

# Dans nos villes

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

N°343 MAI 2022 - GRATUIT

Rénovation, extension,  
agrandissement...  
Faut-il faire appel  
à un architecte ?

**ACHETER EN  
COLLECTIF NEUF,**  
*Soyez les bonnes  
fées de votre  
copropriété !*

*On trie,  
on range,  
on nettoie,  
on décore...  
La maison se met  
à l'heure d'été !*



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



**POITIERS** - Découvrez cet appartement T2 de 44,35 m<sup>2</sup> en bon état général . Il est organisé comme suit : une entrée, un salon avec cuisine ouverte, une chbre et une SDB avec WC. Un chauffage individuel au gaz. Pour vos véhicules, l'appartement est vendu avec une place de parking.Charges de copropriété annuelles : 732 € Réf TAPP467872A DPE : A **115 500 €**



**SAINT BENOIT** - Venez découvrir cet appartement de 3 pièces de 65 m<sup>2</sup>. Il bénéficie d'une exposition ouest. Il comporte 2 chbres, une cuisine indépendante et une SDB. Le chauffage individuel électrique. Cet appartement est situé au 2e et dernier étage d'une petite résidence. Il est en très bon état général. Ce bien est mis en vente avec une place de parking. Réf. TAPP472330 DPE : D. **153 000 €**



**POITIERS** - Appartement de 2 pièces de 30 m<sup>2</sup>. Vendu loué. Cet appartement est disposé comme suit : une cuisine kitchenette et une SDE. Le chauffage individuel électrique. Cet appartement de 2 pièces est en bon état général. Ce bien est complété par une cave. Pour vos véhicules, l'appartement est à vendre avec une place de parking.Charges de copropriété annuelles : 880 € Réf. TAPP 469947. DPE : D. **110 000 €**



**POITIERS** - Venez découvrir cet appartement T3 de 65,19 m<sup>2</sup> en bon état général. Vide. Il bénéficie d'une exposition sud-ouest. Cet appartement est aménagé comme suit : 2 chbres, une cuisine aménagée et une salle de bains. La résidence possède un chauffage individuel électrique. Cet appartement T3 est en bon état général. l'appartement est vendu avec une place de parking. Charges de copropriété annuelles : 1 408 € DPE : D. Réf. TAPP462118. **121 000 €**



**POITIERS** - Découvrez cet appartement de 2 pièces de 51,54 m<sup>2</sup>. Il bénéficie d'une exposition sud. Cet appartement est disposé comme suit : une chbre, une cuisine indépendante et une SDB. Chauffage individuel fonctionnant au gaz. Cet appartement va demander à être rénové. Tout est prévu pour les véhicules : parmi les emplacements disponibles dans l'immeuble, un garage est réservé pour l'appartement.Charges annuelles de copropriété : 726 € DPE : D. Réf TAPP472946. **109 000 €**



**POITIERS** - Venez découvrir cet appartement de 5 pièces de 83 m<sup>2</sup>. Il comprend 3 chbres, une cuisine indépendante, un séjour, une SDB, WC. Un chauffage fonctionnant au gaz est présent dans l'appartement. Charges de copropriété annuelle : 2 500 € DPE : D. Réf TAPP472807. **139 000 €**



**POITIERS** - Découvrez cet appartement T1 de 32,26 m<sup>2</sup>, loué. Il bénéficie d'une exposition sud. Il comporte une pièce principale, une cuisine américaine et une SDE. Le chauffage individuel électrique. Cet appartement se situe au 2<sup>e</sup> et dernier étage d'un petit immeuble avec ascenseur. Il est en très bon état général. Tout est prévu pour les véhicules : parmi les emplacements disponibles dans l'immeuble, une place de parking est réservée pour ce bien. Loyer HC : 336 € DPE : E. Charges de Copropriété annuelles : 553 € TAPP 470788. **90 500 €**



**POITIERS** - Venez découvrir cet appartement de 2 pièces de 28,82 m<sup>2</sup>. Vendu Loué. Il est organisé comme suit : une chambre, une cuisine kitchenette et une salle d'eau. Le chauffage individuel électrique. Il est en bon état général.Loyer HC : 335 € DPE : vierge. Charges de copropriété annuelles : 687 € TAPP : 464510

**84 700 €**

\*Very Important Propriétaire



**POITIERS** - Découvrez cet appartement 1 pièce de 21,47 m<sup>2</sup>. Il est composé d'une entrée avec placard, d'une pièce principale, d'une kitchenette et d'une SDE avec WC. Chauffage individuel électrique. Il est en bon état général. Place de parking privative. Loyer HC : 310 €. Charges de Copropriété annuelles : 482 € DPE : E. Réf TAPP : 474934.

**77 900 €**



**POITIERS** - Venez découvrir cet appartement 1 pièce de 33,95 m<sup>2</sup>. Il comporte une entrée, une chbre donnant sur jardin, un grand salon séjour, une cuisine équipée et une SDB avec WC. L'immeuble est équipé d'un chauffage individuel alimenté à l'électricité. Loyer HC : 360 € Charges de copropriété annuelles : 718 € DPE : D. TAPP459096. **115 500 €**

**POITIERS** - A deux pas de la place de l'hôtel de ville, venez découvrir cet appartement T2 traversant de 43 m<sup>2</sup>. Vendu vide. Cet appartement est composé d'une entrée, une chbre, une cuisine ouverte sur un salon / séjour et d'une salle d'eau avec WC. Chauffage individuel électrique. Cet appartement T2 est en bon état général. DPE : D. TAPP 474121. **125 900 €**

**POITIERS** - Découvrez cet appartement T3 de 63 m<sup>2</sup>, vendu loué 597.92€ / mois. Situé dans une résidence récente et sécurisée, il s'organise comme suit : 2 chbres et une cuisine américaine. La résidence bénéficie d'un chauffage individuel alimenté à l'électricité. Il est en bon état général. L'appartement est vendu avec une place de parking. Charges de copropriété annuelles : 1 132 € DPE : D. Réf : TAPP471791. **139 900 €**

## Citya Cip - Notre sélection de biens à vendre :



**CENTRE VILLE**

**POITIERS** - Cet appartement comporte une chbre avec grand placard, une cuisine indépendante et une SDB, wc séparée, cellier et cave. Le chauffage de l'immeuble est individuel électrique. Exposition est. Charges de copropriétés annuelle : 911€ DPE : E 232kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : C 11kgco<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.an. Réf : TAPP461346 **115 000 €**



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



**BIEN RECHERCHÉ**

**POITIERS** - Exclusivité - Appartement vendu occupé de 66 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> et dernier étage d'un immeuble sécurisé. Cet appartement T3 comporte 2 chbres, une cuisine et une SDB. En annexe, il bénéficie d'une place de parking, d'une cave et d'un balcon. Bon état général. Charges de copropriétés annuelle : 1100€ DPE : D 188kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : E 5kgco<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.an. Réf : TAPP473612 **120 500 €**



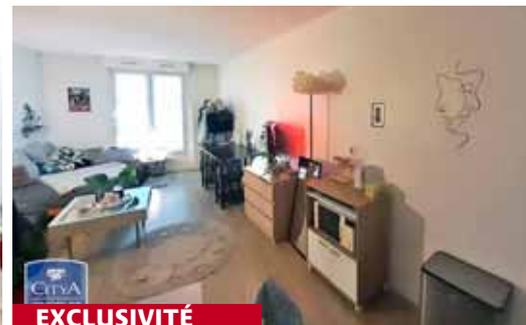
**LONGERE AU CALME**

**ORCHES** - Longère 7 pièces de 165 m<sup>2</sup> et de 2 800 m<sup>2</sup> de terrain. Un espace de vie exceptionnel de 80 m<sup>2</sup>, cinq chbres et une cuisine aménagée, une SDB et une SDE. Grange non attenante de 100m<sup>2</sup> et diverses dépendances. DPE : D 167kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : D 26kgco<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.an. Réf : TMA127092 **252 000€**



**IDEAL INVESTISSEURS**

**JAUNAY-MARIGNY** - Dans le centre de Jaunay-Clan, un immeuble avec deux appartements rénové : Un T2 loué en excellent état de 41 m<sup>2</sup> offrant une entrée avec placard, chbre avec placard, SDE, wc, pièce de vie avec cuisine aménagée équipée. Cellier. Un T3 loué en excellent état de 85 m<sup>2</sup> avec garage offrant une entrée avec placard, grande salon/SAM avec cuisine aménagée équipée, 2 chbres avec placard, bureau, SDE, wc. DPE : E 251kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : B 8kgco<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.an. Réf : TIMM102169 **226 000 €**



**EXCLUSIVITÉ**

**POITIERS** - Special investisseur Studio avec une pièce principale, une kitchenette et une salle d'eau. Très bon état général. Charges de copropriétés annuelle : 748€ DPE : E 256kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : B 9kgco<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.an. Réf : TAPP474825

**78 000 €**

# sommaire

MAI 2022

## Ancien

Rénovation,  
extension,  
agrandissement...  
Faut-il faire appel à un  
architecte ?



## À consulter

**les annonces**  
des agences immobilières

9 Vienne / Deux-Sèvres

## Paroles d'expert

12 par Chantal Pruès

## S'informer

14 L'assurance emprunteur, c'est  
quoi ? Les 10 points clés.

16 Rénovation : les règles à  
respecter avant de se lancer.

18 Quel achat immobilier dans la  
Vienne ?

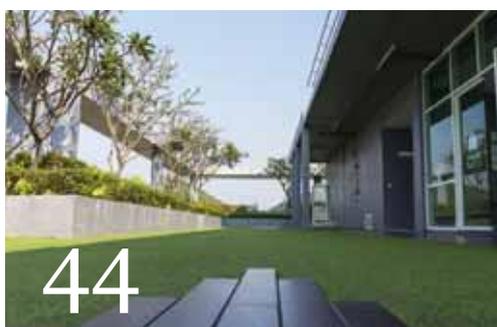


36 Immobilier à Niort : conseil  
pour acheter en 2022

50 Les chiffres de la construction  
neuve en 2021

## Neuf

Acheter en collectif neuf,  
Soyez les bonnes fées de  
votre copropriété !



Magazine gratuit des annonces  
de professionnels édité à 30 000  
exemplaires.

Editeur de la publication :  
NR COMMUNICATION  
SA à Conseil d'Administration

Siège social : 26, rue Alfred de Musset  
37000 TOURS - 02 47 31 72 81

Directeur de publication :  
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER  
Chef de Publicité : Bertrand ANQUETIN  
Assistante : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers  
DANS NOS VILLES POITOU  
n°343 du 03 mai au 06 juin 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



EXCLUSIVITE LABELL



## AU CŒUR DU CENTRE BOURG

Magnifique longère poitevine en très bon état de 240 m<sup>2</sup> habitables : salon-séjour (cheminée), salle à manger (cheminée), cuisine aménagée, cellier, 4 très grandes chambres, bureau-bibliothèque de 60 m<sup>2</sup> (possibilité d'aménager en chambres), 2 salles d'eau, 1 salle de bains, 3 wc. Dépendances : sous-sol de 100 m<sup>2</sup>, superbe cave voûtée de 40 m<sup>2</sup>, préau de 50 m<sup>2</sup> pour 2 voitures, grange aménageable de 57 m<sup>2</sup>. L'ensemble sur un terrain clos arboré sans vis-à-vis avec une vue imprenable. Commerces et écoles sur place. Pour tous renseignements complémentaires et visiter cette très belle propriété charmée d'histoire, merci de contacter Vincent Giraud au 06.86.43.02.27

## Vendeurs, faites-nous confiance pour la vente de votre bien !

Notre travail d'estimation basé sur une longue expérience de l'immobilier sur Poitiers et sa région, vous garantit une véritable cohérence dans l'établissement d'un prix justifié pour une vente réussie.



### NOUS CONFIER UN MANDAT C'EST :

- ✓ Vendre rapidement votre bien immobilier, grâce à des clients acquéreurs qualifiés.
- ✓ Bénéficier d'une présentation optimisée de votre bien immobilier : diffusion de votre annonce sur différents supports, visites dirigées et encadrées par un agent immobilier compétent...
- ✓ Vous dégager des contraintes techniques et administratives en vous reposant sur notre savoir-faire de professionnel de l'immobilier tout au long de la vente.
- ✓ Pour tout mandat de vente confié à notre agence et si la transaction est réalisée par nos soins, le remboursement de vos diagnostics obligatoires le jour de l'acte authentique sans limite de montant.

2, rue Pierre Gendrault - SAINT-BENOIT - Bourg

05 49 00 26 96

NOUVEAU SITE

[www.labell-immobilier.com](http://www.labell-immobilier.com)



# Rénovation, extension, agrandissement...

## Faut-il faire appel à un architecte ?



**Quand on se lance dans un projet de rénovation (mais c'est également vrai quand il s'agit d'une construction neuve), une des premières questions qui se posent est de savoir si l'on va faire appel à un architecte. Parfois, on y est contraint par la loi. Parfois, on a le choix. Quoiqu'il en soit, mieux vaut décider en toute connaissance de cause.**

### Histoire d'honoraires

Les honoraires des architectes ne sont pas réglementés et sont donc fixés librement par chaque professionnel. Ils peuvent être établis selon un pourcentage du montant des travaux, c'est la version la plus courante. Cécile Bregeard, architecte à Tours confirme : « généralement, la fourchette se situe entre 8 et 10-12 %, mais cela peut être moins ou plus en fonction des caractéristiques du chantier. » L'autre solution, c'est le forfait. C'est une solution utilisée en général quand la surface totale du chantier est inférieure à 150 m<sup>2</sup>. Car, dans ce cas, le pourcentage n'est généralement pas suffisant pour couvrir les charges. Enfin, l'architecte peut se faire payer au nombre d'heures, surtout dans le cadre d'une mission courte ou très précise, comme une mission de conseil, par exemple.



## Architecte ou maître d'œuvre ?

*Un maître d'œuvre, c'est un professionnel qui a pour champs de compétences la conception, l'étude, le suivi et la coordination de travaux dans l'immobilier. Mais il n'est pas inscrit à un ordre et sa profession n'est pas réglementée.*

*DPLG : Diplômé Par Le Gouvernement. C'était la qualification des architectes diplômés jusqu'en 2007. Après le passage en LMD (Licence Master Doctorat) des études d'architecture, on parle d'architecte DE (diplômé d'État). Ce diplôme doit être complété par l'Habilitation à la maîtrise d'œuvre en son nom propre (HMONP) pour intégrer la compétence de maîtrise d'œuvre.*

Évidemment, faire appel à un architecte, c'est un coût. « C'est, en plus, un coût qui se voit et qui se mesure car nos honoraires viennent toujours en plus des autres coûts de construction. En effet, nous n'avons pas le droit d'être contractant total sur un chantier », explique Cécile Bregeard, architecte à Tours.

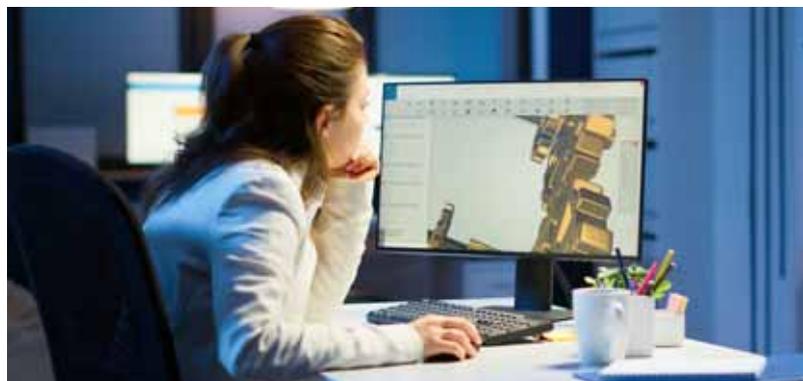
Oui, mais y a-t-il des économies qui pourraient être mises en face de ce coût ? Eh bien oui. D'abord, il y a l'argent que l'on ne perdra pas dans des travaux rendus obligatoires par une erreur lors de la préparation du chantier. Si des aménagements ne sont pas conformes à la réglementation, la mairie peut ne pas accepter les travaux, même s'ils sont déjà réalisés. Dans ce cas, il peut devenir indispensable de procéder à des modifications qui vont coûter beaucoup plus cher que les travaux initiaux. Idem pour une extension. Si l'étude de sol n'a pas été réalisée, des surprises assez onéreuses ne sont pas exclues. L'architecte, qui exerce une profession réglementée et régie par un ordre, se doit de réaliser tous les contrôles et démarches préalables. Il en assume même la responsabilité juridique. Il est assuré, pour faire face aux problèmes qui peuvent éventuellement se poser.

De plus, l'architecte est un professionnel du bâtiment, il a son réseau d'artisans qu'il connaît bien et peut, éventuellement, faire jouer la concurrence entre eux. Cela peut permettre des économies substantielles.

## La résidence principale

La vente de la résidence principale est exonérée d'impôt sur la plus value. Le travail de l'architecte, c'est aussi de faire respecter (autant que faire se peut) les calendriers prévus. Limiter les retards, c'est aussi limiter les surcoûts. Cécile Bregeard résume : « Un architecte qui a conçu un projet a à cœur qu'il soit mené et construit dans de bonnes conditions, c'est le cœur de son métier... »

Enfin, l'architecte ne se soucie pas seulement de la construction du bâtiment, mais aussi de la vie de ses occupants. Il se préoccupe de ce que sera leur vie quotidienne et prend en compte les coûts qui seront liés à l'habitation. Par des choix de matériaux, de disposition, d'ouvertures..., il peut réduire les factures à venir et rendre le logement plus adaptable aux évolutions de la vie. Cela évitera peut-être des travaux ou de coûteuses mises à niveau ultérieures.





## Rénovation, extension, agrandissement...

### Faut-il faire appel à un architecte ?



## *Architecte : que dit la loi ?*

La réglementation est stricte en ce qui concerne les droits et obligations de l'architecte. Voici cinq points de législation à garder en tête lors de la préparation de son projet.

### **Recours à l'architecte : dans certains cas, c'est obligatoire**

Dans le cadre d'une rénovation ou d'une extension, tout dépend de la surface de plancher qu'atteindra votre habitation après les travaux. Si elle est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, vous avez l'obligation de faire appel à un architecte. C'est alors lui qui devra établir les plans et effectuer la demande de permis de construire. En dessous de ce seuil, vous pouvez le faire vous-même ou vous faire épauler par un maître d'œuvre. On retrouve ce seuil dans le cas d'une construction neuve. Si la surface de plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, vous devrez passer par un architecte. A noter que les personnes morales (entreprises, SCI...) doivent faire appel à un architecte, quelle que soit la surface ou la nature des travaux.

### **Le contrat est le seul document de référence**

Le champ d'intervention et la rémunération de l'architecte doivent obligatoirement faire l'objet d'un contrat écrit. Un accord verbal ou un simple échange de mails ne suffit pas.

### **Le devoir de transparence, pour éviter les conflits d'intérêt**

Si l'architecte a des liens particuliers avec une personne ou une entreprise liée au chantier, il doit le faire savoir à son client et aussi au Conseil régional de l'ordre des architectes auprès duquel il est inscrit.

### **Attention à la signature de complaisance**

La signature de complaisance est interdite. Il s'agit d'une pratique qui consiste pour un architecte à signer des plans qu'il n'a pas dessinés. Il touche pour cela une rémunération, mais bien inférieure à des honoraires complets. Le commanditaire peut ainsi contourner l'obligation d'avoir recours à un architecte pour une construction supérieure à 150 m<sup>2</sup> de plancher.

### **Le devoir de conseil : un cadre strict**

L'architecte est tenu à un devoir de conseil. Cela signifie qu'il doit expliquer son action de façon claire et complète et, surtout, signaler les risques et les inconvénients du projet tel qu'il est envisagé. Cela est particulièrement important concernant les études de sol. L'architecte n'est pas dispensé de son devoir de conseil, même s'il n'a pas réalisé l'étude. S'il a connaissance d'un risque, il est tenu d'en avertir le maître d'ouvrage par écrit, par lettre recommandée avec accusé de réception.





## SECTEUR NEUVILLE-DE-POITOU

A 5 min. de tous les commerces, services, collège et d'un des plus beaux marchés de la Vienne, venez découvrir le charme de cet ensemble immobilier de caractère organisé autour d'une vaste cour, avec jardin sur l'arrière et le côté. Maison rénovée de 302 m<sup>2</sup> habitables, maison d'amis à rénover de 45 m<sup>2</sup> et vastes dépendances, le tout sur 3.371 m<sup>2</sup> de jardin.

365 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9436PO

Classe énergie : Vierge



# MERCURE

GROUPE

1936

## Propriétés d'Excellence

Founding Member of

# Forbes

GLOBAL PROPERTIES



## CHAUVIGNY

Demeure XIX<sup>e</sup> de 600 m<sup>2</sup> hab env, proche centre ville et tous commerces, avec dépendances, parc clos, 10ha de bois env, en bord de rivière (îles). Salles de réception, salle de billard, offices, 9 chbres, 6 sde, 1 sdb. Nombreuses dépendances. Toitures ardoise refaites, double vitrage. L'intérieur demande un rafraîchissement général. Propriété de charme.

614 800 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9342PO

Classe énergie : C



## SECTEUR CHAUVIGNY, 20 KM DE POITIERS

Propriété de caractère sur 18 Ha libres (bord de Vienne, deux plans d'eau, terres agricoles). Ancien corps de ferme avec cour centrale fermée, comprenant une longère, grange attenante, tour du XII<sup>e</sup>, dépendances, chambre d'hôtes, gîte, préau, chenil, seconde grange.

577 500 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9365PO

Classe énergie : En cours



## POITIERS EST

Propriété équestre dans un état remarquable. Ancien corps de ferme rénové incluant une maison à usage d'habitation de 8 pièces, une grange avec logement secondaire, petits toits, manège à chevaux, carrière, préau... Le tout sur 5,43 hectares avec piscine chauffée 8x4m.

698 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.96% TTC  
(Prix 665 000 € hors honoraires)

Réf 9429PO

Classe énergie : C



## SAINT-PIERRE-D'OLÉRON

A 450 m du port de la Cotinière, dans un secteur calme, maison de plain-pied de 158 m<sup>2</sup> à rafraîchir sur terrain de 1700 m<sup>2</sup>. Salon, salle à manger, cuisine, 3 chambres, bureau, salle de bains, salle d'eau, wc, buanderie, dégagement et entrée. Garage 2 voitures, atelier, cave.

Prix : Nous consulter

Réf 9445PO

Classe énergie : E

GROUPE MERCURE.FR

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



AGIR POUR LE LOGEMENT



## AU COEUR DU MARAIS POITEVIN

Domaine exceptionnel sans nuisances comprenant une maison contemporaine de 480 m<sup>2</sup> environ, un studio indépendant de 50 m<sup>2</sup> environ, et plus de 1100 m<sup>2</sup> de dépendances dont plusieurs garages et des écuries, le tout sur terrain de 1,65 hectare planté d'oliviers. Piscine chauffée 10x5,5m. Carrière à chevaux. Chauffage au sol. Jacuzzi/spa. Home cinema.

Prix : Nous consulter

Réf 9159PO

Classe énergie : D

SIREN 388631854

### *Budget : il faut dédramatiser !*

Cécile Bregeard est architecte à Tours et fondatrice de l'agence BL Atelier.

Faire appel à un architecte, est-ce vraiment accessible à un particulier qui veut faire construire sa maison ?

C'est vrai que les architectes sont assez peu présents sur le marché de la construction individuelle, qui est plutôt le domaine des constructeurs. Les particuliers ont souvent peur du montant des honoraires. Pourtant, il y a des solutions. En tant qu'architecte, par exemple, nous ne sommes pas obligés de réaliser l'ensemble du projet. J'ai eu le cas récemment de clients qui voulaient faire construire leur maison. Ce qu'ils voulaient réaliser, avec leur budget, ça ne passait pas. Alors, j'ai appelé un maître d'œuvre que je connais bien pour savoir à quel prix au mètre carré il pouvait sortir le projet. Pour lui, ça collait. Du coup, nous avons réalisé les plans et déposé le permis de construire et le maître d'œuvre a pris le chantier. Pour un architecte, chaque construction est unique et il n'y a pas de petit projet. On peut toujours trouver des idées pour donner un petit cachet à une maison, jouer sur les ouvertures, une petite casquette, la couleur d'un bardage... Finalement, les clients ont eu une maison qui leur ressemblait et qui, surtout, ne ressemblait pas à celles de leurs voisins, avec un budget restreint.



Intégrer un architecte à son projet, d'accord. Encore faut-il savoir où et comment le trouver. C'est pour répondre à cette demande que l'ordre national des architectes a ouvert la plateforme « Architectes pour tous ». Grâce à une recherche multi-critères et à une carte interactive, vous pouvez trouver le professionnel près de chez vous, qui saura répondre à vos attentes. Toutes les agences d'architecture françaises sont référencées et géolocalisées. Service gratuit et mis à jour quotidiennement.

### *Du projet au chantier*

### *Comment se déroule un projet ?*

Tout commence par un rendez-vous client, assez long et détaillé. C'est le point de départ du projet. Le client exprime ce qu'il souhaite, sa problématique particulière et nous, nous posons toutes les questions nécessaires pour établir un premier diagnostic. La demande est-elle réalisable ? Quels sont les points de vigilance que l'on peut voir d'emblée ? Et puis, on met tout cela en regard avec le budget annoncé et on voit si cela peut passer ou pas. Ensuite, de retour à l'agence, nous établissons une lettre de mission dans laquelle nous expliquons notre démarche et notre vision du projet, avec une proposition d'honoraires.

### *Et si tout le monde est d'accord, qu'est-ce qui se passe ensuite ?*

Si c'est une construction, nous attaquons le projet avec l'analyse des contraintes altimétriques (liées au terrain) et réglementaires, en prenant des renseignements auprès

du service de l'urbanisme. Nous consultons le PLU, le plan de prévention des risques inondation (PPRI)...

Cette analyse vise à valider la faisabilité technique du projet que nous proposons. S'il s'agit d'un bien existant, donc d'une rénovation ou d'une extension, nous commençons par le relevé des surfaces. Il s'agit d'obtenir un métrage précis de tous les espaces. On collecte également l'ensemble des données techniques, concernant les évacuations, les arrivées... Fort de tous ces éléments et du cahier des charges précis du client, on passe à la phase de création du projet à proprement parler.

On imagine souvent l'architecte comme un créatif qui dessine des bâtiments tout droit sortis de son imagination...

Un architecte est un créatif, c'est sûr ! Mais notre métier c'est, justement, de savoir créer des espaces en prenant en compte toutes les contraintes extérieures : l'environnement, l'aspect sociétal, les règles en vigueur au niveau national et au niveau local, le désir du client, le budget... On apprend ça, en école d'architecture, à travailler à partir d'un cahier des charges très strict et dans un budget très serré. Pour résumer, on est formés à faire entrer des éléphants dans des frigos ! Notre dessin, notre création, c'est un peu la synthèse de toutes ces contraintes, mélangées à notre créativité.

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

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



Propriétés à vendre sur [www.cabinetlenail.com](http://www.cabinetlenail.com) : ref.3939



Ref.3874

Cabinetlenail.com

02.43.98.20.20 / [info@cabinetlenail.com](mailto:info@cabinetlenail.com)



**LE NAIL**  
• Immobilier d'Exception •  
*Poitou - Charentes*

**-En partenariat Exclusif-  
avec**



**- GODEFROID COLLÉE -**  
IMMOBILIER

28 rue Gaston Hulin 86000 POITIERS

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

[Godefroidcollee.com](http://Godefroidcollee.com)



Maison Poitiers Centre.

Lumineuse ouverte sur un jardinet. Garage.

Prix : 397 000 € (honoraires inclus charge vendeur)

Classe énergie F.

Réf : 109. A découvrir sur [godefroidcollee.com](http://godefroidcollee.com)



Poitiers Plateau

Emplacement exceptionnel pour cette maison de 400 m<sup>2</sup>  
environ avec son jardin et stationnements.

Prix : 890 000 € (honoraires inclus charge vendeur)

Classe énergie D.

Réf : 17. A découvrir sur [godefroidcollee.com](http://godefroidcollee.com)



Longère proche de Neuville  
Belles prestations.

Prix : 371 000 € (honoraires inclus charges vendeur)

Classe énergie D.

Réf : 110. A découvrir sur [godefroidcollee.com](http://godefroidcollee.com)



## PAROLE D'EXPERT

par Chantal Pruès

# Gestion locative : se simplifier la vie !

*Chantal Pruès dirige le cabinet immobilier qui porte son nom, à Poitiers. Elle nous explique pourquoi confier la gestion locative de son bien à un professionnel peut vraiment changer la vie.*

*Qu'est-ce qui peut justifier de confier ces tâches à un professionnel plutôt que de les assurer soi-même ?*

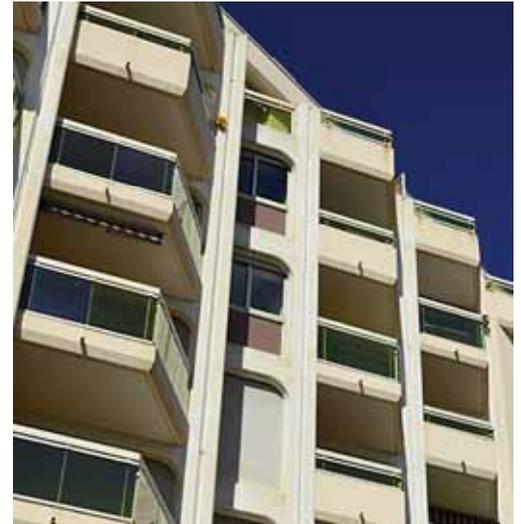
Par exemple, l'envie de faire autre chose de ses soirées et de ses week-end ! Pour résumer, confier la gestion locative d'un bien, c'est avoir envie de se simplifier la vie. Les tâches dont on parle sont assez lourdes. Et elles demandent des compétences de plus en plus pointues, notamment dans le domaine juridique. Il faut aussi posséder des compétences techniques, pour surveiller les travaux, notamment. Et puis, il y a la nouvelle loi climat et résilience qui va nous inciter et même parfois nous obliger à avoir des logements de plus en plus économes en énergie. Nous sommes là pour accompagner les propriétaires dans les améliorations qu'ils vont devoir mettre en œuvre.

Et puis, il faut aussi avoir les moyens d'éviter les périodes de vacances locatives.

C'est toujours la même logique : notre but en tant que professionnels, c'est d'apporter de la tranquillité d'esprit et du gain de temps à nos clients. Nous les aidons à bien entretenir leur patrimoine, à le conserver en bon état, pour mieux le rentabiliser. Si un locataire se sent bien dans un logement, il n'aura pas envie de le quitter. Pour cela, il faut qu'il soit agréable et parfaitement aux normes. Ne nous y trompons pas : la bonne gestion de la location va de paire avec la bonne

## Que regroupe précisément la gestion locative ?

**Dans le cadre d'une gestion locative, l'agent immobilier gère toute la location d'un bien, du début à la fin. C'est un métier très différent de celui de syndic par exemple, qui ne s'occupe que des parties communes. Elle implique de rechercher un locataire, de rédiger le contrat de location, de réaliser les états des lieux d'entrée et de sortie, de fixer le montant des charges, de surveiller l'état du bien et d'enclencher les travaux d'entretien ou de réparation quand ils sont nécessaires, de gérer l'assurance et les diagnostics du bâti, de fournir au propriétaire un document d'aide à la déclaration de ses revenus fonciers...**



gestion du bien. Et puis c'est vrai, pour trouver des locataires, il faut des outils commerciaux dont ne disposent pas forcément les particuliers.

*Mais confier la gestion locative de son bien, c'est quand même un coût...*

Bien sûr, mais comme on l'a vu, c'est un coût rentable. En plus, c'est un coût déductible des revenus fonciers, exactement comme les diagnostics immobiliers par exemple. Les professionnels disposent d'équipes dédiées à cette activité, qui assurent l'interface avec le locataire, tout au long de la vie de la location. Ils gèrent aussi tous les menus sinistres, comme les dégâts des eaux, par exemple. C'est un gain énorme en termes de tranquillité d'esprit !



# Cabinet Pruès

43 rue de la Marne

86000 Poitiers

05 49 88 01 87

[www.pruès-immobilier-poitiers.fr](http://www.pruès-immobilier-poitiers.fr)



# RUE de la PAIX.immo

Agence de Lençloître - 05 54 69 01 28

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

Signature électronique - Estimation gratuite - Visite virtuelle

[www.ruedelapaiximmo.com](http://www.ruedelapaiximmo.com)

Lavausseau | Maison rénovée de 138 m<sup>2</sup> avec dépendances, sur un terrain arboré de 2147 m<sup>2</sup>. Découvrez au RdC un salon avec cuisine ouverte, une chambre, une SdE, wc et un bureau. L'étage se compose de 4 chbres avec dressings et d'une SdB avec wc. Garage attenant de 32 m<sup>2</sup>. Il est possible d'acquérir un hangar de 580 m<sup>2</sup> en plus de la maison. Agence Vouillé | 238 853 € | Charges vendeur | Réf. : 2306AG

EXCLUSIVITE



Saint-Pierre-de-Maillé | Découvrez une demeure principale de plus de 300 m<sup>2</sup> hab. avec cuisine, séjour, salon, SdE, wc, cellier, chaufferie et petites pièces. A l'étage : 3 chbres, une SdB, wc, un dressing et un bureau. 2 autres logis de type gîtes. Cour intérieure, le reste des 3 Hectares étant composé de bois, clairière et prairie. Dépendances d'environ 770 m<sup>2</sup>. Agence Naintré | 452 631€ | Charges vendeur | Réf. : 135GB

EXCLUSIVITE



Thouars | Demeure de prestige d'env. 570 m<sup>2</sup>, implantée au cœur d'un parc de près de 3500 m<sup>2</sup>. Ce magnifique hôtel particulier inclut un grand salon et une belle SdM. 2 bureaux, une cuisine A/E, ses 5 chbres et sa suite parentale. Chaque chbre dispose de sa SdE. Véranda donnant sur un espace piscine ouverte. Une lingerie, une chaufferie, et un grenier. Dépendance d'env. 149 m<sup>2</sup>. Agence Loudun | 715 780 € | Charges vendeur | Réf. : 516CD

DEMEURE DE PRESTIGE



Loudun | Maison comprenant : un séjour, une cuisine A/E, 3 chbres, un bureau et une suite parentale. Elle dispose aussi d'une SdB, d'une SdE et wc. Elle offre aussi un rangement, une entrée, un atelier, un palier, un dégagement, une dépendance, un garage et une cave. Le terrain du bien s'étend sur env. 451 m<sup>2</sup>.. Agence Loudun | 152 800 € | Charges vendeur | Réf. : 541MM

EXCLUSIVITE



Lençloître | Ensemble immobilier comprenant 2 maisons : l'une de 96,41 m<sup>2</sup> dispose d'une grande pièce à vivre salon/salle à manger, 3 chambres, SdE, wc. Grenier aménageable. L'autre maison de plain-pied fait 67,74 m<sup>2</sup> offre une cuisine, salon/salle à manger, 2 chambres. Dépendances pour chaque maison. Le tout sur un terrain de 517 m<sup>2</sup>. Agence Lençloître | 149 500 € | Charges vendeur | Réf. : 175rschl

EXCLUSIVITE



*Retrouvons-nous autour de votre projet !*



# L'assurance emprunteur, c'est quoi ?

## Les 10 points clés

Par Emilie Mendonca



### 1. L'assurance emprunteur, c'est quoi ?

C'est une protection qui accompagne tous les prêts immobiliers. Elle prend en charge le remboursement du capital restant dû, en cas de décès ou d'invalidité totale de l'emprunteur.

### 2. C'est pour qui ?

L'assurance décès-invalidité peut s'appliquer à un ou deux emprunteurs, dans le cas où le prêt est souscrit à deux. Le coût de l'assurance, comme la somme garantie, est fonction du pourcentage assuré du prêt par chacun des emprunteurs. Si les deux emprunteurs sont assurés à 100 %, le prêt sera remboursé intégralement en cas de décès de l'un ou de l'autre.

### 3. Que se passe-t-il en cas de décès ?

En cas de décès de l'assuré ou d'une invalidité totale et irréversible (invalidité à 100 %), l'assureur prend en charge la totalité du solde du crédit immobilier à la banque.

### 4. Que se passe-t-il en cas d'incapacité permanente ?

En cas d'incapacité permanente totale qui empêche

l'assuré de travailler (état d'invalidité dépassant 66 %), le remboursement du crédit dépend du contrat souscrit. Il peut s'effectuer par mensualités ou en un seul versement.

### 5. Et si on peut encore travailler ?

En cas d'incapacité permanente (invalidité comprise entre 33 et 66 %) qui n'empêche pas totalement l'assuré de travailler, l'assurance verse un montant mensuel ou un remboursement partiel du prêt.

### 6. Qui détermine le niveau d'invalidité ?

C'est le médecin conseil de l'assureur qui détermine le niveau d'invalidité. Il est cependant possible de contester sa décision en demandant une contre-expertise.

### 7. C'est quoi, les motifs d'exclusion ?

Lors de la signature du contrat, il faut prendre garde aux motifs d'exclusion qui peuvent être prévus. C'est le cas, par exemple, des décès par suicide. Il se peut également que certaines professions à risque ou la pratique de certaines activités dangereuses, par exemple, soient exclues du champ de couverture.

### 8. L'assurance emprunteur, c'est obligatoire ?

Aucune loi n'impose de souscrire une assurance décès-invalidité lors de la souscription d'un prêt. Mais, concernant les prêts immobiliers, dans les faits, aucune banque n'accepte un prêt s'il n'est pas accompagné de cette assurance.

### 9. C'est quoi, le nantissement ?

Le nantissement est une autre possibilité pour sécuriser son prêt. Il est possible, par exemple, de bloquer sur son assurance-vie la somme correspondant au capital emprunté. 10. L'assurance décès-invalidité, bien sûr, représente un coût qui alourdit le poids de l'emprunt, mais il faut surtout la voir comme une protection de ses proches car, en cas de décès, la famille hérite des dettes de l'assuré.

### 10. Un coût utile ou pas ?

L'assurance décès-invalidité, bien sûr, représente un coût qui alourdit le poids de l'emprunt, mais il faut surtout la voir comme une protection de ses proches car, en cas de décès, la famille hérite des dettes de l'assuré.



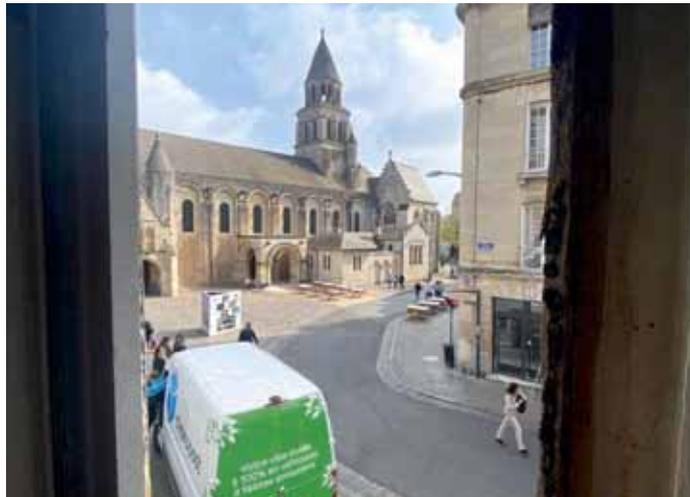
**COULOMBIERS**

**203 300 €**

Réf 218  
Classe énergie : NC



Maison de Maître d'environ 300m<sup>2</sup> hab à rénover et sa maison de gardien à rénover sur une parcelle d'environ 6000m<sup>2</sup> arborée.



**POITIERS**

**171 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.88% TTC**  
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 2022215  
Classe énergie : NC



SECTEUR NOTRE DAME, Situé au 1<sup>er</sup> étage d'une petite copropriété de 5 lots, appartement de type 3 d'environ 63 m<sup>2</sup> comprenant une entrée desservant un WC, une grande pièce de vie avec vue sur la place et l'église Notre Dame, Deux chambres, une salle d'eau et une petite terrasse sur l'arrière. Appartement vendu non loué. A visiter rapidement !



**POITIERS**

**129 000 €**

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

Réf 9867  
Classe énergie : E



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



**POITIERS**

**169 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 209  
Classe énergie : NC



POITIERS, Pont Neuf Grand Large, maison de ville d'environ 75m<sup>2</sup> à rénover comprenant cuisine, séjour, chaufferie, salle d'eau, cave, à l'étage deux chambres. A l'extérieur, un atelier, et un préau. Terrain clos d'environ 290m<sup>2</sup>.



**MIGNALOUX  
BEAUVOIR**

**209 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.25% TTC**  
(Prix 196 500 € hors honoraires)

Réf 2021203  
Classe énergie : D



POITIERS EST, SECTEUR LE BREUIL L'ABBESSE Maison de plain pied de 2010 comprenant une entrée, une grande pièce de vie lumineuse avec cuisine couverte aménagée et équipée avec accès jardin. Le coin nuit se compose d'un dégagement desservant trois chambres, une salle d'eau et un WC. Un garage d'environ 16 m<sup>2</sup> attenant à la maison.



**POITIERS**

**107 500 €**

Réf 214  
Classe énergie : NC



Poitiers proche centre ville et gare, Appartement de type 2 à rénover comprenant entrée avec placards, séjour, cuisine indépendante, une chambre avec placards, une salle d'eau. Garage.

# Rénovation : les règles à respecter avant de se lancer

Par Emilie Mendonca



**Quelles sont les règles à respecter en matière de rénovation et pour quels travaux ? C'est, en effet, une question qu'il vaut mieux se poser avant. Car, les choses changent en fonction de ce que vous voulez faire.**

Une réglementation stricte régit les travaux de rénovation qui modifient l'aspect extérieur d'un bien. Cela peut être, par exemple, la création d'une nouvelle fenêtre. Même quand ils ne sont pas soumis au permis de construire, vous devez adresser à votre mairie en recommandé (ou la déposer), une déclaration préalable de travaux. Normalement, le délai d'instruction est d'un mois et la non-réponse de la mairie vaut acceptation.

### ***Les règles à respecter pour une ouverture***

Pour la création d'une fenêtre, si vous avez des voisins, vous devez respecter ce que l'on appelle les servitudes de vues. Il vous faut ménager une distance minimale de 1,90 m entre votre fenêtre et la clôture de séparation pour une vue droite (un vis-à-vis direct). Quand il faut se pencher pour voir la propriété voisine, cette distance est réduite à 60 cm. Il n'existe aucune distance minimale quand il s'agit d'une fenêtre de toit. C'est la

même chose quand la fenêtre donne sur un mur borgne ou sur le domaine public.

S'il ne s'agit pas d'une fenêtre, mais d'une simple source de lumière qui ne s'ouvre pas, elle doit simplement être installée à, au moins, 2,60 m du sol pour un rez-de-chaussée. Pour un étage, la distance est de 1,90 m du sol. Une solution à envisager quand vous êtes trop proches de vos voisins pour respecter les distances légales.

### ***Les règles à respecter pour agrandir***

Mais ce ne sont pas les seules règles à respecter en matière de rénovation. Si vous souhaitez agrandir votre maison, lui ajouter une extension, vous devrez être attentif à la surface. En dessous de 20 m<sup>2</sup> créés, pas besoin de permis de construire. Une déclaration préalable suffit. Si vous vous situez en secteur urbain (Zones U) et que votre commune dispose d'un PLU, vous pouvez créer jusqu'à 40 m<sup>2</sup> sans permis. Attention, cela n'est pas possible si la surface totale dépasse les 150 m<sup>2</sup>. A condition bien

sûr, que votre extension soit compatible avec le PLU et/ou les règles de voisinages qui s'appliquent dans votre secteur. Enfin, si les travaux que vous envisagez sont également esthétiques, vous devez vous renseigner en mairie pour savoir ce qu'il est possible de faire dans votre secteur. Les changements de matériaux, la peinture dans une couleur différente, par exemple, sont à surveiller.

### ***Ne prenez pas de risque !***

Décider de s'affranchir des règles pour vos travaux de rénovation n'est vraiment pas un pari à tenter. Il faut savoir que si vous avez réalisé des travaux sans déposer de déclaration préalable, vous risquez une amende pouvant aller jusqu'à 6 000 € par m<sup>2</sup> litigieux. Bien sûr, le chantier sera immédiatement interrompu. Si les travaux sont terminés, on peut même vous demander de remettre le bien dans son état antérieur. De plus, le bien issu de travaux réalisés sans déclaration ne pourra pas être dûment assuré et les garanties de construction ne fonctionneront pas.



**ST JULIEN L ARS**

**367 500 €**

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

Réf 772  
Classe énergie : D



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



**POITIERS**

**196 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.16% TTC**  
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 817  
Classe énergie : D



Secteur chu / f acs maison de type 3 entièrement restaurée, louée actuellement 730 € mois composée : séjour, cuisine équipée, Etage / 2 grandes chambres avec placards, salle d'eau et wc. cave - jardin et abris voiture. chauffage gaz.



**JAUNAY CLAN**

**240 000 €**

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

Réf 825  
Classe énergie : D



maison centre de Jaunay Clan de p-pied sur terrain clos de 700m<sup>2</sup> env locataire en plce jusqu'au 10/10/22 composé d'une entrée, séjour, cuisine, 4 chambres, salle de bains, wc, garage.



**POITIERS**

**265 000 €**

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

Réf 799  
Classe énergie : B



appartement de 100m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur composé grand séjour, cuisine aménagée, 2 chambres, salle d'eau, wc, placards. possibilité d'acquérir un garage



**CHAUVIGNY**

**69 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.15% TTC**  
(Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf 792  
Classe énergie : NC



Chauvigny, ville hauteMaison de ville à rénover comprenant au RDC séjour avec cuisine, salle de bains, wc. A l'étage : 2 chambres en enfiladeGrenier au-dessus et courette sur l'arrièreContact Virginie BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89 dont 6.15 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



**CHAUVIGNY**

**199 000 €**

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

Réf 283  
Classe énergie : E



Ensemble de 3 logements composé: Au 1<sup>er</sup> étage, 2 appartements comprenant chacun séjour, cuisine, 2 chambres, salle d'eau, wc. Actuellement loués. Cour et jardin en côteau Au RDC, une maison sur 3 niveaux comp séjour, cuisine. Au 1<sup>er</sup> étage : 1 chambre avec salle de bains, au 2<sup>ème</sup>, 2 chambres, salle d'eau. Contact Virginie BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89



**LUSSAC LES CHATEAUX**

**149 500 €**

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

Réf 829  
Classe énergie : NC



Maison des années 70 sur sous-sol semi-enterré avec terrain clos et arboré de 1965 m<sup>2</sup>. Entrée, salon-séjour traversant avec cheminée, cuisine aménagée, 3 chambres, salle d'eau, wc. Au sous-sol : une chambre, une arrière-cuisine, chaufferie, cave et garage. Fenêtres PVC - volets roulants électriques



**MONTMORILLON**

**193 880 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.80% TTC**  
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 824  
Classe énergie : NC



Maison familiale comprenant entrée, cuisine aménagée, salon séjour, 3 chambres, 1 bureau, 2 salles d'eau, wc. Au rez-de-jardin : une pièce à vivre de 38 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée, atelier, buanderie, garage. Grenier aménageable de 150 m<sup>2</sup> Hangar attenant - jardin clos et piscine hors sol A VISITER

# Quel achat immobilier dans la Vienne ?

Par Emilie Mendonca

Quel achat immobilier dans la Vienne ? Cela dépend, bien sûr, de votre budget ! A Poitiers, les prix de l'immobilier ont augmenté ces dernières années comme presque partout en France. D'une manière générale, pour les mêmes produits, le sud-est du département propose des tarifs plus accessibles qu'en direction de Tours ou des Deux-Sèvres.



### ...avec 100 000 €

Selon la note de conjoncture des Notaires de France parue en janvier 2022, le prix médian pour un appartement ancien au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 à Poitiers était de 2 140 €, soit une augmentation de 15,6 % par rapport à 2020. Mais pour Gilles Thinon, directeur de l'agence Century 21 ABI Poitiers, les prix n'ont pas flambé comme on peut l'entendre. « Il y a eu une augmentation c'est sûr, mais surtout une raréfaction des biens que j'ai rarement vue lors de ma carrière. Toute la profession le dit, c'est assez impressionnant ! Mais à 100 000 € il est encore possible de trouver un appartement T2 d'environ 45 m<sup>2</sup> sans gros travaux. » Au même prix, en s'éloignant vers Saint-Savin par exemple, à 50 min à l'est de Poitiers, on peut trouver une maison de 90 m<sup>2</sup> avec travaux.

### ...avec 200 000 €

A Poitiers, cette enveloppe peut vous permettre d'acquérir un beau T3 sur le

Plateau (nom donné au centre-ville). Selon l'agence Stéphane Plaza de Poitiers, en s'éloignant de ce secteur très prisé, il est possible de trouver une maison avec trois chambres ou de beaux appartements T4 à T5. Par exemple, une maison de 100 m<sup>2</sup> avec trois chambres s'est récemment vendue 230 000 € à Fontaine-le-Comte, tandis qu'un appartement de 74 m<sup>2</sup> avec deux chambres s'est vendu 200 000 € dans le centre-ville de Poitiers. Dans une ville comme Châtellerault au nord du département, où les prix restent raisonnables à l'image du département, il est possible d'acquérir un bien d'environ 150 m<sup>2</sup> avec garage et jardin par exemple.

### ...avec 300 000 €

« La grande majorité des acheteurs demande Poitiers ou sa proche banlieue (Saint-Benoît, Buxerolles, Fontaine-le-Comte, Migné-Auxances) mais l'offre est très faible », explique Gilles Thinon. Si ce budget permet de trouver une bonne maison d'environ 150 m<sup>2</sup> avec jardin à Poitiers (hors centre-

ville) ou à proximité, il ne sera pas suffisant pour combiner verdure et centre-ville. Pour une grande maison avec un peu de travaux et un joli patio, il vous en coûtera davantage 380 000 €. Dans le sud du département par contre, ce budget vous permettra de vous tourner vers de belles propriétés ou fermes rénovées aux terrains et surfaces habitables conséquentes. Dans la communauté de communes de Vienne et Gartempe au sud-est du département, le prix médian pour les maisons et appartements anciens était en effet de 790 €/m<sup>2</sup> au dernier trimestre 2021.



**SAINT BENOIT**

**292 600 €**

honoraires inclus charge acquéreur  
**4,50%**  
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 31  
Classe énergie : D

Belle maison d'architecte des années 70 de plus 225m<sup>2</sup> habitables. entrée, sam et salon, belle terrasse avec une magnifique vue, une cuisine et un cellier/buanderie. Une chambre avec sde, un bureau et un wc. Au 1<sup>er</sup> étage une grande mezzanine avec espaces bureaux, Une chambre avec sdb. Au 2<sup>ème</sup> étage une deuxième mezzanine, une chambre avec sde, des Combles à finir d'aménager. Cave et garage. L'ensemble sur un terrain boisé de 6 000 m<sup>2</sup> environ.



**POITIERS SUD**

**164 990 €**

honoraires inclus charge acquéreur  
**4,42 %**  
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 26  
Classe énergie : F

Belle maison de plain-pied se compose d'un hall d'entrée avec placard, un salon/séjour lumineux, une cuisine indépendante aménagée et équipée. 3 chambres dont une avec salle d'eau, une salle d'eau et un WC. Un cellier et une véranda. Un joli terrain clos et joliment arboré et fleuri de 340 m<sup>2</sup>. Un garage avec porte motorisée. Double vitrage PVC.



**CHAUVIGNY**

**126 875 €**

honoraires inclus charge acquéreur  
**5,73 %**  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 14  
Classe énergie : D

Ravissante maison de ville. Le rez-de-chaussée se compose d'une entrée avec cuisine aménagée et équipée, un beau salon-séjour avec ses poutres et son parquet, et un wc. Un bel escalier vous permet d'accéder aux étages. Au 1<sup>er</sup>, deux chambres lumineuses sur parquet, une salle d'eau. Au dernier, une chambre et un grenier aménageable. Pour votre confort un garage (rare en ville!), buanderie et une cave.



**EXCLUSIVITÉ**

**POITIERS PONT NEUF**

**99 990 €**

honoraires inclus charge acquéreur  
**4,17 %**  
(Prix 95 990 € hors honoraires)

Réf 1  
Classe énergie : E

L'appartement dispose d'une belle pièce de vie lumineuse semi-ouverte sur la cuisine aménagée et équipée. Pour la partie nuit une chambre, un dressing, une salle d'eau-wc. Une place de parking extérieure et une cave. Actuellement loué 460€ HC, libre en septembre. Pas de procédure en cours. Les charges de copropriété s'élèvent à environ 145 euros par mois, soit 1760 euros pour l'année. Nombre de lots dans la copropriété : 306.

**Printemps de l'estimation,**

**faites fleurir vos projets**

**Estimation offerte <sup>(1)</sup>**

(1) Estimation offerte : aucune contrepartie financière ne vous sera demandée. Estimation de la valeur du bien à la vente. Voir détails en agences



POITIERS

**242 650 €**

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

Réf 99  
Classe énergie : NC



Bel appartement T4 dans l'hyper centre, au dernier étage, comprenant entrée avec dégagement, pièce de vie avec cuisine ouverte, wc, 3 chambres, salle d'eau. Appartement mansardé avec une surface carrez de 64 m<sup>2</sup>. PARKING et cave. Charges de copropriété de 1030 euros par an.



SAINT BENOIT

**97 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8% TTC**  
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 7463  
Classe énergie : D



GRAND LARGE Appartement T1 bis comprenant entrée avec placards, pièce de vie avec coin chambre et placards, kitchenette, salle d'eau et wc. Balcon. Appartement vendu LIBRE. Charges de copropriété de 70 euros par mois.



POITIERS

**171 200 €**

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

Réf 7468  
Classe énergie : NC



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



VENDEUVRE

**221 550 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.50% TTC**  
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 7469  
Classe énergie : E



Maison de plain pied comprenant: un vaste séjour avec cuisine ouverte am/eq et équipée, donnant sur terrasse et jardin, couloir, 4 chambres avec placard, SDE privative dans l'une d'entre elles, wc. Garage avec une 5ème chambre au-dessus. Jardin clos.



POITIERS

**284 850 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.50% TTC**  
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 7464  
Classe énergie : E



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

*L'immobilier,  
une passion familiale 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](http://www.agence-centrale.fr)

30982495100037



A la campagne et au calme agréable Maison ensoleillée sh 167m<sup>2</sup> une pièce de vie accès terrasse neuve, véranda chauffée (28m<sup>2</sup>) salon avec cheminée, cuisine aménagée et équipée récente, lingerie, wc, salle d'eau douche à l'italienne neuve, 2 chambres. A l'étage : 2 vastes chambres. Au sous-sol : buanderie cellier, salon ou autre, chauffage installation neuve pompe à chaleur air/eau, adoucisseur, menuiseries double vitrage, volets électriques centralisés. Dépendances (135 m<sup>2</sup>) cuisine d'été. Piscine (5x10) couverte chauffée par système solaire avec pompe et régulateur PH liner neuf. Terrain clos et arboré 1 700m.

**CISSÉ**  
**287 000 €**

Honoraires inclus charges acquéreur  
**2,00 % TTC**

(Prix 281 000 € hors honoraires)

Réf. T.F.1550  
**Classe énergie : C**

**POITIERS**  
**129 000 €**

Honoraires inclus charges acquéreur  
**5,73 % TTC**

(Prix 121 600 € hors honoraires)

Réf. 22-06  
**Classe énergie : D**

Proximité toutes commodités dans une résidence sécurisée avec piscine. Appartement T3 sh 62.68m<sup>2</sup> situé en rez de chaussée, entrée placard, cuisine aménagée ouverte sur la pièce de vie accès terrasse 2 chambres avec chacune placard penderie. Salle de bains meuble vasque, wc indépendant, chauffage électrique individuel. Au sous-sol 2 places de parking privatives. Parc arboré et clos. Taxe Foncière 947 €.



**AUX PORTES DE POITIERS**  
**1 420 000 €**

Honoraires inclus charges acquéreur  
**1,43 % TTC**

(Prix 1 400 000 € hors honoraires)

Réf 22-01  
**Classe énergie : C**

Aux portes de POITIERS Prestations de qualité pour cette Maison d'Architecte très lumineuse (année 2000) sh 600 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux, sous-sol (300m<sup>2</sup>) cave réfrigérée, Parc clos et arboré, chènes truffiers 5 ha 55 env. chenil chauffé, piscine 16x7, pool house, machinerie, partie repas, 2 cuisines aménagées et équipées, salle d'eau et wc. Hall d'entrée, salle réception, salon cheminée, barbecue, cellier, buanderie lingerie, sanitaire double, bureau. Etage : mezzanine, 3 chambres avec chacune une suite parentale, 1 chambre avec salle d'eau, hammam et baignoire sous véranda. Salle de sport.



**FONTAINE LE COMTE**

**227 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.58% TTC**  
(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 3345  
Classe énergie : E



Située à 5 minutes du bourg de Fontaine le Comte, cette maison sur sous-sol semi enterré comprend entrée, cuisine séjour d'environ 40m<sup>2</sup> avec cheminée, 4 chambres et bureau. Elle bénéficie d'un terrain de 5000 m<sup>2</sup> sans vis à vis qui saura séduire les amoureux de la nature.



**NEUVILLE DE POITOU**

**256 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 3348  
Classe énergie : NC



Longère Type 4 pleine de charme disposant d'une grande pièce de vie de 66 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte entièrement équipée et un insert. Jardin clos de mur sur l'avant de la maison, qui dispose également d'une cave, d'un débarras, d'une buanderie ainsi que d'un potager accessible par une petite venelle à l'arrière.



**POITIERS**

**178 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 3336  
Classe énergie : D



Située à POITIERS SUD, quartier 'Près-Mignons', charmante maison entièrement rénovée comprenant séjour, cuisine aménagée, 2 chambres, salle d'eau, WC. Sous-sol complet avec partie garage, chauffage gaz de ville. Très beau jardin de 503 m<sup>2</sup> offrant des possibilités d'aménagement ou d'agrandissement.



**POITIERS**

**95 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.74% TTC**  
(Prix 89 000 € hors honoraires)

Réf 3349  
Classe énergie : E



Venez découvrir cet appartement de type 2 de 48 m<sup>2</sup> situé dans une résidence avec ascenseur, secteur Touffenet. Il se compose d'une entrée/dégagement avec placard, une cuisine aménagée ouverte sur le séjour lumineux donnant sur un balcon de 7 m<sup>2</sup>, 1 salle d'eau et 1 chambre. Une cave en sous-sol. Chauffage et production d'eau collectifs (171€/mois).



**POITIERS**

**465 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.49% TTC**  
(Prix 445 000 € hors honoraires)

Réf 3344  
Classe énergie : C



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



**GENCAY**

**179 000 €**

Réf 3335  
Classe énergie : NC



Commune de Magné à 5 mn de Gencay. La maison de plein pied comprenant un séjour de 35m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée et équipée de 11m<sup>2</sup>. L'espace nuit se compose de 3 chambres, d'une salle d'eau et WC séparés. Un garage isolé attenant de 24 m<sup>2</sup>, une terrasse et un jardin clos et arboré. Le tout implanté sur une parcelle de 823m<sup>2</sup>. Taxe foncière 352 €.



# 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

AU CALME



AVANTON

**385 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.05% TTC**  
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 2791

Classe énergie : C



MIGNE AUXANCES

**325 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.84% TTC**  
(Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf 2778

Classe énergie : C



Maison de plain pied de 192 m<sup>2</sup> hab sur un terrain clos de 1600 m<sup>2</sup>. Entrée, sam, cuisine aménagée, premier coin nuit (3 chambres, sde, wc). Le salon avec accès sur la terrasse vous emmène dans le 2<sup>e</sup> coin nuit (chambre, sde, wc). Arrière cuisine, cellier, cave. Dble garage avec sa mezzanine et un dble préau. Piscine bordée par une terrasse et jacuzzi.

Maison de 1996 de 130 m<sup>2</sup> sur un terrain de 862m<sup>2</sup>, au rdc: salon/séjour avec foyer ouvert, cuisine am/équi ouverte sur le séjour, on monte quelques marches pour découvrir 3 chambres, sdb avec douche. Au second palier, une suite parentale avec sde et wc. Au sous sol: bureau, buanderie avec débarras et un garage pouvant accueillir 3 voitures.

# GUY HOQUET POITIERS DÉMÉNAGE

L'IMMOBILIER,  
LES SERVICES EN +

+ FINANCEMENT + ASSURANCES + GESTION + PATRIMOINE + EXPERTISES

# GH

Retrouvez nous à partir du **9 mai 2022** au :  
**1 rue Alsace Lorraine - 86000 Poitiers**

- VENTES
- LOCATIONS
- Programmes NEUFS
- ESTIMATIONS



## MIGNALOUX BEAUVOIR

**234 300 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.50% TTC**  
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 00358

Classe énergie : F



Mignaloux à 10 minutes du CHU ensemble immobilier de caractère composé d'une maison d'environ 222m<sup>2</sup> avec cave, grenier, granges et dépendances. La maison se compose en RDC: une entrée, cuisine/salle à manger, salon et 2 chambres. Au 1er étage: un palier desservant 2 chambres et un grenier. Sur une parcelle de 1284m<sup>2</sup>. A rénover. DPE F- Logement à consommation énergétique excessive



## VALDIVIENNE

**294 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 323

Classe énergie : NC



CIVAUX - Propriété comprenant maison de maître (excellent état) d'environ 125m<sup>2</sup>, cave, écurie, grange, dépendances, garage + terrain, prairie sur environ 4ha. Au rdc : cuisine, buanderie, grand séjour + cheminée, wc, chambre avec salle d'eau privative. À l'étage : 4 chambres, wc, sdb. Grenier aménageable. Chaudière individuelle gaz récente (2018).



**VENTES  
LOCATIONS  
ESTIMATIONS**

22 AVENUE DE LA LIBERATION  
POITIERS

**05 49 52 56 86**

[a-immobilier@outlook.fr](mailto:a-immobilier@outlook.fr)

**RETROUVEZ NOUS SUR  
[www.a-immobilier.fr](http://www.a-immobilier.fr)**

*A vos côtés pour  
vous accompagner...*



COUP DE COEUR



**ROCHES PREMARIE ANDILLE**

**359 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.06% TTC**  
(Prix 345 000 € hors honoraires)

Réf L1096  
Classe énergie : C



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



**immOienne**  
Agence de Ligugé

“ RECHERCHE ACTIVE...

...DE BIENS À LA VENTE ET À LA LOCATION  
POUR CLIENTS DÉJÀ EN PORTEFEUILLE ! ”

Votre agence de proximité : connaissance parfaite du secteur !  
Ligugé, Iteuil, Smarves, Les Roches Prémarie, Fontaine le Comte et Croutelle.



**VENTE ET GESTION**  
Emilie Sainson

**VENTE**  
Alexandre Sire

**LOCATION**  
Aurélie Taunay

Toujours à l'écoute de vos projets !  
L'avis de valeur est gratuit !

📞 Immovienne Ligugé - www.agencesimmovienne.fr - 05.49.46.94.12  
36, Grand Rue - 86 240 LIGUGÉ - liguge@agencesimmovienne.fr





- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - POITIERS

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258503700016



Aux portes de POITIERS. Maison poitevine à rénover. Beaucoup de potentiel, volumes généreux et matériaux d'origine conservés. Maison principale d'environ 189 m<sup>2</sup> avec vastes pièces de vie donnant sur jardin, cinq chambres, grenier sur l'ensemble. Maison secondaire d'environ 68 m<sup>2</sup>, actuellement louée. Terrain de 8 500 m<sup>2</sup> à l'abri des regards.

**BIARD**

**262 500 €**

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

Réf 4858  
Classe énergie : E



**POITIERS**

**138 450 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.5% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 4863  
Classe énergie : F



Niché en dernier étage d'un hôtel particulier au cœur du Plateau, appartement ultra confort de 42.89 m<sup>2</sup>. Ce deux pièces va vous faire craquer, l'espace de vie est top donnant sur un petit balcon dominant la ville. Parking. Charges annuelles copropriété : 1 976 € (dont 1 616 € récupérables). Actuellement loué : 485 € + 145 € de charges



BUXEROLLES - Agréable maison aux abords fleuris, de plain pied au milieu d'un vaste terrain clos et arboré de 1697 m<sup>2</sup>. Cuisine avec espace repas, pièce à vivre conviviale tout en baies vitrées, quatre chambres, salle de bains et salle d'eau. Deux garages indépendants. Un cocon idéal pour écrire une nouvelle histoire de famille !

**BUXEROLLES**

**241 500 €**

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

Réf 4865  
Classe énergie : E



**VIVONNE**

**414 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 395 000 € hors honoraires)

Réf 4857  
Classe énergie : D



Au sud de POITIERS, séduisante longère à la rénovation sobre et élégante. Les vastes pièces sont tournées vers le jardin ensoleillé et précieusement gardé par de hauts murs en pierre. Ce nid douillet se compose d'un espace de vie aux volumes généreux et de cinq chambres. Le plus, un grenier et de superbes dépendances à investir selon vos envies!



# RODRIGUES

## AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant

### La garantie d'une gestion sereine au quotidien :

- Un service comptable de proximité
- Une gestion administrative réactive
- Un entretien régulier des parties communes
- Une sélection de prestataires locaux
- Vote et exécution des travaux
- Application des dispositions du règlement de copropriété
- Gestion des sinistres et des procédures

### Nos autres activités :

- transaction
- 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 1 000 lots gérés  
sur Poitiers et  
son agglomération

+ Nos clients  
nous font confiance  
dans la gestion  
au quotidien  
de leurs biens

Notre équipe  
*à votre service*



Agnès Daoulas & Philippe Renard  
*service comptable*

Véronique Rodrigues  
*gérante*

Aurélie Ranger  
*assistante copropriété*

## Vous avez un projet de changement de syndic ?

**contactez-nous dès maintenant**

# 05 49 30 33 13

[copropriété@rodriguesimmobilier.com](mailto:copropriété@rodriguesimmobilier.com)

[www.rodriguesimmobilier.com](http://www.rodriguesimmobilier.com)



**NOUVEAUTÉ**



**CENTRE VILLE**

**189 000 €**

Réf 815  
Classe énergie : C



VENDU LIBRE. Dans une résidence sécurisée. Beau 3 pièces comprenant : séjour donnant sur une terrasse abritée, cuisine séparée, 2 chambres, SDB et cellier. Parking couvert. Copro. 183 lots Charges : 1176 €/an. 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**



**QUARTIER SUD**

**86 000 €**

Réf 814  
Classe énergie : D



VENDU LOUE Studio Pièce de vie donnant sur terrasse, cuisine, salle d'eau avec wc. Cave & Parking. Vendu loué 360 + 40€ (provisions). Coprop : 141 lots dont 47 lots d'hab. - Charges : 644€. Aucune 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

**EXCLUSIVITÉ**



**QUARTIER EST**

**119 280 €**

Réf 826  
Classe énergie : C



VENDU LOUE : Entrée avec placard, séjour avec loggia, cuisine ouverte aménagée, 2 chambres avec placards, dégagement, salle de bains aménagée et WC. Parkings en sous-sol. Résidence avec piscine chauffée. 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

**EXCLUSIVITÉ**



**QUARTIER BLOSSAC**

**83 850 €**

Réf 821  
Classe énergie : E



VENDU LIBRE : Entrée avec placard, séjour avec vue sur les jardins de Poitiers, cuisine, SDB avec WC. Travaux à prévoir. Charges : 382€/an. 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

**BAISSE DE PRIX**



**CENTRE VILLE**

**133 437 €**

Réf 749  
Classe énergie : E



ACCES PMR & VENDU LIBRE Appartement 2 pièces 52M<sup>2</sup> carrez, 64m<sup>2</sup> utile, belle pièce de vie donnant sur une loggia/véranda, cuisine aménagée, chambre, sde et wc séparé. Chauffage électrique - Copro.:109 lots dont 39 logements. Charges annuelles : 900€. 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

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



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

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



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

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



**BUXEROLLES**

**245 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 27609  
Classe énergie : C

Agréable maison de 1993 à proximité des commerces et arrêt de bus. L'espace intérieur se constitue d'un coin salon de 33m<sup>2</sup>, 3 chambres, bureau, espace cuisine et une salle d'eau. Cave et un espace combles faisant office de grenier. Superficie du terrain 501 m<sup>2</sup> et une terrasse de 15m<sup>2</sup>. parking privatif. Thierry JOYEUX au 06 08 98 63 38.

**EXCLUSIVITÉ**



**ITEUIL**

**209 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**7.18% TTC**

(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 2682

**Classe énergie : D**



**CHASSENEUIL DU POITOU**

**528 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.60% TTC**

(Prix 500 000 € hors honoraires)

Réf 2681

**Classe énergie : NC**



Dans le centre bourg, jolie maison des années 70. D'une surface habitable d'environ 130 m<sup>2</sup>, elle comprend : Au RDC : un garage, une pièce aménagée en cuisine d'été et salle de jeux, une seconde pièce et une chaufferie. Au 1<sup>er</sup> étage : une entrée, une cuisine, un salon - salle à manger, trois chambres, une salle d'eau et un WC.

Chasseneuil du Poitou, un ancien Relais de Poste datant de 1759 de 250m<sup>2</sup> habitables comprenant 2 pièces de réception avec cheminée, cuisine neuve, 4 chambres de 30m<sup>2</sup> avec chacune sa salle d'eau, 4 WC et 120m<sup>2</sup> de grenier aménageable ainsi que 160m<sup>2</sup> de dépendances, le tout sur un terrain de 4509m<sup>2</sup> clos et arboré avec piscine.



**BUXEROLLES**

**269 850 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5% TTC**

(Prix 257 000 € hors honoraires)

Réf 2687

**Classe énergie : C**



**POITIERS**

**348 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.45% TTC**

(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 2662

**Classe énergie : NC**



BUXEROLLES : Maison T4 offrant : cuisine aménagée et équipée, séjour, 3 chambres, 2 salles de bains avec WC, buanderie. Un jardin et un garage. Chauffage au gaz.

Ensemble immobilier comprenant : Au RDC : une entrée immeuble, un local d'environ 26 m<sup>2</sup> avec espace vente, bureau et WC. 1<sup>er</sup> étage : Appartement T2 d'environ 38 m<sup>2</sup> avec entrée, séjour, cuisine équipée, chambre, WC et salle d'eau. 2<sup>ème</sup> étage : Appartement T2 d'environ 43 m<sup>2</sup> avec séjour, cuisine équipée, chambre, WC; salle d'eau. Deux greniers.



**NEUVILLE DE POITOU**

**134 000 €**

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

Réf 5287  
 Classe énergie : D



**VOUILLE**

**209 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
 (Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 5290  
 Classe énergie : C



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

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



**CHASSENEUIL DU POITOU**

**220 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.76% TTC**  
 (Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 5303  
 Classe énergie : NC



**MIREBEAU**

**239 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.85% TTC**  
 (Prix 231 000 € hors honoraires)

Réf 5243  
 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

Cette demeure atypique de 245 m<sup>2</sup> comprend au RDC une cuisine ouverte, un salon-salle à manger, un bureau, buanderie, wc. Au niveau supérieur : 4 chambres avec sde ou sdb, une salle d'eau, wc. Piscine intérieure avec sauna et jacuzzi. Caves. Grenier. Dépendances. Terrain de 6959 m<sup>2</sup>. 0549424141

**NOUVEAUTÉ**



**BUXEROLLES LES JARDINS LIBERTÉ**

**À partir de 126 000€**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 04998  
 Classe énergie : A



PROCHE TOUTES COMMODITÉS - Idéal pour de l'investissement ou de la Résidence principale - Éligible au prêt à taux zéro. Venez découvrir ce programme neuf aux prestations de qualité. Des appartements allant du T2 au T4 mais aussi des maisons T3 et T4, cette future résidence sera vous convaincre par bien des atouts. Tous les lots sont vendus avec au minimum un stationnement et une cave. 0549559616

# Immobilier à Niort : conseils pour acheter en 2022

Par Emilie Mendonca

“Plus on s'éloigne du centre-ville, plus les prix baissent”. La phrase prononcée par Nicolas Samuel (agence 203 Immobilier) correspond à Niort comme à beaucoup d'autres villes françaises. Mais le chef-lieu des Deux-Sèvres a aussi ses spécificités. Pour vous repérer sur le marché local, voici les trois choses à savoir sur le marché immobilier à Niort en ce premier trimestre 2022.



### *Un hypercentre et ses alentours toujours demandés*

L'hypercentre, mais aussi toutes les habitations situées dans un rayon de 15-20 minutes à pied sont très demandés. Grâce à des programmes de revitalisation du centre-ville entrepris depuis plusieurs années, Niort a en effet gagné en attractivité. Nicolas Samuel a même constaté le retour de familles qui rejoignent le centre-ville pour que leurs enfants adolescents gagnent en autonomie, dans un cadre de vie qui a gagné en qualité.

Sur le podium des zones plébiscitées par la clientèle : les hauts du quartier Saint-Florent, Port-Boinot aux abords de la Sèvre, la rue de Bessac, l'avenue de Paris ou encore le bas de l'avenue de Limoges.

“Les prix sont bien sûr hétérogènes, en fonction du type de bien, de son état et de sa localisation. Mais pour une maison de plain-pied de moins de 5 ans, on est facilement dans une fourchette de 2500 à 3000 € du mètre carré, à Niort mais aussi à Bessines, Aiffres ou Vouillé par exemple” explique Nicolas Samuel.

Même en s'éloignant un peu plus du cœur de ville, les prix de vente restent élevés : 161 000 € FAI pour une maison des années 1960 rénovée, avec 4 chambres, dans le quartier Souché. Ou une maison sur sous-sol de 136m<sup>2</sup> pour 4 chambres à Sainte-Pézenne, pour 174 000 € FAI.

### *Investisseurs : les rendez-vous à ne pas manquer*

Située sur la ligne LGV Paris-Bordeaux dont l'attractivité est croissante, avec une autoroute et la proximité de Poitiers, Niort bénéficie d'un réseau de transports avantageux. Sa bonne santé économique, boostée par le secteur tertiaire et notamment les assurances, en fait une ville dynamique. Mais surtout, les politiques urbaines vont dans le sens d'une ville de plus en plus séduisante ! Dernière nouveauté en date : le PSMV, Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur. Une politique globale qui implique plusieurs acteurs de l'aménagement urbain (ville et agglomération notamment), et vise à rénover le centre-ville historique.

Si la mise en place finale est prévue pour 2024, les premières mesures sont en route

pour tous les acheteurs de biens situés dans le périmètre concerné (le centre-ville). Et avec elle, la possibilité pour les nouveaux propriétaires de bénéficier d'un accompagnement personnalisé, de financements et de réductions fiscales. Une belle opportunité qui s'ajoute à la loi Malraux et favorise ainsi l'investissement immobilier à Niort.

### *Des communes dynamiques en 2<sup>e</sup> couronne*

Pour s'éloigner, faire baisser les prix et gagner en qualité de vie, les acheteurs n'hésitent plus à partir à 15 ou 20 km de Niort. Le marché immobilier à Niort en 2021 concerne donc aussi les communes dynamiques et demandées aux alentours, comme Vouillé, Frontenay-Rohan, Coulon ou encore Magné.

Mais tout dépend bien sûr de vos critères : si vous vouliez habiter en centre-ville et que votre budget ne peut pas grimper, il faut jouer sur la localisation ou le type de prestation du bien recherché. Or, en découvrant le Niortais côté nature, vous pourriez vous laisser séduire par ces communes vivantes finalement pas si éloignées de Niort !



**EXIREUIL**

**67 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP475756  
Classe énergie : E



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



**NIORT**

**209 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI126316  
Classe énergie : E



Superbe emplacement - Proche centre et ne bords de Sèvre, maison à rénover composée d'une entrée, séjour, salon, cuisine, toilettes, véranda. A l'étage palier, 3 chambres, salle de bains, grenier aménageable(chambre) Garage, dépendances. Jardin dont une partie en bordure de Sèvre. Honoraires à la charge du vendeur



**NIORT**

**40 500 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP469763A  
Classe énergie : E



Pour investisseur un studio entrée kitchenette pièce sdb wc parking Loyer annuel 3519 € /an. bien est soumis au statut de la copropriété 227 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 749,00 euros/an. Honoraires charge du vendeur. DPE ANCIENNE VERSION. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie : 398,26 euros.



**NIORT**

**83 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP460904A  
Classe énergie : D



Hyper centre, beaucoup de charme pour ce T2 en duplex avec entrée placard, salon, cuisine une chambre sde wc. Copropriété 9 lots quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 170,00 euros/an. Honoraires vendeur. DPE ANCIENNE VERSION. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie 588 euros. Energies indexés en 2020.



**AIGONDIGNÉ**

**426 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI126975  
Classe énergie : D



Proche Niort, venez découvrir le charme de cette demeure en pierre composée rdc hall sam, grand salon cuis bureau, sde wc cellier. Au 1<sup>er</sup> palier/ salon 4 chambres sdb wc, sde 2<sup>ème</sup> grenier cave voûtée, dépendances terrain de 3 583 m<sup>2</sup> clos. Honoraires à la charge du vendeur. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie entre 3 860 et 5 290 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021.

On trie, on range, on nettoie,  
on décore...

La maison se met à  
l'heure d'été !



**Avec les premiers beaux jours,  
arrive le temps du fameux  
ménage de printemps.  
Une tradition bien utile,  
qui se décline aujourd'hui à la  
mode éco-responsable et qui  
s'accompagne d'une petite  
touche de déco,  
histoire d'inviter l'été  
vraiment à la maison.**

## Désencombrer

Avant de commencer le fameux ménage de printemps qui va vous propulser dans la félicité des beaux jours, il faut commencer par faire place nette ! Désencombrer, c'est le secret pour redonner de l'air et de la vie à votre maison. Et ça marche pour toutes les pièces. Au salon, adieu les revues aux pages jaunies que vous n'ouvrez plus depuis des lustres. Dans la bibliothèque, ces livres qui dorment depuis tant de saisons seraient vraiment mieux dans la boîte à livres du quartier. Les objets presque pas cassés que l'on n'utilise plus, les vêtements que l'on garde au cas où, les bibelots de tata Jacqueline : aux bonnes œuvres ou à la braderie. Posez-vous la question : ai-je utilisé cet objet au cours des deux dernières années. Si la réponse est non, vous pouvez classer le dossier, sans regret.



## Recette de la Pierre d'argile maison

*Il vous faut :*

*100 g d'argile blanche*

*60 g de bicarbonate de soude*

*60 g de savon de Marseille*

*60 ml d'eau*

*Faites fondre le savon avec l'eau, au bain-marie. Mélangez l'argile blanche et le bicarbonate dans un bol. Ajoutez petit à petit le savon dilué, jusqu'à obtenir une crème assez épaisse. Ajoutez un peu d'eau si besoin. Versez la préparation dans un pot et laissez sécher à l'air libre une bonne semaine.*

Dans toutes les pièces, décrochez les rideaux et passez-les au nettoyage. Idem pour les murs, c'est le moment ou jamais de leur offrir une petite cure de jeunesse. On est souvent étonné de constater à quel point un mur que l'on imagine défraîchi est simplement sale. Pour cela, rien de tel que la pierre d'argile, qui est une pâte à récurer à base d'argile blanche qui remplace tout un tas de produits ménagers pour un prix défiant toute concurrence. Elle dégraisse, nettoie et fait briller les surfaces : magique ! Attention simplement aux surfaces les plus fragiles, la pierre d'argile est un abrasif doux, mais un abrasif tout de même.

## *Cette fois-ci, tout y passe !*

Le ménage de printemps, c'est aussi l'occasion de refaire une beauté à des éléments de la maison que l'on néglige souvent au cours de l'année. Les vitres, il nous arrive de les faire, mais l'encadrement des fenêtres ? Un peu de savon noir dans deux litres d'eau et on remet tout ça à neuf. Idem pour les interrupteurs et les prises électriques, qui concentrent souvent la poussière. Plus important encore : les bouches d'aération. Sales, elles font circuler dans la maison les poussières qu'elles renferment. Normalement, c'est un nettoyage tous les trimestres mais, si le temps vous manque, qu'il soit au moins annuel. D'autant que l'opération n'est guère compliquée. Il suffit, dans la plupart des cas, de retirer le capot et d'appliquer sur les surfaces une solution au savon noir.

Dans la cuisine, on se concentrera sur le réfrigérateur, qui doit être remis à neuf régulièrement. Pour cela, on vide tout et on applique partout une solution à base d'eau tiède et de vinaigre blanc. C'est écolo, parfaitement efficace et, surtout, totalement inoffensif.

Le vinaigre blanc servira aussi pour le nettoyage de l'électroménager, grille-pain et bouilloire inclus.

Pour le dégraissage de la hotte et du four, autre grand plaisir de ce ménage printanier, on commence par saupoudrer de bicarbonate de soude avant de vaporiser du vinaigre blanc et de laisser agir deux bonnes heures puis d'essuyer avec une éponge.





## Un salon aux couleurs de l'été



Une fois que vous avez fait place nette et achevé votre traque à la poussière, vous disposez enfin d'un intérieur propre et sain. C'est satisfaisant. Oui, mais pour entrer vraiment dans l'humeur de l'été, il est souvent utile d'ajouter quelques petits changements de déco, faciles et peu onéreux. Et cela commence par le salon. Tout d'abord, comme il est dit dans la chanson, pour saluer l'arrivée des beaux jours, il ne faut pas hésiter à laisser entrer le soleil. Vos rideaux confortables, aux couleurs rassurantes, réservez-les pour l'hiver prochain. Vous serez tout heureux de les retrouver impeccables et prêts à l'emploi. Remplacez-les par des voilages légers, aux teintes claires, qui laisseront passer la clarté.

Dans le même ordre d'idées, le ménage de printemps est clairement le moment de changer la disposition des meubles. Cela ne coûte rien et cela peut tout changer. Surtout si vous décidez d'installer votre canapé en face de la baie vitrée, par exemple. Plutôt que d'organiser la pièce autour de l'écran de la télévision, pourquoi ne pas créer un petit coin de lecture, un espace détente, où il fera bon profiter de la chaleur estivale ?

## Pensez au végétal

L'été, bien sûr, est associé à des couleurs et à des lieux. Vous pouvez convoquer les ocres et la terre cuite de Provence. Quelques paniers de corde au sol, une coupe remplie d'agrumes, quelques fleurs séchées et le tour est joué. Si vous vous sentez l'âme plus voyageuse, optez pour les teintes chatoyantes de l'Andalousie ou le soleil de l'Amérique du sud. Il suffit de quelques touches : un bout de tissu suspendu au mur, un accessoire judicieusement placé.



Autre allié imbattable pour passer son salon à l'heure d'été : le végétal ! Quelques plantes d'intérieur comme un grand palmier Kentia ou un oranger en pot vous transportent dans la belle saison. Vous pouvez, aussi, choisir de disposer des cactus de tailles variées un peu partout dans la pièce. L'effet est garanti.

Enfin, pour inviter vraiment l'esprit de vacances dans votre salon, n'hésitez pas à faire la part belle aux éléments qui évoquent la détente et le farniente. Un hamac en corde, un siège en rotin orné de coussins clairs, un pouf ou une méridienne : tout est possible. Ensuite, tout se niche dans les détails, avec des accessoires de déco ramenés de vos derniers voyages, des photos de vos escapades estivales, votre salon changera vraiment de saison.

# Espace & Détente



Conception : cabinet d'architecture Archibel

## DESCRIPTION du chantier

**Destination :** Piscine intérieure, espace remise en forme et détente

**Surface :** 130 m<sup>2</sup>

**Durée chantier :** 12 mois

**Mode constructif :** Parpaings, enduit et bardage, toit plat

**Finition :** Clé-en-main

**Lieu des travaux :** Morbihan (56)



Réseau expert en agrandissements de maison et garage

Agence de NIORT | Florent YON – 06 10 65 65 72 |

[www.cybel-extension.com](http://www.cybel-extension.com)

**CYBEL EXTENSION, contractant général**



Comme Willy,  
vous rêvez d'espace  
pour mieux vivre chez vous ?

suivez le guide...



Réseau expert en agrandissement de maison et garage  
[www.cybel-extension.com](http://www.cybel-extension.com)

## N'oubliez pas les pièces d'eau

Dans la salle de bain, en plus de votre grand ménage, quelques petites innovations peuvent donner un véritable air estival. Tout d'abord, ce n'est pas de la déco, mais c'est capital : si les joints de l'évier ou de la baignoire sont sales ou abîmés, c'est le moment de les nettoyer en profondeur ou, si besoin, de les refaire. Rien de compliqué à cela : des pistolets permettent de les réaliser simplement et proprement. Une fois cela effectué, pourquoi ne pas s'offrir un nouveau rideau de douche qui apportera une note inédite à la pièce ? Quelque chose de coloré et de lumineux. Et même, pourquoi ne pas remplacer le pommeau de douche par un modèle qui transforme la toilette en une véritable pluie de félicité ? Il vous en coûtera moins de 100 euros. Du côté des accessoires, on peut inviter les couleurs de l'été dans un nouveau jeu de serviettes ou un cailleboti en bambou pour la sortie de douche. Ajoutez à cela une petite touche végétale ou quelques fleurs fraîches et vous aurez l'été dans votre salle de bain. Si vous avez vraiment le sens du détail, vous pouvez aussi décider de changer le parfum ou même la nature des produits que vous utilisez. Un gel douche bio aux parfums estivaux, un savon naturel...



On le sait peu ou on l'a oublié, mais la tradition du ménage de printemps ne vient pas de rien. Elle remonte même très loin. A l'époque où les activités agricoles étaient dominantes dans notre société, il était indispensable de nettoyer les granges au printemps pour pouvoir stocker la nouvelle récolte à venir. On faisait de même dans les maisons d'habitation.

Les temps, bien sûr, ont changé mais l'habitude nous en est restée.

jardins intérieurs sous UV qui apportent bien plus que les quelques herbes que l'on y fait pousser. Et, bien sûr, puisque l'on parle de cuisine, on change ses livres de recettes pour les adapter aux produits que nous offrent la saison !

## De la cuisine à la chambre...



Bien évidemment, le passage à l'heure d'été de la maison ne s'arrête pas au salon et à la salle de bain. Dans la cuisine, cela commence par le grand nettoyage des placards et tiroirs, à l'aide de votre solution miracle à base de savon noir. Mais avant, on n'oublie pas de les désencombrer des multiples accessoires qui ne servent qu'à prendre de la place et de l'épicerie dont la date de péremption est dépassée depuis longtemps. Ensuite, il est très facile de changer les poignées des meubles de votre cuisine. Pour quelques euros et en quelques minutes, elle peut vraiment changer d'aspect. Soit dit en passant, c'est une option bien plus intéressante que ces résines à appliquer sur vos vieux meubles pour leur redonner une nouvelle vie. Au bout de quelques semaines, elles s'usent et s'abîment. La cuisine est un environnement qui demande de la résistance aux matériaux.

On n'oublie pas la touche végétale en installant quelques pots d'herbes aromatiques ou un de ces systèmes de

Dans les chambres, évidemment, c'est le moment de changer les housses de couettes pour installer du lin et des couleurs claires ou des ambiances de bord de mer. On en profite pour se débarrasser des acariens qui adorent faire leur vie dans nos matelas. D'abord, un bon coup d'aspirateur, puis du bicarbonate de soude en saupoudrage et un bon brossage pour finir le travail après une bonne heure de pause.

## ... jusqu'au jardin

Enfin, le jardin ne doit pas être oublié. S'il est bien un endroit où l'été peut prendre ses aises, c'est bien là ! Au sortir de l'hiver, on nettoie les lieux des branches mortes et des mauvaises herbes qui commencent à s'imposer, on remue et on aère un peu la terre. Installer quelques plants de tomates, par exemple, est une bonne idée pour donner un air estival à un petit espace. Mais cela marche aussi avec un pied de framboisier ou un joli rosier. Naturellement, on renoue avec le plaisir de la détente en extérieur en remettant en service le mobilier de jardin remisé pour l'hiver. Quelques poteries et des éclairages photovoltaïques bien placés feront de vos soirées de véritables petits moments de vacances volés à la vie quotidienne.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**LES RÈGLES  
D'OR DE  
L'ACHAT  
SUR PLAN**

# 3 ÉDITIONS

## et le SITE INTERNET



**Dans nos villes**

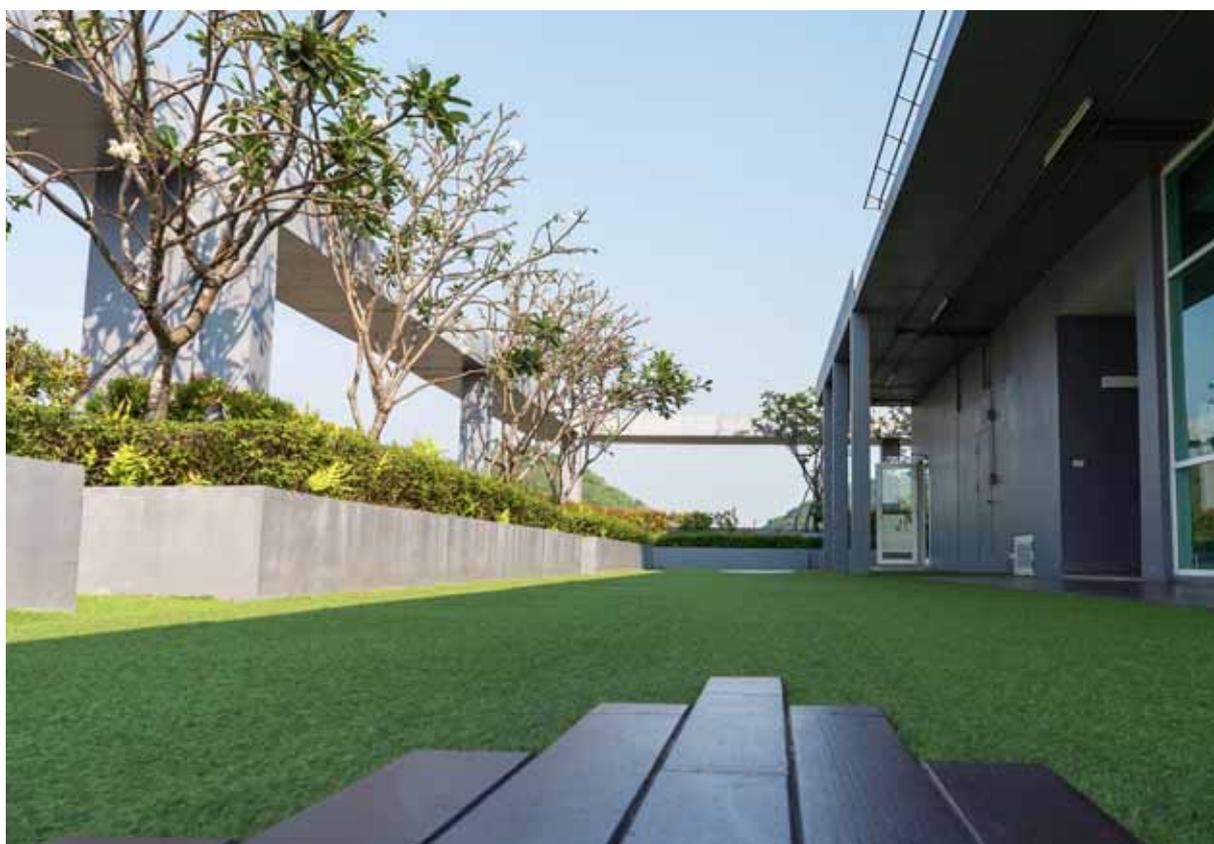
Mieux s'informer pour bien s'installer

Pour vous aider  
dans vos  
**recherches**  
**immobilières**

[www.dansnosvilles.fr](http://www.dansnosvilles.fr) 🔍



# Acheter en collectif neuf, Soyez les bonnes fées de votre copropriété !



**Quand on achète un appartement neuf, on fait bien souvent le pari de l'achat sur plan, mais aussi celui de la copropriété. Si les règles essentielles sont les mêmes que pour un immeuble existant, la naissance de la copropriété implique un calendrier et des démarches spécifiques qu'il vaut mieux maîtriser avant de se lancer.**

## La règle du jeu

Il n'existe pas de différence fondamentale entre une copropriété dans un immeuble neuf et dans un immeuble existant. Le principe est simple : chaque copropriétaire dispose de la jouissance exclusive d'une partie privative (un logement, une cave, un parking...) et partage la propriété des parties communes avec les autres copropriétaires. La quote-part que chacun possède est proportionnelle à la superficie relative de son bien par rapport à l'ensemble de la copropriété et s'exprime en tantième. Plus on dispose de tantième, plus on a de poids dans le vote des décisions mais aussi, plus on doit contribuer aux dépenses (charges et travaux).



## Syndic et Conseil syndical : ne pas confondre !

*Le syndic est une personne physique ou morale en charge de la gestion de la copropriété. Il en est le représentant légal. Il gère les contrats et applique les décisions. Il peut être professionnel ou bénévole.*

*Le conseil syndical, c'est un groupe de quelques copropriétaires (ou leurs représentants) élus en assemblée générale pour parler et agir au nom de tous. Ils font l'interface avec le syndic. C'est un rôle bénévole et dépourvu de tout pouvoir décisionnaire.*

Dans le cas d'un immeuble neuf, la livraison du deuxième lot marque la naissance de la copropriété. A ce moment, un syndic de copropriété provisoire est choisi. Il peut s'agir d'un ou plusieurs copropriétaires bénévoles, ou d'un professionnel. Mais, dans les faits, c'est le promoteur qui désigne le premier syndic, presque toujours un professionnel, dans le cadre du règlement de copropriété. Ce document, très important, détaille la répartition des lots et les quote-part qui y sont associés, mais aussi la bonne utilisation des parties communes et privatives ou la destination de l'immeuble.

## Le rôle du syndic provisoire

Une des premières tâches du syndic provisoire est d'établir un premier budget prévisionnel, dans lequel seront intégrées les premières dépenses de la copropriété qui donneront lieu au versement des premières charges. Les honoraires du syndic font partie de ces premières charges courantes. Se pose naturellement la question de la part des charges correspondant aux lots qui ne sont pas encore vendus. C'est, fort logiquement, au promoteur de les prendre en charge. Mais le syndic provisoire a aussi pour mission de veiller au bon achèvement des travaux, à la livraison des parties communes, à la finition des installations qui restent à livrer. Il est également en charge de la surveillance des malfaçons et des éventuels défauts de conformité. Le mandat de ce syndic provisoire est d'un an maximum.

La situation est un peu plus complexe pour les programmes livrés par tranches. Si un des immeubles de l'ensemble est achevé et habitable alors que les autres sont toujours en chantier, le syndic de copropriété et le règlement sont mis en vigueur, sans attendre la fin des travaux. Cela évidemment pour que les propriétaires installés dans l'immeuble achevé ne soient pas mis en insécurité.

Les propriétaires des immeubles non-achevés sont membres du syndicat de copropriété, participent aux assemblées générales et payent les charges en fonction de leur quote-part. On parle, alors, de « lot provisoire ».





**Acheter en collectif neuf,  
Soyez les bonnes fées de votre copropriété !**



## *Syndic : comment sort-on du provisoire ?*

Un an après la naissance de la copropriété, le mandat du syndic provisoire s'achève. Une de ses dernières tâches est de convoquer une assemblée générale avec tous les copropriétaires existants. Naturellement, à ce moment de la vie de la copropriété, il n'y a pas encore de conseil syndical et pas d'offre concurrente de la part d'un autre syndic. Donc, dans la très grande majorité des cas, le syndic provisoire est reconduit pour une durée qui dépend des termes du règlement de copropriété et qui ne peut pas dépasser trois ans. Cela, bien sûr, peut poser des problèmes de connivence entre le syndic et le promoteur qui l'a mis en place. Cela peut ne pas être anodin dans le cadre de l'achèvement ou de la réception des travaux, par exemple.

C'est la raison pour laquelle la loi Alur (2014), a mis en place les conditions d'une réelle concurrence entre les syndics au sortir de la période provisoire. Lors de la première AG, un premier Conseil syndical est élu. Il devra organiser, pour l'année suivante, la concurrence entre les syndics, si l'AG en fait la demande. Il pourra ainsi se rapprocher d'autres syndics ou d'un courtier pour obtenir des offres concurrentes.



Naturellement, le promoteur peut, lui aussi, en amont de la première assemblée générale, organiser la concurrence en demandant par courrier aux différents propriétaires de proposer un ou plusieurs syndics.

## *Donner vie à la copropriété*

Pour sortir du provisoire, il convient également de mettre en place tous les éléments de vie de la copropriété. Tout d'abord, en l'inscrivant au registre national. Puis, en établissant un carnet d'entretien de l'immeuble où seront consignés les diagnostics et autres contrôles obligatoires. Il s'agit ensuite de faire approuver un contrat d'assurance et de responsabilité civile lors de l'assemblée générale et de mettre en place les contrats avec tous les fournisseurs indispensables à la vie de la copropriété (électricité, ménage, chauffage, raccordement internet...). De plus, depuis la même loi Alur, pour les copropriétés de plus de dix lots, il est indispensable d'ouvrir un deuxième compte bancaire que chaque propriétaire devra abonder, afin de prévoir les futurs travaux.

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

# Acheter en collectif neuf, Soyez les bonnes fées de votre copropriété !

## Des conflits de toutes catégories

Comme dans toute collectivité, des conflits peuvent apparaître dans les copropriétés. Les sujets de discorde sont souvent les mêmes et peuvent se ranger dans quelques catégories. Il y a d'abord les problèmes de voisinage, liés à des nuisances sonores. Cela peut se produire entre plusieurs copropriétaires et être lié à l'écoute de la musique, à la présence d'animaux ou d'enfants. Mais le conflit peut aussi se nouer entre la copropriété et le voisinage (un commerce, un groupe de personnes, un lieu culturel...).

L'autre grande catégorie de conflit, c'est celle des usages abusifs des lieux. On retrouve ici de simples désagréments liés à des comportements gênants comme le simple étendage de linge sur un balcon. Mais également des installations non-autorisées (vérandas...) ou des équipements non conformes au règlement de copropriété. Autre source de conflit, l'encombrement impropre ou l'appropriation d'une partie commune. Les conflits liés à des problèmes financiers sont également très fréquents. Ils concernent, généralement, des retards ou des défauts de paiement des charges. Naturellement, il peut se produire des conflits entre la copropriété et un ou plusieurs de ses fournisseurs, dans le cadre de travaux ou d'un contrat d'entretien permanent. Enfin, le conflit peut apparaître entre la copropriété et le syndic lui-même.



### Selon le baromètre CLCV- Notre temps,

49 % des Français vivant en copropriété sont globalement satisfaits de leur syndic. C'est un chiffre qui peut paraître faible, mais qui doit être nuancé. D'abord, il est en très nette augmentation puisqu'il n'était que de 39 % en 2014. Ensuite, les membres d'un conseil syndical (qui assurent l'interface entre les copropriétaires et le syndic) sont 59 % à apprécier l'action de leur syndic. Plus proches, ils perçoivent mieux leur action.

## Gestion des conflits : garder la bonne mesure



Quand un conflit se fait jour au sein d'une copropriété, la première tentation est de se tourner vers les tribunaux. Ce n'est pourtant pas la voie par laquelle il est conseillé de commencer. S'il s'agit d'un conflit de voisinage lié à une nuisance sonore, par exemple, la première chose à faire est évidemment d'exposer calmement le problème à la personne concernée. Il est possible qu'elle n'ait pas conscience du désagrément qu'elle cause et qu'elle soit disposée à changer ses habitudes.

Mais, bien sûr, cette démarche de bon sens n'est pas toujours couronnée de succès. L'étape suivante consiste à envoyer un courrier à la personne à l'origine de la nuisance (qu'il s'agisse d'un voisin ou d'une personne extérieure à la copropriété) pour signifier clairement le problème. Dans le même temps, vous pouvez commencer à regrouper des preuves (photos, constats d'huissier, courrier ou mails échangés...). Si votre courrier reste lettre morte, il vous faudra en informer le

syndic qui a dans ses prérogatives de faire respecter le règlement de copropriété. Attention cependant, le syndic n'a aucun pouvoir de police. Son action se limitera, dans un premier temps (si les nuisances lui semblent avérées), à un courrier de mise en demeure et de rappel du règlement.

## Le tribunal, en dernier recours

Cette démarche peut se prolonger par une médiation ou par une conciliation qui évitera une démarche judiciaire longue et souvent coûteuse. L'une comme l'autre font intervenir un intermédiaire de justice neutre et compétent. La conciliation est gratuite car portée par un professionnel de la justice (juge, par exemple) qui agit bénévolement. La médiation, elle, est en général payante, mais des aides financières sont possibles.

Si cette démarche échoue et que le trouble perdure, la voie judiciaire sera le dernier recours. Mais attention, la requête auprès du tribunal ne sera pas recevable si une démarche amiable n'a pas été tentée au préalable.

Le tribunal peut être saisi par le syndic ou directement par l'un de copropriétaires. Il examinera l'ensemble des éléments et ordonnera la cessation du trouble s'il est avéré et, le cas échéant, fixera des dommages et intérêts en réparation du préjudice. Comme dans toute action judiciaire, la procédure en elle-même est gratuite, mais vous devrez payer votre avocat ainsi que l'huissier chargé de délivrer l'assignation.

Dans  
votre prochain  
magazine :

**PISCINE, JEUX  
ET FARNIENTE,  
FAITES DE  
VOTRE JARDIN  
UN HAVRE DE  
PAIX.**

# DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR

VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR DANS VOTRE RÉGION

JUSQU'À  
**2 000 €**  
DE REMISE\*\*  
Du 19 avril  
au 29 mai 2022

**CHASSENEUIL-DU-POITOU**  
QUARTIER GARE  
11 TERRAINS À BÂTIR  
PROCHAINEMENT

**MONTAMISÉ**  
LES JARDINS DU PRUNIER  
6 TERRAINS À BÂTIR  
PROCHAINEMENT

**POITIERS**  
LES JARDINS DU GOLF  
À PARTIR DE 45 900 €\*  
FIN DES TRAVAUX DE VIABILISATION

**LIGUGÉ**  
FIEF DU PILIER  
À PARTIR DE 40 900 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

**FONTAINE-LE-COMTE**  
LE CLOS DE FONTAINE  
À PARTIR DE 37 900 €\*  
DÉMARRAGE DES TRAVAUX DE VIABILISATION

**NIORT**  
LE PETIT VIGNEAU  
À PARTIR DE 43 900 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

**AIFFRES**  
LES JARDINS D'AIFFRES III  
À PARTIR DE 21 820 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

**INVESTISSEMENT EN PRÊT LOCATIF SOCIAL**

nexity.fr

**05 67 92 92 92**

Prix d'un appel local

21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

\* Dans la limite des stocks disponibles. \*\* Offre valable du mardi 19 avril au dimanche 29 mai 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 7 000 € sur le prix du terrain. Voir le détail des remises et la liste des programmes éligibles sur <https://www.nexity.fr/conditions-generales>  
Offre non échangeable, non remboursable et non cumulable avec toute autre offre promotionnelle. Illustrations et photos non contractuelles. Avril 2022.  
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.



La vie ensemble

POUR LA 2<sup>ÈME</sup> ANNÉE CONSÉCUTIVE,  
EX'IM A ÉTÉ ÉLUE MEILLEURE ENSEIGNE !



&



**MERCI**  
POUR VOTRE CONFIANCE !

**EX'IM**

SARL DIA'S

99 Bis,  
Avenue de la Libération  
**POITIERS**

**05 49 57 07 07**

[exim.vienne@exim.fr](mailto:exim.vienne@exim.fr)

# Les chiffres de la construction neuve en 2021

Par Emilie Mendonca

Les chiffres de la construction neuve en 2021, comparés à ceux de l'année précédente, sont évidemment flatteurs. Mais il ne faut pas oublier qu'ils mesurent avant tout le creux de l'année 2020, fortement impactée par la crise sanitaire. Les tendances de fond restent assez contrastées.



Les maisons individuelles en secteur diffus (hors zones pavillonnaires) ont connu un très net rebond en 2021 (+21,5 %). Cela venait après le tassement de 2020 (-8,5 %), lié à la crise sanitaire. Par rapport à 2019, année de référence, la progression était de plus de 11 %. Avec 139 600 ventes, cela représentait le meilleur score depuis dix ans. Au niveau régional, la tendance était même encore plus favorable, puisque la Région Centre-Val de Loire enregistrait la plus forte croissance nationale (+30,5 % !). La Région Nouvelle-Aquitaine affichait, elle, une progression de 20,4 %.

### *Inquiétude sur les maisons individuelles*

Petit bémol cependant, l'analyse des chiffres mensuels vient quelque peu refroidir l'enthousiasme des professionnels. En effet, la construction de maisons individuelles décroche elle-aussi depuis le second semestre de 2021 (+1,2 % seulement au 3<sup>e</sup> trimestre, -3,1 au 4<sup>e</sup> trimestre et même -13,9 si on ne regarde que décembre 2021).

En cause, sans aucun doute, les surcoûts liés aux matériaux et à l'énergie. A cela s'ajoute le resserrement des conditions de crédit et un certain attentisme lié à la situation économique globale.

Les chiffres de la construction neuve en 2021 montrent que les constructions en zones pavillonnaires (habitat groupé) ont également progressé (+8 % de ventes). Mais, si on prend l'année 2019 comme référence, c'est bien un repli que l'on constate (-13,7 %). Et cela s'accompagne d'une nette hausse des prix des maisons, de l'ordre de 13 % en 2021. Une maison neuve en secteur groupé se vendait, foncier compris, en moyenne 329 942 € contre 262 272 € en 2017. Cela représente une augmentation de 26 % en cinq ans !

### *Vers une pénurie de logements neufs ?*

Pour les logements neufs en collectif, le rebond constaté en 2021 ne vient pas non plus inverser la tendance baissière que l'on

connaît depuis 2018. Les 109 131 ventes de l'année et les 97 392 mises en vente sont en recul d'environ dix points par rapport à 2019. Mais cette tendance est nettement plus sensible dans les zones tendues (régions parisiennes, côte d'Azur et villes de plus de 250 000 habitants). 2 200 lots ont été mis en vente dans la région Centre-Val de Loire en 2021. C'est 16 % de moins qu'en 2020 et 27 % de moins qu'en 2019. Ocelor, l'observatoire de l'immobilier neuf en Centre-Val de Loire, a enregistré 2 536 ventes de logements neufs en 2021. C'est mieux qu'en 2020, mais moins bien qu'en 2019.

Source : FFB / Pôle habitat

# Ensemble construisons la maison qui vous ressemble !



[www.mch.fr](http://www.mch.fr)



- *Construction traditionnelle*
- *Bureau d'études et de coordinations pour vos projets personnalisés*

*Votre  
étude  
chiffrée  
gratuite*

**2, allée d'Argenson - CHÂTELLERAULT**  
**205, route de Gençay - POITIERS**

**05 49 86 52 60**



# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales

4, rue du Palais - Poitiers



**173 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 165 000 € hors honoraires)



## POITIERS

Maison d'habitation comprenant Entrée avec placard, lumineux séjour, cuisine équipée, bureau avec placard (actuellement aménagé en chambre). A l'étage : 2 chambres avec placard et espace dressing, salle de bains, wc. Garage attenant et aire de stationnement sur l'avant. Terrasse et jardin. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 254 m<sup>2</sup> environ. Classe énergie : D. Réf 3730

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



## POITIERS - BEAULIEU

INVESTISSEURS, maison de type III actuellement louée comprenant au RDC : Entrée avec placard, séjour, cuisine, wc. A l'étage : Palier avec placard, chambre avec placard, bureau. Garage avec espace cellier. Terrasse. Jardin. Locataire en place depuis 2007. Classe énergie : E. Réf 3728



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

## POITIERS CENTRE VILLE

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

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



## BERUGES

Maison ancienne comprenant au Rdc : Séjour avec cheminée-insert, cuisine aménagée, dégagement, wc avec lavemains, grand cellier. A l'étage : Palier, 3 chbres, SdB. Garage avec atelier au-dessus. Petites dépendances. L'ensemble sur un jardin d'une superficie de 1 192 m<sup>2</sup> environ. Classe énergie : F. Réf 3729

**367 500 €**  
Honoraires inclus charge  
acquéreur 5% TTC  
(Prix 350 000 € 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 m<sup>2</sup> environ. Classe énergie : D. Réf 3697

**173 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 165 000 € hors honoraires)



## POITIERS - PLATEAU

Proche centre commercial lot des Cordeliers, appartement de type II d'une surface de 56,94 m<sup>2</sup> (Loi CARREZ), comprenant : Hall d'entrée, vaste séjour-cuisine aménagée, chambre, salle de bains, wc, cellier, nombreux placards. Chauffage individuel électrique. Cave. Garage. Bien soumis au régime de la copropriété. Quote-part annuelle de charges : 1 014,08 EUR. Classe énergie : E. Réf 3741

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

[www.paquet-immobilier.fr](http://www.paquet-immobilier.fr)

[infos@paquet-immobilier.fr](mailto:infos@paquet-immobilier.fr)