

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°356 JUIN 2023

Salon, cuisine,  
salle de bains...  
Petit espace,  
voyez la vie en grand !

Logement neuf :  
*comment le mettre  
à votre image ?*

Location  
étudiante :  
*comment trouver et  
comment convaincre  
le propriétaire ?*

Parole d'expert  
*par Xavier  
Marolleau*







**371 000 €** Réf TMAI136973

### CISSÉ

COUP DE COEUR - MAISON 8 PIECES AVEC PISCINE de 168 m<sup>2</sup> avec quatre chambres, cuisine aménagée, salle d'eau et salle de bains, garage. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 690 et 2 360 euros. Classe énergie : C.



**53 000 €** Réf TAPP500515

### POITIERS

Spécial investisseur - IDEALEMENT SITUE Secteur CHU & fac de médecine - Vendu Loué 361.80€. Appartement 1 pièce de 15.94 m<sup>2</sup> avec kitchenette et salle d'eau. Bien en copropriété, la copropriété comporte 210 lots, la quote-part budget est de 756,00 euros/an. Classe énergie : E.



**153 900 €** Réf TAPP499973

### POITIERS

Appartement 5 pièces (91 m<sup>2</sup>) à secteur Couronneries - en bon état général situé dans un immeuble avec ascenseur, composé de quatre chambres, d'une cuisine et d'une salle de bains, une cave. Bien en copropriété 124 lots, charges annuelles : 3 095,00 euros/an. Classe énergie : D.



**137 400 €** Réf TAPP500020

### POITIERS

Spécial investisseur appartement F2 (51 m<sup>2</sup>) - Loué - EXCLUSIVITE CITYA SOGEXFO - IDEALEMENT SITUÉ En centre-ville. Actuellement loué 550€ charges comprises. Bien en copropriété : 69 lots, charges mensuelles annuelles : 964 €. Classe énergie : D.



**242 000 €** Réf TMAI134616

### POITIERS

Maison 5 pièces (110 m<sup>2</sup>) - QUARTIER CHILVERT - LOUEE - Sur 2 niveaux, agencée comme suit : trois chambres, une cuisine aménagée, deux salles d'eau et deux toilettes, garage et terrasse. Chauffage gaz. Classe énergie : D.

### POITIERS

EXCLUSIVITE - SECTEUR ROUTE DE GENCAJ AVEC PARKING SOUS SOL - APPARTEMENT 2 PIÈCES AVEC BALCON - DE 36 m<sup>2</sup>. avec une chambre et une cuisine aménagée. Cet appartement est équipé d'un chauffage individuel électrique. Bien en copropriété 99 lots - charges annuelles : 698 €. Classe énergie : D.



**119 900 €** Réf TAPP497350



# POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



## MIGNÉ-AUXANCES

Migné-Auxances : venez découvrir cette maison de 4 pièces de 91,99 m<sup>2</sup>. C'est une maison avec un étage des années 90 et de bon standing. Elle est composée d'un beau séjour de 32 m<sup>2</sup>, de trois chambres, d'une cuisine et d'un garage. Classe énergie : C.

214 000 € Réf TMAI136508



172 800 € Réf TMAI135885

## VOUNEUIL-SOUS-BIARD

Maison PLAIN-PIED T3 (77 m<sup>2</sup>) Vouneuil-sous-Biard - idéal résidence principale - EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ - PROCHE POITIERS une entrée avec placard, un WC, une cuisine, séjour, un cellier, un dégagement, deux chambres avec placard, salle d'eau, jardin, terrasse. Classe énergie : C.



71 500 € Réf TAPP501155

## POITIERS

Appartement 1 pièce (23 m<sup>2</sup>) IDEALEMENT SITUÉ - EN TRES BON ETAT GÉNÉRAL composé d'une kitchenette et d'une salle de bains, place de parking. Bien en copropriété 30 lots , la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 692,53 euros/an. Classe énergie : E.



*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

Maison de ville sur 620 m<sup>2</sup> de terrain sans vis à vis en terrasse avec une vue sur Poitiers. Au rez-de-chaussée, une chambre avec salle d'eau et wc. Au 1<sup>er</sup> salon avec cheminée, cuisine aménagée, une salle d'eau, un wc. Au 2<sup>ème</sup> une chambre avec salle de bains, une chambre. Classe énergie : C.



MAISON DE VILLE

231 000 € Réf TAPP501803

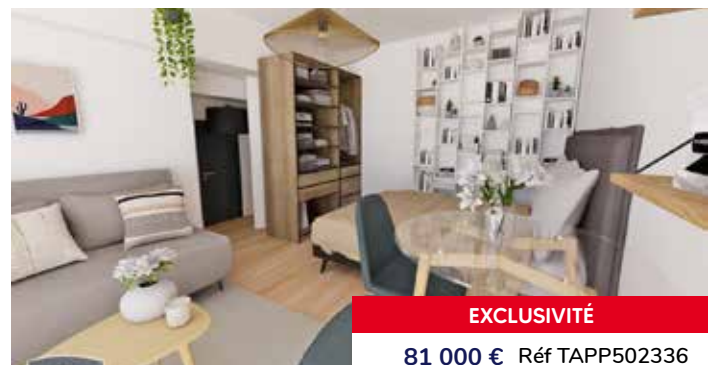


COUP DE COEUR

215 000 € Réf TMAI133871A

## MARÇAY

Proche Poitiers - Maison 4 pièces de 112,5 m<sup>2</sup> et de 2 593 m<sup>2</sup> de terrain clos et sans vis à vis. La maison de plain-pied est organisée comme suit : séjour, salon, une cuisine aménagée, trois chambres, une salle d'eau et deux toilettes. garage. Bon état général. Classe énergie : C.



EXCLUSIVITÉ

81 000 € Réf TAPP502336

## POITIERS

Studio de 24,44 m<sup>2</sup> situé en centre ville, Place de la liberté, proche facs. Orienté à l'ouest. Il est composé d'une cuisine indépendante, d'une pièce de vie et d'une salle d'eau avec wc. Libre de toute occupation. Classe énergie : E. Nbr de lots : 12. Charges de copro 692€/an.

# sommaire

JUIN 2023

## Ancien

### Location étudiante

Comment trouver et comment convaincre le propriétaire ?



## À consulter

**les annonces**  
des agences immobilières

9 Vienne / Deux-Sèvres

## Parole d'expert

12 par Xavier Marolleau

Salon, cuisine, salle de bains...  
Petit espace, voyez la vie en grand !



## Neuf

### Logement neuf

Comment le mettre à votre image ?



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°356 du du 06 Juin au 03 Juillet 2023

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



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





# AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

## EXCLUSIVITÉ



### 15 KMS POITIERS SUD

Jolie maison ancienne bien rénovée AVEC DÉPENDANCES / JARDIN DE 1350 m<sup>2</sup> / PISCINE. Entrée, cuisine équipée, agréable pièce de vie de 72 m<sup>2</sup> avec séjour (cheminée), salon avec espace bar aménagé et un accès direct à la terrasse exposée sud, wc. Belle mezzanine (chambre possible), 3 grandes chambres, salle de bains neuve et salle d'eau / wc. Grande buanderie, cave/chaufferie. Nombreux travaux récents : toiture neuve, chauffage pompe à chaleur, adoucisseur d'eau. NE PAS MANQUER.

Classe énergie : C Réf 3927

**340 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5.26% TTC  
(Prix 323 000 € hors honoraires)

## EXCLUSIVITÉ



### ROCHES-PREMARIE

Maison agréable et lumineuse offrant 113 m<sup>2</sup> habitables : entrée (porte récente), salon-séjour 34 m<sup>2</sup> avec poêle à bois de qualité de 2013 et mezzanine, grande cuisine aménagée 15 m<sup>2</sup>, 3 chambres sur parquet flottant, wc, grande salle de bains ; bureau en mezzanine. En rez de jardin aménageable : 2 pièces, salle d'eau et wc possibles, atelier, grand garage (porte récente). Double vitrage PVC et bois. Préau. Joli terrain clos arboré de 630 m<sup>2</sup>. Bel emplacement, au calme, avec une vue boisée

Classe énergie : E Réf 3923

**199 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5.28% TTC  
(Prix 189 500 € hors honoraires)

## À SAISIR



### POITIERS, PRÉFECTURE

Beau duplex de 33 m<sup>2</sup> situé au 1<sup>er</sup> étage d'une belle résidence ancienne de charme. Cuisine aménagée ouverte sur le séjour, salle d'eau et wc, 1 grande chambre en mezzanine. De beaux volumes, très lumineux. Chauffage électrique individuel. Eau froide et communs. Grenier pour stockage. Au calme, en retrait de rue. Emplacement privilégié en plein centre ville. Idéal 1<sup>er</sup> achat et/ou investisseur. Copropriété de 58 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1150 €.

Classe énergie : D Réf 3931

**115 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.48% TTC  
(Prix 108 000 € hors honoraires)

## COUP DE COEUR



### SAINT BENOIT

Maison ancienne de 180 m<sup>2</sup> rénovée en 2013. Entrée (placards), bureau, buanderie, cuisine équipée 14 m<sup>2</sup> semi-ouverte, grand salon-séjour de 46 m<sup>2</sup>, wc ; à l'étage : 4 belles et très grandes chambres, 3 salles d'eau, wc. Préau 2 voitures 25 m<sup>2</sup> et dépendance de 25 m<sup>2</sup> (aménageable). Cave enterrée. Grande terrasse sans vis à vis. Isolation par l'extérieure, panneaux solaires, belle exposition. Terrain arboré de 1600 m<sup>2</sup> avec vue dégagée. A NE PAS MANQUER.

Classe énergie : C Réf 3899

**429 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 3.84% TTC  
(Prix 414 000 € hors honoraires)

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

2, rue Pierre Gendault - **SAINT-BENOIT** - Bourg

**05 49 00 26 96**

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

Depuis 2001





# Location étudiante

## Comment trouver et comment convaincre le propriétaire ?



**Lorsque l'on est étudiant, trouver un logement à louer dans une ville où le marché est tendu, cela peut vite ressembler à un parcours du combattant.**

**Mais, en cadrant bien sa recherche et en anticipant, on peut se faciliter les choses...**

### Cadrez votre recherche

La toute première chose à faire avant de sonner à la porte d'une agence immobilière, c'est de définir très précisément les critères de votre recherche. Premier point essentiel, la surface et le nombre de pièces. Etudiant, cherchez-vous un studio à louer seul ou une colocation à partager ? Deuxième élément, bien sûr, la localisation. Tenez-vous à habiter à proximité de votre école ou en centre-ville pour profiter de la vie nocturne ? Ensuite, définissez la liste des choses auxquelles vous tenez vraiment (un petit balcon, une place de parking...) et des contraintes que vous pouvez accepter (étages sans ascenseur...). Pour vous aider, vous pouvez déjà commencer à regarder les annonces sur [dansnosvilles.fr](https://dansnosvilles.fr) pour vous faire une idée du marché sur le secteur qui vous intéresse





## Se porter caution

*Très souvent, pour ne pas avoir de loyers impayés, les propriétaires-bailleurs demandent une caution solidaire. En cas de manquement, c'est vers elle qu'ils se retournent. Si la caution n'est pas solvable, il peut y avoir une saisie sur ses biens. Donc, on ne se porte pas caution solidaire à la légère. Il faut être certain de disposer des fonds le cas échéant et d'être en totale confiance avec la personne dont on se porte garant. Et attention, c'est un réel engagement, sauf cas particuliers, la caution ne prend fin qu'avec le bail.*

Une fois que vous avez défini vos critères, il vous reste à préciser votre budget et, surtout, à monter votre dossier de location. Pour le premier point, deux solutions. Soit c'est vous seul qui allez financer votre loyer soit vous allez vous faire aider. Si vous payez vous même, sachez que le montant du loyer ne doit pas dépasser 30 à 35 % de vos revenus. Si vous postulez pour un logement plus cher, votre dossier sera directement recalé. Si une personne tierce (en général vos parents) peuvent vous aider, ils devront également justifier de leurs revenus et se porter garants.

Dans votre dossier de location, vous présenterez donc vos trois derniers bulletins de salaires, en plus des documents justifiant votre identité (photocopie de votre carte d'identité ou de votre passeport et justificatif de domicile).



## Faites bonne impression

En plus de ces documents de base, vous ajouterez votre avis d'imposition (même si vos revenus sont que vous n'êtes pas imposable) et votre attestation d'employeur ou votre carte d'étudiant. Mettez aussi, si vous en avez, vos anciennes quittances de loyer. Si vous n'êtes pas de nationalité française, vous pouvez ajouter votre carte de séjour. A joindre également, un relevé d'identité bancaire. Notez que toutes ces pièces seront également demandées à votre caution solidaire.

Pour ce qui est de la présentation de tous ces documents, veillez à ce que tout soit bien en ordre et correctement présenté. Veillez, par exemple, à la qualité des photocopies. Une petite page de garde et même, pourquoi pas, un petit paragraphe qui explique votre recherche et les raisons pour lesquelles vous avez besoin de ce logement, seront des petits plus appréciés. Il faut bien comprendre que le bailleur va essayer de choisir le locataire avec lequel les choses vont se passer le plus sereinement possible. Il faut donc inspirer confiance en paraissant sérieux et motivé.





## Le Vrai/Faux de la location



### *Le propriétaire a le droit de vous demander un extrait de vos comptes bancaires.*

Faux. La loi protège les données privées des locataires et interdit de demander des documents confidentiels qui concernent votre situation financière comme, par exemple, une attestation d'absence de crédit ou l'état de vos prélèvements automatiques. De la même façon, on ne peut pas vous obliger à joindre une photo à votre dossier, ni la photocopie de votre carte Vitale, par exemple. Encore moins votre dossier médical ou un extrait de casier judiciaire.

### *Le propriétaire est en droit d'exiger une caution solidaire.*

Vrai et faux. Cela dépend des situations. Si vous êtes étudiant ou apprenti, oui, il peut le faire. Dans les autres cas il peut demander une caution uniquement s'il n'a pas déjà souscrit une assurance obligations locatives. La loi interdit le cumul entre une telle assurance et une caution, sauf pour les étudiants, donc.

### *Le propriétaire peut demander de l'argent pour réserver un logement à un locataire.*

Faux. Cette pratique que l'on constate parfois dans les secteurs où le marché locatif est spécialement tendu, est tout simplement interdite par la loi. C'est uniquement la signature d'un bail commercial qui peut déclencher le versement d'une somme d'argent. Si, malgré tout, des sommes ont été versées pour assurer la réservation, elles peuvent être récupérées, même en cas de désistement, en adressant une mise en demeure au propriétaire indélicat.

### *Les frais de visite et d'état des lieux peuvent être partagés entre le propriétaire et le locataire.*

Vrai. Lorsque le propriétaire passe par une agence pour louer son logement, certains frais sont, en effet, partageables avec le locataire. Parmi eux, par exemple, les frais liés à l'état des lieux ou la rédaction du bail. Mais le locataire ne peut pas payer plus de la moitié de la somme et pas plus de 3 € par mètre carré habitable. Les autres frais, notamment ceux qui concernent la publicité liée au logement, sont entièrement à la charge du propriétaire.





## POITIERS EST

Située à seulement 15 km de POITIERS, Maison de Maître XIX<sup>e</sup> située entre Poitiers et Chauvigny, complétée par ses communs composés de 2 bâtiments et petits toits. L'ensemble sur parc de 1,41 hectare planté et clos.

402 800 € Honoraires charge vendeur

Réf 9636PO Classe énergie : F



## SECTEUR CHAUVIGNY

Belle unité pour ce corps de ferme offrant une maison XIX-XX<sup>e</sup> de 150 m<sup>2</sup>, préau, garage, chai, grange, écuries et étables. Divers toits. L'ensemble sur terrain de 2 hectares avec prairies, cour, potager et verger. Pouvant convenir pour projet familial, équestre...

215 000 € Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 204 000 € hors honoraires)

Réf 9717PO Classe énergie : E



## POITIERS CENTRE

Dans un magnifique Hôtel particulier XVIII<sup>e</sup> avec cour d'honneur et ascenseur, appartement de 175 m<sup>2</sup> aux nombreux éléments d'authenticité avec cave et 2 places de parking couvertes. Séjour lumineux avec poutres, fenêtres à meneaux et cheminée en pierre, 3 chbres, sdb, sde, 2 wc, buanderie et cellier. Charges 282€/mois chauffage compris, dble vitrage.

550 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9655PO Classe énergie : D



## POITIERS CENTRE

Exceptionnel Loft de 320 m<sup>2</sup> avec toit terrasse 195 m<sup>2</sup> et 2 places de stationnement priv. Magnifique espace de vie (138 m<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)

Prix sur demande

Réf 9572PO Classe énergie : C



## 10 MIN A L'EST DE NIORT

Dans un village vallonné, charmante propriété comprenant une maison de caractère restaurée de 162 m<sup>2</sup> (3/4 chambres), une maison d'invités de 60 m<sup>2</sup> environ (2 chambres), et des dépendances (préau/jardin d'hiver, garage, grange, atelier, cave...), le tout sur un beau terrain arboré clos de murs et de haies de 2720 m<sup>2</sup> avec piscine 10x4m. Nombreuses possibilités. Sans nuisances.

517 750 € Honoraires inclus charge acquéreur  
(Prix 495 000 € hors honoraires)

Réf 9719PO Classe énergie : E



**MERCURE**  
GROUPE 1936

Propriétés  
d'Excellence

Founding Member of

**Forbes**  
GLOBAL PROPERTIES

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

GROUPE - MERCURE.FR



(L'acte POUR LE LOUAGE)

EXCLUSIVITÉ



## CELLES-SUR-BELLE

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

Prix sur demande

Réf 9711PO Classe énergie : D

## Louez en toute sérénité

Il est évidemment tout à fait possible d'assurer soi-même la gestion locative de son bien. Mais force est de constater que de plus en plus de propriétaires-bailleurs choisissent de la confier à un professionnel, agence immobilière dans la plupart des cas. Et cela s'explique assez facilement. La réglementation dans ce domaine, ne cesse d'évoluer et de se complexifier. Pour demeurer dans le cadre de la loi, il faut rester sans cesse informé et cela impose une veille permanente. Les professionnels ont l'obligation de se former régulièrement et de se maintenir au fait de la loi.

Mais, au-delà de ça, la gestion locative est une activité très chronophage et, il faut bien le dire, souvent assez ingrate. Sélectionner le bon locataire, rédiger un contrat de bail, effectuer un état des lieux, tout cela prend du temps et ne s'improvise pas. Et, au fil de la location, des problèmes ne manqueront pas de se faire jour, d'un chauffe-eau qui tombe en panne à une infiltration qui apparaît. Dans ces situations, avoir à ses côtés une structure habituée à résoudre ces problèmes est un vrai gage de sérénité



### Premier pas

Lorsque l'on est étudiant, la location d'un logement est souvent le premier acte de réelle indépendance, même si on est souvent aidé par ses parents. C'est un premier contact avec le monde de l'immobilier. Locataires, bailleurs et agences immobilières, tout le monde a tout intérêt à ce qu'il se passe au mieux...

## Attention à la décence



Avant de pouvoir mettre votre bien en location, il vous faudra vous assurer qu'il entre bien dans les critères de décence définis par la loi. Ces critères sont au nombre de cinq : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements. Concernant sa taille, elle ne peut pas être inférieure à 9 mètres carrés ou 20 mètres cubes. Le logement doit assurer le clos et le couvert et, donc, empêcher l'eau et l'air de pénétrer à l'intérieur. Cela concerne donc le gros œuvre, mais aussi l'état des menuiseries et de la couverture. A noter également que la sécurité intérieure et extérieure doit être assurée. Attention, notamment, aux garde-corps pour les espaces en hauteur. Le logement ne doit pas être infesté par des animaux nuisibles, comme des rats ou des souris ou des parasites (cafards, punaises de lit...).

## Le DPE : point crucial...

Le point concernant la performance énergétique minimale est, on le sait, au cœur de l'actualité. La loi Climat et Résilience vise à améliorer la performance énergétique générale du parc immobilier français. Pour ce faire, elle prévoit que les logements trop énergivores ou trop mal isolés ne pourront plus être loués en l'état. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, la loi s'applique pour tous les nouveaux baux concernant des biens classés G. Avant de relouer, il faut faire les travaux pour remonter le classement énergétique. La classe F va suivre dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Comme pour les autres critères de décence, le locataire peut demander la mise en conformité.

Le critère des équipements n'est pas non plus à négliger. Le chauffage doit permettre de chauffer normalement l'ensemble du logement, à une température d'au moins 18°. Le logement doit donner accès à l'eau potable et disposer d'une évacuation des eaux usées. Le logement doit comporter une salle de bain avec eau chaude et froide et une cuisine qui permet la cuisson des plats. Concernant les WC, ils doivent se situer dans une pièce différente de celle où l'on prépare et où on prend les repas. Dans le cas d'un studio, ils peuvent être extérieurs, mais dans le même bâtiment et facilement accessibles.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**LE POINT  
SUR LES  
DIAGNOSTICS  
IMMOBILIERS**



# AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE *de la Foucardière*



30982495100037

**SYNDIC DE COPROPRIETE - GESTION - LOCATION - TRANSACTION**



**POITIERS**

**144 450 €**

INVESTISSEMENT LOCATIF, appartement vendu loué 765 €/mois CC:POITIERS, Proche de la gare, au 3<sup>ème</sup> étage, appartement de type 3 de 87 m<sup>2</sup>. Cave et parking.

Honoraires inclus charge acquéreur **7% TTC** (Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 7620 **Classe énergie : D**

**POITIERS**

**212 000 €**



Une petite merveille... A l'abri des regards et des au calme, adorable maison de type 3 de 65 m<sup>2</sup> avec jardinets. Petite copropriété. Possibilité d'acquérir un emplacement de parking couvert en sus.

Honoraires inclus charge acquéreur

**6% TTC**

(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 7591 **Classe énergie : E**

**POITIERS**

**75 900 €**



Poitiers, proche Gibauderie. Au RDC dans une résidence sécurisée, appartement de type 1 de 39 m<sup>2</sup> environ avec loggia. Cave.

Honoraires inclus charge acquéreur

**8.43% TTC**

(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 7615 **Classe énergie : D**



**POITIERS**

**226 800 €**

HYPER CENTRE, dans un bel immeuble ancien rénové en 2021, appartement de type 2 comprenant entrée, séjour, cuisine aménagée et équipée, chambre, salle d'eau avec wc. Local vélos.

Honoraires inclus charge acquéreur **5.49% TTC** (Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 7550 **Classe énergie : C**

**FONTAINE LE COMTE**

**295 000 €**



POITIERS SUD, Très Agréable maison située au calme avec vue sur bois, d'environ 123 m<sup>2</sup> hab sur un terrain de 1373 m<sup>2</sup>.

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.36% TTC**

(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 396 **Classe énergie : NC**

**POITIERS**

**180 200 €**



Proximité gare et centre-ville à pied, au RDC d'une résidence sécurisée, appartement de type 3 de 61 m<sup>2</sup> entièrement rénové comprenant entrée/couloir, cuisine équipée, séjour donnant sur balcon, deux chambres, salle d'eau, wc séparé.

Honoraires inclus charge acquéreur

**6% TTC**

(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 7558 **Classe énergie : E**

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

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 Xavier Marolleau

# Le neuf, un marché dans l'attente

### *Comment se porte le marché du neuf dans le contexte compliqué que nous connaissons ?*

Après des années assez soutenues à la suite du covid, le marché est très calme actuellement. Il y a plusieurs raisons à cela. Les coûts de construction, d'abord, qui sont élevés en raison de la hausse du coût des matières premières et des marges supplémentaires que certains distributeurs ont ajoutées. Depuis 2020, on enregistre plus de 20 % d'augmentation sur une construction neuve, quelle qu'elle soit. La deuxième raison, c'est l'attitude des banques qui ne jouent plus leur rôle aujourd'hui. Avec l'augmentation des taux, les garanties supplémentaires et l'apport qu'il faut fournir, l'accès au crédit devient plus difficile. A cela s'ajoute le piège du taux d'usure qui exclut de l'emprunt des profils pourtant corrects. Enfin, il y a la conjoncture globale morose, la réforme des retraites, l'inflation, la guerre en Ukraine... Tout cela n'incite pas l'investissement.

### *Qui sont les acheteurs dans le neuf aujourd'hui ?*

Ce qui est clair, c'est que la clientèle des primo-accédants a quasiment disparu alors même que, chez MCH, nous proposons des solutions à la carte avec différents niveaux de finition. En revanche, nous rencontrons une clientèle de personnes à la retraite qui veulent se faire construire une maison de plain-pied, fonctionnelle et accessible en PMR. Il y a aussi les personnes divorcées, souvent des femmes, qui ne veulent pas se lancer dans des travaux d'entretien ou de rénovation. Les investisseurs sont encore un peu là aussi car, même avec la hausse des coûts de construction, l'investissement dans le neuf reste intéressant.



### *Car, en dépit des difficultés, le neuf a vraiment des avantages !*

Oui, c'est le logement le plus vert qu'il soit possible d'envisager et cela est très facile à vérifier. Les normes imposées aux constructeurs sont drastiques et cela contribue d'ailleurs à l'augmentation des coûts de construction. Nous devons, par exemple, affecter un indice carbone à tous les éléments qui composent la maison. Mais, au final, les clients sont très satisfaits des constructions et des économies qu'ils réalisent sur leurs factures. Les maisons neuves sont très fonctionnelles, dans l'air du temps, lumineuses et agréables à vivre. Les budgets sont plus facilement maîtrisables que sur l'ancien où les travaux réservent souvent des surprises. Et, surtout, une maison neuve, c'est un bien sur lequel on aura aucun travaux à faire, ni rien à changer pendant des années.

## Redémarrage

**Pour que le marché redémarre, il faudrait la conjonction de deux leviers. D'abord, une réelle baisse du prix des matériaux. Cela implique que de grands groupes industriels arrêtent de spéculer. Et, dans le même temps, il faut des gestes forts de la part du gouvernement. Par exemple sur le prêt à taux 0 % ou sur le dispositif Pinel qui, dans beaucoup de régions, a été supprimé pour les maisons individuelles.**

# MCH Constructions

2, Allée d'Argenson  
à Châtellerault

05 49 86 52 60

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





- 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 40258503700016



**BIARD**

**104 275 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.35% TTC**  
(Prix 97 150 € hors honoraires)

Réf 4930  
Classe énergie : NC



**POITIERS**

**134 850 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.88% TTC**  
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 4908  
Classe énergie : D



BIARD - Terrain à bâtir de 531 m<sup>2</sup>, situé dans le bourg de Biard à proximité des commerces. 20 mètres de façade et 26 mètres de longueur. Ce joli terrain est arboré et bénéficie d'un garage de 30 m<sup>2</sup>.

POITIERS - Proche du centre-ville, ce T2 de 36,50 m<sup>2</sup> constitue un investissement idéal, dans un environnement paisible. Cuisine ouverte sur séjour, vaste chambre, salle d'eau. Ancré dans la modernité, il a préservé son caractère avec une jolie hauteur sous plafond et du parquet. Cave et parking ! Bien soumis au statut de la copropriété 132 lots. Charges courantes annuelles 700€.



**LATILLE**

**682 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.92% TTC**  
(Prix 650 000 € hors honoraires)

Réf 4933  
Classe énergie : C



A L'OUEST DE POITIERS - DEMEURE FAMILIALE DE CARACTERE - Volumes généreux, belle hauteur sous plafond, parquets, cheminées, rénovation de qualité, déco raffinée raviront les amoureux du mix ancien contemporain. Entrée, cuisine équipée, vaste séjour-salon traversant baigné de lumière, sept grandes chambres dont l'une au rez-de-chaussée, bureau. Terrain clos de murs 1 543 m<sup>2</sup> avec piscine chauffée. Garage, dépendances, préau.





**POITIERS**

**518 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 498 000 € hors honoraires)

Réf 349  
Classe énergie : NC



Secteur Place du Marché, maison de ville de 191 m<sup>2</sup> avec jardin et dépendance de 44 m<sup>2</sup> rénovée comprenant au rez-de-chaussée : salon, salle à manger, cuisine, buanderie et WC. Réparties sur 3 étages, 5 chambres et deux salles de bains avec WC.



**MIGNALOUX-BEAUVOIR**

**546 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 520 000 € hors honoraires)

Réf 366  
Classe énergie : NC



Proche CHU Gibauderie, maison d'architecte avec gîte de 80 m<sup>2</sup> de type 3, grand garage de 80 m<sup>2</sup> et dépendance à aménager. La maison principale comprend entrée, séjour-cuisine, bureau, 1 chambre, salle de bains, suite parentale avec salle d'eau et dressing. Le gîte comprend séjour avec cuisine équipée, 2 grandes chambres, salle d'eau, WC. Une garage de 80 m<sup>2</sup> avec deux portes automatisées, une partie buanderie aménagée, une cave tempérée. Une dépendance d'environ 95 m<sup>2</sup> peut être aménagée. Le tout sur un terrain clos et arboré d'environ 2117 m<sup>2</sup>.



**CHAUVIGNY**

**508 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 480 000 € hors honoraires)

Réf 2023-85  
Classe énergie : NC



Chauvigny, Propriété d'exception de 600 m<sup>2</sup> sur un terrain de 11 hectares, offrant une vue imprenable sur la vallée de la Vienne. Avec ses 9 chambres, 6 salles d'eau et 1 salle de bains, elle peut accueillir une grande famille ou servir de maison d'hôtes. A visiter rapidement !



**POITIERS**

**171 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.19% TTC**  
(Prix 161 600 € hors honoraires)

Réf 361  
Classe énergie : NC



Poitiers Plateau, Marché Notre Dame, dans une petite copropriété de caractère entièrement restaurée, au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble, appartement T2 comprenant une entrée, un séjour avec cuisine équipée, une salle d'eau, WC, une chambre.



**EXCLUSIVITÉ**

**POITIERS**

**266 250 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.50% TTC**  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 351  
Classe énergie : NC



Poitiers Plateau, dans l'Ilôt des Cordeliers, appartement de type 2 d'environ 65 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>e</sup> étage avec ascenseur comprenant entrée avec placard, pièce de vie avec accès terrasse, cuisine séparée aménagée et équipée, une salle d'eau, un WC séparé et une chambre avec placard. Terrasse de 21 m<sup>2</sup> exposée plein Sud. Une place de parking au sous-sol.



**POITIERS**

**308 850 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.50% TTC**  
(Prix 290 000 € hors honoraires)

Réf 348  
Classe énergie : E



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





**BLOSSAC**  
**St HILAIRE**  
immobilier

## LA GESTION LOCATIVE

Ayez l'esprit libre !  
Faites gérer votre bien par l'agence Blossac Saint Hilaire  
Nous nous occupons de tout

L'agence Blossac Saint-Hilaire assure la gestion de votre patrimoine immobilier qu'il soit neuf ou ancien. Nos gestionnaires étudient et mettent en oeuvre des solutions adaptées pour optimiser votre investissement locatif, dans le respect rigoureux des fondamentaux juridiques et comptables.

**BLOSSAC St HILAIRE**  
immobilier

17 Rue Alsace Lorraine  
86000 Poitiers

Téléphone : 05.49.30.73.73

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

**SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ - GESTION - LOCATION - TRANSACTION**



**EXCLUSIVITÉ**



**POITIERS PLATEAU**

**220 000 €**

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



Réf 2797  
Classe énergie : E

**RARE**



**POITIERS PLATEAU**

**997 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.95% TTC**  
(Prix 950 000 € hors honoraires)



Réf 2804  
Classe énergie : D

Au cœur du Plateau, secteur piétonnier, au premier étage, calme en fond de cour, très lumineux exposé plein sud sans aucun vis à vis, un charmant appartement du 18ème s. avec trois pièces principales, en très bon état général de 73,81m<sup>2</sup> avec Séjour de 26,66m<sup>2</sup>, une chambre de 20,00m<sup>2</sup>, salle de bains, salle à manger de 15,83m<sup>2</sup>, cuisine aménagée et équipée (congélateur, réfrigérateur, 2 plaques gaz, lave-linge et lave-vaisselle) et cave de 5,50m<sup>2</sup>. 57€ de charges par mois. 961€ de taxe foncière. Chaudière gaz à condensation et électricité neuves.

Au calme, une magnifique maison datant de 1723, entièrement rénovée, de 354m<sup>2</sup> de surface habitable avec 12 pièces principales dont 8 chambres, séjour de 36m<sup>2</sup>, salle à manger de 25m<sup>2</sup>, cuisine de 38m<sup>2</sup>, en très bon état général, très lumineuse exposée ouest, avec un jardin d'environ 300m<sup>2</sup> sans vis à vis, une piscine neuve (2020), une cour et un garage pour y stationner 2 à 3 véhicules ainsi que des vélos.



**POITIERS PLATEAU**

**538 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.46% TTC**  
(Prix 520 000 € hors honoraires)



Réf 2701  
Classe énergie : E

**NOUVEAUTÉ**



**POITIERS NORD**

**198 300 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.19% TTC**  
(Prix 185 000 € hors honoraires)



Réf 2801  
Classe énergie : E

Cette belle maison de 200m<sup>2</sup> habitables de 9 pièces dont deux Salons de 29m<sup>2</sup>, une salle à manger, un bureau et 5 chambres, 2 terrasses, un garage et deux caves. Elle est située dans le quartier du Théâtre (TAP), au bord du secteur piétonnier dans une rue calme, à 3 minutes de la gare. Cette maison pleine de charme datant de 1870 a pu conserver plein d'éléments authentiques.

Poitiers Nord, à 5 minutes du centre ville, sur un terrain de 583m<sup>2</sup>, une maison de très bonne construction de 115m<sup>2</sup> habitables comprenant un séjour avec terrasse avec vue dégagée ouest et sud, 4 chambres et un sous-sol - garage, buanderie. L'ensemble de la maison est en très bon état général (couverture et électricité rénovées), décoration à remettre au goût du jour. Chauffage fuel et eau chaude ballon électrique.





**AUX PORTES DE POITIERS**

**595 650 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4,50% TTC**

(Prix 570 000 € hors honoraires)

**Classe énergie : F**



Propriété du XV<sup>e</sup> siècle de pan rectangulaire auquel est accolé un chai. Dans le logis : Une entrée desservant une cuisine, deux pièces de réception en enfilade disposant chacune d'une cheminée, une arrière cuisine, une cave. Au 1<sup>er</sup> étage : deux chambres avec salle de bains privative et une autre chambre. Le 2<sup>ème</sup> étage offre un plateau de 120 m<sup>2</sup> à aménager. Diverses dépendances ... Egalement deux habitats indépendants : un studio et un deux pièces. L'ensemble dispose d'une cour intérieure et d'un parc de plus d'un hectare clos de mur au fond duquel vous trouverez un pont donnant accès à une île sur la rivière. Un lieu chargé d'histoire dans un cadre idyllique, une opportunité à ne pas manquer.



**BAISSE DE PRIX**



**BUXEROLLES**

**116 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 896

Classe énergie : D



Un apt. rénové récemment. Cave en sous sol. Parking facile dans la résidence. Coprop : 150 lots dont 55 logs. Charges : 450 €/an inclus eau froide - CLASSE ENERGIE : D - CLASSE CLIMAT : E Diag réalisé après le 22/03/2018 - Montant des dépenses annuelles : de 750€ à 1050€ (année réf. 2021) - Pas de procédure en cours. Informations sur les risques : www.georisques.gouv.fr

**COUP DE COEUR**



**POITIERS**

**219 975 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 209 500 € hors honoraires)

Réf 873

Classe énergie : D



Maison de ville de type 5 avec un grand jardin sur l'axe Fac/Centre ville. 3 chambres, salon cuisine ouverte. Bureau ou une Chambre d'appoint. Jardin avec potager (Travaux récents : toiture, chaudière gaz à condensation, fenêtres double vitrage...). Dépenses annuelles : entre 1.260 euros et 1.740 euros (2021). Infos www.georisques.gouv.fr

**EXCLUSIVITÉ**



**BUXEROLLES**

**136 640 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.75% TTC**  
(Prix 128 000 € hors honoraires)

Réf 853

Classe énergie : D



Appartement avec parking privatif dans une résidence récente sécurisée. Chauffage individuel électrique. Cave - Proximité des commerces et voie rapide. Copro : 150 lots dont 55 logements. Charges annuelles : 969 euros inclus eau froide. Diagnostic réalisé après le 22/12/2022 - Montant des dépenses annuelles : de 750 euros à 1050 euros (année référence 2021) - Pas de procédure en cours. Informations sur les risques sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

**PLATEAU**



**POITIERS**

**283 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 878

Classe énergie : C



Appartement de 107 m<sup>2</sup>. Place de parking privative, dans une petite copropriété située dans le centre-ville. Chauffage gaz - DPE réalisé après le 01/07/2021. Dépenses annuelles : entre 1020€ et 1420€. Coprop : 15 lots dont 5 Hab. Charges : 1021€/an. Aucune procédure en cours. Géorisques : www.georisques.gouv.fr

**HYPER CENTRE**



**POITIERS**

**160 650 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 153 000 € 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 m<sup>2</sup>) Magnifique jardinet baigné de soleil. Info sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



# RODRIGUES

## AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant

### La garantie d'une location en toute sérénité :

- Gestion commerciale et administrative
- Promotion de votre bien
- Recherche et sélection de locataires
- Gestion du quotidien
- Accompagnement de proximité et/ou à distance
- Offre d'assurances sur mesure

### Nous nous occupons aussi de :

- transaction
- copropriété

Tous les métiers réunis en une seule et même agence !

AGENCE IMMOBILIÈRE  
RODRIGUES  
25 Rue Henri Pétonnet  
86000 POITIERS

Horaires :  
9h-12h | 14h-18h  
du lundi au vendredi

Siège social : 25 rue Henri Pétonnet & 18 rue Bourbeau - 86000 Poitiers / S.A.R.L au capital de 80 000 euros / R.C.S Poitiers 803 868 272 - Siret : 803 868 272 00011 - Code NAF : 6831 Z - Carte professionnelle Syndic, Gestion & transaction n°CPI 8601 2018 000 027 686 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne - Garantie : C.E.G.C, 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex - Transactions avec réception de fonds : compte n°00020756110 - CIC

## La gestion-location, c'est notre métier !

+ de 450 lots gérés  
sur Poitiers et  
son agglomération

+ de 200 clients  
nous font confiance  
dans la gestion  
au quotidien  
de leurs biens

Notre équipe  
à votre service



Stéphanie Brunet

Nina Allac  
(responsable du service)

Fabien Aguilon

## Vous avez un projet ?

Pour votre investissement locatif  
et/ou votre gestion patrimoniale,

**contactez-nous dès maintenant**

# 05 49 30 33 13

gestionlocative@rodriguesimmobilier.com

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



- VENTES
- LOCATIONS
- Programmes NEUFS
- ESTIMATIONS



POITIERS

**206 700 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 00457  
Classe énergie : NC



Montmidi - Maison années 50 d'environ 90m<sup>2</sup>. Comprenant séjour-salon avec cheminée, cuisine équipée, 2 chambres, SDE, wc. Au sous-sol semi enterré : 2 pièces aménagées, SDE, wc et garage. Exposition sud. A rafraichir. Sur une parcelle de 500m<sup>2</sup>. Proche des commerces, collège. Chauffage au gaz. Huisseries PVC. DPE E (310 kWh/m<sup>2</sup>/an.) Date de réalisation du diagnostic : 24/05/2023.



POITIERS

**162 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.50% TTC**  
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 00454  
Classe énergie : E



Gibauderie - appartement en bon état de 55.78 m<sup>2</sup>. Séjour, 2 chambres, cuisine équipée, SDE wc. Garage privatif. Cave. Exposition Ouest. Chauffage collectif au gaz de ville. Les charges de copropriété annuelles s'élèvent à 1080 euros. Bien soumis au statut de la copropriété: Pas de procédure en cours. 151 lots dans la copropriété. Diagnostics réalisés le 13/04/2023.



CHAMPAGNE ST  
HILAIRE

**81 375 €**

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

Réf 405  
Classe énergie : NC



Maison de bourg en partie rénovée, sur une parcelle de de 425m<sup>2</sup>. Maison en pierre fin XIXème à finir de rénover. Sur environ 120m<sup>2</sup>, au RDC cuisine ouverte vers salon, séjour. A l'étage deux espaces d'environ 33m<sup>2</sup> et 29m<sup>2</sup>. Une terrasse rattachée à la cuisine une dépendance. Toiture refaite. DPE en cours.



POITIERS

**169 600 €**

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

Réf 00439  
Classe énergie : E



Quartier Blossac La Madeleine Appartement T.3 traversant en bon état avec garage, cave et grenier. Au 5ième étage. Résidence sécurisée. Entrée, cuisine, séjour-salon avec balcon, 2 chambres, SDE, cellier. Exposition Ouest-Est. Les charges annuelles 3179€. Chauffage collectif. Concernant la copropriété : Pas de procédure en cours. Copropriété : 319 lots.



POITIERS

**320 250 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 305 000 € hors honoraires)

Réf 00461  
Classe énergie : E



Maison d'environ 113m<sup>2</sup> entre la gare et le parc de Blossac, sur 2 niveaux, de très bon standing, en excellent état. Très joli jardin au calme avec dépendance (lingerie et cuisine d'été) Au rdc : garages, grande entrée vers l'étage. A l'étage : palier, cuisine ouverte équipée, séjour/salon, 2 grandes chambres et une grande SDE moderne, wc. Ravalement de façade récent . Huisseries PVC. Chauffage individuel au gaz et poêle contemporain.





**BUXEROLLES**

**315 000 €**

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

Réf 3495  
Classe énergie : E



Maison de 180 m<sup>2</sup> habitables dans un environnement calme et agréable. Le bien se compose en RDC d'un salon/ salle manger de 42 m<sup>2</sup>, d'une cuisine, d'une suite parentale, d'un cellier et WC. A l'étage, une mezzanine de 22 m<sup>2</sup>, 3 CH dont 1 avec SDE et WC, 1 SDB. Un garage attenant et un atelier, le tout sur un jardin arboré de 2152 m<sup>2</sup>.



**POITIERS**

**260 000 €**

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

Réf 3505  
Classe énergie : D



Poitiers sud, maison de 91 m<sup>2</sup> habitables qui se compose d'une entrée avec placard, d'un séjour et d'une cuisine semi ouverte sur la pièce de vie, de 3 chambres toutes avec placard, une SDB et un WC. Un garage attenant avec une partie rangement au dessus. Le tout sur un jardin de 700 m<sup>2</sup> sans aucun vis à vis. Aucun travaux à prévoir.



**BERUGES**

**394 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.97% TTC**  
(Prix 372 000 € hors honoraires)

Réf 3497  
Classe énergie : D



Maison à seulement 10 min de Poitiers, sur la commune de Béruges, elle se compose d'un séjour avec cuisine équipée de plus de 60 m<sup>2</sup>, une buanderie, 4 CH, 1 SDB, 2 WC, 1 grande salle de jeux. 2 garages de 20 et 55 m<sup>2</sup> ainsi qu'un sous-sol de 160 m<sup>2</sup>. Une piscine, le tout sur un terrain de 915 m<sup>2</sup>. Chauffage au sol avec pompe à chaleur.



**POITIERS**

**179 900 €**

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

Réf 3455  
Classe énergie : E



Exceptionnel Appartement de Caractère ayant conservé tout son charme d'origine (sols, boiseries, cheminée fonctionnelle...). Situé dans le quartier Carnot, il dispose d'un beau séjour d'environ 30 m<sup>2</sup>, d'une cuisine séparée, d'une chambre, d'une salle d'eau avec wc. Bien RARE tourné sur le jardin de la copropriété.



**POITIERS**

**226 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.12% TTC**  
(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 3437  
Classe énergie : D



POITIERS Résidence de la Tour à l'Oiseau, APPT de type 4 entièrement rénové, Il se compose d'une entrée avec placard, d'un salon - salle à manger traversant avec balcon, donnant sur une cuisine équipée, une loggia fermée, une salle de bains (douche et baignoire, wc), wc séparé, 3 chambres. DPE C. parking privatif couvert, cave.



**POITIERS**

**540 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.85% TTC**  
(Prix 520 000 € hors honoraires)

Réf 3492  
Classe énergie : C



POITIERS Centre-ville, Magnifique maison ancienne avec jardin et dépendance. Elle offre 5 chambres, une pièce de vie salon-salle à manger cuisine de plus de 60 m<sup>2</sup> avec cheminée fonctionnelle. Eléments anciens présents, cave, jardin avec dépendance rénovée de 44 m<sup>2</sup>. DPE C. Tout est à proximité immédiate. opportunité exceptionnelle.

**NOUVEAUTÉ**



**POITIERS: LA VALEUR SURE**

**99 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.39% TTC**  
(Prix 93 900 € hors honoraires)



Réf 338  
**Classe énergie : D**

Boulevard Anatole France, confortable T2 de 43m<sup>2</sup>, lumineux et fonctionnel, rénovation complète en 2020, vous offrant : beau séjour exposé sud, cuisine aménagée équipée de bonne facture (four, plaque, hotte, lave vaisselle), partie nuit de 14m<sup>2</sup> avec chambre et dressing, belle SDE avec WC. Ensemble prêt à vivre, état impeccable. Charges 1800EUR/an dont 1 300EUR de charges locatives récupérables. Logement libre. Copropriété de 85 lots. Copropriété de 252 lots (Pas de procédure en cours).

**EXCLUSIVITÉ**



**LIGUGE: LA DISTINGUEE**

**272 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.84% TTC**  
(Prix 257 000 € hors honoraires)



Réf L1158  
**Classe énergie : A**

LIGUGÉ- LA DISTINGUÉE. Tout confort, cette maison se compose d'un hall d'entrée avec placards aménagés, pièce à vivre lumineuse avec cuisine aménagée et équipée, cellier, dégagement, trois chambres avec placards, SDE, WC séparé. Grand garage attenant. Terrain clos avec terrasse de 482m<sup>2</sup>. Produit aboutit et de qualité à visiter avec votre agence locale ImmoVienne Ligugé.

**SEULEMENT CHEZ IMMOVIENNE**



**LIGUGE: ELEGANCE SECRETE**

**439 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.02% TTC**  
(Prix 418 000 € hors honoraires)



Réf L1154  
**Classe énergie : C**

Elle a... Elle a un côté verdoyant mais aussi un côté azur; elle a un côté branché mais à la fois sécurisant; elle a ce quelque chose d'indescriptible qui la rend irrésistible. Bien pensée, entièrement de plain-pied, ses différents espaces de vie intérieurs inspirent la convivialité des repas partagés, des soirées délicieuses dans le salon. Les espaces de vie extérieurs autour de la piscine sont quant à eux une invitation à la détente, au calme et aux soirées privilégiées rythmées par le chant des oiseaux et couchers de soleil.

**EXCLUSIVITÉ**



**LIGUGE: L'AUTHENTIQUE**

**299 000 €**

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



Réf L1156  
**Classe énergie : E**

Au calme, dans un hameau à 3km du centre bourg et 10min Poitiers porte sud, laissez vous charmer par cette ancienne grange transformée en habitation il y a une vingtaine d'année vous offrant : vaste espace de vie de 80m<sup>2</sup> avec cuisine AM/EQ, salle à manger et salon, cellier, salle de bain avec baignoire et douche et WC. A l'étage : palier, trois chambres et un dressing. Joli jardin clos et sans vis à vis avec piscine de 1340m<sup>2</sup>. Garage de 35m<sup>2</sup> avec grenier et atelier 30m<sup>2</sup>. En exclusivité avec votre agence locale ImmoVienne LIGUGÉ.



À SAISIR



MIGNE AUXANCES

**123 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
6.96% TTC  
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 5442  
Classe énergie : D



Idéal investisseur ou primo accédant. Dans une petite résidence avec stationnement et cave privatives, un appartement en duplex comprenant : une entrée avec placard, une cuisine séparée aménagée, une pièce de vie avec accès terrasse exposé sud-ouest, et WC. A l'étage, un dégagement deux chambres dont une de 12.7m<sup>2</sup> avec placard et une sde. 0549559616

NOUVEAUTÉ



VOUNEUIL SOUS  
BIARD

**184 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.66% TTC  
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf 5439  
Classe énergie : E



Dans une résidence sécurisée, proche écoles, RICM et commerces. Maison vous offrant : une entrée avec placard, une cuisine séparée, une séjour donnant accès au jardin et un wc. A l'étage, un palier, une chambre parentale avec placard et salle d'eau, deux autres chambres avec placard, une sdb et un wc séparé. Garage, terrasse et jardinet. 0549559616

RARE



SAINT BENOIT

**239 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC  
(Prix 228 000 € hors honoraires)

Réf 5445  
Classe énergie : D



LA CAMPAGNE À LA VILLE - PROCHE CHU & POLYCLINIQUE - Maison comprenant : une entrée avec placard, une cuisine et un salon séjour avec cheminée insert donnant accès à l'extérieur. Coin nuit : un dégagement desservant 3 chambres, une sdb et un WC. Garage avec un espace buanderie. À l'extérieur un grand terrain, un cabanon et une terrasse. 0549559616

À SAISIR



MIGNE AUXANCES

**259 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.80% TTC  
(Prix 248 000 € hors honoraires)

Réf 5364  
Classe énergie : D



Maison de ville récemment rénovée vous offrant : une entrée, une cuisine aménagée et équipée, ouverte sur un coin repas, un salon. Au 1<sup>er</sup> étage, un dégagement, 3 chambres, un dressing et une salle d'eau. Au second, deux chambres dont une avec salle d'eau. Grande cour intérieur, dépendances et garage. Plus de renseignements sur demande. 0549559616



CHAMPIGNY EN  
ROCHEREAU

**230 000 €**

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

Réf 5233  
Classe énergie : D



Belles prestations pour cette maison de 2013 de 123 m<sup>2</sup>. Elle vous offre une entrée, cuisine ouverte sur pièce de vie, un bureau, une buanderie et wc. A l'étage, trois chambres dont deux avec rangements, une salle de bains (douche et baignoire), un bureau et un wc. Garage. Terrain arboré d'environ 719m<sup>2</sup>. 0549424141

NOUVEAUTÉ



NEUVILLE DE POITOU

**322 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
3.87% TTC  
(Prix 310 000 € hors honoraires)

Réf 5441  
Classe énergie : D



Grande maison comprenant au RDC un hall d'entrée, séjour-salon donnant sur une terrasse et un jardin, une cuisine, wc, sdb, 2 chambres et placard, et une pièce/dressing. A l'étage, une chambre avec une pièce, une chambre, une 5ème chambre de 45 m<sup>2</sup>. En sous-sol : un double garage, atelier, cave, buanderie. Le tout sur un terrain de 1912 m<sup>2</sup>. 0549424141

COUP DE CŒUR



CISSE

**370 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.71% TTC  
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 5434  
Classe énergie : D



Maison récente d'environ 168 m<sup>2</sup> avec son jardin paysagé de 814 m<sup>2</sup> et sa piscine chauffée. Elle dispose d'une entrée, d'une cuisine ouverte sur une pièce de vie de 55 m<sup>2</sup> avec mezzanine. Arrière-cuisine, buanderie, wc, sdb, sde avec wc et 4 chambres dont une avec dressing. Elle dispose également d'un garage, d'une terrasse et d'un cabanon. 0549424141

NOUVEAUTÉ



BERUGES

**394 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.91% TTC  
(Prix 372 000 € hors honoraires)

Réf 5446  
Classe énergie : B



Maison familiale avec piscine et terrain de 915 m<sup>2</sup>. Au rdc : espace de vie d'environ 69 m<sup>2</sup>, une cuisine américaine, et cellier. Cet espace s'ouvre sur une terrasse avec piscine. Un espace nuit avec 4 chambres, une sdb, buanderie, débarras. A l'étage : une pièce de 85 m<sup>2</sup>. En sous-sol : 1 garage et 1 atelier et 160m<sup>2</sup> de rangement. DPE A. 0549424141



**POITIERS**

**132 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.60% TTC**  
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 11/04/2023  
Classe énergie : D



Appartement de type 2 entre centre ville et garage entièrement restauré en 2020 comprenant : pièce de vie avec cuisine équipée, chambre, salle d'eau et wc, mezzanine.



**POITIERS**

**178 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.71% TTC**  
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 816  
Classe énergie : C



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



**POITIERS**

**127 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.83% TTC**  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 764  
Classe énergie : A



Dans résidence récente appartement de type 3 avec jardin, cave et parking ~ comprenant : entrée, séjour, cuisine aménagée, 2 chambres, salle de bains, wc.



**SAVIGNY LEVESCAULT**

**230 000 €**

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

Réf 881  
Classe énergie : D



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



**POITIERS**

**209 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 200 000 € 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



**CHAUVIGNY**

**147 000 €**

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

Réf 891  
Classe énergie : C



Beaucoup de charme pour cette maison ancienne avec poutres et pierres apparentes située dans le centre de Chauvigny. Elle se compose au RDC d'un séjour avec cuisine ouverte aménagée, wc. A l'étage : 2 chambres (en enfilade), SDE / wc. Cellier, abri voiture. Terrasse et joli jardin arboré.



**CHAUVIGNY**

**150 000 €**

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

Réf 852  
Classe énergie : D



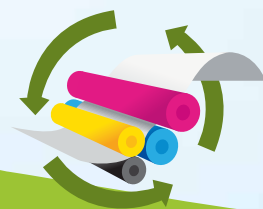
Maison comprenant entrée, cuisine aménagée, salon donnant sur un balcon avec accès direct au jardin, 3 chambres, salle d'eau, wc. Au sous-sol : cellier, chaufferie, pièce à vivre avec cuisine d'été, garage. Chauffage au gaz. Fenêtres PVC et volets roulants électriques. Infos risques sur le site Géorisques : 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



Magazines restants  
dans les dépôts  
récupérés et  
recyclés



Optimisation  
des quantités  
distribuées dans  
les points de dépôt



**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 produit 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, sociable et économique.

**EXCLUSIVITÉ**



Quartier calme maison de 110 m<sup>2</sup> composée hall, 1 chambre ,chaufferie, garage, cave Etage, palier un grand séjour , cuisine, 2 chambres , SD, WC jardin de 8 ares. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 910 et 2 360 euros. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

**NIORT**

**176 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf TMAI106910  
Classe énergie : D



**NIORT**

**99 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf TAPP497243  
Classe énergie : E



Dans une résidence sécurisée, appt de type 4 aménagé comme suit séjour de 28 m<sup>2</sup>, 3 chb cuisine aménagée et sdb wc, un grand rangement, cellier sur le palier. Un parking en sous-sol est affecté à l'appartement. Le bien est soumis au statut de la copropriété , la copropriété comporte 445 lots , la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 2 590,00 euros/an. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>



**EXCLUSIVITÉ**



A proximité de tous les commerces, écoles, découvrez cette maison composée d'un séjour salon, une cuisine , 2 chambres, sde wc garage, une chaufferie, une buanderie, une pièce, accès sur un jardin clos de 7 ares. Prévoir des travaux de réhabilitation. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 140 et 1 590 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2022. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

**NIORT**

**147 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf TMAI136189  
Classe énergie : E



**NIORT**

**266 000 €**

Honoraires charge vendeur

Réf TMAI135895  
Classe énergie : D



Maison de ville cour terrasse, entrée ,séjour salon ,cuisine, wc étage grand palier 2 chambres, SDB WC. Au 2<sup>ème</sup> étage 2 chambres. Un garage. Montant estimé des dépenses/an d'énergie pour un us standard : entre 1 540 et 2 103 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2022. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>



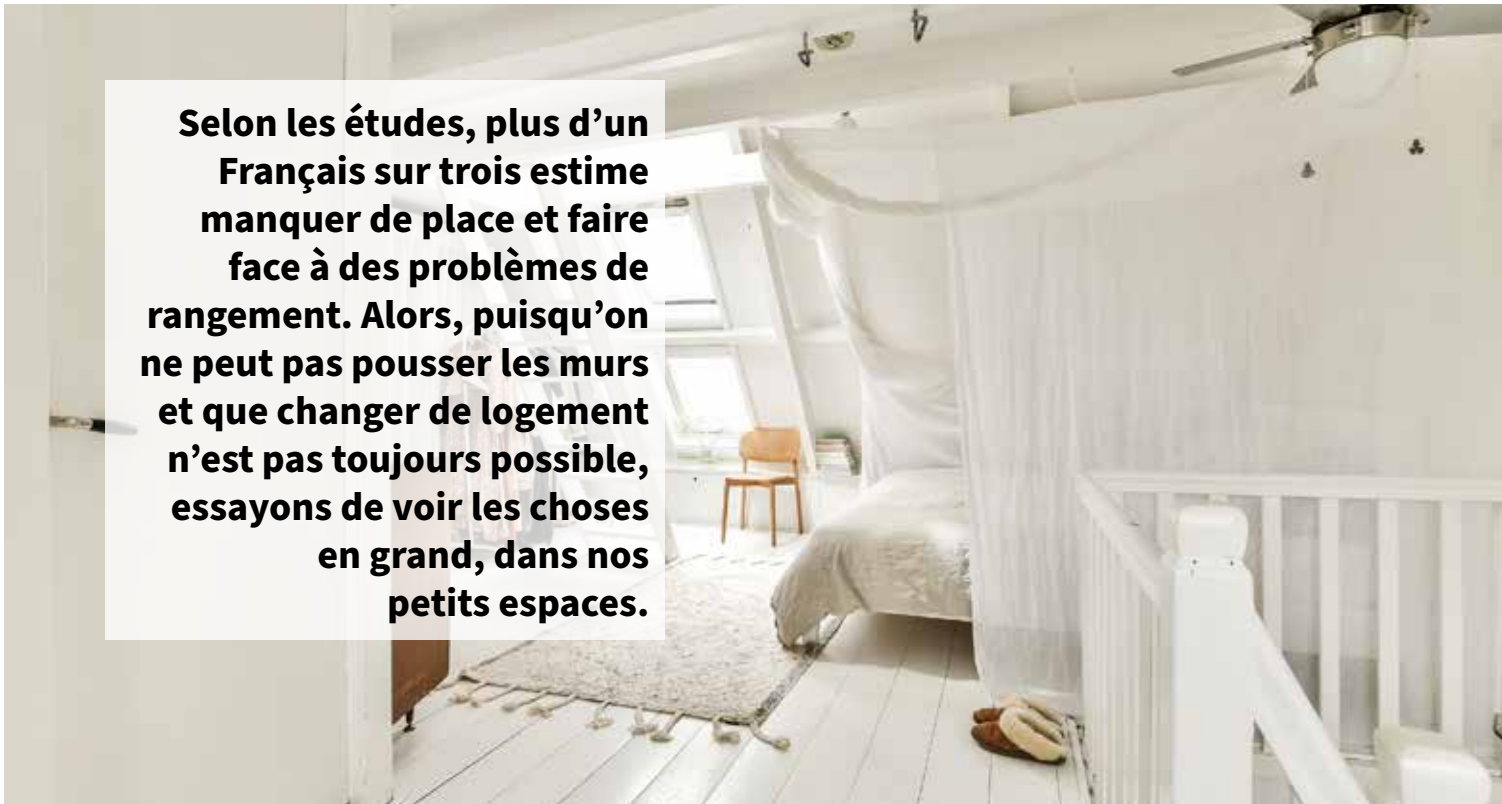




# Salon, cuisine, salle de bains...

## Petit espace, voyez la vie en grand !

**Selon les études, plus d'un Français sur trois estime manquer de place et faire face à des problèmes de rangement. Alors, puisqu'on ne peut pas pousser les murs et que changer de logement n'est pas toujours possible, essayons de voir les choses en grand, dans nos petits espaces.**



Si la place manque au salon, la première chose à faire, évidemment, c'est de miser sur des meubles de petite taille, les plus fins et étroits possible. Puisque vous êtes limité sur la profondeur, préférez l'aménagement en hauteur. Les lignes élancées, qui vont vers le haut, renforcent l'impression d'espace.

Naturellement, veillez ne pas surcharger la pièce. Ne placez que les meubles vraiment indispensables et, surtout, essayez de les penser de façon polyvalente.

Pour renforcer la sensation d'espace, privilégiez les tons clairs dans la décoration et pour les murs. Vous pouvez aussi jouer avec la lumière, en installant des sources lumineuses qui vont créer des effets de profondeur ou mettre en valeur un espace caché.



### Petite chambre, grandes possibilités

En théorie, la surface minimale pour une chambre est de 9 m<sup>2</sup>. C'est déjà petit, mais dans la pratique, il arrive que le coin nuit soit encore plus réduit. Comment alors le rendre le plus cocoon possible ?

Première idée, le lit escamotable. Intégré dans un meuble en bois, il s'installe en quelques secondes et se replie tout aussi facilement. En journée, vous pouvez utiliser l'espace pour un autre usage, un bureau par exemple. Vous pouvez aussi opter pour l'installation d'un lit mezzanine qui vous permettra de récupérer de l'espace.

Si vous êtes allergique aux lits en hauteur, choisissez un modèle qui offre des tiroirs en dessous. Cela vous évitera d'ajouter un placard dans la chambre.

Pour agrandir l'espace, vous pouvez placer un miroir en face de la fenêtre : l'effet est garanti !

# NOUVEAUTÉS !



**A DECOUVRIR EN MAGASIN**  
POSE RAPIDE | ASPECT CARRELAGE ET BOIS  
DECORS REALISTES | 100% RESISTANT À L'EAU

**REVETEMENT  
DE SOL RIGIDE**



27, boulevard du Grand Cerf POITIERS - 09 70 72 20 10 **P** Parking gratuit  
[www.concept-ceramic.com](http://www.concept-ceramic.com)  
Ouvert du Mardi au Samedi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Votre **MENSUEL** **DANS NOS VILLES.FR** dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**  
Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

**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





## Salon, cuisine, salle de bains...

Petit espace, voyez la vie en grand !

### *Dans la cuisine, on rationalise*

Difficile de se sentir bien dans une petite cuisine car c'est une pièce qu'il n'est pas facile de désencombrer. La plupart des éléments qu'on l'on y installe sont incontournables : un frigo, un plan de travail, un poste de cuisson, un four, un évier.

La première chose à faire, c'est de choisir un plan efficace. Les plus économes en place sont en forme de U ou de L. Cela permet d'utiliser l'ensemble de la longueur et aussi de mettre à profit les angles, grâce à des meubles de rangement adéquats.

Ensuite, il faut travailler sur la hauteur. Par exemple, en installant des étagères sur les murs pour les livres de cuisine ou les accessoires. On peut aussi prévoir une crédence au mur pour accrocher les ustensiles.

Des petites astuces dans le choix des meubles peuvent également faire gagner de la place, comme remplacer les portes battantes par des portes coulissantes ou les simples placards par des tiroirs qui permettent d'utiliser toute la profondeur.



### **Désencombrer, rationaliser**

Le secret pour se sentir bien dans un petit espace, c'est de bien définir ses priorités, de se concentrer sur ce dont on a besoin et, surtout, de jouer sur la polyvalence des objets et des espaces. Plus encore que dans une surface plus vaste, il faut faire la chasse à l'encombrement et miser toujours sur les couleurs claires et les effets de lumière.



### *Une salle de bains miniature*

On considère en général qu'une salle de bain est petite en dessous de 4 m<sup>2</sup>. Évidemment, dans ce type d'espace, la douche permettra de gagner de la place, environ deux mètres carrés par rapport à une baignoire. D'autant que cette douche pourra servir aussi d'endroit de rangement pour les produits de toilette courants.

Pour le lavabo, autre élément essentiel de la salle de bain, mieux vaut le choisir sous forme de vasque à fixer au mur plutôt que sur pied. Ainsi, on gagne de l'espace en dessous pour y installer un meuble de rangement. Un meuble colonne vous permettra de ranger vos serviettes et le reste de vos affaires.

Pour ce qui est de la déco, les teintes claires s'imposent pour augmenter la luminosité et la sensation d'espace. A cela, vous ajouterez un miroir en pied pour agrandir les volumes.

### *Un bureau quand même !*

Même dans un petit logement, difficile de se passer d'un bureau. Mais comment lui faire une place alors que vous courez après le moindre mètre carré ? Si vous avez un escalier, l'espace libéré en dessous est une très bonne option. Cela permet de ne pas empiéter sur le volume du salon. Pour l'aménager, vous pouvez très facilement installer des étagères sur le mur et, pourquoi pas, délimiter l'espace en le repeignant dans une couleur claire. Sinon, un angle entre deux pièces ou un pallier est une possibilité.

Le bureau est également le bienvenu dans les parties mansardées de la maison, ces endroits où il est impossible de se tenir debout et dont la place est souvent perdue.

Si rien de tout cela n'est possible, une autre stratégie consiste à masquer l'espace bureau quand on ne l'utilise pas. Pour cela, il suffit de l'installer dans un placard. Grâce à des systèmes de tablettes coulissantes, on pourra le déployer très facilement et le dissimuler totalement lorsqu'on ne s'en sert pas.

Dans  
votre prochain  
magazine :

**LES FRANÇAIS  
AIMENT  
LE NEUF.  
POURQUOI ?**



# Logement neuf

## Comment le mettre à votre image ?



**Certains acquéreurs potentiels sont rebutés par le neuf qu'ils estiment trop impersonnel. Bien sûr, comme toutes les choses neuves, ces biens n'ont pas le charme et la patine du temps. Mais ils sont personnalisables et peuvent s'adapter, bien mieux que l'ancien, à vos goûts et votre mode de vie.**

### Un logement qui vous ressemble

On se dit souvent qu'acheter dans le neuf, un logement sur plan, c'est faire l'acquisition d'un bien totalement standardisé et sans âme. C'est une croyance qui est largement fautive. On pourrait même dire qu'à l'inverse, un appartement sur plan, c'est le meilleur moyen d'obtenir le bien qui vous ressemble. En effet, dans un bien ancien, on va devoir s'adapter à l'existant. Certes, le logement pourra avoir la patine de l'âge et on pourra apprécier qu'il soit chargé d'histoire, mais il ne pourra pas correspondre en tous points à nos attentes. Si l'on souhaite une chambre supplémentaire ou un salon plus grand, cela entraînera sans doute d'importants travaux. Dans le neuf, il suffit d'en parler au promoteur, de modifier les plans et le tour est joué.





## Quel coût ?

*Les changements de plans, bien sûr, occasionnent des coûts supplémentaires. S'ils sont décidés et acceptés avant la signature du contrat, ils seront ajoutés au prix global. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un devis complémentaire et vous devrez verser 50 % d'acompte sur ces travaux à la signature de la vente. Le reste sera versé au moment de la livraison. Sachez aussi que vos demandes peuvent être refusées par le promoteur si elles impliquent des travaux trop importants ou si elles sont susceptibles d'entraîner un retard sur la globalité du chantier.*

Vous souhaitez non pas deux petites chambres mais une seule plus grande ? Vous voulez une cuisine ouverte et non la cuisine séparée que l'on vous propose ? Oui, les modifications de plans d'un logement neuf sont possibles. Elles peuvent concerner l'ajout de prises électriques ou d'interrupteurs, le remplacement d'une baignoire par une douche (ou inversement), le changement de place pour des portes ou des fenêtres, l'ajout ou la suppression de cloisons.

Attention tout de même à respecter quelques règles. Pour changer la disposition d'un logement acheté en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement), mieux vaut s'y prendre tôt. Si possible, dès la signature du contrat préliminaire, premier acte qui vous lie avec le promoteur. Une fois la demande effectuée, le promoteur va vérifier la faisabilité de votre demande, notamment en fonction des contraintes de construction et du permis de construire qui a été déposé. Si tout cela passe, il va ensuite chiffrer le coût de ses changements. A vous ensuite de les valider ou non.



## La déco, c'est la liberté

Pour toute la partie liée à l'aménagement et à la décoration, le neuf permet une liberté quasi totale. Si vous voulez tout contrôler, vous pouvez opter pour l'option de livraison « prêt à décorer » que beaucoup de constructeurs proposent. Le promoteur vous livrera le logement achevé, mais nu. A vous de poser les sols, de peindre les murs et d'installer les meubles de cuisine.

Sinon, tous les constructeurs proposent aussi des packs de décoration. C'est-à-dire qu'ils vous demandent de choisir parmi plusieurs matériaux, plusieurs qualités et plusieurs couleurs. Et, si vous souhaitez leur faire poser tout autre chose, en général, c'est possible.

Pour toute la partie décoration, en théorie, vous avez jusqu'à quatre semaines après la signature du contrat de réservation pour demander des modifications. Mais, même après ce délai, vous pouvez encore tenter votre chance. Si le promoteur en a encore la possibilité, il y a de grandes chances pour qu'il accède à votre demande.





## Logement neuf

Comment le mettre à votre image ?



## Savez-vous lire un plan ?

### *Le plan de situation*

C'est une simple vue de la commune où vont se dérouler les travaux avec la situation précise de la parcelle concernée. On y note l'orientation, le nom des voies et des accès, les éléments naturels (rivière, forêt...).

### *Le plan de masse*

C'est une version plus précise et détaillée du plan de situation. C'est une vision vue du ciel de la parcelle cadastrale de votre bien. On y voit le terrain où il se trouve, les constructions, les accès, les réseaux publics, les plantations et on peut y faire figurer ce que tout cela va donner après les travaux. Il sert surtout pour demander un permis de construire dans le cas de travaux importants.

### *Le plan à l'échelle*

Ce document, très précis, détaille l'ensemble de votre logement. Le plus souvent, il est dessiné à l'échelle 1/100°. C'est-à-dire qu'un centimètre sur le plan correspond à un mètre dans votre logement. Vous le constaterez rapidement, tout n'est pas noté de la même façon. Les traits noirs, plus épais que les autres, ce sont les murs extérieurs du bâtiment. Les murs porteurs intérieurs, ceux qui assurent la solidité du bâtiment, sont représentés par deux traits parallèles. L'écartement entre les deux traits est proportionnel à leur épaisseur. Les cloisons (celles que vous pouvez facilement demander à enlever), sont représentées par des traits fins. Il y a aussi des traits hachurés qui symbolisent l'isolation thermique. Les ouvertures, portes et fenêtres, apparaissent sous la forme de pointillés. Et, devant elles, on peut voir des demi-cercles qui permettent de se figurer l'espace nécessaire pour leur ouverture. C'est évidemment capital pour imaginer une installation intérieure et la future circulation dans le logement. Quant aux cercles complets, ils désignent le rayon de rotation d'un fauteuil de personne handicapée.

### *Mais aussi...*

Pour permettre aux acquéreurs de se projeter dans leur futur logement, les promoteurs utilisent de plus en plus de techniques. On pourra vous proposer une maquette en 3D à l'échelle. Mais il est souvent possible aussi de s'immerger en réalité virtuelle dans votre future habitation. Et puis, les vieilles recettes n'étant pas forcément les moins efficaces, n'oubliez pas l'appartement témoin qui est une visualisation, elle, en grandeur réelle de ce que vous allez acheter.





La vie ensemble

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

### EN CHARENTE-MARITIME (17)

• **BENON** - LE CLOS SAINT-PIERRE

78 900 €\*\* POUR 537 M<sup>2</sup>

• **SAINTES** - SUR MOREAU

TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

• **BOUHET** - LE CLOS SAINT-LAURENT

DÉMARRAGE DES TRAVAUX DE VIABILISATION



### DANS LA VIENNE (86)

• **FONTAINE-LE-COMTE** - LE CLOS DE FONTAINE

TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

• **POITIERS** - LES JARDINS DU GOLF

TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

• **LIGUGÉ** - FIEF DU PILIER

TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

• **MONTAMISÉ** - LES JARDINS DU PRUNIER

2 OPPORTUNITÉS À SAISIR !

• **CHASSENEUIL-DU-POITOU** - CARRÉ GARE

2 OPPORTUNITÉS À SAISIR !



**05 67 92 92 92**

Prix d'un appel local

21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

**nexity.fr**

\* Offre valable du 01/06/2023 au 31/07/2023, ouverte à toute personne physique majeure achetant un terrain à bâtir auprès de la société FONCIER CONSEIL (Société en nom collectif dont le siège social est 19 rue de Vienne 75008 Paris immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 732 014 964), à l'exception des opérations en co-aménagement; et valable uniquement sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation et au plus tard au 31/12/2023. L'offre se traduira par une offre de remboursement postérieure à la signature d'un acte authentique de vente ou en cas de renonciation à l'offre de remboursement en une réduction équivalente sur le prix de vente stipulé au contrat de réservation. Le montant de la réduction est un montant forfaitaire calculé en fonction du prix du terrain à bâtir. A défaut de renonciation à l'offre de remboursement et un mois après la signature d'un acte authentique de vente, Foncier Conseil s'obligera à verser semestriellement d'avance et pendant 2 semestres au bénéfice du bénéficiaire sur son compte bancaire dans la limite d'un montant mensuel global équivalent qui variera selon la grille de prix applicable du terrain à bâtir à savoir : jusqu'à 60 000 euros (250 €/mois); de 60 001 à 90 000 euros (350 €/mois); de 90 001 à 120 000 euros (500 €/mois); plus de 120 001 euros (650 €/mois). Offre non cumulable avec d'autres promotions en cours. SNC FONCIER CONSEIL - RCS 732 014 964 - 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 8

## Vente en Viager, la solution maîtrisée

Préoccupations ou impasses familiales ?

Incertitudes du lendemain, maîtrisez votre autonomie financière par la mise en vente de votre bien en viager.

Préparons votre avenir sereinement et en toute confiance



AGENT IMMOBILIER  
MEDIATEURE PROFESSIONNELLE ET JUDICIAIRE DIPLÔMÉE  
DIRECTRICE DE CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE (9ans)  
CLERC DE NOTAIRE ASSERMENTÉE (12 ANS)

**09 83 97 79 27**

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

20 rue Henri Pétonnet - 86000 Poitiers  

[contact@severinehay.fr](mailto:contact@severinehay.fr)

# Logement neuf

## Comment le mettre à votre image ?

Voici quelques-uns des mots et des expressions à connaître quand on s'apprête à acheter un logement neuf.

### Contrat de réservation

C'est le document qui engage le promoteur à réserver un logement neuf dans un immeuble en cours de construction. Le logement est désigné de façon précise, en indiquant sa superficie et ses caractéristiques. L'acquéreur est désigné « Le réservataire » et le promoteur est désigné « Le réservant ». La signature de ce contrat entraîne le paiement d'un dépôt de garantie.

### Dépôt de garantie

Il s'agit d'une somme d'argent que l'acquéreur verse au promoteur au moment de la signature du contrat de réservation. Son montant dépend du délai dans lequel les travaux seront livrés. Si la livraison est prévue pour moins d'un an, il ne peut pas être supérieur à 5 % du montant total de la vente. Mais si le délai est inférieur à deux ans (plus long, donc), le dépôt de garantie est limité à 2 %. Attention, cette somme est gardée en réserve sur un compte séquestre chez le notaire. Tant que le bien n'est pas achevé, personne ne peut l'utiliser, ni l'acquéreur bien sûr, ni le promoteur. Cette somme sera ensuite déduite du montant total lors de la conclusion de la vente. Si la vente ne se fait pas, le dépôt de garantie est rendu à l'acquéreur



### Idées reçues

Le caractère uniforme que l'on attribue parfois à une construction neuve est largement erroné. Beaucoup d'éléments, y compris de structure, sont personnalisables dans votre projet. Quant à la décoration et aux équipements, ils sont totalement de votre ressort. Et, pour ce qui est de l'âme de votre logement, c'est vous dans votre vie de tous les jours qui allez la lui donner.

### Promoteur

Le promoteur, c'est un peu l'équivalent du producteur dans le cinéma. C'est la personne (on parle ici plutôt de personne morale, c'est-à-dire d'une entreprise) qui décide de réaliser un projet de construction immobilière. C'est lui qui va rassembler tous les professionnels qui doivent intervenir dans la réalisation du projet. Architectes, géomètres, entreprises du BTP, tous travaillent sous sa responsabilité et dans le cadre qu'il a fixé. C'est lui qui finance l'ensemble de l'opération, en ayant si besoin, recours à des financements bancaires et c'est lui aussi qui assure tous les risques de l'opération. Il s'occupe également de la commercialisation du programme.

le solde du prix ait été payé. En général, il reste 5 % à payer. C'est aussi le moment où l'acquéreur va visiter avec beaucoup d'attention le logement pour déceler les imperfections ou les défauts plus graves. Tout cela sera consigné dans un procès-verbal mentionnant les réserves éventuelles. Si des défauts importants sont constatés, la livraison peut être refusée.

### Réserves

Ce sont les défauts ou les malfaçons que l'acquéreur constate lors de la livraison de son logement. Le promoteur est tenu d'y remédier à ses frais. Si les réserves concernent les parties communes, c'est le syndicat provisoire de copropriété qui les établit.

### VEFA

Cet acronyme signifie Vente en l'état futur d'achèvement. Dans la vraie vie, on peut dire « Vefa » ou « vente sur plan ». Cette vente, comme toutes les autres, est conclue devant notaire. Le principe, c'est que l'acquéreur devient propriétaire des constructions au fur et à mesure qu'elles sont achevées. Ce contrat immobilier, un peu particulier, s'accompagne également d'une palette de garanties légales destinées à protéger l'acquéreur.

### Réception

C'est le moment qui signe la fin des travaux. Le promoteur et les entreprises qui ont pris part à la construction se réunissent pour constater que le chantier est achevé. C'est à partir de ce moment que les diverses garanties commencent à courir. A ne pas confondre avec la livraison.

### Livraison

La livraison, c'est le moment où le promoteur remet les clés de son logement à l'acquéreur. Pour ce faire, il faut que

Dans votre prochain magazine : **Aménager des combles : un beau chantier, mais qui se prépare...**





vous propose votre maison  
**Eco Confort prêt à décorer**

3 chambres, vaste salon séjour, clim réversible,  
volets roulants motorisés, au prix incroyable de

**125 000 € TTC**

Tarif valable jusqu'au 30 Septembre 2023 - Photo et plan non contractuels.  
Voir projet en agence. Prix hors terrain.

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





# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales



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



## POITIERS - GIBAUDERIE

Maison d'habitation, comprenant au rez-de-chaussée surélevé : Entrée avec placard, cuisine aménagée (pouvant s'ouvrir sur le séjour), séjour, dégagement, 2 chambres, bureau, SdE, wc. Au rez-de-jardin : Garage, cellier avec espace chaufferie, buanderie avec espace cave. Travaux à prévoir. L'ensemble sur un terrain clos et paysager d'une superficie de 362 m<sup>2</sup> environ. Classe énergie : E Réf 3831

**262 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 4.91% TTC (Prix 265 000 € hors honoraires)



## POITIERS - GIBAUDERIE

Maison comprenant : Entrée, cuisine aménagée, arrière-cuisine, séjour-salon, wc. A l'étage : Palier, 3 chambres, bureau, salle de bains avec wc. Au deuxième étage : Grande pièce mansardée. Garage. Cave. Terrasse avec jardinet. Bien soumis au régime de la copropriété. Infos risques sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr> Classe énergie : E Réf 3844

**399 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 380 000 € hors honoraires)



## AUX PORTES DE POITIERS EST

Niché dans un écrin de verdure, au calme et à l'abri des regards. Maison : Salon avec cheminée, salle à manger, cuisine, bureau, 2 ch, salle d'eau, dressing, cellier, cave. A l'étage : Spacieuse chambre. Maison d'amis : salle de réception avec cheminée. A l'étage : Mezzanine, 2 ch. Garages, chalets, carport. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> environ agrémenté de terrasses et d'une piscine chauffée. Classe énergie : C Réf 3870

**325 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 310 000 € hors honoraires)



## ARCHIGNY

Maison d'habitation située en centre bourg, proche des commodités. Au rdc : séjour, wc, cuisine, salle à manger, salon avec cheminée, salle de bains, wc, atelier, grande chambre, pièce en dessous et atelier. Au 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres, salle de bains, grenier. Au 2<sup>ème</sup> étage : salle d'eau, 2 chambres. Le tout implanté sur un terrain clos et paysager d'une superficie de 3 126 m<sup>2</sup> agrémenté d'une piscine. Classe énergie : E Réf 3832

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



## POITIERS - CHILVERT/LIBERATION

Maison ancienne restaurée comprenant : Entrée, séjour, salon avec poêle, cuisine aménagée, vestiaire-wc, bureau. Au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres, salle de bains avec wc. Au 2<sup>ème</sup> étage : 2 chambres, salle de bains avec wc. Cave-chaufferie. Dépendances. Terrain arboré d'une superficie de 489 m<sup>2</sup> avec possibilité de stationnement. Classe énergie : D Réf 3887

**120 750 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 115 000 € hors honoraires)



## POITIERS

Bel et lumineux appartement type III, entièrement rénové (53,54 m<sup>2</sup> Loi CARREZ), situé au 2<sup>ème</sup> étage avec ascenseur. Entrée avec placard, ensemble séjour-cuisine équipée, 2 ch avec placard, salle de bains, wc. Balcon exposé plein sud avec vue dégagée. Emplacement de stationnement sécurisé. Piscine privative à la résidence. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots : 131. Charges mensuelles : 114 €. Classe énergie : C Réf 3892

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

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