

Dans nos villes

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

N°346 AOÛT 2022 - GRATUIT

Un bureau dans la chambre,
une salle de bain qui
devient cuisine... et si on
changeait tout ?

*Changement
climatique...*

LE NEUF
est-il la réponse ?

*La résidence
secondaire
a-t-elle dit
son dernier
mot ?*



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



EXCLUSIVITÉ

POITIERS - Découvrez cette maison de 4 pièces de 81,75 m² à étage. Elle est orientée au sud. Elle s'organise comme suit : 3 chbres, une cuisine américaine et aménagée, une SDB, une terrasse et un garage. Chauffage électrique. Charges de copropriété annuelles : 191,10 €. DPE : D. 197 kwh/m² GES 6 kgCo2/m².an. Réf TMAI130401 **192.600 €**



IDEALEMENT SITUÉ



POITIERS - Découvrez cet appartement T1 de 29 m² situé en centre ville. Il inclut une pièce principale, une kitchenette et une SDB. Le chauffage individuel électrique. Charges de copropriété annuelles : 754 €. 18 lots. DPE : F. 405 kwh/m² GES 13 kgCo2/m².an. Réf. TAPP 475985. **83.500 €**

POITIERS - Venez découvrir cet appartement T4 de 80 m² vendu loué, situé au 2^{ème} et dernier étage d'une petite résidence. Il s'organise comme suit : 3 chambres, une cuisine aménagée, une SDB et une SDE. Chauffage individuel électrique. Cet appartement T4 est en bon état général. Espaces supplémentaires, ses 2 terrasses offrent un total de 12 m² pour prendre l'air et profiter des beaux jours. Ce bien est mis en vente avec deux places de parking. Charges de copropriété annuelles : 1 396 €. 87 lots. Loyer : 530,49 € + 75 € charges. DPE : D. 217 kwh/m² GES 10kgCo2/m².an. Réf. TAPP479151. **163.000 €**

POITIERS - Découvrez ce studio 1 pièce de 20,85 m². Il dispose d'une pièce principale, d'une kitchenette et d'une SdE. Chauffage individuel électrique. Le bien se trouve dans le quartier de la Gibauderie, à 10 min à pied de la faculté de médecine et 5 min à vélo. Il est en bon état général. Pour vos véhicules, ce bien est mis en vente avec une place de parking. Charges de copropriété annuelles : 501,91 €. 37 lots. DPE : D 209,86 kwh/m² GES 7,98 kgCo2/m².an. Réf TAPP480776 **80.300 €**



IDEALEMENT SITUÉ

POITIERS - Découvrez cette maison de 3 pièces de 85 m². Elle offre 2 chbres, une cuisine et une SDE. Un chauffage individuel au fuel. Cette maison de 3 pièces va demander des travaux, avec dépendances à côté. Pour vos véhicules, cette maison dispose de deux places de parking. DPE : E. 265 kwh/m² GES 65 kgCo2/m².an. Réf TMAI129707. **168.000 €**

POITIERS - Venez découvrir cet appartement de 3 pièces de 63,94 m² en bon état général. Loué. Il est composé de 2 chbres, une cuisine indépendante et une SDB, une terrasse. Chauffage individuel au gaz. Pour vos véhicules, ce bien est vendu 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 €**

POUZIUX LA JARRIE
 Découvrez cette maison de 3 pièces de 80 m² de plain-pied en bon état général. Elle dispose de deux chambres, d'une cuisine, d'une SDB, d'un garage et d'un jardin. Chauffage électrique. DPE : E. 238 kwh/m² GES 12 kgCo2/m².an. Réf TMAI130485 **177.120 €**



EXCLUSIVITÉ

POITIERS - Loué meublé. LIBRE - Idéalement situé sur l'axe centre-ville / facs ! Découvrez cet appartement T1 de 28,7 m². Il comporte une entrée, une pièce principale, une cuisine aménagée et une SDE. Chauffage et eau chaude compris dans les charges. Pièce de vie avec 2 fenêtres donc possibilité de créer un espace nuit séparé! Ce bien est mis en vente avec une place de parking sécurisée en sous-sol. Le chauffage individuel électrique. Charges de copropriété annuelles : 385,58 €. 40 lots. DPE : D. 192 kwh/m² GES 45 kgCo2/m².an. Réf TAPP479542 **72.500 €**

*Very Important Propriétaire



IDÉAL INVESTISSEUR

POITIERS

Découvrez cet appartement 1 pièce de 21,47 m² en bon état général, situé axe centre ville / facs. Il est composé d'une entrée avec placard, d'une pièce principale, d'une kitchenette et d'une salle d'eau avec WC. Vendu loué. Place de parking privative. Chauffage individuel électrique. Loyer HC : 310 € Charges de copropriété annuelles : 482,80 €. 50 lots. DPE : E. 243,04 kwh/m² GES 8,7 kgCo2/m². Réf TAPP 474934

77.900 €



NOUVEAUTÉ



POITIERS - Découvrez cet appartement de 3 pièces de 55 m². Il bénéficie d'une exposition est. Il est organisé comme suit : 2 chbres, une cuisine kitchenette et une SDB. Cet appartement se situe dans un immeuble avec ascenseur. Il est en très bon état général. Pour vos véhicules, il est vendu avec une place de parking. Chauffage individuel électrique. Charges de copropriété annuelles : 819 €. 251 lots. DPE : D. 209 kwh/m² GES 9 kgCo2/m².an. Réf TAPP 478 148. **92.650 €**

POITIERS - Découvrez cet appartement de 3 pièces de 82,79 m² situé en centre ville. Intégralement refait de neuf. Il s'organise comme suit : d'une cuisine ouverte sur SAM et salon, en souplex 2 chbres, WC, SDB avec baignoire et douche (avec puits de lumière). Sur le palier, un local vélo et une buanderie comprenant un WC et un point d'eau. Le chauffage de l'immeuble est individuel au gaz. Charges de Copropriété annuelles : 386,86 €. 6 lots. DPE : D. 214,9 kwh/m² GES 50,3 kgCo2/m².an. Réf TAPP : 480463. **215.000 €**

POITIERS - Situé dans une résidence récente et sécurisée dans le centre-ville de Poitiers, découvrez cet appartement T6 de 154 m². Anciennement utilisé en cabinet dentaire, cet appartement peut être aménagé en appartement avec 5 chbres et possibilité de créer une SdE par chambre. Vous bénéficierez d'une terrasse et d'un jardinet. Le chauffage individuel au gaz. Possibilité d'acquies des places de parking en supplément. Bien en copropriété. DPE : C. 99 kwh/m² GES 23 kgCo2/m².an. Réf : TAPP481846. **361.900 €**

Citya Cip - Notre sélection de biens à vendre :



EXCLUSIVITÉ



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



MAISON AU CALME+ LOGEMENT INDEPENDANT

CENTRE VILLE - Appartement en duplex de 29 m². Cet appartement T2 s'organise comme suit : une chbre en mezzanine, une cuisine kitchenette et une SDB/wc. Le plus : il bénéficie d'une place de parking. Bon état général. Charges de copropriétés annuelle : 500€. Nombre de lot : 32 DPE : F 375kwh/m².an. GES : C 19kgco2/m².an. Réf : TAPP482208 **105.000 €**

DISSAY - Maison 3 pièces de 107 m² en excellent état + logement indépendant avec 2 chbres, SDE/wc. 3 000 m² de terrain avec jardin et mare. Cette maison est composée d'un beau séjour de 40 m² avec poêle à granule et d'une cuisine américaine et aménagée, 2 chbres, SDB, wc. Ce bien dispose également d'une terrasse. Vue dégagée. DPE : E 235kwh/m².an. GES : C 12kgco2/m².an. Réf : TMAI130153 **250.000 €**



EXCLUSIVITÉ



EXCLUSIVITÉ



SPECIAL INVESTISSEURS

POITIERS FACULTES - Spécial investisseur, appartement vendu occupé de 57,51 m². Cet appartement de 2 pièces est disposé comme suit : un séjour de 21 m², une chbre, une cuisine aménagée et une SDB. Le plus : il bénéficie d'une place de parking. Bon état général. Charges de copropriétés annuelle : 1134€. Nombre de lot : 46 DPE : D 200kwh/m².an. GES : B 8kgco2/m².an. Réf : TAPP446603 **120.000 €**

JAUNAY-MARIGNY - Maison de village sur Jaunay-Marigny de 110 m². Elle inclut au rez-de-chaussée entrée, cuisine séparée, salon avec cheminée, à l'étage trois chambres, une salle de bains, un wc. De nombreuses dépendances, grand garage Le terrain s'étend sur 1246m². DPE : F 361kwh/m².an. GES : F 84kgco2/m².an. Réf : TMAI129512 **152.000 €**

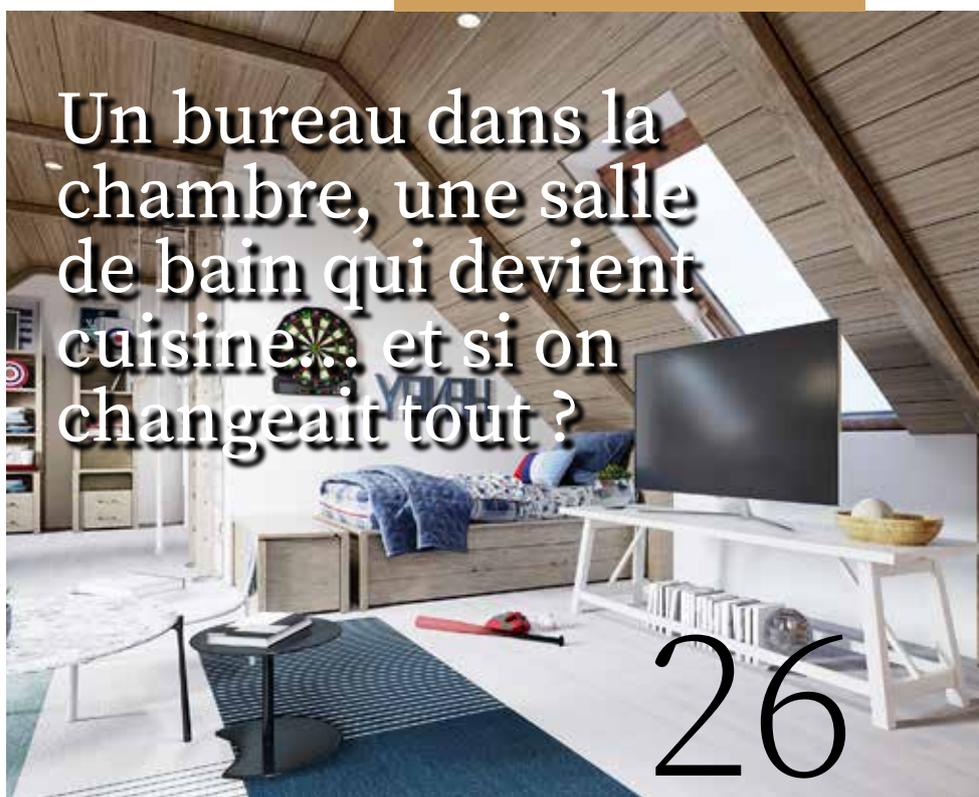
PROCHE CENTRE - Appartement vendu occupé de 28 m² avec balcon. Cet appartement T1 propose une pièce principale, une cuisine américaine et aménagée et une SDE. En complément, on trouve une cave. Bon état général. Vue dégagée. Charges de copropriétés annuelle : 1337€. Nombre de lot : 81 DPE : E 279kwh/m².an. GES : E 59kgco2/m².an. Réf : TAPP479526 **78.000 €**

sommaire

AOÛT 2022

Ancien

La résidence secondaire a-t-elle dit son dernier mot ?



Un bureau dans la chambre, une salle de bain qui devient cuisine... et si on changeait tout ?

À consulter

les annonces des agences immobilières

9 Vienne / Deux-Sèvres

Paroles d'expert

12 Le diagnostiqueur est aussi un partenaire par Martin Cordier

S'informer

14 Airbnb et immobilier dans la Vienne

16 Assurance emprunteur : enfin la révolution tant attendue

Neuf

Changement climatique et évolutions des modes de vie : le neuf est-il la réponse ?



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°346 du 02 août au 05 septembre 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

EXCLUSIVITÉ



MIGNALOUX BEAUVOIR

Maison de plain-pied très récente (2016) en excellent état de 90 m² habitables : Entrée, ensemble salon-séjour, cuisine ouverte AMENAGEE et EQUIPEE, 4 chambres, salle d'eau, 2 WC, dégagement. Garage (porte motorisée). A l'extérieur : grande terrasse en béton désactivé et dépendance. Chauffage gaz et pompe à chaleur (climatisation réversible). Très bon bilan énergétique (A). Terrain clos de 332 m². Quartier résidentiel, très calme. SOUS GARANTIE DÉCENNALE. Faire vite !

Classe énergie : A Réf 3853

242 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.22% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

Tous commerces, services, ligne de bus, écoles/collège, A mi-chemin entre la maison de ville et l'appartement, du cachet pour ce beau Type III de 66 m² habitables entièrement rénové comprenant : Entrée, salon-séjour, cuisine équipée neuve ouverte sur séjour, 2 grandes chambres (placards), salle d'eau (douche italienne) avec WC. Chauffage individuel neuf (chaudière électrique), fenêtre double vitrage PVC. Belle hauteur sous plafond. Syndic bénévole. IDÉAL 1^{er} ACHAT / LOCATIF / AIRBNB.

Classe énergie : D Réf 3851

148 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.71% TTC
(Prix 140 000 € 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. A NE PAS MANQUER.

Classe énergie : C Réf 3837

449 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.42% TTC
(Prix 430 000 € 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 DEGAGEE.

Classe énergie : E Réf 3835

330 000 €

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

2, rue Pierre Gendault - SAINT-BENOIT - Bourg

05 49 00 26 96

NOUVEAU SITE

www.labell-immobilier.com



Calme, espace et nature :

Le grand retour de la résidence secondaire



Il y a quelques années, le marché de la résidence secondaire paraissait presque mort, anecdotique. Avec la crise sanitaire, il a retrouvé une nouvelle vigueur, poussé par des acquéreurs en quête d'un havre de paix où se retrouver en famille et entre amis. Une tendance qui semble solide.

Retournement de tendance

C'est encore une des nombreuses conséquences de la crise sanitaire sur le marché de l'immobilier. Le secteur de la résidence secondaire, qui connaissait depuis des années un contexte difficile, a trouvé un nouveau souffle. Avant cette période, la résidence secondaire demeurait marginale dans les ventes réalisées et le secteur rural se trouvait souvent délaissé. Pour les acquéreurs de maisons individuelles, l'objectif était, en priorité, de bien se loger, si possible à proximité d'un grand centre urbain. Quant aux investisseurs, ils disposaient d'autres solutions pour placer astucieusement leur capital. Ajoutons à cela une diversification des loisirs et une explosion de l'offre locative de vacances qui rendait l'offre « Maison de campagne » quelque peu désuète. Avec le covid, la tendance s'est brusquement inversée.



En chiffres

10 % des Français déclarent disposer d'une résidence secondaire, ce qui fait de la France le pays champion du monde en la matière. C'est sur les littoraux (et surtout la façade méditerranéenne) et à la montagne que la part des résidences secondaires est la plus importante. C'est 22 % des logements en Corse, 17 % en PACA et à peine plus de 6 % en Centre-Val de Loire.

Les chiffres sont un peu différents selon les réseaux ou les professionnels, mais tous pointent dans la même direction. Entre 2019 et 2020, puis entre 2020 et 2021, le nombre de transactions concernant des résidences secondaires a bondi de 15 à 20 % par an. En 2020, l'Insee estimait à 3,6 millions le nombre des résidences secondaires en France, soit environ 10 % du parc immobilier. Les explications à ce renouveau sont bien connues : des confinements et des restrictions de tous ordres qui ont donné aux Français une réelle envie de nature et de mieux vivre. L'espace extérieur devenant le graal pour de nombreux citadins privés d'air pur. En outre, les déplacements étant plus difficiles, nombreux sont ceux qui ont été tentés de s'offrir un havre de paix, facilement accessible et à leur image.

L'envie d'une résidence secondaire concerne entre 30 et 40 % des Français selon les études. Même si elle ne se concrétise pas forcément, elle n'avait pas été observée à un tel niveau depuis longtemps.

Le grand retour du rural

Autre tendance importante, l'élargissement des secteurs géographiques concernés. Avant la crise sanitaire, le littoral et la montagne concentraient la quasi-totalité de la demande en résidence secondaire. Aujourd'hui, cette demande s'étend de façon nette au secteur rural (lire notre analyse régionale dans les pages suivantes).

La typologie, même de la résidence secondaire, est en train d'évoluer. D'une simple maison de week-end ou de vacances, elle est en train de devenir un lieu d'habitation semi-principal où l'on peut, aussi, passer une partie de la semaine en télétravail. Cette tendance implique une demande un peu différente. Les biens concernés doivent avoir du caractère, être authentiques (qu'ils aient besoin de travaux ou pas) mais, surtout, ils doivent être faciles d'accès par route ou le train et éligible à l'internet haut-débit.

Ce changement implique également une modification de la typologie des clients intéressés par l'achat d'une résidence secondaire. Auparavant, ce marché concernait en grande majorité des ménages proches de la retraite ou jeunes retraités. Aujourd'hui, la tranche d'âge des 35-50 ans entre dans la danse. Si les CSP+ sont toujours les plus représentées sur ce marché, des ménages plus modestes peuvent également se positionner sur des biens nécessitant d'importants travaux. Il s'agit alors, bien souvent, d'un projet de vie qui peut déboucher sur une réorientation professionnelle future.



5 conseils à suivre avant de se lancer



1. Bien ficeler son budget

Attention, l'acquisition d'une résidence secondaire n'ouvre à aucune incitation fiscale et ne donne droit à aucun prêt aidé : ni prêt à taux zéro, ni prêt à l'accession sociale. Par contre, vous aurez à payer la taxe foncière et la taxe d'habitation, puisque son exonération ne concerne que les résidences principales. Même si vous n'habitez votre logement qu'une partie de l'année, vous devrez vous acquitter des impôts locaux et des taxes d'enlèvement des ordures ménagères. Si la maison de vos rêves doit subir des travaux d'isolation ou d'accessibilité, par exemple, vous n'aurez droit à aucune subvention, sauf si vous achetez un bâtiment classé

2. Anticiper la plus-value

Contrairement à celle d'une résidence principale, la revente d'une résidence secondaire est soumise à l'impôt, au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux, à hauteur de 15,5 %, soit un total de 34,5 %. Cependant, l'imposition tombe après 22 années de possession du bien et vous ne serez plus soumis au prélèvements sociaux après 30 années.

3. Organiser le financement

Si vous êtes locataire de votre logement principal, vous aurez sans doute du mal à obtenir un prêt pour financer l'acquisition de votre résidence secondaire. Car cela revient à cumuler les dépenses d'un loyer et celles d'un remboursement d'emprunt. De même, mieux vaut avoir terminé de payer sa maison principale pour se lancer dans un tel projet. Si ce n'est pas le cas, vous pouvez demander le rachat de votre crédit immobilier par la banque qui va vous accompagner. Enfin, pour financer votre résidence secondaire, son achat, mais surtout les charges qui en découlent, il peut être judicieux d'aménager une partie de la maison en logement de location saisonnière.

4. Faites attention aux travaux

Depuis deux ans, les maisons de campagne avec d'importants travaux à réaliser ont le vent en poupe sur le marché des résidences secondaires. Elles offrent des prix d'achat plus faibles. Mais attention, avec la hausse des prix des matières premières, les devis des artisans ont explosé. Il faut compter parfois +30 ou +40 % pour la même prestation. Cela peut, au final, rendre la facture assez salée..

5. Choisissez un endroit qui vous ressemble

Une résidence secondaire, c'est un lieu où vous allez vous rendre très souvent, parfois même de façon systématique quand vous aurez du temps. Combien d'heures de voyage êtes-vous prêt à accepter sur le long terme ? Avez-vous des attaches dans la région ? Pouvez-vous vous projeter pour y passer vos vieux jours ? Autant de questions qu'il faut savoir se poser pour ne pas céder au premier coup de cœur dont l'effet pourrait vite s'émousser avec les années



FONTAINE-LE-COMTE

A proximité immédiate de Poitiers, magnifique rénovation contemporaine de 175 m² avec piscine chauffée, dépendances, jardin clos. Entrée, 2 salons (possibilité chambre), cuisine aménagée et équipée, arrière-cuisine, salle à manger, bureau, 1 chbre et 1 SDE en rdc. A l'étage : salle de jeux, 2 chbres et 1 sdb. Dépendances et garage-atelier.

445 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9518PO
Classe énergie : NC



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés
d'Excellence

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES



CHATELLERAULT

Oubliez la voiture, cette maison de 174m² hab est à deux pas des commerces, restaurants, écoles, collège, lycée, gare TGV... Séjour avec cheminée, cuisine aménagée récente, 5 chambres, 2 salles d'eau récentes et une 3^e à réhabiliter. Grand sous-sol de 85 m², garage 23m², le tout sur 470 m² de jardin. Dble vitrage, poêle à bois. Possib. d'aménager 32m² de grenier.

242 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9513PO
Classe énergie : D



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 : NC



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



SAINT-MAIXENT-L'ECOLE

Centre ville, jolie demeure de 1931 entièrement restaurée avec talent. Pièces de séjour, cuisine équipée et aménagée, arrière-cuisine, buanderie, 4 chambres, 1 bureau, 2 salles de bains et 1 salle d'eau. Jardin de 217 m² environ clos de murs, sans vis à vis, avec terrasses et deux pergolas. 4 garages dont 2 loués, et une place de parking pour 2 voitures. Cave.

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

Réf 9523PO
Classe énergie : C

GROUPE MERCURE.FR

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



AGIR POUR LE LOGEMENT



Exceptionnel

NIORT HYPER CENTRE

Quartier de la Brèche, maison de ville atypique de 266 m² sur trois niveaux entièrement restaurée avec l'aide d'un architecte d'intérieur. Séjour, cuisine équipée et aménagée, 4 chambres, une salle de bains, une salle d'eau. Garage deux voitures. Patio. Possibilité rapport chambres d'hôtes. Secteur calme. Idéalement placée, gare TGV à 5 min à pied.

464 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.99% TTC
(Prix 442 800 € hors honoraires)

Réf 9516PO
Classe énergie : C

SIREN 309311854

Dans nos départements, petit tour d'horizon des secteurs les plus demandés pour les résidences secondaires.

Vienne : cap au sud !

C'est dans le sud du département qu'il faut aller chercher les spots les plus propices aux résidences secondaires. La ville de Montmorillon, par exemple, et ses alentours, sont parmi les secteurs les plus prisés. C'est un coin « idéal, selon Pascal Van Haluwyn, gérant de Montmorillon Mercure Immobilier. Au carrefour de trois départements, l'Indre, la Haute-Vienne et la Charente. Nous avons la beauté des paysages sauvages : des vallées, des plaines, des bocages, les contreforts du Massif central, des zones naturelles, pas impactées par la pollution. »

Deux-Sèvres : Priorité à la résidence principale

Le département, concurrencé par la côte atlantique, n'est pas, traditionnellement, une grande terre de résidences secondaires. En 2019, selon l'Insee, les Deux-Sèvres détenaient même le record régional de la plus petite part de résidences secondaires comparé à la population, 4,8 % seulement. « Seule une petite commune, parmi les 256 du département, compte plus de résidences secondaires que de résidences principales, soulignait la note : Les Forges, située à égale distance entre Parthenay et Poitiers, à l'écart des axes de circulation, est investie depuis des années par la communauté hollandaise, rejointe par de nombreux compatriotes l'été, autour du château et de son golf. » Pour autant, depuis la crise du covid, les secteurs ruraux ou proches du marais poitevins enregistrent une hausse de cette demande.

Indre : Le paradis de la résidence secondaire

C'est une vieille tradition dans l'Indre. La part des actifs est plus faible que dans d'autres départements, le tissu économique est un peu moins dense et les prix de l'immobilier sont très attractifs. Les candidats à l'achat d'une résidence secondaire, qu'ils viennent de Paris, de Tours ou de bien plus loin, ont accès à des biens qui cochent toutes les cases (calme, charme...) pour moins de 100 000 €. Les secteurs de Valençay ou d'Argenton-sur-Creuse en sont de parfait exemples.

Touraine : Si vous avez les moyens...

Traditionnellement, le marché tourangeau est le plus cher de la région Centre-Val de Loire. Les résidences secondaires sont quasi absentes de Tours et de sa périphérie et assez chères ailleurs. Mais dans les secteurs ruraux autour des villes sous-préfectures (Amboise, Chinon, Loches), près de 30 % des transactions peuvent consister en résidences secondaires. A Amboise, vous ne trouverez pas votre bonheur à moins de 300 000 €, à moins de vous éloigner un peu. La situation est similaire du côté de Chinon. Dans le secteur rural, on peut encore dénicher de jolies longères à rafraîchir, à condition d'y mettre le prix



Maine-et-Loire

Le marché de la résidence secondaire a toujours été actif dans le Maine-et-Loire. Les villages proches du fleuve, authentiques et vivants, attirent toujours. Mais il faut compter en 250 et 300 000 € pour s'y installer. Le marché est plus cher à proximité d'Angers que de Saumur mais, là aussi, les belles maisons de pierre qui sont les plus prisées, partent à des niveaux élevés, à partir de 250 000 €.

(pas moins de 250 000 €). Le lochois a profité à plein de l'effet Covid, pour des résidences secondaires destinées à devenir principales par la suite. Le budget moyen se situe autour de 220 000 €.

Loir-et-Cher : la razzia !

Au sortir du confinement, les professionnels du Vendômois ont vu la demande de résidences secondaires exploser et les prix s'envoler dans les mêmes proportions. A mesure que les stocks, eux, se vidaient. Aujourd'hui, la demande se calme un peu mais, pour trouver, il faut tout de même s'éloigner de Vendôme et de sa gare TGV.

L'autre grand spot de la résidence secondaire en Loir-et-Cher, c'est la Sologne et la vallée de la Cisse. « La demande principale en résidences secondaires vient surtout de la région parisienne. Ce sont des gens qui ont souvent de la famille ici et veulent revenir aux sources. Ils viennent prendre l'air le week-end et les vacances », détaille Alexis Mars, agent commercial chez Nestenn à Blois. « Les secteurs les plus recherchés vont jusqu'à 15 km au sud de Blois et la vallée de la Cisse, en direction de Chaumont-sur-Loire. »

Dans
votre prochain
magazine :
**LOUER À DES
ÉTUDIANTS OU
EN COLOC :
UNE BONNE
AFFAIRE ?**

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



- GODEFROID COLLÉE -
IMMOBILIER

- Partenaire Exclusif -



LE NAIL
• Immobilier d'Exception •
Poitou - Charentes

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



Ref.3142
Propriétés à vendre sur www.cabinetlenail.com



Ref.2554



Ref.3520

Cabinetlenail.com

02.43.98.20.20 / info@cabinetlenail.com



PAROLE D'EXPERT

par Martin Cordier

Le diagnostiqueur est aussi un partenaire

Martin Cordier est gérant de l'agence Ex'im Vienne, spécialiste des diagnostics immobiliers. Pour nous, il fait le point sur le nouveau DPE.

Quelles sont les clés pour obtenir une bonne note lors d'un DPE ?

On parle souvent de changement de chaudière ou de radiateur mais, avant tout, il est important de bien isoler sa maison. Il faut isoler les murs, le plafond, installer une ventilation adaptée, des ouvertures en double vitrage et des volets qui permettent de protéger la maison aussi bien du froid que du chaud. Ensuite, on peut travailler sur le système de chauffage, avec de la programmation et un chauffage adapté à la nouvelle configuration du logement.

Le classement en « passoire énergétique » concerne-t-il un grand nombre de biens ?

Le parc le plus important, en France, se situe entre les classements D et E. Les logements en F et G sont moins nombreux mais leur consommation énergétique est si importante qu'ils pèsent beaucoup. Les coûts de la rénovation thermique sont parfois tellement importants pour ces biens, que des propriétaires préfèrent les vendre plutôt que de le mettre en conformité.

Le diagnostic immobilier peut-il être une aide pour le propriétaire ?

Oui, bien sûr ! S'il n'y a pas de conseil derrière un DPE, c'est un diagnostic inutile. Ce qui est intéressant, justement, c'est de comprendre la situation existante et de déterminer ce qu'il



Le diagnostiqueur est donc aussi un partenaire...

C'est évidemment toute notre quête ! Après le diagnostic, nos techniciens restent à la disposition des clients afin de répondre à leurs questions et interrogations. Nous sommes sur le terrain, nous écoutons les personnes, nous prenons les informations et nous essayons de déterminer les travaux et les modifications qui vont rendre le bâtiment plus performant. C'est, effectivement, une vraie base pour une action de partenariat.

est possible de faire à partir de ce bilan. Cela peut permettre, à la fois, de réduire sa facture énergétique et de revaloriser son patrimoine. Ce que nous essayons de trouver avec nos clients, c'est le bon équilibre entre les besoins d'isolation et le retour sur investissement.

Est-ce une bonne idée de faire appel à un diagnostiqueur de façon volontaire, en dehors de toute contrainte légale ?

Cela reste assez minoritaire, mais oui, c'est une bonne idée. Nous voyons parfois des personnes qui ont été démarchées par des marchands de pompes à chaleurs ou de double vitrage et qui cherchent la meilleure dépense à faire. Elles viennent nous voir pour savoir quels sont les travaux réellement utiles et par quoi il faut commencer. Nous pratiquons alors un DPE qui sert de base de travail à nos conseils énergétiques. C'est, évidemment, une démarche très intéressante.



Ex'im Vienne

99 bis avenue de la Libération
86000 Poitiers
05 49 57 07 07
<https://www.exim.fr>

EXCLUSIVITÉ VENDUE EN 19 JOURS



LIGUGÉ - LA SINGULIÈRE

NOUVEAUTÉ



LIGUGÉ - L'INTIMISTE

260 000 €

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

Réf L1118
Classe énergie : D



Agréable maison aux volumes généreux vous offrant : entrée, salon /séjour, cuisine aménagée avec accès terrasse, dégagement, 2 chambres, sdb, wc. Etage : palier mezzanine et 1 chambre. En rez de jardin : grande pièce avec point d'eau et accès jardin, chambre, sde avec wc, dressing. Garage, chaufferie et espace rangement. 600 m² de jardin clos.

BAISSE DE PRIX



QUINCAY - CHARME&TRADITION

369 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.20% TTC
(Prix 355 000 € 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.

BAISSE DE PRIX



ITEUIL - LA PITTORESQUE

257 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 245 000 € 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.



LIGUGE - LA DISTINGUÉE

265 000 €

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

Réf L1111
Classe énergie : A



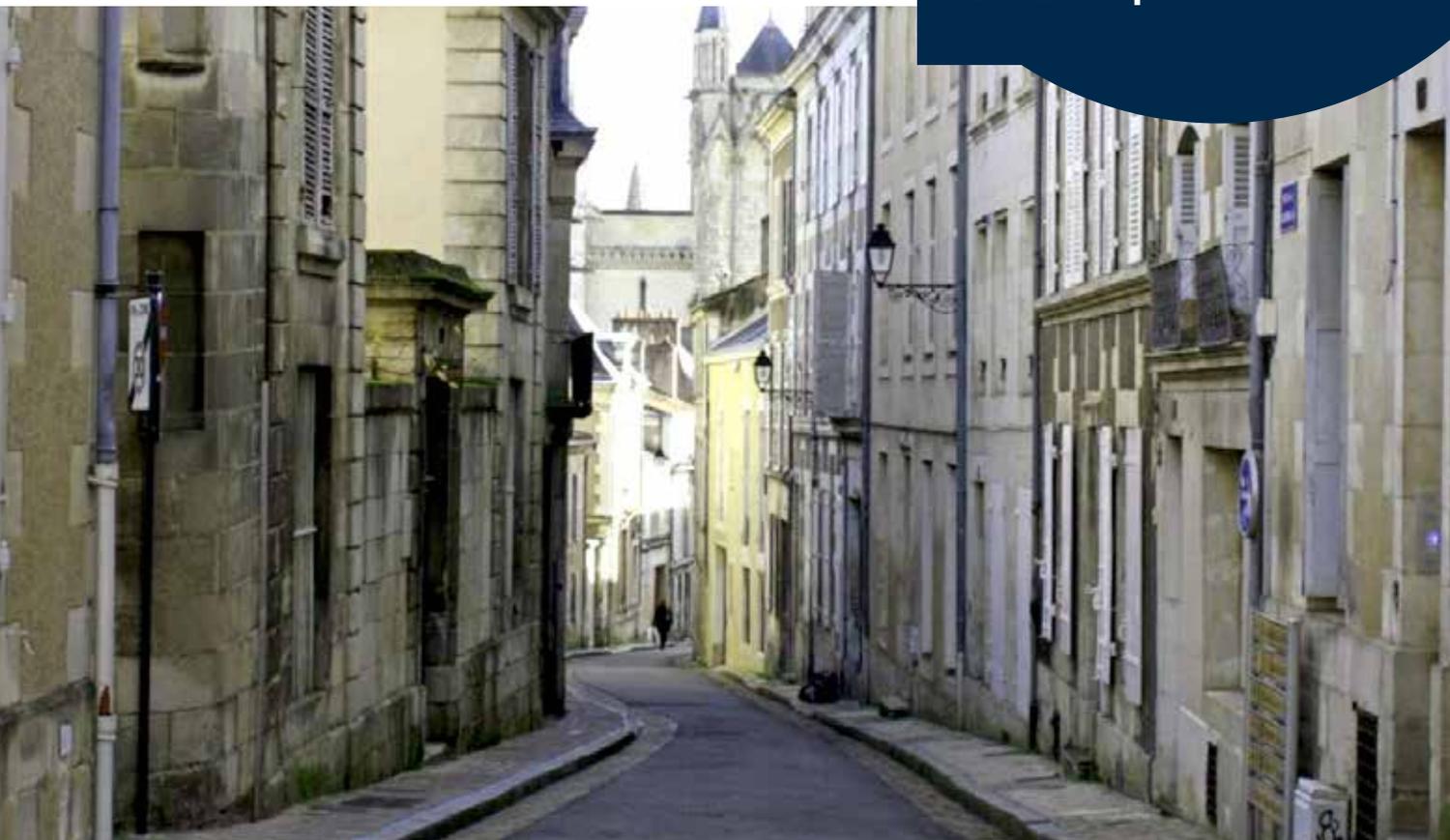
Tout confort hall d'entrée avec placards aménagés, pièce à vivre lumineuse avec cuisine aménagée et équipée, cellier, dégagement, trois chambres avec placards, SDE, WC. Grand garage attenant. Terrain clos avec terrasse de 482 m². Produit aboutit et de qualité. Photo non contractuelle - Maison neuve en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

Airbnb et immobilier dans la Vienne

Par Emilie Mendonca

Airbnb et immobilier dans la Vienne, c'est une déjà une longue histoire...

A la différence de certains autres dans la région, ce département dispose d'une locomotive touristique d'envergure nationale et même internationale avec le Futuroscope.



Le parc figure dans le top 10 des sites touristiques les plus visités en France. Avant la crise du covid, plus de deux millions de visiteurs s'y pressaient chaque année et les derniers chiffres montrent bien que l'attrait pour le parc n'est pas prêt de se démentir.

Pratique et proche de la gare

« Les gens qui viennent pour le Futuroscope prévoient aussi, souvent de rester un jour ou deux de plus pour visiter Poitiers et d'autres sites de la région, explique Aurélie Pintor, gérante de l'agence Air Loc, à Poitiers. Ils restent deux ou trois jours sur place et ce qu'ils veulent, c'est un logement pratique, proche de la gare ou des parkings, avec le bon nombre de couchages et un bon niveau de confort. » Cette demande, naturellement, nourrit une offre importante sur la ville de Poitiers et dans l'agglomération. Des investisseurs particuliers ou non, n'hésitent pas à acquérir des immeubles ou des

logements pour les destiner à la célèbre plateforme. « C'est normal, poursuit Aurélie Pintor, car c'est un investissement rentable. Et c'est l'attrait financier indéniable, plus que la sortie du covid, qui explique la croissance actuelle de la location saisonnière via Airbnb. »

Tout le département est concerné

Attention cependant, si la concentration des offres est plus forte à Poitiers et dans le secteur du Futuroscope, elle n'est pas négligeable pour autant dans le reste du département. « Dans des secteurs ruraux et pas forcément touristiques, des personnes viennent louer de grandes maisons, avec de belles prestations, piscine et autres, pour se retrouver quelques jours au calme, en famille et retrouver des moments dont ils ont été privés. Là, ce n'est pas la localisation qui compte le plus, mais la qualité du bien. »

Un refuge Airbnb pour récupérer du covid, en quelque sorte. Ainsi, des offres de location trouvent leur public un peu partout dans le département, et constituent un complément de revenu non négligeable pour de nombreux propriétaires.

Alors, quelles conséquences cet engouement pour la location saisonnière a-t-elle sur le marché local. « Il n'y a pas de déséquilibre grave, tempère Aurélie Pintor. Certes, de plus en plus de gens choisissent de proposer leur logement à la location saisonnière, mais cela n'assèche pas le marché, comme cela peut être le cas dans les grandes villes ou sur le littoral. » Plus qu'une vague destructrice, le phénomène Airbnb ressemble donc plus à une tendance de fond sur le département de la Vienne.

EXCLUSIVITÉ



QUINCAY

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

Réf 5346
 Classe énergie : NC



Elle se compose d'une entrée avec placard, d'une cuisine ouverte sur une pièce de vie et d'un coin nuit avec salle de bains, wc et une chambre. A l'étage, un grenier de 63 m² aménageable. Préau, cave (63 m²) et plusieurs dépendances pour une superficie totale d'environ 120 m². Terrain de 2 049 m² avec accès à l'Auxances sur 36 m linéaire. 0549559616

À SAISIR



VOUENEIL 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



CHASSENEUIL DU POITOU

218 860 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
5.99% TTC
 (Prix 206 500 € hors honoraires)

Réf 5328
 Classe énergie : F



PROCHE CENTRE BOURG - Venez découvrir ce pavillon sur sous-sol total vous offrant une entrée desservant une cuisine aménagée et équipée, un salon-séjour avec accès à une véranda. Coin nuit offrant trois chambres avec placards. Au sous-sol, un garage, deux ateliers, une chaufferie, une partie buanderie et une partie cave. Terrain 1 629 m². 0549559616

COUP DE COEUR



MIGNE AUXANCES

243 800 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
 (Prix 230 000 € 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 1 519 m². 0549559616

À SAISIR



CHASSENEUIL DU POITOU

220 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
4.76% TTC
 (Prix 210 000 € 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

COUP DE COEUR



QUINCAY

399 500 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
5.13% TTC
 (Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 5000
 Classe énergie : E



Ensemble immobilier de qualité comprenant 2 maisons dont une de 198 m² entièrement rénovée, une dépendance attenante d'env. 99 m² au sol à rénover, un atelier, un four à pain, un garage non fermé, un patio, le tout prenant place dans un cadre verdoyant, au calme, clos et sans vis-à-vis 4 234 m². Plus de renseignements sur demande. 0549424141

RARE



NEUVILLE DE POITOU

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

Réf 5318
 Classe énergie : C



A 500m de la place de la Mairie, maison d'env. 200 m² sur 1 452 m² de terrain. Lumineux, 5 baies vitrées. Cuisine AM/EQ accès terrasse et piscine couverte, salon d'env. 38 m² salle à manger, 3 CH dont une suite parentale (dressing,sde,wc), salle de jeux/chambre d'amis d'env. 21 m², arr cuisine/buanderie, sdb, wc. Garage. Appentis 2 voitures. 0549424141

FORT POTENTIEL



NEUVILLE DE POITOU

465 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
5.68% TTC
 (Prix 440 000 € hors honoraires)

Réf 5338
 Classe énergie : F



Authentique poitevine à rafraîchir entrée, bureau, chambre, cuisine aménagée, séjour double avec cheminé, chaufferie/buanderie. A l'étage : 3 chambres, SDB, WC, grand palier bibliothèque. Garage double attenant (grenier aménageable). Cave. Parcelle clôturée de 3 787 m² dont env 2 800 m² de terrain constructible non viabilisé. 0549424141

Assurance emprunteur : enfin la révolution tant attendue

Par Emilie Mendonca

Après plusieurs mesures successives visant à insuffler, en vain, une plus grande concurrence dans le marché de l'assurance emprunteur, la loi Lemoine donne enfin une totale liberté de choix aux usagers à partir du 1^{er} juin.



Les banques ont depuis longtemps la mainmise sur le marché de l'assurance emprunteur. Ni le développement des offres alternatives ni les différentes lois successives visant à faciliter la tâche des ménages qui souhaitent faire jouer la concurrence n'ont jusqu'ici permis de remettre réellement en cause cette position monopolistique. Mais là où les lois Lagarde, Hamon et Bourquin ont échoué, la loi Lemoine promet enfin une véritable révolution.

Un monopole de fait

Les établissements bancaires sont, de fait, avantagés par rapport à leurs concurrents externes puisqu'ils proposent aux aspirants à la propriété de souscrire leur assurance emprunteur en même temps que leur offre de prêt immobilier. Cette protection visant à garantir la prise en charge des mensualités en cas de décès, d'invalidité, voire de perte d'emploi est en effet incontournable pour

décrocher un financement. Or, une fois le contrat signé, il est très rare de revenir dessus. D'après le rapport publié en 2020 par le Comité consultatif du secteur financier (CCSF), 88 % des conventions sont en effet détenues par les banques, ce qui laisse une part infime aux contrats alternatifs distribués de façon externe par des intermédiaires de délégation d'assurance. Le constat est clair : le marché est quasiment monopolistique !

De gros enjeux financiers

Selon une enquête 2021 de l'association UFC-Que Choisir, sur les 7 millions de Français qui ont un crédit immobilier, 80 % d'entre eux ignorent le coût de leur assurance emprunteur. Pourtant, avec 6 milliards de cotisations annuelles, les enjeux financiers sont loin d'être négligeables. Opter pour une délégation d'assurance permettrait ainsi de réaliser en moyenne 10 000 € d'économies selon une étude de 2020 du courtier spécialisé

Sécurimut (filiale de la Macif). Au-delà du gain évident de pouvoir d'achat, c'est l'accès même à l'emprunt qui peut être facilité ou au contraire entravé comme le souligne Sandrine Allonier, directrice des études du réseau de courtage Vousfinancer : « Depuis les recommandations du Haut conseil de stabilité financière, et encore plus depuis qu'elles sont juridiquement contraignantes, l'assurance de prêt, qui est prise en compte dans le calcul du taux d'endettement, est un enjeu pour l'emprunteur car elle peut représenter jusqu'à 2 points, et peut donc faire basculer un dossier au-delà des 35 % d'endettement à ne pas dépasser. » Et la spécialiste d'ajouter : « Si instaurer plus de concurrence sur ce marché contribue à faire baisser les tarifs, c'est une excellente nouvelle pour les emprunteurs, surtout en ce moment, pour compenser au moins partiellement la remontée des taux de crédit. »



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. Copropriété de 26 lots (Procédure en cours). Charges copro : 624 €



TERCÉ

242 650 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 7445

Classe énergie : NC



15 min CHU, commune de Tercé, Sur un terrain de plus de 2 500 m², maison récente de plain pied, de 110 m² habitable avec double garage. Jolie pièce de vie avec cuisine ouverte, couloir desservant 4 ch, salle de bains, salle d'eau et 2 wc. Cave. 3^e garage au fond du jardin.



POITIERS

70 525 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.50% TTC
(Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf 7516

Classe énergie : NC



Studio situé au 1^{er} étage d'une résidence sécurisée, comprenant entrée avec placards, pièce de vie avec kitchenette, salle d'eau avec wc. Balcon. Emplacement de parking extérieur. Charges de copro : 490 euros/an (parties communes générales, eau froide) Libre de toute occupation.



POITIERS

348 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.45% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 7506

Classe énergie : E



HYPER CENTRE, dans une résidence sécurisée, au 3^e étage (ascenseur), appartement T4 de 92,17 m² avec 2 balcons, comprenant entrée, vaste séjour avec espace bureau ou salle à manger, cuisine am, couloir avec placard, 2 ch avec placard, SDE, wc. Cave et parking en sous-sol. Charges de copro : 419 €/mois (chauffage et eau inclus).



POITIERS

399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.45% TTC
(Prix 382 000 € hors honoraires)

Réf 244

Classe énergie : D



POITIERS PLATEAU, Maison comprenant au rdc : entrée, cuisine séparée aménagée et équipée, séjour, cellier, au 1^{er} étage : 2 chambres avec placards, dont une avec point d'eau, un WC séparé, bureau donnant accès au jardin, au 2^e étage : chambre, salle de bains, un grenier. Un jardin avec pièce fermée couverte. Une cave voûtée.



NEUVILLE DE POITOU

467 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 442 000 € hors honoraires)

Réf 249

Classe énergie : C



Neuville de POITOU, Maison de ville comprenant un vaste séjour de 44 m², cuisine ouverte équipée, buanderie, bureau avec accès extérieur indep, au 1^{er} étage une suite parentale de 41 m² avec sde et dressing, 2 chambres, sdb, une 2^e suite parentale avec salle d'eau et dressing, au 2^e étage une 5^e chambre. A l'extérieur un garage et cour paysagée.



POITIERS

134 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.51% TTC
(Prix 127 000 € hors honoraires)

Réf 4538

Classe énergie : D



Dans une résidence rénovée au cœur d'un parc boisé, appartement T3 comprenant : entrée, cuisine équipée et aménagée, séjour, 2 chambres, sde, WC, petit débarras. Chauffage électrique. Une place de parking extérieur. Actuellement loué au prix de 535,98 euros et 36,28 euros de charges. Taxe foncière : 400 euros environ. A visiter rapidement !



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 !



BUXEROLLES

65 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.50% TTC
(Prix 60 000 € hors honoraires)

Réf 255

Classe énergie : NC



Buxerolles, proche des commerces et mairie, un appartement T1 à rafraîchir situé au 2^{ème} étage d'une résidence sécurisée, comprenant un séjour avec placard, une cuisine séparée, une salle d'eau avec WC. Un balcon. Possibilité de se garer sur le parking extérieur de la résidence.



LES MATHES

249 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.96% TTC
(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 233

Classe énergie : C



Les Mathes, Maison type 4 comprenant un espace cuisine, un salon de 21 m² et un espace nuit comprenant 3 chambres. La surface intérieure sort à 82.501 m² loi Carrez. Année de construction : 2011. Calme assuré grâce aux fenêtres à double vitrage. Jardin d'environ 160 m² et garage.



**CHASSENEUIL DU
POITOU**

445 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.71% TTC
(Prix 425 000 € hors honoraires)

Réf 843
Classe énergie : NC



Grande maison de type 7 avec jardin garage et dépendances. Comprenant : entrée, séjour, cuisine équipée, 1^{er} étage : 3 chambres, salle d'eau, wc. 2^{ème} étage : 3 chambres cave orientation plein sur au calme à proximité des commerces.



POITIERS

222 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.71% TTC
(Prix 210 000 € 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.



JAUNAY-CLAN

229 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.09% TTC
(Prix 220 000 € 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

465 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.33% TTC
(Prix 450 000 € 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.



VALDIVIENNE

220 500 €

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

Réf 845
Classe énergie : NC



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

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

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

272 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.62% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 846
Classe énergie : NC



Immeuble centre ville quartier Gare 3 type 3 et 2 garages jardin.

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



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.



BUXEROLLES

252 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 3389

Classe énergie : NC



Maison de 128 m² comprenant entrée, un salon/séjour de 32 m², une cuisine de 16 m², 3 CH, une SDB avec douche/baignoire et WC séparé. En rez-de-jardin, une salle d'eau avec WC et une CH. Grand garage de 73 m². Le tout est implanté sur une parcelle de 599 m² entièrement clos, arborée et sans vis-à-vis. Rafraîchissement à prévoir.



POITIERS

237 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.33% TTC

(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 3357

Classe énergie : G



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



POITIERS

364 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4% TTC

(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 3384

Classe énergie : E



Quartier du DOLMEN, Maison d'architecte des années 60 d'une surface habitable d'environ 210 m². Comprenant une cuisine de 18m², 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.



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 38m², 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 13m². Le bien dispose d'un jardin clos et arboré de 362m².



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.



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - POITIERS

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258503700016



POITIERS

420 000 €

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

Réf 4875

Classe énergie : D



POITIERS

148 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 4868

Classe énergie : F



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, est un petit coin de paradis. Le plus : un studio indépendant à investir selon vos envies !

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 1036EUR



MONTAMISE

367 500 €

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

Réf 4874

Classe énergie : D



Aux portes de POITIERS, cette charmante maison rénovée avec goût offre de belles prestations : façade en pierre, escalier ancien restauré et cheminée. Authenticité et tranquillité sont à l'honneur ! Une pièce de vie tout en lumière et trois chambres dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing. De belles dépendances et un terrain de 1 645 m². Posez vos valises !

BAISSE DE PRIX



**ST JACQUES
COMPOSTELLE**

54 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.5% TTC
(Prix 50 600 € hors honoraires)

Réf 841

Classe énergie : E



Studio meublé situé au 3^{ème} étage d'une petite résidence avec syndic bénévole. Parking aérien. Chauffage collectif. Copro : 22 lots dont 11 hab. Charges : 572 euros inclus le chauffage et une provision pour l'eau froide. DPE : D & C. Diagnostic réalisé le 06/06/2022 - Montant estimé : de 388 euros à 524 euros (2021) - Pas de procédure en cours

BAISSE DE PRIX



SAINT ELOI

75 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 733

Classe énergie : E



Vendu loué Appartement de type 3 comprenant : Belle pièce de vie, cuisine ,dégagement, 2 chambres, sdb, wc. Loggia - Loyer actuel: 512€+ provisions sur charges.Copro : 67 lots principaux dont 31 lots d'habitations. Charges/an: 960€. Aucune procédure en cours. Honoraires agence:7.5% inclus à charge acquéreur.

BAISSE DE PRIX



MONTBERNAGE

149 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 141 280 € hors honoraires)

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

COUP DE COEUR



SALLE JP GARNIER

91 375 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.5% TTC
(Prix 85 000 € hors honoraires)

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

NOUVEAUTÉ



AVENUE NANTES/GARE

173 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 830

Classe énergie : E



Immeuble à destination locative, à quelques minutes du centre-ville. Deux studios situés au rez-de-chaussée; Un appartement de type 2 au 1^{er} étage. Jardin, deux garages loués et d'une cave comprenant 4 box loués. DPE : E & B - DPE réalisé le 09/05/2022 (2021) Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 1230 euros et 1710 euros (année 2021)



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

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

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



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



CHASSENEUIL DU POITOU

528 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.60% TTC
(Prix 500 000 € hors honoraires)



Réf 2681
Classe énergie : NC



POITIERS PLATEAU

577 000 €

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



Réf 2701
Classe énergie : E

Ancien Relais de Poste du XVIII, entièrement rénové, plein de charme et d'histoire, de 250 m² habitables comprenant 2 pièces de réception avec cheminée, cuisine neuve, 4 chambres de 30 m² avec chacune sa salle d'eau, 4 WC et 120 m² de grenier aménageable ainsi que 160 m² de dépendances, le tout sur un terrain de 4 509 m² clos et arboré avec piscine.

Sur le plateau, près du secteur piétonnier, cette belle maison de 200 m² habitables comprend 9 pièces dont deux Salons de 29 m², une salle à manger, un bureau et 5 chambres, 2 terrasses, un garage et deux caves. Cette maison pleine de charme datant de 1870 a pu conserver pleins d'éléments authentiques



POITIERS

164 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.60% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)



Réf 2666
Classe énergie : NC



MONTMORILLON

546 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 520 000 € hors honoraires)



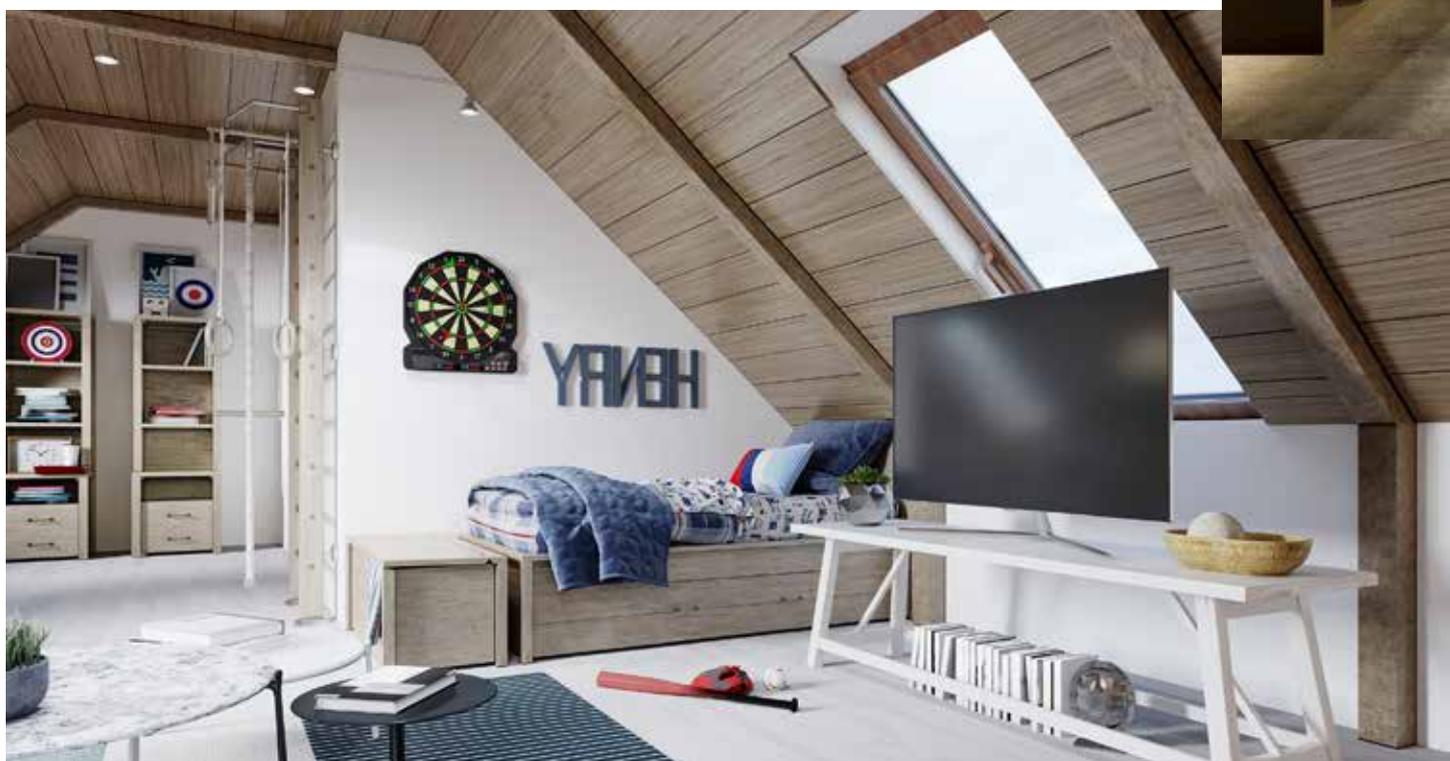
Réf 2709
Classe énergie : E

Venez découvrir cet appartement de 62.92 m² comprenant une entrée, un séjour, une cuisine équipée et aménagée, deux chambres, une salle de bains et un WC. Il était loué 610€/mois

Belle demeure issue d'un ancien couvent datant du XVIII sur un parc paysagé de 3 953 m² avec piscine. La maison principale de 350 m² se compose d'une entrée, un salon avec cheminée, une salle à manger, un double séjour avec cheminée, cuisine, cellier. Au 1^{er}, 6 belles ch. Grenier. Maison attenante indépendante (possibilité revenu locatif)

Cuisine, chambres, salle de bain...

Et si on changeait tout !



Non, les pièces d'une maison ne sont pas enfermées dans leur fonction pour l'éternité ! Avec un peu d'astuce, un peu de technique et quelques précautions de base, il est possible de modifier bien des choses dans les plans d'un logement.

Le champ des possibles

Il y a bien des raisons qui peuvent conduire à changer la destination d'une pièce d'habitation. La famille qui s'agrandit, un changement de vie professionnelle qui impose de s'aménager un coin travail à la maison... Dans le cadre d'un achat et de la rénovation d'un bien, on peut vouloir adapter le logement à son style de vie ou aux besoins de sa famille. Ou, tout simplement, on peut ressentir l'envie bien légitime de changer son intérieur et d'explorer d'autres possibilités après quelques années passées dans un endroit. Et, bien sûr, l'été est le moment idéal pour entreprendre ce type de projet. Une cuisine qui devient une salle de bain, ou l'inverse, une chambre qui se transforme en bureau, un grenier qui devient un beau dressing, tout est possible. A condition de respecter quelques règles de base.



J'ai le droit ou pas ?

Attention, si vous habitez dans un logement en copropriété, selon la nature de vos travaux, il peut être prudent de demander l'autorisation de les entreprendre ou, à tout le moins d'avertir le syndic. Rien à signaler, bien sûr, si vous ne faites qu'inverser une chambre avec un bureau ou si vous décidez d'ouvrir le salon sur la cuisine. En revanche, si vos travaux concernent des pièces d'eau, il faut les signaler car cela peut avoir des conséquences sur les logements voisins. Par ailleurs, aucun permis de construire n'est requis pour ce type de travaux, sauf s'ils touchent à la façade et aux structures porteuses.

Changer les pièces de sa maison, oui, mais dans quel but ? C'est vraiment la question qu'il faut se poser au préalable, avant de commencer quoi que ce soit.

L'objectif qui est le plus fréquemment recherché dans ce type d'aménagement c'est, bien sûr, le gain de place. Les logements anciens comportent souvent de nombreux « coins perdus » ou aménagements qui ne correspondent plus à nos façons de vivre. Hall d'entrée, longs couloirs, placard monumentaux, tout cela empiète sur la surface habitable et représente des mètres carrés que l'on peut avoir envie de récupérer. Au-delà de cela, les modes changent dans l'organisation des maisons. Les micro-chambres que l'on rencontre souvent ne conviennent pas à un ado qui se fabrique tout un univers dans son espace privé.

Laissez entrer le soleil !

On peut aussi vouloir gagner de la lumière dans un logement trop sombre, comme on en rencontre beaucoup dans les centres-villes, par exemple. Pour cela, on va vouloir abattre des cloisons, ouvrir les espaces et créer de nouvelles ouvertures pour gagner en luminosité.

Mais l'objectif pour être aussi, tout simplement, utilitaire. Parce que la famille s'agrandit, il faut une chambre de plus. Parce que l'on commence le télétravail plusieurs jours par semaine, on doit disposer d'un bureau. Là, deux grandes familles de solutions : la séparation d'un espace en deux ou l'aménagement d'un coin inutilisé (grenier, garage, combles...)

Il est également possible de vouloir simplement changer un peu l'organisation de son logement, sans se lancer dans de grands travaux de structure (abattage de cloisons, canalisations...). Dans ce cas, on peut juste décider d'invertir des pièces aux caractéristiques proches. Une chambre deviendra facilement un bureau. Un bureau pourra aisément se transformer en dressing. L'installation de quelques meubles et un changement de déco les fera changer de fonction en deux temps trois mouvements.





Cuisine, chambres, salle de bain... Et si on changeait tout !



Avant de vous lancer, quelques conseils...

1. Attention à l'orientation

Si vous souhaitez inverser deux pièces, vérifiez bien que les orientations sont compatibles. Pour les chambres, on évite le sud qui donne des pièces plus chaudes et lumineuses. On préférera le nord ou l'est. Une cuisine, en revanche, sera parfaite orientée sud ou ouest. Tout comme le salon, qui doit non seulement être plutôt au sud mais, en plus, bénéficier d'ouvertures confortables pour laisser entrer la lumière.

2. Respectez les dégagements

Si vous décidez, non seulement de changer la destination des pièces, mais aussi de les agrandir en éliminant une cloison, veillez à ce que l'espace qui en découle ne fasse pas l'impasse sur les zones de dégagement (couloirs, escaliers...) qui permettent une bonne circulation dans le logement. En règle générale, on estime qu'ils doivent occuper entre 5 et 10 % de la surface.

3. Regardez les plans

Lorsque l'on inverse des pièces de la maison il faut, bien sûr, veiller à la cohérence globale du nouveau logement. Les pièces intimes, le coin nuit, ne se retrouve-t-il pas trop près de l'entrée ou en accès direct sur le salon ou la cuisine ? Attention également à conserver la cohérence entre la cuisine et la salle à manger, qui sont des pièces qui vont ensemble. Si vous voulez déplacer votre cuisine, prenez garde à ce qu'elle ne se retrouve pas isolée de l'endroit où vous prenez vos repas.

4. Vérifiez les mesures

Attention à ne pas vous laisser abuser par vos yeux. Avant de vous lancer dans les travaux ou même dans le simple déplacement des meubles, vérifiez bien que tout loge aux endroits que vous avez prévus. Pour cela, si vos changements sont conséquents, il ne faut pas zapper l'étape d'un plan avec des mesures précises. Si vous ne vous sentez pas à l'aise avec le dessin, vous pouvez aussi, très simplement, figurer la place des meubles dans le nouvel espace avec de la ficelle ou des cartons. Tout ce qui permet de se projeter est le bienvenu.

5. Prenez garde aux revêtements

N'oubliez pas de vous attarder sur le revêtement de sol de vos pièces. Dans une chambre, on va rechercher le confort, dans la cuisine et la salle de bain, on privilégie un sol résistant à l'humidité. Inverser les pièces, cela peut donc vous amener à changer aussi tout ou partie de vos sols, ce qui n'est pas du tout à négliger.

6. Surveillez la ventilation et les évacuations

Si l'espace que vous souhaitez transformer en cuisine ou en salle de bain est dépourvu de ventilation, il va vous falloir en installer une. Et, naturellement, lorsque l'on veut déplacer une pièce d'eau, il faut avant tout s'assurer qu'il sera possible d'y installer les arrivées et évacuations d'eau indispensables.

Encore besoin d'un peu de motivation pour vous lancer dans un changement de pièces dans votre maison. Voici quelques petites idées qui pourraient vous donner de l'inspiration !

Et si on ouvrait la cuisine ?

Il y a les pour et il y a les contre. Ceux qui ne supportent pas de rester isolés pendant qu'ils préparent le repas pour la tribu et ceux qui ne supportent pas les bruits et les odeurs de cuisine au milieu du salon. Quoi qu'il en soit, c'est une des idées qui peuvent vous faire envisager de changer la destination des pièces. Ouvrir la cuisine sur la salle à manger, c'est gagner de l'espace et c'est s'offrir de nombreuses solutions de décoration. Le tout assez simplement, puisqu'il suffit souvent d'abattre un cloison et de redessiner les espaces. Les éléments techniques (eau, électricité...) sont déjà en place.

Et si on s'offrait une suite parentale ?

Là encore, c'est un classique. Fini le temps des espaces nuit réduits à la taille du lit. Disposer d'une vaste chambre, avec sa propre salle de bain, son dressing et offrant un véritable cadre de détente, est le rêve de bien des parents. C'est un projet ambitieux qui demande un vrai travail sur l'espace (Où installer la salle de bain ? Comment circuler dans la chambre ? Doit-on cacher le dressing ?) et aussi un budget conséquent. On estime généralement les travaux entre 800 et 1 500 € / m².

Et si on installait une chambre d'amis ?

Une pièce toute prête pour accueillir les visiteurs, un espace qui sera aussi partagé par toute la famille le reste du temps, c'est un vrai luxe. C'est une chambre, donc il faut l'aménager en conséquence et veiller à son orientation. Même s'il s'agit d'une petite pièce, il faut essayer de lui aménager plusieurs espaces distincts. Un coin nuit, bien sûr, avec un lit fixe ou un canapé convertible, mais aussi un coin lecture avec un fauteuil et une petite bibliothèque et un coin travail, avec un petit bureau, si possible équipé d'un ordinateur. N'oubliez pas que la chambre d'ami est aussi un espace à la disposition de tous les habitants de la maison quand elle n'est pas occupée. C'est donc l'espace polyvalent par excellence.

Et si on se créait un dressing ?

Une pièce consacrée uniquement au rangement de vos affaires ? Non, ce n'est pas un caprice de star ! C'est même une des grandes tendances actuelles et c'est possible dans de nombreux logements. Pour cela, il faut disposer d'un espace d'au moins 5 m². On peut décider de couper une grande chambre en deux, d'aménager un coin perdu (grenier, dégagement...) ou préférer utiliser une petite chambre ou un ancien bureau. Un dressing, c'est une



Pensez archi !

Une maison, c'est avant tout un cadre de vie. Il doit vous ressembler et être en mesure d'évoluer avec vous. Bien sûr, vous pouvez imaginer par vous-même les aménagements à réaliser pour cela. Mais n'oubliez pas que les architectes d'intérieur sont formés expressément pour répondre à ces problématiques et qu'ils pourront sans doute vous apporter des idées auxquelles vous n'auriez pas pensé, vous faire gagner du temps et même... de l'argent.

grande armoire. On peut l'imaginer sur mesures ou préférer des modèles modulables que proposent de nombreux marchands de meubles. Un peu d'huile de coude et l'affaire est dans le sac ! Après, ce n'est qu'affaire de décoration.

Et si on créait une salle de jeux ?

Le voilà, le rêve de bien des enfants (et de quelques parents, aussi !). Pour une salle de jeu, il faut un peu de place (autour de 15m², en moyenne). En effet, le mieux est toujours d'y aménager deux espaces distincts. L'un pour les jeux actifs et un pour les temps calmes. Le premier sera ouvert et dégagé. On y installera, évidemment, des surfaces résistantes et lavables. Le second sera plus cocoon, avec tapis moelleux, fauteuil confortable et petite bibliothèque. Pour les deux, attention au mobilier. Il doit, certes, être adapté à l'âge des enfants, mais aussi être en mesure de grandir et d'évoluer avec eux. Il n'est pas impossible que votre salle de jeux se transforme en salon télé ou en espace de jeux vidéo quelques années plus tard.

Dans votre prochain magazine : **POUR RETROUVER LA SÉRÉNITÉ À LA MAISON, LES SECRETS DU FENG SHUI.**

Changement climatique, nouveaux modes de vie...

Et si le neuf était la solution ?



L'immobilier est, on le sait, un des secteurs clés dans la lutte contre le réchauffement climatique et dans l'accompagnement des évolutions de nos sociétés. Les bâtiments que l'on construit aujourd'hui sont déjà une part de notre réponse. Tour d'horizon.

Une urgence, des réponses

Ce n'est plus une option et ce n'est plus une hypothèse : le changement climatique est en marche et ses effets se font déjà sentir. Naturellement, le logement (qui représente plus de 40 % de la consommation d'énergie en France) est au cœur du problème et donc, de la réponse. Les nouvelles constructions devront contribuer à l'effort général de réduction d'émission de gaz à effet de serre mais aussi, être en mesure d'affronter un climat plus rude et des événements climatiques violents de plus en plus fréquents. Des changements sont à venir, qui s'impriment à la fois dans la loi et dans les pratiques des professionnels.



RT2012, c'était quoi ?

La RT 2012, qui vient d'être remplacée par la RE2020, était un ensemble de normes imposées au secteur de la construction immobilière. Son premier objectif était de limiter les besoins énergétiques des bâtiments par une conception bioclimatique. Elle imposait également une consommation énergétique réduite. Elle ouvrait, en outre, la porte sur une réglementation en matière de confort lors des chaleurs d'été, qui est un des axes majeurs de la RE 2020.

La loi aurait dû entrer en vigueur plus tôt, mais sa mise en application a été plusieurs fois repoussée pour, selon le gouvernement, permettre à la filière du bâtiment de se préparer aux nouvelles normes environnementales qu'elle contenait. Car la RE2020 qui a pris le relais de la RT 2012 au 1^{er} janvier 2022, affiche des objectifs forts. « Nous avons l'ambition de réduire d'un tiers environ les émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment grâce à cette réglementation à 10 ans », avait indiqué Emmanuelle Wargon, la ministre déléguée chargée du Logement de l'époque, lors de la conférence de presse de lancement.

Cette réglementation RE2020 insiste sur trois axes principaux. Il s'agit d'abord de favoriser la sobriété énergétique des bâtiments et la décarbonation de l'énergie. Un point qui implique en premier lieu une isolation des plus performantes et un système de chauffage basé sur la chaleur renouvelable (pompe à chaleur, biomasse, réseaux de chaleur...). La ministre avait ainsi annoncé « la disparition progressive du chauffage exclusivement au gaz et la montée en puissance des systèmes constructifs bas-carbone ». L'objectif final étant une sortie totale des énergies fossiles dès 2025.

Nouvelles constructions, nouveaux matériaux

Deuxième objectif : diminuer l'impact carbone de la construction en elle-même. Là, l'idée est de miser, en quelque sorte, sur les circuits courts, en utilisant des matériaux qui stockent le carbone (comme le bois, par exemple) ou des matériaux géosourcés, comme la pierre de taille ou la terre crue. Les matériaux plus traditionnels (béton, acier, brique...) ne sont pas exclus, mais devront provenir de production bas-carbone.

Enfin, l'accent est mis sur le confort en cas de forte chaleur, puisque les périodes de canicule s'annoncent de plus en plus fréquentes et de plus en plus intenses. Il s'agit, là, de jouer sur l'isolation de l'enveloppe des bâtiments et, bien sûr, sur les ouvertures. On pense, par exemple, à des doubles vitrages ou même à des vitrages dynamiques, capables d'adapter automatiquement leur teinte à l'ensoleillement et qui permettent d'augmenter le confort des occupants, sans occulter la vue.

Plus généralement, le choix des matériaux va prendre une grande importance dans le futur. Le verre, le ciment et le béton devraient progressivement céder la place à des matériaux réfléchissants, de couleur claire ou végétalisés, pour renvoyer la chaleur. De même, la chasse aux ponts thermiques est ouverte sur l'ensemble des bâtiments et doit s'accompagner d'une réflexion sur le renouvellement de l'air à l'intérieur des logements. Isoler ne signifiant pas s'enfermer dans une boîte de conserve.





Les maisons neuves et écologiques ne se ressemblent pas toutes, la preuve !



La maison en bois

C'est, depuis longtemps, une des stars des nouvelles maisons. Comme elle est construite dans un matériau naturel, son aspect écologique semble évident. Attention tout de même au choix de l'essence de bois choisi et à sa provenance. En effet, le maintien des forêts et la diversité des arbres demeurent des impératifs écologiques forts pour la planète. Pour autant, le bois évite, en effet, de mettre en œuvre des matériaux issus des énergies fossiles. C'est un matériau léger et qui se travaille facilement. Outre son aspect esthétique, le bois offre de très bonnes performances en termes d'isolation thermique. Pour l'optimiser, il conviendra de veiller à la bonne isolation de la toiture, des ouvertures et à l'installation d'un système de chauffage à énergie renouvelable. Du point de vue de la construction, tout ou presque est possible. Il en va de même pour les finitions et l'aspect extérieur : l'esthétique du chalet montagnard n'est pas la seule option.



La maison en paille

Eh oui, nous voici en plein dans le conte des trois petits cochons. Sauf qu'ici, la maison en paille n'a pas du tout vocation à partir en morceaux au moindre coup de vent. Ces maisons sont construites à partir de bottes de paille compressées, qui affichent, en général, 45 cm d'épaisseur. Une valeur qui, associée à la capacité de la paille à emprisonner l'air, assure une très bonne isolation thermique. De plus, ce matériau permet aux murs de respirer et évite les effets « boîte de conserve » que l'on rencontre de plus en plus souvent dans les maisons trop hermétiquement fermées. Pas de problème de résistance non plus, y compris au feu, contrairement aux préjugés que l'on pourrait avoir. Inutile d'insister sur le côté écolo de ce matériau, produit localement et sans grand besoin de transformation. Reste la question du prix. Là, ça coince un peu plus. Même si le tarif d'une botte de paille est assez modeste, le coût final de la construction peut quand même devenir assez élevé.



La maison à stockage d'énergie

La maîtrise de l'énergie est évidemment un élément essentiel dans la conception d'une maison écologique. Ainsi, le concept des maisons à stockage d'énergie s'impose peu à peu. L'idée est d'intégrer à la maison un système de batteries qui permet de stocker l'énergie produite par des panneaux solaires ou achetée au moment où elle est la moins chère pour la restituer plus tard. Cela rentre dans une logique de « maison intelligente », qui commence à s'imposer.

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

20
2002
2022
ANS
D'EXPERTISE



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

05 49 57 07 07

DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR

VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS DANS VOTRE RÉGION



nexity.fr

05 67 92 92 92

Prix d'un appel local

21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

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



La vie ensemble

Changement climatique, nouveaux modes de vie...

Et si le neuf était la solution ?

Lorsque l'on parle environnement et immobilier, on emploie des mots, des sigles ou l'on fait référence à des normes que l'on a parfois du mal à définir clairement. Voici, pour vous aider à vous y retrouver, un petit lexique non exhaustif.

Bâtiment à énergie positive (BEPOS)

C'est une construction dont le bilan énergétique global est positif. C'est-à-dire qu'elle produit au moins autant d'énergie qu'elle n'en consomme sur une année.

Bâtiment à basse consommation (BC)

Désigne une construction qui consomme au plus 50 kWh /m² et par an pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires et la climatisation en énergie primaire.

Conception Bioclimatique

C'est un mode de conception d'un bâtiment qui vise à optimiser l'utilisation des apports solaires et de la circulation naturelle de l'air pour limiter l'utilisation du chauffage et de la climatisation. Pour cela, on se sert des avantages du terrain (orientation du bâtiment, orientation des pièces, les surfaces vitrées, l'inertie de l'habitat...)

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

C'est une note, un classement, qui découle de l'estimation de la consommation énergétique d'un bâtiment. Les constructions sont classées selon diverses caractéristiques et évaluées de A à G, selon des seuils de consommation en énergie primaire. Cette note doit être présente lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier. Elle est affichée, par exemple, sur les annonces immobilières.



C'est quoi, la valeur verte ?

La valeur verte, c'est la valorisation de la capacité d'un bien à conserver ses qualités d'isolation et de confort face aux risques climatiques. Cela se mesure en comparaison avec les autres biens du même type et situés dans des zones similaires.

Éco conception



Cela désigne une conception qui prend en compte la réduction de l'impact sur l'environnement. Il s'agit d'une démarche préventive qui se caractérise par une approche globale avec la prise en compte de tout le cycle de vie du produit (depuis l'extraction de matières premières jusqu'à son élimination en fin de vie) et de tous les critères environnementaux (consommation de matières premières, d'eau et d'énergie, rejets dans l'eau et dans l'air, production de déchets...).

Géothermie

Système qui consiste à utiliser l'énergie contenue dans le sol et le sous-sol comme source de chaleur pour servir de chauffage.

Inertie thermique

Cela désigne la capacité d'un bâtiment à stocker de la chaleur dans ses murs, ses planchers, toitures ou cloisons... Plus l'inertie du bâtiment est forte, plus il se réchauffe et se refroidit lentement, ce qui permet de limiter l'utilisation du chauffage ou de la climatisation.

Matériaux biosourcés

Cela désigne les matériaux issus du monde vivant. Ils sont donc soit d'origine animale (comme la laine de laine de mouton, par exemple) soit végétale (comme le bois ou la paille).

L'utilisation de matériaux biosourcés concourt au stockage de carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles.

Pont thermique

C'est une zone de l'enveloppe du bâtiment qui présente une résistance thermique moindre et provoque une déperdition de chaleur anormale. C'est ce que l'on cherche à éviter tout à fait lors d'une rénovation thermique.

Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020)

C'est la réglementation qui remplace la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). Elle s'applique depuis le 1^{er} janvier 2022. Elle donne des cadres précis et contraignants à la construction pour favoriser des constructions les plus proches possibles de l'énergie positive.

Réseaux de chaud et de froid

Système collectif, utilisé par plusieurs bâtiments, de chauffage ou de climatisation, grâce à une production de chaud ou de froid centralisée et un réseau de distribution. Ces réseaux peuvent être publics ou privés, à l'échelle d'un quartier ou d'une ville.

Dans
votre prochain
magazine :

**LE POINT
SUR LES LOIS
DE DÉFISCALI-
SATION.**



LES 10 BONNES RAISONS DE CHOISIR CITYA

POUR MA GESTION LOCATIVE

- 1** NOUS VOUS CONSEILLONS DÈS LE DÉBUT DE VOTRE PROJET
- 2** NOUS GARANTISSONS LE SUIVI DE VOTRE LOCATION
- 3** NOUS GÉRONS VOS ÉTATS DES LIEUX ET VOS DIAGNOSTICS 
- 4** NOUS ASSURONS VOTRE COMPTABILITÉ
- 5** NOUS VEILLONS AUX OBLIGATIONS DE VOTRE LOCATAIRE
- 6** NOUS METTONS À DISPOSITION UN ACCÈS 24/7 À TOUS VOS DOCUMENTS 
- 7** NOUS GÉRONS LES IMPAYÉS ET LES CONTENTIEUX
- 8** NOUS GARANTISSONS VOS LOYERS GRÂCE À L'ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS 
- 9** NOUS FOURNISSONS L'ASSURANCE PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT 
- 10** NOUS RESTONS EN CONTACT 

ILS NOUS FONT CONFIANCE

“ Très satisfaite du travail fourni par les agents de Citya, ils nous ont accompagné pendant notre recherche d'appartement jusqu'à la trouvaille d'un bien qui correspondait à nos attentes. Tout est mis en place pour que tout se déroule comme prévu et sont très à l'écoute sur nos besoins et nos attentes ! Je recommande cette agence très sérieuse et professionnelle ! ”

Mme G.B. - Juillet 2022

“ Très satisfaite des prestations offertes par l'agence de Poitiers. Toute l'équipe était à l'écoute, professionnelle, disponible, et très réactive, et ce durant tout mon processus de location: depuis la recherche du logement, jusqu'à la restitution de la caution de garantie. Je les remercie chaleureusement pour leur sérieux. À recommander sans hésitation et sans aucune réserve. ”

Mme Z.R. - Mai 2022

“ Excellente réactivité et disponibilité... ”

Mme F.P. - Janvier 2022

“ Conseiller très réactif face aux nombreux problèmes dans la location. Je suis pour l'instant entièrement satisfaite. ”

Mme C.B. - Juillet 2022

“ J'ai eu mon appartement en gestion locative pendant 4 ans chez Citya et vraiment rien à redire. Réactivité, toujours à l'écoute et de plus je disposais d'un compte me permettant d'accéder à un tableau de bord mettant à ma disposition toutes les infos sur mon appartement (quittance, facture etc...). Nous avons ensuite choisi de vendre et là encore tout s'est déroulé à merveille et en un temps record. Merci à Mme Florent pour la gestion locative et M. Longe pour la vente. Je recommande cette agence pour la gestion et la vente de votre bien. ”

Mme J.M. - Juin 2022

“ Monsieur L. est très professionnel, à l'écoute et réactif ! Nous sommes très satisfaits des échanges avec lui. Nous le recommandons vivement ! ”

M. Y.M. - Mai 2022

37 rue de la Marne, 86000 Poitiers - sogexfo.contact@citya.com
Tél. 05 49 88 18 61

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales

4, rue du Palais - Poitiers



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



POITIERS - CHILVERT/BLOSSAC

Maison d'habitation d'environ 65 m², entièrement rénovée, comprenant au rez-de-chaussée : Ensemble séjour-cuisine aménagée et équipée. Au premier étage : Palier, deux chambres dont une avec grand placard, salle d'eau avec wc et remise. Patio. Classe énergie : D - Réf 3767

399 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 380 000 € hors honoraires)



POITIERS - LES ROCS

Maison des années 1950 restaurée comprenant au RDC surélevé : Entrée, ensemble séjour-salon-cuisine aménagée, chambre avec salle d'eau et dressing, wc. A l'étage : 3 chambres, salle de bains avec wc. Au rez-de-jardin : Bureau, salle de jeux, chaufferie, garage à vélos-atelier, buanderie-cuisine d'été, salon d'été. Terrain clos et paysager de 354 m² environ. Classe énergie : C - Réf 3769



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

POITIERS - CHILVERT

Maison d'habitation d'environ 105 m² habitable, 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 environ. Classe énergie : E - Réf 3764

150 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.90% TTC (Prix 143 000 € hors honoraires)



ITEUIL

A seulement quelques minutes à pied de l'école, des commerces etc.. Maison 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 chbres, SdE, wc. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 624 m² environ. TRAVAUX A PREVOIR. Classe énergie : E - Réf 3762

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



LIGUÉ

Maison d'habitation - construction 2022, de plein pied, comprenant : Entrée, ensemble séjour-cuisine aménagée et en partie équipée, cellier, dégagement, 3 chambres, salle d'eau, wc. Garage attenant avec espace chaufferie. Terrasse bois et jardin. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 482 m² environ. DPE : NC (réalisé dès le système de chauffage installé). Réf 3760

315 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 300 000 € hors honoraires)



SMARVES

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

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

www.paquet-immobilier.fr

infos@paquet-immobilier.fr