

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°352 FÉVRIER 2023

## Chauffage : des solutions pour demain

Faire construire  
sa maison  
*Les étapes d'un  
projet réussi*

Perspectives 2023

*Coup de frein  
sur le marché  
immobilier*

Parole d'expert  
*par Chantal Prues*





**61 500 € TAPP491743**

**POITIERS** - Appartement de 27,85 m<sup>2</sup> avec une pièce principale, une kitchenette, une salle d'eau et une place de parking privative en sous-terrain. Classe energie : E 329 kWh/m<sup>2</sup> GES 77 kgCo2/m<sup>2</sup>.an. Charges de copropriété annuelles : 1 266 €. 40 lots. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**OPPORTUNITÉ**

**88 900 € TAPP490958**

**CHATELLERAULT** - APPARTEMENT T3 refait à neuf ! Vendu meublé - LIBRE, Dans une résidence récente et sécurisée offrant : une entrée, 2 chambres avec placard, cuisine américaine a/e, sdb. Classe energie : D 195 kWh/m<sup>2</sup> GES 6 kgCo2/m<sup>2</sup>.an. Charges de copropriété annuelles : 1 170 €. 105 lots. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**EXCLUSIVITÉ**

**215 100 € TMAI 133301**

## POITIERS

Maison de 4 pièces de 125 m<sup>2</sup> comprenant trois chambres, une cuisine aménagée, une salle de bains, deux toilettes avec garage et terrasse. Cette maison est équipée d'un chauffage fonctionnant au gaz. Classe energie : C 121 kWh/m<sup>2</sup> GES 24 kgCo2/m<sup>2</sup>.an. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**NOUVEAUTÉ**

**142 135 € TAPP493262**

**BUXEROLLES** - Appartement de 3 pièces de 67,37 m<sup>2</sup> en bon état général, libre. Il dispose de deux chambres, d'une cuisine aménagée et d'une salle de bains. Balcon et parking Classe energie : D 233 kWh/m<sup>2</sup> GES 7 kgCo2/m<sup>2</sup>.an. Charges de copropriété annuelles : 1 319 €. 5 lots. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**EXCLUSIVITÉ**

**98 000 € TAPP494540**

**POITIERS - CENTRE VILLE** - Appartement 1 pièce de 35,3 m<sup>2</sup> composé d'une chambre et d'une kitchenette. Il est en très bon état général. Classe energie : D 220 kWh/m<sup>2</sup> GES 6 kgCo2/m<sup>2</sup>.an. Charges de copropriété annuelles : 1 053 €. 9 lots. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## MIGNALOUX BEAUVOIR

Idéalement situé, maison de 4 pièces de 86,05 m<sup>2</sup> avec un étage de standing, datant de 2020. Elle se compose d'un grand séjour de 30 m<sup>2</sup>, de trois chambres, d'une cuisine américaine, une salle d'eau et deux toilettes, jardin et garage. Chauffage au gaz. Classe energie : B 55 kWh/m<sup>2</sup> GES 12 kgCo2/m<sup>2</sup>.an. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**EXCLUSIVITÉ**

**235 400 € TMAI 133363**

# POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



## POITIERS

Découvrez cet appartement de 2 pièces en BE général 43,7m<sup>2</sup> : chambre avec placard, sdb, cuisine ouverte, séjour donnant sur une grande terrasse avec vue dégagée. Place de parking. Chauffage individuel au gaz. Classe energie : D 145 kwh/m<sup>2</sup> GES 27 kgCo2/m<sup>2</sup>.an. Charges de copro. annuelles : 1325€.69 lots. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**POITIERS - CENTRE VILLE** Appartement 1 pièce 15m<sup>2</sup> loué - Au 3<sup>e</sup> et dernier étage d'une petite résidence. Nécessite d'être rafraîchi. Une pièce principale avec kitchenette et sdb. Chauffage indiv. au gaz. Classe énergie: G 533 kwh/m<sup>2</sup> GES 115 kgCo2/m<sup>2</sup>.an. Charges de copro. Annuelles : 666 € 17 lots Loyer HC : 300 €. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**POITIERS -** Idéalement situé, Appartement de 2 pièces de 46,17 m<sup>2</sup> à rafraîchir. Il inclut une chambre, une cuisine indépendante et une salle de bains. 2 place de parkings. Charges de copropriété annuelles : 742,04 €. 140 lots. Classe énergie : D 232 kwh/m<sup>2</sup> GES 7 kgCo2/m<sup>2</sup>.an. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://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**

## POITIERS

Appartement de 2 pièces libre d'occupation exposé sud de 40,08 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> et dernier étage. Il propose un séjour, une chambre, une kitchenette et une salle de bains. En annexe, une place de parking. Charges de copropriétés annuelle : 762€. Nombre de lot 115 . DPE : D 168kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : B 7kgco2/m<sup>2</sup>.an. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**POITIERS -** Idéal 1<sup>er</sup> achat. Appartement de 70 m<sup>2</sup>. L'appartement de 4 pièces inclut trois chambres, une cuisine indépendante et une salle de bains. Charges de copropriétés annuelle : 2124 € Nombre de lot : 86 DPE : D 232kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : C 17kgco2/m<sup>2</sup>.an. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**86130 JAUNAY-MARIGNY** Proche Poitiers - Maison en pierre de 114 m<sup>2</sup> et de 268 m<sup>2</sup> de terrain. Un beau séjour de 28 m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée, à l'étage trois chambres, une salle de bains et de WC. Bon état général. DPE : D 225.kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : B 7kgco2/m<sup>2</sup>.an. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

# sommaire

FÉVRIER 2023

## Ancien

Perspectives 2023  
Coup de frein sur le marché  
immobilier



## À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9 Vienne / Deux-Sèvres

## Paroles d'expert

12 par Chantal Prues

## Chauffage : des solutions pour demain



## Neuf

Faire construire  
sa maison

Les étapes d'un projet réussi



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°352 du 01 au 28 février 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

## NOUVEAUTÉ



### LIGUGE

Jolie maison en bon état de 130 m<sup>2</sup> hab : entrée, beau salon-séjour de 38m<sup>2</sup> (grande terrasse), cuisine semi-ouverte aménagée ; demi-niveau supérieur : couloir, 3 chambres (placards), sde ; demi-niveau inférieur : suite parentale 18 m<sup>2</sup> (chambre, sdb). Garage 27 m<sup>2</sup>. Jolie piscine de détente de qualité et sécurisée de 2018. Rue très calme, cadre agréable sans vis à vis. Terrain clos arboré (nombreux fruitiers) de 810 m<sup>2</sup>. A NE PAS MANQUER ! Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Classe énergie : D Réf 3892

**300 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 2.74% TTC  
(Prix 292 000 € hors honoraires)

## EXCLUSIVITÉ



### LATILLE

Proche du bourg avec commodités et à proximité immédiate du collège et école, jolie maison de 2020 de plain-pied de construction bois : Entrée, belle pièce de vie avec cuisine équipée, 4 chambres dont 1 suite parentale, sde, dégagement et cellier/buanderie (adoucisseur d'eau). Chauffage au gaz. Dépendance non attenante de 60 m<sup>2</sup> pouvant être réhabilitée en habitation (gîte), jardin attenant 1850 m<sup>2</sup>. Secteur calme. Sous garantie décennale. Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Classe énergie : B Réf 3890

**252 000 €**

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

## EXCLUSIVITÉ



### POITIERS

Joli STUDIO entièrement rénové et MEUBLE de 26 m<sup>2</sup>. Entrée, agréable pièce de vie avec espace nuit donnant sur balcon, cuisine équipée, sde. Vendu entièrement meublé (lit, table, chaises, bureau, etc.). Agréable balcon sans vis-à-vis et place de parking privative. Charges mensuelles de copropriété (830 € = eau froide, eau chaude, chauffage). Libre à la vente / IDÉAL INVESTISSEURS. A proximité du lycée Camille-Guérin/Facultés et CHU. Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Classe énergie : D Réf 3884

**79 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.68% TTC  
(Prix 74 900 € hors honoraires)

## EXCLUSIVITÉ



### BUXEROLLES

Ensemble salon-séjour-cuisine, chambre, salle de bains avec WC. Chauffage individuel électrique. Jardinnet attenant et privatif de 38 m<sup>2</sup>. Place de parking privative à l'extérieur. Charge de copropriété : 46€/mois (eau froide incluse). Libre au plus tard 08/2023. Rafraîchissement à prévoir. IDÉAL LOCATIF ou 1<sup>er</sup> ACHAT. A NE PAS MANQUER ! Copropriété de 150 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 560.00 euros. Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Classe énergie : E Réf 3886

**86 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 7.50% TTC  
(Prix 80 000 € hors honoraires)

2, rue Pierre Gendault - SAINT-BENOIT - Bourg

**05 49 00 26 96**

NOUVEAU SITE

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





# Perspectives 2023

## Coup de frein sur le marché immobilier



**La Fnaim, qui regroupe environ un tiers des agences immobilières en France, dressait début janvier, le bilan du marché immobilier en 2022 et dessinait les perspectives pour 2023. Voici ce qu'il faut retenir de cette enquête annuelle.**

### Un contexte perturbé

Le premier constat que dresse la Fédération nationale de l'immobilier c'est, bien sûr, le contexte inédit dans lequel s'est terminée l'année 2022 et commence l'année 2023. Une conjoncture marquée par la hausse des taux d'intérêts, la difficulté d'accès à l'emprunt qui touche de nombreux candidats à l'accession, l'inflation qui fait son grand retour, la crise des matières premières et de l'énergie qui se conjugue à la pénurie de main d'œuvre pour beaucoup d'entreprises du secteur. Un contexte qui, selon les mots du président de la Fnaim, Loïc Cantin, « appelle à avoir un nouveau regard, une nouvelle vision et à donner une nouvelle dimension à la politique du logement ».



## En chiffres

*Il existe 30 000 agences immobilières ou administrateurs de bien qui ont au moins un salariés en France. Le secteur de l'immobilier emploie 200 000 personnes, dont 62 % de femmes. 62 % des transactions passent par un professionnel et les agences gèrent 35 % des locations vides du secteur privé. L'immobilier génère un chiffre d'affaires de 16,5 milliards d'euros, les deux tiers en transactions et le reste en administration de biens.*

*Sources : : ACOSS, INSEE, CCI, IGEDD, ANIL, DARES, FNAIM.*

On se souvient que l'année 2021 avait été tout à fait exceptionnelle matière d'activité du marché immobilier. Avec 1,177 million de transactions réalisées, elle avait même été la meilleure année jamais enregistrée par la Fnaim. L'année 2022 est restée sur des volumes très forts, puisqu'elle devrait se solder avec 1,1 millions de ventes réalisées.

Oui, mais le nombre des ventes est tout de même en baisse et, surtout, le mouvement d'érosion est continu depuis plusieurs mois. Cela constitue un élément nouveau et important. Le niveau de l'activité n'a rien d'alarmant en soi. On est bien loin, par exemple, du grand trou de 2009, où le nombre de transactions était deux fois inférieur. Pour autant, cette donnée traduit tout de même le ralentissement net du marché que les professionnels relèvent sur le terrain.

La Fédération de l'immobilier estime que ce mouvement devrait se poursuivre au cours de l'année 2023. En effet, les causes économiques et géopolitiques qui ont conduit à cette baisse du nombre des transactions ont toutes les chances de rester d'actualité au cours de l'année qui vient. Ainsi, selon les hypothèses, la Fnaim table sur un nombre de transactions qui devrait se situer autour du million d'unités en 2023 ou même, légèrement en dessous si les taux d'intérêt devaient accélérer leur progression.

## Baisse des transactions en Centre-Val de Loire et Poitou

En 2022, le nombre de transactions est en recul sur presque tous les départements français. Pour ce qui concerne nos régions, seul l'Indre parvient à conserver son niveau d'activité. Le Loir-et-Cher, la Vienne et les Deux-Sèvres affichent un repli inférieur à 5 % tandis que l'Indre-et-Loire et le Maine-et-Loire, qui avaient connu les plus fortes hausses des prix de l'immobilier, accusent un effritement plus sensible, supérieur à 10 %. Pour rappel, en 2021, tous les départements affichaient un nombre de transactions en hausse et, pour l'immense majorité, une hausse comprise entre 15 et 20 %.





## Perspectives 2023 : Coup de frein sur le marché immobilier



### Où en sont les prix de l'immobilier ?

Pour ce qui est des prix de l'immobilier, ils ont continué à augmenter au cours de l'année 2022, mais moins fortement qu'en 2021. Le prix moyen du mètre carré en France n'a, en soi, pas de signification réelle, tant les situations sont différentes d'un territoire à un autre. Mais c'est un indicateur intéressant pour saisir les grandes tendances du marché. Le prix moyen du mètre carré se situe, en France entière, à 3 119 €, en hausse de 6,7 %. La progression était de plus de 7 points en 2021. A noter que le prix des maisons est plus faible (2 500 €/m<sup>2</sup>) mais qu'il a plus augmenté en 2022 (+7,9 %). Pour autant, un éclairage régional est indispensable pour comprendre la réalité de la situation. Premier enseignement : pour la première fois depuis des années, le marché parisien a connu une baisse de ses tarifs (-1,5 %) en 2022. De même, les 100 villes moyennes de France progressent presque deux fois plus (+6,7 %) que les 10 plus grandes villes (+3,7 %). Et les communes rurales sont encore devant (+7,8 %). La palme de la hausse des prix en 2022 revient aux stations de ski, en dépit des problèmes liés au changement climatique et aux stations balnéaires, qui connaissent des progressions supérieures à 10 %. Notons tout de même que pour elles comme pour les villes moyennes comme le secteur rural, la progression est inférieure de moitié à ce qu'elle avait été en 2021. Au niveau national, trois villes connaissent une baisse des prix en 2022 : Paris, Lyon et Nantes. Dans nos régions, Tours affiche une progression de 4,9 % en 2022, contre 4,6 à Poitiers et 6 % à Angers.



### Une tendance à la baisse

Mais, précise la Fnaim, ces données sont à corriger de l'inflation annuelle, que l'Insee vient d'arrêter à 5,9 % pour 2022. Et là, bien sûr, le tableau est bien différent. En intégrant l'inflation, on observe une baisse relative des prix de l'immobilier sur la majeure partie du territoire en 2022. Paris est alors en baisse de 7,4 %, Orléans de 2,4 % et Poitiers de 1,3 %. Angers, Tours ou Le Mans sont en situation de stabilité. Seules quelques villes, comme Pau, Toulon ou Strasbourg, qui n'avaient pas été parmi celles qui avaient le plus progressé au cours de la période précédente, affichent encore de réelles progressions. La Fnaim ne se prononce pas explicitement sur les évolutions probables des prix, mais il est clair que la baisse du nombre des transactions, dont on a parlé plus haut, marque la fin de la domination des vendeurs sur les transactions. Les prix devront s'adapter aux possibilités des acquéreurs pour que les ventes puissent se réaliser. La tendance baissière est donc plus que probable.



AU CALME



### POITIERS

A quelques min du CV, cadre merveilleux, appartement de T2 /T3 de 114m<sup>2</sup> avec terrasse, île en partie, parking. Pièce de vie avec cheminée insert de 77m<sup>2</sup>, vue sur le Clain, cuisine, chambre, sde. Chauffage électrique. Dble vitrage. Tout à l'égout. Soumis au régime de la copropriété (en cours). Charges annuelles à définir. Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

294 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 9353dPO  
Classe énergie : F



**MERCURE**  
GROUPE 1936

Propriétés  
d'Excellence

Founding Member of

**Forbes**  
GLOBAL PROPERTIES

Rare

# CISSÉ

### CISSÉ

TERRAIN A BATIR 810 M<sup>2</sup> - CENTRE-BOURG. Hors lotissement, en second rang, terrain constructible de 810 m<sup>2</sup> viabilisé au calme avec commerces à pied. Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

80 000 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9498PO  
Classe énergie : NC



### POITIERS - ENTRE FACS ET C.V.

Immeuble de 152 m<sup>2</sup> hab. composé d'un apt T1bis au rdc, d'un apt T2 au 1<sup>er</sup> ét., d'un apt T4 au 2<sup>e</sup> ét. avec terrasse privée et garage. Espaces extérieurs communs. Idéal projet d'investissement. Chauffage électrique. Eau chaude collective. Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

318 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf 9618PO  
Classe énergie : E



### POITIERS CENTRE

Exceptionnel Loft de 320m<sup>2</sup> avec toit terrasse 195m<sup>2</sup> et 2 places de stationnement priv. Magnifique espace de vie (138m<sup>2</sup>) avec cheminée insert, cuisine, sam, suite parentale, chambre avec sde, 2 autres chambres, sde, espace bureau/salon. Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Nous consulter

Réf 9572PO  
Classe énergie : C



### NIORT BESSINES

Maison contemporaine de 238m<sup>2</sup> sur terrain clos et arboré de 1371m<sup>2</sup> avec piscine chauffée, 3 garages, dépendances. Séjour de 63m<sup>2</sup>, 5 chambres dont 1 suite parentale, 2 sdb, home-cinema, grand bureau /salle de billard. 3 pompes à chaleur. Prestations haut de gamme. Aucuns travaux à prévoir. Possibilité studio indépendant. Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

699 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 3.69% TTC  
(Prix 675 000 € hors honoraires)

Réf 9610PO  
Classe énergie : C

GROUPE – MERCURE.FR

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



AGIR POUR LE LOGEMENT

A VISITER



### A 5 MIN DE BEAUVOIR S/NIORT

Propriété de campagne en pierres restaurée de 260 m<sup>2</sup> hab. environ avec terrain entièrement clos de 8450 m<sup>2</sup>, piscine hors-sol et deux garages. Beaux espaces de vie avec 2 poêles dont cuisine dinatoire aménagée et équipée et 2 salons, 4 chambres, 2 salles d'eau, chaufferie /lingerie, mezzanine /bureau. Infos risques sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

514 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 490 000 € hors honoraires)

Réf 9617PO  
Classe énergie : D

## Un pouvoir d'achat en berne

De façon très claire, le pouvoir d'achat immobilier des Français a continué de baisser en 2022. La Fnaim estime cette baisse à 6,1 %. Mais cette année a marqué une rupture. En 2020 et 2021, les acquéreurs perdaient du pouvoir d'achat à cause de la hausse des prix de l'immobilier. Les biens étant plus chers, on devait acheter plus petit, pour le dire simplement. Depuis le deuxième semestre 2022, c'est la hausse des taux d'intérêt qui joue. On dépense plus pour emprunter de l'argent, donc on dispose d'un budget plus réduit. Selon toute vraisemblance, ce mouvement devrait se poursuivre tout au long de l'année 2023. Les professionnels ont calculé que si les taux atteignent les 3 % fin 2023 (ce qui est le scénario le plus optimiste), la baisse de pouvoir d'achat immobilier des Français sera de 13 %. Mais cela pourrait monter jusqu'à 20 % avec des taux à 4 %, ce qui n'est pas du tout à exclure. Autre effet, les études montrent que le niveau des taux d'intérêt immobilier influe directement sur le nombre de transactions. « Nous avons été déformés par des niveaux de transactions qui relevaient de l'exception au cours des années 2020 et 2021. La moyenne des années précédentes se situait plutôt autour de 850 à 900 000 ventes. Il ne faut pas voir dans ces données, une dégradation du marché, mais juste une correction. », indique Loïc Cantin.



### Synthèse pour 2023

Les taux d'intérêt devraient continuer d'augmenter, au moins au cours du 1<sup>er</sup> semestre. Conséquence, les volumes de ventes devraient baisser en 2023, d'environ 10 %, à 1 million de ventes. La décélération des prix est engagée et devrait se poursuivre. Concernant l'investissement locatif, la hausse des taux de crédits, la baisse des rendements, les obligations énergétiques et la hausse des taxes foncières devraient continuer à peser.

## Tension sur le locatif



De façon mécanique, la baisse du nombre de transactions engendre une tension sur le marché de la location. Ce phénomène est amplifié par le fait que ce sont, en premier lieu, les primo-accédants qui souffrent des difficultés d'accès aux prêts et de la hausse des taux d'intérêt.

Pour s'en convaincre, il suffit de consulter le portrait robot du primo-accédant en 2002, dressé grâce aux chiffres communiqués par Cafpi, le leader français des courtiers en immobilier, en partenariat avec la Fnaim.

L'âge moyen de ce premier achat est de 34 ans. Les cadres représentent presque le tiers des primo-accédants (31 %) et le revenu annuel moyen du foyer est de 49 087 euros, ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale. Et, dans les trois quarts des cas, les primo-accédants sont en CDI. Plus important encore, le montant de l'apport moyen est de 60 000 euros (18,4 % du financement), pour un montant

emprunté de plus de 242 000 euros.

Ce profil s'éloigne de plus en plus de la réalité des personnes qui souhaitent acheter. « Ce qui nous gêne vraiment, c'est la situation des primo-accédants en France dont le parcours vers la propriété va devenir une question fondamentale. », confirme Loïc Cantin, président de la Fnaim.

Cela a deux conséquences. D'abord, une sorte de « panne du marché de l'immobilier », puisque toute une partie de la clientèle potentielle en est exclue. Mais cela maintient, en plus, le nombre de locataires à un niveau anormalement élevé, car les foyers qui ne peuvent pas acheter restent en location. L'installation dans la vie professionnelle et la stabilité familiale vont de pair, bien souvent, avec un achat immobilier. Cela libère des logements pour les étudiants ou les tout jeunes professionnels qui arrivent sur le marché et qui doivent se loger. Si les premiers ne peuvent plus accéder à la propriété, on observe un encombrement inévitable du marché locatif. Une situation encore aggravée par la loi Climat qui incite de nombreux propriétaires à mettre en vente des biens qu'ils ne pourront bientôt plus louer.

Par ailleurs, la Fnaim explique que tenir le calendrier imposé par la loi Climat pour la mise en conformité énergétique des logements est, tout simplement, impossible à tenir.

Dans  
votre prochain  
magazine :

**ACQUÉREUR /  
VENDEUR :**  
**COMMENT  
RÉUSSIR SA  
VISITE ?**

# AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE *de la Foucardière*



30982495100037

SYNDIC DE COPROPRIETE - GESTION - LOCATION - TRANSACTION



**EXCLUSIVITÉ**

**POITIERS 55 000 €**  
EMPLACEMENT DE CHOIX pour ce studio env. 15 m<sup>2</sup> comprenant kitchenette, pièce de vie, SdB. Actuellement loué meublé 350 € charges comprises. Charges de copropriété : 1100 € à l'année comprenant (eau chaude et chauffage). DPE en cours.  
Honoraires inclus charge acquéreur **10% TTC** (Prix 50 000 € hors honoraires)  
Réf 7567 **Classe énergie : NC**



**POITIERS 118 250 €**  
Au pied du CH, dans une résidence, au 3<sup>ème</sup> et dernier étage, appartement T2 d'env. 50 m<sup>2</sup> vendu libre de toute location, comprenant entrée, débarras, cuisine, séjour avec balcon, chambre, SdE. Charges copro : 958 euros/an. DPE à venir.  
Honoraires inclus charge acquéreur **7.50% TTC** (Prix 110 000 € hors honoraires)  
Réf 7545 **Classe énergie : G**

## SPÉCIAL INVESTISSEURS

### CHASSENEUIL DU POITOU

**97 200 €**



Secteur Futuroscope, au 2<sup>e</sup> étage avec ascenseur, apt T2 de 30m<sup>2</sup> env comprenant entrée avec kitchenette, salon, chambre, sdb, wc. Parking extérieur. Coprop de 54 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1320.00 euros.

Honoraires inclus charge acquéreur **8% TTC**  
(Prix 90 000 € hors honoraires)  
Réf 7537 **Classe énergie : E**

### POITIERS HYPER CENTRE

**65 100 €**



A quelques pas de la Place du Marché, au RDC, Studio de 26,03 m<sup>2</sup> comprenant : entrée avec placard, pièce de vie avec coin kitchenette, débarras, SdE, wc. Vendu meublé. Copropriété de 26 lots (Procédure en cours). Charges copro : 624 €.

Honoraires inclus charge acquéreur **8.50% TTC**  
(Prix 60 000 € hors honoraires)  
Réf 7515 **Classe énergie : E**

### BUXEROLLES

**91 800 €**



Dans une résidence sécurisée, appartement de T2 de 40.84 m<sup>2</sup> avec parking en S-sol. Entrée avec placards, pièce principale avec kitchenette, chambre avec placards, SdB, wc. Vendu loué. Copropriété de 151 lots. Charges annuelles : 1032 €.

Honoraires inclus charge acquéreur **8% TTC**  
(Prix 85 000 € hors honoraires)  
Réf 7532 **Classe énergie : D**

### POITIERS

**62 930 €**



Dans une résidence avec gardien, au 3<sup>ème</sup> et dernier étage, studio comprenant entrée avec placards, pièce de vie avec kitchenette et coin nuit, SdE et wc. Place de parking. Vendu loué. Charges de copropriété : 1000 euros/an.

Honoraires inclus charge acquéreur **8.50% TTC**  
(Prix 58 000 € hors honoraires)  
Réf 7535 **Classe énergie : E**

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*



## PAROLE D'EXPERT

par Chantal Prues, cabinet Prues, à Poitiers.

# Confier son bien à un pro, c'est gagner de l'argent...

### *Quels sont les avantages de confier son bien en gestion locative à un professionnel ?*

C'est d'abord une manière de se simplifier la vie ! Un propriétaire peut avoir envie de faire autre chose de ses soirées et de ses week-ends... La gestion locative implique des tâches assez lourdes qui demandent des compétences que les particuliers n'ont pas forcément, dans le domaine juridique, bien sûr, mais aussi dans le domaine technique. Les réglementations sont en perpétuelle évolution et il faut se maintenir à niveau de façon permanente. Il faut, aussi, bien connaître le marché locatif sur lequel on intervient pour fixer le montant de loyer approprié et être en mesure de calculer les charges locatives de façon juste.

### *Quelles sont les tâches qui relèvent de la gestion locative ?*

Il y a, bien sûr, les points évidents auxquels on pense d'emblée comme, par exemple, la recherche du locataire. Mais trouver le locataire ne suffit pas. Il faut, ensuite, rédiger un contrat de location dans le respect de la loi et effectuer un état des lieux d'entrée et de sortie. Et un professionnel peut le faire de façon bien plus rigoureuse et avec des outils qui permettent d'intégrer des photos pour donner une idée très précise de l'état du logement avant l'entrée et à la sortie du locataire. C'est un point très important car l'état des lieux est une source fréquente de litige. Comme on l'a dit, il faut fixer correctement le montant du loyer et des charges et procéder à une régularisation de charges tous les ans.



### *Il y a aussi une action sur le bien en lui-même...*

Oui. Notre rôle est également de suivre l'évolution de l'état du bien. Cela permet de conserver la valeur du patrimoine dans le temps. Le professionnel est capable de déclencher les travaux d'entretien ou les menues réparations qui s'imposent pour maintenir le bien en bon état. Nous gérons aussi tout ce qui concerne les assurances et l'ensemble des diagnostics du bâti. Il est, en ce moment, beaucoup question du DPE, diagnostic de performance énergétique, qui est un enjeu majeur pour l'avenir, mais d'autres aussi revêtent un caractère primordial. Notamment, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le propriétaire a l'obligation d'informer en amont le locataire sur l'état des risques et des pollutions liés à l'emplacement du bien.

## *Une dépense rentable*

**Les coûts liés à la gestion locative sont déductibles des revenus fonciers. Et puis, en permettant de conserver son bien en bon état durant toute la durée du bail, en gérant rapidement tous les incidents, en s'occupant des travaux et en assurant l'intermédiaire avec le locataire, le professionnel permet au propriétaire de maintenir la valeur de son capital et d'économiser du temps... et de l'argent.**



# Cabinet Prues

43 rue de la Marne  
86000 Poitiers

05 49 88 01 87

[www.cabinet-prues.fr](http://www.cabinet-prues.fr)

**EXCLUSIVITÉ**



**ROCHES PRÉMARIE :  
L'ÉLÉGANTE**

**319 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.89% TTC**  
(Prix 305 000 € hors honoraires)

Réf L1136  
Classe énergie : C



Il vous suffira d'être dans le hall d'entrée de cette maison pour être charmé. Les espaces de vie sont spacieux et lumineux. La cuisine aménagée est ouverte. Le salon/séjour est orienté sur les extérieurs. Partie nuit, le bien dispose de 3 chambres en RDC avec SDB/D et un bureau. Étage confortable 2 chambres, SDE. Cellier et garage. Infos risques sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**immOienne**  
Agence de Ligugé

“ RECHERCHE ACTIVE... ”

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

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



**VENTE ET GESTION**  
Emilie Sainson

**VENTE**  
Alexandre Sire

**LOCATION**  
Aurélie Taunay

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

Immovienne Ligugé - [www.agencesimmovienne.fr](http://www.agencesimmovienne.fr) - 05.49.46.94.12  
36, Grand Rue - 86 240 LIGUGÉ - [liguge@agencesimmovienne.fr](mailto:liguge@agencesimmovienne.fr)



**NOUVEAUTÉ**



**PROCHE CAMPUS**

**59 675 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.50% TTC**  
(Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 856

Classe énergie : E



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

**NOUVEAUTÉ**



**PLATEAU**

**499 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 476 000 € hors honoraires)

Réf 768

Classe énergie : E



Immeuble à usage locatif comprenant 8 appartements équipés, tous les logements sont loués à ce jour. Chaque niveau comporte 2 studio avec séjour/cuisine et coin nuit, salle d'eau avec toilettes. Belles prestations avec compteurs individualisés, interphones,... Revenus : 40Ke/an (selon occupation). Info sur le site : www.georisques.gov.fr

**NOUVEAUTÉ**



**BEAULIEU**

**197 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 188 000 € hors honoraires)

Réf 867

Classe énergie : D



Maison individuelle rénovée avec garage et jardin : entrée avec wc, cuisine séparée aménagée et équipée. Garage, grand séjour sur jardin. A l'étage : palier, 3 chambres, wc et 2 salles d'eau. Chauffage EDF et pellets bois, adoucisseur d'eau, db vitrage et volets roulants électriques. Info sur les risques : www.georisques.gov.fr

**NOUVEAUTÉ**



**HYPER CENTRE**

**169 000 €**

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

Réf 870

Classe énergie : E



Charmante maison Poitevine, jardin sans vis-à-vis. Au RDC : Entrée, salon/chambre. A l'étage : séjour avec cuisine, salle d'eau, WC. Au dessus : Palier, belle chambre mansardée. Chauffage gaz (condensation). Fenêtres bois db vitrage (surface mansardé 53 m²) Magnifique jardinet baigné de soleil. Info sur le site Géorisques : www.georisques.gov.fr

**NOUVEAUTÉ**



**POITIERS/SAINT-BENOIT**

**237 300 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 226 000 € hors honoraires)

Réf 869

Classe énergie : E



Maison années 60 de 123 m², Jardin 1580 m². Beau potentiel. Garage de 42 m² et plusieurs pièces. RDC sur : Salon, SAM, cuisine, 2 chambres, salle de bains et wc. Au 2<sup>ème</sup> étage : 2 chambres, salle d'eau et wc. Db vitrage PVC et volets roulants électrique dans certaines pièces. Prévoir travaux. Informations sur les risques : www.georisques.gov.fr



- Transactions immobilières
- Location
- Administration de bien

53, place Charles de Gaulle

**POITIERS**

**05 49 41 86 86**

10, Place de l'Église

**ITEUIL**

**05 16 08 35 98**



SIRET : 42224302200015

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

**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS - QUARTIER MONTGORGES**

**178 500 €**

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



Réf 2691

**Classe énergie : E**

Charmante maison 100m<sup>2</sup> sur un terrain de 1172m<sup>2</sup> comprenant sur un seul niveau : entrée, cuisine, séjour avec petit balcon, SdB, 3 chambres et bureau. Caves. Garage sur rue avec ascenseur menant à la maison en hauteur.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS PLATEAU - QUARTIER SAINT HILAIRE**

**149 520 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.80% TTC**  
(Prix 140 000 € hors honoraires)



Réf 2747

**Classe énergie : D**

Résidence du Clos des Demoiselles avec espace vert commun, appartement 2 pièces de 50.78m<sup>2</sup> en duplex avec entrée et placards, séjour sur cuisine ouverte a/e. Au 1<sup>er</sup> étage: un palier avec chambre, dégagement sous toit et SdB.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**POITIERS QUARTIER MONTMIDI**

**451 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.40% TTC**  
(Prix 450 000 € hors honoraires)



Réf 2732

**Classe énergie : C**

Villa de 180m<sup>2</sup> entièrement rénovée avec jardin de 500m<sup>2</sup> comprenant : entrée, cuisine ouverte A, SAM-séjour. 1<sup>er</sup> : 2 chambres, SdB, chambre parents, bureau et SdE. Au 2<sup>nd</sup> : chambre avec SdE + dressing. Ss, atelier cave.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**NOUVEAUTÉ**



**POITIERS PLATEAU QUARTIER BLOSSAC-MAGENTA**

**209 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.75% TTC**  
(Prix 200 000 € hors honoraires)



Réf 2748

**Classe énergie : E**

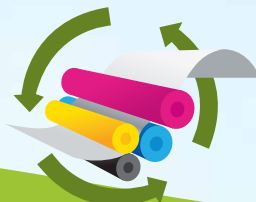
Au 4<sup>ème</sup> et dernier étage avec ascenseur, cet appartement de 3 pièces de 93m<sup>2</sup> comprend un séjour avec cheminée et balcon, cuisine avec balcon, 2 chambres, une cave au sous-sol. Pas de parking ou garage privé. Ravalement neuf.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

# ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine  
imprimé en  
France  
à Limoges (87)



Papier certifié  
PEFC  
et FSC



Imprimerie  
certifiée  
Imprim'Vert  
et ISO 14001

## DANSNOSVILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

EDITION POITOU - N°351 - JANVIER 2023

Couleurs, formes,  
matériaux :  
De quoi sera faite  
l'année 2023 ?



Immobilier neuf  
en 2023. Et si on  
y allait quand  
même ?

Loi climat,  
indexation des loyers,  
Permis de louer... 2023 :  
la nouvelle donne  
du marché locatif

Parole d'expert  
par Basile Pommier

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE



Optimisation  
des quantités  
distribuées dans  
les points de dépôt

Magazines restants  
dans les dépôts  
récupérés et  
recyclés



PEFC™



FSC

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

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





- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

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

**05 49 88 01 87**

[www.cabinet-prues.fr](http://www.cabinet-prues.fr)



SIREN 40258508700016



**POITIERS**

**169 000 €**

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

Réf 4911

**Classe énergie : D**



**POITIERS BREUIL-MINGOT**

**273 000 €**

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

Réf 4914

**Classe énergie : C**



Appartement rénové 56,70 m<sup>2</sup>, 1<sup>er</sup> étage avec ascenseur. Proposant un séjour avec cuisine ouverte, 2 chambres, SdB. Une cave et un emplacement de stationnement ! Bien soumis au statut de la copropriété. Charges annuelle 1 095 €. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

'La ville à la campagne' pour cette maison familiale de 165 m<sup>2</sup>. Rénovation en cours. Séjour, 4 chambres dont une suite parentale, cuisine A, garages. Maison indépendante de 40 m<sup>2</sup>. Terrain constructible 2 062 m<sup>2</sup> avec dépendances. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**AU COEUR DE LA VIENNE**

**1 102 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 1 050 000 € hors honoraires)

Réf 4905

**Classe énergie : C**



Propriété seigneuriale composée d'un château du XVII<sup>ème</sup> et d'un parc de 1 2527 m<sup>2</sup> qui abrite également une superbe dépendance. L'ensemble propose des volumes de réception harmonieux et généreux. La vue sur les bords de Vienne est à couper le souffle. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**NOUAILLE  
 MAUPERTUIS**

**155 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.90% TTC**  
 (Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 5356  
 Classe énergie : D



Maison ancienne rénovée d'environ 62m<sup>2</sup>. IDÉAL PRIMO-ACCÉDANTS comprenant au rdc salon-séjour sur terrasse bois, cuisine ouverte A. A l'étage : sde, 2 chambres. Parcelle de 106m<sup>2</sup> dont une place de stationnement et un jardin. Au calme (quartier résidentiel). Mitoyenneté. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. 0549424141



**VOUILLE**

**247 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.11% TTC**  
 (Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 5404  
 Classe énergie : E



Maison contemporaine de plain-pied d'env 105m<sup>2</sup> comprenant : ensemble salon-séjour avec cuisine ouverte a/e, cellier-buanderie, bureau, 3 chambres de 10 m<sup>2</sup> avec placard ou possibilité, SdB avec douche. Garage. Terrasse d'env 40 m<sup>2</sup> (2018). Terrain sans vis à vis d'env 909 m<sup>2</sup>. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. 0549424141



**CHABOURNAY**

**305 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.17% TTC**  
 (Prix 290 000 € hors honoraires)

Réf 5382  
 Classe énergie : B



Maison comprenant au rez de chaussée, une cuisine, un cellier/chaufferie, un salon/séjour avec baie vitrée donnant accès sur l'extérieur. Au 1<sup>er</sup> étage, 4 chambres, 1 salle de bain. Au 2<sup>ème</sup> étage, 2 chambres de 21m<sup>2</sup>, une sdb. Dépendance et jardin. Chauffage pompe à chaudière neuve. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. 0549424141



**CHAMPIGNY LE SEC**

**315 000 €**

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

Réf 5385  
 Classe énergie : D



Charme et volume pour cette ancienne maison entièrement rénovée de 208m<sup>2</sup>. Au rdc: belle cuisine aménagée, salon ouvert sur sam, une buanderie. Etage 3 chambres, SdE double vasque, douche à l'italienne. Grand terrain env 1400m<sup>2</sup>, terrasse, 3 dépendances attenantes à la maison. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. 0549424141



**POITIERS**

**69 760 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9% TTC**  
 (Prix 64 000 € hors honoraires)

Réf 5384  
 Classe énergie : E



Libre de toute occupation. Appartement fraîchement rénové de 25m<sup>2</sup> vous offrant une entrée avec placard, cuisine a/e ouverte sur séjour. Une pièce faisant office de chambre donne accès à une SdE récente. Copro de 15 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1119.00 euros. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. 0549559616



**MIGNE AUXANCES**

**95 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.56% TTC**  
 (Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 5394  
 Classe énergie : NC



PROCHE COMMODITÉS - Venez découvrir cette grange à rénover proche de toutes les commodités. Elle se compose d'une entrée via une cour et d'un bâtiment offrant deux niveaux. Un permis a déjà été accepté pour transformer cette grange en maison de ville avec 3 chambres et 2 SdE d'eau. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. 0549559616



**POITIERS - QUARTIER  
 BLOSSAC**

**99 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.32% TTC**  
 (Prix 94 000 € hors honoraires)

Réf 5407  
 Classe énergie : D



LIBRE DE TOUTE OCCUPATION - Investissez dans ce studio de 32m<sup>2</sup> vous offrant une entrée avec grand placard, une SdB, une grande pièce de vie avec deux ouvertures et un coin cuisine a/e. Une cave complète l'offre. Copro de 34 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 712€. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. 0549559616



**MIGNE AUXANCES**

**288 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.80% TTC**  
 (Prix 275 000 € hors honoraires)

Réf 5364  
 Classe énergie : D



Maison de ville récemment rénovée vous offrant : une entrée, une cuisine ouverte sur un coin repas, un salon. Au 1<sup>er</sup> étage, un dégagement, 3 chambres, une dressing et une SdE. Au second, deux chambres dont une avec salle d'eau. Grande cour intérieur, dépendances, garage. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. 0549559616



**POITIERS**

**149 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.53% TTC**  
(Prix 143 400 € hors honoraires)

Réf 3441  
Classe énergie : E



Appt 40 m<sup>2</sup> rénové, en hyper centre de Poitiers composé de: salon/séjour avec cuisine a/e, coin nuit, SdE. Le beau volume de sa pièce de vie et son parquet massif seront vous séduire. Chauffage collectif gaz. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**BUXEROLLES**

**187 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.06% TTC**  
(Prix 178 000 € hors honoraires)

Réf 3444  
Classe énergie : C



Maison de plain pied env 114 m<sup>2</sup> comprenant : pièce à vivre 41m<sup>2</sup>, cuisine éq, 3 chambres , SDB/WC, arrière cuisine et garage attenant. Le tout implanté sur un terrain de 528 m<sup>2</sup> proche de toutes les commodités. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**BUXEROLLES**

**117 500 €**

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

Réf 3449  
Classe énergie : C



Appartement de type 2 de 51 m<sup>2</sup> Comprenant entrée, cuisine, séjour lumineux de 23 m<sup>2</sup> donnant sur un balcon/terrasse de 7 m<sup>2</sup>, une chambre, SdB. Avec cave et emplacement de parking sécurisé en SS. Chaudière 2022. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**POITIERS**

**138 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.54% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 3446  
Classe énergie : D



Quartier de LA PLAINE, BEL APPARTEMENT T3 de 73 m<sup>2</sup> Habitables (Vendu avec Locataire en Place) : entrée, séjour-salon sur terrasse, cuisine, 2 chambres, SdB. Parking et cave. Situé au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**POITIERS, QUARTIER NOTRE DAME**

**346 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.82% TTC**  
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 3415  
Classe énergie : E



Appartement de 120m<sup>2</sup> avec patio de 16 m<sup>2</sup> comprenant un hall d'entrée, un séjour-salon, cuisine équipée, 3 CH, SdB, SdE. Cave, cellier et emplacement de parking sécurisé. Bien rare en très bon état. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**POITIERS**

**275 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 3437  
Classe énergie : D



APPARTEMENT T4 rénové, au 2<sup>ème</sup> étage avec ascenseur. Comprenant : entrée avec placard, salon-sam avec balcon, cuisine équipée, loggia fermée, SdB, 3 chambres. Chauffage électrique, parking privatif, cave. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**POITIERS**

**225 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 00417  
Classe énergie : E



Limite Chilvert, Maison d'environ 98m<sup>2</sup>, sur SS semi enterré, comprenant entrée avec placard, séjour-salon avec cheminée, SDB. Garage, cellier. A l'arrière, grande terrasse. Jardin clos. L'ensemble sur une parcelle de 1200m<sup>2</sup>.  
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**MIGNALOUX BEAUVOIR**

**362 250 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 345 000 € hors honoraires)

Réf 00423  
Classe énergie : D



Maison de plain-pied d'environ 166m<sup>2</sup> sur une parcelle de 1572m<sup>2</sup>. Entrée sur un grand salon/séjour d'environ 50m<sup>2</sup>, une cuisine avec son îlot central, belle véranda, 3 chambres, un bureau, SDB. Piscine chauffée. SPA. Carport.  
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**VOUNEUIL  
-SOUS-BIARD**

**81 375 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.50% TTC**  
(Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf 00422  
Classe énergie : NC



Vouneuil-sous-Biard- Terrain d'environ 531m<sup>2</sup>, viabilisé. Situé dans un secteur calme, à proximité immédiate de Poitiers, à 5 minutes de la gare.  
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**POITIERS**

**199 500 €**

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

Réf 00421  
Classe énergie : E



Apt T3, garage, cave et grenier. Résidence sécurisée. Entrée avec placards, cuisine, séjour-salon avec balcon, 2 chambres, SDB. Chauffage collectif au gaz. Copropriété de 319 lots. Pas de procédure. Charges annuelles 3003€. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**VOUNEUIL-SOUS-BIARD**

**325 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf 00399  
Classe énergie : D



Pouzioux-la-Jarrie Grande maison familiale d'env 190m<sup>2</sup> sur parcelle d'env 1264 m<sup>2</sup> comprenant : entrée, cuisine séparée, arrière-cuisine, salon-séjour, 4 chambres, bureau, SdB, SdE, mezzanine, cave. Le chauffage est au fioul. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**POITIERS**

**230 000 €**

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

Réf 874

Classe énergie : D



MAISON TYPE 4 COMPOSEE : entrée, séjour, salon, cuisine 1 chambre, salle d'eau et wc Etage : 2 chambres, salle d'eau, wc. bureau garage jardin. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



**MIGNE AUXANCES**

**136 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.62% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 872

Classe énergie : C



Dans petite résidence type 3 en duplex composé : entrée, séjour avec balcon, cuisine, wc, Etage : 2 chambres, salle d'eau cellier et parking. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



**BONNEUIL MATOURS**

**85 000 €**

Réf 871

Classe énergie : E



Maison ancienne de 110 m² avec petit jardin sans vis à vis composée : rdc séjour salon, cuisine chambre, salle d'eau, wc, étage : grenier aménageable. Gros oeuvres et toiture en excellent état. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



**JAUNAY CLAN**

**192 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.05% TTC**  
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 862

Classe énergie : D



Maison centre de Jaunay Clan de p-pied sur terrain clos de 700 m² env composé d'une entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, wc, garage. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



**LAVOUX**

**274 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.58% TTC**  
(Prix 262 000 € hors honoraires)

Réf 877

Classe énergie : NC



Pavillon de plain-pied en très bon état, secteur calme Entrée avec placard, grande cuisine a/e, cellier avec rangements, salon avec cheminée, 4 chambres avec placards, sdb. Cette maison dispose d'un double garage et d'un garage supplémentaire non attenant. Terrasse et jardin clos et arboré. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



**CHAUVIGNY**

**150 000 €**

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

Réf 852

Classe énergie : D



Maison comp entrée, cuisine aménagée, salon donnant sur un balcon avec accès direct au jardin, 3 ch, salle d'eau, wc. Au sous-sol : cellier, chaufferie, pièce à vivre avec cuisine d'été, garage. Chauff gaz. Fenêtres PVC et volets roulants électriques. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr Contact : Virginie 06 30 67 71 89



**POITIERS**

**245 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.26% TTC**  
(Prix 235 000 € hors honoraires)

Réf 846

Classe énergie : E



Immeuble centre ville quartier Gare 3 type 3 et 2 garages jardin. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



**POITIERS**

**66 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.45% TTC**  
(Prix 62 000 € hors honoraires)

Réf 642bis

Classe énergie : E



STUDIO EN TRES BON ETAT CENTRE VILLE IDEAL 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



# Vous avez un projet immobilier ?

Avec dansnosvilles.fr, le site immobilier 100% local, votre projet devient réalité !

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



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



**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS**

**129 000 €**

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

Réf 318  
Classe énergie : NC



Secteur Promenade des Cours, appartement T2 entièrement rénové comprenant : entrée, espace de vie avec cuisine ouverte a/e, une chambre avec placard, SdE, buanderie. Vendu meublé. Une place de parking aérienne. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS**

**91 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8% TTC**  
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 317  
Classe énergie : E



Secteur Sainte-Radegonde, dans une petite copropriété de 5 appartements, appartement de type 1 de 34,8 m<sup>2</sup>, idéal investisseur, comprenant : une grande pièce de vie, une cuisine séparée et aménagée, une salle d'eau avec WC. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS PLATEAU**

**171 200 €**

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

Réf 321  
Classe énergie : NC



Du charme pour cet appartement duplex entièrement rénové comprenant : entrée avec placard, salon/séjour avec cuisine ouverte a/e. A l'étage, grande chambre avec dressing, SdE. Appt actuellement loué 730€ charges comprises. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



**POITIERS**

**393 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 375 000 € hors honoraires)

Réf 303  
Classe énergie : D



Maison env 171 m<sup>2</sup> comprenant au RDC : entrée, salon, chambre, cuisine séparée et équipée, SAM et cellier. A l'étage, 4 chambres, SdB et bureau. Jardin clos avec terrasse, appentis pour garer la voiture et 1 cabane de jardin. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS**

**165 850 €**

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

Réf 313  
Classe énergie : NC



Secteur du Porteau, Maison de ville à rafraîchir de 85 m<sup>2</sup> env comprenant : entrée, salon-séjour avec véranda, cuisine séparée A, SdB, 3 chambres. SS : garage, 2 pièces à aménager et sde. Un jardin avec vue dégagée orienté SO. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



**POITIERS**

**426 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.90% TTC**  
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 2023 319  
Classe énergie : C



Maison familiale de 177m<sup>2</sup> comprenant: entrée, chambre, SdE, cuisine, cave. Au 1<sup>er</sup> étage : pièce de vie, cour végétalisée, cuisine. Au 2<sup>ème</sup>/3<sup>ème</sup> étage : 4 chambres, SdB, grenier. Une place de parking dans résidence sécurisée. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

# FLASHER

c'est commencer à acheter

+ rapide

+ de photos

+ de contenu

le **FLASHCODE**,  
un accès direct et simple  
à vos envies immobilières

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



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







**NIORT**

**88 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP494428  
Classe énergie : D



Découvrez ce T2 loué entrée rangement, SAM balcon, cuis équipée, loggia, cellier, SDE WC chambre, cave. Loyer /an 5882,64 €. Bien soumis au statut de copropriété qui comporte 134 lots. La quote-part budget prévisionnel 1 585,00 euros/an. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



**NIORT**

**248 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI134360  
Classe énergie : E



Beau potentiel pour cette maison composée entrée, séjour salon terrasse cheminée, cuisine ouverte, 3 chambres SdB, WC. RdJ : pièce, cave, buanderie, pièce avec baie vitrée, chaufferie, 2 chambres, SdB, WC, cuisine, garage. Le terrain clos de 15 ares. Travaux à prévoir. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



**NIORT**

**88 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP494531  
Classe énergie : E



Appartement entrée rangement séjour salon, cuisine, balcon, cellier, 2 chambres, dressing, SDE WC. Cave. <https://www.citya.com/agences-immobilieres/niort-79000/364>. Montant estimé dépenses annuelles d'énergie usage standard // 1 490 et 2 050 euros. Prix moyens énergies 2021. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



**NIORT**

**906 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TIMM102611  
Classe énergie : E



Immeuble 13 logements. RdC : T2+jardin, T2+cave, 3 T2+courette dt 1 loué / 1<sup>er</sup> : 2 studios dt 1 loué, T2 loué / 2<sup>e</sup>: 2 T2 dt 1 loué, T1 / 3<sup>e</sup>: T3, T2. Barèmes <https://www.citya.com/agences-immobilieres/niort-79000/364>. Dépenses/an d'énerg. usage std 400 et 580€. Px moy énerg. index 2021. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



**AIGONDIGNÉ**

**426 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI126975  
Classe énergie : D



Beaucoup de charme de cette demeure en pierre. RdC: hall sam, salon, cuis, bureau, SdE, cellier. 1<sup>er</sup> palier : 4 chambres SdB, SdE. 2<sup>e</sup> : grenier, cave. Dépendances, terrain 3583m<sup>2</sup> clos. Montant estimé des dépenses/an d'énergie. entre 3860 et 5290 euros. Px moyens des énerg. indexés 2021. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



# Bois, géothermie, aérothermie...

## Les nouvelles frontières du chauffage vert

**Utiliser moins d'énergie pour se chauffer ou une énergie renouvelable, c'est devenu un impératif tant économique qu'environnemental. Heureusement, des solutions existent...**



### *Une place au soleil*

Au palmarès des modes de chauffage écologiques, le solaire arrive en pole position. L'idée est d'installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de votre maison et d'utiliser l'énergie produite en auto-consommation, pour alimenter vos radiateurs électriques. Problème, évidemment, cela représente un coût au départ. Pour une installation de 3kWc, il faut compter, dans nos régions, entre 8 et 9 000 €. Cela monte évidemment proportionnellement à la puissance. Mais cette mise de départ permet de réaliser de grosses économies sur sa facture d'énergie. En moyenne, en France, une installation solaire permet de couvrir de 50 à 80 % des besoins pour l'eau chaude sanitaire et de 25 à 60 % pour le chauffage. Si la rentabilité sur le long terme semble donc assurée, la durée d'amortissement dépend de nombreux facteurs, comme l'ensoleillement dans votre région, la technologie utilisée ou l'orientation et l'inclinaison des panneaux.



### Changer de chaudière : un grand pas en avant

Les autres types de combustibles sont-ils donc à proscrire totalement, d'un point de vue écologique ? Évidemment, pour ce qui est du combustible, difficile de le rendre plus vert. Le gaz ou le fioul, cela reste de l'énergie fossile. L'idée, lorsque l'on est obligé de les employer pour se chauffer et de tout faire pour limiter la consommation. Grâce à des technologies comme, par exemple, la condensation, il est possible de diviser par deux la consommation de combustible. Ainsi, pour rendre son chauffage plus vert sans changer de mode de chauffage, on peut choisir de remplacer sa chaudière par un modèle récent qui permettra de consommer moins et qui émettra nettement moins de CO<sub>2</sub>.

Mais, aujourd'hui et surtout demain, la solution peut être d'associer une chaudière traditionnelle à une pompe à chaleur, qui permettra de réelles économies d'énergie.

# Bois, géothermie, aérothermie...

## Les nouvelles frontières du chauffage vert

### Géothermie : si vous avez de la place

Voilà un terme que l'on entend de plus en plus souvent, sans bien savoir ce qu'il désigne exactement. La géothermie, c'est le fait d'utiliser les calories présentes dans le sol pour les transformer en chaleur et s'en servir pour chauffer un espace. Des capteurs thermiques sont donc installés dans le sol, soit horizontalement si la surface de terrain est suffisante soit verticalement et à une profondeur plus importante (jusqu'à 100 m !) si le terrain est trop petit. Les calories sont acheminées jusqu'à une pompe à chaleur géothermique qui va se charger de transformer tout ça en chaleur et d'alimenter le système de chauffage. Évidemment, les avantages sont nombreux à ce système. Et ils se résument à une constatation : il n'y a pas d'apport de combustible extérieur, puisque les calories proviennent directement du sol. Du coup : économies d'énergie et très faible impact environnemental. Et, autre avantage, ce système est totalement indépendant des conditions climatiques, contrairement à l'énergie solaire.

Bien sûr, toute médaille a son revers et celui d'un système de pompe à chaleur géothermique, c'est l'investissement de départ qui est conséquent. Il faut compter, selon les cas, entre 14 et 18 000 €. Même si des aides de l'État peuvent vous aider, le reste à charge peut être important. Et, naturellement, il faut disposer d'un terrain suffisamment grand pour installer les capteurs. Notez aussi que votre jardin sera à refaire entièrement après la pose de l'installation. Attention également, les pompes à chaleur sont des équipements qui peuvent être bruyants. Mieux vaut disposer d'un local adapté.



Avec la hausse du prix de l'énergie, la question du chauffage n'est plus seulement une question écologique, mais aussi économique. Les solutions les plus efficaces sur le plan environnemental sont aussi les plus économiques à terme. Mais, bien souvent, elles impliquent un investissement de départ important.

### Aérothermie : c'est dans l'air !

Comme la pompe à chaleur géothermique va chercher les calories dans le sol, la pompe à chaleur aérothermique va les puiser, elle, dans l'air ambiant. Cette pompe est équipée d'un fluide frigorigène qui est porté à ébullition à très basse température, grâce aux calories qu'il puise dans l'air extérieur. Elles sont présentes même quand il fait froid dehors. Cette combustion produit de la vapeur qui se transforme en chaleur après son passage dans le compresseur et le condensateur. Cette chaleur va venir chauffer votre intérieur ou l'eau de vos radiateurs et de votre ballon d'eau chaude. Gros avantage de ce système : il est réversible et permet de vous rafraîchir en été.

L'installation du système coûte entre, en général, entre 8 et 12 000 € et, là encore, des aides sont possibles. Naturellement, ce système est plus efficace quand le froid n'est pas trop rigoureux. En-dessous de -7°, il perd de son efficacité. Dans les zones très froides, il doit s'accompagner d'un chauffage d'appoint.

Dans votre prochain magazine :  
**VÉRANDAS, TERRASSES... CES AJOUTS QUI CHANGENT TOUT !**





# Faire construire sa maison

## les étapes d'un projet réussi



### La tentation de l'auto-construction

**Il y a bien des manières  
de construire sa maison  
individuelle et bien  
des professionnels qui  
peuvent vous aider.  
Voici, étape par étape,  
les différentes options  
qui s'offrent à vous  
et les points à ne  
pas négliger.**

Construire soi-même sa maison... Techniquement et légalement, c'est tout à fait possible. Même si, comme pour n'importe quel projet, le passage par la validation d'un architecte est obligatoire si la surface au sol est supérieure à 150 m<sup>2</sup>. Le but, bien sûr, c'est de diminuer les coûts de fabrication. De fait, une auto-construction permet, sur le papier, de baisser la facture de 30 à 50 % environ. Mais, dans les faits, à moins d'être soi-même un professionnel du bâtiment, l'auto-construction est vraiment un choix très risqué et extrêmement chronophage. Les relations avec les entreprises, l'achat des matières premières, le respect des normes techniques, le suivi des plans... Tout cela demande une réelle expertise. Et, dans le domaine de l'habitat, l'erreur et l'imprécision peuvent à la fois coûter très cher et faire perdre énormément de temps.



## Chiffres

*On a coutume de dire que la construction d'une maison individuelle coûte, environ, entre 1 500 et 2 000 €/m<sup>2</sup>. Naturellement, cela peut monter bien plus haut selon le standing de la construction. Et la crise de l'énergie, associée à celle des matières premières engendre une augmentation sensible du coût de la construction, de l'ordre de 25 à 30 %.*

L'immense majorité des Français qui se lancent dans la construction d'une maison individuelle, passent par un professionnel. Il peut s'agir d'un architecte, d'un maître d'œuvre ou d'un constructeur. Leur action est encadrée et régie par des contrats distincts.

Un constructeur est lié à son client par un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Par ce document, très précis et détaillé, il s'engage à construire une maison clé en main, selon des plans prévus et dans un délai défini à l'avance. Attention, le terrain doit appartenir au client et le contrat ne peut pas concerner plus de deux logements. L'usage, en revanche, peut être mixte entre habitation et locaux professionnels.

Ce contrat peut être signé avec fourniture de plans. Dans ce cas, c'est le constructeur qui se charge de la réalisation des plans. Il peut aussi être signé sans fourniture de plan. Le constructeur s'engage alors à suivre le plan fourni par le client.



## Le bon contrat pour le bon pro

Naturellement, de nombreuses garanties et obligations sont associées à ce contrat, destiné à protéger le client. Le constructeur doit pouvoir justifier d'une garantie de livraison délivrée par une banque ou une assurance, ainsi que d'une garantie de remboursement si des paiements sont prévus avant le début des travaux. Il doit également être assuré en garantie de responsabilité professionnelle et décennale.



Ce contrat ne doit pas être confondu avec le contrat de maîtrise d'œuvre, qui est conclu avec un maître d'œuvre ou un architecte. Ce dernier conçoit le projet, établit des plans et coordonne les travaux, mais sans se charger de la construction à proprement parler. Le professionnel touche des honoraires. Logiquement, ce contrat n'implique pas de responsabilité du professionnel en termes d'assurances et de garanties liées à la construction.

Attention donc, au moment de la signature du contrat, à bien vérifier que le contrat est réellement celui qui correspond à la prestation souhaitée.



## Faire construction sa maison

### les étapes de la construction

Du projet à l'installation dans votre nouvelle maison, quelles sont les étapes importantes et les éléments à prendre en compte ?

### *Étape 01. Ficeler son budget*

Eh oui, qu'il s'agisse de l'achat d'un bien existant ou d'une construction, l'important est de connaître exactement l'enveloppe dont on dispose. La procédure est la même dans les deux cas, mais la construction neuve ouvre un certain nombre de possibilités supplémentaires et notamment le Prêt à taux zéro (PTZ) qui n'est pas possible pour l'achat d'un bien existant. Dans son plan de financement, il faudra, naturellement, inclure tous les frais directs et indirects.

### *Étape 02 : Trouver un terrain*

C'est un élément évidemment capital et la recherche du terrain qui vous convient n'est pas chose aisée. Sa situation, sa superficie et son orientation détermineront la valeur future de votre bien, au moment de la revente. Si vous achetez en secteur diffus (hors zone pavillonnaire), attention à bien vérifier sur le PLU que le terrain peut accueillir votre projet et si des servitudes y sont associées.

La plupart des centres-villes sont quasi inaccessibles pour la construction individuelle. Il faut donc plutôt chercher en première ou en deuxième couronne des agglomérations. Plus il sera proche du centre, plus il sera cher. Dans nos régions, les prix vont de 40 000 € pour une surface moyenne de 670 m<sup>2</sup> en zone rurale à presque 100 000 € en moyenne, en zone urbaine, pour une surface qui tombe sous les 400 m<sup>2</sup>.

Si vous devez viabiliser votre terrain, sachez qu'il vous en coûtera entre 5 et 15 000 €, selon sa superficie et sa situation.

### *Étape 03 : Choisir un professionnel*

Pour la maison de vos rêves, vous pouvez piocher dans le catalogue d'un constructeur de la région. Les modèles proposés sont, bien évidemment, adaptables à vos besoins et à vos envies. Il existe des spécialistes de toutes sortes. Certains proposent des maisons traditionnelles d'autres, par exemple, des maisons avec armature en bois ou en métal... L'important est de bien vérifier les garanties offertes par le constructeur et, si possible, de prendre des avis auprès d'anciens clients. Le label « NF Maisons individuelle » est une bonne garantie : les professionnels qui le possèdent sont régulièrement contrôlés.

Vous pouvez également opter pour un maître d'œuvre ou un architecte, qui dirigeront les travaux pour vous, en s'appuyant sur les artisans que vous aurez sélectionnés ou les professionnels avec lesquels ils ont l'habitude de travailler.

**CETTE ANNÉE,  
JE DEVIENS PROPRIÉTAIRE !**

**À SAINT-BENOÎT, QUARTIER DE L'ERMITAGE**

**À PARTIR DE 175 000€\***

**TRAVAUX  
EN COURS**



**À NE PAS MANQUER !**



Appartements  
de 2 à 4 pièces



Extérieur pour  
tous les logements



Commerces et transports  
à proximité



Stationnement **aérien**  
et local à vélo



**WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM**

408 888 659 RCS AMIENS - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptibles d'adaptations. © Images : Mag Arhitektura // Architecte : Espace 3 Architecture création : COMPOSIT \*Prix du logement 1202, appartement 2 pièces de 46m² avec espace extérieur et place de parking. Selon stock disponible au 22/12/2022.

Numéro vert (appel et service gratuits)

**0 800 950 750**

### Etape 04 : Le permis de construire et les travaux

Si vous faites appel à un architecte ou à un constructeur, ce sont eux qui s'occuperont de déposer la demande de permis de construire. L'acceptation de la mairie prend la forme d'un arrêté municipal. L'absence de réponse après deux mois vaut acceptation.

Une fois cette étape validée, on passe à la phase de construction à proprement parler. C'est évidemment, une étape majeure qui va courir sur une longue période (de 10 mois à un an). Elle se déroulera en plusieurs moments. Le gros œuvre, d'abord, qui va du bornage du terrain par un géomètre à la mise hors d'eau et hors d'air, en passant par la création des fondations, la mise en place du système d'assainissement, la création de la dalle et des murs porteurs. Vient ensuite ce que l'on appelle le second œuvre qui commence par l'isolation de la maison et la pose des cloisons. On installera ensuite la plomberie et l'électricité, avant de terminer avec le chauffage et la ventilation. Le dernier temps est celui des finitions. Revêtement des murs, pose des portes et des éclairages, peinture de la façade... Tous ces éléments viendront achever le travail avant l'étape de la décoration qui, généralement, est du ressort du propriétaire. Tout au long de ces travaux, vous pourrez visiter le chantier pour valider les grandes étapes de la construction. Ce sont des moments importants car, bien souvent, ils impliquent le déblocage d'une partie des fonds. N'hésitez pas à prendre des photos et à consigner par écrit les éléments que vous souhaitez signaler.



#### Construire quand même...

On le sait, la conjoncture n'est pas des plus faciles pour le secteur de la construction individuelle comme de l'ensemble de l'immobilier neuf. N'empêche, faire construire sa maison reste une aspiration majeure pour de nombreux Français et la garantie de disposer d'un logement à son image et aux dernières normes environnementales.

### Etape 05 : la réception de la maison



Après la fin des travaux, vient le moment, capital, de la réception de la maison. Elle prend la forme d'une visite organisée avec l'ensemble des intervenants impliqués dans le chantier. Il s'agit de faire le tour, de façon méthodique et précise, de l'ensemble de la maison et de noter les malfaçons constatées, bien sûr, mais aussi tout ce qui ne correspondrait pas au cahier des charges.

On passera donc en revue les éléments de plomberie, d'électricité, de chauffage, de ventilation... On vérifiera la pose des revêtements de sol, la qualité des peintures, ainsi que le bon fonctionnement des portes et des fenêtres. La cuisine et la salle de bain feront l'objet d'un examen approfondi. Les robinets et les évacuations seront testés de façon exhaustive. C'est le moment, également, de vérifier la surface de chacune des pièces, l'état du sous-sol, des combles, de la charpente et de la toiture. Bref, le check-up est intégral et minutieux.

A l'issue de ce tour complet, il y a trois solutions. La réception peut être signée sans réserve, si aucun défaut n'a été constaté. Si, en revanche, des défauts importants sont constatés, la réception peut être signée avec réserves, lesquelles doivent, bien évidemment, être précisément mentionnées. Enfin, dernier cas, si les problèmes sont trop importants, il est possible de refuser la livraison et de la reporter à une date ultérieure, pour permettre au constructeur ou au maître d'œuvre d'y remédier.

### Quelles garanties ?

Dernier point important, c'est à partir de la réception de la maison que les garanties commencent à courir. Un an pour la garantie de parfait achèvement, qui assure la réparation immédiate et sans frais des défauts ou malfaçons. Attention, ceux qui étaient visibles à la réception et qui n'ont pas été signalés ne sont pas couverts ! Deux ans pour la garantie de bon fonctionnement, qui assure les éléments mobiles de la construction non couverts par la garantie décennale. Cette dernière, appelée aussi assurance dommage-ouvrage, concerne tout ce qui implique la solidité de la maison et la rend impropre à l'habitation. Quant à la responsabilité contractuelle de droit commun, elle assure pendant cinq ans tous les éléments de décoration (peintures, enduits, revêtements de sol...).

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**INVESTISSEMENT  
LOCATIF :  
EST-CE ENCORE  
UNE BONNE  
AFFAIRE**



# DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR

VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS DANS VOTRE RÉGION

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

**CHASSENEUIL-DU-POITOU**  
LE CLOS DES PHILAMBINS  
16 TERRAINS À BÂTIR  
À PARTIR DE 34 500 €\*\*  
LANCEMENT COMMERCIAL

**MONTAMISÉ**  
LES JARDINS DU PRUNIER  
4 TERRAINS À BÂTIR  
À PARTIR DE 74 900 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

**FONTAINE-LE-COMTE**  
LE CLOS DE FONTAINE  
À PARTIR DE 36 900 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

**POITIERS**  
LES JARDINS DU GOLF  
À PARTIR DE 45 900 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

**LIGUGÉ**  
FIEF DU PILIER  
À PARTIR DE 38 900 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE  
DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

nexity.fr

**05 67 92 92 92**

Prix d'un appel local

21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

SNC Foncier Conseil - RCS Paris 732 014 964 - 19, rue de Vienne - 75801 Paris Cedex 08

\* Dans la limite des stocks disponibles. \*\* Prix à titre indicatif et non contractuel susceptible d'évoluer jusqu'à la date du lancement.



La vie ensemble

Votre **MENSUEL**

**DANSNOSVILLES.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



Pour vous aider dans vos recherches immobilières

# 3 ÉDITIONS

et le **SITE INTERNET**

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



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

# Ensemble construisons la maison qui vous ressemble !



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



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

*Votre  
étude  
chiffrée  
gratuite*

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



**05 49 86 52 60**



# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales



**418 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.50% TTC (Prix 400 000 € hors honoraires)

## POITIERS - CENTRE VILLE

Au 2<sup>ème</sup> étage d'une petite copropriété, apt T5 en duplex 153,59 m<sup>2</sup> Loi CARREZ comprenant : Salon, séjour-cuisine A, 3 chambres dont 1 avec SdE, SdB. A l'étage : Mezzanine-bureau, chambre. Cellier. Emplacement de stationnement. Bien soumis au régime de la copropriété. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Classe énergie : C. Réf 3802



**168 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 160 000 € hors honoraires)

## POITIERS

Maison d'habitation comprenant : Entrée, séjour-salon, cuisine séparée, arrière-cuisine. A l'étage : Palier, trois chambres, SdB, placards et balcons. Terrasse et jardinet avec garage. Travaux de rafraîchissement à prévoir. Proximité commerces, écoles et parc. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Classe énergie : D. Réf 3810



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

## POITIERS - GIBAUDERIE

Maison d'habitation, comprenant au RdC surélevé : Entrée, cuisine A, séjour, dégagement, 2 chambres, bureau, SdE. Au rez-de-jardin : Garage, cellier, buanderie avec espace cave. Travaux à prévoir. L'ensemble sur un terrain clos et paysager de 362 m<sup>2</sup> env. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Classe énergie : E. Réf 3831



**397 700 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.66% TTC (Prix 380 000 € hors honoraires)

## BUXEROLLES

Dans une impasse, maison comprenant : Entrée avec placard, ensemble SAM-salon avec cheminée insert, cuisine A, chambre avec SdE, bureau, pièce aménagée. A l'étage : suite parentale, 3 chambres, SdB. Atelier. L'ensemble sur un terrain paysagé et clos de 990 m<sup>2</sup> env. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Classe énergie : D. Réf 3824



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

## POITIERS - CENTRE VILLE

Apt T2, 38,85 m<sup>2</sup> Loi CARREZ situé au dernier étage, comprenant : Pièce de vie avec cuisine, chambre, SdE. Pas de travaux à prévoir, ravalement de façade en cours et réglé. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mens : 34 €. Nb de lots principaux : 4. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Classe énergie : E. Réf 3828



**223 650 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 213 000 € hors honoraires)

## POITIERS - PLATEAU

Au 1<sup>er</sup> étage avec ascenseur, spacieux T2 (70,60 m<sup>2</sup> Loi CARREZ) comprenant : entrée, cuisine, balcon, séjour, chambre, SdE. Cave, stationnement privatif. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mens : 205 € (chauffage et production d'eau chaude inclus). Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Classe énergie : E. Réf 3826