

Dans nos villes

Le magazine immobilier pour mieux s'informer et bien s'installer

N°339 JANVIER 2022 - GRATUIT

Le dispositif Cosse
une avancée
pour les propriétaires ?

Investir dans le
neuf en 2022 :
bonne idée ou
pas ?

En 2022 :
les résolutions
déco pour
la maison.



37 rue de la Marne à Poitiers
05 49 88 18 61
 sogexfo.contact@citya.com



IDEAL INVESTISSEUR

MIGNALOUX BEAUVOIR - IDÉALEMENT SITUÉ GIBAUDERIE - à proximité du CHU et de la fac de médecine. Idéal investisseur ! Découvrez cette maison de 4 pièces de 89,07 m², vendue louée 722€ / mois. C'est une maison avec un étage de standing. Elle est organisée comme suit : trois chambres et une cuisine aménagée. Elle compte également une salle de bains. Un chauffage alimenté au gaz est installé dans la maison. Cette maison de 4 pièces est en bon état général. Côté stationnement, cette maison dispose d'un garage. DPE : A. Réf : TMA124025 **215 100€**



NOUVEAUTE



IDEAL INVESTISSEUR



NOUVEAUTE

POITIERS - CENTRE-VILLE EN BON ÉTAT GÉNÉRAL. Venez découvrir cet appartement T3 de 68 m². Cet appartement compte une entrée, une cuisine équipée ouverte sur le salon, deux chambres et une salle de bains. La résidence possède un chauffage individuel alimenté au gaz. LIBRE. Charges de copropriété annuelles : 924 €. DPE : NS. Réf : TAPP 465266 **209 700€**

POITIERS - EN BON ÉTAT GÉNÉRAL - LOUE. Découvrez cet appartement T1 de 24.05 m², localisé à Poitiers. Il est exposé au sud. Il inclut une pièce principale, une kitchenette, un coin chambre et une salle de bains. Chauffage individuel électrique. Ce bien est vendu avec une place de parking. Loué : 340 € HC. Charges de copropriété : 788 €. DPE : NS. Réf TAPP : 463436 **70 000€**

SAINT JULIEN L'ARS - MAISON 5 PIÈCES AVEC TERRASSE - PROCHE POITIERS. Venez découvrir cette maison T5 de 85 m². Elle bénéficie d'une exposition sud-est. Elle comporte trois chambres et une cuisine aménagée, une salle d'eau. Un chauffage fonctionnant au fuel est installé dans la maison. Pour profiter des beaux jours, cette maison bénéficie d'une terrasse. Cette maison nécessite d'être rafraîchi. Un garage est prévu pour stationner vos véhicules. Réf : TMA124571 **157 650€**



EN EXCLUSIVITE



IDEAL PREMIER ACHAT



IDEAL INVESTISSEUR

SAINT BENOIT - APPARTEMENT 2 PIÈCES AU CALME. Découvrez cet appartement de 2 pièces au calme, vendu loué, de 45,02 m². Il est exposé au nord-est. Il s'agence comme suit : une entrée avec placard, un salon, une cuisine ouverte équipée, une chambre, une salle de bains, une terrasse de 5 m². De plus un emplacement de stationnement. Le chauffage de la résidence est individuel électrique. Il est en bon état général. DPE : D. Bien loué 457 euros/mois + 30 euros de charges. Réf : TAPP462287 **109 900€**

VOUNEUIL SOUS BIARD - EN TRES BON ÉTAT GÉNÉRAL - Environnement calme proche du Parc de la BOIVRE. LIBRE ! Venez découvrir cet appartement de 2 pièces de 35,32 m² avec balcon et parking. Dans une résidence récente et sécurisée, il dispose d'une entrée avec placard, d'un beau salon séjour avec cuisine ouverte donnant sur un balcon de 15,75m² plein SUD sans vis à vis, d'une chambre, et d'une salle d'eau avec WC. Le chauffage de l'immeuble est individuel fonctionnant au gaz. Pour vos véhicules, ce bien est mis en vente avec une place de parking extérieure. DPE : A. TAPP465679 **107900€**

POITIERS - Secteur route de Gençay - Découvrez cet appartement 1 pièce de 28 m². Il offre une pièce principale, une kitchenette et une salle d'eau. Le chauffage de individuel électrique. Il est en bon état général. Loué 349,16 € cc. Charges de copropriété annuelles : 495,50 €. DPE : NS. Réf : TAPP463676 **77 800€**



IDEAL INVESTISSEUR

POITIERS

PROCHE CENTRE-VILLE - EN BON ÉTAT GÉNÉRAL. Venez découvrir cet appartement de 2 pièces de 28,82 m². Vendu Loué. Il est organisé comme suit : une chambre, une cuisine kitchenette et une salle d'eau. Le chauffage de la résidence est individuel électrique. Loyer CC : 365 €. Charges de copropriété annuelles : 687,24 €. DPE : NS Réf : TAPP464510 **84 700€**

*Very Important Propriétaire



NOUVEAUTE

POITIERS

CENTRE-VILLE - APPARTEMENT 3 PIÈCES DANS IMMEUBLE BOURGEOIS dans le centre-ville de Poitiers, découvrez cet appartement T3 de 61,89 m². Il est situé dans un immeuble bourgeois. Cet appartement est organisé comme suit : deux chambres, une cuisine aménagée et une salle de bains. Chauffage individuel fonctionnant au gaz. Charges de copropriété annuelles : 760 €. DPE : D. Réf : TAPP464579 **192 600€**



BIEN RARE



NOUVEAUTE



NOUVEAUTE

POITIERS - Appartement de **STANDING, POITIERS PLATEAU - LIBRE** - L'appartement vient d'être refait à neuf avec des matériaux de qualité. Venez découvrir cet appartement de 4 pièces de 125 m². Situé dans une résidence récente et sécurisée, il est composé d'une entrée avec dressing, de trois chambres dont une avec salle d'eau, d'une salle de bains avec douche et baignoire, d'une cuisine aménagée et équipée, d'une vaste pièce de vie lumineuse. Le chauffage individuel électrique. Cet appartement est situé dans une résidence avec ascenseur. Il est en bon état général. L'appartement est vendu avec une place de parking couverte. Charges de copropriété annuelles: 2000 €. DPE : B. Réf : TAPP460466A **372 400€**

POITIERS - IDÉALEMENT SITUÉ - EN BON ÉTAT GÉNÉRAL. Découvrez cet appartement de 4 pièces de 77 m². Il bénéficie d'une exposition sud. Il est disposé comme suit : trois chambres et une cuisine américaine et aménagée, une salle de bains et une salle d'eau. Chauffage individuel fonctionnant au gaz. Cet appartement se situe dans une résidence avec ascenseur. Pour vos véhicules, ce bien est vendu avec un garage et une place de parking. Charges de copropriété : 1 142,14 €. DPE : C. Réf : TAPP464568 **192 600€**

CHAMPNIERS - VILLA - Dans le village de Champniers (86400) venez découvrir cette villa T5 de 140,74 m² et de 1 251 m² de terrain. Elle offre un grand séjour de 29 m², quatre chambres et une cuisine aménagée, une salle de bains et une salle d'eau. La maison possède un chauffage fonctionnant au fuel. Une terrasse offre à ce logement de l'espace supplémentaire en plein air. Cette maison possède un garage. DPE : C. Réf : TMAI 124517A **169 600€**

Citya Cip - Notre sélection de biens à vendre :



Nouveauté

CENTRE-VILLE



16 rue Henri Petonnet à Poitiers
05 49 41 19 96
cip.contact@citya.com



EXCLUSIVITÉ

POITIERS
En centre-ville - Appartement vendu occupé de 56,5 m². Cet appartement T3 s'organise comme suit : deux chambres, une cuisine indépendante et une salle de bains. Charges de copropriétés annuelle : 1122 € DPE : VI. GES : VI. Réf : TAPP464458 **137000€**

16 rue Henri Petonnet à Poitiers
05 49 41 19 96
cip.contact@citya.com

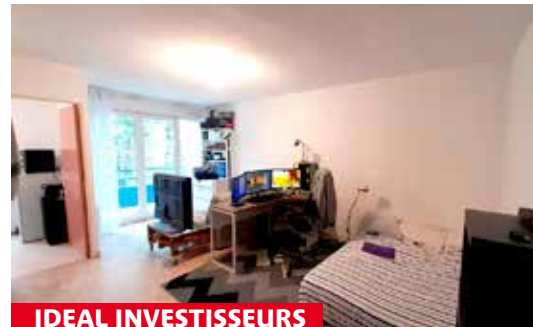
JAUNAY-MARIGNY
Maison T5 entièrement rénovée de 112 m² et de 344 m² de terrain avec jardin. Cette maison est aménagée comme suit : quatre chambres et une cuisine aménagée. Elle est également composée d'une salle de bains. DPE : E. GES : C. Réf : TMAI125179 **245 000€**



IDEAL INVESTISSEURS



EXCLUSIVITÉ



IDEAL INVESTISSEURS

VOUNEUIL-SOUS-BIARD-Maison 4 pièces vendue louée de 74 m² et de 50 m² de terrain. Cette maison de 4 pièces comporte un grand séjour de 28 m², trois chambres et une cuisine américaine. Elle propose aussi une salle de bains. En annexe, elle bénéficie d'un garage et d'une terrasse. Charges de copropriétés annuelle : 595 € DPE : C. GES : D. Réf : TMAI123395 **147 000€**

POITIERS
Appartement vendu occupé de 60,41 m² avec cave. Cet appartement T2 offre un séjour de 22 m², une chambre, une cuisine indépendante et une salle de bains. Bon état général. Charges de copropriétés annuelle : 758€ DPE : F. GES : F. Réf : TAPP463571 **168 000€**

POITIERS - Appartement vendu occupé de 30,42 m². Cet appartement T1 dispose d'une pièce principale, d'une cuisine indépendante et d'une salle de bains. En annexe, il bénéficie d'une place de parking en sous-sol. Charges de copropriétés annuelle : 1224 € DPE : E. GES : C. Réf : TAPP465474 **82 000€**

sommaire

JANVIER 2022



6 Ancien
Le dispositif Cosse :
une avancée pour les
propriétaires ?

11 À consulter
Les annonces
des agences immobilières

12 Parole d'expert
Par Edouard
Desvignes



En 2022 :
les résolutions déco
pour la maison

38

17 Publi-reportage
L'adresse



44

Neuf
Investir dans
le neuf en 2022 :
bonne idée ou pas ?



10-31-3162



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

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 : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers
DANS NOS VILLES POITOU
n°339 du 04 Janvier au 31 Janvier 2022

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



AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

EXCLUSIVITÉ



LA VILLEDIEU DU CLAIN

Proche des écoles et du centre bourg. Jolie maison de plain-pied de 105 m² habitables de bonne construction et en très bon état. Entrée (placard), beau salon-séjour de 38 m² avec un poêle à bois, une cuisine aménagée et équipée semi-ouverte de 10 m², un cellier (adoucisseur d'eau), wc, une salle de bains (douche à l'italienne, baignoire et 2 vasques), 3 chambres avec placards. Grande terrasse. Garage de 18 m². Abri bois. Terrain clos de 880 m².

Classe énergie : C Réf 3776

229 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.05% TTC
(Prix 218 000 € hors honoraires)

COUP DE CŒUR



SAINT BENOIT

Très belle villa de 170 m² en excellent état et très lumineuse avec de belles prestations. Entrée, séjour avec plafond cathédrale et cuisine équipée, salon cheminée (insert), belle véranda chauffée avec vue dégagée, suite parentale 30 m² (chambre, salle de bains récente, wc, dressing), 3 autres chambres, belle salle d'eau. Dépendances de 115 m² : buanderie, chaufferie, atelier, cave, garage double 36 m². Pool house, piscine chauffée (4*9) et SPA récent. Terrain clos arboré et paysagé de 1580 m².

Classe énergie : D Réf 3783

498 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 3.75% TTC
(Prix 480 000 € hors honoraires)

NOUVEAUTÉ



FONTAINE LE COMTE

Grande maison de 190 m² habitables sur deux niveaux. A l'étage : grande cuisine aménagée 20 m², un salon-séjour 30 m² (cheminée foyer ouvert), grande salle de bains, wc, 3 chambres (placards) ; en rez de jardin : grande pièce de 40 m², buanderie-chaufferie de 30 m², chambre de 20 m² avec placard, wc, salle d'eau. Sur le terrain, deux grandes dépendances : garage de 60 m² (belle hauteur) et un arbi de jardin de 30 m². Terrain clos arboré de 1030 m². Commerces, bus de ville, écoles à proximité.

Classe énergie : D Réf 3786

263 000 €

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

EXCLUSIVITÉ



CHAUVIGNY

Agréable maison individuelle sur sous-sol semi-enterré de 109 m² habitables comprenant : Entrée, ensemble salon-séjour (cheminée) avec accès au jardin, cuisine AMENAGEE, 2 chambres, salle d'eau (douche italienne), wc. Au sous-sol : 1 chambre, bureau, wc avec point d'eau et garage de 35 m² avec cave. Raccordée au tout-à-l'égout. Chauffage électrique et pompe à chaleur réversible (climatisation). Travaux à prévoir. Joli jardin clos et arboré de 850 m², très calme. A ne pas manquer.

Classe énergie : D Réf 3778

128 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6.67% TTC
(Prix 120 000 € hors honoraires)

2, rue Pierre Gendrault - SAINT-BENOIT - Bourg

05 49 00 26 96

www.labell-immobilier.com



MeilleursAgents

« Avis clients »

Le dispositif Cosse nouvelle version : une avancée pour les propriétaires ?



Souvent mal connu, le dispositif Cosse « louer abordable » est prolongé jusqu'à fin 2024 sous une forme amendée. Quels avantages ? Pour quels publics ? On fait le point. Sans oublier l'option Denormandie, dispositif plus connu et qui séduit de nombreux propriétaires.

Conditions de ressources

Outre le type de convention et la zone où se situe le bien, la question des ressources du locataire est prise en compte dans le cadre du dispositif Cosse. Le locataire ne doit pas dépasser un certain plafond annuel de ressources. Ce seuil varie en fonction de plusieurs critères : la composition du foyer, le type de convention signée avec l'Anah et enfin la zone du logement loué. Pour cette dernière donnée, la France est séparée en trois : « Paris et communes limitrophes », « Île-de-France hors Paris et communes limitrophes » et « autres régions ». Par exemple, pour un appartement situé à Blois faisant l'objet d'une convention en secteur social, le bailleur ne pourra pas louer le logement à une personne seule dont les ressources annuelles dépassent 20 966 €. Pour un couple avec deux enfants, le plafond est fixé à 40 648 €.



Abattement de 85 %

L'argument fort en faveur du dispositif Cosse première version est l'abattement de 85 % des revenus bruts qu'il offre aux investisseurs ayant recours à l'intermédiation locative. Cela signifie que le propriétaire doit confier son bien en location ou en mandat de gestion à un tiers, comme une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé. Une démarche qui offre plusieurs avantages, selon Chrystelle Loridon, directrice de l'agence immobilière sociale Soliha dans la Vienne : « les bailleurs bénéficient d'un accompagnement personnalisé, d'une garantie des loyers gratuite et d'une aide à la compréhension du dispositif. » À partir de janvier 2022, plusieurs primes relatives au recours à l'intermédiation locative seront par ailleurs mises en place.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le dispositif Cosse, appelé aussi « louer abordable », permet de bénéficier d'une déduction fiscale sur les revenus locatifs à condition de s'engager à louer un logement à un niveau de loyer abordable à un ménage modeste. En 2021, 111 000 bailleurs l'utilisaient, contre 154 000 au moment du lancement. La version initiale du dispositif devrait rester en vigueur jusqu'à la fin du mois de février, avant l'arrivée d'une nouvelle mouture se revendiquant plus attractive mais dont les contours n'ont pas été entièrement précisés à ce jour. En l'état, le principe du dispositif Cosse est le suivant :

Plusieurs paramètres

Les conditions sont diverses. En premier lieu, il faut avoir signé une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Trois types de contrats existent : intermédiaire, social et très social. Le montant du loyer pouvant être pratiqué par le propriétaire dépend de ces catégories. Il est également assujéti à la zone dans laquelle se situe le logement. À titre d'exemple, Niort ou Châteauroux sont en zone B2. Pour un bail conclu ou renouvelé en 2021, le plafond de loyer, charges non comprises, est fixé à 7,8 € le mètre carré pour une convention en secteur social, et 6,06 € le mètre carré pour une convention en secteur très social. C'est 9,13 € pour la classification intermédiaire. Sur le marché niortais, à l'heure actuelle, le prix moyen d'une location s'élève à 10 € le mètre carré. À Châteauroux, c'est environ 8 €.

Des avantages gradués

Le taux de l'avantage fiscal pour le propriétaire est inversement proportionnel à ces montants : en zone B2, la déduction fiscale s'élève à 15 % des revenus bruts pour un logement encadré par une convention à loyer intermédiaire. Un loyer social ou très social permet de son côté une déduction fiscale de 50 % des revenus bruts. Dans les zones dites « tendues » (A bis, A, B1, avec des communes comme Amboise, Angers, Vernou-sur-Brenne ou Tours), où l'écart est important entre l'offre et la demande, les taux sont de 30 % pour la classe intermédiaire et de 70 % pour le social et très social. À Angers, où le prix moyen du mètre carré en location est de 13 €, le plafond de loyer pour une convention intermédiaire ne permettra pas au propriétaire de dépasser 10,51 € le mètre carré. Ce sera 8,13 € maximum pour un loyer social, et 6,33 € pour du très social. En zone C, dans les secteurs les plus « détendus », seuls les types social et très social peuvent être conclus, et donnent droit à une déduction fiscale de 50 % des revenus bruts, sous condition de réalisation de travaux d'amélioration. >>>





Le dispositif Cosse nouvelle version : une avancée pour les propriétaires ?



Tout dépend du marché locatif

Stéphane Lothion, conseiller en gestion de patrimoine chez Sirius Patrimoine à Tours, estime que le dispositif Cosse « peut être pertinent dans les endroits où le plafond de loyer au mètre carré est comparable au prix moyen du marché. Plutôt en campagne, donc. Dans une ville comme Vendôme, en zone C, un propriétaire pourra louer jusqu'à 7,25 € le mètre carré dans le cadre d'une convention à loyer social sur un territoire où le prix moyen du mètre carré tourne autour de 9 €. À Tours, le différentiel est plus important. Il est à mon avis peu pertinent de recourir au dispositif Cosse pour un bien dans cette ville. » Le prix moyen de la location y est de 12 € le mètre carré, et le plafond pour un contrat à loyer social s'élève à 8,13 €.

Conventionnement avantageux

L'intérêt du dispositif est difficilement évaluable a priori. Les paramètres entrant en ligne de compte étant multiples, il convient de se lancer dans une simulation pour déterminer si « Louer abordable » serait judicieux dans telle ou telle situation. C'est ce que l'agence immobilière sociale Soliha peut proposer aux propriétaires qui la sollicitent. Dans la Vienne, la directrice Chrystelle Loridon donne un exemple : « prenons un logement situé en zone C relevant d'une convention loyer social et dont le loyer mensuel coûte 410 €. Le propriétaire fait appel à nous, ce qui constitue une intermédiation locative. Il a donc droit à une déduction fiscale à hauteur de 85 % de ses revenus locatifs bruts. Sur l'année, le loyer perçu s'élève à 4 920 €. Le montant de son abattement sera de 4 182 €. Au bout du compte, la personne fera un gain de 904 € sur l'année et de 5 424 € sur six ans, soit la durée de la convention. » Et de souligner : « les dispositifs de conventionnement sont avantageux. »

Du changement en mars 2022

Le dispositif Cosse actuel est certainement avantageux dans les zones dites « détendues ». C'est précisément son manque d'attractivité dans les zones « tendues » qui a poussé l'exécutif à apporter les modifications qui interviendront à partir du 1^{er} mars 2022. Parmi les changements qui devraient avoir lieu : la disparition des zones A, B et C. Les plafonds pour les loyers seront fixés à l'échelle communale. L'abattement fiscal sera quant à lui remplacé par une réduction d'impôt identique dans toute la France. Elle devrait correspondre à 15 % des loyers pour les logements conventionnés en secteur intermédiaire, et à 35 % pour le secteur social. En cas d'intermédiation locative, le taux de réduction d'impôt s'élèvera à 20 % pour le parc intermédiaire, 40 % pour le parc social et jusqu'à 65 % pour le parc très social. La sortie du dispositif à l'issue de la période de conventionnement devrait également être facilitée.



POITIERS CENTRE

Appartement T3 de 56,50 m², pièce de vie, 2 chambres, cuisine, salle de bains. 2^{ème} étage. Appartement loué 520 euros + 50 euros de charges.

132 00 € Honoraires charge vendeur

Ref. 9374POd

Classe énergie : en cours



POITIERS CENTRE

Appartement/maison T3 de 77 m² avec garage. Pas de voisin au-dessus ni en-dessous. RDC : entrée privative/escalier, garage/porte motorisée. Au 1^{er} : palier, séjour, cuisine am/ équip., 2 chbres, sdb, WC. Gaz de ville (chaudière neuve), dble vitrage, toiture récente. Tous commerces et transports à pied. Pas de charges de copropriété.

240 900 € Honoraires charge vendeur

Ref. 9350PO

Classe énergie : E



NIORT - Quartier Souché

Charmante demeure de ville esprit campagne alliant le charme de l'ancien et du contemporain. Maison en pierre de 170 m² hab. en parfait état sur terrain de près de 4000 m² clos de murs et de haies, en partie constructible, comprenant un parc boisé et un jardin d'agrément. 7 pièces dont 5 chbres (2 en rdc), 1 SdB, 1 SdE. Proche toutes commodités à pied. Environnement privilégié. Aucuns travaux à prévoir.

433 650 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
Prix hors honoraires : 413 000 €

Ref. 9367PO

Classe énergie : C



Idéal investisseur

POITIERS

Dans une petite résidence de qualité de 12 appartements entourée de jardins, avec emplacement privatif pour une voiture en ss-sol avec télécommande, un appartement comprenant séjour/chambre, kitchenette séparée et SdB. Chauffage individuel séparé. Montant des charges : 52 €. Montant du loyer : 360 €.

79 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5,33% TTC
Prix hors honoraires : 75 000 €

Ref. 9374POb

Classe énergie : en cours



15 KM AU SUD DE CHÂTELLERAULT

Située dans un hameau, agréable longère de 128 m² hab. avec dépendances et puits, rénovée en 1991. Entrée, salon sur parquet chêne de 18 m² avec cheminée, cuisine avec partie repas, 2 chbres, sde, WC, arrière-cuisine. A l'étage : grand palier-bureau, 1 chbre, sde à finir d'aménager, grenier aménageable. Garage, cave, abri de jardin et petit toit.

168 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
Prix hors honoraires : 160 000 €

Ref. 9232PO

Classe énergie : E



NIORT - Hyper centre ville

Hôtel Particulier XVIII^e siècle de 400 m² env., ayant conservé ses éléments authentiques, et incluant 2 appartements et 2 chbres d'étudiants permettant une valorisation locative de 1500 à 2000 € par mois. Caves. Charmant jardin clos de murs de 600 m² sans vis à vis et patio. Possibilité couloir de nage. Garage 2 voitures avec portail automatique.

651 000 € Honoraires inclus charge acquéreur
Prix hors honoraires : 620 000 €

Ref. 9336PO

Classe énergie : C



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés
d'Excellence

Founding Member of

Forbes

GLOBAL PROPERTIES

GROUPE-MERCURE.FR

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



AGIR POUR LE LOGEMENT

SIREN 388831854

Le dispositif Cosse nouvelle version : une avancée pour les propriétaires ?

En attente des textes

D'ores et déjà, la perspective de ces changements « nous a fait perdre des gens », constate Chrystelle Loridon, directrice de l'agence immobilière sociale Soliha de la Vienne. C'est principalement l'incertitude qui pèse sur la confiance des investisseurs potentiels. Aucun texte n'est encore paru. « En attendant les informations précises sur la nouvelle loi de finances, on explique qu'on pense que les contours seront ceux-là. On s'est vu répondre "non, je ne m'embarque pas avec ce dispositif, c'est déjà compliqué" ». Du côté de Soliha Indre-et-Loire, la directrice Amélie Desgourdes reconnaît que « c'est un peu le flou en ce moment ». Et les pistes évoquées par le gouvernement ne sont pas faites pour rassurer. « Tel quel, le dispositif peut inciter à la revitalisation des centres bourgs de villes moyennes comme Chinon ou Loches. Demain, ce ne sont plus ces territoires qui seront favorisés ». Son homologue à l'agence de la Vienne, Chrystelle Loridon, confirme : « le petit propriétaire d'un bien en zone rurale ne sera pas avantagé, contrairement à l'investisseur sur le marché tendu ».

Une autre interrogation que soulève l'arrivée du nouveau dispositif dans les prochains mois et la question de sa complexité. D'après Stéphane Lothion, de Sirius Patrimoine, le dispositif Cosse actuel « a un fonctionnement très compliqué à comprendre pour le grand public, et pour nous aussi, professionnels. À mon sens, le cahier des charges est trop lourd. » La refonte esquissée semble proposer une version un peu allégée en termes de paramètres variables. Seul le texte officiel sera en mesure de le confirmer.



Défiscaliser en investissant dans l'ancien : l'option Denormandie

Lancé en 2019, le dispositif Denormandie est une extension du dispositif Pinel à destination de l'investissement locatif dans l'ancien avec travaux. Il vise à encourager la rénovation de logements dans les villes moyennes qui comptent un grand nombre de logements vacants et/ou vétustes. Dans la région, la liste des communes éligibles comprend notamment Issoudun, Châteauroux, Chinon, Blois, Romorantin-Lanthenay, Saumur ou encore Bressuire.

Jusqu'à 21 % de réduction d'impôt



Le dispositif Denormandie permet de bénéficier d'une réduction d'impôts de 12 % du prix global de l'opération si le bien est mis en location pendant six ans ; de 18 % s'il est loué neuf ans et de 21 % s'il est loué douze ans. Le montant des travaux doit représenter au moins 25 % du coût total du projet. En terme de nature des travaux, au moins l'une des améliorations suivantes doit être apportée : perfectionnement de la performance énergétique de 20 % minimum (ou 30 % pour un logement individuel) ; isolation des fenêtres, des murs, des combles, changement de chaudière ou changement de production d'eau chaude ; création de surface habitable nouvelle. Les travaux doivent être achevés au 31 décembre de la deuxième année suivant l'achat, au plus tard.

Investissement maximum de 300 000 €

Le logement doit être non meublé et occupé comme résidence principale. La location doit, en outre, respecter un plafond de loyer. Les ressources annuelles du locataire sont elles aussi soumises à un plafond réglementaire. À titre d'exemple, en zone C (Saumur, Issoudun...), le seuil est fixé à 28 152 € par an pour une personne seule. C'est 54 579 € pour un couple avec deux enfants.

Dans le cadre du dispositif Denormandie, la réduction d'impôt s'applique aux investissements d'un montant maximum de 300 000 € (et 5 500 m² de surface habitable). Au-delà, le fragment dépassant 300 000 € n'entre pas dans la base de calcul de l'avantage fiscal.

Dans votre prochain magazine :
DPE ET LOI CLIMAT.
A QUOI FAUT-IL S'ATTENDRE ET COMMENT ANTICIPER ?





LE NAIL
• Immobilier d'Exception •

De l'Expertise à la Vente,
Le Nail, le spécialiste des châteaux, manoirs et domaines.

Cabinetlenail.com

02.43.98.20.20 / info@cabinetlenail.com



Propriétés vendues par Le Nail

Après avoir vendu ces dernières années un grand nombre de propriétés et de châteaux en Poitou-Charentes, le savoir-faire et la passion de l'immobilier ont donné naissance à un partenariat. Le Nail, le spécialiste de l'immobilier d'Exception, s'allie à Godefroid Collée Immobilier qui devient, son partenaire exclusif en Poitou-Charentes. L'agence ouvrira dans le centre-ville de Poitiers en Février 2022.



- GODEFROID COLLÉE -
IMMOBILIER



28 rue Gaston Hulin 86000 POITIERS
Tél. : +33 (0)5.49.37.20.83 / info@godefroidcollee.com

Godefroidcollee.com



PAROLE D'EXPERT

par Edouard Desvignes

Passer par une agence immobilière, c'est utile !

Faire appel à une agence immobilière, cela peut permettre de vendre plus vite et d'acheter au juste prix. Cela peut, aussi, éviter bien des ennuis. Par Edouard Desvignes / ADP Immobilier.

Lorsque l'on a un bien à vendre, faire confiance à une agence immobilière, c'est l'assurance d'une transaction accompagnée pour l'ensemble des parties, tant sur le plan commercial que juridique.

Tout d'abord, pour les vendeurs, une agence immobilière bénéficie de moyens de communication permettant une meilleure visibilité de son annonce, que ce soit par le biais de sa vitrine ou par l'accès à plusieurs sites d'annonces dédiés aux professionnels (quand un particulier communique souvent uniquement sur leboncoin). Les agences ont également la possibilité de communiquer via la presse immobilière spécialisée, comme le magazine Dans nos villes, qui n'est pas accessible aux mandataires et aux particuliers, et qui permet une mise en avant qualitative des biens. Mais, au-delà de cela, l'avantage de passer par une agence, c'est aussi de profiter de sa base de clients actifs et potentiels, ayant confié leur recherche, cela est d'autant plus important lorsque l'agence est implantée localement. De plus, les services gestion locative et syndic d'une agence immobilière constituent également une base importante de travail tant sur la partie vente que l'achat.

Les années de présence sur le marché, associées à cette diversité de services, donnent un vrai réservoir de clientèle pour les biens qui entrent en agence.

Dans un contexte de marché tendu, les agents immobiliers sont les mieux placés pour donner un avis de valeur et faire converger tout le monde vers



Cette démarche

dans la réalisation d'un projet permet à l'agent immobilier de découvrir et de comprendre la demande de son client tout en s'assurant du sérieux de sa recherche et de sa solvabilité. Cela garantit aux vendeurs de bénéficier de ventes sécurisées.

Alors n'hésitez plus, poussez la porte d'une agence, et confiez-nous votre projet.

un prix juste malgré la rareté des biens qui, dans certains cas, place les vendeurs en position de force. Le rôle du professionnel de l'immobilier est de respecter à un instant T, un marché dans lequel évoluent vendeurs et acquéreurs.

En effet, ce dernier est doté d'un savoir juridique actualisé dans son domaine et d'une connaissance aiguisée du marché, aussi bien sur la typologie du bien que sur les spécificités de chaque ville, quartier...

Côté acquéreur, l'agence immobilière peut également être une alliée de poids. De par ses différents services proposés en agence (gestion, syndic) et ses estimations régulières, l'agence immobilière pourra proposer à ses clients acheteurs, enregistrés en agence, des biens en avant première. De nombreux biens se vendent sans même avoir eu le temps d'en faire la promotion. C'est pour cette raison que j'incite toujours les acheteurs à se déplacer en agence pour rencontrer un agent immobilier.



ADP Immobilier

41 Rue de la Marne
à Poitiers

05 49 55 96 16

25 Place Joffre

à Neuville-de-Poitou

05 49 42 41 41

www.adp-immobilier.com

EXCLUSIVITÉ



MIGNALOUX-BEAUVOIR

169 000 €

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

Réf 9347
Classe énergie : **NC**



NOUVEAUTÉ



ITEUIL

51 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
10.75% TTC
(Prix 46 500 € hors honoraires)

Réf L1072
Classe énergie : **NC**



Ensemble Immobilier composé d'une maison T3 de 60 m² : cuisine, séjour, deux chambres SDE, WC, grenier potentiellement aménageable. D'une maisonnette T2 avec cuisine, séjour, une chambre, SDE avec WC, deux garages. Ensemble à rafraîchir, en PVC double vitrage, chauffage gaz de ville, réseaux et raccordements individuels. Terrain de 550 m².

Au calme, dans un quartier résidentiel à proximité immédiate du centre bourg, parcelle à bâtir de 581 m², clos sur trois faces, viabilisation à réaliser sur rue. A découvrir avec votre agence locale ImmoVienne Ligugé dont 10.75 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



Toute l'équipe ImmoVienne Ligugé

*vous présente ses meilleurs vœux
pour cette nouvelle année*

2022

*Emilie Sainson, Alexandre Sire
et Aurélie Taunay.*

ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION
ESTIMATION GRATUITE !

Agence référente sur les communes de Ligugé, ITEUIL, Smarves,
Fontaine le comte, Croutelle, Les Roches Premarie

36, Grand Rue - 86 240 LIGUGE - 05.49.46.94.12
liguge@agencesimmovienne.fr

f Agences Immovienne - www.agencesimmovienne.fr



- VENTES
- LOCATIONS
- Programmes NEUFS
- ESTIMATIONS



**MIGNALOUX-
BEAUVOIR**

255 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.50% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 00358
Classe énergie : NC



MIGNALOUX 10min CHU, ensemble immobilier composé d'une maison d'environ 222 m² + cave + grenier + granges + dépendances. Maison comprenant : au RDC: une entrée, cuisine/salle à manger, salon et 2 chambres. Au 1^{er} étage: un palier desservant 2 chambres et un grenier. L'ensemble se trouve sur une parcelle de 1284 m². Travaux à prévoir.



POITIERS

1 476 660 €

Honoraires inclus charge acquéreur
(Prix 138 000 € hors honoraires)

Réf 355
Classe énergie : NC



Poitiers- Éligible loi Denormandie- Quartier Fief de Grimoire- Appartement T2 de 40,67 m² + parking. Situé au 1^{er} étage d'une petite résidence dans un secteur calme. Composé entrée, séjour-salon avec cuisine équipée, chambre avec placards, SDE double vasque, sèche serviette et wc. Faibles charges de copropriété. Parking privatif. Garage à vélos.



**VOUNEUIL-SOUS-
BIARD**

107 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.41% TTC
(Prix 98 700 € hors honoraires)

Réf 00360
Classe énergie : A



Appartement T2 TBE (logement BBC) de 35 m² + balcon exposé sud + parking. Au 1^{er} étage d'une résidence récente (2012). Composé d'une entrée, séjour lumineux, cuisine aménagée ouverte, chambre, SDE avec wc. Chauffage individuel au gaz. Idéal investisseurs : libre début mars. Charges annuelles 547€ (eau froide + communs). Pas de procédure : 14 lots.



POITIERS

162 750 €

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

Réf 00357
Classe énergie : D



Appartement T3 + cave + parking de 91m² situé au 2^{ème} étage (ascenseur). Résidence sécurisée (gardienne et badge privatif). Sans travaux. Composé d'une entrée, 2 chambres, 1 SDE, 1 wc, 1 cuisine aménagée et équipée, 1 séjour double, buanderie et balcon. Charges annuelles de 3 245€ (chauffage, eau chaude). Pas de procédure en cours : 478 lots.



POITIERS

514 500 €

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

Réf 00349
Classe énergie : F



Maison bourgeoise d'environ 197 m², 8 pièces + cave avec chaufferie + grenier. Au RDC, entrée, salon, grande cuisine aménagée, wc. Au 1^{er} étage : 2 chambres, SDE avec wc. Au 2^{ème} étage : 2 chambres, SDB avec wc. Au 3^{ème} étage : 2 chambres, placard, SDB avec wc. Ensemble sur parcelle de 248 m² offrant un petit jardin. Chauffage fuel.



ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN 2021

Pour leur projet immobilier



Scannez pour
nous rendre visite !

RENDEZ-VOUS EN 2022 ?

et tous nos meilleurs voeux !



22 AVENUE DE LA LIBERATION - POITIERS - 05 49 52 56 86 -



AVANTON

68 670 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9% TTC
(Prix 63 000 € hors honoraires)

Réf 5224
Classe énergie : NC



AVANTON - HORS LOTISSEMENT - Terrain constructible non viabilisé de 900 m² à visiter dès que possible. Plus de renseignements sur demande. 0549559616



BUXEROLLES

135 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 5202
Classe énergie : NC



BUXEROLLES LA VALLÉE - RARE - Terrain viabilisé d'environ 955 m². Clôturé sur deux côtés. Plus de renseignements sur demande. 0549559616



POITIERS

104 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.90% TTC
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf 5217
Classe énergie : E



INVESTISSEMENT - ROUTE DE GENCAY - Grand T2 de 54.51 m² offrant une entrée avec placard, pièce de vie, cuisine séparée aménagée et équipée. Coin nuit avec cellier, wc séparé, salle de bains et chambre avec placard. Loué actuellement 400€ HC. 0549559616



QUINCAY

236 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 5231
Classe énergie : C



PROCHE CENTRE - Accès rapide à la N147 - Maison de plain pied, construite sur une parcelle de 2 373 m² piscinable. Elle se compose d'une entrée avec placard, cuisine aménagée et équipée ouverte sur une pièce de vie traversante et une arrière cuisine. Coin nuit : salle d'eau, wc et 4 chambres avec placard. Terrasse de 100 m², garage et cave. 0549559616



NEUVILLE DE POITOU

113 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.61% TTC
(Prix 107 000 € hors honoraires)

Réf 5233
Classe énergie : E



Dans une rue proche de l'hypercentre, petite maison de ville pour de l'investissement locatif. Elle comprend au RDC une entrée avec cuisine ouverte et aménagée, un salon. A l'étage : un palier desservant 2 chambres, une salle d'eau, wc. Attenant à la maison une dépendance pour agrandissement du logement. Place de parking extérieur. 0549424141



NEUVILLE DE POITOU

290 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.57% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 5259
Classe énergie : D



A 2 min de l'hyper centre de Neuville, maison ancienne d'environ 206 m² avec ses dépendances (+200 m²). Au rdc une entrée, salon, sde, 2 salles à manger, cuisine, arrière-cuisine, buanderie et chaufferie. A l'étage, 3 chambres, sdb, wc et une quatrième chambre / bureau sur palier. Cave neuvilloise. Garage. Terrain clos de mur de 1267 m². 0549424141



NEUVILLE DE POITOU

300 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.45% TTC
(Prix 290 000 € hors honoraires)

Réf 5246
Classe énergie : D



Idéalement situé dans une rue au calme, venez découvrir ce semi-plain-pied de 1990 de 153 m². La maison comprend une entrée avec placard, une belle pièce de vie de 60 m², une cuisine aménagée et équipée, une salle de bains, 4 chambres, buanderie, wc. Véranda. Sous-sol avec garage, atelier et cave. Terrain clos et sans vis-à-vis de 2 071 m². 0549424141



NEUVILLE DE POITOU

357 000 €

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

Réf 5256
Classe énergie : E



Belle rénovation pour cette maison de 1873 d'env 200 m² offrant de beaux éléments anciens (escalier en pierre et poutres). Cuisine, salle-à-manger, salon avec poêle à bois, wc. A l'étage, 4 grandes chambres, sde et wc. Terrain de 2000 m² clos et piscinable. Grange/atelier 70m² au sol. Grange/écurie 100m² au sol. Petits-toits. Terrasse. Cave. 0549424141

Votre agence l'adresse à Poitiers



Alors que l'immobilier connaît un regain d'intérêt sur Poitiers, une nouvelle agence sous enseigne L'Adresse a ouvert ses portes début décembre. Laure Courcier nous dévoile le concept.



L'adresse

2 Boulevard de Verdun
à Poitiers

07 49 369 334

ladresse-poitiers.com

Courriel :

poitiers@ladresse.com

L'Adresse
l'immobilier coopératif

Présentez-nous le réseau L'Adresse ?

L'Adresse est une coopérative qui a vu le jour en 1999 et qui compte aujourd'hui environ 350 agences immobilières en France. J'ai choisi de rejoindre ce réseau, qui n'était pas encore présent dans la Vienne, notamment grâce aux valeurs humaines qu'elle promeut.

Quelles sont ses valeurs ?

La coopérative met le client au centre de tout. Ainsi, chaque service, concept, solution innovante est pensé et développé en fonction des besoins et attentes de nos clients. Par exemple, nous avons créé Valoris'Adresse, notre outil d'estimation de biens. Il intègre de nombreux paramètres, dont la valeur des biens vendus et actuellement en vente, rentabilité locative, la valeur à neuf... afin d'offrir une estimation au plus juste.

Quelles sont les activités de votre agence ?

Pour le moment, nous nous consacrons aux transactions de biens neufs ou anciens. Grâce à mes deux agents commerciaux, nous couvrons l'ensemble du département : Jean-Charles s'occupe de la partie sud et Anthony du nord. Notre effectif devrait croître avec l'arrivée de trois nouvelles personnes. Quant à moi, je vais m'atteler en 2022 à développer le marché du locatif.

L'immobilier est un métier que vous connaissez bien ?

Oui, nous travaillons tous dans ce secteur depuis de nombreuses années. Nous comptons d'ailleurs beaucoup sur notre expérience et notre savoir-faire et savoir-être pour satisfaire nos clients. Nous prenons notre rôle très à cœur ; il ne faut pas oublier

que nous sommes là pour les accompagner sur un projet de vie. Il est essentiel pour moi d'être à leur écoute afin de cerner leurs attentes et d'y répondre le mieux possible. Et pour être au plus près d'eux, chaque client aura un seul et unique référent dans l'agence. En nous confiant leur souhaits ou nous ouvrant leur intimité, nos clients nous font confiance. C'est une notion à laquelle j'accorde beaucoup d'importance.

Ernest

IMMOBILIER

Toute l'équipe vous souhaite une excellente année 2022

1 Agence

sur JAUNAY-MARIGNY

5 Fidèles collaborateurs
spécialisés dans l'immobilier

4 domaines d'expertises
dans l'immobilier :

- Achat
- Vente
- Location
- Gestion

60 ans d'expérience
sur le marché local



68 bis Grand Rue - Jaunay-Marigny
05 49 52 06 04 - www.ernest-immobilier.fr





- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

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

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258508700016



POITIERS

488 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 465 000 € hors honoraires)



Réf 4838
Classe énergie : D



LHOMMAIZE

112 350 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 105 000 € hors honoraires)



Réf 4835
Classe énergie : E

A quelques pas de l'Hôtel de Ville, parquets, hauteur sous plafond et cheminées sont au rendez-vous dans cette ravissante maison familiale de 165 m². Cuisine, séjour, salon, 4 chambres et un bureau. L'ambiance paisible mêle raffinement et modernité. Adorable jardin avec spa. Garage pour deux véhicules. DPE ANCIENNE VERSION.

Charme typique pour cette adorable maison de village de 3 pièces au bord d'un ruisseau. Rénovée avec goût tout en ayant conservé le charme de l'ancien, elle vous propose de vastes pièces de vie orientées au sud et deux belles chambres à l'étage. Cave et garage. Le plus... son superbe jardin verdoyant de 750 m².



POITIERS

138 450 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.50% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)



Réf 4840
Classe énergie : E



POITIERS

336 000 €

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



Réf 4843
Classe énergie : D

Une belle opportunité à quelques minutes à pied des commerces entre Poitiers et Buxerolles. Ce pavillon de plain pied dispose de 3 chambres. Les possibilités d'agencement sont nombreuses et le garage attenant pourra être aménagé selon vos envies. Jardin de 382 m² avec un deuxième garage indépendant ! Une autre histoire de famille s'écrit...

Au cœur de Poitiers, cet appartement mixe charme et élégance de l'ancien grâce aux parquets, cheminées et à ses volumes généreux. Vaste séjour-salon tout en lumière, cuisine séparée, deux chambres et bureau. Grenier, cave et box de garage. Bien soumis au statut juridique de la Copropriété. Charges courantes annuelles 3120 €. DPE ANCIENNE VERSION.



*Nos biens signés
en décembre 2021,
Vous aussi faites
nous confiance !*



*Toute l'équipe de l'agence Gloeser vous souhaite
une belle et heureuse année 2022*

23 rue Magenta - Poitiers - 05 49 62 99 33
13, rue de l'Hôtel de Ville - Buxerolles - 05 49 45 73 95

NOUVEAUTÉ



CROUTELLE

139 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.92% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 188
Classe énergie : NC



POITIERS SUD, Dans une résidence sécurisée et situé au premier étage, un appartement de type 3 d'environ 58 m² en excellent état comprenant : Une entrée avec placards desservant une pièce de vie lumineuse avec cuisine aménagée ouverte et accès terrasse. Le coin nuit se compose d'un dégagement desservant un WC, une salle de bains et deux chambres.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

235 400 €

Réf 2021201
Classe énergie : D



Poitiers Plateau, Blossac, T3 situé au premier étage, comprenant une entrée avec placard, séjour avec bureau, cuisine, chambre avec placards, salle de bain et WC. Parking dans la cour. Actuellement loué 582 euros + 73 euros de charges. A visiter rapidement !

COUP DE COEUR



POITIERS

125 775 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 117 000 € hors honoraires)

Réf 9867
Classe énergie : E



Secteur Poitiers Sud, dans un parc boisé, appartement T2 comprenant : une cuisine équipée et aménagée, séjour, une chambre, un bureau, une salle d'eau et un WC séparé. Chauffage électrique et parking extérieur. Actuellement loué au prix de 480,91 euros et 49,71 euros de charges. Taxe foncière : 340 euros environ. A visiter rapidement !

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

315 000 €

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

Réf 171
Classe énergie : NC



Quartier Chilvert Maison louée 770 EUR jusqu'en 2023 ! Cette maison rénovée en excellent état, de plain pied avec jardin comprend : Une cuisine aménagée et équipée ouverte sur la salle à manger, un salon de 32 m², deux chambres, un bureau fermé, un espace bureau ouvert et une salle d'eau avec WC. A côté, un T2 à rafraîchir d'environ 20m².

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

139 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.92% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 169
Classe énergie : NC



POITIERS PLATEAU, Appartement vendu loué de type 2 d'environ 46m² au rez de chaussée comprenant une entrée, petite pièce de vie et cuisine, un WC, une salle de bains avec baignoire et douche, et une grande chambre avec placard dressing. Une cour privative devant l'appartement, une place de parking à l'intérieur de la cour.

EXCLUSIVITÉ



POITIERS

157 500 €

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

Réf 152
Classe énergie : NC



Poitiers secteur du Dolmen, proche de toutes commodités, maison comprenant au rez-de-chaussée, une pièce de vie, une cuisine, une salle de bains, un WC séparé, un dégagement avec baie vitrée, donnant sur une terrasse. A l'étage, 2 chambres. Cave et jardin. A visiter rapidement !



Confiez-nous les clés de votre projet !

En recherche active pour
nos clients sur les Secteurs
de Mirebeau, Vouzailles,
Saint-Martin-la-Pallu,
Champigny,
Saint- Jean-de-Sauves,
Moncontour...

**Contactez-moi
pour une estimation
06 78 88 10 71**



ST BENOIT

123 625 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 7400
Classe énergie : NC



POITIERS

81 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 75 000 € hors honoraires)

Réf 7410c
Classe énergie : NC



Appartement VENDU VIDE A proximité de la Hune, dans une résidence récente, un appartement de type 2 comprenant entrée, cuisine aménagée et équipée ouverte sur séjour de 22 m², chambre, salle de bains avec wc. Terrasse et jardinet. Place de parking privative et local à vélo.

Appartement T1 d'environ 30 m² comprenant pièce principale, kitchenette fermée, salle de bains et wc. Balcon. Chauffage électrique individuel.



**ROCHES PREMARIE
ANDILLE**

369 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 7397
Classe énergie : NC



ST JULIEN L ARS

253 200 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 7412
Classe énergie : NC



ROCHES PREMARIÉS, A deux pas des commerces de proximité, charmante maison de famille rénovée comprenant au RDC: entrée, salon, SAM, cuisine équipée, wc. A l'étage: 3 chambres dont une avec espace bureau/dressing, SDB avec wc. Grange avec espace bureau, chambre d'amis et SDE. Piscine. Prix: 369 250 € FAC (dont 5,5% TTC d'honoraires agence inclus)

Jolie maison de campagne de 152 m² comprenant entrée, séjour, bureau, salle à manger, cuisine aménagée, wc. A l'étage, palier, 3 chambres, salle de bains, salle d'eau, wc. Studio au RDC avec salle d'eau et wc. Double garage, cave. Terrain, le tout sur une superficie de 1224 m².



POITIERS

160 500 €

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

Réf 7411
Classe énergie : D



POITIERS HYPER CENTRE, A quelques pas de l'Hôtel de Ville, dans un bel immeuble ancien, appartement de type 2 comprenant un séjour, une cuisine indépendante, chambre, salle d'eau, wc. Vendu libre de toute location. A visiter rapidement. DPE: D Ref: 7411 Prix: 160 500 € FAC (dont 7% TTC d'honoraires agence inclus)



ROUQUET IMMOBILIER

Syndic – Gestion Locative
Transaction – Location
| |

20, rue Henri Pétonnet
86000 POITIERS

05 49 62 21 88

contact@rouquet-immobilier.fr
www.rouquet-immobilier.com



BUXEROLLES

183 750 €



Réf 26974
Classe énergie : NC

Maison de village en pierre des années 1700 à Buxerolles de 131 m², comprenant une cour fermée et jardin d'agrément de 200 m². Au RDC : Cuisine de 17 m², buanderie, salle à manger de 20 m², WC, et S.D.E. A l'étage: pièce d'agrément de 27 m², 3 chambres WC et S.D.E.



BUXEROLLES

169 000 €



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

Réf 27423
Classe énergie : E

Maison de plus de 71 m² sur deux niveaux vous offre : Au RDC, un beau salon/séjour très lumineux, belle cuisine équipée, wc. A l'étage : 2 belles chambres, salle de bain. Vous bénéficierez également d'un beau jardin totalement clôturé. Il ne vous restera plus qu'à poser vos valises. Le montant de la taxe foncière est de 840€.



POITIERS

167 000 €



Honoraires inclus charge vendeur
(Prix 167 000 € hors honoraires)
Réf 21796
Classe énergie : E

Maison de plain-pied de 84m² construite sur une parcelle de 472m² : cuisine, 3 chambres, salon/ séjour avec véranda, sdb et wc séparé. Jardin de plus de 300m² totalement clôturé et exposé plein sud, d'un garage avec cave. Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir. Le montant de la taxe foncière est de 968€.



BUXEROLLES

222 600 €



Réf 27470
Classe énergie : E

Buxerolles, maison de plain-pied de 90 m² habitable comprenant 3 chambres, d'un séjour de 28 m² d'une cuisine fermée de 11 m² et d'un garage de 30 m² sur un terrain entièrement clos de 622 m² à proximité des transports en communs et des commerces.

RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

Transaction - Gestion - Location - Syndic



A votre écoute, les négociateurs immobiliers du service transaction : Fabien PAGE et Olivier RODRIGUES



Bénéficiez d'un service personnalisé de qualité



25 rue Henri Petonnet
86000 POITIERS



05 49 30 33 13



transaction@rodriguesimmobilier.com
www.rodriguesimmobilier.com

Suivez notre actualité
sur les réseaux sociaux





EXCLUSIVITÉ

QUARTIER SALLE J-P GARNIER

88 150 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 82 000 € hors honoraires)

Réf 790

Classe énergie : D



Bel appartement de type 2 de 42 m² environ offrant : séjour avec cuisine ouverte, terrasse abritée, une chambre avec placard, salle de bains, wc. Parking privatif en sous-sol - Piscine chauffée. Copropriété : 396 lots généraux dont 161 d'habitations. Charges annuelles : 1024 euros. Aucune procédure en cours. RÉSIDENCE SECURISÉE.



EXCLUSIVITÉ

QUARTIER PARC EXPOSITION

74 520 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.00% TTC
(Prix 69 000 € hors honoraires)

Réf 775

Classe énergie : D



Découvrez ce type 1 Bis meublé vendu loué à quelques minutes de l'Université de Poitiers : pièce de vie/séjour, cuisine, cellier, salle de bains - Balcon. Pas de travaux à prévoir. DPE en cours - Coprop : 147 lots dont 61 principaux - Charges annuelles : 1031 euros. Pas de procédure en cours. VENDU LOUÉ.



EXCLUSIVITÉ

QUARTIER PLATEAU

139 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.75% TTC
(Prix 131 000 € hors honoraires)

Réf 749

Classe énergie : E



Appartement de type 3 avec ascenseur comprenant : belle pièce de vie donnant sur une magnifique véranda, cuisine aménagée, dégagement, chambre, salle d'eau et wc séparé. Chauffage individuel électrique - Copro.:109 lots dont 39 logements. Charges annuelles: 900 €. Aucune procédure en cours. CENTRE VILLE.



NOUVEAUTÉ

QUARTIER COURONNERIES

96 750 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.50% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 790

Classe énergie : D



Appartement avec exposition Sud-Ouest: entrée, cellier, séjour avec loggia, cuisine aménagée, 3 chambres, dégagement avec placards, sde, sdb, wc. Résidence sécurisée avec ascenseur au pied des commerces. Rafranchissement à prévoir - Charges annuelles : 2018 €. Coprop. : 708 Lots dont 297 Lots d'habitations. Pas de procédures en cours.



NOUVEAUTÉ

QUARTIER SAINT JACQUES DE COMPOSTELLE

125 670 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.50% TTC
(Prix 118 000 € hors honoraires)

Réf 793

Classe énergie : D



Appartement de type 3 offrant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, dégagement, salle de bains, wc. Résidence sécurisée avec parking en sous-sol - Charges annuelles : 1117 €. Coprop. : 207 Lots dont 87 Lots d'habitations. Pas de procédures en cours. VENDU LOUÉ.



POITIERS

196 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.16% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 817
Classe énergie : D



Secteur CHU/Facs maison de type 3 entièrement restaurée, louée actuellement 730 € mois composée : séjour, cuisine équipée. Etage / 2 grandes chambres avec placards, salle d'eau et wc. Cave - jardin et abris voiture. Chauffage gaz.



POITIERS

199 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.74% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 816
Classe énergie : C



Maison ancienne restaurée composée : entrée, cuisine équipée, salon. 1^{er} étage : 2 chambres, salle de bains. 2^{ème} étage : 1 chambre et un coin bureau, cave actuellement loué.



FONTAINE LE COMTE

158 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.33% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 782
Classe énergie : NC



FONTAINE-LE-COMTE MAISON DE TYPE 4 LOUEE ACTUELLEMENT COMPOSEE : entrée, cuisine, séjour, wc, garage. Etage : 3 chambres, salle de bains, wc jardin clos et arboré.



POITIERS

93 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.65% TTC
(Prix 88 500 € hors honoraires)

Réf 814
Classe énergie : NC



Studio centre ville en cours de rénovation : coin nuit avec cuisine équipée, salle d'eau, wc. Possibilité de déficit foncier 26 m².



POITIERS

138 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.15% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 360
Classe énergie : E



SECTEUR PATIS TYPE 3 AVEC TERRASSE ET PARKING COMPRENANT : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc, placards. Loué actuellement dont 6.15 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur. Copropriété de 26 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1100.00 euros.



CHAUVIGNY

210 000 €

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

Réf 283
Classe énergie : NC



3 logements composés : Au 1^{er} étage, 2 apparts compr. chacun séjour, cuisine, 2 chambres, salle d'eau, wc. Actuel loués. Cour et jardin Au RDC, une maison sur 3 niveaux comprenant séjour, cuisine. Au 1^{er} étage : 1 chambre avec salle de bains, au 2^{ème}, 2 chambres, s. d'eau. Actuel dispo BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89 5.00 % hon TTC charge acquéreur.



CHAUVIGNY

146 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.29% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 795
Classe énergie : NC



CHAUVIGNY, belle maison ancienne entièrement rénovée. Au RDC : séjour avec poêle à bois, cuisine séparée aménagée donnant sur terrasse, salle d'eau / wc. Etage : palier, 2 grandes chambres dont une de 30 m² avec dressing. Terrasse, carport 2 voitures et terrain de 1762 m². Dont 4.29 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



LA CHAPELLE MOULIERE

49 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
11.36% TTC
(Prix 44 000 € hors honoraires)

Réf 304
Classe énergie : NC



Parcelle de terrain constructible de 1 750 m² située à LA CHAPELLE MOULIERE dont 11.36 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



Location - Vente - Gestion - Syndic



Meilleurs Vœux pour 2022

12, Place Alphonse Lepetit
Poitiers
05 49 41 28 64

104 Bd de Blossac
Châtellerault
05 49 85 26 56

www.agenceba.com



REJOIGNEZ LE 1^{ER} RÉSEAU D'AGENCES MULTISERVICES



**CHEZ NOUS, UN BON CONSEILLER
EST UN CONSEILLER BIEN FORMÉ**



Enseigne de l'année

Secteur Immobilier

2021-2022

NOUS RECRUTONS

BÉNÉFICIEZ DE LA FORMATION ILLIMITÉE

AGENCE GUY HOQUET L'IMMOBILIER
26 rue de magenta 86000 Poitiers
TÉL. : 05 17 86 01 40
poitierscentre@guyhoquet.com





POITIERS

199 000 €

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



Réf 2646

Classe énergie : NC



BUXEROLLES

268 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.20% TTC
(Prix 250 000 € hors honoraires)



Réf 2632

Classe énergie : NC

Dans le secteur Notre Dame - Cordeliers, au 2^{ème} étage d'un immeuble ancien, cet appartement est tout simplement le cocon rêvé des jeunes couples ! Il se compose d'une entrée, d'une pièce de vie d'une superficie au sol d'environ 19 m² avec une cuisine aménagée attenante ; d'une chambre, d'une seconde chambre, d'une salle de bains et un WC.

Au calme et sans vis à vis - Ancienne Ferme à rénover datant du 18^{ème} siècle de 220 m² + 250 m² de dépendances sur un terrain de 3400 m² (non constructible)



POITIERS

104 120 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.60% TTC
(Prix 95 000 € hors honoraires)



Réf 5002

Classe énergie : E



ST BENOIT

209 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.18% TTC
(Prix 195 000 € hors honoraires)



Réf 2637

Classe énergie : NC

Appartement T1 Bis de 41 m² dans immeuble ancien situé proche du conservatoire. Il se situe au deuxième et dernier étage. Cet appartement comprend : une entrée, une cuisine, un salon – salle à manger, un coin chambre en mezzanine, une salle de bains avec WC.

SAINT-BENOIT - Posez vos valises dans cette maison de 87 m² se composant de : Au RDC : Une entrée, séjour, salon, cuisine équipée donnant sur jardin, WC. A l'étage : 3 chambres avec placards, salle de bains, WC. Garage avec porte automatique.

Votre Cabinet d'experts certifiés
en Diagnostics Immobiliers dans le Poitou



Toute l'équipe de votre Cabinet
vous souhaite une bonne et heureuse année

2022

Nous remercions tous nos prescripteurs
qui depuis des années nous ont fait confiance
et pour nos collaborations prochaines.

Siège social : SARL DIA'S - 99 bis Avenue de la libération • 86000 POITIERS
Tél. 05.49.57.07.07 - Fax 05.49.38.10.07 - E-mail : exim.vienne@exim.fr - www.exim.fr
Cabinet de l'Indre : 45 rue Gambetta - 36200 ARGENTON-SUR-CREUSE
Tél : 02.54.61.22.15 - E-mail : exim.indre@exim.fr

SARL au capital de 20000€ - N° TVA : FR9051479066600010 - SIRET : 514 790 666 00010 - APE : 7120B

POITIERS SUD



478 000 €

Honoraires d'agence à la charge de l'acquéreur

1,7%

Prix hors frais d'agence

470 000 €

Réf 21-19

**Classe énergie
C116 ; GES D24**

Prestation de qualité pour cette Maison d'Architecte très lumineuse, sh 207,71m² hall d'entrée vestiaire, salon salle à manger cuisine aménagée et équipée (73m²). Bureau bibliothèque, lingerie buanderie rangement douche. 2 wc, SDB, 4 chambres dont une avec suite parentale et dressing. Garage double, cave et Préau. Terrain clos arboré 27 ares.

RARE



POITIERS

560 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

3.70% TTC

(Prix 540 000 € hors honoraires)

Réf 1034

Classe énergie : D



En quête de tranquillité et grands espaces, à deux pas du centre ville, ensemble immobilier le tout cadastré sur plus de 1500m² de terrain. Grande maison familiale de 235m² se composant en rdc : espace de vie de 80m², buanderie, grande chambre, sde, wc. Etage : 3 grandes chambres et un superbe espace de plus de 45 m², sde, wc. Au grenier : possibilité de faire un bel appartement avec entrée indépendante. Garage. Un bel espace commercial de plus de 160m² se composant de 6 pièces de plus de 12m², une grande salle d'attente. Transformation intégrale en locatifs avec rendement intéressant.



RUE de la PAIX .immo



16, Place du Général Pierre
86140 LENCLOÎTRE
05 79 28 00 32



65, Rue de la Porte de Chinon
86200 LOUDUN
05 79 30 01 07



2, Avenue de Bordeaux
86530 NAINTRÉ
05 79 28 00 31



19, Rue Marie Curie
86380 VENDEUVRE DU
POITOU
05 16 69 00 86



1, Place de l'Église
86190 VOUILLÉ
05 16 69 00 86

Retrouvons-nous autour de votre projet !

ACHAT - VENTE - LOCATION - IMMOBILIER D'ENTREPRISE



www.ruedelapaiximmo.com



Je dépose mon dossier gratuitement en ligne



PROUST
IMMOBILIER

DEPUIS
1948

LA CLÉ DE VOS PROJETS

VENTE • ACHAT • VIAGER



20 RUE LÉON GAMBETTA • 79000 NIORT

05 49 79 22 46 • agence-proust@orange.fr 



Annie Mallereau
07 88 21 68 29

Nos +

- **Home staging** : notre service partenaire de scénographie immobilière pour la mise en valeur de vos biens.
- **Viager** : une opération de vente intergénérationnelle « gagnant-gagnant ».



Gilles Lièvre
06 49 82 30 74



NIORT

404 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP441638

Classe énergie : D



Hyper centre venez découvrir cet appartement de 195 m² qui s'organise comme suit: entrée, grand salon/séjour de 55 m², 4 chambres et une cuisine équipée, sdb et WC, placards, balcon, grande cave, parking en sous-sol. co, la copropriété comporte 123 lots, la quote-part budget prévisionnel charge vendeur (dépenses courantes) est de 4 440,00 euros/an.



NIORT

153 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP462497

Classe énergie : E



Hyper centre découvrez cet appartement de 90 m² avec parking et cave ; Composé d'une entrée, un séjour salon, une cuisine ouverte, un bureau, toilettes, une grande chambre avec SDE. La copropriété comporte 30 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 1 625,00 euros/an. Honoraires à la charge du vendeur.

En 2022, les résolutions déco pour la maison



**Comme chaque début d'année,
l'envie d'insuffler de la
nouveau chez soi est bien là
mais une question demeure :
comment procéder ?
Pièce par pièce, quelques idées
pour s'inspirer.**

Avant de se lancer
dans le réaménagement,

la première étape consiste à faire de la place en se débarrassant des objets cassés ou ébréchés, ainsi que des éléments de décoration qui ne plaisent plus. Et s'il est difficile de jeter, « on met le tout dans un grand carton qu'on garde pendant six mois, le temps de voir si ces choses nous manquent », conseille Véronique Robaglia, cofondatrice de l'agence de conseil en architecture et décoration d'intérieur angevine « L'étoffe du lieu ».



Oser la couleur

Le tri est fait. Maintenant, quelle esthétique choisir ? Les catalogues et émissions de télévision regorgent d'images séduisantes, mais prudence : « j'ai vu beaucoup de gens qui avaient appliqué chez eux des décors vus ici ou là, et qui ont fini par être frustrés parce que ça ne leur correspond pas », met en garde la professionnelle, qui travaille notamment à partir des principes du Feng Shui occidental.

Avant de craquer pour une teinte murale audacieuse, pourquoi ne pas déjà acquérir quelques textiles et objets de cette couleur : « des coussins, un plaid ou des rideaux qui permettront de s'habituer », propose Isabelle Mourcely, décoratrice à Chinon et dans la Vienne. « En ce moment, il y a une forte demande de teintes très naturelles, du vert, du kaki, du moutarde ou du grenat notamment. L'envie de nature est une conséquence de la pandémie ». Et Véronique Robaglia de compléter : « la tendance en 2022 c'est l'humain, c'est la reconnexion à sa propre identité ».

Chercher la sérénité

Pour commencer l'année, cette dernière préconise de se consacrer à un espace qui a parfois tendance à être négligé : l'entrée. « Certains intérieurs en ont deux, analyse l'experte. Celle que l'on emprunte au quotidien, qui peut être la porte du garage ou d'un atelier, et la "vraie" porte d'entrée, celle qu'utilisent les visiteurs. Dans ce cas, aucune ne doit être oubliée. Pour être bien chez soi, c'est important de ne pas se prendre un mur de bric-à-brac quand on rentre à la maison par le garage par exemple. » Attention également à avoir un éclairage suffisant dans ce lieu de passage entre l'extérieur et le foyer : « la lumière, c'est bon pour le moral ».

Dans les logements où la porte d'entrée ouvre directement sur une pièce à vivre, l'installation de claustra peut être envisagée pour un effet plus « cocooning », souligne Véronique Robaglia, qui note une tendance en ce sens actuellement. Reste à ajouter un tableau ou un objet que l'on aime, et le tour est joué dans l'entrée.

Écouter les saisons

Au salon, le renouveau peut s'afficher sur le mur avec la pose d'un lé de papier peint à motifs : il s'agit d'une unique bande vertical d'environ 50 centimètres de large (les dimensions peuvent varier) qui saura égayer une pièce unie. Pourquoi pas derrière un canapé. « Et si on a un bel espace, recommande Isabelle Mourcely, il ne faut pas avoir peur de mettre un luminaire XXL, majestueux, pour regarder un peu en l'air ». Côté textures, tant qu'il fait froid dehors, il convient de privilégier celles qui amènent de la chaleur : « le velours, la fourrure, les coussins en tricot..., suggère l'experte. Et en été, on les troque pour des matières plus légères comme le lin ou le coton, en gardant les teintes qu'on a choisies pour la déco. » Elle propose souvent à ses clients un agencement pour l'hiver et un autre pour la belle saison.



En 2022, les résolutions déco pour la maison.



Pour agrémenter la pièce à vivre, Véronique Robaglia invite quant à elle à laisser parler sa créativité : « vous pouvez, par exemple, composer un décor de votre choix sous une jolie cloche en verre qui sera mise en valeur sur un meuble ». L'ajout d'une nouvelle plante dans le salon permet

aussi de renouveler très simplement son horizon. Au rayon mobilier, « en 2022, on a envie de rondeur, de douceur, c'est un peu un retour des années 1970 ». Ce qui n'empêche pas la cohabitation avec les meubles de famille, customisés ou non ! Les murs aussi pourront être enclins à se parer de délicatesse, avec des gammes de roses poudrés et de beiges rosés à l'honneur. De manière générale, le choix du blanc, bien qu'extrêmement répandu, n'est pas nécessairement le meilleur, et ce, quelle que soit la pièce : « à la longue, le blanc nous fatigue, et puis il devient gris, analyse la décoratrice. Choisissez plutôt du beige ou du blanc cassé ».

Miser sur les détails

Dans la cuisine comme pour les autres pièces, si l'envie de transformation est forte mais le budget limité, il est possible de faire de petits ajustements qui suffiront à revisiter la physionomie du domicile. Parmi les pistes : changer les portes des meubles, la robinetterie – le coloris noir reste dans l'air du temps mais attention à l'eau calcaire dans nos régions, voire, le plan de travail. « On peut aussi s'aménager un petit jardin intérieur de plantes aromatiques », ajoute Véronique Robaglia. En termes de couleurs, on opte pour du orangé ou du terracotta, deux teintes « qui ouvrent l'appétit » selon la spécialiste. « Le vert aussi est une super couleur en cuisine, poursuit-elle. En revanche le bleu est à éviter ».

Selon la configuration, l'installation d'une verrière d'atelier, toujours en vogue, peut s'avérer pertinente pour les amateurs de décoration contemporaine. Dans le même esprit, « il y a la possibilité de passer à des encadrements de fenêtres noirs dans toute la maison, selon Isabelle Mourcely. Ça modernise immédiatement l'intérieur ».

Son conseil pour les chambres : « la simplicité ». Une belle applique au mur, un tapis, une table de nuit, bref : pas trop chargé. « Évitez d'avoir un bureau et un dressing dans la pièce quand c'est possible, car c'est important de bien délimiter l'espace nuit. » À défaut, un paravent, un claustra ou même une plante peuvent suffire à isoler visuellement les espaces. Pour bien dormir, et, tout au long de l'année, se sentir bien chez soi.



vbdesign

CONSTRUISSONS ENSEMBLE
DIFFEREMMENT



www.vb-design.fr/10rueduclosmarchand/09.87.01.22.91

CONCEPTION

ARCHITECTURE

DESIGN D'ESPACE

RÉALISATION DE PROJET

2022, l'esprit salle de bain

En ces temps où la maison est devenue le cocon dans lequel nous aimons à nous réfugier, la salle de bain a pris une importance toute particulière. Il n'est évidemment pas question d'en négliger l'aspect fonctionnel, mais elle doit aussi - surtout ? - offrir à la famille un havre de paix et de confort. Voici nos 5 inspirations pour 2022.



Une déco aux lignes graphiques

Une ambiance zen, épurée et classe, c'est une des grandes tendances de 2022. Les aménagements seront placés sous le signe de la sobriété, avec des designs aux contours francs. Pour ce qui est des couleurs, on jouera résolument sur le contraste. Sur un ensemble aux teintes douces, avec un choix de tons neutres (crème, taupe clair...), on mettra sur des lignes dans des notes sombres, noires, bleu soutenu ou anthracite. Mais attention, dans l'ambiance graphique, rien n'est jamais fait au hasard et les lignes devront souligner un espace existant, une forme de carrelage ou la place d'un équipement. Pour ce qui est des accessoires, justement, on privilégie clairement les esthétiques sobres et épurées. Le graphisme ne peut aller qu'avec la modernité. Les formes asymétriques pour un miroir ou un tapis de bain par exemple, très tendance également, peuvent renforcer cet esprit graphique.

Un espace dédié à la douche



Pour toutes sortes de raisons (consommation d'eau, écologie...), la baignoire n'a plus le vent en poupe. Depuis plusieurs années, la tendance est à la douche à l'italienne. Mais pour 2022, il ne s'agit plus simplement de s'équiper de cette fameuse douche et de l'installer dans un coin de la salle de bain. Non, il s'agit bien de repenser entièrement la pièce à partir de cet équipement. Tout tourne autour d'elle, tout y conduit et elle devient le coin nature préservé de notre intérieur. Elle sera donc de dimensions XXL et équipée d'une paroi tout en transparence. L'idée est de gommer au maximum les frontières. La salle de bain, c'est la douche !

Du high-tech partout

Le numérique et sa kyrielle d'innovations ont déjà envahi le salon, la cuisine, le bureau et même la chambre. Les voici qui débarquent dans la salle de bain. Un capteur qui permet de déclencher les robinets quand vous approchez vos mains, un lavabo qui se nettoie automatiquement après votre passage, un robinet qui distribue de l'eau et du savon sans aucun contact, le bluetooth intégré aux meubles, des éclairages qui semblent sortis des meubles, des WC totalement escamotable ou qui lancent un programme de désinfection automatique après utilisation, un miroir connecté à internet... Le champ des possibles est sans limite ! Tout cela sera associé, bien sûr, avec des teintes modernes et des lignes pures, pour faire encore mieux que la salle de bain de la station spatiale internationale !

Un coin de nature

Nous avons tous tellement besoin de nature, que nous avons besoin de la sentir toujours auprès de nous, même au moment de la toilette. Les éléments naturels s'imposent donc dans la salle de bain. Cela passe, d'abord, par les matières utilisées. En 2022, le bois s'impose. Surtout dans sa version non lissée. Il peut être à sa place partout, du sol au plafond. Mais on peut aussi opter pour des pierres rugueuses ou même un papier peint aux motifs naturels aux murs. Au sol, un carrelage creusé ou de grandes dalles seront du plus bel effet. La nature vivante ne doit pas être négligée : plantes ou arbustes en pot sont les bienvenus. Dans ce type de décor, on pourra très facilement intégrer des accessoires au design un peu vintage et des meubles de récupération.

Dans votre prochain magazine :
TÉLÉTRAVAIL :
FAIRE ENTRER
LE TRAVAIL A
LA MAISON





CONCEPT CERAMIC

Votre SPÉCIALISTE
DU CARRELAGE

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

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

*Conditions en magasin



Carrelage 60x60 à partir de 24.90€ttc/m²

COLLES & JOINTS OFFERTS*
(* pour toute commande de 30 m² mini conditions en magasin)

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 14h à 18h

RDV conseillés pour un meilleur traitement de vos projets !

Votre **MENSUEL**

Dans nos villes

Le magazine immobilier pour mieux s'informer et bien s'installer

dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**

COUPON à retourner à

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

ou

commandez-le
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code
pour commander
votre prochain
magazine



ADOPTEZ-MOI !



Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Magazine : Val de Loire Poitou Anjou

Dans nos villes
Mieux s'informer pour Bien s'installer

Investir dans le neuf en 2022 : bonne idée ou pas ?



2021 s'est achevée, et pour la deuxième année consécutive, la pandémie a eu une incidence sur le marché de l'immobilier. Et notamment sur le neuf : « on a ressenti chez les acquéreurs une espèce d'urgence à vouloir changer, explique Sébastien Boissay, Vice-président de la Chambre Interdépartementale des Notaires du Val de Loire.

Ils souhaitent un projet qui puisse être bouclé rapidement et n'avaient pas envie de gérer des travaux dont le montant et la durée sont incertains en achetant de l'ancien. Le neuf, ça rassure ». Pour autant, investir dans le neuf à l'heure actuelle est-il nécessairement une bonne idée ? En un an, les prix ont augmenté de 7 %.



Systemes de chauffage vertueux

Dès 2022, les maisons individuelles sortant de terre sont soumises à un plafond d'émissions de gaz à effet de serre de 4kg CO₂eq/m²/an. En d'autres termes, le gaz est interdit, au profit de systèmes comme celui du chauffage par granulés bois. Pour les logements collectifs, dont les trois quarts sont chauffés au gaz, le plafond est fixé à 14kgCO₂eq/m²/an cette année, et sera abaissé dès 2024. La RE 2020 vise à favoriser le solaire, les pompes à chaleur ou encore les solutions hybrides.

Côté matériaux, cette nouvelle réglementation encourage la diminution de l'usage du béton et de l'acier et incite à recourir à des éléments biosourcés tels que le bois, le liège, la cellulose ou le chanvre. Un calcul du cycle de vie des matériaux, mesuré en kgCO₂/m² de surface de logement, va être créé.

Des biens plus adaptés

Malgré la hausse, Bruno Payre, directeur d'agence Centre-Val de Loire chez Marignan, promoteur immobilier, répond oui sans hésitation : « premièrement, les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas. Ensuite, en 2023, les logements anciens avec une forte consommation d'énergie, les passoires thermiques, seront interdits à la location. Et beaucoup de propriétaires n'auront pas les moyens de faire des travaux de mise en conformité. Or la demande d'habitations performantes grimpera et il sera plus facile de trouver un locataire pour les investisseurs. En achetant neuf, vous avez aussi la garantie décennale, et puis on construit aujourd'hui de manière plus aérée, les normes ont évolué et les attentes aussi. On fait davantage de fenêtres par exemple. Et les bâtiments sont plus adaptés aux handicaps ».

Parmi les clients de son agence située à Tours, Bruno Payre compte « beaucoup de seniors qui revendent un pavillon pour un logement plus central, sans sous-sol ni étage ». Mais la majorité des acheteurs sont des investisseurs qui profitent du dispositif Pinel : en louant leur bien acquis neuf, ils bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu. Et le promoteur de l'agence Marignan de préciser : « à Tours, la rentabilité entre le prix d'achat et le loyer est meilleure qu'à Bordeaux ou à Nantes ». Actuellement, le neuf se vend aux alentours de 4 000 euros le mètre carré à Tours. En comparaison, l'ancien coûte environ 1 000 euros de moins. « Même si vous avez acheté votre appartement un peu cher, le petit gain fiscal réduit le coût d'achat global », fait valoir Sébastien Boissay, notaire. À terme, le risque de perdre de l'argent est faible, mais attention malgré tout d'éviter une configuration où tous les propriétaires au sein d'un même ensemble pourraient se retrouver à revendre en même temps, à l'issue de la défiscalisation.



Investir dans le neuf en 2022 : bonne idée ou pas ?



En zone tendue, un investissement à faible risque

En Touraine, hors maisons individuelles, le marché du neuf est porté à 70 % par l'investissement locatif. Une conséquence de la classification en zone dite « tendue », où la demande locative est supérieure à l'offre. Ce n'est pas le cas de la plupart des communes de la région, ce qui fait dire à Bruno Payre qu'il y a en réalité « deux marchés du neuf ». Or d'après lui, là où il n'est pas possible de défiscaliser grâce au dispositif Pinel, « il ne se passe pratiquement rien ».

Pour Sébastien Boissay, Vice-président de la Chambre Interdépartementale des Notaires du Val de Loire, le tableau est un peu plus nuancé : le volume de logements neufs est certes incomparable, mais « dans des villes comme Romorantin-Lanthenay ou Vendôme par exemple, dans le Loir-et-Cher, ça marche assez fort. Il y a même une petite pénurie. Les biens se louent tout de suite. »

Diminution des stocks

De pénurie, il en est aussi question dans les zones tendues, et ce, partout dans le pays. Mi-décembre, David Ambrosiano, président du Conseil supérieur du notariat, soulignait sur franceinfo « le manque cruel de production de logements neufs en France » ayant pour conséquence de faire monter les prix de tout le marché immobilier. Une des raisons du nombre trop faible de mises en chantier tient d'après lui aux politiques publiques locales. Vincent Briand, Président Délégué d'Indre-et-Loire de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) et gérant de plusieurs agences ERA, pointe de son côté la « complexité » globale de la construction. « On ne construit pas assez, ni assez vite. Dans le département, il n'y a pas grand-chose à vendre comparé à la demande. C'est un marché plutôt en faveur des vendeurs. Un marché de pénurie, mais quand même moins marqué qu'il y a six mois. » L'Ocelor, observatoire du logement neuf Centre Loire notait en effet en novembre dernier un « essoufflement au troisième trimestre 2021 », jugé « préoccupant pour la suite ». « En ce moment, le marché du neuf en Touraine est caractérisé par une diminution des stocks », confirme de son côté Bruno Payre, promoteur Marignan.

Des économies d'énergie

Outre les difficultés administratives, le secteur est affecté par la flambée du coût des matériaux. Les réserves de bois et d'acier notamment sont basses, et la concurrence avec la Chine ou les États-Unis est rude à l'heure actuelle. Une conjoncture qui interroge Sébastien Boissay quant à l'opportunité d'investir dans le neuf en 2022 : « est-ce que

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

Investir dans le neuf en 2022 : bonne idée ou pas ?

c'est maintenant qu'il faut le faire ? Je ne sais pas. Peut-être faut-il attendre que le coût des matériaux redevienne normal. » Janvier 2022 marque, par ailleurs, l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation environnementale, la RE 2020. Des normes qui devraient impliquer un surcoût de départ de 5 à 10 %, mais qui permettront de diminuer les dépenses en matière de consommation d'énergie. Si la « visibilité » n'est « pas encore complète » quant à la RE 2020, comme le dit Bruno Payre, chez Marignan, les nouvelles règles ont, en tout cas, été pensées pour être bénéfiques à la planète et au porte-monnaie.

Autre inconnue au moment de se lancer dans l'achat d'un bien neuf : la charge mentale de la démarche. L'acquisition immobilière n'est jamais anodine, mais passer par l'étape de la construction s'avère parfois être « un petit parcours » à ne pas sous-estimer, conseille Sébastien Boissay. « L'expérience peut générer des tensions au sein d'un couple par exemple. C'est un projet lourd, il faut bien choisir ses entreprises et prendre toutes les garanties nécessaires. » Une fois le logement livré, en revanche, avoir fait le choix du neuf est l'assurance d'avoir « l'esprit tranquille », rappelle Ludovic Dagois, Président de la FNAIM du Centre et gérant de l'agence Adressimmo à Châteauroux. « Hormis de la peinture, vous savez que vous n'aurez rien à refaire avant vingt ans. Et puis vous avez un bien personnalisé. »



Zoom sur la RE 2020

Cette nouvelle réglementation environnementale entre en vigueur en janvier 2022. Elle remplace la norme précédente appelée réglementation thermique (RT) 2012, qui avait été instaurée à la suite du Grenelle de l'Environnement. Plus ambitieuse dans la recherche de performance énergétique des bâtiments, la RE 2020 impose une production d'énergie supérieure à la consommation. Un principe qui relève du nouveau standard BEPOS : bâtiment à énergie positive. Là où, auparavant, la RT 2012 autorisait une consommation maximale de 50 kWh/m²/an, ce seuil est désormais fixé à 12kWh/m²/an pour les constructions neuves. L'objectif est notamment la réduction de l'impact de la production de chauffage.

Un bon placement

D'après lui, cependant, le coût de cette sérénité peut sembler élevé : « pour une résidence principale, le neuf reviendra toujours plus cher que l'ancien. Particulièrement à l'heure actuelle où les prix du foncier et de la construction explosent. Le prix du neuf est en train de s'envoler ». Reste que les deux options sont difficilement comparables. Le choix le plus pertinent pour un acquéreur ne sera pas forcément le meilleur pour son voisin. Et puis la courbe ascendante des prix du neuf est certes un problème en matière d'accès à la propriété, mais pas nécessairement une mauvaise affaire, comme le pense Bruno Payre : « dans les années 1980-1990, on entendait déjà que les prix de l'immobilier étaient tellement hauts que ça ne pourrait pas continuer comme ça, or ça continue, et ça reste un placement intéressant ».

il faudra être attentif aux coûts de construction pour être certain de faire une bonne opération sur le long terme », considère Sébastien Boissay. Il se veut tout de même rassurant : « l'immobilier reste un investissement intéressant sur la durée. Sur vingt ans, les prix ne font qu'augmenter ».

Favoriser la fraîcheur en été

Avec le réchauffement climatique, la question du besoin de rafraîchissement dans les constructions apparaît également dans les orientations de la RE 2020. Un nouvel indicateur va voir le jour, relatif au nombre d'heures d'inconfort estival. Il sera exprimé en degré par heure (DH). Calculé au moment de la conception du bâtiment, il ne devra pas dépasser 350 DH. Au-delà, le projet devra être modifié afin d'inclure un moyen de rafraîchissement supplémentaire.

Économies

L'application des nouvelles normes devrait augmenter le coût de la construction du neuf de 5 à 10 %, mais les économies réalisées en termes de dépenses d'énergie compenseront la hausse.

Trouver le lieu propice

Pour que le placement soit intéressant, il faut surtout que l'emplacement le soit, estime Vincent Briand : « la bonne question à se poser avant d'acheter n'est pas "neuf ou ancien ?", mais "à quel endroit ?" C'est ça le vrai sujet ». Bruno Payre abonde : « un bon emplacement, c'est un bon investissement ». Une ville moyenne bien desservie par les transports, avec la fibre, des équipements de santé et scolaires assure un investissement peu risqué. « Si votre choix se porte en revanche sur une maison à la campagne,

Dans votre prochain magazine :
**LABELS,
CERTIFICATION,
RÉGLEMENTATION,
COMMENT S'Y
RETROUVER ?**





BONNE

ANNÉE

2022

Citya Immobilier vous présente ses meilleurs vœux !

RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES SUR **CITYA.COM**

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

alizé



CONTRÔLES & DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

SAINT-MAIXENT/NIORT/POITIERS/CHATELLERAULT/LOUDUN/CHAUVIGNY



Benjamin RAYNAL -ALIZÉ
BUXEROLLES / POITIERS
SUD VIENNE

06 31 87 31 68 - adi2@alize86.fr

Rachel VEZIN - ALIZÉ
CHATELLERAULT
LOUDUN

06 80 70 88 35 - rachel@alize86.fr

Pierre DUCLOS - A2C DIAG
SAINT-MAIXENT L'ECOLE
NIORT

06 60 94 15 35 - a2cdiag@gmail.com

Julien GUERIN - ALIZÉ
CHAUVIGNY
MONTMORILLON

07 88 17 31 88 - julien@alize86.fr

6 AGENCES,
LES MÊMES COMPÉTENCES POUR VOUS SERVIR

VILLA TRADITION nature

Votre maison devient votre plus bel environnement

VOTRE MAISON, VOTRE PLUS BEL ENVIRONNEMENT

Architecture unique • Performances énergétiques • Bien-être & confort



Constructeur de maisons haut de gamme depuis plus de 30 ans

NIORT • 143 avenue de La Rochelle • 05 49 73 12 00
AYTRÉ • 6D ave. du Commandant Lisiack • 05 46 56 76 16
www.villa-tradition.fr



PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales

4, rue du Palais - Poitiers



131 250 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 125 000 € hors honoraires)



POITIERS - PROCHE HOTEL DE VILLE

Dans un immeuble historique, bel appartement (49,46 m² Loi CARREZ - 57,66 m² au sol), donnant sur cour, comprenant : Entrée, wc, pièce de vie avec espace cuisine, mezzanine offrant un espace bureau, dégagement avec placard, chambre, salle de bains. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots : 12. Charges mensuelles : 96 EUR. Classe énergie : D. Réf 3703

424 000 € Honoraires inclus charge vendeur (Prix 424 000 € hors honoraires)



POITIERS PLATEAU

Duplex de 139,07 m² LOI CARREZ comprenant : Entrée, séjour avec cheminée donnant accès à une agréable terrasse, cuisine, cellier-buanderie, 2 chambre avec dressing et sdb. A l'étage : bureau, chambre avec sde, une pièce à aménager. Parking privatif. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 32 €. Nombre de lots principaux : 2. Classe énergie : C. Réf 3688



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

POITIERS - MARCHÉ NOTRE DAME

Appartement de type III, situé au troisième et dernier étage avec ascenseur, comprenant : Entrée, ensemble séjour-cuisine, 2 chambres, salle d'eau, wc. Place de stationnement privative au sous-sol. Actuellement loué. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges annuelles : 863,42 €. Nombres de lots principaux : 21. Classe énergie : D. Réf 3699

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



POITIERS

Maison comprenant : Entrée, ensemble cuisine aménagée et équipée - salle à manger donnant sur un balcon et une vue panoramique, salle de bain, wc. A l'étage : Palier, deux chambres dont une avec dressing, salle d'eau avec wc. Au rez-de-jardin : salon, chambre, buanderie. Cave, garage. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 342 m² environ. Classe énergie : D. Réf 3702

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



DISSAY

Maison comprenant : entrée, salon-salle à manger avec cheminée, cuisine, 2 chambres dont une avec une salle d'eau, salle de bain, wc. A l'étage : palier avec espace bureau, 2 chambres avec placard, salle d'eau, wc. Greniers. Cave. Grange. Dépendance d'été avec cuisine et espace nuit. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 1 291 m² environ. Classe énergie : D. Réf 3697

353 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.28% TTC (Prix 339 000 € hors honoraires)



VOUILLE

Maison ancienne avec une extension contemporaine, offrant : spacieuse pièce de vie, salon avec cheminée, cuisine, cellier, bureau. A l'étage : 3 chambre dont une avec dressing, salle de bains et un second espace offrant : chambre-bureau - salle de jeux, salle d'eau/wc en enfilade. Jardin agrémenté d'une piscine. Spacieuse dépendance. Cave troglodyte. Classe énergie : C. Réf 3698

4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59

www.paquet-immobilier.fr

infos@paquet-immobilier.fr