

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°361 NOVEMBRE 2023

Dossier spécial Le TOP des villes

POUR INVESTIR,
POUR HABITER...
LE TOP DES VILLES
DE LA RÉGION



Parole d'expert
par Martin CORDIER





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

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



114 450 € Réf TAPP508670

POITIERS

Appartement T1 de 43 m² à Poitiers - fac de Médecine - vendu loué. Il comporte une chambre, une kitchenette et une salle de bains, parking. Bien soumis au statut de la copropriété, 92 lots, charges annuelles 892,26 euros/an. <https://www.georisques.gouv.fr>



162 000 € Réf TAPP492088

MIGNALOUX BEAUVOIR

Appartement T3 (68 m²) à MIGNALOUX BEAUVOIR - GIBAUDERIE - LOUE . Il offre deux chambres, une cuisine, cave, terrasse, kitchenette et une salle de bains. Bien est soumis au statut de la copropriété 38 lots, la quote-part budget est de 1 252,38 euros/an. <https://www.georisques.gouv.fr>



NOUVEAUTÉ

286 200 € Réf TMAI140452

POITIERS

Maison 4 pièces de 103 m² à Poitiers - QUARTIER GRAND LECLERC - qui se compose comme suit : deux chambres, une cuisine aménagée, deux salles d'eau, deux toilettes, un séjour, un salon, une véranda donnant sur le jardin, terrasse. Honoraires à la charge du vendeur. DPE ANCIENNE VERSION.



104 500 € Réf TAPP501990

POITIERS

Appartement T2 (42 m²)- LIBRE - Poitiers - Demi lune - EN BON ETAT GÉNÉRAL - comprenant une chambre, une cuisine et une salle de bains, cave, parking. Bien soumis au statut de la copropriété, 246 lots, charges annuelles : 725,01€. <https://www.georisques.gouv.fr>



418 700 € Réf TMAI139798

JAUNAY-MARIGNY

Maison de 150 m² plain-pied avec piscine à Jaunay-Marigny - Elle propose : une entrée, une cuisine aménagée ouverte sur la salle à manger, un salon, une buanderie, quatre chambres, deux salles de bains, toilettes, double garage, terrasses sur un terrain de 1 400 m². www.georisques.gouv.fr

YVERSAY

Maison T3 (81 m²) à Yversay - Aménagée comme suit : deux chambres, une cuisine aménagée, une salle d'eau, une salle de bains et des toilettes, garage, terrain de 1920 m². Chauffage au fuel. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie entre 1 351 et 1 827 euros. <https://www.georisques.gouv.fr>



172 800 € Réf TMAI139309

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



71 500 € Réf TAPP512742

POITIERS

Appartement 1 pièce de 18 m² - Poitiers - Plateau - vendu loué, kitchenette, salle d'eau. Le bien est soumis en copropriété, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 780,00 euros/an. Honoraires à la charge du vendeur.
<https://www.georisques.gouv.fr>



117 800 € Réf TAPP510236AA

SAINT-BENOÎT

Saint-Benoît : appartement 2 pièces de 39 m² en bon état général. Il comporte un séjour, une chambre, une cuisine aménagée, une salle d'eau, une cave et une place de parking. Bien en copropriété, 12 lots, la quote-part est de 811,95 euros/an. <https://www.georisques.gouv.fr>



134 070 € Réf TAPP509957

POITIERS

Appartement T3 de 59 m² - Poitiers - Saint Eloi - DERNIER ETAGE. Il dispose de deux chambres, d'une kitchenette, d'une salle de bains, terrasse et parking. Bien en copropriété, 87 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 1 010,00 euros/an. <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

MONTAMISÉ

Proche Poitiers (Montamisé) - Maison 4 pièces de 125 m² et de 500 m² de terrain avec jardin. Séjour lumineux avec une cheminée, cuisine aménagée/équipée, de 3 grandes chambres, une salle de bains avec douche et baignoire, une buanderie, WC. Au sous sol, grand double garage, chaufferie et cave. Classe énergie : D.



VUE IMPRENABLE

274 500 € Réf TMA125693



EXCLUSIVITÉ

158 000 € Réf TAPP513129

POITIERS

Appartement exposé sud-ouest de 70,3 m² avec terrasse et emplacement de parking. Il est disposé comme suit : un séjour de 21 m², une cuisine aménagée, deux chambres, une salle d'eau, un WC et un cellier. Bien en copropriété de 14 lots, charges de copropriété 1555€/an. Classe énergie : E.



EXCLUSIVITÉ

72 000 € Réf TAPP511210

POITIERS

Appartement vendu loué de 24,71 m² situé à Poitiers. Il dispose d'une pièce de vie avec grand rangement, d'une kitchenette et d'une salle de bains avec WC. Dispose également d'une cave. Très bon état général. Bien en copropriété de 39 lots. Charges de copropriété 577€/an. Classe énergie : D.

sommaire

NOVEMBRE 2023

À consulter

les annonces
des agences immobilières

5 Vienne / Deux-Sèvres

Parole d'expert

6 par Martin CORDIER



DOSSIER SPÉCIAL

Ville par ville Les points forts de la région !



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°361 du 07 Novembre au 04 Décembre 2023

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



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



AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

EXCLUSIVITÉ



POITIERS, SECTEUR GARE.

Jolie fermette rénovée lumineuse en bon état de 100 m². Dans la maison principale : une cuisine équipée-salle à manger de 25 m², un salon de 18 m²; deux escaliers desservent de chaque côté deux parties nuits : une chambre de 21 m² avec sa salle d'eau récente et wc, deuxième chambre 17 m² avec wc et salle d'eau. De plain-pied non attenant : un studio de 22 m² avec évier, wc, salle d'eau. Garage de 17 m². Terrain arboré de 325 m² clos sans vis à vis. Idéal 1^{er} achat / investisseur.

Classe énergie : E Réf 3954

209 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.01% TTC
(Prix 199 500 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



POITIERS, CATHÉDRALE.

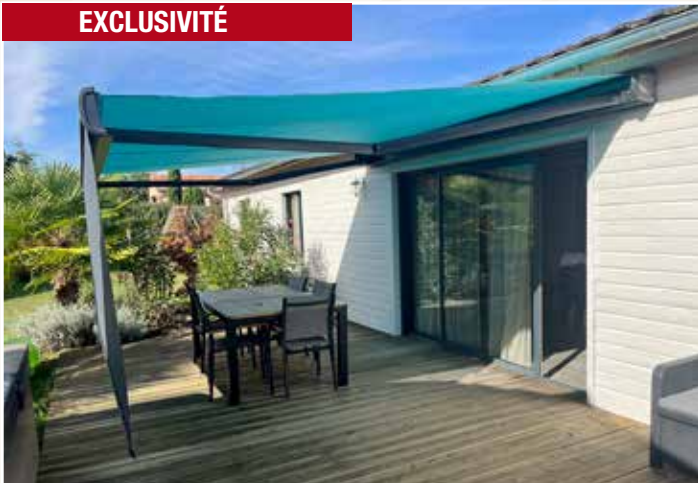
CHARME et AUTHENTICITÉ pour cet appartement en duplex de 96 m² habitables. Situé au 2^{ème} et dernier étage d'une petite copropriété : entrée (placard), salon-séjour-cuisine aménagée 40 m² avec poutres apparentes et cheminée fonctionnelle, chambre (placard), salle de bains, wc. A l'étage : palier/bureau, grande chambre, bureau-chambre, salle d'eau, wc. Chauffage gaz, double vitrage. Grande cave commune. Charges annuelles : 1000€. COUP DE COEUR.

Classe énergie : D Réf 3959

249 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.83% TTC
(Prix 238 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



SMARVES, BOURG.

Posez vos valises dans cette agréable, fonctionnelle et lumineuse maison bien isolée de plain-pied de 130 m² habitables offrant entrée (placard) ouverte sur le salon-séjour de 52 m² et grande cuisine équipée de 12 m², grande arrière-cuisine, wc, salle de bains, 3 grandes chambres avec placards. Garage isolé. Belle terrasse en bois 55 m² avec son store électrique. Une dépendance en face de 15 m² (avec eau et électricité). Terrain clos arboré sans vis à vis de 675 m². Très bien située.

Classe énergie : C Réf 3960

273 000 €

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

COUP DE CŒUR



FONTAINE LE COMTE

Belle maison très bien entretenue de 181 m² dans un environnement résidentiel et calme, de bonne construction de 2010 : entrée, grande pièce de vie lumineuse 69 m² avec séjour (poêle à bois) salon intime, belle cuisine équipée ouverte, chambre parentale avec salle d'eau, et dressing, wc, deuxième chambre avec douche et lavabo, grande buanderie / lingerie, cellier et son grenier. À l'étage : 3 belles chambres, wc, salle d'eau. Terrasses Dépendances. Terrain paysagé de 975 m² clos.

Classe énergie : D Réf 3961

369 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.08% TTC
(Prix 355 000 € 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





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>



7 place du 8 mai 1945 - SAINT-BENOÎT

05 49 51 04 94

www.kmimmobilier.fr

Karine Moine
Thomas Geier

SIREN : 91075918



POITIERS

336 000 €

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

Réf 22158

Classe énergie : D



POITIERS

147 000 €

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

Réf 22089

Classe énergie : C



Sur la commune de Poitiers proche du plateau quartier Montierneuf une maison d'habitation environ 123 m² comprenant au rez-de-chaussée : Entrée, salon séjour, salle à manger, cuisine aménagée, wc. Au premier étage : Palier, deux chambres, deux salles d'eau dont une avec wc. Au deuxième étage : Bureau, chambre et grenier aménageable en salle d'eau ou salle de bains. Garage attenant avec porte automatique et une belle cour. Cave.

Appartement T3 très bien placé très proche du Palais de justice de Poitiers comprenant entrée, salon séjour, cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, sde et wc. Appartement vendu LIBRE. Les plus : Loggia, cuisine aménagée & équipée, chauffage individuel Gaz de ville, garage fermé. Quartier « Les Feuillants ».

EXCEPTIONNEL !



POITIERS

661 500 €

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

Réf 22142

Classe énergie : C



Villa d'architecte années 70 d'env 240m², environnement incroyable avec une vue imprenable. Belle entrée aménagée avec vestibule, grand séjour salon avec cheminée, bureau et salon panoramique, cuisine a/e, chambre, Sd'eau et pièces de rangement aménagées. A l'étage, palier avec dressing, 3 chbres dont une avec dressing et Sbains. Ce bien est situé sur un terrain en paliers avec 2 terrasses, verrière, pergola, garage, préau et stationnement. Prestations de qualité.



Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

Tours : de belles pyramides !

La Fédération des Promoteurs Immobiliers Centre-Val de Loire et Ocelor, l'observatoire régional de la construction, remettaient leurs Pyramides d'argent au Centre des congrès de Tours, le 19 octobre dernier. Des prix qui saluent des projets immobiliers régionaux remarquables dans leur conception ou leur réalisation. C'est le constructeur Sully Immobilier, dont le siège social est basé à Orléans, qui a raflé la mise cette année avec quatre distinctions.

Mais cette cérémonie était aussi l'occasion de prendre un peu de recul sur la situation de la construction neuve dans la région et en France. Au cours d'une table ronde très animée, plusieurs acteurs de premier plan sont revenus sur les freins qui pèsent aujourd'hui sur le secteur. Fiscalité, normes excessives, augmentation des coûts, le diagnostic de la crise qui touche aujourd'hui le logement a fait consensus.

Pour ce qui est des solutions, une bonne partie de la solution semble se trouver entre les mains de l'État qui, par des incitations fiscales et, plus généralement, une refonte de la fiscalité locale, pourrait redonner de l'air au secteur. Les intervenants ont insisté sur le fait que la crise du logement portait en elle les germes d'une crise sociale inédite, le logement étant un des besoins essentiels dans une société.

ACTU SUR **POITIERS**

Vienne : la construction en berne

Benoît Labrunie, secrétaire général de la Capeb 86 faisait récemment le point, dans les pages de La Nouvelle République, sur la construction dans le département. Sur le plan national, on le sait, la situation est très compliquée. La hausse des taux d'intérêt, qui a succédé à une crise spéculative délétère sur les matières premières, a rendu la construction trop chère pour la plupart des primo-accédants qui sont quasiment exclus du marché.

Selon le représentant local de la Capeb, la crise est, pour le moment, un peu moins aiguë dans le département. Mais cela ne pourrait être qu'un simple décalage. Pour Benoît Labrunie, le ralentissement de la construction se limiterait pour l'instant à -1,5 % dans la Vienne. Mais, selon lui, le bâtiment vit encore sur la lancée de programmes initiés il y a un ou deux ans et les causes de la crise nationale pourraient

bien avoir les mêmes conséquences localement d'ici quelques mois.

Selon le représentant de la Capeb, la crise de la construction pourrait avoir des conséquences graves sur le monde de l'artisanat. Les grosses entreprises du bâtiment pouvant avoir la tentation de venir marcher sur leurs plate-bandes pour compenser la chute d'activité dans la construction.

ACTU SUR **NIORT**

Niort soigne son cœur de ville

L'attractivité commerciale était au cœur des délibérations du conseil municipal de Niort, le 2 octobre dernier. Un élément qui, on le sait bien, est très important pour le dynamisme de la ville et donc pour le marché de l'immobilier.

Difficile pour de futurs acquéreurs de se projeter dans un centre-ville vidé de ses commerces et qui semble sans activité. Plusieurs mesures fortes ont été adoptées dans ce sens. La première concerne la taxe sur les commerces vacants. Instaurée en 2017, elle avait pour but de lutter contre les friches commerciales. On en compte actuellement 57 sur l'ensemble de la ville. C'est trop, évidemment. La taxe a été doublée pour la rendre réellement efficace et sera désormais de 10 % de la valeur locative cadastrale la première année, 30 % la deuxième et 40 % à partir de la troisième, soit le maximum permis par la loi.

Le conseil municipal a aussi décidé d'une aide de 1 000 € par projet pour favoriser la restauration des façades du passage du commerce. Le reste des mesures évoquées concernent la revalorisation globale du cœur de ville avec, notamment, les dossiers du pôle gare et des entrées de ville, qui font l'objet de projet d'aménagement.



Rare



A 15 MIN DE POITIERS

Rénovation de qualité pour cette maison de bourg de plus de 500m² habitables et son parc d'1 ha avec verger et piscine. Pièces de séjour dont un salon cathédrale de 80m² avec murs en pierre apparente et sol en pierre de Bourgogne, salle de sport, cuisine équipée avec poêle à bois, 5 chambres. Double garage et appartement T3 avec entrée indépendante.

780 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4% TTC
(Prix 750 000 € hors honoraires)

Réf 9787PO Classe énergie : C



10 MIN. NORD-OUEST POITIERS

Villa de 220 m² habitables sur un jardin de 4.400 m² clos avec piscine couverte et pool-house avec cuisine d'été. Bel espace de vie 60 m² avec cuisine semi-ouverte, salle de réception 58 m² avec poêle, 5 chambres (3 en rdc), salle de bain et 2 salles d'eau. Chauffage pompe à chaleur récente et double vitrage. Dépendance de 120 m² et garages.

339 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9768PO Classe énergie : C

EXCLUSIVITÉ



CHAUVIGNY

Authentique Propriété Acadienne composée d'une longère XVIII^e offrant 3 gîtes meublés (46, 62, 131 m²), d'une maison meublée XIX^e de 123 m², et d'une grange de 180 m² sur deux niveaux. L'ensemble s'articule sur plus d'un hectare, entre espaces verts plantés d'arbres, cours et terrasses.

349 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 9476PO Classe énergie : E



POITIERS PLATEAU

Dans un magnifique Hôtel particulier XVIII^e avec sa cour d'honneur et ascenseur, appartement de 172 m² aux nombreux éléments d'authenticité avec cave et deux places de parking couvertes. Séjour lumineux avec poutres, fenêtres à meneaux et cheminée en pierre, 3 chambres, sdb, sde, 2 wc, buanderie et cellier. Charges 333 euros/mois, double vitrage.

524 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9655PO Classe énergie : D



CELLES SUR BELLE

Environnement bucolique pour cette propriété close de murs, traversée par la rivière, avec un étang alimenté par la source, une piscine 14x6m, et de nombreuses dépendances. Pièces de réception, 5 chambres, bureau, 3 sdb. Chalet à réhabiliter pour invités, 2 garages, ancien moulin avec mécanisme, ancienne écurie de 100 m², four à pain... Le tout sur 2,62 hectares de parc et coteaux.

795 000 € Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 750 000 € hors honoraires)

Réf 9711PO 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



NIORT

Dans un quartier résidentiel et un cadre d'exception, dominant la Sèvre Niortaise, demeure bourgeoise de charme de 340m² implantée dans un parc de 2700m² avec jardin d'agrément. Pièces de réception, 7 chb, 3 sde, 2 sdb. Salle capitulaire inscrite à l'I.S.M.H. Dépendance-atelier. Piscine avec abri. Rive de 45 mètres avec embarcadère privé. Idéal activité d'accueil ou télétravail.

Prix sur demande

Réf 9764PO Classe énergie : D



POITIERS

185 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf 00502
Classe énergie : E



Près Buxerolles - Pavillon sur sous-sol d'environ 88 m² à rafraîchir. RDC : garage, chaufferie, buanderie, deux pièces, wc. A l'étage : entrée, cuisine, séjour-salon, 3 chambres, SDE. Parcelle de 659 m². Chauffage gaz - CLASSE CLIMAT : D Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1510€ et 2070€. Référence des prix de l'énergie: 01/01/2021.



VOUNEUIL-SOUS-BIARD

378 000 €

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

Réf 00488
Classe énergie : A



Vouneuil-sous-Biard - proche Poitiers maison neuve plain-pied. Maison neuve livrée début 2024. Plain-pied de 115 m² comprenant entrée avec placard, grand séjour-salon avec cuisine ouverte, Salle de bains, dégagement vers 3 chambres dont une avec salle d'eau, bureau, cellier et garage. L'ensemble sur une parcelle de 530 m².



POITIERS

152 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.17% TTC
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 00475
Classe énergie : D



Libération - Résidence sécurisée, appartement T3 de 71 m² + PARKING. Rénové. Avec entrée, lingerie, cuisine, séjour-salon, 2 chambres, SDB. Terrasse. Charges annuelles : 1120€. Chauffage électrique - CLASSE CLIMAT B. Copropriété 227 lots. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1510€ et 2070€. Référence des prix de l'énergie: 01/01/2021.



POITIERS

318 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.26% TTC
(Prix 305 000 € hors honoraires)

Réf 481
Classe énergie : NC



Montmidi - Maison 2020, plain-pied, en excellent état, entrée, salon, cuisine américaine aménagée équipée, buanderie, 3 chambres, SDE, 2 wc. Garage. Terrasse + pergola dernière génération équipée de stores électriques. Parcelle de 514 m². Chauffage individuel pompe à chaleur réversible. Ballon d'eau chaude thermodynamique. Huisseries performantes. Climatisation. Adoucisseur. État irréprochable. Commerces. Groupe scolaire à 100 m. CLASSE CLIMAT : A. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard: 266€.



POITIERS

138 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.98% TTC
(Prix 129 000 € hors honoraires)

Réf 00499
Classe énergie : C



Gibauderie, Appartement de type 3 de 86 m² + cave. Entrée séjour de loggia salon, cuisine, cellier, 1 chambre avec loggia. Chauffage individuel gaz. "CLASSE CLIMAT : C". Copropriété : 136 lots. Quote-part du budget prévisionnel des charges annuelles courantes : 1 408 euros. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 700€ et 946€ (2021).



POITIERS

130 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.50% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 00448
Classe énergie : E



Entre Condorcet et Le Porteau, immeuble de 2 appartements T2 LOUÉS 450€ chacun. RDC : T2 de 29,35 m² : pièce principale, chambre, SDE. Étage : T2 de 32 m² avec pièce principale, chambre, SDE. Chauffage électrique. CLASSE CLIMAT : B. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 600 euros et 970€. Prix moyens des énergies indexés : 2021.

NOUVEAUTÉ



POITIERS CENTRE QUARTIER DES TROIS ROIS

151 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)



Réf 2839

Classe énergie : D



POITIERS CENTRE QUARTIER MAGENTA

299 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.91% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)



Réf 2801

Classe énergie : C

Centre-ville - cet appartement de 3 pièces de 58,14m² sur parquet ancien bénéficie d'une vue dégagée plein sud, chaudière gaz à condensation neuve, électricité refaite également. Entrée, Séjour de 17,70m², chambre 1 de 11,88m² avec dressing, chambre 2 de 11,35m² avec dressing, salle d'eau, WC séparé, buanderie, cuisine aménagée de 7,57m². Cave au sous-sol. (VMC dans l'appartement, radiateurs en fontes + robinets thermostatiques, fenêtres récentes fibre optique) 60€ de charges seulement par mois. Un garage peut être acquis en plus pour 15.000€.

Quartier Magenta : un très bel appartement d'une surface habitable de 125m² et sa place de parking privée. Cet appartement comprend : une entrée, 36m² de pièces de réception comprenant un salon et une salle à manger sur parquet ancien, cuisine aménagée, trois chambres, salle de bains et salle d'eau, lingerie, un dressing et de nombreux placards dans tout l'appartement. Electricité et chauffage gaz neufs. Fenêtres en double vitrage et volets roulants. 125€ de charges par mois et un parking sécurisé est inclus dans la vente.



POITIERS CENTRE QUARTIER CONSERVATOIRE

320 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.92% TTC
(Prix 305 000 € hors honoraires)



Réf 2826

Classe énergie : E



NIEUIL-L'ESPOIR

166 160 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.20% TTC
(Prix 155 000 € hors honoraires)



Réf 2828

Classe énergie : C

Au calme, une maison de 150m² habitables comprenant séjour double et 4 chambres = entrée par une cour - terrasse de 50m², véranda, cuisine aménagée, une salle à manger et une chambre au-dessus. de l'autre côté véranda : WC, salle d'eau, salon avec cheminée et une cave. Au 1^{er} étage : une chambre avec salle de bains et WC. Au 2^{ème} étage : une chambre avec point d'eau et WC. Et au 3^{ème} étage : une chambre avec point d'eau et WC et une 4^{ème} chambre. Chauffage gaz neuf, fenêtres double vitrage.

A Nieuil l'Espoir, au cœur du village, sur une parcelle de 203m², une maison individuelle de 126.80 m² environ avec 6 pièces entièrement rénovée avec dépendances et jardin cour et garage Entrée sur parquet, WC, cuisine aménagée avec espace repas ouvrant sur jardin, salon sur parquet, buanderie, cave et atelier. 1^{er} étage : palier, WC, salle d'eau, salle de jeux, trois chambres mansardées avec placards - penderie. Chauffage par deux pompes à chaleur (dont une neuve) et réversible en climatisation l'été.

AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE *de la Foucardière*



30982495100037

SYNDIC DE COPROPRIETE - GESTION - LOCATION - TRANSACTION



COUP DE COEUR

SEVRES ANXAUMONT

279 575 €

Agréable maison de 145 m², proche commerces, comprenant entrée, dgt, cuisine am/eq, grande chb avec point d'eau et placard, pièce de vie avec coin bureau, SDE, wc. A l'étage, palier, 2 chb dont une avec SDE, wc et entrée indépendante.

Honoraires inclus charge acquéreur **5.50% TTC** (Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf 7681 **Classe énergie : D**

POITIERS



81 375 €

Résidence des Héliotropes, appartement de type 2 de 45.55 m² avec parking souterrain et terrasse, comprenant : entrée avec placard, salle de bains, wc séparé, cuisine aménagée et arrière cuisine, séjour, chambre.

Honoraires inclus charge acquéreur **8.50% TTC**

(Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf 7683 **Classe énergie : F**

POITIERS



112 875 €

Quartier Promenade des Cours, appartement de type 2, de 45 m² env. avec cave et emplacement de parking extérieur. Entrée avec placard, cuisine, séjour, chambre, salle d'eau avec wc.

Honoraires inclus charge acquéreur **7.50% TTC**

(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf 7679 **Classe énergie : E**



POITIERS

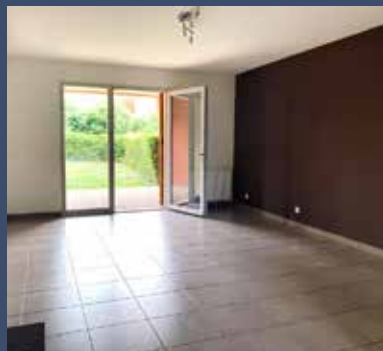
159 900 €

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

Honoraires inclus charge acquéreur **6.60% TTC** (Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 7468 **Classe énergie : D**

POITIERS



159 900 €

Appartement T3 comprenant entrée, cuisine aménagée et équipée ouverte sur salon, 2 chambres dont une avec dressing, dégagement, salle de bains et wc. ~ Grande terrasse et jardinet. Place de parking et local à vélo commun.

Honoraires inclus charge acquéreur **6.60% TTC**

(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 7670 **Classe énergie : C**

POITIERS



A VISITER

133 750 €

T3 de 67,82 m², A deux pas du campus universitaire, cet appartement comprend une entrée, une pièce de vie donnant sur le jardin collectif, cuisine séparée et équipée, deux chambres avec placards, salle de bains, wc séparé.

Honoraires inclus charge acquéreur **7% TTC**

(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 7666 **Classe énergie : D**

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

AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE

de la Fouchardière

écrit votre histoire
depuis 80 ans



PLUS QUIÈRE ÉQUIPE... UNE FAMILLE.

75 ANS DE SAVOIR-FAIRE
L'Agence Centrale est gérée par la famille de la Fouchardière depuis 1944. Le cabinet fut acheté à cette date par Monsieur François de la Fouchardière, marié de son épouse Chloé, mariés de la Fouchardière en 1977.
Le 1^{er} janvier 2009, Charlotte et Isabelle de la Fouchardière, leurs filles respectivement Agence avec Cécile Cruste, leur grand-mère.

VOTRE AGENCE DE PROXIMITÉ
L'agence est installée à Poitiers au 44 rue de la Marne, dans le centre-ville et elle compte aujourd'hui 18 salariés.
Le cabinet se divise en trois principaux services :

- Le syndicat de copropriété qui gère plus de 150 copropriétés.
- La gestion locative qui gère plus de 800 lots.
- La transaction immobilière qui réalise une centaine de ventes par an.

AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE de la Fouchardière

05 49 88 00 93

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ - GESTION - LOCATION - TRANSACTION

44, rue de la Marne - POITIERS 05 49 88 00 93

Spécialiste de l'Immobilier depuis 1944

www.agence-centrale.fr



EXCLUSIVITÉ



LIGUGÉ - LA VALEUR SÛRE

274 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.38% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf L1176
Classe énergie : C



Maison qui inspire le calme et la sérénité : hall, grande cuisine am/eq, salon/séjour cheminée avec accès sur belle terrasse. Demi niveau : 3 chambres et sdb. Etage aménagé lumineux offrant vaste palier bureau avec rangements, 4^{ème} chambre, dressing et sde/wc. Niveau inférieur, buanderie, atelier, grand garage et cave. Ensemble complet de bonne facture, bâti sur 769m².

EXCLUSIVITÉ



ST BENOIT - COUP DOUBLE

315 000 €

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

Réf L1174
Classe énergie : D



Pavillon de bonne construction aux volumes généreux: entrée salon/séjour avec cheminée et accès terrasse, cuisine am/eq, 2 chambres, sde, wc. Sous sol total avec grande pièce d'été (accès terrasse couverte), 2 chambres, sde, wc, buanderie /cellier. Annexe attenante avec appartement T2 refait à neuf : cuisine am, séjour, chambre, sde, wc, terrasse, jardin privatif, garage double.

EXCLUSIVITÉ



ASLONNES - L'AUTHENTIQUE

199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.42% TTC
(Prix 187 000 € hors honoraires)

Réf L1178
Classe énergie : C



Charme, authenticité, confortable maison Poitevine. Sur 158 m² hab : hall d'entrée, cuisine dinatoire, salon lumineux, espace chaufferie/ buanderie et wc. Etage : palier, 4 chambres dont 1 avec dressing, sdb et wc. Grenier aménageable, garage, atelier et cave. Espace extérieur sans vis à vis et autres jardins non attenants. Rénovation récente (toiture, électricité, huisserie..).

EXCLUSIVITÉ



LIGUGE - L'ATTRAYANTE

179 900 €

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

Réf 4534
Classe énergie : E



Bien situé, au calme, à proximité de toutes les commodités, pavillon de bonne construction lumineux et bien agencé offrant un beau potentiel : entrée, cuisine, salon/séjour, (possibilité pièce ouverte de 50 m²), 3 chambres, SDB, WC. Sous-sol total avec bureau, buanderie, pièce rangement, cave et grand garage. Ensemble à rafraichir. Beau jardin clos et paysagé de 830 m².

EXCEPTIONNEL



LIGUGE - L'ECO AUDACIEUSE

489 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.23% TTC
(Prix 470 000 € hors honoraires)

Réf L1175
Classe énergie : A



Villa d'inspiration méditerranéenne à la conception remarquable. Sur 194 m² habitables: hall d'entrée, salon/séjour avec poêle à bois, cuisine dinatoire am/eq, 2 chambres, sdb avec baignoire et douche, wc, arrière cuisine / buanderie. Etage: 3 chambres dont 1 avec dressing, sde avec wc. Espaces extérieurs sur 2 500 m² de terrain, piscine, terrasse couverte 70 m². Chauffage par géothermie, production solaire, garage, cave et préau pour 4 véhicules.

**POUR INVESTIR,
POUR HABITER...
LE TOP DES VILLES
DE LA RÉGION**





Ville par ville

Les points forts de la région



Vous vous installez dans la région et vous ne savez pas trop où poser vos valises ? Au contraire, vous y habitez depuis longtemps mais vous ne savez pas bien comment se positionne votre ville par rapport à ses voisines. Pour prendre de la hauteur sur les points forts et les faiblesses des différents marchés immobiliers de la région, ce dossier est fait pour vous.

A chaque ville ses points forts

La vocation de ce dossier n'est pas de lister les prix de l'immobilier ville par ville. Cette analyse, vous la retrouverez au fil de nos articles et des annonces que nous publions sur le site dansnosvilles.fr.

Ce qui nous intéresse ici, c'est de déterminer les points forts des principales villes de la région, les atouts qui peuvent attirer à la fois les investisseurs et les familles en quête d'un nouveau nid. Quel poids économique ? Quel marché de l'emploi ? Quelles infrastructures ? Quels équipements ? Quel rayonnement ? Quelle vie culturelle ? Tous ces éléments et bien d'autres déterminent l'attractivité globale d'une ville et donc, la vitalité de son marché immobilier.



Le nord à la cote

Longtemps, le nord de l'agglomération tourangelle a été un peu boudé par les habitants et même délaissé par les politiques publiques. Ce n'est plus du tout le cas aujourd'hui. Au nord de la Loire, on trouve une foule de commerces, mais aussi des transports en commun et des infrastructures de loisir qui assurent une vie très agréable. Un prolongement à la ville à ne pas négliger.

Tours

Le premier atout de la ville de Tours, c'est évidemment sa situation géographique. En train, elle ne se situe qu'à une heure de Paris, avec de nombreuses rotations quotidiennes et à deux heures seulement en voiture. Idéal, donc, pour les personnes qui veulent goûter au charme de la province, tout en travaillant à Paris. Une clientèle qui va rechercher une situation centrale ou très bien desservie par les transports assortie d'un espace extérieur confortable.

Mais la capitale de la Touraine a d'autres atouts dans son jeu. D'abord un tissu économique qui s'est densifié ces dernières années. L'installation de l'espace Mame, pépinière d'entreprise innovantes, espace de travail partagé et lieu dédié à divers événements en est un très bel exemple.

Les 30 000 étudiants boostent le marché tourangeau

Tours est forte, également, d'une très grande activité étudiante. Près de 30 000 étudiants, et des pôles d'excellence reconnus au niveau national et européen font la richesse intellectuelle de la ville. L'université est au cœur de quatre pôles de compétitivité et abrite cinq centres de recherche. Le CHU, par exemple, est en pointe dans de nombreux domaines, comme l'autisme ou les maladies cardiaques.

Depuis quelques années, la belle endormie du Val de Loire a entamé sa mue. L'arrivée du tramway en 2013, en a été la première illustration. Mais la rénovation de la rue Nationale, axe central de la ville, le réaménagement de l'avenue de Grammont ou de certaines places du vieux Tours participent du même mouvement. Un mouvement qui s'est accompagné d'une amélioration globale du parc immobilier du centre-ville et d'une forte hausse des tarifs.

Sur le plan culturel, la ville est également particulièrement attractive. Elle profite de la présence d'un des plus grands cinémas d'art et d'essai d'Europe, mais aussi d'un centre d'art contemporain de premier plan. A cela s'ajoutent un Centre national chorégraphique et un autre dramatique et un opéra reconnu au niveau national.

Parmi les points plus en retrait, citons une circulation souvent difficile en centre-ville dont les voitures sont de plus en plus exclues. La concurrence avec la métropole orléanaise pèse aussi puisque c'est la grande voisine ligérienne qui dispose du statut de capitale régionale et des infrastructures qui vont avec.





Ville par ville les points forts de la région



Amboise, Chinon, Loches : des pôles attractifs

Amboise, c'est un concentré de patrimoine touristique dans une ville de moins de 13 000 habitants. Un château royal qui figure parmi les perles du Val de Loire, un manoir (le Clos Lucé) où Léonard de Vinci a fini sa vie, un château Gaillard en pleine renaissance, un centre-bourg parcouru par les touristes du monde entier et même une rock star planétaire, en la personne de Mick Jagger, en résidant habituel. N'en jetez plus. Evidemment, tout cela, en plus du charme naturel de la ville et de ses faubourgs, rend la destination immobilières des plus attractives du département. Ici, on vient (parfois de loin) chercher le calme et le patrimoine à la française et on le trouve. La ville sert de capitale à une communauté de communes qui compte près de 30 000 habitants et presque 11 000 emplois. Sa position sur l'axe ligérien, à l'origine de sa destinée patrimoniale, est aussi un atout important aujourd'hui.

Chinon, la centrale et la viticulture

La ville de Chinon et ses 8 000 habitants, en dépit de l'image que peut en donner la série de films « Qu'est-ce qu'on a fait au bon Dieu ? » a su retrouver, ces dernières années, une belle dynamique. Le centre-ville historique offre un cadre de vie agréable et les commerces y résistent peu ou prou. La présence, également, des écoles, collèges et d'un lycée attirent la clientèle familiale. A cela s'ajoutent un CFA agricole et une antenne de l'université de Tours, qui assurent une présence étudiante dans la ville. Parmi les employeurs et pourvoyeurs d'activité, il y a bien sûr la centrale nucléaire située sur la commune voisine d'Avoine. Mais il ne faut pas négliger le poids de la viticulture, très importante dans le secteur. Enfin, la présence d'un hôpital est un atout majeur pour le territoire. En revanche, l'accessibilité en train n'est pas idéale puisque le changement à Tours est la règle pour la plupart des destinations. Pas d'autoroute à proximité immédiate non plus...

Avec un peu plus de 6 000 habitants et en raison de sa situation géographique assez excentrée, la ville de **Loches** semble un peu en retrait du département. Son marché immobilier, essentiellement local, est pourtant assez dynamique. La cité d'Agnès Sorel offre en effet une excellente qualité de vie et une proposition patrimoniale de premier plan. Mais l'activité économique reste assez limitée sur le secteur, essentiellement rural et porté par l'activité touristique.

Blois, le renouveau

Naturellement, la plus grande ville de Loir-et-Cher, avec ses plus de 45 000 habitants est très tournée vers le tourisme et le patrimoine. Ces activités font vivre les nombreuses boutiques et restaurants du centre-ville. Château royal, Maison de la magie, escalier Denis-Papin, la ville offre un panel complet et sert aussi de point de départ idéal vers de nombreux châteaux du Val de Loire. Autant d'atouts majeurs dans la perspective d'un investissement immobilier.

Mais il serait réducteur de limiter Blois à cette seule description. Car la ville bouge. La municipalité a prévu et déjà entamé de nombreux projets urbains qui devraient en changer le visage dans les années à venir. Parmi ceux-ci, citons le réaménagement du quartier de la gare, l'extension du cœur commerçant de la ville au pied du château ou encore la reconversion de l'Hôtel Dieu en logements et commerces. Un effort qui ne se limite pas au centre historique, mais qui concerne aussi des secteurs jadis un peu délaissés de la ville. Ce qui ouvre de nouveaux marchés à des clientèles familiales et d'investisseurs.

D'un point de vue économique, Blois et son agglomération ont aussi de beaux arguments à faire valoir. On y trouve plus de 4 200 entreprises, qui offrent plus de 50 000 emplois, dans un bassin de vie qui concerne environ 200 000 personnes et la ville compte plus de 650 commerces.



Choisir le Loir-et-Cher

Situé à proximité de la région parisienne, le département de Loir-et-Cher est une porte d'entrée vers l'ouest de la France et ses grandes agglomérations. On y cultive le patrimoine et l'art de vivre, sans sacrifier l'attractivité économique et le développement.

Vendôme, tirée par le TGV



Évidemment, la force de Vendôme, c'est son accès privilégié à l'agglomération parisienne. L'information figure en bonne place sur le site internet de la ville : Paris est à 42 minutes de TGV. C'est bien moins que le trajet quotidien pour bien des Franciliens et donc un atout pour de nombreuses familles. Mais la ville se situe aussi à 30' de Blois et une heure seulement de Tours, de Chartres ou du Mans. Une situation, donc, assez idéale. Vendôme, c'est aussi une population d'un peu plus de 15 000 personnes, mais 70 000 dans l'agglomération et un bassin d'emploi de près de 25 000 postes dans presque 3 500 entreprises. L'économie locale est dominée par l'industrie, qui regroupe 40 % de l'emploi privé, avec des fleurons comme l'équipementier Bosch ou le fabricant de moteur électrique Ecofit. Mais l'agroalimentaire ou l'aéronautique sont également très présents. Autre atout dans la manche de la ville, une qualité de vie et un dynamisme culturel qui

a de quoi satisfaire les expatriés de plus grandes agglomérations. Il y a la Fondation du Doude de l'artiste Ben, mais il y a aussi le festival des Rockomotives ou les Rencontres photographiques qui ont su se faire connaître bien au-delà des frontières du département. Petit bémol dans ce portrait flatteur, la ville n'accueille qu'une poignée d'étudiants et n'apparaît pas comme un pôle administratif central. Ce rôle étant dévolu à la grande voisine blésoise.

Romorantin, porte de la Sologne

Un peu plus de 18 000 habitants pour cette cité qui conjugue plutôt au passé le dynamisme industriel. L'époque des « Matra », qui faisaient la renommée et la richesse de la ville est bien révolue. Quant aux usines Beaulieu, qui fabriquaient des caméras, elles ont fermé leurs portes en 2000. Il reste néanmoins de belles implantations sur le territoire, comme le fabricant de matériel médical Axe System ou Airmov, spécialisé dans les emballages plastiques. A noter également que La base aérienne 273, située à Romorantin-Prunier, héberge le Groupe Entrepôt des Matériels en Approvisionnement (GEMA) qui est la plateforme principale de toute la logistique aéronautique des forces armées.

Pour le reste, Romorantin est une agréable commune, sans réel patrimoine historique de premier plan, mais porte d'entrée et capitale de la Sologne.



Ville par ville les points forts de la région



Châteauroux, un nouveau visage

La préfecture de l'Indre, avec ses 43 000 habitants, a su changer son image et s'avère de plus en plus accueillante. Le niveau global du parc immobilier est en progression du fait d'une politique municipale volontariste. Ainsi, Châteauroux fait partie des communes qui ont institué un permis de louer dans certains secteurs du centre-ville, pour inciter les bailleurs à proposer des logements de bonne qualité. Dans le même ordre d'idée, plusieurs quartiers ont ou vont bénéficier de programmes de réhabilitation qui devraient changer la vie des habitants et, accessoirement, valoriser la valeur du bâti. Le cœur de ville, donc, mais aussi le secteur de la gare, le site Balsan ou le jardin des Cordeliers auront un nouveau visage dans les années à venir.

Tout cela ne fera qu'augmenter une qualité de vie qui est déjà très appréciée des habitants. A noter, par exemple, que les transports en commun sont entièrement gratuits pour tous dans la ville. La commune offre encore des terrains à bâtir et elle accompagne les candidats à l'accession ou à la rénovation de logements. Enfin, la ville de Châteauroux est la première de la région en termes de ratio espaces-verts / nombre d'habitants.

A deux heures de la capitale, Châteauroux est à la limite de la zone d'attractivité pour les Franciliens. Mais la capitale du Berry offre un cadre naturel agréable et un accès rapide aux métropoles de Tours et se situe sur les autoroutes A10 (Paris-Bordeaux) et A71 (Paris-Clermont).

De nombreux groupes industriels ne s'y sont pas trompés et ont choisi Châteauroux pour leur installation, ce qui donne un réel dynamisme au bassin d'emploi local. Parmi eux, citons par exemple, Barilla, Balsan, Pier Augé ou PGA Astronics. Et, naturellement, on ne peut pas oublier le pôle de compétitivité autour de l'aéronautique, fleuron historique de la région. Dans le même domaine, signalons que Châteauroux Métropole dispose d'un aéroport international.

Issoudun, un pôle industriel

Issoudun offre une attractivité forte en comparaison de sa population (11 300 habitants). Elle est la première ville industrielle de la région et une des 10 premières de France, en proportion de son nombre d'habitants. Le territoire Issoudun-Châteauroux fait d'ailleurs partie des 136 Territoires d'Industrie de France.

La commune accueille également un pôle de l'université de Châteauroux et 150 étudiants fréquentent son IUT. Une ville, donc, où un investissement immobilier ne se fera pas à fonds perdus.

Angers, la valeur sûre

Il faudrait plus qu'un petit article dans une page de notre magazine pour lister les atouts d'une ville comme Angers. C'est simple, depuis quelques années, la capitale de l'Anjou trône les premières places dans les classements des villes où il fait bon vivre, où il fait bon investir, où il fait bon étudier. Et le marché de l'immobilier a suivi la tendance, en faisant d'Angers une des villes symbole de la percée des agglomérations de l'ouest de la France.

Il y a, d'abord, la situation géographique de la ville qui est assez idéale. En TGV, elle n'est qu'à 1 h 30 de la capitale. Mais Nantes n'est qu'à une heure de route, tout comme Tours, Rennes ou Poitiers. La Bretagne est en ligne de mire, tout comme le littoral atlantique. A cet élément essentiel mais pas suffisant s'ajoute une qualité de vie et des infrastructures en constante évolution. Un centre-ville de plus en plus attrayant, un patrimoine touristique et patrimonial de premier plan et un développement urbain maîtrisé.

Cerise sur le gâteau, Angers est une des plus grandes villes étudiantes de France. On y trouve près de 47 000 étudiants (la barre des 50 000 devrait être rapidement atteinte), ce qui représente 18 % de la population ! Évidemment, la vie culturelle et associative accompagne ce développement. Même si les prix ont monté en flèche en cinq ans pour atteindre des niveaux élevés, l'investissement dans la pierre à Angers et son agglomération reste, pour longtemps, une valeur sûre.



Choisir le Maine-et-Loire

Le visage du Maine-et-Loire a profondément changé au cours des dernières décennies. On est loin du département essentiellement rural et enclavé qu'il a pu être dans un passé désormais lointain. Il occupe aujourd'hui une place stratégique entre plusieurs régions, l'Île-de-France, le Centre-Val de Loire, la Bretagne et la bordure atlantique. Et il a su en profiter pour booster ses atouts économiques, sans tourner le dos à la douceur de vivre ligérienne.

Saumur

La ville de Saumur regarde clairement plus vers la Touraine que vers la mer et elle profite moins de sa situation géographique que la capitale angevine. Pas de pendulaires parisiens à l'horizon. L'économie locale est plus resserrée, également, autour de quelques secteurs, comme le tourisme et la viticulture, par exemple. A noter, la présence de l'école de cavalerie de l'armée française et du Cadre Noir, qui assurent la notoriété de la ville.



Mais l'investissement à Saumur reste une belle affaire sur le long terme. D'abord parce que le marché y est nettement plus accessible qu'à Angers et la rentabilité locative excellente. Mais aussi parce que le secteur attire une clientèle plutôt aisée, à la recherche de belles demeures dans un cadre privilégié et que cela n'est pas prêt de se démentir. Et, même si on est loin du dynamisme angevin, le bassin d'emploi reste très actif avec 40 000 emplois et 400 entreprises dans des domaines aussi variés que la métallurgie (Alltub, Greystal...), l'agro-alimentaire (Bonduelle France Champignon, Marie

Surgelés, Chaucer Food...) ou le végétal (Enza Zaden, Premier Tech Faliénor...).

Cholet, une position stratégique

Si la ville de Saumur bénéficie à plein du report du marché d'Angers, qui ne se situe qu'à 20 minutes de route, c'est moins le cas de Cholet. La ville se trouve, en revanche, à équidistance d'Angers et de Nantes, ce qui lui assure une position stratégique. L'autre pointe du triangle, c'est l'ouverture vers La Roche-sur-Yon. L'inauguration de l'A87, au début des années 2000, a permis de désenclaver le territoire et a totalement changé la donne pour Cholet et son agglomération. On ne se trompe donc pas à y investir dans l'immobilier. Cholet fait même partie des 70 villes de référence citées dans le baromètre mensuel de la Fnaim, ce qui est évidemment un signe de son attractivité.

Économiquement, l'agglomération a su constituer un pôle dynamique et pérenne, régulièrement dans le Top 5 des métropoles les plus attractives du magazine l'Entreprise. La plasturgie et l'agroalimentaire en sont les deux premiers pourvoyeurs d'emplois.

Avec les 107 000 habitants de l'agglomération et un bassin de vie qui concerne plus de 200 000 personnes, Cholet s'est imposée comme un pôle incontournable dans la région. Une valeur sûre pour un investissement immobilier.



Ville par ville les points forts de la région



Niort, les mutuelles et bien plus...

Evidemment, Niort est connue pour être la capitale des mutuelles en France. C'est, plus largement, le quatrième pôle financier du pays. Naturellement, cette donnée est essentielle pour comprendre cette ville de 60 000 habitants et son marché immobilier. Les salariés des mutuelles, mais aussi des innombrables entreprises de services qui travaillent dans leur sillage, nourrissent une demande forte et constante sur des biens familiaux de belle qualité. C'est aussi pour cette raison que l'investissement immobilier dans le neuf comme dans l'ancien a toujours été plébiscité ici. Et cela d'autant plus que le marché de l'immobilier, même s'il a connu un important mouvement à la hausse ces dernières années, reste de l'avis général, nettement sous-évalué par rapport aux atouts du territoire. Ainsi, outre la rentabilité nette des opérations immobilières, les fondamentaux locaux assurent a priori une prise de valeur des biens immobiliers sur les moyens et longs termes.

D'autant que Niort, c'est aussi un pôle important en ce qui concerne l'économie du numérique. Le secteur représente environ 120 entreprises et emploie 2 000 personnes sur le territoire. Pour autant, l'agglomération comme le reste du département demeure un secteur dominé par le secteur agricole, qui occupe plus de 70 % de l'espace.

La ville profite aussi du pouvoir d'attraction du Marais poitevin et de la proximité de la côte atlantique qui offrent à ses habitants d'inépuisables occasions d'escapades. Cela contribue, bien sûr, à la réputation de très bonne qualité de vie attachée à la ville de Niort.

Le centre-ville, où la circulation n'est pas des plus aidées, a su, également, se réinventer. Jadis grand parking au cœur de la ville, la place de la Brèche, qui est l'entrée principale de l'hyper-centre, est aujourd'hui un espace ouvert et piéton où l'on trouve un cinéma digne des plus grandes salles nationales. Avec ses 450 enseignes et ses 5 000 salariés, le commerce est un poumon important de l'économie locale. Enfin, les étudiants ne sont pas absents de ce portrait, puisque la ville accueille plus de 2 500 pour 70 formations. Un chiffre qui devrait doubler d'ici à 2030.

Pour ce qui est de la situation géographique, Niort est certes un peu éloignée de la capitale (un peu plus de deux heures en TGV), mais la ville est idéalement située pour servir de porte d'entrée à la façade atlantique, de Nantes au nord à Bordeaux au sud.

Poitiers, le cœur étudiant

Une liaison directe et rapide vers la capitale qui se trouve à 1 h 15 de TGV, c'est le premier et principal atout de la ville de Poitiers. Mais la ville ne regarde pas que vers le nord. Bordeaux, capitale de la plus grande région de France est accessible dans le même délai si l'on prend la LGV dans l'autre sens.

La forte présence étudiante (27 000 lors de l'année universitaire 2022/2023) est un autre atout majeur. La faculté de droit fait partie des plus réputées au niveau national, mais Science Po ou l'école de médecine sont autant de pôles très attractifs pour les jeunes en formation. Poitiers figure très régulièrement dans le Top 10 des villes où il fait bon étudier grâce notamment à la densité de son offre et à la proportion d'étudiants par rapport à la population. Ce dernier élément assure une demande locative très forte. On parle même, en certaines périodes de l'année, d'une réelle saturation du marché locatif. Tout achat d'une petite surface (studio ou T1) mais également d'un T2 ou T3 rencontrera une demande forte. En effet, les étudiants ont tendance, de plus en plus, à rechercher des appartements en colocation pour diminuer les frais de loyer et éviter l'isolement. Pas de vacance locative à craindre a priori, donc, si l'on propose un bien de bonne qualité et au prix du marché.



Des pôles régionaux attractifs

On ne trouve pas, dans nos départements, de villes comptant dans le Top 10 des métropoles françaises. Mais les pôles régionaux qui s'y sont développés, offrent des marchés immobiliers stables et sains qui, pour la plupart, ne connaissent pas excès de la spéculation. Tous s'appuient sur une véritable attractivité économique, de vrais arguments en termes de qualité de vie et des infrastructures qui les ouvrent à l'Île de France, cœur de l'économie nationale et à tout l'ouest du pays, en plein développement actuellement.

Les deux pieds dans le futur



La capitale poitevine, avec ses 90 000 habitants (134 000 dans l'agglomération) a su se construire d'autres atouts. Le Futuroscope, à la fois parc de loisirs, pôle d'innovation et catalyseur économique, entraîne dans son sillage toute l'agglomération.

Illustration de ce mouvement d'entraînement, le parc d'activités Aliénor d'Aquitaine qui, sur 200 hectares, accueille et accompagne les entreprises qui souhaitent s'installer avec des services publics de qualité et une réflexion éco-responsable assumée.

Naturellement, ce dynamisme économique soutient le marché de l'emploi et donc le besoin de logements sur l'agglomération. C'est la raison pour laquelle on trouve encore des programmes neufs dans le secteur alors que

cette activité se trouve quasiment à l'arrêt dans bien des départements.

Toutes les communes avoisinantes sont en développement depuis plusieurs années. Chasseneuil-du-Poitou, Jaunay-Marigny ou Neuville-du-Poitou en sont de beaux exemples. Elles s'ajoutent aux communes traditionnellement très cotées, comme Saint-Benoît, par exemple et attirent les familles en recherche d'un peu d'espace, de services publics de qualité, de transports efficaces, à proximité de leurs emplois. La bonne pioche donc pour un investisseur ou simplement, un acquéreur soucieux de la valeur de son bien immobilier sur le long terme.

Dans le sillage de Poitiers, d'autres communes de la Vienne présentent des profils intéressants. Châtelleraut, par exemple, avec ses 32 000 habitants, profite de sa situation de pivot entre la Touraine et le Poitou. La ville s'appuie sur une tradition industrielle très forte et elle accueille de grands groupes industriels, notamment dans les secteurs de l'automobile et de l'aéronautique (Thales, Snecma Services...). En tout, plus de 10 000 emplois pour plus de 500 entreprises. Un vivier, évidemment, qui soutient un marché immobilier dynamique et une forte demande locative. La ville est, par ailleurs, engagée dans un large projet de rénovation de son centre urbain et, en particulier, des bords de Vienne. Un élément qui devrait valoriser les investissements immobiliers.

RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant



La gestion d'une copropriété est un défi exigeant. Chaque propriétaire a des droits et des attentes, et harmoniser ces intérêts parfois divergents nécessite de l'expérience et un engagement sans faille.

Nous faire confiance, c'est opter pour la tranquillité d'esprit, la transparence, et une gestion experte de votre bien immobilier.

Nous sommes là pour vous, pour répondre à vos besoins spécifiques et pour faire de votre copropriété un endroit où vous pouvez véritablement vous sentir chez vous.

Véronique Rodrigues

AGENCE IMMOBILIÈRE
RODRIGUES
25 Rue Henri Pétonnet
86000 POITIERS

Horaires :
10h-12h | 14h-18h
du lundi au vendredi

Siège social : 25 rue Henri Pétonnet & 18 rue Bourbeau - 86000 Poitiers / S.A.R.L au capital de 80 000 euros / R.C.S Poitiers 803 868 272 - Siret : 803 868 272 00011 - Code NAF : 6831 Z - Carte professionnelle Syndic, Gestion & transaction n°CPI 8601 2018 000 027 686 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne - Garantie : C.E.G.C, 59 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - Transactions avec réception de fonds : compte n°00020756110 - CIC

Votre confiance, notre engagement : **votre copropriété, notre priorité !**

- + Gestion financière transparente
- + Compétences juridiques et administratives
- + Expertise technique
- + Communication régulière avec les conseils syndicaux & les copropriétaires
- + Accès à un réseau de prestataires locaux



Notre équipe
à votre service

**Aurélie
Ranger**
assistante copropriété

**Véronique
Rodrigues**
gérante

**Agnès
Daoulas**
comptable

**Martin
Chaussadas**
assistant copropriété

Vous avez un projet de changement de syndic ?

contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

copropriété@rodriguesimmobilier.com

www.rodriguesimmobilier.com





BUXEROLLES

269 990 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Réf 910

Classe énergie : D



A 5min de la gare, maison de plain pieds sans vis à vis, au calme au fond d'une impasse. Construite en 2003 d'une superficie de 116m² sur un terrain de 657m². Composée d'un grand salon de 46m², 3 chambres, 2 salles d'eau, cuisine, buanderie, 2 Wc, buanderie et grand garage. Chauffage électrique au sol, combles isolés, volets roulants électriques. Belles prestations !



POITIERS

129 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 830

Classe énergie : G



Immeuble à destination locative, à quelques minutes du centre-ville de Poitiers (secteur avenue de Nantes). D'une surface de 63 m² se compose de deux studios situés au rez-de-chaussée et d'un appartement de type 2 au 1^{er} étage. Des travaux de réhabilitation du bien sont à prévoir. Les revenus locatifs sont de 810€/mois.



POITIERS

107 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 898

Classe énergie : D



Appartement T2/3 avec place de parking privative dans une résidence récente et sécurisée à proximité du LYCEE KYOTO. Cet appartement est vendu avec un locataire en place. L'appartement dispose d'un grand salon de 25m² donnant sur une terrasse de 7m² avec cuisine ouverte et une buanderie, une buanderie, wc, salle de bain, une grande chambre de 11.3m² et une autre plus petite.



POITIERS

94 340 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 89 000 € hors honoraires)

Réf 909

Classe énergie : D



Centre ville quartier Blossac, Vendu libre de toute occupation. Appartement de type 1 donnant sur cour, au calme avec jolie vue. Cet appartement se compose d'une entrée avec rangements, un salon donnant sur jardin, cuisine séparée et une salle de bain avec WC. Vous disposerez d'une cave en sous sol. Possibilité de transformer l'appartement en T2.



POITIERS

69 550 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf 911

Classe énergie : F



Type 1 Vendu libre de toute occupation. Idéalement situé proche du centre Leclerc dans une petite copropriété de 8 appartements. L'appartement est situé au 1^{er} et dernier étage de l'immeuble. Place de parking privative.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

165 850 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 2023405
Classe énergie : NC



POITIERS PLATEAU, Dans un ancien hôtel particulier, magnifique appartement de type 2 d'environ 45 m² comprenant : une entrée avec placard desservant une belle pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, une chambre et une salle d'eau avec WC. Parquet chêne, cheminée en marbre (décorative) etc.. Appartement vendu entièrement meublé et décoré.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

169 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.63% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 402
Classe énergie : D



Poitiers, secteur Promenade des Cours, bel appartement T3 rénové et au goût du jour d'une superficie de 84 m² environ, composé d'une entrée, d'un dégagement avec placard, d'une salle d'eau, un WC, une grande pièce de vie avec balcon et une cuisine séparée et équipée. L'appartement dispose de deux chambres dont une avec dressing. Une cave et une place de parking extérieur viennent compléter les prestations de ce bien. A visiter rapidement !

EXCLUSIVITÉ



BUXEROLLES

77 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 72 000 € hors honoraires)

Réf 180
Classe énergie : NC



Buxerolles, secteur des Hauts Bizais, appartement en duplex actuellement loué comprenant : une entrée desservant une cuisine aménagée et une salle à manger, un dégagement, un WC, un salon et une salle d'eau. A l'étage, une chambre avec placards.

EXCLUSIVITÉ



VOUNEUIL-SOUS-BIARD

160 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 2023406
Classe énergie : NC



Vouneuil-sous-Biard, Maison de 65 m² environ comprenant entrée avec placard, desservant un WC et un garage avec mezzanine, une pièce de vie avec cuisine ouverte et accès sur un jardin clos avec terrasse. A l'étage, le coin nuit se compose de deux chambres et une salle de bains avec un deuxième WC. Une place de parking devant la maison. Maison vendue non louée.

POITIERS

336 000 €

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

Réf 265
Classe énergie : A



Poitiers Montmidi, Maison de plain pied de 2020 en excellent état comprenant : entrée avec placard, WC, pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, buanderie. Le coin nuit se compose de trois chambres avec placard et d'une salle d'eau avec WC. Une belle terrasse, un jardin clos et un garage. Maison très économique et entièrement climatisée.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

118 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.27% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 401
Classe énergie : B



Poitiers, appartement de T2 d'une superficie de 46 m² situé en rez-de-jardin comprenant une grande pièce de vie exposée Sud donnant accès au jardin et une cuisine ouverte aménagée et équipée. Un dégagement dessert un débarras, un WC, une salle de bains et une chambre, donnant elle aussi accès au jardin. Une place de parking extérieur.

BAISSE DE PRIX



JAUNAY-MARIGNY

217 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.85% TTC
(Prix 205 000 € hors honoraires)

Réf 1002
Classe énergie : F



Bien exposée ! Maison ancienne de caractère de 157 m² environ et offrant 6 pièces principales - Une cave. Un atout : Mitoyen au bâtiment, nous retrouvons un appartement à usage locatif d'environ 35 m² rénové (actuellement loué 320 euros !!!). Le tout sur un joli jardin clos de 625 m² à l'abri des regards.

COUP DE COEUR



SECTEUR FUTUROSCOPE

466 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.56% TTC
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Réf 1050
Classe énergie : C



Une expérience de vie unique vous attend dans cette maison à l'ambiance exceptionnelle. Elle a été entièrement rénovée avec une architecture moderne. Vous serez immédiatement séduit par son design atypique. Jardin entièrement clos & paysagé à l'abri des regards. Ce bien est une opportunité rare dans le secteur. Prestation de qualité.

MAISON PLAIN-PIED



PROCHE NAINTRE

248 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.53% TTC
(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 1041
Classe énergie : C



Superbe maison de plain pied avec piscine couverte/sécurisée. Elle offre un cadre de vie idéal avec des équipements de pointe. Elle dispose d'espaces de vie spacieux baignés de lumière avec climatisations réversibles, d'une cuisine moderne aménagée et d'un grand jardin clos et d'un portail motorisé.



POITIERS

446 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.72% TTC
(Prix 430 000 € hors honoraires)

Réf 3086
Classe énergie : D



EXCLUSIVITE : Au CENTRE VILLE Appartement comprenant un spacieux séjour-salon lumineux, une cuisine aménagée et équipée donnant sur une véranda et une terrasse, deux chambres avec rangements, une cave et une place de parking. Copropriété de 29 lots. Charges annuelles : 4010.00 euros.



POITIERS

181 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.47% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 3068
Classe énergie : E



Maison idéalement située entre les quartiers de Chilvert et de Bellejouane, offrant une pièce de vie lumineuse, deux belles chambres à l'étage. Le tout sur une parcelle arborée, avec un garage non attenant à la maison. Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir pour ce bien.



POITIERS

97 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.78% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 3028
Classe énergie : F



Idéal investisseur ! Au centre ville de Poitiers, à 2 pas de la mairie et de la préfecture, appartement de 2 pièces avec emplacement de parking. Vendu avec locataire en place. ! Copropriété de 18 lots. Charges annuelles : 400.00 euros.



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - POITIERS

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 4028508700016



POITIERS

133 125 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.50% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 4962

Classe énergie : NC



POITIERS

176 850 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.18% TTC
(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 4947

Classe énergie : E



POITIERS hyper-centre, immeuble à usage commercial de 68m² environ sur 5 niveaux. Emplacement No1 dans le cœur de ville. Secteur piéton. Ravalement de façade récent. Disponibilité immédiate.

POITIERS - Proche centre-ville, agréable T3 de 69 m² situé au rez-de-chaussée d'une résidence sécurisée. Rénové en préservant le charme de l'ancien, cet appartement propose un séjour avec coin cuisine, deux chambres et une salle de bains. Un réel havre de tranquillité aux portes du centre-ville ! Ses plus : une cave en sous-sol et un emplacement de parking extérieur.



CHATEAU LARCHER

787 500 €

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

Réf 4964

Classe énergie : D



Proche VIVONNE - RAVISSANTE PROPRIETE 18ème, rénovée avec goût tout en ayant conservé ses prestations d'époque. Le ton est donné dès le portail franchi. Il ouvre sur un parc boisé de 2,34 ha en bord de rivière. Maison principale: entrée, salon, salle à manger, cuisine aménagée, arrière-cuisine, lingerie, cinq chambres, dont une au rez-de-chaussée, dressing, trois salles de bains. Maison indépendante actuellement. Nombreuses et belles dépendances.



BUXEROLLES

215 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.12% TTC
(Prix 205 000 € hors honoraires)

Réf 3558
Classe énergie : D



Maison de 111 m² rénovée en 2021. Comprenant un beau séjour avec cuisine ouverte, entièrement aménagée et équipée de 37 m², 3 CH un WC séparé de la salle d'eau. En sous-sol, vous bénéficierez d'une dernière chambre avec son accès indépendant ainsi qu'un autre WC et dressing. La maison est implantée sur une parcelle de 333 m².



POITIERS

118 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.27% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 3578
Classe énergie : E



Type de 2 bis en duplex à rénover, situé dans le quartier du Conservatoire, d'une surface habitable d'environ 52 m² (47 m² en loi Carrez). Il comprend, une entrée, une cuisine/salle à manger donnant sur une terrasse, une chambre avec 2 placards, une salle d'eau et un WC séparé. Et à l'étage, un grand salon de 20 m².



CHASSENEUIL DU POITOU

199 900 €

Honoraires charge vendeur
5.21% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 3548
Classe énergie : E



Maison de 190 m², comprenant entrée, séjour/salle à manger de 53 m² ouvert sur une grande terrasse, cuisine équipée, 4 Chambres, 2 SBD et un WC. Le sous-sol comprend, une cave, une chaufferie et 4 chambres avec points d'eau et accès indépendant. Le tout implanté sur un beau terrain arboré de 1742 m² et sans vis-à-vis.



POITIERS

465 000 €

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

Réf 3463
Classe énergie : E



Maison de 250 m² située en plein centre ville, ce bien se compose en RDC d'un bureau, d'un petit salon, d'une cuisine et d'un salon/ salle à manger avec un accès direct sur l'extérieur. Au 1^{er} étage 2 belles chambres dont une avec terrasse, 1 SDB. Au second, 2 chambres dont une avec SDE, une buanderie. Au 3^{ème} étage 2 chambres.



POITIERS

359 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.11% TTC
(Prix 345 000 € hors honoraires)

Réf 3551
Classe énergie : D



Quartier Chilvert Maison sur très beau jardin de 568 m². Elle comprend en RDC, une grande pièce de vie ouverte sur 2 terrasses, un bureau, une arrière cuisine/buanderie, wc et garage. A l'étage 3 CH avec une grande SDB, une SDE, dressing etc. Chaudière gaz de ville neuve et poêle dans le séjour.



MIGNE AUXANCES

360 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.35% TTC
(Prix 345 000 € hors honoraires)

Réf 3554
Classe énergie : D



Longère de 183 m² sur une parcelle de 651 m². Elle dispose au RDC ; d'une entrée, d'un séjour cathédrale avec poêle à bois, d'une cuisine donnant sur terrasse, d'un salon, de 2 chambres, d'une SDE, d'une lingerie. A l'étage, 3 chambres, SDB (douche et baignoire), wc. Possibilité d'aménager des chambres supplémentaires. Garage.

NOUVEAUTÉ



MAILLE

65 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9% TTC
(Prix 60 000 € hors honoraires)

Réf 5481
Classe énergie : NC



Située dans un environnement calme dans un petit village, cette grange fait environ 50 m² au sol à usage d'habitation. Un permis de construire a été accepté, une viabilisation réalisée par le propriétaire, ainsi que des plans d'architecte pour une surface habitable de 110m² et 3 chambres. 0549424141

BAISSE DE PRIX



VOUILLE

213 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.90% TTC
(Prix 205 000 € hors honoraires)

Réf 5404
Classe énergie : E



Maison contemporaine de plain-pied d'env 105m² comprenant : ensemble salon-séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, cellier-buanderie, bureau, 3 chambres de 10 m² avec placard ou possibilité, salle de bains avec douche. Garage. Terrasse d'environ 40 m² (2018). Terrain sans vis à vis d'environ 909 m². 0549424141

COUP DE COEUR



SAINT MARTIN LA PALLU

220 000 €

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

Réf 5478
Classe énergie : NC



Tout juste terminée, ce plain-pied d'environ 113 m² se compose d'une pièce de vie lumineuse avec emplacement pour une cuisine, cellier, dégagement, trois chambres, sde avec douche italienne, wc séparé. Garage de 70 m² non attenant avec porte auto. Sur une parcelle de 650 m² clos de murs et grillage et portail électrique. Possibilité de terrain supplémentaire à bâtir. 0549424141

RARE



NEUVILLE DE POITOU

225 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.65% TTC
(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 5487
Classe énergie : NC



Tout confort pour cette maison de plain-pied de 2020 à 5 min à pied de la Place Joffre. Elle se compose d'une pièce de vie d'environ 35 m² avec placard, cuisine semi-ouverte avec verrière, buanderie, 2 chambres avec placards, sdb, wc avec lave-mains. Garage attenant. Terrain clos de 467m² avec terrasse carrelée. Portail automatique avec stationnement de 2 voitures. 0549424141

BAISSE DE PRIX



MIGNALOUX BEAUVOIR

265 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
2.27% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 304
Classe énergie : C



PROCHE CHU - Maison de 126m² lumineuse et parfaitement entretenue. Elle se compose au rdc : d'une entrée avec placard, salon-salle à manger avec accès à la terrasse, une cuisine séparée, arrière cuisine, wc et une chambre. A l'étage, trois chambres, WC, sdb avec douche et baignoire. Garage attenant avec grenier. Petite copropriété : 351€/an. 0549559616

COUP DE COEUR



NIEUIL L'ESPOIR

360 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.82% TTC
(Prix 340 200 € hors honoraires)

Réf 5477
Classe énergie : C



Pavillon offrant une entrée, un salon-séjour de 65m², une cuisine et un bureau. Un premier coin nuit comprenant trois chambres avec placard, une sdb complète et un WC. Un second, à l'étage, avec un dressing et une chambre avec sde et WC. A l'extérieur, terrain sans vis à vis, clôturé et arboré avec piscine et grande terrasse. Possibilité de diviser le terrain. 0549559616



A 20 minutes de POITIERS, 10 minutes de NEUVILLE. Venez découvrir cette longue entièrement rénovée vous offrant luminosité, beaux volumes et matériaux de qualité. Elle se compose d'une entrée sur pièce de vie, traversante, avec cuisine ouverte et cheminée insert (74m²), d'un dégagement avec WC, buanderie, salle d'eau et chambre et d'un second espace de vie (54m²) avec poêle à bois et mezzanine. A l'étage, un couloir dessert trois chambres (12,15 et 27m²) avec placard, un wc et une suite parentale avec salle de bains (douche et baignoire). A l'extérieur vous profiterez d'une grande terrasse, d'un terrain de pétanque et d'une piscine 9x4 de 2021. L'ensemble sur un terrain clos et arboré de 2400m². 0549559616

CHAMPIGNY EN ROCHEREAU

550 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.96% TTC
(Prix 524 000 € hors honoraires)

Réf 5479
Classe énergie : C



COUP DE COEUR

BUXEROLLES
320 000 €

 Honoraires inclus charge acquéreur
6.67% TTC
 (Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 886

Classe énergie : NC



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 euros.

CENTRE BOURG

**MIGNALOUX
BEAUVOIR**
260 000 €

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

Réf 901

Classe énergie : E



MIGNALOUX BEAUVOIR, Pavillon plain-pied à rafraîchir composé de : entrée, cuisine aménagée pouvant s'ouvrir sur le séjour, arrière-cuisine, cellier, dégagement, trois chambres, placards, bureau ou dressing, sdb (douche et baignoire). Garage et atelier. Terrasse. Jardin clos, au calme et sans vis-à-vis.

À SAISIR

POITIERS
243 000 €

 Honoraires inclus charge acquéreur
5.65% TTC
 (Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 905

Classe énergie : D



MAISON DIVISEE EN 2 NIVEAUX REZ DE CHAUSSEE : entrée, cuisine, séjour, 1 chambre, salle d'eau, wc, chaufferie. A L'ETAGE : cuisine, séjour, salon, 3 chambres, salle de bains, wc. garage, cave. Chauffage gaz de ville.

COUP DE COEUR

**MIGNALOUX
BEAUVOIR**
211 000 €

 Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
 (Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 906

Classe énergie : E



Maison comprenant : entrée, double séjour, cuisine équipée, chambre avec salle d'eau, wc. A l'Etage : 2 chambres, bureau, salle de bains, wc. fenêtres PVC, chauffage gaz. Parc arboré.


CISSE
355 000 €

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

Réf 909

Classe énergie : D



MAISON DE TYPE 6 SUR TERRAIN CLOS DE 814M² AVEC PISCINE CHAUFFEE Comprenant : grande pièce de vie ouvert sur cuisine équipée, arrière cuisine, 4 chambres, dressing, buanderie, salle d'eau, salle de bains, 2 wc. Mezzanine : bureau, garage.


ST JULIEN L ARS
380 000 €

 Honoraires inclus charge acquéreur
4.11% TTC
 (Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 894

Classe énergie : C



SECTEUR CALME - PISCINE proche commerces et bus, Belle maison de plain-pied composée : salon séjour avec poêle, cuisine ouverte aménagée, cellier, dégagement, Sd'eau, wc, 3 chambres dont une avec Sd'eau privative et dressing. Préau, double garage, piscine, terrain clos et arboré.


CHAUVIGNY
286 000 €

 Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
 (Prix 275 000 € hors honoraires)

Réf 898

Classe énergie : C



Proche de Chauvigny, belle maison ancienne avec dépendances composée : entrée, cuisine aménagée, arrière cuisine, salon séjour avec insert, sdb wc, buanderie, 1 chambre dressing (ou 2 chambres en enfilade).étage : un palier rangements, bureau, 2 chambres et cabinet de toilette. Garage, grange, atelier, cave, hangar et box. pré non attenant de 2660 m².

BAISSE DE PRIX

CHAUVIGNY
145 000 €

 Honoraires inclus charge acquéreur
3.57% TTC
 (Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 852

Classe énergie : D



Maison composée : entrée, cuisine aménagée, salon donnant sur un balcon avec accès direct au jardin, 3 ch, salle d'eau. 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 Contact : Virginie 06 30 67 71 89



CONCEPT CERAMIC

Votre SPÉCIALISTE
DU CARRELAGE

**VOTRE PROJET
SALLE DE BAIN
A NEUF 2 990 € TTC***

- carrelage
- faïence
- meuble
- receveur
- robinetterie
- + consommables nécessaires à la réalisation

*Conditions en magasin. Hors pose par un artisan.



**Carrelage
Effet bois
à partir de
24.90€ttc/m²**

**OFFRE POUVOIR
DE RÉNOVER
COLLES ET JOINTS
OFFERTS**
pour toute commande
de 30 m²
avant le 15/12/2023

27 boulevard du Grand Cerf - POITIERS / **09 70 72 20 10**

www.concept-ceramic.com

Parking gratuit / Ouvert du mardi au samedi de 9h à 12h et de 14h00 à 18h00

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



La vie ensemble

JUSQU'À 63 000 € DE RÉDUCTION D'IMPÔTS⁽¹⁾ EN ACHETANT DANS LE NEUF À POITIERS !

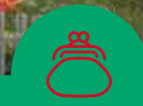
POUR INVESTIR À PROXIMITÉ DU CAMPUS UNIVERSITAIRE ET DU CHU



**NOUVELLE RÉSIDENCE
LES ALLÉES DU GOLF**



Appartements neufs
du 2 au 4 pièces
avec extérieurs



Bâtiment bas carbone
à faible consommation
énergétique



Éligible
à la loi Pinel
pour défiscaliser

nexity.fr Nexity Tours nexitytours

0 800 718 711

Service et appel gratuits

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

NEXITY VAL DE LOIRE – SAS au capital de 37 200 euros – RCS Paris 326 625 332 – A.P.E 4110A – Siret : 326 625 332 00050. Siège social 19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08. Document et illustrations non contractuels. Architecte : ATELIER RVL - Architectes. Illustrations : Images Créations. (1) Le montant de l'avantage fiscal en loi Pinel 2022 dépend de la durée de location : 21% du prix du bien pour une durée de location de 12 ans, 18% pour une durée de location de 9 ans, 12% pour une durée de location de 6 ans. Voir conditions détaillées sur nexity.fr. Dans la limite des stocks disponibles. (2) Voir conditions détaillées sur nexity.fr. Dans la limite des stocks disponibles. Octobre 2023.

Besoin d'un diagnostic immobilier ?



- La validité de tous vos diagnostics garantis jusqu'à la vente
- Des diagnostiqueurs-conseils qui accompagnent vendeurs et acheteurs dans la compréhension et l'analyse des diagnostics immobiliers
- Pensez à votre Cabinet EX'IM pour les contrôles Amiante avant travaux et démolition



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-expertises.fr

nexity

La vie ensemble

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



Démarrage des travaux

LES JARDINS DU PRUNIER
Terrain à bâtir de 866 à 1468 m²
MONTAMISÉ (86)
dès 94 900 €*
*hors taxes



Livraison rapide

FIEF DU PILIER
Terrain à bâtir de 425 à 480 m²
LUGUGÉ (86)
dès 38 900 €*
*hors taxes



Livraison rapide

LE CLOS DE FONTAINE
Terrain à bâtir de 253 à 642 m²
FONTAINE-LE-COMTE (86)
dès 39 900 €*
*hors taxes



Livraison rapide

LES JARDINS DU GOLF
Terrain à bâtir de 194 à 462 m²
POITIERS (86)
dès 45 900 €*
*hors taxes



Dernière opportunité

CARRÉ GARE
Terrain à bâtir 480 m²
CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)
56 900 €*
*hors taxes



LE CLOS DES PHILAMBERS

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

nexity

La vie ensemble

FAITES CONSTRUIRE LA MAISON DE VOS RÊVES
Jusqu'au 30 novembre

TERRAIN À BÂTIR
à partir de
650 € PAR MOIS* PENDANT
12 MOIS OFFERTS⁽¹⁾

05 67 92 92 92

21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

nexity.fr

* Dans la limite des stocks disponibles. (1) Offre valable du 01/09/2013 au 30/11/2013, 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 30/04/2013. L'offre se déroule 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 d'un mois après la signature d'un acte authentique de vente, Foncier Conseil s'oblige à verser semestriellement d'avance et pendant 2 semestres au bénéficiaire sur son compte bancaire dans la limite d'un montant mensuel global égalant ou venant selon le grille de prix applicable du terrain à bâtir à savoir : jusqu'à 60 000 euros (250 €/mois) ; de 60 001 à 90 000 euros (150 €/mois) ; de 90 001 à 120 000 euros (100 €/mois) ; plus de 120 001 euros (50 €/mois). Offre non cumulable avec d'autres promotions en cours. SNC FONCIER CONSEIL - RCS 732 014 964 - 19 rue de Vienne - TSA 60039 - 75002 Paris Cedex 8

**Notre maison
fonctionnelle et économe**



**Votre constructeur
à *Poitiers* et *Châtelleraut*
depuis 1990 !**



www.mch.fr - 05 49 86 52 60



PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



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

231 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 220 000 € hors honoraires)



POITIERS - PLACE DE LA LIBERTE

Immeuble, vendu vide, proches des pôles facs du centre-ville, IUT et Science PO. Au rez-de-chaussée : Hall d'entrée commun, 1 studio. Au premier étage : 2 studios (pouvant être transformé en un type 2). Au deuxième étage : Un appartement de type II. Travaux de rafraîchissement à prévoir. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>
Classe énergie : NC Réf 3707bis

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



POITIERS - MONTBERNAGE

A quelques minutes à pied de la Cité judiciaire et des rives du Clain. Rdc : cuisine équipée avec espace repas, wc, buanderie/cellier. Au 1^{er} : Lumineux salon (parquet-pierre apparentes), chambre, chaufferie. Au 2^{ème} : chambre, bureau, salle de bains/wc. Cour à l'abri des regards. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>
Classe énergie : C Réf 3955

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



POITIERS - LES TERRASSES

Maison d'habitation comprenant : Entrée, dégagement, salle à manger, cuisine, salon, chambre, wc. Au 1^{er} étage : Palier, 2 ch, salle de bain, wc. Au rez-de-jardin : Buanderie, wc, atelier, cuisine d'été, véranda. Dépendances. Jardin arboré de 485m². Travaux à prévoir. 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 3937

89 040 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 84 000 € hors honoraires)



POITIERS - RESIDENCE HELIOTROPES

Au 3^{ème} étage, appartement type III (68,63 m² Loi CARREZ) comprenant : Hall d'entrée, séjour, salon (ou 2^{ème} chambre), cuisine, cellier, chambre, salle d'eau, wc, loggia. Emplacement de stationnement. Nbr de lots principaux : 215. Provision mensuelle sur charges : 195 € (chauffage inclus). 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 3941

119 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.72% TTC (Prix 114 500 € hors honoraires)



POITIERS - AXE CENTRE-VILLE/FACS

En retrait de toutes voies bruyantes, type 3 (63,48 m² - Loi CARREZ), offrant une vue panoramique sur POITIERS. Ensemble séjour-salon, cuisine, 2 ch, salle de bains, wc. Stationnement commun. Nombre de lots principaux : 40 Provision mensuelle sur charges : 100 € 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 3944

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