

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°357 JUILLET 2023

Aménager les combles. Une pièce en plus, ça se mérite !

Crise du logement :
*Un plan et des
questions !*

Audit énergétique
obligatoire
*Il va falloir
y passer !*

Parole d'expert
par Martin Cordier





Citya Sogexfo Notre sélection de biens à vendre : sogexfo.contact@citya.co

1 place du Maréchal Leclerc à Poitiers - **05 49 88 29 29**



371 000 € Réf TMAI136973

CISSÉ

COUP DE COEUR - MAISON 8 PIECES AVEC PISCINE de 168 m² avec quatre chambres, cuisine aménagée, salle d'eau et salle de bains, garage. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 690 et 2 360 euros. Classe énergie : D. <https://www.georisques.gouv.fr>



419 000 € Réf TMAI138019

JAUNAY-MARIGNY

VENTE d'une villa 7 pièces (168 m²) - IDEALEMENT SITUÉE - VILLA - PISCINE CHAUFFÉE - JARDIN CLOS 2000 m². Se compose de 3 chambres, une suite parentale, une cuisine américaine équipée, une salle de bains et deux toilettes. Classe énergie : B. Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>



14 000 € Réf TPAR103770

POITIERS

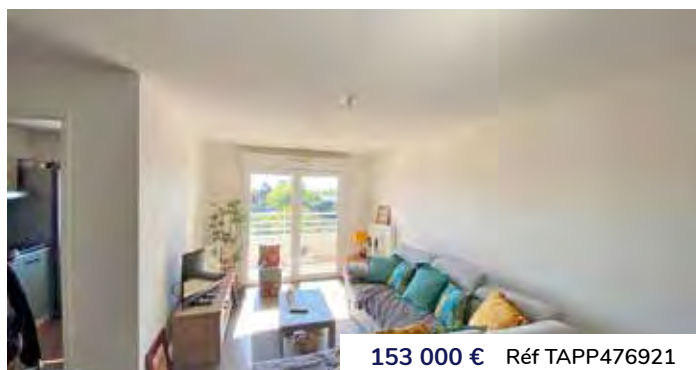
A VENDRE CENTRE VILLE -CITYA SOGEXFO - Place de parking privative dans une résidence - LIBRE. DPE ANCIENNE VERSION. Honoraires à la charge du vendeur. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>



102 000 € Réf TAPP502647

POITIERS

Appartement 2 pièces (55 m²) à Poitiers - avec une chambre, une cuisine et une salle de bains, place de parking. Chauffage collectif au gaz. Immeuble avec ascenseur. Bien en copropriété 61 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 2 155,00 euros/an. Classe énergie D.



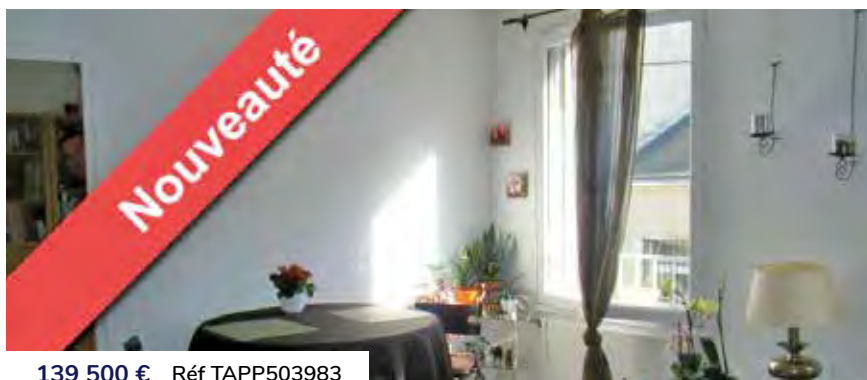
153 000 € Réf TAPP476921

POITIERS

Appartement 3 pièces de 63.08 m² Poitiers - Demi lune. Il est agencé comme suit : deux chambres, une cuisine indépendante et une salle de bains, terrasse. Chauffage au gaz. Loué. Bien en copropriété 80 lots, charges annuelles 1 115,40 euros/an. Classe énergie : C.

POITIERS

VENTE appartement 3 pièces (68 m²) à Poitiers centre ville - avec parking + cave, vendu loué. Il comporte deux chambres, une cuisine, une salle de bains, chauffage individuel au gaz. En bon état général. Bien en copropriété, 4 lots, charges annuelles prévisionnel est de 1 284,43 euros/an. Classe énergie : C.



139 500 € Réf TAPP503983

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



149 000 € Réf TAPP505426

POITIERS

VENTE : appartement 3 pièces (68 m²) à Poitiers. Il propose un grand séjour de 26 m², une cuisine américaine aménagée, une salle de bains, balcon et parking. Bien en copropriété : 63 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1106,64 €/an. Classe énergie : D. <https://www.georisques.gouv.fr>



67 100 € Réf TAPP505089

POITIERS

Studio de 18 m² - Poitiers - Plateau - Il est composé d'une chambre, d'une kitchenette et d'une salle d'eau. Bien en copropriété 12 lots, charges annuelles de 771,13 euros/an. Classe énergie : E. Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>



119 900 € Réf TAPP497350

POITIERS

SECTEUR ROUTE DE GENCAÏY AVEC PARKINGS SOUSSOL - APPARTEMENT 2 PIÈCES AVEC BALCON - DE 36 m². avec une chambre et une cuisine aménagée. Cet appartement est équipé d'un chauffage individuel électrique. Bien en copropriété 99 lots : charges annuelles : 698 €. Classe énergie D.



Citya CIP Notre sélection de biens à vendre : cip.contact@citya.com

16 rue Henri Petonnet à Poitiers - 05 49 41 19 96

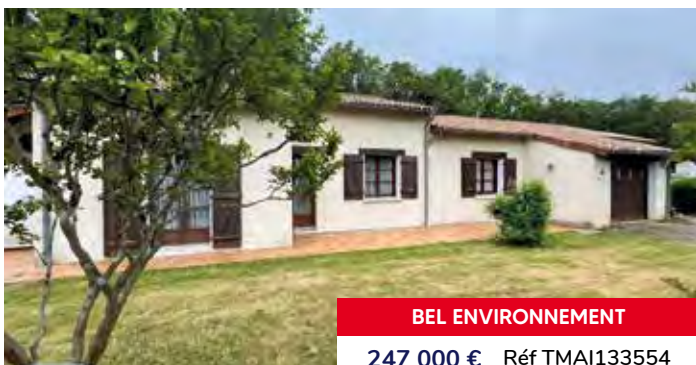
NOUAILLÉ-MAUPERTUIS

Charmante maison de 6 pièces orientée sud-ouest de 160 m². Beau séjour de 47 m², quatre chambres dont une suite parentale au rdc, bureau idéal pour prof libérale, cuisine américaine aménagée, salle de bain avec douche et baignoire, 2WC. Terrasse, cabanon, beau jardin clos et arboré de 900m². Classe énergie : C



COUP DE COEUR

340 500 € Réf TMAI138033



BEL ENVIRONNEMENT

247 000 € Réf TMAI133554

COULOMBIERS

Maison de 135 m² et de 1 200 m² de terrain. La maison se compose comme suit : un grand séjour de 37 m² avec mezzanine, trois chambres et une cuisine indépendante. Elle compte aussi une salle d'eau et une salle de bains. Cette maison possède également deux garages. Classe énergie : E



DISPONIBLE DE SUITE

105 000 € Réf TAPP498313AA

POITIERS

Appartement situé au cœur de Poitiers, au 2^{ème} étage d'un immeuble avec ascenseur, orienté est de 43,19 m². Il inclut une chambre, une cuisine américaine et aménagée et une salle d'eau, garage. Aucun travaux à prévoir. Nbre de lots : 81 Charges de copropriété : 2500€/an Classe énergie D

sommaire

JUILLET 2023

Ancien

Audit énergétique
obligatoire.

Il va falloir y passer !



6



26

À consulter

les annonces
des agences immobilières

9

Vienne / Deux-Sèvres

Parole d'expert

12

par Martin Cordier

Neuf

Crise du logement :
Un plan et des questions !

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

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

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

Directeur de publication :
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER
Chef de Publicité : Bertrand ANQUETIN
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES POITOU
n°357 du 04 au 31 Juillet 2023

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



30



Ne pas jeter sur la voie publique, gardons
notre ville propre. Reproduction même
partielle interdite. L'éditeur n'est pas
responsable des éventuelles erreurs
d'impression ou de photographie.



AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

NOUVEAUTÉ



BUXEROLLES

Maison rénovée de 105 m² hab et entièrement VIVABLE DE PLAIN-PIED : Entrée, salon-séjour lumineux, cuisine équipée (neuve), 3 chambres (placard), salle de bains (Baignoire et douche), wc. Au rez-de-jardin : Chambre de 14 m² (placard), grand garage 70 m² avec cave. Nombreux travaux : conformité électrique, fenêtre PVC avec volets roulants, chaudière gaz à condensation de 2015, salle de bains récente, portail électrique. Terrasse de 20 m² pour vos repas et d'un terrain clos de 840 m².

Classe énergie : C Réf 3938

259 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3.60% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



PROCHE ITEUIL

Jolie maison ancienne bien rénovée AVEC DÉPENDANCES / JARDIN DE 1350 m² / PISCINE. Entrée, cuisine équipée, agréable pièce de vie de 72 m² avec séjour (cheminée), salon avec espace bar aménagé et un accès direct à la terrasse exposée sud, wc. Belle mezzanine (chambre possible), 3 grandes chambres, salle de bains neuve et salle d'eau / wc. Grande buanderie, cave/chaufferie. Nombreux travaux récents : toiture neuve, chauffage pompe à chaleur, adoucisseur d'eau. NE PAS MANQUER.

Classe énergie : C Réf 3927

340 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.26% TTC
(Prix 323 000 € hors honoraires)

NOUVEAUTÉ



SAINT BENOIT

Belle maison confortable de 170 m² en excellent état intérieurement et extérieurement. Belle véranda chauffée 18 m², salon-séjour spacieux 35 m² (cheminée), cuisine équipée 13 m², wc, salle de bains, 3 chambres, salle d'eau, verrière ; RDC : deux grandes pièces 28 m² et 25 m², atelier ; wc, buanderie-chaufferie, cave-cellarier, atelier, garage. Deux logements possibles et même pour une profession libérale. Terrasse avec pergola. Beau terrain clos paysagé de 550 m² avec vue dégagée.

Classe énergie : C Réf 3937

315 000 €

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

NOUVEAUTÉ



SAINT BENOIT

Lumineuse maison entretenue de qualité offrant une surface habitable de 80 m² à l'étage : entrée (placards), beau salon-séjour climatisé de 24 m² sur parquet, cuisine, véranda chauffée 16 m², wc, salle d'eau, 2 chambres sur parquet. En rez de jardin : garage et atelier de 65 m², deux verrières de 30 m². Isolation des murs par l'extérieur et des combles, ravalement extérieur et couverture hydrofugée. Chauffage gaz de ville. Beau terrain clos arboré de 590 m². Au calme, secteur agréable.

Classe énergie : D Réf 3930

194 250 €

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

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

2, rue Pierre Gendraut - **SAINT-BENOIT** - Bourg

05 49 00 26 96

www.labell-immobilier.com

Depuis 2001





Audit énergétique obligatoire

Il va falloir y passer !



Depuis le mois d'avril, tous les biens classés en DPE F ou G doivent faire l'objet d'un diagnostic immobilier avant d'être mis en vente. En quoi consiste cet audit et faut-il en avoir peur ?

Un audit obligatoire

L'affaire se corse encore sur le front des normes énergétiques dans l'habitat. Lors d'une mise en vente d'un bien immobilier, il faut réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE). Ça, ce n'est pas nouveau et cela donne déjà des sueurs froides à pas mal de propriétaires. En effet, la notation qui ressort du DPE peut enclencher le couperet de l'interdiction de mise en location à plus ou moins long terme. Mais en plus, depuis le 1er avril, les biens classés F et G doivent obligatoirement faire l'objet d'un audit énergétique avant leur mise en vente. Ce sera également le cas pour les biens classés E à partir du 1er janvier 2025 et, c'est plus lointain, pour les biens classés D, en 2034.



Qui paye ?

L'audit énergétique est réalisé à l'initiative et à la charge du propriétaire vendeur qui est libre de choisir son prestataire comme il le souhaite. Le prix de cette prestation n'est pas réglementé et dépend donc de chaque professionnel. Les critères qui impactent le prix sont la surface du logement, mais aussi son ancienneté et la complexité du bâti.

L'audit énergétique va beaucoup plus loin que le DPE et surtout, il le complète. Mais, dans aucun cas, il ne peut venir remplacer le diagnostic. L'audit, pour résumer, constitue un véritable état des lieux de la performance énergétique d'un bâtiment. L'étude fournit une estimation de la consommation en énergie primaire et des émissions de gaz à effet de serre liées au logement. Tout cela est présenté sous la forme d'étiquettes, exactement comme dans le cas du DPE.

Mais l'audit énergétique n'est pas seulement une photographie de l'existant. C'est aussi une feuille de route qui propose plusieurs scénarios pour améliorer la performance énergétique du bien, avec des recommandations de travaux pour chacun des scénarios. Ces travaux sont chiffrés de manière précise et argumentée. L'audit fournit aussi des informations sur les aides que le futur propriétaire pourra solliciter pour l'aider à financer les travaux. Le but, naturellement, c'est que les acquéreurs disposent de tous les éléments pour envisager et mettre en œuvre rapidement les travaux nécessaires.

Bien sûr, l'audit indique la consommation en énergie primaire et les émissions après les travaux. Il fournit une estimation des économies qui seront réalisées sur les factures d'énergie et, en application de la loi, il détaille les informations concernant les conditions d'aération, le confort en été, le traitement des interfaces à l'occasion de chaque étape des scénarios de travaux.

Cet audit est donc, avant tout, un outil de pilotage à destination des futurs acquéreurs. Dans un contexte de forte hausse des prix de l'énergie, il peut donc être un atout majeur pour contrôler et anticiper les dépenses énergétiques liées au bien que l'on va acquérir. Pour que l'acquéreur puisse se faire une idée globale de l'opération, l'audit doit lui être remis dès sa première visite du logement.



Audit énergétique obligatoire

Il va falloir y passer !



La FAQ de l'audit énergétique

L'audit énergétique peut-il m'aider à obtenir des aides à la rénovation ?

Oui, il est même, bien souvent, indispensable pour obtenir des forfaits MaPrimeRenov. En premier lieu, le « Bonus sortie de passoire énergétique ». Cette prime qui dépend de vos revenus (entre 500 et 1 500 €) est attribuée aux logements qui passent de la classe F ou G à la classe E ou plus. Si les travaux préconisés par l'audit vous permettent d'accéder à la classe B ou A, vous pouvez demander le « Bonus Bâtiment Basse Consommation ». Enfin, si votre projet comprend plusieurs chantiers de rénovation différents (isolation thermique et changement de chaudière, par exemple), vous pouvez profiter d'une prime allant de 5 000 à 17 500 €, selon vos revenus et le montant des travaux. L'audit énergétique préalable est obligatoire pour demander ces aides.

L'audit peut-il être financé par MaPrimeRenov' ?

Oui, mais seulement si vous réalisez des travaux effectifs ensuite. Dans le cas d'une vente, si le vendeur est obligé de réaliser un audit énergétique (si son bien est classé F ou G), il ne peut pas le faire financer par MaPrimeRenov, car ce sont les acquéreurs qui vont réaliser les travaux après la vente. Les aides dépendent des revenus. Elles vont de 300 à 500 € pour un audit énergétique.

L'audit énergétique a-t-il une valeur devant les tribunaux ?

L'audit énergétique est opposable, tout comme le DPE. C'est-à-dire que l'on peut s'en servir pour demander réparation si l'on a été trompé. Par exemple, si des informations données dans le diagnostic se révèlent fausses ou inexactes et qu'elles ont entraîné des travaux, le propriétaire peut demander réparation devant le tribunal. La responsabilité en revient donc au professionnel qui a réalisé l'audit et qui se doit d'être dûment assuré.

L'audit énergétique indique t-il le montant précis de mes futures factures d'énergie ?

Non, l'audit donne des estimations calculées sur la base de ce que l'on appelle un « usage conventionnel » du logement. Le montant des factures peut fluctuer en fonction du prix auquel on achète l'énergie, des aléas climatiques, du bon fonctionnement des installations, de l'occupation réelle des lieux...

Où trouver un auditeur ?

Sur le site France Rénov' : france-renov.gouv.fr/annuaire-rge ou dans l'annuaire des diagnostiqueurs-auditeurs certifiés : diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



POITIERS - CARNOT-BLOSSAC

Maison de ville XIX^e de 310 m² habitables éditée sur trois niveaux avec cour de 70 m² et partie arborée. Entièrement rénovée avec des matériaux très qualitatifs. Pièces de séjour avec cheminées, 7 chambres, 1 bureau, 2 salles d'eau, 1 salle de bains. Cave compartimentée dont une cave à vins voutée, atelier. Abri de jardin, tonnelle en fond de parcelle.

783 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.50% TTC
(Prix 750 000 € hors honoraires)

Réf 9740PO Classe énergie : NC



POITIERS PLATEAU

Dans un monument historique, appartement de 107 m² lumineux bénéficiant d'une exceptionnelle terrasse. Entrée, salon XVIII^e sur parquet avec boiseries et cheminée marbre, cuisine équipée, salle à manger, 2 chambres, bureau, salle de bains-douche, wc. Belles hauteurs sous plafond et luminosité. Possibilité d'acquisition d'un emplacement de stationnement.

388 500 € Honoraires charge vendeur

Réf 9739-2PO Classe énergie : NC



MIGNALOUX-BEAUVOIR

A seulement 5 min du CHU et 10 min du centre-ville de POITIERS, lumineuse maison d'architecte éditée fin 1970 de 215 m² hab. sur 3,5 ha boisés. Double réception avec cheminée insert, salle à manger, cuisine aménagée et équipée, arrière-cuisine, 5 chambres, 1 bureau, salle de bains, salle d'eau. Cave. Garage.

520 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9734PO Classe énergie : E



A 30 MIN DE POITIERS

Dominant une vallée préservée au cœur de laquelle serpente une rivière, cette propriété de 3 hectares comprend une maison de pays rénovée avec véranda, une serre tropicale de 20m² (poss. piscine), une cabane perchée, garage/atelier 100m... Nombreux éléments d'authenticité. Double vitrage, chauffage granulés bois, cuve de récupération d'eau de pluie.

440 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9652PO Classe énergie : D



A 20 MIN A L'EST DE NIORT

Dans un hameau paisible et sans nuisances, charmante propriété comprenant une ancienne ferme restaurée de 300 m² habitables, une seconde maison composée de deux appartements, et des dépendances, le tout sur un terrain clos de murs et de haies de 4800 m² très bien arboré avec potager, verger, piscine 8x4m sous abri rétractable, et petit plan d'eau. Environnement enchanteur.

560 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.66% TTC
(Prix 530 000 € hors honoraires)

Réf 9736PO Classe énergie : D



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés
d'Excellence

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES

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

GROUPE - MERCURE.FR



SAISON POUR LE LOGEMENT



CHAURAY

Cette ancienne grange, restaurée avec talent, s'est muée en une splendide demeure de 175m² habitables, sur un terrain clos et arboré de 780m² avec piscine chauffée 6x4m et une dépendance aménageable. Très lumineuse avec ses nombreuses baies vitrées. Beau séjour de 73,50m² avec un poêle central, cuisine, arrière-cuisine, 3/4 chambres et 2 sde. Prestations de qualité. Sans nuisances.

588 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 560 000 € hors honoraires)

Réf 9689PO Classe énergie : D

Préparez votre audit !

Avant la venue de l'auditeur, vous pouvez commencer à regrouper tous les documents qui vont l'aider dans son travail. Pour la plupart, ils ne sont pas obligatoires, mais plus le professionnel aura de données et plus l'audit sera précis. Voici quelques-uns des documents dont il pourrait avoir besoin :

- Le dernier DPE établi et, si possible, les DPE antérieurs, avec leurs annexes.
- Les différents diagnostics techniques qui ont été réalisés dans le logement.
- Des photos du logement avant d'éventuels travaux que vous auriez réalisés. Des photos prises pendant les travaux. Attention, il faut que le bien soit reconnaissable pour que les photos soient utilisables dans le cadre de l'audit.
- Le cahier des charges des travaux effectués.
- Tous les plans d'exécution d'architecte qui concernent le logement et plus généralement, tous les plans (de masse ou de situation).
- Les factures ou les bordereaux de livraison concernant les travaux qui ont été effectués dans le logement. Là encore, elles doivent mentionner le nom du propriétaire ou l'adresse du bien.
- Les notices d'entretien et les contrats de maintenance de vos installations de chauffage et d'eau chaude, mais aussi de climatisation ou de ventilation.
- Un justificatif de la surface habitable.



Contrainte oui, mais...

Bien sûr, l'audit énergétique est une nouvelle contrainte qui vient s'ajouter pour les personnes qui veulent vendre un bien immobilier.

Bien sûr, il engendre des coûts supplémentaires. Mais l'audit est aussi la première étape pour une rénovation énergétique réussie. Une façon, par exemple, de ne pas se perdre dans des travaux inutiles mais d'investir là où il y a réellement des gains à aller chercher.

Un audit énergétique se déroule en trois étapes principales.

1. La visite

Le diagnostiqueur effectue une visite des lieux, en présence du propriétaire ou de son mandataire. C'est une étape obligatoire qui ne peut pas être sous-traitée. Cette visite sert à recueillir les relevés de consommation ou à les déterminer en se basant sur les températures de consigne (thermostats), les scénarios d'occupation, le climat ou encore la performance énergétique du bâtiment. Lors de cette visite, il analyse également la configuration de l'espace, en prenant en compte l'ancienneté du bâti, les différents types de matériaux, les diverses rénovations qui ont été réalisées au fil des années. Il recense toutes les informations utiles sur le lieu et ses occupants : les habitudes d'utilisation des systèmes de chauffage et d'eau chaude, le nombre de personnes qui vivent dans le logement... C'est le moment pour le professionnel de se renseigner également sur le ressenti des habitants concernant le confort énergétique du logement et de repérer les traces d'humidité ou d'infiltration visibles.

2. Les relevés sur site

Ensuite, toujours sur site, le diagnostiqueur effectue tous les relevés techniques utiles concernant la nature et l'état de l'enveloppe de tous les équipements et des diverses installations. Il effectue des relevés précis dans tous les espaces du logement.

3. Le rapport

Revenu à son bureau, le diagnostiqueur interprète les données qu'il a recueillies sur site. Grâce aux données qu'il a recueillies, aux différentes mesures et aussi aux différents documents qui lui ont été communiqués (plans, photographies, factures des travaux réalisés, les différents diagnostics techniques...), il estime les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre associées. Il cherche également les éventuelles anomalies de consommation pour déterminer les points défectueux des installations thermiques.

Une fois tout cela effectué, l'auditeur propose entre deux et trois scénarios comprenant des actions à mener pour améliorer la performance énergétique du logement. Les travaux sont chiffrés et tout doit être vérifié. Il n'y a pas d'hypothèses. Enfin, l'auditeur dresse un bilan des gains énergétiques obtenus et évalue les économies qui pourront être réalisées.

Dans
votre prochain
magazine :
**RÉUSSIR SON
DÉMÉNAGEMENT**

AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE *de la Foucardière*



30982495100037

SYNDIC DE COPROPRIETE - GESTION - LOCATION - TRANSACTION



POITIERS HYPER CENTRE - PATEAU **441 000 €**

Maison de 165m² hab environ avec cave et jardin clos. Au RDC, entrée, salon, SAM, cuisine indépendante donnant sur jardin. Au 1^{er} étage, 2 grandes chambres, pièce dressing, SDB. Au 2^{ème} étage, 2 chambres, bureau, pièce dressing, SDE.

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

Réf 7629 **Classe énergie : NC**

POITIERS



86 400 €

Secteur pont neuf/pierre levée, appartement en rdc de type 2 comprenant entrée, wc séparé, salle d'eau, pièce de vie avec cuisine semi ouverte, chambre avec placards. Place de parking dans la résidence.

Honoraires inclus charge acquéreur **8% TTC**

(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 7635 **Classe énergie : NC**

POITIERS



91 800 €

Résidence Grand Maison, Au 4^{ème} étage, appartement T2 de 49,5m² comprenant entrée, séjour donnant sur loggia, chambre, cuisine indépendante, sdb. Cave en s-sol. Charges de copropriété: 117 €/mois (chauffage et eau inclus). 861 lots.

Honoraires inclus charge acquéreur **8% TTC**

(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 7608 **Classe énergie : E**

POITIERS



165 850 €

POITIERS, Proximité gare et centre-ville, résidence sécurisée avec gardien et piscine, apt avec entrée, débarras, cuisine aménagée, séjour, 3 ch, salle d'eau, wc. Ascenseur. Balcon, cave et garage. Charges de copro : 2647 euros/an.

Honoraires inclus charge acquéreur **7% TTC**

(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 7623 **Classe énergie : E**

POITIERS



282 700 €

Agreeable maison de ville d'environ 152 m² comprenant entrée, salon, salle à manger, cuisine aménagée, salle d'eau et wc. Au 1^{er}, palier, bureau, 2 chambres, salle d'eau et wc. Au 2nd, bureau, chambre. Cave. Garage et jardin.

Honoraires inclus charge acquéreur **5.49% TTC**

(Prix 268 000 € hors honoraires)

Réf 7548 **Classe énergie : E**



POITIERS GRAND MAISON **139 100 €**

Résidence sécurisée avec ascenseur et gardien, appartement T4 de 76.08 m² carrez : entrée, cuisine indépendante am, séjour avec balcon sur parc, 3 chbrs, SDB. Garage. Cave. Charges de copro : 200 €/mois (chauffage et eau). 861 lots.

Honoraires inclus charge acquéreur **7% TTC** (Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 7616 **Classe énergie : NC**

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

44, rue de la Marne - POITIERS

  **05 49 88 00 93**

www.agence-centrale.fr

Spécialiste de l'Immobilier depuis 1944



PAROLE D'EXPERT

par Martin Cordier

Le point sur l'audit énergétique

En quoi consiste l'audit énergétique qui a fait son apparition en avril dernier ?

Depuis le 1^{er} avril, certains biens (à l'exception des biens classés, des biens aux architectures particulières, des biens dont les travaux représentent plus de 50 % de la valeur vénale du bien) classés F ou G à l'issue d'un DPE doivent obligatoirement faire l'objet d'un audit énergétique. Dans le département de la Vienne, par exemple, cela représente entre 15 et 20 % des DPE que nous réalisons. Ce sera également le cas, à partir de 2025, pour les biens classés E. L'objectif de cet audit, c'est de proposer un ensemble de travaux et d'améliorations pour que le bien atteigne le niveau B. L'audit va donc beaucoup plus loin que le DPE. Il énonce les travaux nécessaires, il fixe les étapes et il chiffre l'ensemble des travaux. Le chiffrage comprend à la fois les travaux énergétiques en eux-mêmes et les travaux induits. Par exemple, si on change les fenêtres, on prend en compte la remise en état de la tapisserie. Si on doit réaliser une isolation thermique par l'extérieur, on chiffre la rénovation de la toiture et le déplacement des volets ou des gouttières.

Est-ce que tous les diagnostiqueurs peuvent réaliser un audit énergétique ?

Il y a une formation obligatoire et un agrément à obtenir. La formation cible la mise en œuvre des matériaux d'isolation et le respect des contraintes liées à l'existant. Il faut être très vigilant sur les maisons anciennes pour ne pas ajouter une pathologie au bâtiment en essayant de l'améliorer. Il y a aussi le problème de l'assurance. Les cabinets d'assurance sont



de plus en plus réticents à assurer l'activité de diagnostics immobiliers et l'audit ne facilite pas les choses. Il est important de vérifier que le cabinet soit bien assuré pour ce contrôle.

Quel est le coût d'un audit énergétique ?

Un audit revient généralement entre 600 et 900 €. Cela dépend de la surface du bien, mais aussi de la complexité de l'architecture. S'il s'agit d'un simple pavillon sur sous-sol où tout est accessible, le temps comme le coût sont moindres. S'il s'agit d'une maison qui a été rénovée à différentes époques, avec des matériaux différents, le temps de travail et donc le coût, sont plus importants.

Combien de temps dure un audit ?

Une visite est obligatoire sur site pour la réalisation de l'audit afin de compléter les informations utiles complémentaires au DPE – le temps est partagé entre la visite sur site et le travail de rédaction au bureau. Il faut savoir que toutes les informations apportées à l'audit doivent être vérifiées et vérifiables.

Un effet sur les prix


L'audit énergétique chiffre les travaux de rénovation nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique. Cela donne des éléments objectifs aux acquéreurs potentiels pour demander des baisses de prix. Les négociations sur les prix de vente sont donc plus compliquées pour les biens concernés. Cela aura sans doute un impact important sur la valeur des biens classés en F et G.



Ex'im Vienne

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


NOUVEAUTÉ



FROZES

295 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
 5.36% TTC
 (Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 5452
 Classe énergie : B



Maison de 2016 de 142 m². Elle se compose en rdc d'une entrée sur pièce de vie donnant sur la terrasse, cuisine, chambre avec sde, wc et buanderie. Par un escalier très contemporain, en niveau supérieur, un palier dessert trois chambres avec placard, une salle de bains avec douche, une pièce-dressing et wc. Garage et terrain de 921 m². 0549424141

BAISSE DE PRIX



NEUVILLE DE POITOU


296 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
 3.86% TTC
 (Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf 5441
 Classe énergie : D



Grande maison comprenant au RDC un hall d'entrée, séjour-salon donnant sur une terrasse et un jardin, une cuisine, wc, sdb, 2 chambres et placard, et une pièce/dressing. A l'étage, une chambre avec une pièce, une chambre, une 5^{ème} chambre de 45 m². En sous-sol : un double garage, atelier, cave, buanderie. Le tout sur un terrain de 1912 m². 0549424141


À SAISIR



POITIERS


326 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
 2.52% TTC
 (Prix 318 000 € hors honoraires)

Réf 5396
 Classe énergie : E



LES PRES MIGNONS ! Laisser libre court à votre imagination pour relooker cette maison composée d'une entrée, d'un salon/séjour avec cheminée, d'une cuisine, d'une salle-à-manger, d'une sde, WC, et de ses 4 chambres dont une à l'étage avec une 2^{ème} sdb avec WC. Au sous-sol : garage, chaufferie, cave et une pièce. Terrain clos et arboré. 0549424141


COUP DE COEUR



CISSE


365 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
 4.29% TTC
 (Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 5434
 Classe énergie : D



Maison récente d'environ 168 m² avec son jardin paysagé de 814 m² et sa piscine chauffée. Elle dispose d'une entrée, d'une cuisine ouverte sur une pièce de vie de 55 m² avec mezzanine. Arrière-cuisine, buanderie, wc, sdb, sde avec wc et 4 chambres dont une avec dressing. Elle dispose également d'un garage, d'une terrasse et d'un cabanon. 0549424141


À SAISIR



BUXEROLLES


138 500 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
 5.73% TTC
 (Prix 131 000 € hors honoraires)

Réf 5062
 Classe énergie : D



LIBRE DE TOUTE OCCUPATION. Petite copropriété proche des commerces. Appartement de type 3 de 67 m² avec balcon et place de parking. Il est composé d'une entrée, d'une pièce de vie lumineuse ouverte sur la cuisine aménagée de 30 m², un dégagement desservant deux chambres de 16 m² et 13 m² dont une avec dressing, salle de bains, wc. 0549559616


RARE



POITIERS


170 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
 6.25% TTC
 (Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 5454
 Classe énergie : C



En hyper centre ville de Poitiers, dans un quartier recherché, venez découvrir cet appartement situé au deuxième étage d'un immeuble rénové en 2010. Il comprend une entrée avec deux placards, une chambre, une cuisine aménagée et équipée ouverte sur un séjour, une salle de bains et un WC avec une partie buanderie. Charges annuelles : 1040€. 0549559616


NOUVEAUTÉ



SAINT JULIEN L ARS


317 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
 5.67% TTC
 (Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 5455
 Classe énergie : D



Proche centre bourg, pavillon récent avec piscine. De plain pied, une entrée, pièce de vie traversante, cuisine ouverte, arrière cuisine et couloir desservant 5 chambres avec placard, sdb, sde et deux WC. Au sous-sol un grand garage, un WC et une salle de jeu avec poêle à granulés. A l'extérieur terrain clos, terrasse et piscine chauffée. 0549559616

PROCHE COMMERCES



SAINT BENOIT

378 000 €
 Honoraires inclus charge acquéreur
 5% TTC
 (Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 5453
 Classe énergie : D



Maison comprenant entrée sur pièce de vie traversante avec cheminée, cuisine, couloir desservant trois chambres, WC et salle de bains. En sous-sol semi enterré, deux chambres, salle d'eau, WC. Sur le même niveau, salle de jeux de 37 m², cave et garage avec porte motorisée de 45 m². Terrain clos avec deux terrasses et portail électrique. 0549559616

FACS/CHU



POITIERS

209 000 €

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

Réf 874

Classe énergie : D



MAISON TYPE 4 COMPOSEE au rez-de-chaussée : une entrée, un séjour, un salon, une cuisine, 1 chambre, salle d'eau et wc. A l'étage : 2 chambres, salle d'eau et wc. Bureau, garage, jardin. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



CHAUVIGNY

150 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.17% TTC
(Prix 144 000 € hors honoraires)

Réf 852

Classe énergie : D



Maison composée d'une entrée, une cuisine aménagée, un salon donnant sur un balcon avec accès direct au jardin, 3 chambres, salle d'eau, wc. Au sous-sol : cellier, chaufferie, pièce à vivre avec cuisine d'été, garage. Chauffage gaz. Fenêtres PVC et volets roulants électriques. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

COUP DE COEUR



CHAUVIGNY

127 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.83% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 891

Classe énergie : C



Beaucoup de charme pour cette maison ancienne avec poutres et pierres apparentes située dans le centre de Chauvigny. Elle se compose au RDC d'un séjour avec cuisine ouverte aménagée, wc. A l'étage : 2 chambres (en enfilade), SDE / wc. Cellier, abri voiture. Terrasse et joli jardin arboré.

NOUVEAUTÉ



SAINT JULIEN L ARS

194 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.86% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 798

Classe énergie : E



Maison de plain-pied sur un terrain clos de 907 m². Elle se compose de : une belle entrée, une cuisine indépendante de 15 m² pouvant s'ouvrir sur le séjour avec cheminée de 28 m², un dégagement, 3 chambres, salle de bains et wc. Garage. Terrasse couverte sur l'arrière.

CENTRE VILLE



POITIERS

132 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.60% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 11/04/2023

Classe énergie : D



Appartement de type 2 situé entre le centre ville et la gare. Entièrement restauré en 2020, il comprend : une pièce de vie avec cuisine équipée, une chambre, salle d'eau et wc, Une mezzanine.

PETIT PRIX



VIVONNE

137 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.38% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 899

Classe énergie : D



MAISON DES ANNEES 60 SUR TERRAIN CLOS DE 1000M² ENV AVEC DEPENDANCE COMPRENANT : une entrée, un séjour, une cuisine, 4 chambres, salle d'eau et wc, Grenier aménageable, garage, chaufferie. Huisseries et électricité récents.



POITIERS

142 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.58% TTC
(Prix 132 000 € hors honoraires)

Réf 870bis

Classe énergie : D



Grand type 2 restauré comprenant une pièce de vie ouverte sur cuisine, une chambre et salle d'eau, wc. Appartement troglodytique de 86 m² à restaurer. Cour de 41m², garage de 43.24 m², caves et grenier.

RARE



SAVIGNY LEVESCAULT

230 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.55% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 881

Classe énergie : D



Maison entièrement refaite suite à un sinistre sécheresse (garantie décennale) entrée, grand séjour avec cheminée ouvert sur cuisine équipée, 4 chambres, salle d'eau, wc. Un garage.



POITIERS

231 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 3480
Classe énergie : G



Quartier Magenta Immeuble de rapport comprenant 3 Appartements de Type 1 Bis (chacun d'environ 30m² Habitables). Les 3 logements sont actuellement loués, générant un revenu annuel hors charges de 13.121 Euros.



POITIERS

183 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.80% TTC
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf 3466
Classe énergie : E



Maison de type 4 de 105 m², Comprenant entrée, un double séjour avec cheminée de 40 m², une cuisine aménagée donnant sur l'extérieur, un cellier et un WC. A l'étage, 3 belles chambres 1 SDE et 1 SDB. Vous trouverez également une véranda, un garage avec un coin buanderie. Le tout est sur un terrain entièrement clos et arboré de 352 m².



BUXEROLLES

295 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.61% TTC
(Prix 282 000 € hors honoraires)

Réf 3495
Classe énergie : E



Maison de 180 m² dans un environnement calme et agréable. Comprenant en RDC un salon/ salle manger de 42 m², une cuisine séparée, une suite parentale. A l'étage, une belle mezzanine de 22 m², 3 chambres dont une avec salle d'eau et WC. Un garage attenant et un atelier, le tout implanté sur un jardin clos et arboré de 2152 m².



POITIERS

190 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.56% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 3435b
Classe énergie : E



Commune de Gençay Immeuble de Rapport de 230m² comprenant une Pharmacie en Rdc et un Appartement à l'étage. Le local du Rdc, d'une surface de 130m² est en excellent état et génère un revenu net annuel de 15.600 Euros. A l'étage un appartement de type 4 à rénover disposant d'une terrasse actuellement libre.



SAVIGNY LEVESCAULT

1 196 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 1 150 000 € hors honoraires)

Réf 3508
Classe énergie : D



Château de 630m² habitables disposant d'un ensemble de dépendances formant une cour carrée avec un bassin. Il offre de belles pièces de réception en rez-de-chaussée avec 7 suites dans les étages, ainsi qu'un gîte aménagé dans les dépendances. La propriété située à l'abris des regards, est implantée sur un beau parc de 12 hectares.



POITIERS

179 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.82% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 3455
Classe énergie : E



Appartement de Caractère ayant conservé tout son charme (sols, boiseries, cheminée fonctionnelle...). Il dispose d'un beau séjour d'environ 30m², d'une cuisine séparée, d'une chambre, d'une salle d'eau avec wc. l'appartement bénéficie d'une environnement calme et agréable car entièrement exposé sur le jardin de la copropriété.

EXCLUSIVITÉ



LIGUGE - LA QUIETUDE

263 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.20% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)



Réf L1162
Classe énergie : C

NOUVEAUTÉ



FONTAINE LE COMTE - L'INTIMISTE

479 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.13% TTC
(Prix 460 000 € hors honoraires)



Réf L1164
Classe énergie : C

Charmante maison économe et fonctionnelle: entrée, salon/séjour, cuisine aménagée et équipée, ensemble lumineux avec accès sur terrasse, trois chambres avec placards, salle de bain avec baignoire et douche et WC séparé. La descente au sous sol vous mènera dans dégagement avec placard et une belle chambre de 17m². 75m² de surfaces annexes avec pièce rangement de 25m², buanderie avec WC, cave et garage. Carport pour deux voitures. Chauffage par pompe à chaleur par le sol. Prêt à vivre, sur agréable jardin clos de 684m² à l'abri des regards.

C'est dans un cadre paisible et recherché que vous pourrez accueillir votre famille dans cette villa d'esprit poitevin. Vaste hall d'entrée, salon séjour confortable semi ouvert sur cuisine aménagée et équipée, suite parentale vue piscine avec SDE et dressing, buanderie, cellier. Etage avec large palier distribuant 4 belles chambres et SDB. Garage et annexe à réhabiliter pour logement de Type 2. Ensemble abouti avec prestations alliant technologie et écologie. Piscine.

EXCLUSIVITÉ



LIGUGE - LA DISTINGUEE

265 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.74% TTC
(Prix 253 000 € hors honoraires)



Réf L1158
Classe énergie : A

COUP DE COEUR



LA VILLEDIEU DU CLAIN - DOUCEUR DE VIVRE

323 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.19% TTC
(Prix 310 000 € hors honoraires)



Réf L1163
Classe énergie : C

Tout confort, cette maison se compose d'un hall d'entrée avec placards aménagés, pièce à vivre lumineuse avec cuisine aménagée et équipée, cellier, dégagement, trois chambres avec placards, SDE, WC séparé. Grand garage attenant. Terrain clos avec terrasse de 482m². Produit aboutit et de qualité à visiter avec votre agence locale ImmoVienne Ligugé.

Pavillon aux volumes généreux: entrée sur lumineux salon / séjour avec accès véranda, cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, salle d'eau avec douche italienne. En rez-de-jardin : salle de jeux, 2 chambres (dont 1 avec salle d'eau/wc), buanderie et cave. Garage et atelier non attenants pour 85 m². Cour et joli jardin avec piscine couverte et cuisine d'été sur environ 1250m².



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

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

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258508700016



POITIERS

365 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 348 000 € hors honoraires)

Réf 4934

Classe énergie : C



POITIERS

252 000 €

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

Réf 4929

Classe énergie : E



Duplex ultra charmant aux prestations soignées pour ce quatre pièces de 103 m² parfaitement rénové, hyper fonctionnel, à l'ambiance paisible et cosy. Cuisine ouverte sur le séjour, cellier, salon orienté à l'ouest avec une lumière incroyable. A l'étage trois chambres, dont une suite parentale. Les commerces tout proches font de cet appartement une valeur sûre qui saura ravir les plus urbains d'entre vous en quête de tranquillité. Une cave au sous-sol.

POITIERS - Plateau - IMMEUBLE DE RAPPORT composé de 5 studios. Situation idéale pour un investissement locatif performant dans un rue calme du centre-ville. Des travaux permettront de mettre en valeur cet immeuble qui bénéficie d'une petite cour.



POITIERS

498 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 475 000 € hors honoraires)

Réf 4943

Classe énergie : C



A deux pas du Marché Notre-Dame, cette ravissante maison ancienne de 172 m² rénovée mêle avec efficacité charme et esprit cosy. Entrée, séjour, salle à manger, cuisine aménagée forment un espace de vie tonique et chaleureux. Les étages proposent un autre salon, 4 chambres, dont une suite parentale, 2 sdb, 2 sde. Le ravissant jardin prolonge les pièces à vivre et offre un havre de tranquillité en cœur de ville. Cave et buanderie.

- VENTES
- LOCATIONS
- Programmes NEUFS
- ESTIMATIONS



POITIERS

144 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.11% TTC
(Prix 134 400 € hors honoraires)

Réf 00470
Classe énergie : NC



Quartier Blossac La Madeleine Appartement T.3 traversant en bon état avec garage, cave et grenier. Au 5^{ème} étage. Résidence sécurisée. Entrée, cuisine, séjour-salon avec balcon, 2 chambres, SDE, cellier. Exposition Ouest-Est. Les charges annuelles 3179€. Chauffage collectif. Concernant la copropriété : Pas de procédure en cours. Copropriété : 319 lots.



POITIERS

159 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 150 001 € hors honoraires)

Réf 475
Classe énergie : NC



Proche Centre-ville - Secteur libération au RDC d'une résidence sécurisée, appartement T3 de 71 m², rénové avec entrée, lingerie, cuisine, séjour-salon avec terrasse, 2 chambres, SDB. Charges annuelles : 1120€. Chauffage électrique - classe énergie D. Copropriété de 97 lots d'habitations. Sans procédure.



COULOMBIERS

233 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.78% TTC
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 469
Classe énergie : D



Coulombiers - Ensemble immobilier à rénover d'environ 213 m² et nombreuses dépendances (plus de 170 m²) sur une parcelle de 4500 m². Panneaux solaires, forage. Classe énergie D.



POITIERS

86 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.50% TTC
(Prix 80 000 € hors honoraires)

Réf 00476
Classe énergie : NC



Poitiers-Les Rocs-Dans résidence sécurisée avec piscine, appartement de type 2 d'environ 46 m² avec PARKING privatif, cave. Composé d'une entrée avec placard, cuisine, 1 chambre, séjour-salon avec balcon et SDB. Charges annuelles : 2056€ (chauffage, eau chaude...) Copropriété de 92 lots sans procédure.



POITIERS

231 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 474
Classe énergie : NC



Poitiers proche Bel Air - à rafraîchir d'environ 140 m². Grande maison familiale sur 3 niveaux avec 5 chambres, garage, jardin, terrasse, grande cour carrelée. Chauffage au gaz. Gros potentiel avec possibilité de studio en RDC.



Achat
Vente
Viager
Location

Karine Moine
Thomas Geier

7 place du 8 mai 1945 - SAINT-BENOÎT

05 49 51 04 94

www.kmimmobilier.fr

SIREN : 91075918



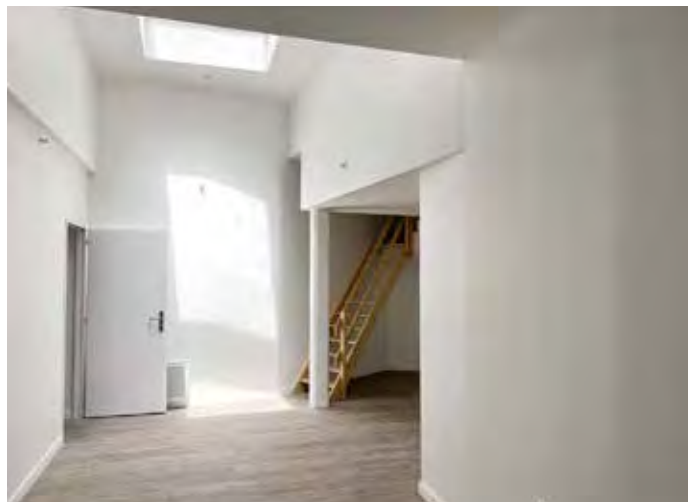
POITIERS

157 500 €

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

Réf 22089

Classe énergie : C



POITIERS

157 500 €

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

Réf 22125

Classe énergie : D



Appartement T3 très bien placé très proche du Palais de justice de Poitiers comprenant entrée, salon séjour, cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, salle d'eau et wc. Appartement actuellement loué 550€ / mois Les plus : Loggia, cuisine aménagée & équipée, chauffage individuel Gaz de ville, garage fermé. Quartier 'Les Feuillants

Bel appartement au rez-de-chaussée d'une petite copropriété entièrement rénovée et située dans le centre-ville de Poitiers dans une rue très calme. Il est composé d'une pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée (plaque de cuisson, hotte, frigo, congélateur et lave-vaisselle), une chambre, une salle d'eau avec WC et une pièce à l'étage pouvant faire office de chambre ou de bureau.



POITIERS

357 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf 22095

Classe énergie : D



Maison d'habitation lumineuse (245 m²) entre la gare et l'aéroport offrant de beaux volumes avec 4 chambres (possibilité de faire au moins 2 supplémentaires). Le Rdc a été créé par un architecte d'intérieur en 2015. Alarme, adoucisseur, chaudière gaz de ville. Possibilité de découper le terrain pour faire une construction. Garage, préau, dépendance.



VENDU LOUÉ

POITIERS

114 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.56% TTC
(Prix 108 000 € hors honoraires)

Réf 900

Classe énergie : D



Vendu loué ! Bail en cour du 12/05/2022 Loyer 526€ + 71€ de charges. Bel appartement de type 3 avec terrasse et vue piscine. 2 parkings privatifs Honoraires : inclus 5.5% TTC charge de l'acquéreur - Montant dépenses annuelles d'énergie : entre 651 euros et 810 euros (2021) - Pas de procédure en cours. Coprop : 396 lots dont 161 d'hab. Informations : www.georisques.gouv.fr



BAISSE DE PRIX

POITIERS

135 680 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 128 000 € hors honoraires)

Réf 865

Classe énergie : D



Appt de 47m² traversant. Hall d'entrée, cuisine aménagée, salon, sdb, 2 chambres. Chauffage EDF, double vitrage bois, belle hauteur sous plafonds, travaux à prévoir. Dépenses annuelles d'énergie: entre 1080€ et 1380€ Coprop : 10 lots dont 9 logements. Charges annuelles : 510.5 euros. Aucune procédure en cours. Infos disponibles sur le site : www.georisques.gouv.fr



EXCLUSIVITÉ

POITIERS

182 700 €

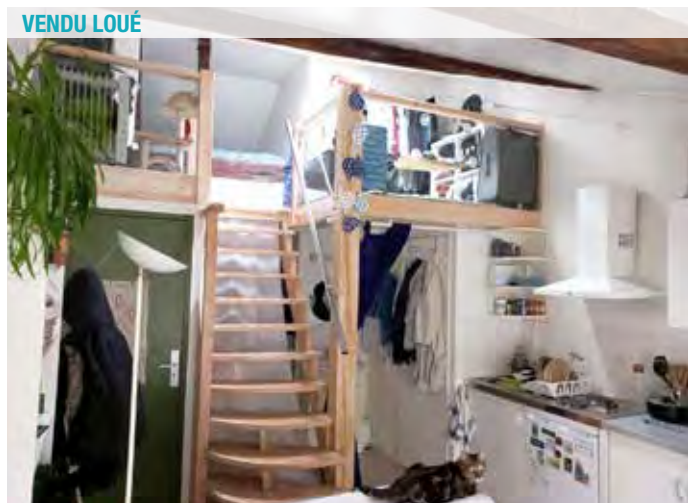
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 174 000 € hors honoraires)

Réf 877

Classe énergie : C



Bel appt T3 avec terrasse. Cellier. Parking aérien. Chauffage individuel électrique. DPE réalisé le 08/07/2021. Dépenses annuelles : entre 905€ et 1.225€ (2021). Coprop : 24 lots dont 12 log. Charges : 1395€/an. Aucune procédure en cours. Infos sur les risques : www.georisques.gouv.fr



VENDU LOUÉ

POITIERS

84 925 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 79 000 € hors honoraires)

Réf 881

Classe énergie : E



Vendu loué ! Un appt STUDIO en duplex. Pièce de vie avec kitchenette. Au-dessus : coin nuit. DPE réalisé après le 1^{er}/07/2021. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie : entre 421 euros et 569 euros (2021). Coprop : 11 lots dont 10 logements. Charges : 400€/an. Aucune procédure en cours. Infos disponibles sur le site : www.georisques.gouv.fr



COUP DE COEUR

POITIERS

194 250 €

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

Réf 906

Classe énergie : D



Proche de toutes commodités. Un pavillon traditionnel sur sous-sol très bien entretenu. Ggarage, cave et fruitiers. Atelier et serre. Magnifique jardin autour. Maison entretenue (toiture isolée, isolation extérieure, ravalement de façade, chaudière à condensation récente,...) DPE réalisé après le 1^{er}/07/2021. Dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1.006 euros et 1.366 euros (2021). Honoraires : 5% inclus charge de l'acquéreur. Informations : Géorisques : ww.georisques.gouv.fr

Vente - Location - Gestion - Viager

Prochainement

OUVERTURE

de votre nouvelle agence

**GUY
HOQUET**

Jaunay Marigny

Place du marché

Retrouvez nous également à
Poitiers au 1 Rue Alsace Lorraine
05 17 86 01 40

 **BAILLEUR**

 **DÉLAI ET PRIX**

 **LOYERS IMPAYÉS**

 **REVENTE**

EX'IM RECRUTE



Votre cabinet EX'IM recrute pour son bureau de Poitiers :

un(e) technicien(ne) en diagnostics immobiliers

Vous êtes intéressés, contactez-nous
ou envoyez votre candidature à :
exim.vienne@exim.fr



**Nous réalisons également les contrôles amiante
avant travaux et démolition
(DEVIS GRATUIT)**

EX'IM - SARL DIAS

99 bis, avenue de la Libération - 86000 POITIERS

Tel : 05 49 57 07 07 - Fax : 05 49 38 10 07 - exim.vienne@exim.fr



- Transactions immobilières
- Location
- Administration de bien

53, place Charles de Gaulle

POITIERS

05 49 41 86 86

10, Place de l'Église

ITEUIL

05 16 08 35 98



SIRET : 4222430200015

www.agencenotredame.com



POITIERS NORD

198 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.03% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)



Réf 2801

Classe énergie : E

Poitiers Nord, à 5 minutes du centre ville, sur un terrain de 583 m², une maison de très bonne construction de 115 m² habitables comprenant un séjour avec terrasse avec vue dégagée ouest et sud, 4 chambres et un sous-sol - garage, buanderie. L'ensemble de la maison est en très bon état général (couverture et électricité rénovées), décoration à remettre au goût du jour. Chauffage fuel et eau chaude ballon électrique.



EXCLUSIVITÉ

POITIERS MONTMIDI

298 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.43% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)



Réf 2807

Classe énergie : D

Quartier Montmidi, proche du centre-ville, une charmante maison construite dans les années 1930, entièrement rénovée et agrandie de 155 m² habitable avec entrée, 5 chambres, séjour de 39 m², cuisine aménagée, 2 salles d'eau et 2 WC, un grand sous-sol et un garage. Parcelle de 519 m² dont un jardin d'accueil de 75 m² côté rue et un jardin clos et arboré de 280 m² à l'arrière avec terrasse. Fenêtres double vitrage avec volets roulants électriques, chaudière gaz à condensation neuve, chauffage au sol dans le salon.

NOUVEAUTÉ



MIGNÉ-AUXANCES - LIMBRE

286 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)



Réf 5000

Classe énergie : D

Beaucoup de charme pour cette maison ancienne de 150 m² habitables sur un terrain de 1003 m² comprenant entrée, séjour de 38 m² avec cuisine aménagée, WC, une pièce traversante et une chambre. A l'étage, palier, WC, salle de bains, 3 chambres et un bureau. Un garage, une cave, des dépendances et un hangar. DPE : D



POITIERS DEMI-LUNE

107 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.18% TTC
(Prix 98 000 € hors honoraires)



Réf 5000

Classe énergie : C

Quartier de la Demi-Lune, dans une résidence de 2010, un appartement T2 de 43 m² au 1^{er} étage sans ascenseur, loué actuellement 455€ + 53,33€ par mois (fin de bail 31/01/2024) avec un salon de 25 m² environ et son coin cuisine, une chambre de 11 m², salle d'eau avec WC. Balcon, place de parking extérieur dans résidence sécurisée, portail électrique, interphone, Fibre optique et local vélos. Chauffage individuel électrique - aucun travaux à prévoir.



POITIERS

124 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.54% TTC
(Prix 117 000 € hors honoraires)

Réf 2023 361.1
Classe énergie : D



POITIERS Plateau, proche Marché Notre Dame et facultés, dans un immeuble XIX^{ème} entièrement restauré, appartement type 2 neuf comprenant pièce à vivre avec cuisine aménagée et équipée, une chambre avec salle d'eau et WC. Chauffage individuel électrique.



EXCLUSIVITÉ

POITIERS

266 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.50% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 351
Classe énergie : D



Poitiers Plateau, dans l'îlot des Cordeliers, appartement de type 2 d'environ 65 m² situé au 3^e étage avec ascenseur comprenant entrée avec placard, pièce de vie avec accès terrasse, cuisine séparée aménagée et équipée, une salle d'eau, un WC séparé et une chambre avec placard. Terrasse de 21 m² exposée plein Sud. Une place de parking au sous-sol.



EXCLUSIVITÉ

POITIERS

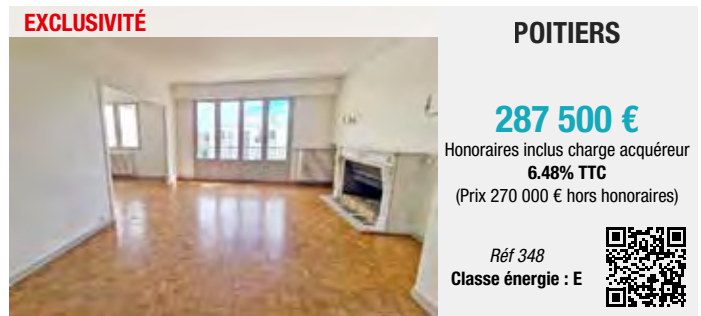
661 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 630 000 € hors honoraires)

Réf 99988
Classe énergie : E



POITIERS PLATEAU, maison de caractère à rénover de 260 m² comprenant : porche d'entrée pour voiture. Au RDC : entrée, salon-séjour de 84 m² ouvert sur le jardin, petite salle à manger, cuisine aménagée et un WC. A l'étage : 5 chambres, 2 salles d'eau dont une avec WC, une salle de bains et un WC. Au 2^{ème} étage : grenier aménageable. Cave, jardin et terrasse.



EXCLUSIVITÉ

POITIERS

287 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.48% TTC
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 348
Classe énergie : E



Poitiers secteur BLOSSAC, Appartement T3 de 120 m² comprenant : entrée, belle pièce de vie avec balcon, cuisine séparée avec cellier et accès à un autre balcon, un WC. Le coin nuit est composé d'un dégagement, d'une salle d'eau avec buanderie et de deux chambres. Un garage niveau -2 et une cave niveau -1.



QUINÇAY

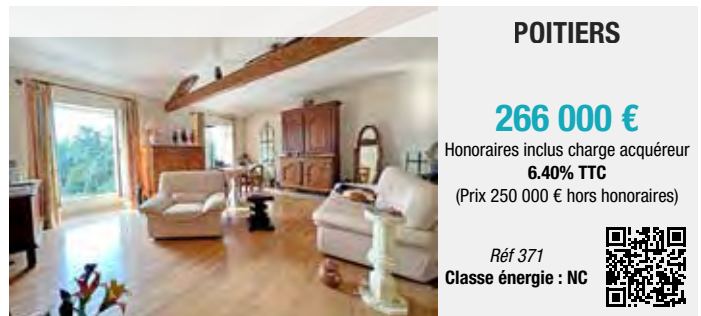
266 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.40% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 372
Classe énergie : D



A 15 minutes de Poitiers, maison de caractère de 161 m² environ éditée sur une parcelle de 368 m² avec jardin et dépendances comprenant au RDC : entrée, cuisine et salon avec cheminées, buanderie, WC et une chambre. A l'étage, trois chambres, WC, salle de bain et grenier. Un terrain de 142 m² situé à l'arrière du jardin s'ajoute aux prestations de ce bien.



POITIERS

266 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.40% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 371
Classe énergie : NC



POITIERS PLATEAU, au dernier étage d'une petite copropriété, T3 de 86 m² avec vue sur le Parc de Blossac comprenant : entrée, salle de bains, WC, salon-séjour lumineux avec vue sur le parc, cuisine séparée aménagée, 2 chambres dont une avec mezzanine. Une cave et un grenier.

BLOSSAC
St HILAIRE
immobilier

LA GESTION LOCATIVE

Ayez l'esprit libre !
Faites gérer votre bien par l'agence Blossac Saint Hilaire
Nous nous occupons de tout

L'agence Blossac Saint-Hilaire assure la gestion de votre patrimoine immobilier qu'il soit neuf ou ancien. Nos gestionnaires étudient et mettent en oeuvre des solutions adaptées pour optimiser votre investissement locatif, dans le respect rigoureux des fondamentaux juridiques et comptables.

BLOSSAC St HILAIRE
immobilier

17 Rue Alsace Lorraine
86000 Poitiers

Téléphone : 05.49.30.73.73

www.agencebsh.com

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ - GESTION - LOCATION - TRANSACTION



Aménager les combles

Une pièce en plus, ça se mérite !

Aménager les combles de sa maison, c'est une façon de l'agrandir. Pratique dans ces périodes où il n'est pas forcément facile d'acheter un logement plus grand. Mais pour en profiter vraiment, il faut bien préparer les travaux.



Les combles, ce sont ces espaces qui se situent entre la toiture et le plafond de vos pièces d'habitation. Ils sont accessibles, en général, par une trappe, parfois équipée d'une échelle. Mais tous les combles ne sont pas aménageables en l'état. Pour qu'ils le soient, il faut une hauteur minimale. Comptez environ 1,80 m au plus haut, au milieu du toit, sous la faîtière. Mais il faut aussi que la pente du toit soit suffisante, au moins 35°, pour laisser assez de place.

Il faut, en plus, que l'espace soit libre d'éléments de charpente pour que l'on puisse s'y déplacer et qu'il dispose d'une poutre porteuse pour que l'on puisse installer un plancher. Si un de ces éléments n'est pas rempli, les combles sont considérés comme « perdus ».

Pas si perdus que ça...

Les « combles perdus » peuvent être aménagés. Mais il va falloir se lancer dans des travaux lourds et coûteux.

Deux actions sont possibles : le changement de la pente du toit ou la surélévation de la toiture. Dans le premier cas, le professionnel va modifier ou purement et simplement recréer une nouvelle charpente à la place de celle qui existe. Il pourra donner au toit une pente suffisante pour l'aménagement des combles et libérer l'espace des éléments de charpente. Mais, parfois, cela n'est pas possible ou suffisant. Il faut alors opter pour la réhausse de toiture. On ajoute de la surface à la maison, mais également du poids. Pour tous ces travaux, il faudra s'assurer que la structure de la maison peut supporter l'ajout de poids et demander un permis de construire.





CONCEPT CERAMIC

**Dernier m² terrasse
imitation bois
dallage 20 mm
au format 40x120
disponible à**

59€⁹⁰

TTC/m²
au lieu
de 79€⁹⁰
TTC/m²



27, boulevard du Grand Cerf
POITIERS
09 70 72 20 10
P Parking gratuit
www.concept-ceramic.com



Votre **MENSUEL**

DANS NOS VILLES.FR

annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**

COUPON à retourner à

**NR Communication
Magazines Immobilier**
26 rue Alfred de Musset
37000 Tours

ou

commandez-le
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code
pour commander
votre prochain
magazine



ADOPTEZ-MOI !



Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Magazine : Val de Loire Poitou Anjou

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

Aménager les combles

Une pièce en plus, ça se mérite !

Accès et aménagement

Aménager des combles, d'accord, mais à condition de pouvoir y accéder sans avoir à passer son brevet d'alpiniste. L'installation d'un escalier est incontournable. Bien sûr, vous allez choisir le style et le modèle en fonction des contraintes de votre logement mais, dans tous les cas, sachez que cet équipement prendra de la place dans la pièce où se situe l'accès aux combles. L'escalier en colimaçon est le moins encombrant, mais attention au côté pratique : si vous souhaitez monter quelques meubles, mieux vaut ne pas voir trop petit.

Attention également, au moment de l'aménagement, à ce que vous allez mettre au sol. L'enjeu, c'est l'isolation acoustique. Si le moindre pas résonne dans la pièce d'en dessous, vous risquez de regretter assez vite le calme d'antan. Il est peut-être nécessaire de placer une couche d'isolant sous le revêtement. Et, cela va mieux en le disant, il convient de s'assurer que la structure du plancher est assez solide pour supporter le poids des meubles et des occupants.



Combien ça coûte ?

Tout dépend, bien sûr, de l'état des combles et des matériaux que vous choisirez. Mais, en moyenne, il faut compter autour de 500 €/m² pour un aménagement brut. Si l'on ajoute les finitions (peintures...), on est aux alentours de 650 €/m². Et environ à 1 000 €/m² si on aménage une pièce d'eau dans ses combles. Si les combles sont « perdus », il faut ajouter les travaux de structure.

Enfin, n'oubliez pas l'aération de l'espace en reliant les combles à la VMV de la maison ou en créant un système propre, via la toiture.

Un point clé : l'isolation

C'est évidemment un élément capital. Mal isolés, les combles seront inutilisables hiver comme été. En revanche, correctement isolés, ils vont constituer un espace protecteur entre les pièces d'habitation des niveaux inférieurs et le toit. Il faut savoir que le toit constitue la première source de déperdition thermique de la maison. Même si on n'a pas l'intention d'aménager les combles, il est important de bien les isoler. Cela peut conduire à une économie d'énergie de l'ordre de 30 %.

L'isolation peut se faire par l'intérieur, dans la sous-pente du toit, en une ou deux couches. On y ajoutera un pare-vapeur pour garantir l'étanchéité de l'air. L'isolation par l'extérieur est toutefois la solution la plus efficace. L'isolant se place directement sous la couverture et permet de laisser toute la charpente apparente depuis les combles. Continue, elle garantit une meilleure étanchéité à l'air et aux variations de température.



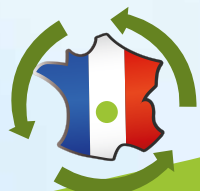
De la lumière et de l'eau

Point stratégique : où seront les ouvertures et à quoi ressembleront-elles ? Vous opterez, très logiquement pour des fenêtres de toit qui apportent 40 % de lumière en plus par rapport à des fenêtres classiques. Essayez d'en prévoir au moins deux dans votre espace, suffisamment éloignées, pour pouvoir créer un courant d'air. Petit point de repère : la surface de fenêtre doit représenter environ 15 % de la surface habitable.

Ajouter un point d'eau au nouvel espace est très tentant (une salle de bain sous les toits, ça fait rêver), mais cela implique des travaux de plomberie qui peuvent être un peu lourds. Il faudra, en effet, relier les combles au système d'évacuation des eaux et à la chaudière.

NOUVEAUTÉ
dans votre
prochain
magazine :
**LES ACTUS
DU MOIS**

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine
imprimé en
France
à Limoges (87)



Papier certifié
PEFC
et FSC



Imprimerie
certifiée
Imprim'Vert
et ISO 14001



Optimisation
des quantités
distribuées dans
les points de dépôt



Magazines restants
dans les dépôts
récupérés et
recyclés



Imprimerie Certifiée ISO 14001 de management de l'environnement et **Certifiée Imprim'Vert** : elle s'engage notamment à éliminer tout déchet de fabrication nuisant à l'environnement, ne pas utiliser de produit toxiques, suivre attentivement ses consommations énergétiques...



Papiers Certifiés PEFC et FSC : c'est la garantie que les papiers imprimés sont fabriqués à partir de fibres certifiées et issues de forêts gérées de façon responsable, sociale et économique.



Crise du logement

Un plan et des questions



A l'issue des travaux du Conseil National de la Refondation consacrés au logement, Elisabeth Borne a présenté le plan du gouvernement pour aider le secteur. Des mesures qui sont loin de satisfaire les professionnels.

Bombe à retardement

Les professionnels du secteur du logement, qu'ils soient promoteurs, constructeurs ou agents immobiliers, ne cessent de tirer le signal d'alarme depuis plusieurs mois. Une crise inédite et multiforme s'est installée dans le secteur du logement en France. Une crise qui pourrait faire l'effet d'une bombe à retardement si on ne fait rien pour la résoudre. En effet, le logement est la première dépense des Français, c'est aussi un secteur économique majeur. On estime que ses différents métiers (architecture, construction, commercialisation, promotion immobilière...) représentent 11 % du PIB national, soit près de 270 milliards d'euros. Ils emploient environ 2,5 millions de salariés. C'est aussi, bien sûr, un enjeu social considérable : se loger correctement fait partie des besoins fondamentaux qu'une société doit offrir à ses membres. Enfin, le logement joue un rôle majeur dans les enjeux de transition énergétique.



3 millions de logements inoccupés

8,5 % des logements (soit 3 millions) étaient inoccupés en France en 2022. Ils étaient 1,6 million il y a vingt ans. Il y a une part de ce chiffre qui ne peut pas disparaître, celle qui représente les biens en travaux ou en attente de relocation par exemple. Mais il y a aussi des logements qui se situent dans des secteurs où la demande de logements est faible et qui ne trouvent pas preneurs. Enfin, il y a des logements qui sont sortis du parc locatif car ils ne sont pas aux normes environnementales et que leurs propriétaires n'ont pas les moyens d'effectuer les travaux.

Le premier symptôme de cette crise c'est, bien sûr, la chute de la construction de logements neufs. Selon les chiffres communiqués par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), les permis de construire ont chuté de 30,9 % entre le premier trimestre 2022 et le premier trimestre 2023. Sur la même période, les mises en chantier affichent un recul de 12,8 %. Or, selon les sources, il faudrait construire entre 400 et 500 000 logements chaque année, dans les dix ans qui viennent, pour couvrir les besoins de la population.



Inflation et taux d'intérêt

Les causes de ce recul sont bien connues : la hausse des coûts de construction, qui rendent les opérations très difficiles à financer, mais aussi la frilosité de beaucoup de maires qui ne souhaitent pas favoriser la construction de logements neufs sur leur territoire.

Le constat est le même au niveau des ventes dans le collectif qui ont baissé de plus de 34 % entre 2022 et 2023 (source FPI). En cause ici, la hausse du prix du logement, bien sûr. Ils ont, globalement, doublé en vingt ans. Cela ralentit évidemment la progression de la part des Français propriétaires de leur logement. Ils sont, aujourd'hui, 58 %. Un pourcentage qui ne progresse plus et qui a même tendance à se tasser. Mais il ne faut pas oublier les effets d'une inflation redevenue forte et de la hausse des taux d'intérêt qui en découle. Aujourd'hui, de fait, les primo-accédants qui ne possèdent pas d'apport personnel n'ont quasiment plus accès à l'emprunt et sont donc dans l'incapacité d'acheter leur logement.



Conséquence logique de ce mécanisme, le marché de la location connaît aujourd'hui une situation de saturation et même de blocage dans certaines zones. En effet, les personnes qui auraient vocation à acheter leur logement sont contraintes de rester locataires, tandis que les étudiants ou les jeunes ménages font, en même temps, leur entrée sur le marché. A cela s'ajoutent de très fortes contraintes sur le marché de la location, liées pour beaucoup à la loi Climat et Résilience qui limite la progression de l'offre.



Crise du logement

Un plan et des questions



Quelles sont les mesures annoncées par le gouvernement ?

Le plan annoncé par Elisabeth Borne, le 5 juin, arrive en conclusion des travaux du Conseil National de la Refondation sur le logement, qui a réuni plus de 200 professionnels, durant plusieurs mois. Il comprend 14 mesures. En voici les principales :

Prolongation du prêt à taux zéro

Le fameux PTZ devait, en principe, s'arrêter à la fin de cette année. Il sera finalement prolongé jusqu'en 2027. Mais il sera réservé à l'achat d'un logement neuf en collectif et dans une zone tendue ou d'un logement ancien, quel que soit sa localisation, mais sous réserve d'y engager des travaux de rénovation énergétique.

Fin du Pinel

Le gouvernement juge le dispositif de défiscalisation Pinel inefficace pour favoriser l'accès à la location. Il sera donc supprimé à la fin 2024. Il sera remplacé par un dispositif centré sur le « logement locatif intermédiaire », c'est-à-dire des logements proposés à des loyers modérés, mais qui ne sont pas des logements sociaux. Le gouvernement annonce que ce nouveau dispositif sera réservé aux zones où le marché de l'immobilier est tendu, mais il annonce que ces zones seront élargies. Une centaine de villes qui n'étaient pas concernées auparavant pourraient l'être.

Accélération de MaPrimeRenov

Plus de guichets et plus d'accompagnateurs pour le dispositif. Les guichets vont passer de 450 à 1 300 et les conseillers Renov', de 2 000 à 5 000. Cela, bien sûr, pour inciter les Français à engager des travaux énergétiques en accédant plus facilement aux aides de l'Etat.

Achat de logement non-vendus

47 000 logements qui n'ont pas trouvé preneurs seront rachetés par la Caisse des Dépôts et Action Logement. Une mesure qui vise, selon le gouvernement, à relancer la construction neuve.

Taxer plus Airbnb

La mesure n'est pas encore validée, mais le gouvernement réfléchit sérieusement à aligner la fiscalité des meublés touristiques (loués via Airbnb ou une autre plateforme) avec celle des locations longue durée.

Étendre le Bail réel solidaire

Ce dispositif testé en région parisienne permet à des ménages modestes d'acheter plus facilement leur logement. Le principe, c'est que l'acquéreur n'achète que le logement et qu'il loue le foncier à un Organisme Foncier Solidaire, pour un loyer faible et pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Ce dispositif sera élargi et le plafond de ressource pour y avoir droit sera relevé.

Calcul de l'usure

La mesure n'est pas nouvelle, mais elle est prolongée : la révision du taux d'usure (le taux au-delà duquel les banques n'ont pas le droit de prêter) restera mensuelle et non pas trimestrielle comme c'était le cas avant la période inflationniste. Cela pour éviter de bloquer les dossiers.



**vous propose votre maison
Eco Confort prêt à décorer**

**3 chambres, vaste salon séjour, clim réversible,
volets roulants motorisés, au prix incroyable de**

125 000 € TTC

Tarif valable jusqu'au 30 Septembre 2023 - Photo et plan non contractuels.
Voir projet en agence. Prix hors terrain.

POITIERS - CHÂTELLERAULT
www.mch.fr - 05 49 86 52 60

Le CNR accouche d'une souris

Le Conseil National de la Refondation consacré au logement a réuni près de 200 entreprises, institutions, associations, élus, fédérations et personnalités reconnues dans le secteur du logement. 75 réunions et auditions ont été menées pendant six mois. Près de 700 propositions d'action ont émergé des discussions dans les différents groupes de travail. Au final, 200 d'entre elles ont été retenues par le CNR. Charge, ensuite, au gouvernement de s'en emparer pour bâtir son plan en faveur du logement. Et c'est là que le bât blesse... « Tout ça pour ça ! », a par exemple lancé Pascal Boulanger, président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers à nos confrères du Parisien.

Dans un communiqué commun, l'ensemble des fédérations représentatives (fédération du bâtiment, FNAIM, Fédération des Promoteurs Immobiliers...) estiment que c'est tout « un secteur qui est méprisé ». Elles accusent le gouvernement de ne pas avoir pris la crise du logement à sa juste mesure et indiquent qu'une véritable crise sociale et économique se profile si rien n'est fait. « Des mesures non chiffrées, ou pas à la hauteur des enjeux, montrent que le secteur n'a été entendu ni sur la crise du logement neuf ni sur les besoins en matière de rénovation énergétique, ni sur la réalité de la crise du marché immobilier vécue par les Français, singulièrement par les jeunes ! », peut-on lire dans le communiqué commun des fédérations du secteur.



Message brouillé...

Depuis de long mois, le secteur de l'habitat et du logement appelle à un véritable plan pour sortir de la crise qu'il connaît actuellement. Le CNR, auquel toutes les instances ont participé, devait en définir les contours et le rendre acceptable par tous. Force est de constater que les mesures annoncées n'ont pas répondu aux attentes du secteur...

Critiques sur la suppression du PTZ...



Les critiques se concentrent sur les deux annonces principales. Le « recentrage du prêt à taux zéro » est très mal accueilli par les professionnels. Jusqu'à présent, le PTZ aidait les ménages modestes ou intermédiaires à financer l'achat de leur résidence principale dans le neuf, maison ou appartement. Demain, seul l'achat d'un appartement neuf en zone tendue sera concerné. L'idée, c'est bien sûr, de favoriser l'habitat collectif, dans le cadre de l'objectif 2050 de « zéro artificialisation nette des sols ». Problème, la maison individuelle reste plébiscitée par les Français.

« Exclure la maison individuelle du PTZ, c'est punir 66 % des accédants modestes à la propriété », s'insurge Grégory Monod, président de la fédération française du bâtiment au micro de France Info. Yannick Borde, président du réseau de promoteurs immobiliers Procvivis parle de « faute criminelle » et y voit un « coup de grâce » porté à la construction de maison individuelle. Laquelle serait désormais réservée à la clientèle la plus riche.

... et sur la fin du Pinel

Même levée de boucliers en ce qui concerne l'autre mesure phare de ce plan : la fin du dispositif Pinel. Ce mécanisme avait déjà été raboté au cours des dernières années, avec une baisse des gains fiscaux possibles et, surtout, l'introduction de critères environnementaux et de localisation. Mais le gouvernement continue de le trouver trop coûteux (environ 1,5 milliard en 2023) et surtout, trop peu efficace, avec des logements construits dans des secteurs où la demande n'est pas forcément au rendez-vous et sans réelle action à la baisse sur le montant des loyers. La loi de finances l'avait prolongé jusqu'à la fin 2024. Il n'ira, donc, pas au-delà.

Le problème pour les professionnels, c'est que ce dispositif n'est, pour le moment, pas remplacé et que cela envoie un message très négatif au marché. « On programme l'arrêt du Pinel alors qu'on en a besoin », regrette Pascal Boulanger, président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers. En effet, depuis des mois, les professionnels demandent au gouvernement l'élargissement des coups de pouce fiscaux ou autres, pour inciter à l'accession dans le neuf.

Dans votre prochain magazine :
INVESTIR DANS LE NEUF EN ZONE TOURISTIQUE



La vie ensemble

DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS

DANS LA VIENNE (86)

• CHASSENEUIL-DU-POITOU

LE CLOS DES PHILAMBINS

LANCEMENT
COMMERCIAL

16 TERRAINS À BÂTIR
DE 268 À 700 M²

À PARTIR DE **34 500 €**



DANS LA VIENNE (86)

• FONTAINE-LE-COMTE - LE CLOS DE FONTAINE

TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

• POITIERS - LES JARDINS DU GOLF

TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

• LIGUGÉ - FIEF DU PILIER

TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

• MONTAMISÉ - LES JARDINS DU PRUNIER

2 OPPORTUNITÉS À SAISIR !

• CHASSENEUIL-DU-POITOU - CARRÉ GARE

1 OPPORTUNITÉ À SAISIR !

05 67 92 92 92

Prix d'un appel local

21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

nexity.fr

* Offre valable du 01/06/2023 au 31/07/2023, ouverte à toute personne physique majeure achetant un terrain à bâtir auprès de la société FONCIER CONSEIL (Société en nom collectif dont le siège social est 19 rue de Vienne 75008 Paris immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 732 014 964), à l'exception des opérations en co-aménagement ; et valable uniquement sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation et au plus tard au 31/12/2023. L'offre se traduira par une offre de remboursement postérieure à la signature d'un acte authentique de vente ou en cas de renonciation à l'offre de remboursement en une réduction équivalente sur le prix de vente stipulé au contrat de réservation. Le montant de la réduction est un montant forfaitaire calculé en fonction du prix du terrain à bâtir. À défaut de renonciation à l'offre de remboursement et un mois après la signature d'un acte authentique de vente, Foncier Conseil s'obligera à verser semestriellement d'avance et pendant 2 semestres au bénéfice du bénéficiaire sur son compte bancaire dans la limite d'un montant mensuel global équivalent qui variera selon la grille de prix applicable du terrain à bâtir à savoir : jusqu'à 60 000 euros (250 €/mois) ; de 60 001 à 90 000 euros (350 €/mois) ; de 90 001 à 120 000 euros (500 €/mois) ; plus de 120 001 euros (650 €/mois). Offre non cumulable avec d'autres promotions en cours. SNC FONCIER CONSEIL - RCS 732 014 964 - 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 8

Vente en Viager, la solution maîtrisée

Préoccupations ou impasses familiales ?

Incertitudes du lendemain, maîtrisez votre autonomie
financière par la mise en vente de votre bien en viager.

Préparons votre avenir sereinement et en toute confiance



AGENT IMMOBILIER
MEDIATEURE PROFESSIONNELLE ET JUDICIAIRE DIPLÔMÉE
DIRECTRICE DE CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE (9ans)
CLERC DE NOTAIRE ASSERMENTÉE (12 ANS)

09 83 97 79 27

www.severinehay.fr

20 rue Henri Pétonnet - 86000 Poitiers  

contact@severinehay.fr



PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



451 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 430 000 € hors honoraires)



POITIERS - CHILVERT

Maison ancienne restaurée comprenant : Entrée, séjour, salon avec poêle, cuisine aménagée, vestiaire-wc, bureau. Au 1^{er} étage : 2 chambres, salle de bains avec wc. Au 2^{ème} étage : 2 chambres, salle de bains avec wc. Cave-chaufferie. Dépendances. Terrain arboré d'une superficie de 489 m² avec possibilité de stationnement.
Classe énergie : D Réf 3887

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



BUXEROLLES

Maison comprenant : Entrée, ensemble pièce de vie (salon - salle à manger - salle de billard) - cuisine américaine, cellier, bureau, salle de jeux, dégagement avec placards, WC, 3 chambres, salle de bains avec douche, WC, suite parentale, lingerie. Grenier de 112 m² aménageable. Garage, chaufferie, cave. Terrasses. Abri de jardin. Terrain de 1 947 m² environ, clos, avec pool house et piscine.
Classe énergie : C Réf 3843

525 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 500 000 € hors honoraires)



MIGNÉ-AUXANCES

Maison comprenant : Au RDC: Hall d'entrée, bureau, ensemble salon-salle à manger, 2 chambres dont une avec placard, SDB avec douche et placard, WC avec lave-mains. Au 1^{er} étage : Palier avec placard, 3 chambres dont une avec placard et une avec balcon, bagagerie, SDB avec douche et placard, WC. Au sous-sol : double garage, buanderie, cave, atelier, salle de billard. Terrasses et jardin arboré.
Classe énergie : E Réf 3899

210 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 200 000 € hors honoraires)



FONTAINE LE COMTE

Maison comprenant : Entrée, salon avec cheminée insert, salle à manger - cuisine, salle d'eau-wc, buanderie-chaufferie. Au 1^{er} étage : Mezzanine avec espace bureau, 2 chambres en enfilade, sdb/douche/wc, chambre mansardée avec remise. Terrasse et jardinet. Garage. Cave sous partie.

Classe énergie : C Réf 3859

178 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 170 000 € hors honoraires)



POITIERS - GIBAUDERIE

Maison d'habitation, comprenant au rez-de-chaussée surélevé : Entrée avec placard, cuisine aménagée (pouvant s'ouvrir sur le séjour), séjour, dégagement, 2 chambres, bureau, salle d'eau, wc. Au rez-de-jardin : Garage, cellier avec espace chaufferie, buanderie avec espace cave. Travaux à prévoir. L'ensemble sur un terrain clos et paysager d'une superficie de 362 m² environ.
Classe énergie : E Réf 3831

162 750 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 155 000 € hors honoraires)



POITIERS - PONT NEUF

Maison comprenant : Entrée, salon, salle à manger avec placard, cuisine aménagée, salle d'eau avec espace buanderie, wc. Au 1^{er} étage : Deux chambres dont une avec salle d'eau et wc privatif. Au 2^{ème} étage : Grenier. Cour privative pouvant être utilisée comme stationnement si besoin.

Classe énergie : D Réf 3866

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59 - www.paquet-immobilier.fr / infos@paquet-immobilier.fr