

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°365 MARS 2024

Construire  
votre maison.  
*Et si on rêvait  
un peu ?*

Transaction  
immobilière :  
*Qui paie  
les frais ?*

Parole d'expert  
*par Martin  
CORDIER*





*Citya Sogexfo* Notre sélection de biens à vendre : [sogexfo.contact@citya.com](mailto:sogexfo.contact@citya.com)

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



**67 100 €** Réf TAPP515501

### POITIERS

Appartement T1 (24 m<sup>2</sup>) - libre - Poitiers Plateau - CENTRE-VILLE. Appartement 1 pièce de 23,6 m<sup>2</sup>. Son intérieur offre une kitchenette et une salle d'eau. Le bien est soumis au statut de la copropriété, 20 lots, la quote-part budget 640,00 euros/an. DPE E. <https://www.georisques.gouv.fr>



**119 900 €** Réf TAPP515388

### POITIERS

Appartement 2 pièces (38 m<sup>2</sup>) en vente à Poitiers GIBAUDERIE - Vendu loué; Son intérieur dispose d'une chambre, une kitchenette, une salle d'eau, parking et balcon. Bien en copropriété 38 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 899,91 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gouv.fr>



**74 800 €** Réf TAPP516363

### POITIERS

Appartement T1 (23 m<sup>2</sup>) à vendre à Poitiers - EN TRÈS BON ÉTAT GÉNÉRAL. Il propose une kitchenette et une salle d'eau. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 63 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 567,00 euros/an. DPE E. <https://www.georisques.gouv.fr>



**147 150 €** Réf TAPP518348

### SAINT-BENOÎT

Saint-Benoît : vente appartement T3 (66 m<sup>2</sup>) - 5 mn du CHU - Il se compose d'un salon, deux chambres, d'une kitchenette, d'une salle de bains, d'un balcon et place de parking. Bien en copropriété 42 lots, la quote-part budget est de 1 022,25 euros/an. DPE C. <https://www.georisques.gouv.fr>



**60 500 €** Réf TAPP522161

### CHÂTELLERAULT

VENTE d'un appartement F3 (70 m<sup>2</sup>) avec balcon à Châtellerault - EN BON ÉTAT GÉNÉRAL. Son intérieur propose deux chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau, cave. Le bien soumis en copropriété, 30 lots, la quote-part budget est de 2 841,45 euros/an. <https://www.georisques.gouv.fr>

### POITIERS

VENTE d'un studio de 25 m<sup>2</sup> à Poitiers - Route de Gencay - Son intérieur offre une kitchenette, une salle de bains et parking. Le bien est soumis au statut de la copropriété 122 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 479,94 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gouv.fr>



**77 000 €** Réf TAPP516681

# POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



114 450 € Réf TAPP497350A

## POITIERS

Appartement T2 (37 m<sup>2</sup>) en vente à POITIERS - ROUTE DE GENCAY PARKING SOUS SOL - BALCON - Il offre une chambre et une cuisine aménagée. Le bien est soumis au statut de la copropriété, 99 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 698,10 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gouv.fr>



60 500 € Réf TAPP522507

## POITIERS

VENTE d'un studio (23m<sup>2</sup>) à Poitiers - EXCLUSIVITE - EN BON ETAT GÉNÉRAL - VIDE - Son intérieur dispose d'une kitchenette et d'une salle de bains, place de parking. Bien en copropriété, 302 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 479,18 euros/an. DPE E. <https://www.georisques.gouv.fr>



88 000 € Réf TAPP513587

## POITIERS

Appartement 2 pièces (44 m<sup>2</sup>) à vendre - LOUE - Poitiers-Saint Eloi - Il compte une chambre, une kitchenette, une salle de bains, un balcon. Bien en copropriété, 63 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 645,89 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gouv.fr>



*Citya CIP* Notre sélection de biens à vendre : [cip.contact@citya.com](mailto:cip.contact@citya.com)

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

## AVANTON

Sur la commune d'AVANTON, à seulement 20 minutes de Poitiers, Belle maison rénovée en 2022, surface d'environ 89m<sup>2</sup> et jardin paysagé. La maison se compose d'un séjour, d'une salle à manger baignée de lumière avec cuisine aménagée et équipée, d'un WC et d'un garage. A l'étage 3 chambres et un WC. Classe énergie : D



EXCLUSIVITÉ

215 000 € Réf TMAI142996



236 000 € Réf TMAI142718

## MIGNÉ-AUXANCES

PROCHE Poitiers -Maison de village rénovée de 135 m<sup>2</sup> et de 1 003 m<sup>2</sup> de terrain sans vis-à-vis. Au rez-de-chaussée, pièces de vie et une chambre. A l'étage, 4 chambres et une salle de bains. Dépendances : préau - atelier - garage- cave. Classe énergie : D



188 000 € Réf TAPP501803A

## POITIERS

Maison de ville sur 620 m<sup>2</sup> de terrain sans vis à vis en terrasse avec vue sur Poitiers. Au rdc, une chambre avec salle d'eau et wc. Au 1<sup>er</sup> salon avec cheminée, cuisine aménagée, une salle d'eau, un wc. Au 2<sup>ème</sup> deux chambres dont une avec salle de bain et coin bureau. Classe énergie : C

RETROUVEZ-NOUS SUR [citya.com](https://www.citya.com) | [f](#) | [t](#) | [i](#) | [in](#)

# sommaire

MARS 2024

Ancien

Transaction  
immobilière :  
Qui paie les frais ?



6

À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9

Vienne

Parole d'expert

12 par Martin CORDIER

ACTU DU MOIS

Bouffée d'air pour  
les petits logements



14

Neuf

Construire votre maison  
Et si on rêvait un peu ?



22

Magazine gratuit des annonces  
de professionnels édité à 15 000  
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 : Vanessa RIBAUD  
Chef de Publicité : Bertrand ANQUETIN  
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES POITOU  
n°365 du 05 Mars au 01 Avril 2024

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.



**435 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.82% TTC (Prix 415 000 € hors honoraires)

**Poitiers**

POITIERS Plateau, dans une résidence sécurisée avec ascenseur et gardien, Appartement lumineux de type 5 comprenant une entrée avec placard, un séjour et une salle à manger donnant accès au balcon, une chambre parentale avec salle d'eau et WC. Une cuisine séparée aménagée. La partie nuit se compose d'un dégagement avec placards, un WC, deux chambres dont une avec balcon et une salle d'eau avec WC. Au sous-sol, deux caves. A l'extérieur deux places de stationnement.

Classe énergie : D

Réf 2023426



**235 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
7% TTC (Prix 220 000 € hors honoraires)

**Poitiers**

POITIERS PLATEAU, rue Gambetta, situé au deuxième étage, bel appartement de type 3 de 87 m<sup>2</sup> environ comprenant une entrée avec placard, un salon-séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, deux chambres une salle de bains et un WC. Départ des locataires en mai 2024. A visiter rapidement !

Classe énergie : NC

Réf 442



**169 600 €**

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

**Poitiers**

POITIERS Centre Ville, Proche Cathédrale, Résidence Saint-Vincent-de-Paul, appartement de type 2 de 46 m<sup>2</sup> comprenant une entrée avec placard, un séjour et une chambre donnant tous deux accès au balcon orienté Sud, une cuisine aménagée, un WC et une salle de bains. Au sous-sol, une cave et un garage fermé.

Classe énergie : C

Réf 2023427



**54 500 €**

(Prix 50 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 9% TTC

**Poitiers**

POITIERS, rue Gambetta, appartement T1 bis de 12.47 m<sup>2</sup> surface carrez et 24m<sup>2</sup> surface au sol comprenant une pièce principale avec coin cuisine équipée, une chambre et une salle d'eau avec WC.

Classe énergie : NC

Réf 456

**Poitiers**

Poitiers secteur BLOSSAC, T3 de 120 m<sup>2</sup> comprenant : entrée, séjour avec balcon, cuisine séparée avec cellier et accès à un autre balcon, un WC, un dégagement, une salle d'eau avec buanderie et deux chambres. Un garage niveau -2 et une cave niveau -1.

Classe énergie : E

Réf 348



**241 500 €**

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

**Poitiers**

Poitiers, en exclusivité, secteur Promenade des Cours, T3 à rafraichir de 84 m<sup>2</sup> comprenant une entrée, dégagement avec placard, une salle de bains, un WC, une cuisine séparée aménagée et 2chambres. Un balcon orienté Sud. Une cave et une place de parking.



**118 250 €** (Prix 110 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 7.50% TTC

Classe énergie : D

Réf 455

**Vouneuil sous Biard**

VOUNEUIL-SOUS-BIARD, dans une résidence de 2011, appartement de type 2 de 35 m<sup>2</sup> comprenant : entrée avec placard, pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, une chambre, salle d'eau avec WC. Terrasse de 15 m<sup>2</sup> exposée Sud. Une place de parking.



**113 000 €** (Prix 105 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 7.62% TTC

Classe énergie : C

Réf 2024461B



# Transaction immobilière :

## Qui paie les frais ?



### Ça commence avec les diagnostics

**Le prix de vente d'un bien immobilier n'est évidemment pas la seule dépense que devra effectuer l'acheteur. Et le vendeur aura, lui aussi, des charges à payer. Mais sait-on bien qui paie quoi et pourquoi ?**

La première dépense du vendeur, avant même de mettre son bien en vente, ce sont les très nombreux diagnostics obligatoires à fournir. Il y a le DPE, bien sûr, mais pas seulement. Il y a ceux concernant la présence de plomb, d'amiante, de termites, l'état des nuisances liées au bruit, de l'installation du gaz ou électrique, de l'assainissement ou des risques naturels. Tous ces documents sont regroupés dans le Dossier de Diagnostic Technique (DDT). Il faut compter entre 200 et 800 € pour l'ensemble, en fonction de la situation particulière du bien et de sa superficie. Vous pouvez, bien sûr, faire jouer la concurrence pour limiter le poids de cette dépense, mais attention tout de même à bien vérifier les références du professionnel que vous allez choisir. Les quelques dizaines d'euros que vous pourrez économiser ne pèsent pas bien lourd sur l'ensemble de l'opération.



## Frais d'agence exclus

*La rémunération perçue par le professionnel qui assure la commercialisation d'un bien immobilier n'entre pas dans le prix de ce bien. Autrement dit, les frais d'agence n'entrent pas dans le calcul des frais de notaire. Ne l'oubliez pas au moment de l'estimation des frais que vous pourrez calculer.*

Viennent ensuite les frais d'agence. Ils servent évidemment à payer le professionnel à qui l'on confie la vente de son logement. Elles couvrent la rémunération de la personne pour le temps passé lors de l'opération. Cela commence par la prise des photos et la rédaction de l'annonce. Puis, il y a les réponses aux acquéreurs intéressés, la vérification de leur profil, les visites, la collecte et la rédaction des différents documents (diagnostics, compromis...) et, bien-sûr, les comptes-rendus effectués auprès du vendeur. Ces sommes comprennent aussi une participation aux frais fixes de la structure (loyer, téléphone, assurances, taxes...), qu'il s'agisse d'une agence, d'un office notarial ou d'un agent commercial indépendant. Elles servent également à financer les frais de publicité.

## Entre 4 et 5 % en moyenne

Pour tout cela, il faut compter entre 3 et 10 % du prix du bien avec, généralement, un tarif dégressif à mesure que le prix de vente augmente. Mais, la moyenne se situe entre 4 et 5 %. La commission peut aussi prendre la forme d'un forfait. Dans tous les cas, ces frais sont fixés librement par le professionnel et peuvent être négociés, notamment en faisant jouer la concurrence. Globalement, plus le marché est tendu, plus les agences ont du mal à rentrer des mandats de vente et plus la possibilité de négociation est importante. Cela s'équilibre puisque, dans ce contexte, le professionnel aura sans doute moins de mal à trouver un acquéreur. Quoi qu'il en soit, les frais d'agence doivent être clairement affichés et connus de tous.

Dans la plupart des cas, c'est le vendeur qui paye les frais d'agence. Mais, dans les faits, ils sont le plus souvent intégrés au prix de vente qui est alors affiché en Frais d'Agence Inclus (FAI).





## Transaction immobilière : c'est quoi ?



## *Les frais de notaire, c'est quoi ?*

Tout d'abord, redisons-le, la dénomination de « frais de notaire » est assez largement injustifiée. On appelle ainsi les frais liés à une transaction parce qu'ils sont collectés par les notaires. Mais, en fait, une faible partie de ces sommes revient réellement au notaire. Entrons un peu dans le détail.

La plus grosse partie est composée de ce que l'on appelle les droits de mutation. Cette somme, qui correspond à 5,80 % du prix de vente (sauf dans quelques rares départements), est perçue par le trésor public. En réalité, elle se partage en trois parts : une part nationale, une part départementale et une part communale. La plus importante, c'est la part départementale, qui correspond à 3,80 % du prix de vente du bien. Le Département est libre de la fixer à un autre niveau mais, dans l'immense majorité des cas, c'est le taux préconisé qui est appliqué. La commune, elle, perçoit 1,20 % du montant de la transaction. Quant à l'État, il prélève une taxe qui s'élève à 2,37 % de la taxe départementale. Soit dit en passant, donc, le nombre de transactions sur un territoire a une incidence directe sur les finances des Départements et des communes et, donc, sur les services publics qui y sont liés.

## *Que touche vraiment le notaire ?*

Vient ensuite la part qui correspond à la rémunération du notaire. Elle est fixée par l'État et se répartit en quatre tranches. Jusqu'à 6 500 €, le notaire touche 3,870 % du prix de vente pour la rédaction de l'acte. Entre 6 501 € et 17 000 €, il touche 1,596 %, auxquels il faut ajouter un forfait de 147,41 €. De 17 001 à 60 000 €, on est à 1,064 % plus 238,25 €. Au-delà de 60 000 €, le notaire touche 0,799 %, avec un forfait supplémentaire de 397,25 €. Tout cela s'entend hors taxe. Pour obtenir le coût TTC, il convient d'ajouter encore 20 % à l'ensemble. Par exemple, un bien vendu 200 000 € engendre, actuellement, 2 394,40 € d'émoluments pour le notaire.

Pour les autres formalités administratives liées à la transaction, le notaire demande en plus, une avance de l'ordre de 1 400 €. Il peut être amené à restituer une partie de cette somme après la vente, si les frais ont été moins importants.

Enfin, une contribution à la sécurité immobilière de 0,10 % du prix de vente est payée au moment de la publication de la vente. Pour notre bien à 200 000 €, cela représente donc 200 €.

41, rue de la Marne  
**POITIERS**

**ADP**  
IMMOBILIER  
www.adp-immobilier.com

**05 49 55 96 16**

**NOUVEAUTÉ**



**212 000 €**

**CHAMPIGNY ROCHEREAU EN**

Lumineux et conviviale ce plain-pied de 2006 offre 4 chambres, une pièce de vie avec salon-séjour-cuisine ouverte aménagée et équipée d'environ 45 m<sup>2</sup> autour d'un poêle à granulés, une buanderie, une salle d'eau, et wc. Vous pourrez profiter l'été de la terrasse en caillebotis sans vis-à-vis sur un terrain d'environ 1000 m<sup>2</sup> clos. Garage. 0549559616

Réf 5506 Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur **6% TTC** (Prix 200 000 € hors honoraires)

**NOUVEAUTÉ**



**219 000 €**

**MIREBEAU**

Plain-pied d'environ 120m<sup>2</sup> de 2001 et relookée en 2020 sur un terrain de 1726 m<sup>2</sup>. L'entrée ouvre sur une pièce de vie avec une cheminée insert, ainsi que d'une cuisine ouverte. Une baie vitrée donne accès à une terrasse et à une piscine. Coté nuit, 4 chambres dont une avec salle d'eau et salle de bains. Garage avec mezzanine de rangement. 0549559616

Réf 5509 Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur **4.29% TTC** (Prix 210 000 € hors honoraires)

**270 000 €**  
**QUINCAY**

**À SAISIR**



Réf 5488 Classe énergie : C  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.85% TTC**  
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Maison rénovée, composée d'un salon-séjour-cuisine de 65m<sup>2</sup> avec sa cheminée insert et donnant sur une terrasse bois. Au rdc elle offre également 2 sde et un wc. A l'étage, un palier bureau, 4 belles chambres avec placards et un wc. Terrain de 1300m<sup>2</sup> arborée. Garage non attenant d'environ 26m<sup>2</sup>, une chaufferie buanderie. 0549559616

**351 000 €**  
**CISSE**

**COUP DE COEUR**



Réf 5434 Classe énergie : D  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.24% TTC**  
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Maison récente d'environ 168 m<sup>2</sup> avec son jardin paysagé de 814 m<sup>2</sup> et sa piscine chauffée. Elle dispose d'une entrée, d'une cuisine ouverte sur une pièce de vie de 55 m<sup>2</sup> avec mezzanine. Arrière-cuisine, buanderie, wc, sdb, sde avec wc et 4 chambres dont une avec dressing. Elle dispose également d'un garage, d'une terrasse et d'un cabanon. 0549559616

**181 900 €**  
**POITIERS**

**RARE**



Réf 5500 Classe énergie : D  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Dans une petite résidence, venez découvrir cet appartement de type 3 vous offrant une entrée, cuisine ouverte sur un salon-séjour, deux chambres dont une avec placard, une salle d'eau et un WC. Appartement rénové avec goût. Une place de stationnement privative couverte et une cave complète l'offre. 0549559616

**192 600 €**  
**POITIERS**

**À SAISIR**



Réf 5503 Classe énergie : D  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 180 000 € hors honoraires)

En centre-ville de POITIERS - Beau duplex de 89m<sup>2</sup> comprenant une entrée avec un placard, un WC, une cuisine et un salon-séjour donnant accès à un jardinet privatif. A l'étage, un dégagement avec un placard, deux belles chambres (17m<sup>2</sup>), une salle de bain et un WC. Une place de parking privative complète l'offre. 0549559616

**243 800 €**  
**MIGNALOUX BEAUVOIR**

**NOUVEAUTÉ**



Réf 5507 Classe énergie : C  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Maison de plain pied construite en 2010. Elle se compose d'une entrée sur une pièce de vie traversante, d'une cuisine ouverte et d'une arrière cuisine/buanderie. Coin nuit, un dégagement dessert une salle de bains avec WC, deux chambres avec placard et une chambre avec salle d'eau et WC. A l'extérieur, terrain clos de 1228m<sup>2</sup> avec terrasse. 0549559616

**275 600 €**  
**CISSE**

**COUP DE COEUR**



Réf 365 Classe énergie : D  
Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Proche commodités, pavillon de plain-pied avec piscine de 2021. Il se compose d'une entrée avec placard, d'une cuisine ouverte sur un salon-séjour traversant avec poêle à bois, d'une arrière cuisine et d'un bureau. Le coin nuit vous offrira trois chambres, une sde et un WC. A l'extérieur, vous profiterez d'une terrasse et d'une piscine. 0549559616

## Peut-on négocier les frais de notaire

Oui et non. Les droits de mutation payés à l'État, à la commune et au Département ne sont, bien-sûr, pas négociables. En revanche, les notaires ont une petite marge de négociation sur leurs émoluments. Ils ont, en effet, ont la possibilité d'accorder une réduction plafonnée à 20 % sur leurs honoraires. Mais cela n'est possible que sur les ventes dont le montant est supérieur à 100 000 €. Et s'il le fait pour vous, le notaire doit aussi le faire pour l'ensemble de sa clientèle. Attention, la réduction ne s'applique que sur la part du prix de vente qui se situe au-delà de la barre des 100 000 €. Donc, seulement sur 50 000 € si votre bien est vendu 150 000 €. Cela représente donc, le plus souvent, des ristournes inférieures à 500 €. C'est évidemment toujours bon à prendre, mais cela ne change pas l'équilibre de votre transaction.

Notons par ailleurs que cette possibilité de négociation a été améliorée depuis 2021. Auparavant, elle ne portait que sur les sommes au-dessus de 150 000 € et ne pouvait pas dépasser 10 %.

Enfin, rappelons qu'il appartient bien à l'acheteur de s'acquitter des frais de notaire. Ils sont payés au moment de la signature de l'acte authentique de vente, en même temps que sont versés les fonds pour la vente en elle-même.



### Anticiper

Diagnostic, agent immobilier, notaire... Une transaction immobilière implique de nombreux professionnels et génère des coûts, au-delà du seul prix de vente. Ils sont partagés entre le vendeur et l'acheteur et, l'un comme l'autre, doivent les prendre en compte dès le départ de l'opération.

## N'oubliez pas les autres frais



Pour l'acheteur, outre les frais de notaires qui correspondent à, environ, 8 % du prix de vente, il y a d'autres frais à prévoir. En premier lieu, ceux qui correspondent à la mise en place du crédit immobilier s'il y en a un. C'est, par exemple, les frais de dossier, qui se situent généralement dans une fourchette comprise entre 0,5 et 1,5 % du montant emprunté. Cela représente tout de même une enveloppe de l'ordre de 1 500 € pour un financement de 150 000 €. Il faut le prévoir.

Ne pas oublier non plus le prorata de la taxe foncière de l'année en cours qui sera demandé à l'acheteur. Si vous achetez en novembre, vous n'aurez qu'un mois à payer, donc 1/12e de la somme mais si la transaction s'effectue au cours du premier trimestre, cela peut représenter une somme importante. On le sait, la taxe foncière est, partout, en très forte augmentation.

Il en va de même pour les charges syndicales ou la part sur des travaux financés par une copropriété. Là encore, la règle du prorata s'applique. Il est donc très important de bien se renseigner sur les travaux en cours lors de l'achat d'un bien dans un immeuble collectif.

Tous ces frais mis bout à bout ne sont pas du tout négligeables et ils doivent être intégrés dans le plan de financement global du projet.

Et il ne faut pas oublier d'y ajouter aussi les frais liés au déménagement et à l'installation dans votre nouvel intérieur. Faire appel à un professionnel ou simplement louer un camion, cela a un coût. Ajouter un peu de décoration, effectuer quelques menus travaux, remplacer quelques meubles, c'est souvent indispensable au moment d'un achat immobilier. Votre budget doit être suffisamment souple pour pouvoir les intégrer. Pour tous ces frais prévus et ceux qui ne le sont pas, il faut se garder une marge de sécurité, même si on est très juste sur le financement de son bien. C'est le prix de la tranquillité

Dans  
votre prochain  
magazine :

**PRIX  
D'UN BIEN,  
COMMENT  
SAVOIR S'IL  
EST LE BON ?**



# IMMOBILIER

SAINT-BENOÎT • POITIERS

7 place du 8 mai 1945  
86280 Saint-Benoît

05 49 51 04 94

www.kmimmobilier.fr



ACHAT • VENTE • VIAGER • LOCATION



## POITIERS

**99 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
4.21% TTC (Prix 95 000 € hors honoraires)

CV POITIERS - T2 : entrée, séjour avec cuisine aménagée et équipée, chambre + placard et salle d'eau avec WC. Situé au rez-de-chaussée d'une petite résidence idéalement placée + place de parking sécurisé.

Classe énergie : E

Réf 22197



## ST JULIEN L'ARS

**333 900 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 318 000 € hors honoraires)

Sur Saint Julien l'Ars, proche du CHU Poitiers, cette magnifique maison contemporaine 2019 comprenant : entrée avec placard, grand salon séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, buanderie avec point d'eau, couloir, bureau, 3 chambres.

Classe énergie : A

Réf 22152



## POITIERS

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

Très bel appartement lumineux dans le centre-ville de Poitiers. Entrée, chambre 1 avec SDE, séjour + balcon avec cuisine ouverte aménagée et équipée, espace buanderie et WC. A l'étage : chambre 2 avec SDB. Charges mensuelles actuelles avec le chauffage collectif : 187 €.

Classe énergie : F

Réf 22189

## CHATELLERAULT

**215 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
4.37% TTC (Prix 206 000 € hors honoraires)

Châtellerault maison plain-pied : séjour, cuisine aménagée, 2 chambres, bureau, salle de bains, WC indépendant. Au 1<sup>er</sup> étage : 4 chambres, bureau et pièce et WC. Garage de 70 m<sup>2</sup> avec atelier, cave. Jardin.

Classe énergie : D

Réf 22192





## 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<sup>er</sup> 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**  
[www.exim.fr](http://www.exim.fr)

NOUVEAUTÉ



POITIERS

127 200 €

"Les Cyclades" Type 3 avec terrasse, 2 places de parkings dans une résidence sécurisée avec gardien et piscine chauffée. Chauffage individuel électrique. Copropriété : 396 lots dont 161 logements. Honoraires 6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 941 | Classe énergie : D

COUP DE COEUR



POITIERS

259 350 €

Centre ville : Type 4 avec jardin et parking en sous sol privatif. Actuellement loué 815€ HC (bail de 3 ans en cours) Chauffage individuel au gaz de ville. Copropriété : 176 lots dont 73 logements. Honoraires 5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 247 000 € hors honoraires)

Réf 937 | Classe énergie : C

À SAISIR



POITIERS

129 000 € | Réf 830

Immeuble de 63m<sup>2</sup> actuellement loué, Secteur Avenue de Nantes, composé de 2 garages, 2 T1 et 1 T2. Revenus locatifs : 810€/mois. Chauffage individuel électrique. Honoraires 7.5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur 7.50% TTC (Prix 120 000 € hors honoraires) Classe énergie : G

BAISSE DE PRIX



POITIERS

79 920 € | Réf 881

Centre ville Studio en duplex 30m<sup>2</sup> au sol. Pièce de vie avec kitchenette, coin nuit à l'étage. Libre de toute occupation. Copropriété : 11 lots dont 10 logements. Honoraires 8% TTC Honoraires inclus charge acquéreur 8% TTC (Prix 74 000 € hors honoraires) Classe énergie : E

BAISSE DE PRIX



POITIERS

149 100 € | Réf 923

Centre ville, T2 de 54m<sup>2</sup> + terrasse de 23m<sup>2</sup> et parking. Résidence récente de 2006. Chauffage individuel électrique. Copropriété : 183 lots dont 77 habitations. Honoraires 5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 142 000 € hors honoraires) Classe énergie : D

Vous avez un projet ?  
contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

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



ESTIMATION  
GRATUITE

Exclusivité



MONTAMISE

208 950 €

Maison récente de Type 4 construite en 2007 d'environ 104m<sup>2</sup>, dans lotissement calme, non mitoyenne. buanderie et garage. Le tout sur un jardin clôturé de 500m<sup>2</sup>. Actuellement loué 797€/mois (bail en cours). Honoraires 5% TTC Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 199 000 € hors honoraires)

Réf 931 | Classe énergie : D



### ACTU SUR TOURS

## Bilan de la Banque de France : la construction souffre

C'est un des baromètres les plus importants de l'économie régionale, il donne le pouls et la tendance de l'année écoulée et de celle qui s'annonce. Le directeur de la Banque de France pour la région Centre-Val de Loire vient de publier son bilan de l'année 2023. Globalement, la région a connu une année assez morose, marquée par un ralentissement de l'activité. « On ressent toujours l'effet des crises successives, le Covid, l'invasion de l'Ukraine ou la crise énergétique, même si on observe un reflux par rapport au pic de 2022 », a indiqué Christian Delhomme. Un constat guère surprenant, mais qui n'est évidemment pas une bonne nouvelle pour les secteurs de l'habitat et de l'immobilier.

La construction fait d'ailleurs partie des secteurs qui souffrent le plus. « Il y a une fragilisation du secteur, surtout pour le gros œuvre particulièrement malmené

depuis trois années consécutives », détaille le directeur régional de la Banque de France. Cela est, bien sûr, la conséquence de la chute de la construction neuve liée à la hausse des coûts de construction. Dans ce secteur, la production accuse une baisse de 7,5 % qui devrait, toujours selon Christian Delhomme, se poursuivre en 2024. Cela entraîne une baisse des effectifs salariés et de l'investissement, qui s'effondre à -27 %.



### ACTU SUR POITIERS

## Bouffée d'air pour les petits logements

A Poitiers, comme dans toutes les grandes villes étudiantes de la région, les étudiants et leurs familles sont à l'affût des appartements de petite surface dans le centre-ville. Problème, c'est la catégorie qui comprend le plus de DPE F et G qui sortiront très prochainement de l'offre locative. Au niveau national, les logements de moins de 30 m<sup>2</sup> sont plus de 30 % dans ce cas. Le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, a annoncé que le calcul du DPE allait être revu pour ces logements. Il explique que, très souvent, des ballons d'eau chaude surdimensionnés pèsent lourdement sur le classement. Près de 140 000 logements de moins de 40 m<sup>2</sup> devraient donc voir monter leur note d'une à deux places. Ce qui devrait redonner de l'air à un marché locatif qui peut être tendu au moment des locations étudiantes. Plus généralement, c'est une mesure importante pour le

logement dans les grandes villes de la région. Pour rappel, 11,2 % des DPE réalisés à Poitiers se soldent par un DPE F ou G (chiffres FNAIM, 1<sup>er</sup> trimestre 2023). On est à 14,8 % au niveau national.

Dès à présent, les propriétaires concernés peuvent se rendre sur le site de l'Ademe pour recalculer leur DPE en entrant le numéro unique qui figure sur le document. Le correctif entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2024.



### ACTU SUR ANGERS

## Angers, première ville où il fait bon vivre

Pour la deuxième année consécutive, Angers se hisse tout en haut du classement des villes où il fait bon vivre en France. Un classement mis en place par le JDD et qui intègre une série de critères très variés. Première en terme d'espaces verts, la capitale angevine est aussi portée par un tissu économique particulièrement dynamique, notamment pour les start-up qui y fleurissent et y prospèrent. Son réseau de transport compte parmi les plus complets de France après les extensions successives du réseau du tramway qu'il a connues au cours des dernières années. Il y a aussi la puissance de son université et la proximité avec la capitale qui jouent un rôle majeur dans l'attractivité de la ville. Ajoutez à cela un environnement naturel au top, avec la Loire, ses châteaux et ses vignes et vous aurez le portrait de la ville idéale.

Revers de la médaille, cette place tout en haut du classement s'accompagne d'une tension qui ne se dément pas sur le marché de l'immobilier. Selon les chiffres de la FNAIM, les prix sont encore en progression de 58,9 % sur cinq ans, en dépit du tassement enregistré en 2023. C'est la plus forte hausse des prix de l'immobilier en France sur la période, derrière les deux villes bretonnes de Brest et Lorient.



53, place Charles de Gaulle - **POITIERS**

**05 49 41 86 86**

10, place de l'Église - **ITEUIL**

**05 16 08 35 98**

SIRET 4224302300015

  
**Agence Notre Dame**  
IMMOBILIER  
[www.agencenotredame.com](http://www.agencenotredame.com)

- Transactions immobilières
- Toutes locations
- Gestion
- Syndic de copropriété



**POITIERS**

**126 040 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 9.60% TTC (Prix 115 000 € hors honoraires)

Dans le centre-ville de Poitiers dans une résidence sécurisée avec ascenseur, un appartement d'environ 45 m<sup>2</sup> au deuxième étage avec balcon et comprenant : une entrée avec placard, un séjour/salon, une cuisine équipée, une chambre avec placard et une salle d'eau avec water-closet.

Classe énergie : C Réf 2859



**POITIERS**

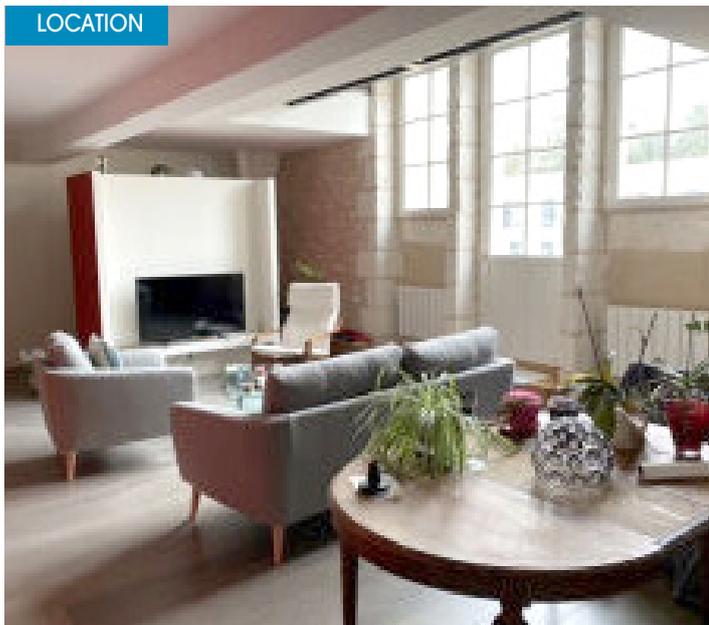
**600 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 3.45% TTC (Prix 580 000 € hors honoraires)

Jolie maison d'architecte de 216 m<sup>2</sup> Rdc : salon, séjour avec cheminée, cuisine, bureau, chambre, buanderie. De nombreux mobiliers dessinés dans l'esprit de Charlotte Périand. A l'étage : palier sur suite parentale avec terrasse, salle de bains, 2 chambres, dressing, salle d'eau. Piscine chauffée avec volet roulant, double garage, 3 places de parking et atelier complètent la maison.

Classe énergie : C Réf 2843

**LOCATION**



**POITIERS**

**990 €**

dont 70€ de provisions pour charges mensuelles (920€ de loyer hors charge)

Très bel appartement lumineux de 115 m<sup>2</sup> en duplex meublé et entièrement refait à neuf en résidence sécurisée avec ascenseur et local vélo comprenant au rdc : grand séjour salon avec cuisine ouverte et entièrement équipée, buanderie aménagée. Au 1<sup>er</sup> étage, chambre et salle de bains. L'appartement offre aussi une grande terrasse et un emplacement de parking. Disponible dès maintenant.

Classe énergie : C Réf 999



**Nieuil-l'Espoir**

**166 160 €**

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

Une maison individuelle de 126.8 m<sup>2</sup> avec dépendance et jardin. Au rdc : entrée, séjour et salle à manger avec baie vitrée donnant sur terrasse extérieure avec jardinière. 1<sup>er</sup> étage : palier/couloir, grande pièce de vie, 2 chambres avec placards, salle d'eau avec douche, grande chambre avec coin dressing et rangements. Dépendance 3 pièces. Parking sur rue avec portail automatisé.

Classe énergie : C Réf 2828

EXCLUSIVITÉ



## NEUVILLE-DE-POITOU

Ancienne propriété viticole de 541 m<sup>2</sup> habitables à réhabiliter. Nombreuses pièces de vie, 10 chambres, nombreuses dépendances (anciens chais, grange...). Cour sur l'avant et jardin clos de murs sur l'arrière. Chauffage gaz de ville. Double vitrage. Alarme, adoucisseur d'eau. Idéal investisseur pour création de logements.

459 800 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.50% TTC  
(Prix 440 000 € hors honoraires)

Réf 9831PO Classe énergie : C



## POITIERS PLATEAU

Dans une agréable résidence sécurisée avec ascenseur, Appartement lumineux de 126 m<sup>2</sup> offrant de beaux volumes et une agréable vue dégagée. Vaste entrée avec placard, séjour de 42 m<sup>2</sup> avec balcon, cuisine équipée, chambre de 19,5 m<sup>2</sup> avec salle d'eau/wc, chambre 13,5 m<sup>2</sup>, chambre de 14,5 m<sup>2</sup>, salle d'eau, wc avec lave-main, cellier. Deux caves et parking.

417 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9860PO Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



## POITIERS PLATEAU

Dans un immeuble remarquable soumis au régime de la copropriété, au dernier étage avec ascenseur privatif, apt duplex 126 m<sup>2</sup> hab. Entrée, cuisine équipée, wc, 2 chambres, sde. A l'étage : chambre, sdb/wc, grenier. Cave. Rénovation de grande qualité (climatisé). Possibilité de louer un box. Ch. de copro : 1300 euros/sem. Conso. élec : 1450 euros/an.

290 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.07% TTC  
(Prix 276 000 € hors honoraires)

Réf 9855PO Classe énergie : NC



## POITIERS PLATEAU

Superbe emplacement. Appartement T3 comprenant une pièce de vie sur parquet chêne avec cuisine équipée, cheminée marbre et balcon, 2 chambres sur parquet chêne, salle d'eau avec douche italienne, toilette. Chauffage individuel électrique. Charges mensuelles de copropriété : 59 euros. Actuellement loué en meublé 700 euros/mois hors charges.

158 500 € Honoraires charge vendeur

Réf 9816PO Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



## SAINT-GELAIS

Environnement serein d'exception. Très belle vue et accès à la rivière pour cette maison d'architecte 'esprit basque' offrant séjour avec cheminée, cuisine dinatoire, 5 chambres et 4 salle d'eau/salle d'eau. Jardin de 4000 m<sup>2</sup>. Maison non-inondable. Grand garage au sous-sol pour 3 véhicules. Accès rapide aux bus, écoles, commerces. A 15 min du CV de Niort. Secteur résidentiel.

373 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(Prix 352 000 € hors honoraires)

Réf 9865PO Classe énergie : E



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



## CELLES-SUR-BELLE

Environnement bucolique pour cette propriété close de murs, traversée par la rivière, avec un étang alimenté par la source, une piscine 14x6 m, 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 m<sup>2</sup>, four à pain... Le tout sur 2,62 hectares de parc et coteaux.

Prix sur demande

Réf 9711PO Classe énergie : D

Plus qu'une équipe...une famille

AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE

*de la Foucardière*



Charlotte  
de la Foucardière



Cyrille Cruse



Jacinthe  
de la Foucardière



**Nous vous présentons nos 17 collaborateurs**



**COMPTABILITÉ**



**VENTE**



**LOCATION**



**GESTION LOCATIVE**



**ASSISTANTE COMMERCIALE**



**SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**



44, rue de la Marne - POITIERS

  05 49 88 00 93

[www.agence-centrale.fr](http://www.agence-centrale.fr)

*Spécialiste de l'Immobilier depuis 1944*

# imm*o*Vienne

Agence de Ligugé

POITIERS : C'est dans ce quartier prisé de Poitiers pour son accessibilité à la gare et au centre ville que vous pourrez accueillir votre famille. Cette maison des années 60 avec son sous bassement pierre offre de larges espaces en RdJ. Au niveau principal se trouve un beau salon séjour sur parquet avec accès sur terrasse couverte d'une véranda, cuisine, chambre et SDE. Etage avec 4 grandes chambres et points d'eau permettant la création d'une autre salle de bain. Diverses dépendances. L'ensemble sur 1270 m<sup>2</sup> de terrain clos et paysagé. A découvrir avec votre agence ImmoVienne Ligugé.



Exclusivité

Réf L1186  
Classe énergie : D

LA VINTAGE

265 000 €

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



## LE BON PLACEMENT

Très bel emplacement entre campus et CHU pour ce grand studio de 43 m<sup>2</sup>, situé dans une résidence sécurisée et calme offrant : entrée, belle pièce de vie lumineuse avec espace cuisine et accès balcon et sa vue dégagée, salle d'eau avec WC et dressing. Place de stationnement privative. Résidence proche transports et commerces. Logement actuellement loué. Copropriété de 92 lots, Charges annuelles de 862.26€. A visiter avec votre agence ImmoVienne Ligugé.



89 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
8.31% TTC (Prix 83 000 € hors honoraires)

Réf L1191  
Classe énergie : D



## LA PAISIBLE

Réf L1887  
Classe énergie : D

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

265 000 €



LIGUGE, quartier calme~Cossu pavillon, fonctionnel et lumineux: hall d'entrée, beau salon/séjour avec cheminée et accès terrasse vue sur piscine, cuisine aménagée, 4 chambres dont une avec SDE privative, autre SDB, lingerie. Sous sol total avec espace meublé. Terrain clos sans vis à vis de 623m<sup>2</sup>. A visiter avec votre agence locale ImmoVienne LIGUGE;

“  
La qualité de service  
reste notre priorité !  
”

Depuis 2006, ImmoVienne s'est bâtie une expérience et une reconnaissance locale à Ligugé et ses environs. Vendeurs et acquéreurs, vous trouverez auprès de notre équipe une réponse à vos projets immobiliers et des conseils avisés.

Agence de Ligugé  
05.49.46.94.12



Alexandre Sire, Emilie Sainson  
et Aurélie Taunay

f @ in G+  
liguge@agencesimmovienne.fr

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE



- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

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



[ AGIR POUR LE LOGEMENT ]



Réf 00522

Quartier Porteau - Maison T4 sur sous-sol semi-enterré comprenant en rez-de-jardin : garage, une grande pièce + SDE et wc, chaufferie, cellier. A l'étage, entrée, cuisine, séjour-salon, 3 chambres, SDE, wc. Extérieur : 2 terrasses en bois avec pergolas, cabanon de jardin. Parcelle de 518m<sup>2</sup>. Chauffage fioul. Classe énergie F et classe GES F .

POITIERS

**210 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**

(Prix 200 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E



Réf 00514

Pouzioux - La Jarrie - Terrains constructibles, viabilisés libres de constructeurs d'une superficie allant de 294m<sup>2</sup> à 906m<sup>2</sup> aux prix de 44 000 € à 86 000€ (hors frais de notaire). Situés dans un lotissement de 24 lots proche du centre de Pouzioux. A 5mn en auto de Poitiers Ouest ( secteur Demi-Lune). A 1 km 500 des commerces, complexes scolaires. Desserte locale des bus.

BIARD

**65 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.33% TTC**

(Prix 60 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC



Réf 00521

Secteur Mozart, Maison mitoyenne sur 3 niveaux d'environ 135m<sup>2</sup>, à rafraîchir. Au Rez-de-Chaussée : entrée, bureau, garage, cellier. En Rez-de-jardin : cuisine, séjour-salon donnant sur une véranda d'environ 25m<sup>2</sup>, 1 chambre, SDE, Au 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres avec possibilité d'en créer une autre (grenier aménageable), salle d'eau. Chauffage au gaz. Terrasse. Jardin.

POITIERS

**194 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.87% TTC**

(Prix 185 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC



Réf 00508

Vouneuil-sous-Biard, secteur Deux-Maizais. Terrain constructible, viabilisé, d'une superficie d'environ 531m<sup>2</sup>. Petit lotissement de 8 lots. Environnement calme. A 5 minutes de la gare. Accès rapide centre ville. Les informations sur les risques au quelle ce bien est exposé son disponible sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

VOUENEUIL-SOUS-BIARD

**70 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.70% TTC**

(Prix 65 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC



Réf 00524

VOUENEUIL-SOUS-BIARD

**339 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.31% TTC**

(Prix 325 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

Maison d'architecte excellent état 6 pièces avec piscine. RDC, entrée grand séjour-salon avec cheminée-insert, salle à manger, cuisine aménagée et équipée avec accès direct terrasse. Partie nuit avec 3 chambres (12 à 17m<sup>2</sup>), grande sdb avec douche. A l'étage, mezzanine aménagée en bureau-salon, chambre mansardée, sde. Gd garage avec large auvent. 2 terrasses dont une en bois exotique avec store banne. Piscine 8x4m, sécurisée, chauffée. Douche ext. Parcelle 1122m<sup>2</sup>. Domotique. Huisseries PVC et alu. Chauffage électrique + 8 panneaux solaires.



Denis et Halvard CHEVALIER  
22, avenue de la Libération

POITIERS

**05 49 52 56 86**

# ON VOUS INFORME

**PRÉPAREZ VOTRE DPE,  
DONNEZ DE LA VALEUR  
À VOTRE LOGEMENT**



99 bis Avenue de la libération  
86000 POITIERS  
Tél. 05.49.57.07.07  
E-mail : [exim.vienne@exim.fr](mailto:exim.vienne@exim.fr)



L'information est sur notre site internet :  
***[exim-diags.fr](http://exim-diags.fr)***



### CHAUVIGNY

**162 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.19% TTC**

(Prix 154 000 € hors honoraires)

Réf 908

Classe énergie : E

Dans le centre, maison de ville avec cour et garage comprenant au rez-de-chaussée : une belle entrée, un petit salon, cuisine séparée donnant sur véranda, une chambre, une salle à manger. A l'étage : trois belles chambres, salle d'eau avec wc. Grenier aménageable au-dessus. Chauffage gaz.



### CHAUVIGNY

**286 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4% TTC**

(Prix 275 000 € hors honoraires)

Réf 898

Classe énergie : C

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



1ER ACHAT

### POITIERS

**179 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.29% TTC**

(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 918

Classe énergie : D

MAISON DE VILLE DANS UN SECTEUR CALME COMPRENANT : entrée, séjour, salon, ouvert sur cuisine, wc, douche. A l'étage : 3 chambres, salle de bains, wc, terrasse, garage - chauffage gaz. Terrain clos.



CENTRE VILLE

### POITIERS

**195 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.41% TTC**

(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 917\*

Classe énergie : F

Maison de type 3 actuellement louée comprenant : entrée, séjour avec cuisine ouverte, wc. A l'étage, 2 chambres, salle d'eau, jardin et parking en excellente état. Copropriété de 6 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 450.00 euros.



### MIGNALOUX BEAUVOIR

**198 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.21% TTC**

(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 906

Classe énergie : E

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



GRAND VOLUME

### POITIERS

**221 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.24% TTC**

(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 920

Classe énergie : F

MAISON DE T5 AVEC POSSIBILITE DE DOUBLER LA SURFACE HABITABLE ou de créer 3 appartements type 3/4 maison actuellement composée au rdc : entrée, cuisine, double séjour, 2 chambres, salle de bains, wc. Etage aménageable. Rez-de-jardin : 1 chambre, 1 grande pièce, un garage, jardin clos.



### POITIERS

**76 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**8.57% TTC**

(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 901

Classe énergie : F

Superbe type 1 avec terrasse et jardin libre à la vente entrée, séjour, cuisine équipée, salle d'eau et wc. belle terrasse et jardin pas de charges de copro.



PROX GRAND LECLERC

### 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...

20, rue Edouard Grimaux - **POITIERS**  
05 49 52 21 10 - 05 49 55 15 40

27, rue du Marché - **CHAUVIGNY**  
05 49 46 37 25

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



Stéphane Texier

[www.agence-ami.com](http://www.agence-ami.com)

SIREN 4397064500015



# Construire votre maison

## Et si on rêvait un peu ?



**Construire sa maison,  
c'est le rêve de  
très nombreux Français.  
Et c'est une grande  
et belle aventure.  
Alors, avant même  
de penser financement  
et faisabilité,  
si on en rêvait ensemble ?**

### Tout commence par un terrain

Le rêve commence à prendre réalité quand la maison est associée à un lieu. Sur une carte de votre département, délimitez les zones qui vous plaisent, regardez comment elles sont desservies par les transports et les routes. Calculez les temps de trajet pour aller au travail, à l'école, pour faire les courses, à votre club de sport, chez vos amis ou vos parents. Projetez-vous et définissez clairement ce qu'il est possible pour vous d'accepter et ce qui ne l'est pas. Allez sur place, prenez les petites routes, perdez-vous un peu. C'est la meilleure façon pour bien connaître le secteur et pour dénicher l'endroit parfait pour vous.

Ensuite, le terrain précis. Le rêvez-vous dans un joli lotissement ou en parcelle isolée ? Doit-il donner directement sur la route ou le voulez-vous un peu en retrait pour plus de tranquillité ? La vue est-elle déterminante pour vous ? Et l'exposition ? A vous de choisir...



## Attention au PLU

*Oui, on a le droit de rêver sa maison comme on la veut, mais il y a quand même un moment où la réalité va s'imposer. Alors, n'oubliez pas de jeter un œil au PLU de votre commune et aux règles spécifiques qui peuvent y être en vigueur, histoire de ne pas vous mettre en tête un aménagement qui n'est pas autorisé dans votre secteur.*

Vient ensuite le moment de se projeter pour de vrai dans ce que sera votre maison. A quoi elle va ressembler et comment elle sera constituée ? D'abord, il vous faudra déterminer le nombre de pièces. Cela dépend, bien sûr, de la composition de votre famille, mais aussi de vos projets. Avoir une chambre pour chaque enfant, c'est souvent une des motivations fortes pour se lancer dans la construction d'une maison. Mais ce projet, c'est aussi le moment d'aménager enfin l'atelier ou le bureau dont vous rêvez depuis si longtemps, la salle de jeu ou encore le studio de répétition pour votre groupe de rock.



## Votre maison, c'est vous

Les espaces communs sont essentiels. Quelle surface vous faut-il pour vous sentir à l'aise dans votre salon ? Pour y recevoir vos amis ? Souhaitez-vous une salle à manger séparée ? Et la cuisine, sera-t-elle indépendante ou ouverte sur la pièce de vie ? C'est vraiment à vous de décider, contrairement à ce qui se passe lorsque l'on achète un bien déjà existant.

Posez-vous aussi la question des pièces d'eau. Installerez-vous des grandes douches à l'italienne attenantes à toutes les chambres ou opterez-vous pour des baignoires ?

Tout cela, naturellement, il vous faudra l'agencer au mieux, en fonction de votre mode de vie. Chambres à l'étage, tout de plain-pied, cela ne dépend que de vous.

Une fois tout cela imaginé dans votre tête, vous pourrez vous essayer à le dessiner dans un premier plan global. C'est la photo de votre maison, telle que vous la rêvez. Ensuite, vous pouvez décider de confier ce croquis à un architecte ou à un maître d'œuvre, selon les cas, pour qu'il le transforme en document de travail. Vous pouvez aussi vous en servir comme d'une référence. Elle vous permettra de comparer les offres des différents constructeurs et de faire votre choix en fonction de vos envies réelles.



## Construire votre maison

Et si on rêvait un peu ?



Vous avez le lieu, vous avez le plan... Mais la maison de vos rêves, c'est bien plus que cela. Vous pouvez, par exemple, avoir une idée bien précise du type de matériaux que vous souhaitez.

Serez-vous plus tentés par une construction traditionnelle ou par une ossature en bois ? Et pourquoi pas en métal (lire page suivante) ?

L'aspect extérieur doit également être à votre image. Le voulez-vous plutôt contemporain avec, par exemple, des éléments métalliques ou préférez-vous des lignes plus traditionnelles ? Tout est possible et sachez que cela déterminera en grande partie le choix de votre constructeur.

Les ouvertures sont également très importantes pour ce qui est de l'aspect général de votre maison. La voulez-vous largement ouverte vers l'extérieur ?

Quel type de fenêtres voyez-vous et quelles portes ?

## *Chez vous, du sol au plafond*

A l'intérieur, le choix est également sans limites. Bien sûr, la décoration n'est pas de la responsabilité du constructeur. Mais l'agencement des pièces, leur volume, la circulation dans la maison sont, en revanche, de son ressort.

Un des éléments les plus importants, c'est bien sûr le revêtement au sol. Parquet, carrelage, tomettes, vinyle fantaisie ou imitation dalle cirée... Toutes les ambiances sont, là encore, envisageables. A cela répondra le revêtement des murs et des plafonds. Accordez aussi de l'importance aux éclairages. Viendront-ils du plafond ? Par combien de points ? Comment se combineront-ils à l'éclairage naturel ?

Quant à la cuisine et ses équipements, ils s'ajoutent en général au prix initial de la maison. Vous pouvez la créer comme vous la rêvez et y installer tout ce qui peut vous faire plaisir, dans la mesure de votre budget, bien évidemment. Un four vapeur, un long plan de travail, un immense frigo américain, un lave-vaisselle intégré...

Les pièces d'eau sont aussi des lieux d'intimité qui doivent vous ressembler absolument. Les vasques, les sèche-serviettes, les douches, les placards, tout cela se choisit en fonction de vos envies.

S'il y a un étage à votre construction, accordez également une attention particulière à l'escalier. C'est un élément de circulation central, mais aussi un marqueur fort dans une maison.

***Notre maison  
fonctionnelle  
et économe***



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

**www.mch.fr - 05 49 86 52 60**



CONCEPT CERAMIC

Votre SPÉCIALISTE  
DU CARRELAGE



## Une envie de rénover votre terrasse ?

Craquez pour notre imitation travertin de chez Novoceram et sublimesz votre terrasse avec un aspect pierre en conservant uniquement les avantages qu'apportent les dalles de 20 mm en grès céram (facile d'entretien, non poreux, plus résistant...) par rapport à une vraie pierre naturelle en travertin.

**49€<sup>90</sup>TTC/m<sup>2</sup>**  
au lieu  
de **59€<sup>90</sup>TTC/m<sup>2</sup>**

En ce moment retrouvez notre imitation travertin au format 60x60 en dalle de 20 mm au prix pré-saison de

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

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Plus de  
**10.000**  
annonces  
immobilières  
vous attendent sur



**Dans nos villes.fr**

Mieux s'informer pour bien s'installer

200 PROFESSIONNELS LOCAUX DE L'IMMOBILIER FONT CONFIANCE À DANSNOVILLES.FR



EN MARS

# ESTIMONS VOTRE BIEN !

Agence **PIERRE  
CHATELLERAULT**  
05 49 21 22 45

Agence du PALAIS  
POITIERS  
05 49 55 33 11

**BUY & SELL**  
**POITIERS SUD**  
**05 86 28 02 10**

Agence ARGUS  
CIVRAY  
VALENCE EN POITOU  
05 49 87 56 86

## Combien vaut votre bien ?

C'est le moment d'essayer  
la **Multi-Expertise ERA**



Un dossier détaillé présentant  
les atouts de votre bien ainsi  
qu'une estimation fiable et  
réaliste de sa valeur

JOURNÉES NATIONALES DE  
**L'ESTIMATION**  
— 12 · 13 · 14 MARS 2024 —

[www.bien-estimer.fr](http://www.bien-estimer.fr)

# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales



## POITIERS - PARC DE BLOSSAC

Appartement T2 (34,63 m<sup>2</sup> Loi CARREZ 48,17 m<sup>2</sup> au sol), situé dernier étage. Entrée avec placard, pièce de vie - cuisine, chambre, sdb, wc. Possibilité d'acquérir parking en sus. Charges mensuelles : 58. Nombre de lots : 21. 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 3982

**99 750 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 95 000 € hors honoraires)



## POITIERS - AU PIED DU CENTRE VILLE

Appartement T1 bis (41,63 m<sup>2</sup> Loi CARREZ), au dernier étage avec ascenseur. Pièce principale avec cuisine, espace nuit, mezzanine permettant du stockage, sdb wc. Charges mensuelles : 49 EUR. Nombre de lots principaux : 15. 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 3978

**103 880 €** Honoraires inclus charge acquéreur **6% TTC** (Prix 98 000 € hors honoraires)



## POITIERS - BREUIL MINGOT

Maison ancienne à rénover comprenant : Cuisine, séjour, chambre, cellier, sde, wc, chaufferie. Au 1ER : 2 chambres, greniers aménageables. Grange attenante. Terrain d'une superficie de 1 293 m<sup>2</sup> (terrain à bâtir possible). Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Classe énergie : F Réf 3952

**199 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 190 000 € hors honoraires)



## POITIERS - MONTERNAGE

Maison rénovée avec terrasse sans vis-à-vis. Répartis sur trois niveau : Ensemble salon-salle à manger, cuisine équipée avec espace repas, suite parentale, espace détente (pouvant être transformé chambre), wc, sdb, cellier. 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 3881

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



## POITIERS - CENTRE VILLE

Entre l'Hôtel de Ville et Blossac, dans un immeuble en cours de rénovation, appartement T3 (81 m<sup>2</sup>) avec possibilité parking. Prestations de qualité. Livraison fin 2024. Bien soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots principaux : 8. Charges : Copropriété en cours de création. 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 3942

**287 700 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 274 000 € hors honoraires)

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59  
[www.paquet-immobilier.fr](http://www.paquet-immobilier.fr) / [infos@paquet-immobilier.fr](mailto:infos@paquet-immobilier.fr)

