDONCHAMP - Maison d'architecte à fort potentiel. Elle vous offre : une entrée avec placards, une cuisine semi-ouverte sur pièce de vie avec cheminée et accès terrasse, un salon et un bureau. Coin nuit : un dégagement avec placard, 4 chambres, un dressing, une salle d'eau et un WC. Garage. Terrain arboré et piscinable de 1519 m². 0549559616

COUP DE COEUR



SAINT MAURICE LA CLOUÈRE

247 800 €

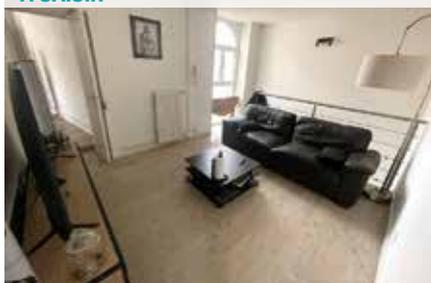
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
 (Prix 236 000 € hors honoraires)

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

À SAISIR



NEUVILLE DE POITOU

129 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
 (Prix 120 000 € 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 courrette. 0549424141

À SAISIR



VOUILLE

199 000 €

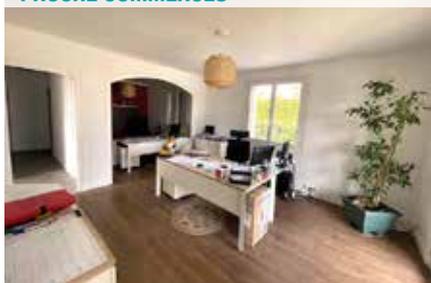
Honoraires inclus charge acquéreur
4.74% TTC
 (Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 5290
 Classe énergie : C



Maison parfaitement rénovée, comprenant une cuisine aménagée et équipée ouverte sur un vaste séjour de 30 m² env et donnant sur un patio de 17 m², buanderie et WC. Au 1^{er} étage, un 2^e salon, mezzanine de 17 m² env, sdb avec douche et WC, chambre de 22 m² env avec dressing. Au 2^{ème} étage, 2 chambres mansardées. 0549424141

PROCHE COMMERCES



CHASSENEUIL DU POITOU

200 000 €

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

Réf 5303
 Classe énergie : E



Maison à usage de bureaux, (possibilité à usage d'habitation avec demande de changement de destination) comprenant : entrée, cuisine aménagée, pièce repas, salon 2 chambres (possible 3 Chambres), sde, WC. Sous-sol : grand garage, cave, pièce avec évier, WC (possibilité sde / buanderie). Balcon / terrasse en bois. Parking 4 voitures. 0549424141

NOUVEAUTÉ



NEUVILLE DE POITOU

295 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.36% TTC
 (Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 5368
 Classe énergie : NC



2 maisons anciennes dont une louée sur une parcelle de 1000 m². Nombreuses dépendances (maisonnette, granges, garage de 100 m² au sol) dont certaines sont attenantes à la maison principale d'habitation. Possibilité investissement locatif. Places de parking intérieures. 0549424141



POITIERS

328 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.29% TTC

(Prix 315 000 € hors honoraires)

Réf 3410

Classe énergie : D



Charmante maison comprenant RDC une pièce de vie avec cuisine ouverte avec poêle à bois pour un style cocooning. Bureau, vestibule et wc. A l'étage, deux chambres, salle de bains, wc. Au dernier étage, vous trouverez une vaste pièce de 40 m² qui pourra remplir bien des fonctions : chambre, salon... Cave voutée et cour. Chauffage électrique.



ST BENOIT

329 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.73% TTC

(Prix 315 000 € hors honoraires)

Réf 3417

Classe énergie : D



Maison entièrement rénovée comprenant entrée, cuisine entièrement équipée, salon/séjour très lumineux de 36 m², un WC, une buanderie. A l'étage, 3 CH, une grande SDB, WC et un dressing. Un sous sol d'environ 65 m² offrant de stockage. Le tout implanté sur un jardin clos et arboré. Située dans un secteur calme proche de tous services.



POITIERS

349 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

2.91% TTC

(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf 3384

Classe énergie : E



Quartier du DOLMEN, Maison d'architecte des années 60 d'une surface habitable d'environ 210 m². Comportant une cuisine de 18 m², un séjour salon de 43 m² avec cheminée donnant sur terrasse, 5 chambres, palier/bureau, une SDB, 2 salles d'eau et une salle de jeux. Cette maison a été en grande partie rénovée, reste des travaux de finition à prévoir.



POITIERS

346 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.82% TTC

(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 3415

Classe énergie : E



Quartier Notre Dame, Appartement de 120m² avec patio de 16m² comprenant un hall d'entrée, un très beau séjour-salon de 55m² donnant sur un patio sans aucun vis à vis, cuisine entièrement équipée, 3 CH (12/12/14m²), SDB, SDE, WC. Avec cave, grand cellier et emplacement de parking sécurisé en sous-sol pour 1 à 2 véhicules. Bien rare en très bon état.



POITIERS

86 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7.50% TTC

(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 3400

Classe énergie : F



T1 bis de 27 m² situé en hyper centre dans un environnement calme et agréable, donnant sur le jardin de la Copro. Il comprend une cuisine séparée, un séjour (avec la possibilité de créer une partie nuit) et 1 SDB avec WC. vendu libre. Chauffage collectif et production d'eau chaude individuelle. 101€ de charges mensuelles. 475€ de taxe foncière.



BUXEROLLES

199 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.21% TTC

(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 3418

Classe énergie : E



Maison de 122 m² hab, comprenant : une entrée, salon/séjour de 30m², cuisine. L'espace nuit comporte 3 CH et une SDB/WC. En sous-sol vous trouverez deux pièces aménagées, un grand garage et de nombreux rangements. Le tout implanté sur un jardin clos et sans vis à vis. Maison de caractère avec beau potentiel. Travaux et rafraichissements à prévoir.

RARE



CHAMPAGNÉ-SAINT-HILAIRE

81 375 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.50% TTC
(Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf 405
Classe énergie : NC



CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE, maison de bourg d'environ 120m² en pierre fin XIXème à finir de rénover, composée au RDC grande cuisine ouverte vers salon d'environ 29 m² et d'un espace séjour. Accès à l'étage d'environ 33 m² et un second d'environ 29 m². Une dépendance d'environ 25 m² Accès rapide Poitiers-Sud. DPE en cours. Parcelle d'environ 425 m².



POITIERS

144 450 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 00397
Classe énergie : C



POITIERS GIBAUDERIE, appartement de 86,21 m² : entrée, placards, séjour-salon et loggia fermée, cuisine, cellier, chambre et loggia fermée, SDE,wc. Cave. Nombre de lots : 68 lots d'habitation Charges prévisionnelles annuelles : 1410 EUR. Chauffage individuel au gaz. Date de réalisation du diagnostic : 30/08/2022.



POITIERS

144 450 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 00402
Classe énergie : E



POITIERS CUEILLE MIREBALAISE, maison de ville séparée en 2 appartements de 29,56 et 32,32 m² actuellement loués 262 et 285 € /mois (hors charges). Comprenant au RDC: cuisine, chambre salle de bain, wc et au 1^{er} étage cuisine, grande chambre, salle d'eau, wc. Chauffage électrique. Date de réalisation du diagnostic : 02/09/22.



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 rafraichir sur parcelle de 667m². À l'étage : entrée, cuisine, salon-séjour, 2 chambres, bureau, SDB, wc. Au sous-sol : garage, chaufferie, arrière-cuisine,wc,1chambre. Chauffage au fioul. Logement à consommation énergétique excessive classe 'G' DPE: G (365) GES: G (115).

BELLES PIERRES



VOUNEUIL SOUS BIARD

420 000 €

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

Réf 00408
Classe énergie : NC



VOUNEUIL-SOUS-BIARD PRECHARAUX, maison authentique en excellent état, avec piscine sur une parcelle de 1220 m². Comprenant au RDC : entrée, cuisine ouverte, séjour-salon avec cheminée à insert, espace repas, lingerie. A l'étage : 4 chambres, SDB et SDE séparées. Grange d'environ 75 m². Préau avec four à pain. Carport. Petits toits. Chauffage électrique. Accès très rapide à Poitiers DPE en cours.



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 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.



AIGONDIGNÉ

426 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI126975

Classe énergie : D



Beaucoup de charme de cette demeure en pierre : rdc hall, salle à manger, salon, cuisine, bureau, sde, wc, cellier. 1^{er} palier : salon, 4 chambres, sdb, wc, sde. 2^{ème} : grenier. Cave, dépendances, terrain de 3583 m² clos. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie entre 3 860 et 5 290 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021.

Loi de finances rectificative 2022

Quelles mesures pour la fin de l'année ? A quoi s'attendre en 2023 ?



Avec la fin de l'été arrive, traditionnellement, la loi de finances rectificative qui corrige et amende le budget de l'État. On sait désormais ce qui va changer et ce qui va rester en l'état, dans le domaine de l'immobilier. Bilan.

La taxe d'habitation, c'est fini

En 2023 plus aucun foyer ne paiera de taxe d'habitation pour sa résidence principale. En 2022, 20 % des foyers devaient encore s'acquitter d'une taxe, mais ils bénéficiaient tout de même d'un abattement forfaitaire de 65 %. En 2023, cette dernière catégorie de contribuables se verra, elle aussi, totalement exonérée. Cette disposition était contenue dans un plan de réforme lancé en 2018 et elle n'a pas été modifiée.

En revanche, à la suite de la loi de finances rectificative, vous allez voir apparaître de nouvelles lignes sur vos prochains avis d'imposition, si vous êtes assujetti à la taxe foncière. Impossible d'entrer ici dans les détails techniques, mais pour résumer, il s'agit de vous informer de façon plus précise sur les conséquences de la suppression de la taxe d'habitation sur le financement de votre commune. Des éléments qui vous sont donnés à titre indicatif.



Chauffage au fioul : le paradoxe

L'installation d'équipements de chauffage au fioul est interdite en France depuis le 1er juillet. Sauf dans les cas où aucune autre solution énergétique n'est possible. Oui, mais 12 % des logements français sont encore chauffés avec ce combustible. Avec la guerre en Ukraine, le prix du fioul a connu une envolée historique : + 84 % en un an ! Pour venir en aide aux ménages concernés, la loi de finances rectificative pour 2022 intègre une aide d'urgence de 230 millions d'euros.

Les investisseurs tentés par l'investissement locatif peuvent se rassurer : la loi Pinel est prolongée jusqu'en 2024. Pour rappel, ce dispositif permet de bénéficier de réductions d'impôt qui vont de 12 % pour six ans de location à 21 % pour 12 ans.

Mais attention, à partir du 1^{er} janvier 2023, le dispositif va être revu. Le principe, c'est que les réductions d'impôt applicables baissent à partir de cette date. Elles passent de 12 à 10,5 % pour un engagement locatif de 6 ans. De 18 % à 15 % pour neuf ans et de 21 % à 17,5 % pour douze ans. De nouvelles baisses sont annoncées pour 2024, avant l'extinction complète du dispositif.

De Pinel à Pinel +

La perspective n'est pas réjouissante, même si le législateur mettra sans doute un nouveau dispositif en place au-delà de cette date. Donc, le premier conseil que l'on peut donner, si on est déjà bien avancé dans son projet, c'est d'investir en 2022. Sachant que le dispositif Pinel plein s'applique à toutes les ventes signées jusqu'au 31 décembre.

Mais il existe une solution pour continuer à profiter pleinement du Pinel en 2023 comme en 2024. Cela s'appelle le « Super Pinel », ou « Pinel + ». Pour y avoir droit, il faut investir soit dans un logement vert qui respecte de seuil 2025 de la RE 2020 soit dans un logement situé dans un quartier prioritaire.

Les autres critères restent inchangés, naturellement. Le dispositif concerne donc les logements neufs (construits il y a moins de deux ans). L'immeuble doit se situer en zone tendue (A bis, A ou B1). Vous pouvez connaître la classification de toutes les communes de France sur le site service-public.fr. Le montant de l'investissement ne doit pas excéder 300 000 € ou 5 500 €/m² et doit concerner un logement collectif. Enfin, le propriétaire doit respecter des plafonds de ressources et de loyers déterminés par l'État.

Censi-Bouvard

Ce dispositif permet de défiscaliser son investissement dans une résidence sénior ou un logement étudiant, jusqu'à 11 % de son prix, à hauteur de 300 000 € par an. A l'origine, il devait prendre fin le 31 décembre 2021. Il avait été prolongé d'un an, un sursis qui s'accompagnait d'un audit sur son efficacité. Le rapport devait être remis en septembre de cette année. La survie du censi-Bouvard en dépend. Ce qui est sûr, c'est que la loi de finances rectificative du mois d'août ne prévoit pas de prolonger ce dispositif au-delà de la fin de cette année.





Loi de finances rectificative 2022

Quelles mesures pour la fin de l'année ?

A quoi s'attendre en 2023



Cosse : encore un an

A l'origine, le dispositif Cosse « Louer abordable » devait s'éteindre à la fin de l'année 2022. Mais la loi de finances de l'année dernière l'a prolongé jusqu'à la fin 2024. La loi a également transformé l'avantage fiscal qui lui était associé en réduction d'impôt. On lui a aussi trouvé un nom un peu plus explicite : Loc'Avantages. Le but étant d'inciter les propriétaires bailleurs à louer leurs biens à des personnes modestes, en dessous des prix du marché. Pour cela, le propriétaire signe une convention avec l'Anah et s'engage pour une durée d'au moins six ans.

La grande nouveauté apparue lors de la reconduction du dispositif, c'est le fait que tous les propriétaires bénéficient désormais des mêmes réductions d'impôt, quelle que soit leur situation fiscale. Les plafonds de loyers sont désormais fixés au niveau local, et non plus au niveau national, par catégorisation de secteurs, comme c'était le cas auparavant.

Tout cela est excellent, nous direz-vous, mais le dispositif est-il réellement intéressant pour le bailleur ? Selon les comptes de l'hebdomadaire Que choisir, le bonus fiscal compense largement la décote accordée au locataire. Dans certains cas, les revenus locatifs pourraient même être supérieurs à ceux obtenus en dehors du dispositif.



Malraux, fidèle au poste

Pas de changement non plus du côté du dispositif Malraux, l'ancêtre de tous les produits de défiscalisation, puisqu'il est né en 1962 ! Le principe est bien connu : il s'agit d'inciter les investisseurs à se positionner sur des programmes de rénovation d'immeubles situés dans les secteurs sauvegardés des villes de France. Les biens doivent, ensuite, être mis en location au titre de résidences principales pour, au moins, neuf ans. Le but est double : assurer la sauvegarde architecturale des centres-villes et augmenter l'offre locative disponible. Les avantages du dispositif sont nombreux. D'abord, il n'est pas assorti d'un plafonnement des loyers. Ensuite, la réduction d'impôt peut aller jusqu'à 30 % du montant des travaux, si le logement se situe dans un quartier ancien dégradé ou couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Attention toutefois, l'opération doit être verrouillée avec un professionnel, car les travaux doivent être suivis par un architecte des bâtiments de France et répondre à de nombreux critères techniques.

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

Loi de finances rectificative 2022

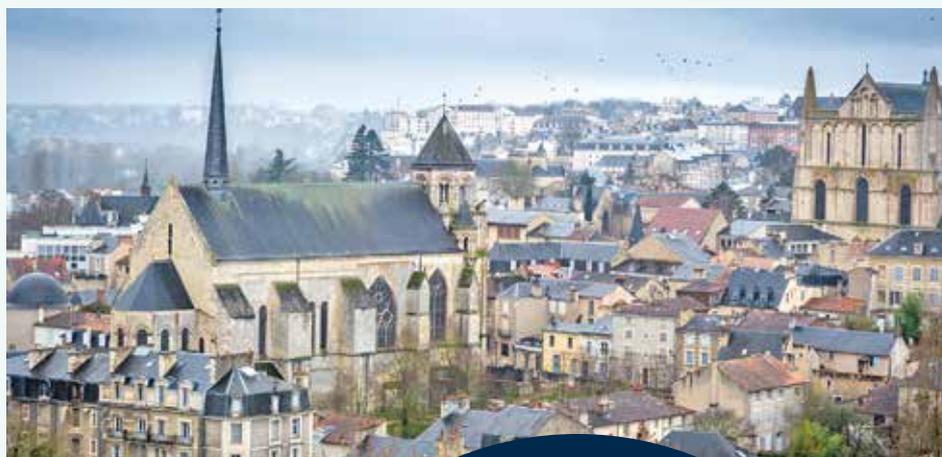
Quelles mesures pour la fin de l'année ?

A quoi s'attendre en 2023 ?

MaPrimRenov : un coup de pouce

La loi de finances rectificative adoptée à la mi-août intègre un renforcement de l'enveloppe allouée au dispositif MaPrimRenov. Un effort budgétaire chiffré à 400 millions d'euros d'autorisation d'engagement supplémentaires. Cela porte le budget global de ce dispositif à 2,4 milliards d'euros pour 2022, soit peu ou prou l'équivalent de ce qu'il était en 2021. Le texte indique que ce coup de pouce émane d'une volonté de « soutien à la rénovation énergétique des logements privés, notamment pour les ménages modestes, afin de réduire rapidement notre consommation énergétique et notre consommation en gaz ».

A cela s'ajoute une prime de 1 000 € supplémentaire pour l'installation d'une chaudière à énergie renouvelable (chaudière à bois ou autres combustibles issus de la biomasse, d'une chaudière à énergie solaire ou d'une pompe à chaleur). L'aide maximale pour ce type d'équipement est donc portée à 11 000 €. Elle est fonction du revenu du foyer et de sa situation géographique. Enfin, il est à noter que les aides pour l'installation de chaudière à très haute performance énergétique (chaudière à condensation) seront supprimées au 1^{er} janvier 2023.



Le texte de la loi de finances rectificative adopté au cœur de l'été est venu s'ajouter à diverses dispositions prises au début de l'année et au printemps. Les aides et les dispositifs fiscaux en place pour la fin de 2022 et pour 2023 sont désormais connus. A vous de faire les bons choix, en fonction de votre situation personnelle.

Un plafond mais pas de gel

Dans le cadre des mesures pour la défense du pouvoir d'achat, la hausse des loyers a été plafonnée pour l'année 2022. En effet, le risque était grand pour les locataires de voir les propriétaires répercuter l'inflation dans le montant des loyers. Lesquels auraient pu, dans ces conditions, grimper de 5 à 6 %. Les augmentations seront donc plafonnées à 3,5 %. Les hausses seront donc limitées, même si on est loin du gel pur et simple des loyers, demandé par certains.

La loi de finances rectificative pour 2022 a donc prévu une liste de cas où ces dépassements ne seront plus possibles. Sanitaires sur le pallier, traces d'humidité sur les murs, logement classé en DPE F ou G, vis-à-vis très proche, infiltration, mauvaise exposition de la pièce principale... Les logements peu confortables seront donc privés d'emblée de dépassements de loyers.

PTZ : ça repart en 2023

Le prêt à taux zéro est, lui aussi, prolongé jusqu'à la fin de l'année 2023. Pour rappel, il s'agit d'un prêt complémentaire pour l'acquisition d'une résidence principale. Il s'adresse aux primo-accédants et il est délivré sous conditions de ressources. Il est accordé, comme son nom l'indique, sans intérêt et il peut couvrir sur une durée de 20 à 25 ans, avec un remboursement différé de cinq, dix ou quinze ans. Il est conditionné à un plafond du montant de l'opération et couvre entre 20 et 40 % du montant du bien, selon le secteur géographique où il se trouve.

La version Eco-PTZ permet, elle, de financer des travaux de rénovation énergétique dans un logement existant. Son montant maximal est de 50 000 € et il est attribué sans condition de ressources.

Dépassements de loyer : on fait le ménage

L'autre mesure importante pour le marché du locatif concerne les communes où l'encadrement des loyers est en place. Cela représente, pour le moment, 24 villes, mais le dispositif est en pleine expansion. Dans ces zones très tendues où les prix sont élevés, les loyers des résidences principales sont plafonnés. Mais la loi prévoit des « dépassements de loyers » si le logement dispose d'équipements ou d'une situation exceptionnels. Comme la notion d'exceptionnel n'est pas définie, les dépassements de loyers se sont multipliés. En particulier pour les petites surfaces et ce, même si elles ne présentent qu'un niveau de confort très moyen.

Dans
votre prochain
magazine :

**AIDER SES
ENFANTS AVEC
L'IMMOBILIER,
C'EST POSSIBLE**

**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

DU 12/09
AU 31/10/2022
JUSQU'À
5 000 €**
DE REMISE
SUR UNE SÉLECTION
D'OPÉRATIONS



nexity.fr

05 67 92 92 92

Prix d'un appel local

21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

FONCIER CONSEIL - SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF - SNC au capital 5.100.000€ - Siège social : 19, rue de Vienne TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08 - RCS PARIS 732 014 964.
* Dans la limite des stocks disponibles. ** Offre valable du lundi 12 septembre au dimanche 30 octobre 2022, en cas de signature d'une promesse de vente portant sur une opération de terrain à bâtir commercialisée par la société Foncier Conseil, filiale détenue à 100% par le groupe Nexity, SA au capital de 280 648 620 €, dont le siège est à Paris 75008, 19 rue de Vienne, RCS Paris 444 346 795, et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés à la promesse de vente. Le montant de l'avantage financier est un montant forfaitaire de maximum 3 000 € sur le prix du terrain pour les opérations de LIGUÉ, FONTAINE-LE-COMTE et CHASSENEUIL-DU-POITOU. Le montant de l'avantage financier est un montant forfaitaire de maximum 4 000 € sur le prix du terrain pour l'opération de MONTAMISÉ. Le montant de l'avantage financier est un montant forfaitaire de maximum 5 000 € sur le prix du terrain pour l'opération de POITIERS. Voir le détail des remises et la liste des programmes éligibles sur <https://www.nexity.fr/conditions-generales>. Le prix TTC inclut la TVA au taux de 20% (5% si la vente est consentie aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation ou aux personnes bénéficiaires, au moment de la livraison, d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du CCH pour la construction de logements visés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du CCH), calculé sur le prix HT de vente ou sur la marge, conformément à la réglementation en vigueur. Offre non échangeable, non remboursable et non cumulable avec toute autre offre promotionnelle. Illustrations et photos non contractuelles. sept 2022.



La vie ensemble

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales

4, rue du Palais - Poitiers



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



POITIERS - MONTBERNAGE

Appartement de type III (58,84 m² LOI CARREZ), situé au premier et dernier étage, comprenant : Entrée avec placard, pièce de vie avec cuisine, 2 chambres, salle de bains avec espace buanderie. Balcon exposé Sud. Emplacement de stationnement privatif. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 65 € Nombre de lots principaux : 8. Classe énergie : D Réf 3790

183 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 175 000 € hors honoraires)



POITIERS - CHILVERT

Idéal pour premier achat ! A seulement deux pas du parc de BLOSSAC, maison d'habitation, entièrement rénovée, comprenant au rez-de-chaussée : Ensemble pièce de vie-cuisine aménagée et équipée donnant sur un patio privatif. Au premier étage : Palier, 2 chambres sur parquet et avec cheminées décoratives, dont une avec dressing, salle d'eau avec wc et remise. Classe énergie : D. Réf 3767



215 250 €
Honoraires inclus charge acquéreur :
5% TTC
(Prix 205 000 € hors honoraires)

POITIERS - AVENUE DE NANTES

Proximité immédiate du centre ville, maison comprenant : Entrée, ensemble salon-salle à manger avec cheminées décoratives, cuisine, wc. Au premier étage : 2 chambres, salle d'eau avec wc, bureau. Au deuxième étage : Grenier aménageable. Au rez-de-jardin : Ensemble atelier-chaufferie-buanderie. L'ensemble sur un terrain de 200 m² environ. Travaux à prévoir. Classe énergie : F. Réf 3785

241 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 230 000 € hors honoraires)



BUXEROLLES

Maison (123 m² habitable), située dans une rue calme avec possibilité de rejoindre les commodités à pied, comprenant Entrée, séjour avec cheminée, cuisine, 3 chambres, salle de bains, wc. Au rez-de-jardin : 2 pièces, salle d'eau avec wc, atelier, chaufferie, garage (34 m²). L'ensemble sur un terrain arboré d'une superficie de 678 m² environ. Classe énergie : E. Réf 3781

420 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 400 000 € hors honoraires)



POITIERS - MONTMIDI

Immeuble de rapport composé de 5 appartements. Au rez-de-chaussée : Entrée commune, un appartement de type I et un appartement de type II bis. Au premier étage : un appartement de type II en duplex et un appartement de type III. Au deuxième étage : Un appartement de type II mansardé. 3 garages. Petites dépendances. Revenu annuel : 24 564 EUR hors charges. Classe énergie : E. Réf 3766



346 500 €
Honoraires inclus charge acquéreur :
5% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

DISSAY

Maison comprenant : entrée, salon-salle à manger avec cheminée, cuisine, 2 chambres dont une avec une salle d'eau, salle de bain, wc. A l'étage : palier avec espace bureau, 2 chambres avec placard, salle d'eau, wc. Greniers. Cave. Grange. Dépendance d'été avec cuisine et espace nuit. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 1 291 m² environ. Classe énergie : D. Réf 3697

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

www.paquet-immobilier.fr

infos@paquet-immobilier.fr