

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°363 JANVIER 2024

Prêt à taux Zéro  
*Des nouvelles  
règles en 2024*

Copropriété,  
*le casse-tête  
des travaux  
de rénovation  
énergétique.*

Parole d'expert  
*par Pauline  
PELTIER*





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

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



**79 200 €** Réf TAPP514027

### POITIERS

VENTE d'un appartement F1 (21 m<sup>2</sup>) à Poitiers- centre ville - Rue piétonne - vendu loué, de 21,33 m<sup>2</sup>. Il comporte une kitchenette et une salle de bains. Bien en copropriété, 10 lots , la quote-part budget prévisionnel est de 673,43 euros/an. DPE E. <https://www.georisques.gouv.fr>



**199 000 €** Réf TMAI141294

### MIGNALOUX-BEUVOIR

VENTE : maison 3 pièces (69 m<sup>2</sup>) à Mignaloux-Beauvoir - secteur Gibauderie. Comprenant deux chambres, un coin cuisine, une salle de bains, WC, terrasse. Bien en copropriété 4 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 752,15 euros/an. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>



**126 440 €** Réf TAPP517314

### POITIERS

Appartement 3 pièces (73 m<sup>2</sup>) - vide - Poitiers - Les Couronneries. Il inclut deux chambres, une cuisine indépendante et une salle de bains, garage, ascenseur. Bien en copropriété 61 lots, la quote-part budget prévisionnel : 1 764,00 euros/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



**115 550 €** Réf TAPP509957AAA

### POITIERS

Appartement T3 (59 m<sup>2</sup>)- LIBRE - Poitiers Saint Eloi - Il dispose de deux chambres, d'une kitchenette, d'une salle de bains, terrasse et parking. Il est en bon état général. Bien en copropriété, 87 lots , la quote-part budget est de 1 010,00 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gouv.fr>



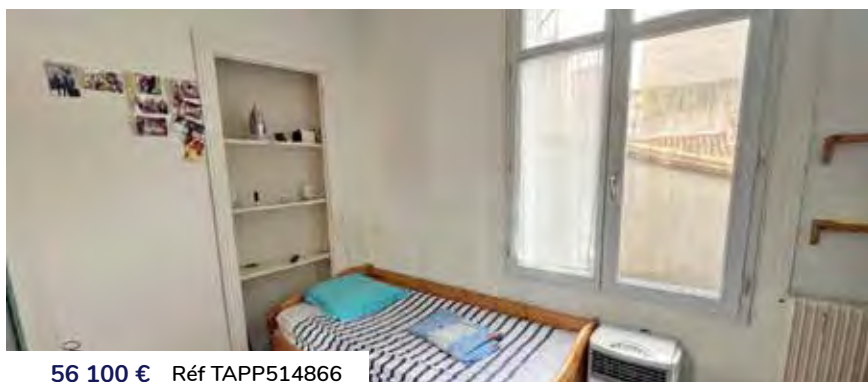
**286 200 €** Réf TMAI140452

### POITIERS

Maison 4 pièces de 103 m<sup>2</sup> à Poitiers - QUARTIER GRAND LECLERC - qui se compose comme suit : deux chambres, une cuisine aménagée, deux salles d'eau, deux toilettes, un séjour, un salon, une véranda donnant sur le jardin, terrasse. Honoraires à la charge du vendeur. DPE ANCIENNE VERSION.

### POITIERS

Studio (16 m<sup>2</sup>) à vendre à Poitiers - Plateau - Il comporte une kitchenette et une salle de bains. Le chauffage collectif gaz. Il nécessite d'être rafraîchi. Bien en copropriété de 28 lots, la quote-part budget prévisionnel de 971,76 euros/an. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>



**56 100 €** Réf TAPP514866

# POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



77 000 € Réf TAPP516153

## POITIERS

Poitiers : studio (24 m<sup>2</sup>) - loué - Route de Gencay - EN BON ÉTAT GÉNÉRAL. Il offre une kitchenette et une salle d'eau. Bien soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 99 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 587€/an. Classe énergie D.

<https://www.georisques.gouv.fr>



78 100 € Réf TAPP514837

## POITIERS

Appartement F1 (25 m<sup>2</sup>) idéalement situé dans Poitiers, en bon état général, incluant une kitchenette. Honoraires à la charge du vendeur. Bien en copropriété, charges 702 €/an, 35 lots. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>



210 000 € Réf TMA140333

## CHÂTELLERAULT

Maison 5 pièces de 174,62 m<sup>2</sup> : quatre chambres, une cuisine indépendante, deux salles de bains et deux toilettes. Un chauffage alimenté au gaz est installé dans cette maison. Bon état général. La maison possède une terrasse et un garage. DPE C. <https://www.georisques.gouv.fr>

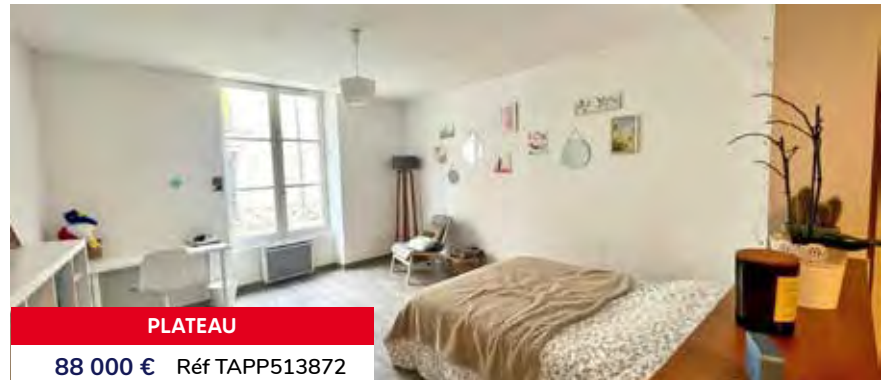


*Citya CIP* Notre sélection de biens à vendre : [cip.contact@citya.com](mailto:cip.contact@citya.com)

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

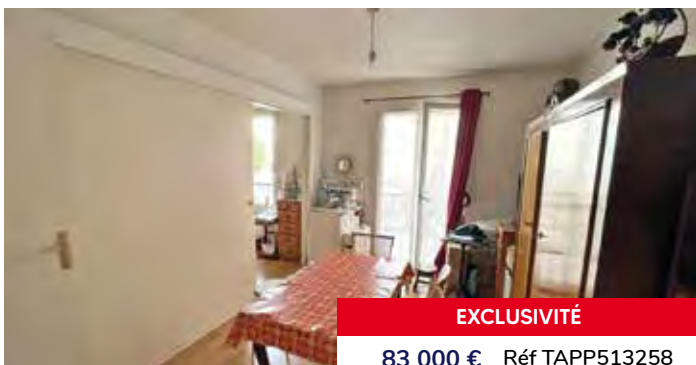
## POITIERS

Exclusivité. Au cœur du centre de ville de Poitiers, joli T1 au premier étage de 35 m<sup>2</sup> vendu loué au prix de 397 € Cuisine ouverte sur séjour lumineux. Dispose d'un cellier et d'une salle d'eau avec wc. chauffage individuel électrique. Nombre de lots : 5 Charges de copropriété 680€/an. Classe énergie C



PLATEAU

88 000 € Réf TAPP513872

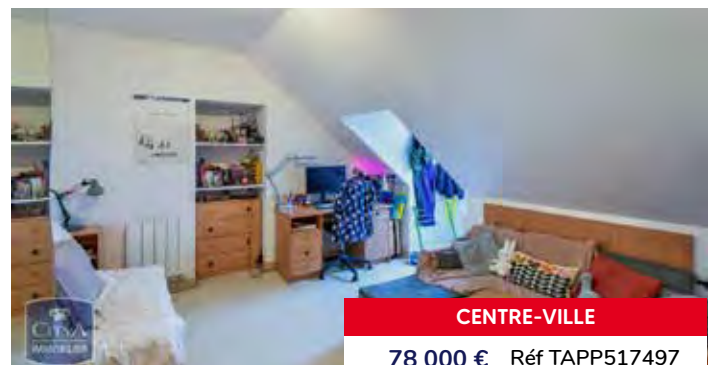


EXCLUSIVITÉ

83 000 € Réf TAPP513258

## POITIERS

Appartement de 26.05 m<sup>2</sup> vendu loué. Il propose une entrée avec placard, wc, une pièce de vie avec coin kitchenette, une coin nuit, une salle de bains. Parking en sous-sol. Immeuble avec ascenseur. Nombre de lots : 48 Charges de copropriété : 639/an. Classe énergie : E



CENTRE-VILLE

78 000 € Réf TAPP517497

## POITIERS

En centre-ville - Appartement vendu occupé de 21 m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> étage d'un immeuble avec ascenseur. Il offre une kitchenette et une salle de bains. Ce bien compte aussi une place de parking. Proche de toutes commodités. Nombre de lot : 30 Charges de copropriété : 500€/an Classe énergie : D

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

# sommaire

JANVIER 2024

Ancien

**Copropriété,**  
le casse-tête des travaux  
de rénovation



À consulter

**les annonces**  
des agences immobilières

9 Vienne

Neuf

**Prêt à taux Zéro**  
Des nouvelles règles en 2024

12 Parole d'expert  
par Pauline PELTIER

15 Publi-reportage  
Gourdon Immobilier  
à Neuville-de-Poitou



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 : Vanessa RIBAUD  
Chef de Publicité : Bertrand ANQUETIN  
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES POITOU  
n°363 du 02 Janvier au 05 Février 2024

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



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



925 000 €

Honoraires charge vendeur

### Poitiers Est

Ecurie de propriétaires installée au milieu d'un domaine comprenant une maison d'habitation de 250 m<sup>2</sup> parfaitement restaurée comprenant au RDC : cuisine équipée, grande salle de séjour de 80 m<sup>2</sup>, bureau, un wc, une buanderie, un pool house. Au 1<sup>er</sup> étage : 4 chambres dont une avec salle d'eau, une suite parentale avec sdb wc, 1 salle de bains commune, 1 wc Eau chaude électrique. Manège de 64m sur 34m éclairé, irrigué en sable de Fontainebleau. Carrière de même taille, petit manège de travail, marcheur rond de longe, 14 boxes. Nombreux paddocks (10 hectares), sellerie, pool house, piscine. Deux chalets avec chacun 3 chambres, une cuisine et une salle d'eau.

Classe énergie : NC

Réf 345a



144 900 €

Honoraires charge vendeur

### Vendeuvre-du-Poitou

Maison de 93 m<sup>2</sup> hors d'eau, hors d'air avec enduit de façade. Plan établi avec 3 chambres, 2 salles d'eau, dressing, pièce de vie avec cuisine ouverte, cellier et garage, le tout sur un terrain de 363m<sup>2</sup>. Garanties décennales. Permis déposé RT2012 (prévu initialement avec un chauffe-eau thermodynamique, une pompe à chaleur air/air, volets roulants électriques).

Classe énergie : NC

Réf 430



112 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

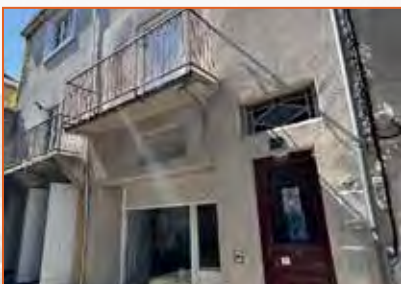
7.14% TTC (Prix 105 000 € hors honoraires)

### Poitiers

Secteur Avenue de la Libération, dans une petite copropriété de 18 lots avec ascenseur, appartement de type 2 d'environ 40 m<sup>2</sup> comprenant une entrée avec placard desservant une belle pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, une chambre de 10 m<sup>2</sup> avec placard et une salle d'eau avec WC. Un emplacement de parking extérieur. A visiter rapidement

Classe énergie : D

Réf 2023440



397 000 € (Prix 380 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 4.47% TTC

### Poitiers

Poitiers centre-ville, immeuble de rapport comprenant 5 appartements de type 1 et 2 appartements de type 2 T2. Le chauffage et la production d'eau chaude sont individuels et directement à la charge du locataire. Les appartements sont meublés. La taxe foncière est de 3490€. Revenu annuel hors charges : 28 800€.

Classe énergie : E

Réf 2023418

### Poitiers

Poitiers Est, dans une résidence récente, calme et sécurisée avec gardien, appartement T2 de 45 m<sup>2</sup> environ comprenant une entrée avec placard, une pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée donnant accès à la terrasse et au jardin, une chambre, une salle de bains et un WC. Une place de parking extérieur. L'appartement est vendu libre de toute occupation.

Classe énergie : C

Réf 2023437



107 500 € (Prix 100 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 7.50% TTC

### Poitiers

POITIERS, Promenade des Cours, idéal investisseur, studio de 25 m<sup>2</sup> environ situé au premier étage d'une résidence sécurisée comprenant : une entrée avec placard, une salle d'eau avec WC, une pièce de vie avec coin nuit et kitchenette équipée. Une place de parking extérieur.

Classe énergie : E

Réf 2023434



70 000 € (Prix 65 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 7.69% TTC



150 500 € (Prix 140 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 7.50% TTC

### Poitiers

POITIERS PLATEAU, rue Carnot, T2 de 49,55 m<sup>2</sup> comprenant une entrée avec placard, un salon-séjour avec une belle hauteur sous plafond, une cuisine aménagée et équipée, une chambre et une salle de bain avec WC. Bail du 23/03/23. Loyer de 500EUR + 50EUR de charges.

Classe énergie : E

Réf 416



# Copropriété

## Le casse-tête des travaux de rénovation énergétique



**Dans un appartement, bien souvent, la rénovation énergétique et le passage dans une classe de DPE supérieure ne dépendent pas que des travaux que l'on peut faire chez soi. Les parties communes sont aussi concernées. Et c'est là que les problèmes commencent...**

### Les copropriétés au cœur du sujet

L'enjeu est de taille. Les copropriétés représentent environ 28 % des bâtiments à usage d'habitation dans notre pays. Autant dire que la transition énergétique du parc immobilier français passera forcément par elles, à un moment ou à un autre.

Or, le constat est implacable : sur les dix millions de logements en copropriété en France, un million sont considérés comme des passoires énergétiques (classés F ou G en DPE). Et, parmi eux, à peine plus de 40 000 ont fait l'objet de travaux de rénovation en 2022 (source : Anah). Un chiffre qui donne une idée de l'ampleur de la tâche à accomplir et, aussi, de la puissance des freins qui ralentissent le mouvement.



## En chiffres

*Selon un sondage publié par la Fnaim, 44 % des 5,2 millions de biens considérés comme des passoires thermiques n'avaient pas fait l'objet de travaux de rénovation énergétique en juin 2023. Et, toujours selon la Fédération, 10,4 % des DPE effectués dans les appartements se soldent par une étiquette F ou G. C'est 17,9 % pour les maisons. L'étiquette DPE dépend aussi très directement de l'année de construction. On est à moins de 1 % de DPE F ou G pour les biens construits depuis 2006 et 1,3 % depuis 2000. C'est 12,7 % entre 1948 et 1974 et plus de 27 % pour les biens construits avant 1948.*

Pourquoi, donc, les travaux de rénovation énergétique ne vont-ils pas aussi vite qu'on pourrait l'espérer dans les bâtiments en copropriété ? La première raison tient à la lourdeur du processus de décision. Pour pouvoir démarrer, les travaux de rénovation énergétique doivent être inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée générale de copropriété. C'est d'ailleurs le cas pour tous les travaux considérés comme non-urgents. Cette réunion doit se tenir au moins une fois par an, mais le syndic peut la convoquer à chaque fois qu'il l'estime nécessaire. Cependant, c'est tout de même un processus un peu lourd, qui nécessite une convocation 21 jours en amont et la présence d'un maximum de copropriétaires. Ensuite, pour être adoptés, les travaux doivent être votés à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou absents.



## *Pas de majorité : pas de travaux*

Pourquoi, donc, les travaux de rénovation énergétique ne vont-ils pas aussi vite qu'on pourrait l'espérer dans les bâtiments en copropriété ? La première raison tient à la lourdeur du processus de décision. Pour pouvoir démarrer, les travaux de rénovation énergétique doivent être inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée générale de copropriété. C'est d'ailleurs le cas pour tous les travaux considérés comme non-urgents. Cette réunion doit se tenir au moins une fois par an, mais le syndic peut la convoquer à chaque fois qu'il l'estime nécessaire. Cependant, c'est tout de même un processus un peu lourd, qui nécessite une convocation 21 jours en amont et la présence d'un maximum de copropriétaires. Ensuite, pour être adoptés, les travaux doivent être votés à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou absents.





## Le casse-tête des travaux de rénovation énergétique



### Quelles aides pour les copropriétés ?

MaPrime Rénov' Copropriété reprend, depuis 2021, le principe de l'aide attribuée aux particuliers à destination des logements collectifs. Pour en bénéficier, la copropriété doit concerner un bâtiment construit il y a plus de quinze ans et comporter au moins 75 % de lots à destination d'habitation principale. Petit détail qui n'en est pas un, puisque les logements destinés à la location meublée saisonnière sont donc exclus de ce calcul.

Pour être éligibles, les travaux doivent permettre un gain de performance énergétique d'au moins 35 % et la copropriété doit obligatoirement être accompagnée par un maître d'œuvre. A noter que cette dépense peut être financée par l'Anah, à hauteur de 30 % du montant de la prestation et dans la limite de 180 HT par logement.

C'est le syndicat des copropriétaires (à ne pas confondre avec le syndic) qui doit déposer la demande sur le site officiel ([monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr)). Et l'aide qui est versée est bien collective, en aucun cas divisible pour être reversée aux copropriétaires.

L'aide s'élève à 25 % des travaux maximum, dans la limite de 15 000 € par logement. Sur le principe de ce qui existe pour les particuliers, il y a un bonus de 500 € par logement quand les travaux permettent de une « sortie de passoire énergétique ». Un autre bonus, du même montant, est prévu pour les travaux permettant au bâtiment de passer en « Bâtiment basse consommation ».

### L'apport du PTZ collectivité

Enfin, à cela s'ajoute un coup de pouce liés aux revenus des propriétaires. La copropriété obtient 1 500 € supplémentaire pour chaque logement occupé par des propriétaires aux revenus très modestes et 750 € pour les revenus modestes.

Au chapitre du financement, les copropriétés ont accès, tout comme les particuliers, au prêt à taux zéro. Pour elles, il peut atteindre à 30 000 € par logement si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser trois actions de travaux ou d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

Évidemment, un seul PTZ peut être sollicité pour une même copropriété. Mais, en revanche, les copropriétaires qui le souhaitent peuvent demander un prêt à titre personnel pour financer des travaux de rénovation dans leurs parties privées. Lui aussi, plafonné à 30 000 €.



41, rue de la Marne  
**POITIERS**

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

**05 49 55 96 16**

**FORT POTENTIEL**



**65 400 €**

**MAILLE**

Située dans un environnement calme dans un petit village, cette grange fait environ 50 m<sup>2</sup> au sol à usage d'habitation. Un permis de construire a été accepté, une viabilisation réalisée par le propriétaire, ainsi que des plans d'architecte pour une surface habitable de 110m<sup>2</sup> et 3 chambres. 0549424141

Réf 5481

Classe énergie : NC

Honoraires inclus charge acquéreur

**9% TTC**

(Prix 60 000 € hors honoraires)

**PLAIN-PIED**



**199 000 €**

**VOUILLE**

Maison contemporaine de plain-pied d'env 105m<sup>2</sup> comprenant : ensemble salon-séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, cellier-buanderie, bureau, 3 chambres de 10 m<sup>2</sup> avec placard ou possibilité, salle de bains avec douche. Garage. Terrasse d'environ 40 m<sup>2</sup> (2018). Terrain sans vis à vis d'environ 909 m<sup>2</sup>. 0549424141

Réf 5404

Classe énergie : E

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.19% TTC**

(Prix 191 000 € hors honoraires)

**218 000 €**

**CHAMPIGNY EN  
ROCHEREAU**

Réf 5458

Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.81% TTC**

(Prix 208 000 € hors honoraires)

**À SAISIR**



**220 000 €**

**SAINT MARTIN  
LA PALLU**

Réf 5478

Classe énergie : B

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.76% TTC**

(Prix 210 000 € hors honoraires)

**NEUF**



Charmante maison de plain-pied de 2008. Avec ses 3 chambres, dont une avec dressing, elle offre un espace de vie idéal pour toute la famille. La pièce de vie de 50 m<sup>2</sup>, avec une cuisine ouverte, est le cœur de la maison. Extérieur : terrasse en béton et composite. La maison dispose également d'une salle d'eau. Terrain de 935 m<sup>2</sup> avec garage. 0549424141

Tout juste terminée, ce plain-pied d'environ 113 m<sup>2</sup> se compose d'une pièce de vie lumineuse avec emplacement pour une cuisine, cellier, dégagement, trois chambres, sde avec douche italienne, wc. Garage (70m<sup>2</sup>) non attenant avec porte auto. Terrain de 650 m<sup>2</sup> clos de murs et grillage et portail électrique. Possibilité de terrain supplémentaire. 0549424141

**81 750 €**

**POITIERS**

Réf 5498

Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur

**9% TTC**

(Prix 75 000 € hors honoraires)

**NOUVEAUTÉ**



**150 000 €**

**POITIERS OUEST**

Réf 5473

Classe énergie : G

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.63% TTC**

(Prix 142 000 € hors honoraires)

**BAISSE DE PRIX**



Dans une résidence sécurisée avec ascenseur et parking, appartement libre. Il se compose d'une grande entrée, d'une salle de séjour avec accès au balcon et d'une cuisine séparée. Dans la partie nuit, un dégagement avec cagibi, dressing et placard desservant deux chambres, une salle d'eau et un WC. Une place de stationnement en sous-sol. 0549559616

Dans le quartier recherché du Porteau, venez découvrir cette maison à rénover vous offrant une entrée, une cuisine aménagée et un séjour avec accès à l'extérieur. Coin nuit : un couloir dessert des WC, une pièce avec lavabo, deux chambres et une sdb. A l'étage, une chambre et un espace grenier. Une grande cave et un garage complètent l'offre. 0549559616

**219 900 €**

**SAINT BENOIT**

Réf 5445

Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.71% TTC**

(Prix 210 000 € hors honoraires)

**À SAISIR**



**249 100 €**

**SEVRES ANXAUMONT**

Réf 5444

Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur

**6% TTC**

(Prix 235 000 € hors honoraires)

**BAISSE DE PRIX**



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

Sur un terrain de 2 000m<sup>2</sup> avec de nombreux arbres fruitiers, une maison comprenant : une entrée, wc, cuisine - arrière cuisine, salon - séjour avec cheminée insert, deux chambres et une sdb. Un appartement attenant avec chambre avec sde, séjour et wc. A l'étage, un palier, trois chambres, salle d'eau et wc. Terrasse, atelier et une marre. 0549559616

## Le DPE devient collectif

Depuis l'adoption de la loi Climat et Résilience de 2021, les copropriétés sont soumises à de nouvelles obligations en matière de travaux énergétiques. La première concerne le DPE collectif qui va, progressivement, devenir obligatoire pour toutes les copropriétés. Auparavant, il ne concernait que les copropriétés de moins de 50 lots qui étaient équipées de systèmes d'eau chaude sanitaire, de chauffage et/ou de climatisation collectifs.

Cela commence par les très grandes copropriétés, celles de plus de 200 lots, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Mais ces grands ensembles sont très minoritaires dans le parc immobilier. Dès l'année suivante, les copropriétés comprenant de 50 à 100 lots seront concernées. Et, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2026, les petites copropriétés, majoritaires dans le pays, seront elles-aussi soumises à l'obligation du DPE collectif. De plus, contrairement au DPE des particuliers, le DPE collectif devra être renouvelé tous les dix ans.

Comme dans sa version privée, le DPE collectif est une photographie de l'état énergétique d'un bâtiment. Il attribue une étiquette et délivre des recommandations de travaux. Pour le réaliser, le diagnostiqueur se réfère à un échantillon de logements et visite un appartement de chaque catégorie pour évaluer les performances de l'ensemble.



## Le Diagnostic technique global (DTG)

Au contraire du DPE, le DTG est réservé aux copropriétés. Il ne se contente pas de donner une estimation des performances énergétiques du bâtiment, il délivre un état précis de son état général. Il détaille également les travaux indispensables pour le conserver en bon état sanitaire et sécuritaire. Pour autant, pour le moment, ce diagnostic n'est obligatoire que dans deux cas : si une nouvelle copropriété est créée dans un immeuble de plus de dix ans et si le bâtiment est insalubre ou s'il menace de tomber en ruine.

## Un plan pour les travaux



La loi Climat et Résilience remet également en vigueur le fameux Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) pour les copropriétés. Ce document détermine les travaux qui seront nécessaires dans les dix années qui viennent et il en évalue les coûts. Le but est, bien sûr, d'inciter à la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique mais aussi d'aider à les planifier. Il s'agit également d'éviter que le bâtiment ne se dégrade d'année en année. Attention, ce plan doit être réalisé par un professionnel. Il comprend une liste des travaux prioritaires à réaliser pour préserver la sécurité et la salubrité du bâtiment ou pour progresser en termes de performances énergétiques. On y trouve également une estimation des gains de performance énergétique que les travaux vont permettre, ainsi que leur coût prévisionnel. Mais le PPT intègre aussi un ordre de priorité des travaux et un échéancier de réalisations sur dix ans.

Pour ce qui est de la mise en place de cette nouvelle mesure, le calendrier est d'ores et déjà entamé. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les

copropriétés de plus de 200 lots doivent mettre en place un PPT. C'est

aussi le cas depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour toutes les copropriétés de 51 à 200 lots. Toutes les autres, celles de moins de 50 lots, seront concernées dès 2025.

Selon le même calendrier, les copropriétés concernées doivent mettre en place un fonds de travaux, une réserve financière, pour financer les travaux inscrits dans le PPT. Ce fonds finance également les travaux urgents, qui ne sont pas votés en AG et les travaux de préservation de l'immeuble.

## Timing

Dans une copropriété, entre le moment où des travaux de rénovation énergétique sont évoqués et celui où ils sont votés, il se passe entre quatre et cinq ans. Il faut ensuite ajouter plusieurs mois pour leur réalisation. La force d'inertie est donc très forte. C'est un constat que partagent tous les intervenants du domaine. Le problème, c'est que la course contre la montre a commencé. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025 (dans un an pile, donc) les logements classés G seront exclus du parc locatif. Et ceux de la classe F suivront dès 2028.

Dans  
votre prochain  
magazine :

**LOCATION DE  
MEUBLÉS DE  
TOURISME  
(AIRBNB) :  
EST-CE  
LA FIN DE  
L'ELDORADO**

COUP DE COEUR



### MIGNALOUX BEAUVOIR

**198 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.21% TTC**

(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 906

Classe énergie : E

Maison comprenant : entrée, double séjour, cuisine équipée, chambre avec salle d'eau, wc. Étage : 2 chambres, bureau, salle de bains, wc. Fenêtres PVC, chauffage gaz. parc arboré.

CENTRE VILLE



### CHAUVIGNY

**252 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**

(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 908

Classe énergie : E

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

NOUVEAUTÉ



### POITIERS

**475 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.26% TTC**

(Prix 460 000 € hors honoraires)

Réf 914

Classe énergie : NC

Maison de ville à la distribution originale. Au rdc entrée, une chambre avec salle d'eau/wc, une cuisine aménagée et buanderie, un garage.1 : un palier. une chambre avec s-d, wc, 1 chambre parentale avec dressing et SDB. Au 2<sup>e</sup> : un séjour de 55m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée, une terrasse sur l'arrière salon mezzanine.

À SAISIR



### POITIERS

**136 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.62% TTC**

(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 912

Classe énergie : NC

CENTRE VILLE TYPE 3 AU 1ER ETAGE COMPRENANT : entrée, cuisine, séjour avec cheminée, 2 chambres, salle de bains, wc, cave. Possibilité d'acquérir un garage. Copropriété de 21 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 500.00 euros.

### TERCE

**220 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.76% TTC**

(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 897

Classe énergie : D

Dans un hameau, au calme sur un joli terrain arboré, pavillon de plain-pied. composée : entrée avec placard, cuisine aménagée et équipée ouverte sur séjour avec insert, dégagement, trois chambres, s- d'eau, wc. Garage et préau. A visiter sans tarder !



SIREN 4397064500015

Stéphane Texier

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

RARE



### POITIERS

**230 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.36% TTC**

(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 917bis

Classe énergie : D

Type 3 secteur rue Magenta comprenant entrée, séjour, salon, chambre, cuisine, salle de bains wc. Parking loué actuellement. Copropriété de 6 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1100.00 euros.

### POITIERS

**195 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.41% TTC**

(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 917\*

Classe énergie : F

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

### POITIERS

**241 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5% TTC**

(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 917ter

Classe énergie : D



APPARTEMENT CENTRE VILLE AVEC PARKING comprenant séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc. chauffage gaz, parking loué actuellement. Copropriété de 6 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1100.00 euros.

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

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



## PAROLE D'EXPERT

par Pauline PELTIER

# Le marché locatif à Poitiers : dense mais sain

### Comment se comporte le marché locatif dans l'agglomération de Poitiers ?

Ce que l'on constate, c'est que les gens commencent leurs recherches de plus en plus tôt. Pour un logement à la rentrée, il est prudent de s'y prendre dès le mois de mai ou juin pour être sûr de trouver quelque chose. Actuellement, il y a moins de personnes qui sont en capacité d'acheter et donc moins de logements en location qui se libèrent. Et puis, il y a bien sûr, les exigences liées au DPE. Aujourd'hui, on en ressent peu les effets, mais dans quelques années, tous les logements mal classés et qui n'auront pas fait l'objet de travaux vont sortir du marché locatif. Dans le centre-ville de Poitiers, par exemple, il y a beaucoup de locations dans des immeubles anciens, dont beaucoup sont classés E. En 2034, ils ne pourront plus être loués et cela pourrait accentuer la tension sur le marché.

### Où en sont les loyers à Poitiers ?

Cette année, ils sont restés globalement stables, au contraire des années précédentes qui avaient connu des augmentations non négligeables. Pour un studio, on est autour des 350/400 € dans le centre-ville de Poitiers. Pour un T2, ce sera plutôt autour des 500/550 €. Mais cela peut monter bien plus haut pour les appartements les plus vastes, surtout s'ils disposent d'un parking et/ou d'un balcon.

### Quels sont, justement, les localisations ou les biens les plus demandés ?

Le plateau, l'hyper centre-ville, cela reste la demande la plus fréquente. L'été, nous avons davantage de recherche de studio ou de T2,



généralement pour des étudiants. Et puis, il y a une tension sur les grands logements, surtout dans des résidences avec ascenseur ou parking, qui sont très rares en centre-ville. Nous rencontrons également des séniors qui vendent leur maison à l'extérieur pour s'installer en ville et avoir moins d'entretien et les commerces à proximité. Il y a aussi des personnes qui ont simplement besoin d'un pied-à-terre et qui vont se diriger vers un meublé. Et puis, il y a une demande pour les petites maisons avec un petit extérieur, dans les communes limitrophes. Mais ce sont des biens rares en location. Ils partent assez vite.

### Peut-on dire que le marché locatif est tendu à Poitiers ?

En été, en effet, il peut y avoir plusieurs personnes sur le même bien. Cela peut être plus compliqué qu'avant pour un étudiant de se loger. Mais le marché n'a rien de comparable avec ce que l'on peut voir dans les grandes villes comme Bordeaux ou Paris, par exemple. Le marché reste plutôt sain par rapport à beaucoup d'autres.

## Dédramatiser le DPE

**La lettre du classement DPE fait peur aux propriétaires. Mais, bien souvent, des petits travaux assez simples peuvent l'améliorer. Changer un ballon d'eau chaude surdimensionné, remplacer un radiateur ou changer une VMC, cela peut suffire à gagner une lettre. Et puis, il faut savoir que les biens situés dans des bâtiments classés ou répertoriés sont exemptés de DPE. Or il y en a beaucoup dans les centres-villes historiques comme à Poitiers.**



## Paquet Immobilier

4 rue du Palais de Justice  
Poitiers

05 49 88 20 59

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

# immOienne

Agence de Ligugé

ASLONNES : Charme, authenticité qualifient à merveille cette confortable maison Poitevine. Sur 158 m<sup>2</sup> habitables : hall d'entrée, grande cuisine dinatoire, vaste salon lumineux, espace chaufferie / buanderie et WC. A l'étage : palier, quatre belles chambres dont une de 19m<sup>2</sup> avec dressings, salle de bain et WC. Grenier aménageable de 77m<sup>2</sup>, garage, atelier et cave. Espace extérieur attenant sans vis à vis et autres jardins non attenants. Rénovation récente (toiture, électricité, huisserie...), chauffage par chaudière à granulés. Ensemble en bon état à découvrir avec votre agence locale ImmoVienne Ligugé.



EXCLUSIVITÉ !

Réf.293  
Classe énergétique : C

L'AUTHENTIQUE

6 pièce(s), 4 chambre(s), 1 s.d.b., 158 m<sup>2</sup>



Prix : 199 000 €

Honoraires inclus, charge acquéreur  
6,42% TTC (Prix 187 000 € hors honoraires)

“  
La qualité de service  
reste notre priorité !  
”

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

L'ATTRAYANTE

5 pièce(s), 3 chambre(s), 113 m<sup>2</sup>



LIGUGÉ : Bien situé, au calme, à proximité de toutes les commodités, pavillon de bonne construction lumineux et bien agencé offrant un beau potentiel : entrée, cuisine, salon/séjour, (possibilité pièce ouverte de 50m<sup>2</sup>), 3 chambres, SDB, WC. Sous-sol total avec bureau, buanderie, pièce rangement, cave et grand garage. Ensemble à rafraîchir. Beau jardin clos et paysagé de 830m<sup>2</sup>. Produit recherché à découvrir sans tarder avec votre agence locale ImmoVienne Ligugé.



EXCLUSIVITÉ !

Prix : 179 900 €

Honoraires inclus, charge acquéreur  
5,82% TTC (Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf.26984465

Classe énergétique : E

Agence de Ligugé  
05.49.46.94.12



Alexandre Sire, Emilie Sainson  
et Aurélie Taunay

EXCLUSIVITÉ !



VILLA DES CÈDRES

8 pièce(s), 5 chambre(s), 1 s.d.b., 180 m<sup>2</sup>

Réf.27503075  
Classe énergétique : C

Honoraires inclus, charge acquéreur  
6,69% TTC (Prix 320 000 € hors honoraires)

Prix : 335 000 €

LIGUGÉ : En exclusivité, votre agence locale ImmoVienne Ligugé vous propose ce bien rare sur la commune. Bâtie en 1908, la villa des Cèdres a su garder tout son charme et de beaux éléments au fil du temps. Offrant 180m<sup>2</sup> habitables ainsi qu'un vaste grenier largement aménageable elle saura accueillir l'ensemble de votre famille où chacun pourra trouver son intimité et son autonomie, les bus et les commerces de proximité étant sur place. Ensemble clos de murs, terrasse et jardin sur l'arrière permettant détente et repos à l'ombre du Cèdre.

f @ in G+

liguge@agencesimmovienne.fr

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE



ACTU SUR **TOURS**

### Tours, métropole écologiquement attractive

Le magazine Challenges et la cabinet DBO viennent de publier leur classement annuel des métropoles les plus attractives de France. Parmi la quarantaine de villes étudiées, Tours est plutôt en bonne position pour ce qui concerne le cadre de vie et l'écologie. Parmi les éléments étudiés, il y a la part des passoires thermiques dans le parc immobilier. Elle se situe à 6,5 % à Tours et son agglomération, ce qui est bien en-dessous de la moyenne nationale. Bon point également en ce qui concerne les espaces verts. On en compte 1 000 m<sup>2</sup> par habitant. Pour ce qui est de l'attractivité pour les familles, Tours Métropole se situe dans la moyenne, avec un niveau des loyers qui représentent 40,6 % du salaire mensuel. Un salarié moyen met huit ans et demi pour acheter un appartement de 63 m<sup>2</sup>. Ce n'est pas idéal, mais il y a pire... C'est moins bon au niveau de l'attractivité économique puisque le chômage

est au-dessus de la moyenne des villes comparables (14,6% de la population active) et les recrutements plus compliqués également. Pour résumer, Tours s'en sort mieux que les grandes villes saturées du sud, comme Toulon ou Nice, mais plutôt moins bien que ces voisines de l'ouest qui ont le vent en poupe en ce moment.

ACTU SUR **POITIERS**

### Loudun : coup de pouce à la rénovation

On le sait, la qualité des logements dans les centres-villes est un enjeu majeur pour les petites et les moyennes communes. Suite aux nouvelles règles imposées par la loi Climat et Résilience, le marché de l'immobilier, notamment celui de la location, en dépend directement. La ville de Loudun, dans la Vienne, a officiellement lancé un programme pour inciter les propriétaires à rénover leurs biens. Il s'agit d'un plan de revitalisation du territoire (ORT) signé en mars dernier, dans la cadre du dispositif « Petites villes de demain ». Un opérateur, Soliha Vienne, a été recruté pour accompagner les porteurs de projets sur les volets technique, social et administratif. « Nous serons l'interlocuteur unique entre le propriétaire et les différentes instances professionnelles, a indiqué un de ses représentants. Notre objectif est d'inciter un maximum de propriétaires à s'engager

volontairement ». Le but étant de les aider à franchir les obstacles qui pourraient se faire jour.

En tout, c'est 1,7 million d'euros qui sont prévus pour financer ces aides aux propriétaires. L'opération s'étend sur le centre-ville élargi et vise à rénover 51 logements en cinq ans, avec une priorité sur des bâtiments mis en sécurité.

ACTU SUR **ANGERS**

### Maine-et-Loire : 4 communes passent en zone tendue

Dans le cadre de la réforme du Prêt à taux zéro (lire notre dossier en pages suivantes), un peu plus de 200 communes sont entrées ou entrent en ce début d'année en zone tendue. Quatre d'entre elles se situent dans le département du Maine-et-Loire. Avrillé, Cholet, Les Ponts-de-Cé et Trélazé rejoignent en effet Angers dans ce club. Ces communes, tout comme la ville préfecture, ont connu de très fortes hausses de prix de l'immobilier au cours des dernières années. Rappelons que l'augmentation dépasse les 36 % sur cinq ans, selon les chiffres du baromètre de la Fnaim et même plus de 50 % sur certains secteurs. C'est par exemple, plus de 60 % à Angers. Ces villes ont aussi vu le montant moyen des loyers grimper fortement et une pénurie de logements se mettre en place. Ce classement en « zone tendue » rend ces communes éligibles aux Prêt à taux zéro dans le

neuf, mais uniquement pour le collectif. En revanche, il ne sera plus possible d'y mobiliser un PTZ pour un projet d'acquisition dans l'existant avec des travaux de rénovation. A noter que cette nouvelle mouture du PTZ est particulièrement tournée vers les classes moyennes, qui sont aussi au cœur des marchés immobiliers dans ce type de secteurs.



# Votre agence Gourdon Immobilier à Neuville de Poitou

**2023 restera une date importante pour la société GOURDON IMMOBILIER. En effet, la SAS GOURDON IMMOBILIER a changé de direction.**



### L'adresse

4 Place du Maréchal Joffre  
à Neuville de Poitou

**05 49 51 88 78**

[www.gourdon-immobilier.fr](http://www.gourdon-immobilier.fr)  
[gourdonimmo@orange.fr](mailto:gourdonimmo@orange.fr)



**Les meilleures choses qui arrivent dans le monde de l'entreprise, ne sont pas le résultat du travail d'un seul homme, mais le travail de toute une équipe !**

Petit zoom sur le passé, tout a commencé en mai 1968, lorsque Lionel GOURDON rachète à Emile BARDON, Expert foncier et forestier, son fonds de commerce basé sur la commune de LATILLE.

En 1985, Jean-François GOURDON entre dans l'entreprise familiale pour créer la société GOURDON IMMOBILIER qu'il implante en 2001 au cœur de NEUVILLE DE POITOU.

Ces 22 années d'exercice sur cette commune dynamique furent constantes et prospères.

Comme chaque belle chose doit avoir une fin, l'heure est venue de changer de direction, rajeunir l'équipe, s'approprier les outils du 21<sup>ème</sup> siècle, tout en conservant l'ADN de l'agence, du sérieux, et des négociations abouties en toute impartialité.

A ce sujet, les avis Google de la clientèle ont toujours fait honneur à l'Agence, raison pour laquelle Clément PROT le repreneur

de la Société, est très déterminé pour continuer à apporter un service de qualité, de proximité, avec les valeurs que l'agence a toujours affichées au fil de ces années, durant lesquelles, elle s'est forgée une solide expérience et une compétence reconnue.

CLEMENT, 30 ans, diplômé, bilingue, travaille depuis plusieurs années dans le service commercial de l'agence, et réside sur la commune de NEUVILLE.

A ses côtés, une équipe déjà formée depuis quelques années, avec STEPHANIE MORON, Assistante commerciale, en charge de l'accueil clientèle, du rédactionnel juridique et du suivi de tous les dossiers Ventes ou Locations.

A leurs côtés, l'équipe commerciale avec CLAUDIE VAULT-DESCHAMPS et ROMAIN BONNIN, Professionnels indépendants de la transaction, connus et reconnus depuis de nombreuses années dans la région.

Pour compléter cette équipe, Jean-François MICHAUD, collaborateur indépendant rattaché à l'agence de Neuville, exerçant depuis Paris, et dont le terrain de jeu est la commercialisation d'appartement dans le cœur de la capitale, et la sélection de clients parisiens désireux s'établir dans le Poitou.

Bienvenue à GOURDON-PROT IMMO !

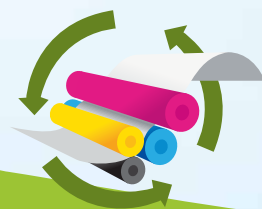
La société GOURDON-PROT IMMO est habilitée à rédiger et faire signer des actes sous seing privé, notamment : Compromis de vente, Baux d'habitation, Baux Ruraux et Baux commerciaux.

Agence membre du Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier, depuis 1978.

# 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



Optimisation  
des quantités  
distribuées dans  
les points de dépôt



Magazines restants  
dans les dépôts  
récupérés et  
recyclés



**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, sociale et économique.





- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

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



[ AGIR POUR LE LOGEMENT ]



Réf 474

Poitiers proche Bel Air - à rafraîchir d'environ 140m<sup>2</sup>. Grande maison familiale sur 3 niveaux avec 5 chambres, garage, jardin, terrasse, grande cour carrelée. Chauffage au gaz. Gros potentiel avec possibilité de studio en RDC.

POITIERS

Honoraires charge vendeur

**231 000 €**

Classe énergie : E



Réf 00488

Vouneuil-sous-Biard - proche Poitiers maison neuve plain-pied Maison neuve livrée début 2024. Plain-pied de 115 m<sup>2</sup> comprenant entrée avec placard, grand séjour-salon avec cuisine ouverte, Salle de bains, dégagement vers 3 chambres dont une avec sde, bureau, cellier et garage. L'ensemble sur une parcelle de 530m<sup>2</sup>. Informations sur demande.

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC**

(Prix 360 000 € hors honoraires)

**378 000 €**

Classe énergie : NC



Réf 00508

Vouneuil sous Biard - secteur Deux Maizais. Terrain constructible, viabilisé, d'une superficie d'environ 531m<sup>2</sup>. Petit lotissement de 8 lots. Environnement calme. A 5 minutes de la gare. Accès rapide centre ville.

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

Honoraires inclus charge acquéreur **8% TTC**

(Prix 70 000 € hors honoraires)

**75 600 €**

Classe énergie : NC



Réf 00503

Sud-Maison plain pied d'environ 106m<sup>2</sup> +30m<sup>2</sup> garage.Séjour-salon,cuisine,3 chambres, SDE. Parcelle close de 494m<sup>2</sup>. Attention : ce bien a subi un sinistre nécessite de travaux car fissurations structurelles et un devis est à disposition. Chauffage électrique. CLASSE ÉNERGIE : D - CLASSE CLIMAT : B.

POITIERS

Honoraires inclus charge acquéreur **8.50% TTC**

(Prix 140 000 € hors honoraires)

**151 900 €**

Classe énergie : D

RARE



Réf 507

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC**

(Prix 450 000 € hors honoraires)

**472 500 €**

Classe énergie : NC

Propriété de 2 maisons de maître de 129m<sup>2</sup> et 89m<sup>2</sup> en très bon état, sur une parcelle de 1485m<sup>2</sup> en centre bourg. La première maison se compose au RDC d'une entrée, séjour-salon, cuisine, wc. Au 1<sup>er</sup> étage: 2 chambres, SDB et wc. Au 2<sup>ème</sup> étage : une grande pièce mansardée. Au sous-sol chaufferie, cellier, cave. Exposée sud. Dans la 2<sup>ème</sup> maison: entrée, séjour-salon, cuisine, et à l'étage 2 chambres, SDE et wc. Garage. Chauffage au gaz récent.



Denis et Halvard CHEVALIER  
22, avenue de la Libération

POITIERS

**05 49 52 56 86**

# alizé

Contrôles & diagnostics immobiliers

*L'Equipe Alizé Diagnostics vous souhaite une belle année 2024*



## **SAINT BENOÎT**

127 route de Poitiers  
86280 SAINT BENOÎT

## **CHATELLERAULT**

12 Avenue Pierre Abelin  
86100 CHATELLERAULT

## **LOUDUN**

5 bis place de la boeuffeterie  
86200 LOUDUN

## **CHAUVIGNY**

3 rue de Saint Savin  
86300 CHAUVIGNY

## **NIORT**

7 rue du 24 Février  
79000 NIORT

## **SAINT-MAIXENT**

56 Avenue Gambetta  
79400 ST-MAIXENT-L'ECOLE

## **PARTHENAY**

Prochainement nouvelle agence

>>> 05 49 88 20 21 <<<

**7 AGENCES,  
LES MÊMES COMPÉTENCES POUR VOUS SERVIR**

# meilleurtaux

## Poitiers et Châtelleraut

**Un projet immobilier**

**contactez-nous !**

**05.49.59.98.98**

### **Nos actualités :**

Après deux années de hausse de taux, l'année 2024 s'annonce sous de meilleurs auspices. Nos partenaires bancaires nous montrent de nouveau leur souhait d'accompagner nos clients.

Nous sommes toujours présents pour répondre aux demandes en fournissant un accompagnement personnalisé et réactif.

Nous sommes ainsi en capacité de délivrer dès le premier rendez-vous une attestation de finaçabilité, permettant de rassurer clients-vendeurs-professionnels de l'immobilier et notaires.

Nous innovons par un concept réunissant des acteurs liés à nos métiers via nos « Café de l'Immo by Meilleurtaux » dont chaque date permet à un partenaire d'intervenir (Immobilier, notaire, bâtiment, diagnostiqueurs...).

**Bonne et  
heureuse  
année 2024 !**



**Crédit immobilier – crédit professionnel  
assurance emprunteur – regroupement de crédits**

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

**05 49 41 86 86**

10, place de l'Église - **ITEUIL**

**05 16 08 35 98**

SIRET : 4224302280015

  
**Agence Notre Dame**  
IMMOBILIER  
www.agencenotredame.com

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



### POITIERS PLATEAU THEATRE

**498 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 3.80% TTC (Prix 480 000 € hors honoraires)

Cette belle maison de 200m<sup>2</sup> habitable 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 !

Classe énergie : E Réf 2701



Nouveauté

### POITIERS PLATEAU

**540 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 515 000 € hors honoraires)

Un lot de copropriété situé au deuxième étage composé de 4 appartements entièrement rénovés, meublés et loués, comprenant : - Un studio de 33m<sup>2</sup> - Un studio de 41 m<sup>2</sup> - Un appartement T3 de 65 m<sup>2</sup> comprenant : une pièce de vie, deux chambres, une cuisine et une salle d'eau. - Un studio de 27 m<sup>2</sup> Loyers annuel en meublé : 33 684 euros HC et 3940€ de charges Taxe foncière : 1949€

Classe énergie : D Réf 28



Baisse de prix

### POITIERS Quartier des Trois Rois

**141 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 8.50% TTC (Prix 130 000 € hors honoraires)

Centre-ville - cet appartement de 3 pièces de 58,14m<sup>2</sup> sur parquet ancien bénéficie d'une vue dégagée plein sud. Entrée, Séjour de 17,70m<sup>2</sup>, 2 chambres avec dressing, salle d'eau, WC séparé, buanderie, cuisine aménagée. Cave au sous-sol. Chaudière gaz à condensation neuve, + électricité refaite, VMC. 60€ de charges seulement par mois. Un garage peut être acquis en plus pour 15.000€

Classe énergie : E Réf 2839



Nouveauté

### POITIERS PLATEAU CARNOT

**112 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.67% TTC (Prix 105 000 € hors honoraires)

rue Carnot, près des commerces du parc de Blossac, appartement 40m<sup>2</sup> T1Bis situé au 2ème étage avec ascenseur. Séjour de 24m<sup>2</sup> avec vue dégagée plein sud. Entrée avec placards, pièce principale, cuisine séparée avec aménagement et équipement, salle de bains avec w-c, et cellier. Chauffage neuf, électricité aux normes, 97€ de charges de copropriété et 847€ de Taxe foncière

Classe énergie : D Réf 2844

EXCLUSIVITÉ



## SECTEUR LA VILLEDIEU

Longère XIX<sup>e</sup> de 168 m<sup>2</sup> édifiée sur deux niveaux comprenant un séjour, un salon, une cuisine, une mezzanine, trois chambres. Grange et chaufferie. L'ensemble sur un terrain arboré de 3500 m<sup>2</sup> avec des arbres fruitiers (cerisiers, noyers, figuier...) et un puits. Chauffage pompe à chaleur. Eléments authentiques.

254 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 9814PO Classe énergie : C



## POITIERS PLATEAU

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

158 500 € Honoraires charge vendeur

Réf 9816-2PO Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



## NEUVILLE-DE-POITOU

Ancienne propriété viticole de 541 m<sup>2</sup> habitables à réhabiliter. Nombreuses pièces de vie, 10 chambres, nombreuses dépendances (anciens chais, grange...). Cour sur l'avant et jardin clos de murs sur l'arrière. Chauffage gaz de ville. Double vitrage. Alarme, adoucisseur d'eau. P.L.U Zone Ub 3.

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

Réf 9831PO Classe énergie : C



## A 15 MINUTES DE POITIERS

Rénovation de qualité pour cette maison de bourg de plus de 500m<sup>2</sup> habitables et son parc d'1 ha avec verger et piscine. Pièces de séjour dont un salon cathédrale de 80m<sup>2</sup> avec murs en pierre apparente et sol en pierre de Bourgogne, salle de sport, cuisine équipée avec poêle à bois, 5 chambres. Double garage et appartement T3 avec entrée indépendante.

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

Réf 9787PO Classe énergie : C



## SECTEUR LA CRECHE

A 5 minutes d'une petite ville tous services, charmant logis fin XVIII<sup>e</sup> restauré, répertorié au patrimoine français. Eléments d'origine conservés. Cuisine avec poêle, séjour, 3 chambres, 1 salle de bains, grenier aménageable, cave. Terrain vallonné de 5200 m<sup>2</sup> en partie boisé avec piscine chauffée 10x5m et 3 garages.

493 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 470 000 € hors honoraires)

Réf 9837PO Classe énergie : D



MERCURE  
GROUPE 1936

Propriétés  
d'Excellence

Founding Member of

Forbes  
GLOBAL PROPERTIES

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

GROUPE - MERCURE.FR



AGENCE POUR LE LOGEMENT



## A 20 MINUTES EST DE NIORT

Dans un hameau paisible et sans nuisances, charmante propriété comprenant une ancienne ferme restaurée de 300 m<sup>2</sup> hab, une seconde maison composée de 2 logements, et des dépendances, le tout sur un terrain clos de murs et de haies de 4800 m<sup>2</sup> très bien arboré avec potager, verger, piscine 8x4m, et petit plan d'eau. Environnement enchanteur. Rapport locatif possible.

560 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.66% TTC  
(Prix 530 000 € hors honoraires)

Réf 9736PO Classe énergie : D

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



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

2024

Nous vous remercions tous pour cette année  
de collaboration et de confiance.  
Que cette année 2024 soit  
pleine de réussites et de rencontres.

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](mailto:exim.vienne@exim.fr) - [www.exim.fr](http://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](mailto:exim.indre@exim.fr)

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

# RODRIGUES

## AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant

TRANSACTION - LOCATION - GESTION - SYNDIC - EXPERTISE

25 rue Henri Pétonnet 86000 Poitiers - Tél. 05 49 30 33 13

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

[contact@rodriguesimmobilier.com](mailto:contact@rodriguesimmobilier.com)

COUP DE COEUR



POITIERS

225 750 €

A 200m du Centre ville, Au 1<sup>er</sup> étage, beau T3 de 85 m<sup>2</sup>, grand séjour, cuisine séparée, 2 chambres avec placard, salle de bains, wc. Un emplacement de parking sécurisé - Copropriété : 77 lots. Charges : 1378 euros/an.

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

(Prix 215 000 € hors honoraires)

Réf 926 | Classe énergie : D

Exclusivité



POITIERS

262 500 €

Centre ville, Plateau, immeuble avec beaucoup de cachet. Appartement

T4 en duplex 110m<sup>2</sup> avec une place de parking privative et une cave.

Copropriété : 16 lots

Charges annuelles: 1158 euros/an.

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 928 | Classe énergie : D

Exclusivité



POITIERS

101 650 € | Réf 934

St Eloi au calme, Appartement T2 en rez de chaussé avec terrasse et place de parking privative. Résidence récente sécurisée

Copropriété : 66 lots. Charges : 950 euros/an.

Honoraires inclus charge acquéreur

7% TTC (Prix 95 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

Exclusivité



POITIERS

116 600 € | Réf 921

Appartement T2 avec grand jardin privatif, place de parking cave dans résidence récente de 2005 Actuellement loué, fin de bail en 2024

Copropriété : 31 lots Charges : 805 euros/an.

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC (Prix 110 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E

Exclusivité



MONTAMISE

208 950 € | Réf 931

Maison récente T4 construite en 2007 de 104m<sup>2</sup>, au calme, non mitoyenne et de pleins pieds. buanderie et garage. Le tout sur un jardin clôturé de 500m<sup>2</sup>. Actuellement loué 797€/mois.

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC (Prix 199 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

## Vous avez un projet ? contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

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



ESTIMATION  
GRATUITE

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)

Exclusivité



POITIERS

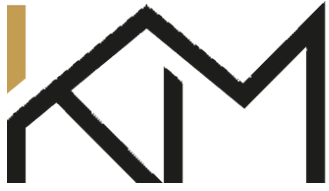
189 000 €

Centre ville, rue calme, bel appartement T3 en rez de chaussé, place de parking privative. bâtiment ancien avec beaucoup de cachet, belle hauteur sous plafond, cheminée, parquet - Copropriété : 6 lots. Charges annuelles: 829 euros/an.

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 927 | Classe énergie : E



# IMMOBILIER

SAINT-BENOÎT • POITIERS

7 place du 8 mai 1945  
86280 Saint-Benoît

05 49 51 04 94



www.kmimmobilier.fr

ACHAT • VENTE • VIAGER • LOCATION



## MONTAMISE

**346 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 330 000 € hors honoraires)

Sur la commune de Montamisé proche du CHU de POITIERS maison de 2018 d'environ 112 m<sup>2</sup> très lumineuse. Elle se compose d'une entrée avec placard, un salon séjour, une cuisine aménagée et équipée, un bureau, trois chambres dont une avec dressing, une salle de bain avec baignoire et douche, WC, buanderie et garage. Terrain clos de 792 m<sup>2</sup> avec piscine couverte et deux grandes terrasses. A DECOUVRIR RAPIDEMENT

Classe énergie : A

Réf 22174



## ST JULIEN L ARS

**346 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 330 000 € hors honoraires)

Sur la commune de Saint Julien l'Ars à 800m du bourg de Sèvres Anxaumont proche du CHU Poitiers, cette magnifique maison contemporaine de 2019 comprenant : une entrée avec placard, un grand salon séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, une buanderie avec point d'eau, un couloir, un bureau, trois chambres dont une suite parentale avec salle d'eau privative et dressing, une salle de bain avec une douche supplémentaire, WC. La maison se situe sur un terrain clos de 973 m<sup>2</sup> avec un garage, une grande terrasse avec piscine chauffée, abri d'été pour vos grillades, abri de jardin.

Classe énergie : A

Réf 22152



## POITIERS

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

Sur la commune de POITIERS à deux pas du parc des Prés Mignons, maison-appartement dans une copropriété comprenant au rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine aménagée et équipée, un cellier, un salon séjour donnant sur un jardin au calme, un bureau, WC et un garage. A l'étage : un palier, trois chambres avec placard dont une avec balcon privatif, une salle de bain, WC. La maison possède également une place de parking couvert. TRES BON EMPLACEMENT POITIERS SUD.

Classe énergie : D

Réf 22177

## ST BENOIT

**343 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
3.94% TTC (Prix 330 000 € hors honoraires)

Belle maison avec bow-windows située sur la commune de Saint-Benoit composée d'une belle entrée, salon séjour avec cheminée, cuisine indépendante, 4 chambres, bureau, dressing, salle de bains, 2 salles d'eau, 2 WC, buanderie et garage en sous-sol. Charme assuré au calme ! Prévoir travaux. Jardin d'environ 2 600 m<sup>2</sup> donnant sur un bois à l'arrière.



Classe énergie : E

Réf 22164



L'AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE  
*de la Foucardière*

VOUS SOUHAITE UNE BELLE  
ET MERVEILLEUSE ANNÉE



SYNDIC DE COPROPRIETE - GESTION - LOCATION - TRANSACTION

44, rue de la Marne - POITIERS

05 49 88 00 93

Spécialiste de l'Immobilier depuis 1944

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





# Prêt à taux zéro : de nouvelles règles en 2024



**Le Prêt à taux zéro, qui soutient le secteur de l'immobilier depuis 1995, est prolongé jusqu'en 2027. Plus de foyers pourront en bénéficier, mais dans un cadre plus restrictif. Revue de détail du nouveau dispositif.**

## Soutenir les emprunteurs

Au 31 décembre 2023, le prêt à taux zéro aurait dû tomber aux oubliettes. Mais cette suppression tombait plus que mal dans un contexte de crise globale du secteur du logement. Ajouter un boulet au pied des emprunteurs ? Le moment était mal choisi. A la mi-octobre, donc, au micro de RTL, le ministre de l'économie, Bruno Le Maire a lui-même annoncé la marche arrière du gouvernement. « Le PTZ devait être supprimé et nous avons décidé de le prolonger. Parce qu'aujourd'hui, il y a un effondrement des crédits immobiliers et qu'il est devenu très difficile d'emprunter, suite à l'augmentation des taux. Il y avait auparavant, environ 20 milliards de crédits mensuels. On est passé à environ 10 milliards. ». Le PTZ est donc prolongé pour l'année 2024 et jusqu'en 2027, mais avec des modalités et des conditions différentes.



## Coup de pouce pour le social

*Les locataires d'un logement social qui souhaitent acheter leur appartement bénéficient d'un coup de pouce supplémentaire. Ils voient, en effet, la part du Prêt à taux zéro doubler dans leur financement. Elle passe de 10 % à 20 % de l'enveloppe globale. Mais cela ne concerne que peu de dossiers, seulement 4 % des PTZ accordés en 2022.*

« Aujourd'hui, les personnes seules gagnant plus de 3 100 euros par mois en zones tendues et 2 000 euros en zones détendues sont exclues de ce dispositif », a expliqué le ministre de l'économie. « À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, elles seront éligibles respectivement jusqu'à 4 100 euros en zones tendues et 2 400 euros en zones détendues. » Selon les estimations de Bercy, ce sont donc six millions de foyers fiscaux supplémentaires qui pourront prétendre à un PTZ l'an prochain.



## 6 millions de bénéficiaires en plus

Les plafonds des deux premières tranches, celles qui offrent les meilleures conditions de prêt, sont nettement relevés. Dès 25 000 € de revenus annuels en zone A et 15 000 € en zone C, il sera possible de solliciter un PTZ à taux plein. De plus, une nouvelle tranche est créée pour les revenus compris entre 37 000 € et 49 000 € en zone A (24 000 € et 28 500 € en zone C), pour élargir encore l'assiette des bénéficiaires. Au total, ce sont 29 millions de foyers fiscaux qui sont potentiellement éligibles, contre 23 millions dans l'ancienne version, soit 73 % de la population contre 60 %.

L'objectif de cet élargissement, c'est de créer un effet de levier. Plus de bénéficiaires du PTZ, c'est plus de financements qui pourront finalement se réaliser et, donc, un coup de boost sur le marché de l'immobilier.

Les montants qu'il sera possible de mobiliser avec le PTZ augmentent également. La somme maximale empruntable passe de 80 000 à 100 000 €. Idem pour ce qui concerne la part maximale du financement allouée au PTZ. Elle était, dans l'ancienne version, de 40 %. Elle sera désormais de 50 % pour la première tranche de revenus. Elle ira en diminuant à mesure que les revenus progressent. La dernière tranche, créée avec cette réforme, ouvre à un financement potentiel de 20 % du projet. Selon les services de l'État, l'aide sera comprise entre 5 000 et 40 000 € par achat immobilier et permettra de ramener le taux d'intérêt moyen d'une opération de 4,4 % à 3 %. Le tout pour un coût total de 800 millions d'euros.





## Prêt à taux zéro De nouvelles règles en 2024



### Un PTZ plus ciblé

Attention, si davantage de foyers peuvent solliciter un Prêt à taux zéro, le spectre des projets finançables, lui, devient plus restrictif. Le territoire national est divisé en plusieurs zones, selon l'état du marché de l'immobilier. Les zones A et B1 sont considérées comme tendues.

C'est-à-dire que la demande de logements est structurellement et de façon importante supérieure à l'offre. Il y est donc très difficile de se loger. Cela concerne essentiellement les littoraux, la région parisienne, les très grandes villes et les zones touristiques. Les zones B2 et C sont dites « détendues ».

Même si le marché immobilier peut connaître des tensions conjoncturelles, elles bénéficient d'une situation assez équilibrée.

Il s'agit de villes moyennes et des secteurs ruraux.

Le nouveau PTZ resserre les conditions de financement en fonction de ces zones. Auparavant, il était possible de financer un projet dans le neuf, en collectif ou en maison individuelle, n'importe où en France. L'aide du PTZ était simplement plus importante en zone tendue.

### Neuf : uniquement en collectif et en zone tendue

Désormais, pour un projet dans le neuf, le PTZ sera mobilisable uniquement dans les zones tendues (A et B1) et uniquement pour un projet dans un habitat collectif. Impossible donc de financer du neuf en zone détendue avec le PTZ.

Dans l'ancienne version du PTZ, on pouvait financer un projet dans l'ancien partout en France, à condition qu'il comprenne au moins 25 % de dépenses liées à de la rénovation énergétique. La règle ne change pas, mais elle ne s'applique plus que dans les zones détendues (B2 et C).

Le gouvernement justifie ces restrictions par la cohérence avec ses objectifs prioritaires en termes de lutte contre le réchauffement climatique. Il s'agit de continuer à lutter contre l'artificialisation des sols, d'où les restrictions concernant le neuf en zone détendue et de favoriser la rénovation de l'immobilier existant, d'où les aides dans l'ancien en zone détendue.

Pour contrebalancer les effets de ces restrictions, l'État a décidé de faire passer un peu plus de 200 villes supplémentaires dans la catégorie des zones tendues. Cela concerne de nouveaux secteurs du littoral atlantique notamment et plusieurs villes moyennes, comme Troyes, Cholet ou Le Mans. Mais, dans nos régions du Centre-Val de Loire et du Poitou, la quasi-totalité du territoire reste en zone détendue.

# Et si ça existait...

Terrain, construction, rénovation...  
une équipe d'expérience  
qui me conseille comme si  
j'étais de la famille ?



## ... Eh si !

Des experts polyvalents avec une vision, **ça existe !**



**MAISONS DU MARAIS**

Construction de maisons  
depuis 1976

# Passez du Rêve à la Réalité !

📍 Agence de Poitiers 204 Av. du 8 Mai  
Tél. 05 49 37 82 24

Toutes nos offres sur [www.maisonsdumarais.com](http://www.maisonsdumarais.com)



## Maison individuelle : la grande perdante

On l'a vu, la maison individuelle est désormais totalement exclue du PTZ. Or, les projets concernant les maisons individuelles représentaient presque la moitié des attributions de PTZ ancienne formule. En 2022, sur 63 647 PTZ délivrés, 31 749 l'étaient pour une maison individuelle. C'est donc bien un changement majeur.

Evidemment, la nouvelle n'est pas passée inaperçue. En effet, ce secteur compte parmi les plus touchés par les difficultés actuelles sur le front du logement. Selon la Fédération Française du Bâtiment, sur l'année 2023, on est à plus de 45 % de baisse du nombre de maisons individuelles construites en France. Grégory Monod, président du Pôle Habitat de la FFB estime que ce chiffre pourrait même tomber à 50 000 unités en 2024. On était à plus de 120 000 maisons construites chaque année entre 2007 et 2022. Or, toujours selon le syndicat professionnel, le rêve d'une maison individuelle concerne près de 80 % de la population française.

Les causes sont bien connues : hausse des coûts de construction, augmentation des prix du foncier... Mais il y a aussi la politique de Zéro artificialisation nette (ZAN), qui a pour but d'empêcher de bétonner des parcelles qui ne le sont pas actuellement. Pour rappel, chaque année, la France perd entre 20 000 et 30 000 hectares d'espaces naturels.



### un bon signe

Pour tout un secteur, le prolongement du Prêt à taux zéro est évidemment une bonne nouvelle et un vrai soulagement. L'élargissement des conditions pour en bénéficier va, en plus, permettre à davantage d'acquéreurs potentiels de concrétiser leur projet. A condition toutefois que leurs envies correspondent aux types de projets éligibles en fonction des zones concernées.

## Pour un retour à l'ancien PTZ ?

Et même dans l'ancien, le nouveau spectre du PTZ va poser des difficultés. Un projet dans l'existant n'est finançable par le PTZ que dans les zones tendues. Ainsi, il est désormais impossible de mobiliser un prêt à taux zéro à Quimper ou au Mans par exemple, pour un achat dans l'ancien. Et cela même si le projet comporte un volet rénovation. Cela va donc rendre le financement de ces projets beaucoup plus difficile. C'est un coup dur pour le marché immobilier dont on sait qu'il est déjà compliqué sur l'ensemble de la France. C'est aussi un signal négatif à destination des acquéreurs qui pourraient faire le choix d'acheter un bien immobilier à rénover pour l'habiter eux-même ou pour le mettre en location. Pour toutes ces raisons, de nombreuses voix se sont élevées pour demander le retour du Prêt à taux zéro dans sa forme précédente. La commission des finances à l'Assemblée nationale a voté dans ce sens, avec le soutien de près de 300 députés, du Sénat et de l'association des Maires de France. Olivier Salleron, président de la FFB, salue le vote des parlementaires : « L'écrasante majorité des députés, des sénateurs et des élus locaux ne comprennent pas l'entêtement du gouvernement sur le PTZ alors que la situation actuelle plaide clairement pour son maintien avec l'effondrement des chiffres de la construction, les difficultés des Français à se loger, le tassement des chiffres de l'emploi et le sentiment de relégation sociale des Français vivant hors des zones urbaines ».

## Des professionnels sceptiques

Les professionnels du logement, promoteurs, agents immobiliers, constructeurs, présentent depuis plusieurs mois, un front uni face aux difficultés qui touchent le secteur. Et cette union n'a pas été du tout convaincue par les évolutions du prêt à taux zéro applicables depuis le début de l'année 2024.

Le communiqué de presse met l'accent sur le fait que malgré le passage de 204 communes en zone tendue, le nouveau prêt à taux zéro exclut 93 % du territoire national de toute aide dans la construction neuve. Et cela, dans un contexte où les taux d'intérêts restent très élevés et où le secteur est globalement fragilisé.

Dans  
votre prochain  
magazine :

**ET SI  
L'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER  
REDEVENAIT  
INTÉRESSANT ?**



La vie ensemble

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

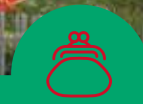
## POUR INVESTIR À PROXIMITÉ DU CAMPUS UNIVERSITAIRE ET DU CHU



**NOUVELLE RÉSIDENCE  
LES ALLÉES DU GOLF**



Appartements neufs  
du 2 au 4 pièces  
avec extérieurs



Bâtiment bas carbone  
à faible consommation  
énergétique



Éligible  
à la loi Pinel  
pour défiscaliser

nexity.fr Nexity Tours nexitytours

**0 800 718 711**

Service et appel gratuits

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

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

***Notre maison  
fonctionnelle et économe***



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



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



# Devenez propriétaire à BÉRUGES

## TERRAINS À BÂTIR

À PARTIR DE  
**31 000 €**

(hors frais de notaire)

*Éco-hameau : construisez durable !*

Ouvert sur l'extérieur, l'**éco-hameau** offre un cadre de vie proche de la nature avec des maisons utilisant **des matériaux écologiques pour leur construction** et des énergies renouvelables pour leurs consommations énergétiques. Les habitations seront ainsi construites selon des principes bioclimatiques **à partir de matériaux naturels (bois, terre cuite, pierre...)** tout en conservant une architecture contemporaine. L'éco-hameau a pour priorité de redonner une place plus équilibrée à l'homme dans l'harmonie de son environnement et dans le respect des écosystèmes. Des traversées vertes permettront de parcourir le lotissement et de retrouver les cheminements doux et de randonnées.



### LES AVANTAGES

- Une charte adaptée qui privilégie l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, **résistants et durables**.
- Une construction en matériaux écologiques qui permet **une meilleure isolation thermique et ainsi des économies à long terme sur les dépenses énergétiques**.
- Située à 15 minutes de Poitiers, la commune de Béruges dispose **d'un patrimoine historique riche et qualitatif**, mais également **des espaces naturels** et de nombreux services de proximité.

### LOTS À BÂTIR

de 360 à 900 m<sup>2</sup>

- Éco-Hameau avec de nombreux **aménagements urbains et paysagers**
- Lots viabilisés et libres de constructeur
- Construction **respectueuse de l'environnement**



## Pose sur plots :

- C'est un système qui permet un contrôle facile pour le réglage du niveau lors de la pose mais aussi permettant d'installer des systèmes de tuyauteries, d'éclairage, etc... en dessous de la terrasse.

- Le petit plus, il est possible de retirer les dalles pour effectuer l'entretien des éléments se situant en dessous de la terrasse puis de replacer celles-ci.

- Attention la pose sur plots n'est possible que sur

sol dur (exemple: Sur dalle ) ou sur empièchement et elle se fait uniquement avec des dalles d'une épaisseur de 20mm pour assurer une bonne solidité dans le temps.

**Venez découvrir ce système en magasin ainsi que nos revêtements pour ce type de pose !**

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

**www.concept-ceramic.com**

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



La vie ensemble

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




### LES JARDINS DU PRUNIER

Terrain à bâtir de 866 à 1468 m<sup>2</sup>  
dès **94 900 €**

→ MONTAMISÉ (86)




 Livraison rapide

### FIEF DU PILIER

Terrain à bâtir de 425 à 480 m<sup>2</sup>  
dès **38 900 €**

→ LIGUGÉ (86)




 Livraison rapide

### LE CLOS DE FONTAINE

Terrain à bâtir de 253 à 642 m<sup>2</sup>  
dès **40 400 €**

→ FONTAINE-LE-COMTE (86)



 Livraison rapide

### LES JARDINS DU GOLF

Terrain à bâtir de 194 à 462 m<sup>2</sup>  
dès **45 900 €**

→ POITIERS (86)



 Livraison rapide

### CARRÉ GARE

Terrain à bâtir 480 m<sup>2</sup>  
**56 900 €**

→ CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)



### LE CLOS DES PHILAMBINS

Terrain à bâtir de 329 à 700 m<sup>2</sup>  
dès **44 900 €**

→ CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)

**05 67 92 92 92**

Prix d'un appel local

21 BIS, RUE DE CHAUMONT – 86000 POITIERS

**nexity.fr**

\* Dans la limite des stocks disponibles. (1) Offre valable du 01/09/2023 au 30/11/2023, 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 30/04/2023. 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 60930 – 75801 Paris Cedex 8.

# 2024

TOUTE L'ÉQUIPE VOUS SOUHAITE  
UNE BELLE ET HEUREUSE ANNÉE 2024 !  
MERCİ POUR VOTRE CONFIANCE !



02 47 31 72 81

**NR**  
com.

IMMOBILIER

[immobilier@nr-communication.fr](mailto:immobilier@nr-communication.fr)



# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales



## POITIERS - BLOSSAC/HOTEL DE VILLE

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

Classe énergie : NC

Réf 3942

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



## POITIERS - ROUTE DE GENÇAY

Appartement de type II (38,08 m<sup>2</sup> Loi Carrez) : Entrée, pièce de vie, cuisine séparée avec espace repas, chambre, salle de bains, wc. Place de parking couverte. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 84 €. Nombre de lots principaux : 122.

Classe énergie : E

Réf 3974

**95 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur **6% TTC** (Prix 90 000 € hors honoraires)



## POITIERS - AXE CENTRE-VILLE/FACS

Pour habiter ou investir, une maison de type II d'une surface de 41,57 m<sup>2</sup> comprenant au rez-de-chaussée : Ensemble séjour-cuisine aménagée. A l'étage : Chambre, salle de bains avec wc. Chauffage individuel au gaz de ville.

Classe énergie : E

Réf 3938

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



## POITIERS - DOLMEN

Maison comprenant au rez-de-chaussée surélevé : Entrée avec placard, ensemble salon-salle à manger donnant sur un balcon, cuisine séparée, 2 chambres, salle d'eau, wc. Au rez-de-jardin : Une pièce, chambre. Spacieux garage avec espace chaufferie-buanderie. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 310 m<sup>2</sup> environ.

Classe énergie : E

Réf 3905

**189 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 180 000 € hors honoraires)



## FONTAINE LE COMTE

Bel environnement pour cette maison ancienne comprenant au RDC: Hall d'entrée, wc, cuisine-salle à manger, cellier, salon avec cheminée, grand bureau. Au 1<sup>er</sup> étage : Palier, suite parentale avec terrasse, 3 chambres avec salle d'eau, buanderie, salle de bains, wc, placards. Cave. Dépendances. Préau. Piscine chauffée. Terrasse avec store. Parc d'environ 1,7 hectare avec partie boisée.

Classe énergie : D

Réf 3923

**669 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur **3% TTC** (Prix 650 000 € hors honoraires)

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



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

