

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°358 AOÛT 2023

Performance énergétique, où en est le parc immobilier à Poitiers ?

Bon plan
*Investir dans
le neuf en zone
touristique*

Seul ou
avec un pro
*Déménager
en toute sérénité !*

Parole d'expert
par Stéphane TEXIER





162 000 € Réf TMAI138460

SAINT-BENOÎT

IDEALEMENT SITUÉE - MAISON 3 PIÈCES AVEC TERRASSE ET JARDIN À Saint-Benoît, maison plain-pied de 69,5 m² avec deux chambres, une cuisine aménagée, garage. DPE : D 165Kwh/ m³ et GES D. <https://www.georisques.gouv.fr>



172 800 € Réf TMAI135885

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

Maison PLAIN-PIED T3 (77m²) Vouneuil-sous-Biard - idéal résidence principale - EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ - PROCHE POITIERS une entrée avec placard, un WC, une cuisine, séjour, un cellier, un dégagement, deux chambres avec placard, salle d'eau, jardin, terrasse. <https://www.georisques.gouv.fr>



119 900 € Réf TAPP497350

POITIERS

SECTEUR ROUTE DE GENCAÏ AVEC PARKING SOUS SOL - 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.



189 000 € Réf TMAI134321

POITIERS

Maison 4 pièces (117 m²) à Poitiers - libre - PROCHE CENTRE-VILLE - La maison s'organise comme suit : trois chambres, une cuisine aménagée, une salle d'eau, une salle de bains, deux toilettes, garage. Elle nécessite d'être rafraîchie. Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>



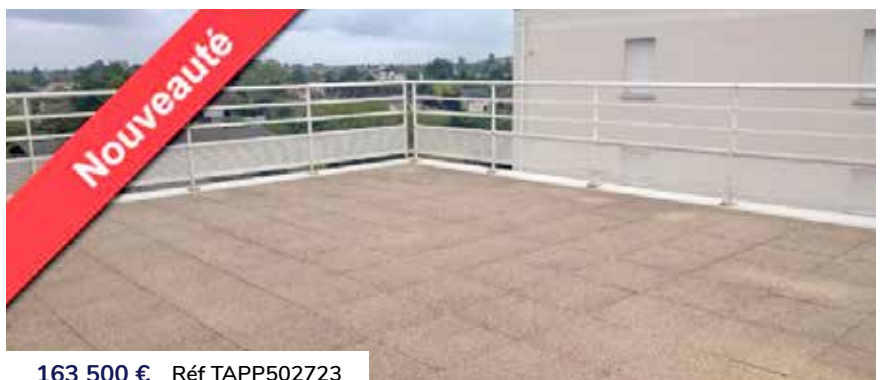
242 000 € Réf TMAI134616

POITIERS

Maison 5 pièces (110 m²) - QUARTIER CHILVERT - LOUÉE - Sur 2 niveaux, agencée comme suit : trois chambres, une cuisine aménagée, deux salles d'eau et deux toilettes, garage et terrasse. Chauffage gaz. DPE : D. <https://www.georisques.gouv.fr>

POITIERS

Appartement T3 (65 m²) VIDE - DERNIER ÉTAGE à Poitiers, situé au 4e et dernier étage avec ascenseur. Il inclut deux chambres, une kitchenette, une salle de bains, deux caves. Bien en copropriété : 80 lots, la quote-part budget prévisionnel : 1 346,54 euros/an. DPE : D. <https://www.georisques.gouv.fr>



163 500 € Réf TAPP502723

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



POITIERS

Appartement T2bis (37 m²) - Poitiers - Plateau comprenant : une chambre, une kitchenette, une salle de bains et une mezzanine. A rénover Bien soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 6 lots. DPE : G. <https://www.georisques.gouv.fr>

95 920 € Réf TAPP503264



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.



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>



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

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

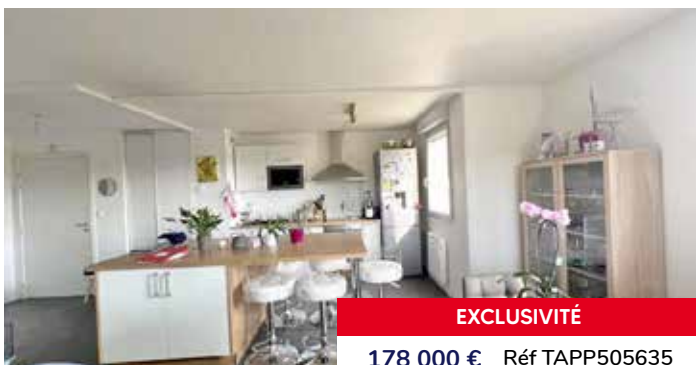
CHÂTELLERAULT

Maison de village 5 pièces de 120 m² composée comme suit : au rez-de-chaussée, une entrée, une grande cuisine, un salon, salle de bains, wc, pièce à aménager. A l'étage trois chambres. Le terrain du bien est de 820 m². Dépendances : deux garages, préau. Atelier avec grange et jardin. Classe énergie : E



EXCLUSIVITÉ

169 500 € Réf TMAI137948



EXCLUSIVITÉ

178 000 € Réf TAPP505635

POITIERS

Grand appartement lumineux exposé sud-ouest de 86 m² avec balcon. Cet appartement est agencé comme suit : un séjour de 47 m², trois chambres, une cuisine américaine aménagée et salle de bains. En complément, garage et piscine. Nbr de lot : 99. Charges de copro : 2600€/an. Classe énergie C



EXCLUSIVITÉ

82 500 € Réf TAPP507147

POITIERS

Appartement de 27,66 m² vendu avec locataire en place. Cet appartement offre une pièce de vie avec coin cuisine, une partie nuit avec porte coulissante, une salle d'eau et un wc. Il donne au calme coté cour. Nombre de lot : 48. Charges de copropriété : 533€/an. Classe énergie : E

sommaire

AOÛT 2023

Ancien

Seul ou avec un pro
Déménager en toute
sérénité !



À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Vienne / Deux-Sèvres

Parole d'expert

12 par Stéphane Texier

ACTU DU MOIS

Performance
énergétique,
où en est le parc
immobilier
à Poitiers ?



Neuf

Bon plan
Investir dans le neuf
en zone touristique

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°358 du 01 Août au 04 Septembre 2023

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



 PEFC 10-31-3162



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



AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

EXCLUSIVITÉ



15' DE POITIERS

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)

EXCLUSIVITÉ



SMARVES, BOURG.

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 : E Réf 3938

224 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.16% TTC
(Prix 213 000 € hors honoraires)

TOUT SUR PLACE



SAINT BENOIT, BOURG.

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 : D Réf 3937

315 000 €

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

EXCLUSIVITÉ



SAINT BENOIT, CHANTEJEAU

Lumineuse maison rénovée de 120 m² environ offrant une entrée, un salon-séjour avec une cheminée, une cuisine équipée ouverte, wc, une salle de bains, 3 chambres. Etage : 2 chambres, salle d'eau et wc, grenier pour stockage. Garage 18 m². Chauffage gaz de ville. Belle terrasse. Jardin clos de 375 m². Couverture et ravalement 2015. Ecoles et bus de ville SUR PLACE. Association syndicale pour l'entretien des espaces verts (charge annuelle de 60 euros). A VISITER SANS TARDER.

Classe énergie : D Réf 3943

237 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.33% TTC
(Prix 225 000 € 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 Gendault - **SAINT-BENOIT** - Bourg

05 49 00 26 96

www.labell-immobilier.com

Depuis 2001





Seul ou avec un pro, déménager en toute sérénité



**A chaque situation
et à chacun sa façon de
déménager.
Mais qu'on choisisse
de se débrouiller avec
quelques amis ou
avec une entreprise
spécialisée, l'important
et d'anticiper
ce moment important.**

Économie

Évidemment, choisir de déménager par ses propres moyens est assez tentant si on dispose d'un budget limité. L'argument financier est, bien évidemment, le premier que mettent en avant les personnes qui font ce choix. Mais il peut y avoir d'autres raisons. Parfois, on déménage pour ne se déplacer finalement que de quelques centaines de mètres, dans une autre rue du même quartier, par exemple. Faire appel à un professionnel pour si peu, cela a de quoi rebuter. Parfois aussi, on peut se sentir plus rassuré en prenant en main soi-même cette étape si délicate. Dans tous les cas, pour s'en sortir sereinement, mieux vaut anticiper et bien préparer son affaire. Sinon, l'économie réalisée risque, au final, de vous coûter assez cher.



Autorisation

N'oubliez pas de réserver une ou plusieurs places de stationnement devant votre nouveau logement pour le jour de votre déménagement. Ou de demander une autorisation s'il s'agit d'une zone piétonne. Pour cela, il suffit généralement de déposer une demande auprès de la mairie concernée. Attention, il faut prévoir un délai d'une dizaine de jours au minimum. Vous recevrez une autorisation à afficher sur les places en question, mais les panneaux ne sont, en général, pas fournis.

La première étape, évidemment, c'est la préparation des cartons. Combien vous en faudra-t-il ? Il existe un calcul simple pour répondre à cette question. Vous prenez la superficie que vous avez à déménager et vous la divisez par deux. Ensuite, vous multipliez le résultat par 1,5. Et vous avez, approximativement, le nombre de cartons de taille standard dont vous aurez besoin.

Pour les trouver, les fameux cartons, vous pouvez faire le tour des commerces du coin. Certains pourront vous en donner. Pensez aussi aux entreprises du secteur. Sinon, vous pouvez en acheter sur internet. Ils seront, alors, neufs et parfaitement adaptés pour un déménagement.

Pour les constituer, il est fortement conseillé de ne pas mélanger dans un même carton des objets venant de pièces différentes. Sinon, vous vous préparez des sueurs froides au moment du déballage. En revanche, il faut essayer de varier la composition. Un gros carton entièrement rempli de livres sera quasi intransportable. Pour ménager votre dos, ajoutez plutôt un coussin. Indiquez bien ce qu'il y a dans le carton et n'oubliez pas de marquer clairement dans quelle pièce il doit être déposé. Sinon, vous risquez de vivre un bon moment en mode camping. Naturellement, la mention FRAGILE devra être visible et indiquée sur plusieurs faces.

Savoir s'organiser

Pour plus d'efficacité, n'hésitez pas à entamer l'emballage bien en amont du jour J et commencez par les objets dont vous vous servez le moins.

Ensuite, il vous faudra composer votre équipe de choc pour vous aider. Vous n'allez pas déménager tout seul non plus ! Évidemment, les gros bras sont les bienvenus et même indispensables. Mais les personnes bien organisées et minutieuses seront également précieuses pour la coordination du travail et l'occupation de l'espace dans les pièces d'arrivée. Car des meubles et des cartons jetés au hasard dans une pièce, cela peut très vite tourner au cauchemar.

Ensuite, il vous reste à louer un utilitaire. Là encore, une petite formule peut vous aider : le cubage nécessaire est égal à la superficie à déménager, divisée par 2, ajouté de 5.





Seul ou avec un pro,
déménager en toute sérénité



Comment choisir une entreprise professionnelle ?

1. Vérifiez le sérieux de l'entreprise

Évidemment, un déménageur doit être inscrit sur les registres professionnels, le registre des transports routiers de marchandises (RTM) et le registre du commerce. Cette information est très facile à vérifier : il suffit de se rendre sur le site service-public.fr. Vous y trouverez en quelques clics une carte de France avec tous les professionnels recensés. Préférez également une entreprise adhérente à un syndicat professionnel. En cas de litige, cela vous fera un cadre pour vous retourner. La Chambre Syndicale du Déménagement (CSD) est la plus importante. Elle regroupe 750 entreprises qui sont répertoriées sur son site internet. La norme ANOR Déménagement est aussi une bonne garantie de sérieux. A contrario, méfiez-vous franchement des entreprises qui ne disposent que d'un numéro de portable ou de celles qui passent par des annonces de particulier à particulier. En faisant appel à une entreprise dans l'illégalité, vous prenez aussi un risque pour vous. Vous ne serez couvert par aucune assurance et, en cas de recours à du travail dissimulé, vous risquez une amende et même une peine d'emprisonnement.

2. Comparez les devis

C'est basique, mais cela va quand même mieux en le disant, avant de signer avec une entreprise de déménagement, il faut avoir comparé plusieurs devis. Essayez d'en obtenir trois. Vous verrez que les tarifs peuvent varier de 30 à 50 %. Attention tout de même à comparer ce qui est comparable : les prestations ne sont pas toujours équivalentes. Attention également aux offres vraiment très basses : elles pourraient être faites au détriment des conditions de travail du personnel ou en dehors du cadre légal.

3. Ne négligez pas la visite technique

C'est un point important. Méfiez-vous d'une entreprise qui n'inclut pas une visite technique dans sa prestation. Elle n'est pas obligatoire et beaucoup de structures qui vendent des prestations par internet s'en dispensent. Mais elle est importante et permet d'éviter bien des déconvenues. C'est, en effet, le moment où le déménageur va confirmer ou modifier le volume qu'il avait prévu. Il va estimer la logistique à mettre en place (quel camion, combien de déménageurs...). Lors de cette visite, on va, également, préparer les points qui pourraient poser des problèmes : des meubles lourds ou encombrants, un escalier compliqué, un piano à déplacer. Et puis c'est le moment des questions sur la prestation fournie. Bref, on se cale avant le jour J et c'est essentiel.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS CENTRE

Exceptionnelle maison de ville de 331 m² rénovée alliant matériaux nobles et confort moderne. Magnifique jardin agrémenté d'une piscine chauffée et d'un accès au Clain. Garage double et chaufferie. 7 chambres, 3 salles de bains. Terrasses et auvent, jardin paysagé clos sans vis à vis. Très belles prestations.

Prix sur demande

Réf 9728PO Classe énergie : C

EXCLUSIVITÉ



POITIERS PLATEAU

Maison de ville XIX^e de 310 m² habitables édifée 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.

Prix sur demande

Réf 9740PO Classe énergie : D



POITIERS EST

A proximité des commerces et transports, cette maison de 180 m² bénéficie de beaux espaces de vie lumineux et ouverts sur le jardin, 4 chambres dont 1 suite parentale, bureau, 3 salles d'eau et 3 WC. Une cour avec abri et garage sur l'avant permet le stationnement de plusieurs véhicules. A l'arrière, un agréable jardin avec préau repas et terrasse.

385 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9761PO Classe énergie : D



POITIERS PLATEAU

Dans un Hôtel particulier des XVI-XIX^{èmes} siècles, magnifique appartement de 152 m² lumineux, aux vues agréables. Belles hauteurs sous plafond et nombreux éléments d'authenticité. Vaste entrée, salon sur parquet XVI^{ème} avec boiseries, vitraux et cheminée, salle à manger avec cheminée monumentale en pierre et bow-window, cuisine aménagée et équipée, deux chambres, salle d'eau et wc avec lave-main. Nombreux placards. Possibilité d'acquisition d'une place de stationnement.

514 500 € Honoraires charge vendeur

Réf 9739-1PO Classe énergie : Non applicable



SECTEUR ECHIRÉ

Demeure de charme de 360 m² en pierres entièrement restaurée surplombant la rivière, et ses dépendances de 300 m² environ, le tout sur un terrain arboré de 8765 m² clos de très beaux murs avec verger. Cuisine dinatoire, salon, arrière-cuisine, 5 chambres, un bureau, 2 sdb, jardin d'hiver chauffé. Prestations haut de gamme. Idéal télétravail ou activité d'accueil. Libre fin 2023.

787 500 € Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 750 000 € hors honoraires)

Réf 9612PO Classe énergie : C



MERCURE GROUPE 1936

Propriétés d'Excellence

Founding Member of Forbes GLOBAL PROPERTIES

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

GRUPE - MERCURE.FR



SECTEUR ECHIRÉ

Au coeur d'un hameau surplombant la rivière et un château médiéval, jolie maison de maître de 270 m² environ, restaurée en 2010 et 2018, s'accompagnant d'une maison annexe de 120 m² avec accès indépendant, un studio en duplex de 40 m², et de plusieurs pièces supplémentaires non chauffées. Garages, cave. Terrain de 1800 m² avec piscine chauffée 4x9m. Cadre exceptionnel.

611 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC (Prix 580 000 € hors honoraires)

Réf 9746PO Classe énergie : C

A faire entre trois et un mois avant

Si vous êtes locataire, vous devez prévenir le syndic de votre départ et lui indiquer la date de votre déménagement. Avec votre propriétaire, il faut caler le moment de l'état des lieux. Si vous êtes allocataire à la CAF, vous devez évidemment lui signaler votre changement de domicile. En passant, vérifiez si vous n'avez pas droit à une aide financière pour votre déménagement.

En vous rendant sur le site du gouvernement, vous pourrez déclarer votre changement d'adresse à plusieurs organismes publics en même temps (impôts, EDF, Pôle Emploi, CAF...). Cela peut se faire entre trois mois avant le déménagement et un mois après. Mais le mieux est de ne pas trop attendre.

N'oubliez pas, bien sûr, de prévenir votre employeur. Certaines conventions collectives vous donnent droit à des jours pour déménager.

C'est le moment, également, de mettre en place l'assurance de votre future habitation (en résiliant l'ancienne) et d'informer vos différentes assurances (auto...) et mutuelles. Et, bien sûr, cette période est celle du choix de votre entreprise de déménagement si vous avez décidé d'en prendre une.



Changer de vie

Changer de logement, c'est souvent aussi un peu changer de vie. Beaucoup de déménagements sont dus à des événements forts de la vie, heureux ou malheureux : un mariage, un changement professionnel, une séparation. Et, selon les études, les Français considèrent que c'est l'un des événements les plus stressants de la vie. Alors, seul ou accompagné par un pro, essayons d'en faire, d'abord, un moment serein.

A faire dans le mois qui précède votre déménagement. Notre To Do list.

- Transférer votre contrat d'accès internet et téléphonie vers votre nouvelle adresse. En général, à faire une dizaine de jours avant le déménagement. Et choisir la bonne date pour éviter la coupure.
- Notifier votre nouvelle adresse à votre opérateur téléphonique.
- Organiser les relevés de consommation d'eau, de gaz et d'électricité pour la fin de contrat à votre ancienne adresse et basculer sur la nouvelle. Tout cela se fait assez simplement par internet.
- Mettre en place le suivi de courrier à votre nouveau domicile. Il restera en service pendant six mois ou un an, selon la formule souscrite. Mais c'est un service payant, entre 41,50 € pour une formule standard sur six mois et 83 € pour un pack déménagement complet pour un an.
- Modifier l'adresse pour vos divers abonnements (journaux, livraisons régulières...)
- Faire suivre vos comptes bancaires dans une agence proche de votre nouveau domicile.
- Demander une place de stationnement pour le jour du déménagement à votre ancien logement et au nouveau si besoin.

A faire dans le mois qui suit votre installation.

- Changer l'adresse sur la carte grise de votre véhicule. L'assurance et la carte grise doivent être enregistrées à la même adresse. Attention, en cas de défaut, vous risquez une amende de 750 €. Pas de panique, ça peut se faire assez rapidement en ligne.
- Changer votre adresse sur vos papiers d'identité et votre permis de conduire. Ce n'est pas obligatoire, mais c'est mieux et c'est gratuit.
- Renouveler votre carte d'électeur. Eh oui, quand on déménage, on change souvent de bureau de vote. Il vous faudra un justificatif de nationalité (passeport ou carte d'identité) et un justificatif de domicile. La mairie de votre nouvelle adresse s'occupera de vous radier des listes électorales du bureau que vous quittez. Si vous n'avez pas fait le changement avant le 31 décembre et que des élections ont lieu l'année suivante, vous serez obligé de voter à votre ancienne adresse.
- Choisir un nouveau médecin traitant si vous tenez à ce qu'il soit près de chez vous.

Dans votre prochain magazine :
CONDITIONS BANCAIRES, TAUX, APPORT : EST-IL ENCORE POSSIBLE D'EMPRUNTER ?

AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE

de la Fouchardière

SYNDIC DE COPROPRIETE - GESTION - LOCATION - TRANSACTION



30982495100037

UNIQUEMENT À L'AGENCE CENTRALE



Aux portes de Poitiers, sur ses 181 ha de terres et de bois, ce château dont les origines remontent aux années 1300 a conservé son authenticité. Il se compose d'une partie principale de 634 m² habitables construits au fond d'une jolie cour centrale fermée. L'ensemble du domaine comprend une maison de ferme à rénover intégralement, un hangar traditionnel, un chenil, divers toits, diverses dépendances à aménager.

Classe énergie : E

Prix : Nous consulter



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 Stéphane Texier

Le marché immobilier à Poitiers

Comment se comporte le marché à Poitiers, dans le contexte difficile de l'immobilier ?

Le volume de ventes est nettement en baisse. Nous avons beaucoup moins de demandes, tant du côté des acheteurs que de celui des vendeurs. Mais quand les acquéreurs arrivent jusqu'à nous, ils ont déjà entrepris les démarches auprès des banques et, donc, il y a moins de problèmes de prêts refusés. Ces derniers mois, beaucoup d'acheteurs se sont fait surprendre, c'est un peu moins le cas actuellement. Mais, pour résumer, on peut dire que les vendeurs ont moins la main sur le marché aujourd'hui.

Comment évoluent les prix ?

À Poitiers, on constate une légère tendance à la baisse. Mais comme il y a encore peu de produits sur le marché, les tarifs ne diminuent pas tant que ça. Les personnes qui vendent leur bien immobilier ont, en général, le projet d'en acheter un autre dans la foulée. Aujourd'hui, ils ne sont plus du tout sûrs de pouvoir trouver un bien qui leur convient et, donc, ils préfèrent ne pas mettre leur logement en vente. Cela, évidemment, bloque un peu le marché.

Quels sont les secteurs ou les biens les plus prisés ?

Le centre-ville de Poitiers fonctionne toujours très bien. C'est le cas également pour le quartier des facultés et du CHU. En centre-ville, des petites surfaces peuvent encore se vendre à des prix élevés. Un studio de 20 m² peut se négocier autour de 80 000 €, ce qui fait quand même 4 000 € le m². Et si on en avait plus on les vendrait sans problème. Les acquéreurs de ce type de biens, ce sont des investisseurs, bien



sûr, mais aussi des parents qui achètent pour leurs enfants... C'est la même chose pour les T2 et les T3, qui partent très facilement.

A contrario, quels sont les secteurs qui souffrent le plus ?

C'est plus compliqué pour les maisons familiales dans la périphérie de Poitiers, sur Mignaloux ou Savigné par exemple... Nous avons actuellement une maison de quatre pièces à vendre à La Gibauderie. Il y a deux ans, nous l'aurions vendue en huit jours à 220 000 €. Aujourd'hui, elle est affichée à 200 000 € et nous n'avons pas de demande. En fait, il n'y a plus d'adéquation entre le budget des acheteurs et le prix des biens. Les personnes qui avaient un budget de 250 000 €, à cause de la hausse des taux d'intérêt, disposent aujourd'hui d'un budget de 220 à 230 000 €. Mais les biens qui se situent à ce niveau de prix ne leur correspondent pas. De la même façon, les acheteurs qui avaient une enveloppe de 230 000 €, sont aujourd'hui à 180 ou 190 000 €. Et, pour ces prix-là, il n'y a rien à vendre.

Location

Sur tous les appartements que nous avons à la location, nous n'avons déjà plus rien à louer au mois de juin. D'habitude, cela se produit en juillet. Du coup, les loyers ne baissent pas et, comme les prix, eux, ont tendance à se tasser, la rentabilité locative est encore plus intéressante. C'est la raison pour laquelle toutes les petites surfaces destinées à ce type d'opérations ont été vendues.



AMI Poitiers

20 Rue Édouard-Grimaux
86000 Poitiers
05 49 55 15 40
www.agence-ami.com



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - POITIERS

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258508700016



CLOUE

288 750 €

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

Réf 4950

Classe énergie : E



Au sud-ouest de Poitiers, l'authenticité est à l'honneur dans cette longère en pierres de 261 m² composée de vastes pièces à vivre et de cinq chambres dont une en rez-de-chaussée. Les détails en façade et les vieilles dalles en pierres qui couvrent le sol indiquent une construction de qualité datant de 1716. Terrain de plus d'un hectare avec une vue dégagée et imprenable sur la vallée. Des travaux certes, mais un potentiel fou !



NEUVILLE DE POITOU

661 500 €

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

Réf 4945

Classe énergie : C



Au cœur du bourg dynamique de Neuville-de-Poitou, cette ravissante maison de maître de 360 m² en impose ! Le charme opère dès le portail franchi avec des espaces de vie spacieux baignés de lumière et six chambres. Le terrain arboré de 2 661 m², la piscine chauffée et son spa offrent une oasis de quiétude. La dépendance en pierre saura s'adapter à tous vos projets, gîte, chambre d'hôte, garage, atelier ou studio de musique...



POITIERS

185 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 2023-367
Classe énergie : D



POITIERS Pont Neuf, Maison de ville comprenant au niveau rue : une cour arborée menant au salon, une chambre, une salle de bains avec wc, Le niveau supérieur est composé d'une pièce de vie avec cuisine aménagée avec accès terrasse exposée Sud-Ouest. Au dernier étage, deux chambres et une salle de bain avec wc. Chauffage électrique et poêle à granulés.



EXCLUSIVITÉ

POITIERS

450 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.65% TTC

(Prix 430 000 € hors honoraires)

Réf 2023-364

Classe énergie : C



Au pied du Plateau, appartement T4 de 121 m² comprenant un séjour lumineux donnant accès à un toit terrasse avec vue à 360 sur Poitiers. La pièce à vivre est complétée par une salle à manger et une cuisine séparée aménagée et équipée. L'espace nuit se compose de 2 chambres, une salle de bains, une salle d'eau, un WC et une buanderie. Véranda de 25 m² avec vue sur le Clain. Parking intérieur sécurisé, cave et chenil.



EXCLUSIVITÉ

POITIERS

224 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7% TTC

(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 358

Classe énergie : NC



Poitiers secteur porte de Paris. Immeuble de rapport à rénover comprenant 6 lots, soit : 4 type 2 et 2 studios. Un garage. L'immeuble est vendu entièrement vide.



POITIERS

266 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6.40% TTC

(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 2023371

Classe énergie : C



POITIERS PLATEAU, bel appartement T3 de 86 m² avec vue sur le Parc de Blossac comprenant : une entrée, une salle de bains, un WC, un salon-séjour lumineux et une chambre. A droite du dégagement d'entrée, on retrouve une cuisine aménagée avec petit débarras permettant de mettre une machine à laver et une chambre avec mezzanine côté rue. Une cave et un grenier viennent compléter les prestations de ce bien.



MONTMORILLON

1 590 000 €

Honoraires charge vendeur

Réf 2023-79

Classe énergie : NC



Belle propriété agricole et de chasse de 201 ha environ comprenant : Une maison principale de 200 m² environ, composée au RDC d'une cuisine, un salon, une salle à manger et une chambre avec douche et WC. Au 1^{er} étage, 4 chambres et 2 salles de bains avec 2 wc. Une dépendance, 2 bâtiments de 1380 m² environ, 2 granges et 1 maison à rénover.



POITIERS

150 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7.50% TTC

(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 2023380

Classe énergie : D



POITIERS, secteur Promenade des Cours, T3 de 72,47 m² comprenant : une entrée avec placard, un dégagement, un WC, une salle de bains, 2 grandes chambres, une cuisine séparée aménagée et équipée et un salon-séjour lumineux donnant accès au balcon. De ce balcon vous pourrez profiter d'une belle vue sur Poitiers côté Blossac. Une cave et une place de parking.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS NORD

198 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.19% 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.



POITIERS BUGELLERIE

315 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.71% TTC
(Prix 297 000 € hors honoraires)



Réf 2816
Classe énergie : D

Poitiers – Bugellerie, Maison ancienne rénovée de 160 m² + Grange 100 m² sur terrain 1500 m². Cuisine aménagée ouverte sur le salon et salle à manger avec accès à la terrasse, wc, arrière-cuisine, buanderie, cave (non enterrée) donnant accès au garage. A l'étage deux espaces, un avec chambre, salle de bain et dressing. L'autre avec trois chambres, wc et salle d'eau. Chauffage électrique et poêle à granulés. Dépendance de 10 m² faisant office de bureau. Grange en pierres de 100 m².

EXCLUSIVITÉ



MIGNÉ-AUXANCES

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.



POITIERS CENTRE

220 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.28% TTC
(Prix 207 000 € hors honoraires)



Réf 2797
Classe énergie : E

Au cœur de Poitiers, au premier étage au calme, en fond de cour, très lumineux exposé plein sud sans aucun vis à vis, un appartement ancien, plein de charme en très bon état général d'une surface habitable de 73,81 m² avec séjour de 26,66 m², une chambre de 20,00 m² et sa salle de bains, salle à manger de 15,83 m², WC avec placard, cuisine aménagée et équipée (congélateur, réfrigérateur, 2 plaques gaz, hotte, lave-linge et lave-vaisselle) de 4,70 m² + cave de 5,50 m² / 57€ de charges seulement / Chaudière gaz à condensation neuve.



**BEAUMONT
SAINT CYR**

234 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.41% TTC
(Prix 222 000 € hors honoraires)

Réf 2968
Classe énergie : F



PROCHE FUTUROSCOPE : Vue dégagée et sans aucun vis à vis pour cette maison de 5 pièces d'environ 125 m² habitables comprenant au rez de chaussée, une cuisine - salle à manger, un séjour-salon, un dégagement, deux chambres, WC, salle de bains. Au 1^{er} étage palier, deux chambres, un bureau, 1 wc. Le tout sur un grand terrain clos d'environ 4000 m².



FONTAINE LE COMTE

227 000 €

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

Réf 2997
Classe énergie : D



Maison de plain-pied comprenant 3 chambres, située au sein d'un lotissement calme et paisible sur la commune de Fontaine le Comte. Elle dispose d'un garage et d'un terrain clos d'environ 800 m², offrant ainsi un belle espace de détente, idéal pour une famille. De plus, vous n'aurez aucun travaux à prévoir sur ce bien si ce n'est une remise à votre goût personnel. N'attendez plus pour venir visiter !



**CHASSENEUIL
DU POITOU**

355 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.41% TTC
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf 3012
Classe énergie : D



Venez découvrir cette maison de plus de 180 m² et habitable de plain pied. Composée de 5 chambres, une salle d'eau, une salle de bains, cette maison est idéale pour recevoir une famille nombreuse ou encore pour un éventuel projet de chambres d'hôtes. Trois places stationnements dans le sous-sol de la maison. Le tout, sur un terrain arboré et sans vis-à-vis d'environ 1445 m².

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



POITIERS

215 775 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 205 500 € hors honoraires)

Réf 3532-1
Classe énergie : E



Appartement de type 3, entièrement rénové d'une surface de 58 m² habitables et 78 m² au sol dans une copropriété de 4 appartements. Idéalement situé au cœur du centre ville de Poitiers, avec toutes les commodités à proximité immédiate. Bien rare alliant le confort du moderne et le charme de l'ancien (murs en pierre et poutres).



POITIERS

219 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.71% TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 3480
Classe énergie : G



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



POITIERS

117 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.82% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 3531
Classe énergie : G



Axe Campus centre-ville Maison de type 3 de 53 m² comprenant en rez-de-chaussée un séjour/cuisine. Au 1^{er} étage, une chambre et salle d'eau avec WC. Au dernier étage, une chambre et un cabinet de toilettes. Double vitrage. Chauffage électrique. Rafraîchissement à prévoir.



ST BENOIT

273 000 €

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

Réf 3524
Classe énergie : D



MAISON ANCIENNE offrant au rez-de-chaussée une lumineuse pièce de vie avec insert, une grande cuisine, wc. A l'étage, 4 CH 1 SDE, 1SDB. Implantée sur un terrain de 1.182m² avec 2 garages et des petites dépendances viennent compléter ce bien. La maison dispose également d'un jardin en bordure du MIOSSON d'une contenance de 239 m².



POITIERS

175 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.06% TTC
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 3525
Classe énergie : D



Rare, maison de plain-pied de 90 m² à seulement 5 min de CHU. Elle se compose d'une entrée, une cuisine aménagée/équipée ouverte sur le séjour de 41 m², 3 chambres et un WC séparé de la salle de bains. Attenant un garage de 26 m² avec coin buanderie. Chauffage et production d'eau chaude électrique.



BUXEROLLES

315 000 €

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

Réf 3440
Classe énergie : D



Immeuble de rapport comprenant 3 Logements 2 appartements type 2 de 41 m² chacun et à l'arrière une maison de type 2 de 32 m² avec appentis, garage et jardin privatif. Chacun des logements dispose également d'un cellier. Les logements sont actuellement tous loués pour un revenu annuel de 18.600€ HC.

NOUVEAUTÉ



LIGUGÉ - LE BELVÈDÈRE

207 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.15% TTC
(Prix 195 000 € hors honoraires)



Réf 1167
Classe énergie : D

A deux pas du centre bourg, dans un environnement prisé pour son calme et sa vue imprenable sur la vallée; laissez-vous charmer par cette spacieuse maison aux volumes et à la conception originale : vaste hall d'entrée, lumineux salon / séjour avec accès sur belle terrasse propice à de bons moments en symbiose avec la nature ou pour une simple halte contemplative. Cuisine aménagée et équipée, dégagement, chambre avec sdb, bureau et wc. En souplex, dégagement, 3 chambres, chaufferie/buanderie et garage. Sans aucuns vis sur 1884m² de terrain.

COUP DE CŒUR



FONTAINE LE COMTE - L'INTIMISTE

479 000 €

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



Réf L1164
Classe énergie : C

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.

RARE



NOUAILLÉ - L'INSOLITE

159 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)



Réf L1178
Classe énergie : E

Au cœur de la cité médiévale, bel ensemble immobilier composé d'une authentique demeure Poitevine de 136m² offrant : salon, salle à manger, cuisine, chaufferie, une chambre. A l'étage ; palier, SDE, deux grandes chambres, grenier aménageable de 36m². Deuxième étage aménageable également. Attenant, un ancien logement de 45m², ancien chai de 80m² et autre dépendance de 60m² avec grenier au dessus. Jardinnet longeant la propriété sur l'arrière. Jardin non attenant de 1290 m². Ensemble aux possibilités d'évolutions multiples avec beaucoup de charme.

A DÉCOUVRIR



LIGUGÉ - L'INCONTOURNABLE

288 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.73% TTC
(Prix 275 000 € hors honoraires)



Réf L1128
Classe énergie : D

Entre le centre bourg et le domaine de Givray hall d'entrée, cuisine am/eq semi ouverte sur grande sam avec poêle à bois, salon avec mezzanine, accès terrasses et piscine. Partie nuit: 3 chambres, sdb et wc. Etage: palier, 2 chambres sde et wc. Sous sol avec garage, buanderie, chaufferie et cave. Terrain bien planté et clos sans vis à vis de 966m²

BAISSE DE PRIX



Studio dans une petite résidence avec syndic bénévole. Parking aérien. Chauffage collectif. Copropriété : 38 lots dont 19 logements. Charges : 540€/an. Diagnostic réalisé après le 01/07/2021 - Dépenses annuelles : 395€ à 535€ - Pas de procédure en cours. Info sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

QUARTIER ST J.
COMPOSTELLE

49 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10% TTC
(Prix 45 000 € hors honoraires)

Réf 856
Classe énergie : E



QUARTIER GARE

114 480 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 108 000 € hors honoraires)

Réf 719
Classe énergie : G



Jolie maison Poitevine sur 3 niveaux avec possibilité de créer 2 ou 3 logements locatifs ou maison d'habitation. Cave. Courrette commune avec une petite dépendance. Pas de jardin. INVESTISSEMENT LOCATIF ou PRIMO-ACCEDANT - Le bien est soumis au statut de la copropriété. Aucune procédure en cours. Info sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

BAISSE DE PRIX



BAISSE DE PRIX



QUARTIER MEDIATHEQUE

480 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 460 000 € hors honoraires)

Réf 768
Classe énergie : E



Emplacement de choix - Immeuble à usage locatif comprenant 8 appartements équipés. Chaque niveau comporte 2 studios avec séjour/cuisine et coin nuit, salle d'eau avec toilettes. Belles prestations avec compteurs individualisés, interphones,... Revenus : 40Ke/an (selon occupation). Info sur le site : www.georisques.gouv.fr

A VOIR RAPIDEMENT



POITIERS

199 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.33% TTC
(Prix 188 000 € hors honoraires)

Réf 5459

Classe énergie : E



PROCHE TOUTES COMMODITÉS (écoles, commerces, polyclinique). Maison offrant une entrée, une cuisine avec arrière cuisine et une pièce de vie avec cheminée insert. Coin nuit : dégagement avec placards dessert trois chambres, salle d'eau et un WC avec lave mains. A l'extérieur un terrain clos avec terrasse et cabanon. Garage, cave et véranda. 0549559616

BAISSE DE PRIX



POITIERS

229 900 €

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

Réf 5415

Classe énergie : D



Proche Pépinière, maison comprenant au rdc : une entrée, une pièce de vie avec cheminée, une cuisine ouverte sur une véranda avec cheminée, une chambre, une sdb complète et un WC. A l'étage, un couloir dessert une salle de jeu, trois chambres, un bureau, une sde et un WC. Sous-sol : cave et chaufferie. Garage, terrain clos et arboré de 730m². 0549559616

NOUVEAUTÉ



SEVRES ANXAUMONT

265 000 €

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

Réf 5444

Classe énergie : D



Sur un terrain de 2 000m² avec de nombreux arbres fruitiers, une maison comprenant : une entrée, wc, cuisine - arrière cuisine, salon - séjour avec cheminée insert, deux chambres et une sdb. Un appartement attenant avec chambre avec sde, séjour et wc. A l'étage, un palier, trois chambres, salle d'eau et wc. Terrasse, atelier et une marre. 0549559616

À SAISIR



SAINT JULIEN L'ARS

313 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.33% 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

EXCLUSIVITÉ



CHAMPIGNY EN ROCHEREAU

230 000 €

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

Réf 5458

Classe énergie : D



Charmante maison de plain-pied de 2008. Avec ses 3 chambres, dont une avec dressing, elle offre un espace de vie idéal pour toute la famille. La pièce de vie de 50 m², avec une cuisine ouverte, est le cœur de la maison. Extérieur : terrasse en béton et composite. La maison dispose également d'une salle d'eau. Terrain de 935 m² avec garage. 0549424141

À SAISIR



NEUVILLE DE POITOU

280 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.70% TTC
(Prix 270 000 € 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 5ème chambre de 45 m². En sous-sol : un double garage, atelier, cave, buanderie. Le tout sur un terrain de 1912 m². 0549424141

À SAISIR



BERUGES

365 000 €

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

Réf 5446

Classe énergie : B



Maison familiale avec piscine et terrain de 915 m². Au rdc : espace de vie d'environ 69 m², une cuisine américaine, et cellier. Cet espace s'ouvre sur une terrasse avec piscine. Un espace nuit avec 4 chambres, une sdb, buanderie, débarras. A l'étage : une pièce de 85m². En sous-sol : 1 garage et 1 atelier et 160m² de rangement. 0549424141

COUP DE CŒUR



NEUVILLE DE POITOU

718 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
2.87% TTC
(Prix 698 000 € hors honoraires)

Réf 5451

Classe énergie : C



Venez découvrir cette maison atypique et pleine d'histoire, construite en 2008 en auto construction par un professionnel du bâtiment reconnu, en y intégrant des matériaux (pierres, bois et tuiles) d'une ancienne bâtisse de Neuville. Plus de renseignements sur demande. 0549424141



SAVIGNY LEVESCAULT

209 000 €

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

Réf 881

Classe énergie : D



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



POITIERS

148 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.71% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 763

Classe énergie : D



Appartement 3 pièces, lumineux, exposition sud sur jardin au 1^{er} étage d'une résidence sécurisée très calme. Secteur recherché à proximité des Facultés et du CHU. Appartement bénéficiant de 2 balcons, 2 places de parking en sous-sol et extérieur, plus une cave. Actuellement loué. A voir RAPIDEMENT. Contact Hélène Lestage 07.72.35.85.91



MIGNÉ-AUXANCES

251 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.58% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 880

Classe énergie : E



Maison plein centre de Migné-Auxances sur terrain clos de murs avec grande dépendances garage et autre maison composée : entrée, cuisine équipée, séjour, 2 chambres, salle d'eau et wc. Rez de jardin : 1 chambre, pièce de vie et chaufferie.



POITIERS

395 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.95% TTC
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 895

Classe énergie : D



Entre CV et CHU, maison familiale comprenant au RDC : entrée, SAM / cuisine avec accès à la terrasse, salon donnant sur la terrasse et jardin, buanderie-chauf, wc. Au 1^{er} étage : 4 chambres, salle d'eau, 1 grand bureau, une SDB, wc. Au 2^{ème} étage : suite parentale comprenant un dressing, salle d'eau. Un garage, une cour, appentis. Le jardin clos de 585 m².



BUXEROLLES

367 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.76% TTC
(Prix 347 000 € hors honoraires)

Réf 886

Classe énergie : C



Appartement atypique de 164 m² avec jardin, jardin d'hiver, jardin, garage et cave composé de p-pied : entrée, coin bureau, séjour ouvert sur cuisine, jardin d'hiver et terrasse, 3 chambres, dressing, salle de bains, salle d'eau wc. Copropriété de 5 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1700.00 €.



Bon plan

Investir dans le neuf en zone touristique



Les stations de ski et les stations balnéaires sont les deux seuls secteurs qui ne connaissent pas encore la crise immobilière. Alors, est-ce le bon moment pour investir dans une résidence de tourisme ?

Eldorados

Le constat est sans appel. Dans le contexte de ralentissement général du marché de l'immobilier, seules les zones fortement touristiques et singulièrement les stations de ski et les stations balnéaires semblent résister. Selon le baromètre mensuel de la Fnaim, toutes les catégories de logements, partout en France, en ville comme à la campagne, marquent le pas depuis les trois derniers mois. Les baisses de prix sont comprises entre -0,2 et -1,7 % selon les cas. Les stations balnéaires, comme les stations de ski, continuent de progresser (+0,6 %). La tendance est la même sur une période plus longue. Sur cinq ans, elles ont vu leur prix grimper de, respectivement, 38 et 34 % alors que l'on était sur une progression de +25 % sur l'ensemble de la France.



Quelle rentabilité ?

Un appartement neuf à Royan, par exemple, vous coûtera entre 6 000 et 9 000 € le mètre carré, selon la qualité de la construction et, surtout, sa situation par rapport à la mer. Ce qui place la ville dans le haut de la fourchette nationale. Mais les tarifs en location peuvent atteindre 25 ou 30 € le mètre carré par mois et même beaucoup plus si vous optez pour une location saisonnière meublée.

A la montagne, à Vars (Hautes-Alpes), par exemple, un 2 pièces de 40 m², dans le neuf, vous coûtera au moins 250 000 €, pour un prix au m² compris entre 6 et 7 000 €.

De fait, toutes les études montrent que l'investissement dans ces secteurs reste parmi les plus rentables de France. Une étude publiée par Prelo, un des acteurs forts dans le domaine de la résidence secondaire indique que certaines stations de ski affichent encore des rendements tout à fait attractifs. On constate des rendements de 11 à 12 % dans certaines stations de Savoie ou de Haute-Savoie, comme Valmeinier, Les Habères. Idem dans les petites stations des Hautes-Alpes, comme Chaillol ou Vars. Les grandes stations comme Serre-Chevalier, les Deux-Alpes ou les Saisies, apparaissent comme moins attractives car les prix d'achat ont atteint des sommets.



Attention au DPE

Attention tout de même, s'il vous prenait au vu de ces chiffres de tenter l'investissement dans une station de sport d'hiver. Une étude menée à l'automne 2022 par un groupe spécialisé dans la rénovation des bâtiments a montré que la part des passoires thermiques y était nettement plus élevée que dans les autres régions de France. Cette proportion est comprise, selon les départements, entre 15 et 20 %. Elle est en moyenne, à plus de 50 % dans les stations. Rien de très étonnant à cela : beaucoup des immeubles qui accueillent les skieurs ont été construits dans les années 70, époque où les normes n'étaient pas ce qu'elles sont aujourd'hui. Conséquence, avec la loi climat et résilience, une très grande part des logements situés en station devront faire l'objet de travaux de rénovation énergétique pour pouvoir continuer à être loués dans les années qui viennent.

En ce qui concerne les stations balnéaires, vous avez le choix avec les presque 3 500 km de côtes que compte notre pays. Là aussi, les prix d'achat sont élevés, mais ils le sont moins sur la côte Atlantique qu'au bord de la Méditerranée.





Bon plan Investir dans le neuf en zone touristique



Le point sur les résidences de tourisme

Investir dans une résidence de tourisme, cela peut être très tentant, au vu des rentabilités affichées par les appartements situés dans les stations balnéaires et les domaines skiables. Voici ce qu'il faut savoir pour se lancer en toute connaissance de cause.

1. Une résidence de tourisme, c'est quoi ?

Il s'agit d'un ensemble qui comprend des immeubles destinés à la location saisonnière. Géré par une entreprise spécialisée dans le secteur, les locataires y bénéficient d'un accueil, d'un petit déjeuner et d'un service de blanchisserie. Les grands noms du secteur sont, par exemple, Belambra, Pierre et Vacances ou Maeva. Les clients peuvent souvent profiter de services annexes, comme de la restauration ou de la location de matériel, par exemple. Il n'est pas rare d'y trouver également une piscine ou une salle de sport. Il peut en outre y avoir des animateurs pour les soirées ou pour s'occuper des enfants durant la journée. Ce type d'hébergement se situe à mi-chemin entre l'hôtel et la location meublée. Evidemment, elles sont toujours situées au cœur des zones touristiques, ce qui donne une valeur particulière à cet investissement.

2. Une gestion facilitée, un loyer assuré

Dans le cadre d'une résidence de tourisme, c'est l'exploitant du complexe qui se charge de trouver les occupants, via la publicité et la communication. C'est lui, également, qui assure l'entretien des logements et qui assure les travaux nécessaires (financés par le propriétaire). Il s'occupe aussi de l'encaissement des loyers. Et il verse aux propriétaires un loyer défini à l'avance, que le logement soit loué ou non. Bref, pour le propriétaire, c'est vraiment les vacances. La relation entre le propriétaire et l'exploitant peut se faire via un simple bail commercial soit par le biais d'un mandat de gestion. Cette dernière option est plus souple et permet au propriétaire de jouir de son logement jusqu'à 180 jours par an.

3. Une fiscalité allégée

L'avantage de l'achat en résidence touristique, c'est qu'il permet de profiter du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP), fiscalement très avantageux. Vous pouvez choisir l'option amortissement. Vous récupérez alors la TVA applicable sur votre bien et, en plus, vous bénéficiez d'un abattement de 50 % de vos revenus locatifs. Mais ces revenus ne peuvent pas dépasser 23 000 € par an. Cependant, depuis 2017, vous ne pouvez plus bénéficier du dispositif Censi-Bouvard dans le cas d'une résidence de tourisme. Il est désormais réservé aux résidences étudiantes et aux résidences séniors. Pour rappel, ce dispositif permet de déduire jusqu'à 11 % du prix du bien hors taxe, chaque année, dans la limite de 300 000 € par an.



La vie ensemble

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



LES JARDINS DU PRUNIER

Terrain à bâtir de 866 à 1468 m²
MONTAMISÉ (86)
dès 94 900 €



Livraison rapide

FIEF DU PILIER

Terrain à bâtir de 425 à 480 m²
LIGUGÉ (86)
dès 38 900 €



Livraison rapide

LE CLOS DE FONTAINE

Terrain à bâtir de 253 à 642 m²
FONTAINE-LE-COMTE (86)
dès 41 900 €



Livraison rapide

LES JARDINS DU GOLF

Terrain à bâtir de 194 à 462 m²
POITIERS (86)
dès 45 900 €



Dernière opportunité

CARRÉ GARE

Terrain à bâtir 480 m²
CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)
56 900 €



LE CLOS DES PHILAMBINS

Terrain à bâtir de 329 à 700 m²
CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)
dès 44 900 €

TERRAINS À BÂTIR

JUSQU'À **650 €** PAR MOIS PENDANT **12 MOIS**

OFFERTS*

Prolongation exceptionnelle jusqu'au 20/08 !

J'EN PROFITE

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 20/08/2023, 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. A 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

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



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



Attention à l'exploitant

Il ne faut pas oublier que l'exploitant de la résidence touristique dans laquelle vous allez investir est, avant tout, une entreprise. Comme toutes les entreprises, elle peut être amenée à disparaître ou ne pas présenter toutes les garanties de sérieux.

Avant de concrétiser l'achat, il faut donc effectuer les vérifications nécessaires auprès du greffe du tribunal. Vous pourrez voir son ancienneté, mais aussi son chiffre d'affaires, le nombre de ses employés, sa structure juridique... Quelques recherches sur le net vous permettront d'en savoir plus sur son activité et ses gérants. Une étape à ne surtout pas négliger.

Mais même une entreprise sérieuse peut faire faillite ou décider d'abandonner un de ses sites. Dans ce cas, les propriétaires vont devoir se réunir pour organiser la suite. En général, ce n'est pas simple car ils ne se connaissent pas entre eux et n'ont pas de structure commune pour les réunir. Il faudra donc s'organiser et trouver un nouvel exploitant avec lequel il s'agira de négocier un nouveau contrat. Il est fort probable que le nouvel exploitant voudra sécuriser l'opération en diminuant le montant des loyers versés aux propriétaires. Cela, naturellement, aura une incidence sur la rentabilité globale de votre investissement.



En chiffres

Les résidences touristiques représentent environ un quart de l'hébergement touristique « en dur » en France.

Elles sont au nombre de 2 300 et comptent, en tout, 178 500 appartements.

La durée moyenne des séjours est de 3,8 nuits et le chiffre d'affaires du secteur est de 3,6 milliards d'euros.

Résidences de tourisme : quels inconvénients ?



Ce n'est pas vraiment un inconvénient, mais cela entre tout de même en ligne de compte. Depuis quelques années, les avantages fiscaux liés aux résidences touristiques ont été beaucoup rabotés. Outre le Censi-Bouvard, qui ne leur est plus ouvert, depuis le 1^{er} janvier 2020, les travaux de réhabilitation dans les logements de plus de 15 ans de résidences de tourisme ne donnent plus droit à une ristourne fiscale. Auparavant, il était possible de déduire 20 % des dépenses engagées de ses impôts, dans la limite de 22 000 €.

Au chapitre des points de vigilance, attention à la revente. Certes, la situation dans une zone touristique assure a priori une plus-value ou, au moins, une garantie sur la valeur du bien, mais il faut savoir que la revente d'un logement en résidence touristique est plus difficile que celle d'un bien immobilier traditionnel. D'autre part, les appartements neufs dans ce type de structures sont

souvent plus chers que le reste du marché. Cela est dû, bien sûr, aux prestations proposées (piscine, services...) mais cela pèse tout de même sur la rentabilité de l'opération.

Autre désavantage, votre bien est situé dans une zone agréable et prisée, mais votre bien ne vous sera pas accessible autant et quand vous le voudrez. Il ne faut donc pas compter sur cet investissement pour vous assurer la jouissance d'une résidence secondaire.

Attention aussi à la taxe foncière. Dans les zones les plus touristiques, elle est souvent élevée et vous ne pouvez pas vous en affranchir, comme c'est le cas pour les premières années d'un logement neuf puisque votre investissement n'est pas considéré comme une habitation.

Enfin, vous bénéficiez d'un loyer et donc d'une rentabilité assurée par votre bail commercial, mais vous devez vous engager pour une durée assez longue. Généralement, les baux dans les résidences de tourisme, sont de 9 ou 12 ans. De plus, à l'issue du premier bail, il arrive que le propriétaire doive engager des travaux pour remettre son bien en état pour la location. Les rentabilités annoncées sont donc à moduler en fonction de tous ces éléments. En général, elles se situent entre 4 et 5 %, ce qui en fait un bon investissement, mais sans doute pas la panacée à laquelle on peut s'attendre.

Dans votre prochain magazine :

LE NEUF, UNE SOLUTION ÉCOLOGIQUE ?



Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

Le marché du neuf en Indre-et-Loire

Océlor, l'observatoire de l'immobilier neuf en région Centre-Val de Loire, présentait récemment les chiffres du secteur pour le premier trimestre 2023, lors d'un point à l'hôtel Océania l'Univers, à Tours. A cette occasion, son président Olivier Henry, retraçait les grandes lignes de la tendance pour le département de l'Indre-et-Loire. Un texte à retrouver sur le site internet d'Océlor (www.ocelor.fr)

« Après un attentisme de six mois avec seulement 154 lots mis en vente sur le second trimestre 2022, on note un fort rebond avec 205 logements mis en vente sur ce seul premier trimestre. Les réservations, en revanche, n'offrent pas le même dynamisme avec 146 réservations nettes ce trimestre contre 237 en moyenne en 2022, et même -51 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022. En cause, un niveau important des désistements (51 unités soit 26 % des réservations du

1^{er} trimestre 2023), ce qui était déjà une particularité de ce marché en fin d'année 2022.

L'offre commerciale, du coup, remonte à dix mois de stock théorique mais, comme pour Orléans, c'est équilibré.

Enfin et encore plus que les autres marchés, les prix de vente sont les plus élevés des secteurs observés par OCELOR, avec un prix moyen des ventes à 4 541 €/m² toujours hors parking ! »

Olivier Henry, président d'OCELOR, l'observatoire du logement neuf Centre Loire.



ACTU SUR **POITIERS**

Étiquette F et G à Poitiers : un frein à la vente

Dans le département de la Vienne, les biens classés F et G représentent environ 10 % des annonces.

Martin Cordier, diagnostiqueur et auditeur immobilier à Poitiers, estime que 15 à 20 % des DPE qu'il réalise se soldent par une de ces deux lettres, ce qui correspond aux tendances nationales. Rappelons que ce classement en F ou G oblige désormais le vendeur à fournir un audit énergétique aux potentiels acquéreurs et ce, dès la première visite. La plus faible proportion de biens en F et G mis en vente s'explique sans doute par les contraintes qui pèsent sur ces biens considérés comme des « passoires énergétiques ».

Plutôt que de vendre leur bien en dessous du prix qu'ils en veulent, de nombreux propriétaires préfèrent le garder et différer leur projet. D'autant que le marché immobilier dans la Vienne et à Poitiers, actuellement,

ne les rassure pas forcément sur la possibilité de racheter un autre logement qui leur convienne dans leur budget. D'autres se trouvent dans l'impossibilité de réaliser les travaux nécessaires à une meilleure performance et sont contraints de sortir leur bien du marché. Le mouvement est encore plus net à Poitiers même. Environ 5 % seulement des biens à vendre sont en F ou en G. La réalité de l'habitat est tout autre, puisque presque 20 % des logements relèvent de cette catégorie.



ACTU SUR **ANGERS**

Chiffres de l'ADIL 49 pour 2022 : encore une année de hausse

L'ADIL du Maine-et-Loire présentait récemment le résultat de son étude annuelle sur le marché de l'immobilier dans le département. Il en ressort que le prix médian d'une maison s'élevait à 200 000 € en 2022. Une valeur en forte hausse, puisqu'elle n'était que de 150 000 € en 2018. Quant aux appartements, le prix médian varie évidemment selon la surface. Il va de 2 537 €/m² pour un T5 ou plus à 3 497 €/m² pour un studio.

En moyenne, le prix global des biens immobiliers a progressé de 11 % en 2022, ce qui est nettement supérieur à moyenne nationale (+ 9 %).

Depuis 2018, le prix des maisons a progressé de 35 % et de 57 % pour les appartements. Les chiffres du 4^e trimestre de l'année 2022 confirment que le prix des logements collectifs progressent plus vite qu'en

individuel et que, par ailleurs, Angers et le Maine-et-Loire progressent plus rapidement que la moyenne nationale.

Pour autant, ces valeurs cachent d'importantes disparités départementales. A Angers, le prix médian d'une maison est de 285 000 €, contre 190 000 € à Cholet et 172 500 € à Saumur.

Au niveau national, Angers se classe à la douzième position des villes les plus chères de France pour les maisons individuelles avec une moyenne de 3 488 €/m². Elle est 11^e pour les appartements avec un prix moyen au m² de 3 245 €. Le prix moyen d'une maison y est de 336 000 €, contre 168 000 € pour un appartement.





PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



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



POITIERS - CHILVERT/LIBERATION

Maison restaurée comprenant : Entrée, séjour, salon avec poêle, cuisine, vestiaire-wc, bureau. Au 1^{er} : Palier, 2 chs, salle de bains avec wc. 2^{ème} étage : Palier, 2 chs, salle de bains avec wc. Dépendances. Terrain arboré d'une superficie de 489 m² avec possibilité de stationnement. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>
Classe énergie : D Réf 3887

165 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 158 000 € hors honoraires)



POITIERS - MONTMIDI

Maison d'habitation restaurée, comprenant : Entrée, ensemble salle à manger-cuisine, salon, salle de bains avec wc. A l'étage : 2 chambres avec placard. Cave sous partie. Garage attenant. Jardin exposé plein sud. Proximité immédiate des commerces, structures scolaires et lignes de bus. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>
Classe énergie : D Réf 3922

336 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 320 000 € hors honoraires)



POITIERS - CENTRE-VILLE

Maison d'habitation comprenant : Entrée, lumineux séjour, salle à manger, cuisine, wc. 1^{er} étage : Palier, 2 chambres, 2 salle d'eau dont une avec wc. 2^{ème} étage : Bureau, chambre et grenier aménageable en pièce d'eau. Cour végétalisée. Garage avec porte automatique. Cave sous partie. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>
Classe énergie : D Réf 3915

693 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 660 000 € hors honoraires)



AUX PORTES DE POITIERS SUD

Bel environnement pour cette maison ancienne. Hall d'entrée, wc, cuisine-salle à manger, cellier, salon, second salon. 1^{er} étage : Palier, suite parentale avec terrasse, 3 chs avec sde, buanderie, sdb, wc. Nombreuses dépendances. Parc d'environ 1,7 hectare avec partie boisée et piscine. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>
Classe énergie : D Réf 3923

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



POITIERS - PROCHES COMMODITES

Située dans une impasse, maison d'habitation comprenant : Entrée, ensemble salon-salle à manger, cuisine semi ouverte avec espace buanderie, wc avec lave-mains. A l'étage : Palier, 3 chambres dont une avec balcon et une avec dressing, salle de bains, wc. Terrasse et jardin. Garage. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>
Classe énergie : E Réf 3924

367 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 350 000 € hors honoraires)



POITIERS - CENTRE VILLE

Maison d'habitation comprenant au rez-de-chaussée : Type II indépendant. 1^{er} étage : salle à manger - salon, cuisine, wc. Au 2^{ème} étage : Deux spacieuses chambres, salle d'eau avec wc. Terrasse à l'abri des regards et jardin. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 332 m² environ. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>
Classe énergie : E Réf 3903

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