

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°364 FÉVRIER 2024

## 6 quartiers prioritaires dans la Vienne

2024, et si l'investissement immobilier redevenait intéressant ?

Airbnb, Aritel...  
*Bientôt la fin de l'eldorado ?*

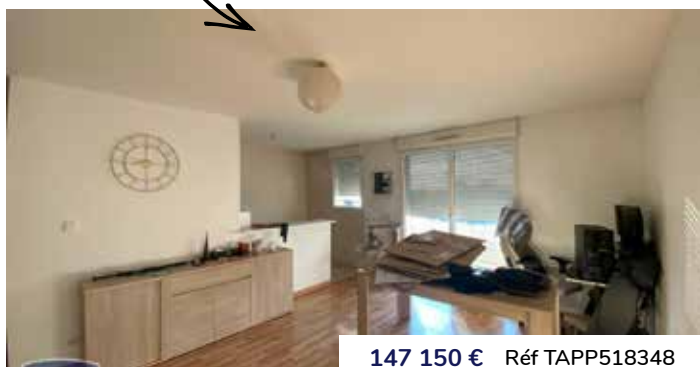
Parole d'expert  
par Stéphane  
**TEXIER**





*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**



**147 150 €** Réf TAPP518348

### SAINT-BENOÎT

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



**203 300 €** Réf TMAI142018

### POITIERS

VENTE d'une maison F5 (94 m<sup>2</sup>) à Poitiers - Route de Gencay - IDEALEMENT SITUÉE - MAISON 5 PIÈCES AVEC TERRASSE - maison à étage avec quatre chambres, une cuisine aménagée, une salle de bains, une salle d'eau, terrasse et garage. DPE ANCIENNE VERSION. <https://www.georisques.gouv.fr>



**162 000 €** Réf TAPP512092

### POITIERS

Appartement T3 (65 m<sup>2</sup>) à vendre à Poitiers - Plateau - Vendu loué. EXCLUSIVITÉ - Appartement de 3 pièces 65,11 m<sup>2</sup> avec deux chambres, une cuisine aménagée et une salle de bains. Bien en copropriété 10 lots, la quote-part budget est de 931,00 euros/an. <https://www.georisques.gouv.fr>



**119 900 €** Réf TAPP515388

### POITIERS

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



**109 000 €** Réf TAPP516331

### POITIERS

Appartement T2 (43 m<sup>2</sup>) à vendre - VIDE - Poitiers - Plateau - un salon, une kitchenette, une chambre et une salle de bains. Bien en copropriété 28 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 706,32 euros/an. <https://www.georisques.gouv.fr>

### 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>



**126 440 €** Réf TAPP517314

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)

# POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



182 800 € Réf TMAI141620

## POITIERS

Maison F4 (109 m<sup>2</sup>) à vendre à POITIERS - VENDU LOUE - quartier Dolmen - En bon état général. Elle est organisée comme suit : trois chambres, une cuisine indépendante équipée, une salle de bains et des toilettes. <https://www.georisques.gouv.fr>



77 000 € Réf TAPP516681

## POITIERS

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



88 000 € Réf TAPP514851

## BUXEROLLES

VENTE d'un appartement 2 pièces (36 m<sup>2</sup>) à Buxerolles - EN BON ETAT GÉNÉRAL - Il compte une chambre, une kitchenette et une salle de bains. Bien en copropriété : 57 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 580,00 euros/an. <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

## BOIVRE-LA-VALLÉE

Maison 3 pièces de 69,7 m<sup>2</sup> et de 1 406 m<sup>2</sup> de terrain. Son intérieur est composé d'une entrée, d'une cuisine aménagée équipée, un salon - salle à manger avec accès sur la terrasse, deux chambres, une salle d'eau et des toilettes. Cellier. Diverses dépendances. Classe énergie : E.



140 000 € Réf TMAI141398



IDÉAL 1ER ACHAT

164 000 € Réf TMAI142110

## POITIERS

Maison 4 pièces de 89 m<sup>2</sup> et de 448 m<sup>2</sup> de terrain. Elle s'organise comme suit : trois chambres, une cuisine aménagée, une salle d'eau et des toilettes. Proche de toutes commodités, des établissements scolaires, des crèches et des transports. Classe énergie : E.



250 000 € Réf TMAI136068A

## POITIERS

Maison de 162,3 m<sup>2</sup> sur 655 m<sup>2</sup> de terrain. A l'étage : pièce de vie, cuisine, trois chambres, salle de bains, wc. Au rez-de-jardin : un logement indépendant de type 4. Terrasse, garage et préau. Classe énergie : D.

# sommaire

FÉVRIER 2024

## Ancien

### Airbnb, Abritel...

Bientôt la fin de l'eldorado ?



6

## À consulter

### les annonces

des agences immobilières

9

Vienne

## Parole d'expert

12

par Stéphane TEXIER

## ACTU DU MOIS

### Six quartiers prioritaires dans la Vienne



14

## Neuf

### 2024, et si l'investissement immobilier redevenait intéressant ?



22

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°364 du 06 Février au 04 Mars 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.



**756 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 720 000€ hors honoraires)

### Poitiers Plateau

Maison de 295 m<sup>2</sup> aux prestations de qualités comprenant au RDC une entrée, salons, salle à manger, cuisine équipée, buanderie avec W.C. Au 1<sup>er</sup> étage : 5 chambres, 2 SdB et W.C. Au 2<sup>ème</sup> étage : 2 chambres, une pièce et grenier. Caves et jardin arboré.

Classe énergie : C

Réf 2024452

**EXCLUSIVITÉ**



**129 000 €**

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



**225 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
6.49% TTC (Prix 212 000 € hors honoraires)

### Poitiers

POITIERS PLATEAU, rue Carnot, dans une résidence sécurisée avec ascenseur, un appartement de type 2 de 47.43 m<sup>2</sup> situé au premier étage, comprenant une entrée, une pièce de vie lumineuse exposée Sud, une cuisine séparée, un dégagement avec placards, une salle de bain avec WC, une chambre. Au sous-sol de la résidence, une place de parking.

Classe énergie : C

Réf 453

### Poitiers

POITIERS CENTRE, au pied du plateau, dans un immeuble de standing, un appartement de T3 comprenant une entrée indépendante avec un escalier desservant : dégagement, un grand salon séjour traversant avec cuisine séparée aménagée et équipée, une salle de bains, WC séparé et deux grandes chambres avec placard. Une place de parking dans la cour.

Classe énergie : D

Réf 2024446



**234 400 €**

Prix 220 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 6,55% TTC

### Pouzioux-la-Jarrie

Pouzioux-la-Jarrie, Maison BBC de plain pied construite en 2013 dans un secteur calme et résidentiel composée d'une pièce de vie de 39.71 m<sup>2</sup> donnant sur terrasse exposée S/O, cuisine a/e, 3 chambres, Sd'eau et un garage. Le tout sur un terrain de 467 m<sup>2</sup>.

Classe énergie : NC

Réf 448

### Poitiers

POITIERS, secteur Saint-Hilaire, appartement 69 m<sup>2</sup> comprenant une entrée desservant une grande pièce de vie lumineuse avec accès sur l'extérieur, cuisine ouverte a/e, WC séparé, 2 chambres et salle de bains. Place de parking devant. Petite dépendance.

Classe énergie : D

Réf 2023393



**192 600 €**

(Prix 180 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC

### Mignaloux Beauvoir

POITIERS GIBAUDERIE, derrière le CHU, Appartement / maison d'environ 40 m<sup>2</sup> en duplex comprenant au rez-de-chaussée une entrée avec placard desservant une grande pièce de vie avec coin cuisine ouverte et un WC. A l'étage, une chambre et une salle de bains. Une place de parking devant et un jardin clos et privatif. Actuellement loué.



**129 000 €**

(Prix 120 000€ hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 7,5% TTC

Classe énergie : E

Réf 2023445

**EXCLUSIVITÉ**



**399 000 €**

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

### Poitiers

Au pied du Plateau, appartement d'exception 121 m<sup>2</sup> comprenant un séjour donnant accès à un toit terrasse. La pièce à vivre est complétée par une salle à manger et une cuisine a/e, 2 chambres, S bains, Sd'eau. Véranda de 25 m<sup>2</sup> avec vue sur le Clain. Parking.

Classe énergie : C

Réf 2023-364



# Airbnb, Abritel...

## Bientôt la fin de l'Eldorado ?



**La location d'un ou plusieurs appartements sous le statut de Loueur en meublé non professionnel (LMNP) est, bien souvent, financièrement plus rentable que la location longue durée. Et cela n'est pas sans effet sur le marché immobilier. Le gouvernement et les élus locaux semblent décidés à changer les choses...**

### Bientôt, une loi

Cela fait un moment que les élus locaux et les parlementaires se sont emparés du sujet des locations de type Airbnb dans les villes et les villages de France. Après des prises de position publiques de maires concernés et plusieurs actions localisées, une première proposition de loi transpartisane avait été déposée en mai dernier à l'Assemblée nationale. Elle avait été repoussée sine die avant même d'être discutée en commission. Le texte, porté par la députée Renaissance Annaïg Le Meur et le socialiste Iñaki Echaniz, est revenu devant les députés au début du mois de décembre. Mais les élus LR et RN se sont opposés à son examen simplifié et ont fait leur possible pour en retarder l'adoption. Conséquence : la loi n'a pas pu être votée lors de la session parlementaire 2023. Elle devrait être adoptée en ce début d'année



# Erreur ou acte manqué ?

*Erreur ou acte manqué ?*

*Lors du vote du budget 2024, des sénateurs ont déposé un amendement visant à réduire à 30 % en zone tendue, avec un plafond de recettes abaissé à 15 000 euros et 50 % en zone rurale, l'abattement sur les locations meublées saisonnières. Il est actuellement de 71 % au maximum et le gouvernement voulait le réduire à 50 %. Or, cet amendement n'a pas été retiré lors de l'adoption du texte grâce au 49.3. Officiellement, à cause d'une « erreur technique » qui pourrait être prochainement réparée.*

*Par ailleurs, tout en appelant à rester prudent, l'ancien ministre du Logement, Patrice Vergriete, disait soutenir « une réforme de la fiscalité locative des bailleurs privés ».*



Le phénomène de la location saisonnière, principalement via la plateforme Airbnb n'a cessé de s'amplifier au cours des dernières années. Les chiffres varient selon les sources, mais on estime le nombre de locations proposées aujourd'hui en France dans une large fourchette comprise entre 750 000 et 1 million. Ce sont naturellement les zones les plus touristiques qui sont les plus concernées mais, de fait, on en trouve à peu près partout sur le territoire. Il y en a environ 45 000 à Paris et près du double sur l'ensemble de la région parisienne. Des villes comme Tours, Poitiers ou Blois en recensent également plusieurs centaines. Selon AirDNA, qui analyse les statistiques de la location saisonnière de courte durée en France, Airbnb et Abritel ont cumulé 86 millions de nuitées en France en 2022, soit une augmentation de 29 % par rapport à 2021. La même année, les hôtels ont totalisé un peu moins de 212 millions de nuitées en France.

## Quels effets sur le marché ?

Cette explosion du nombre de locations saisonnières meublées n'est pas du tout neutre sur le marché de l'immobilier. Logiquement, un logement mis sur Airbnb, c'est un logement qui n'est plus sur le marché de la location longue durée. Cela réduit donc l'offre de logements disponibles à la location, par exemple pour la population étudiante dans les villes universitaires. Mais, plus globalement, cela rend encore plus tendus des marchés locatifs déjà souvent sous pression. On le sait, de nombreux acquéreurs potentiels sont actuellement obligés de rester en location car ils n'ont pas la possibilité d'acheter. Airbnb, selon les élus concernés, renforce cette crise du logement dont on parle tant.

Autre effet majeur : des centres-villes touristiques qui se vident de leur population sédentaire. Perte d'identité, mais aussi diminution de l'activité sociale et économique, cela modifie en profondeur le profil des villes concernées.





## Airbnb, Aritel... Bientôt la fin de l'Eldorado ?



### Que dit le projet de loi ?

La loi transpartisane présentée en décembre dernier et qui devrait être votée prochainement à l'Assemblée nationale prévoit, en premier lieu, de s'attaquer à la « niche fiscale » dont bénéficient les propriétaires de biens loués en Airbnb.

Aujourd'hui, les loueurs de meublés de tourisme jouissent d'un abattement de 50 % des loyers perçus et même de 71 % si la location est classée en meublé de tourisme, chambre d'hôte ou gîte rural. La loi prévoit bien un plafond de 180 000 € annuels mais qui ne concerne que très peu de propriétaires. Concrètement, cela signifie qu'une grande partie des revenus issus de ces locations n'est pas imposable. Cet abattement, n'est que de 30 % pour une location nue.

Le texte initial de la loi transpartisane prévoyait un taux d'abattement de 40 % pour tout le monde. Mais il a été durci lors de l'examen par la commission des lois. Le texte parle désormais de limiter l'abattement pour les meublés de tourisme à 30 %, sauf dans les « zones rurales très peu denses » où un abattement supplémentaire de 41 % s'appliquerait. La discussion en séance permettra sans doute de revenir sur ces différents seuils mais une chose est certaine : la fiscalité sur les meublés de tourisme, type Airbnb, devrait bien, peu ou prou, s'aligner sur celle des locations longue durée ou même, devenir moins avantageuse.

L'autre grande nouveauté introduite par cette proposition de loi transpartisane, c'est l'application des obligations de diagnostics énergétiques aux meublés de tourisme. Jusqu'à présent, l'interdiction de louer et le gel des loyers pour les logements jugés non-décents, notamment en raison de leur mauvaise performance énergétique, ne s'appliquait pas aux meublés de tourisme. C'est sans doute la fin de cette curieuse exception qui permettait de recycler sa « passoire énergétique » en location saisonnière.

Récemment, une trentaine d'élus de grandes villes de France, Lyon, Lille, Marseille ou Paris, demandaient plus de latitude pour les maires pour réguler les locations de tourisme. Répondant à leur appel, la loi met également à leur disposition une « boîte à outils » pour réguler ce marché.

Le texte soumis au vote des députés laisse en outre aux maires la possibilité d'abaisser de 120 à 90 jours la durée maximale annuelle durant laquelle une résidence principale peut être louée en tant que meublé de tourisme.



41, rue de la Marne  
**POITIERS**

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

**05 49 55 96 16**



**81 750 €**

**POITIERS**

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

Réf 5498

Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur **9% TTC**

(Prix 75 000 € hors honoraires)



**À SAISIR**

**249 100 €**

**SEVRES ANXAUMONT**

Sur un terrain de 2 000 m<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

Réf 5444

Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur **6% TTC**

(Prix 235 000 € hors honoraires)

**181 900 €**  
**POITIERS**

**NOUVEAUTÉ**



Réf 5500 Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur

**7% TTC**

(Prix 170 000 € hors honoraires)

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

**577 500 €**  
**POITIERS**

**COUP DE COEUR**



Réf 5485 Classe énergie : C

Honoraires inclus charge acquéreur

**3.13% TTC**

(Prix 560 000 € hors honoraires)

Dans un quartier calme du centre-ville de Poitiers, superbe loft de 280 m<sup>2</sup> habitable avec garage, chauffage gaz de ville. A découvrir dès que possible. 0549559616

**65 400 €**  
**MAILLE**

**BEAU PROJET**



Réf 5481 Classe énergie : NC

Honoraires inclus charge acquéreur

**9% TTC**

(Prix 60 000 € hors honoraires)

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

**199 000 €**  
**VOUILLE**

**À SAISIR**



Réf 5404 Classe énergie : E

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.19% TTC**

(Prix 191 000 € hors honoraires)

Maison contemporaine de plain-pied d'env 105 m<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

**270 000 €**  
**QUINCAY**

**BEAUX VOLUMES**



Réf 5488 Classe énergie : C

Honoraires inclus charge acquéreur

**3.85% TTC**

(Prix 260 000 € hors honoraires)

Maison rénovée, composée d'un salon-séjour-cuisine de 65 m<sup>2</sup> avec sa cheminée insert et donnant sur une terrasse bois. Au rdc elle offre également 2 sde et un wc. A l'étage, un palier bureau, 4 belles chambres avec placards et un wc. Terrain de 1300 m<sup>2</sup> arborée. Garage non attenant d'environ 26 m<sup>2</sup>, une chaufferie buanderie. 0549424141

**351 000 €**  
**CISSE**

**À VISITER**



Réf 5434 Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur

**3.24% TTC**

(Prix 340 000 € hors honoraires)

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

## Affaire de rentabilité

L'explosion du nombre de meublés de tourisme dans les villes de France n'est évidemment pas due au hasard. Il y a l'effet de la niche fiscale évoquée plus haut. Mais ce n'est pas le seul élément. Les tarifs des nuités dans ces logements ont tendance à fortement augmenter depuis plusieurs années. Selon AirDNA, la progression moyenne s'élève à 16,4 % entre 2018 et 2022 mais elle peut atteindre des sommets, par exemple à Paris, en PACA ou sur la côte atlantique. En 2022, le prix moyen de la nuitée était de 142 €. On voit donc que si la plateforme Airbnb engrange des bénéfices faramineux (1,9 milliard d'euros en 2022), elle n'est pas la seule à tirer profit de ce marché.

Pour un investisseur privé, en effet, ce type de location offre une rentabilité bien supérieure à celle de la location longue durée. Et le delta grandit avec l'attractivité touristique du secteur où se situe le bien. Là où un loyer est encadré soit par une réglementation soit par un prix de marché, un prix de nuitée est totalement libre. Il peut aussi fluctuer selon la saison ou l'actualité. On le voit actuellement, avec les locations proposées à l'occasion des JO de Paris 2024. Les propriétaires n'hésitent pas à multiplier les prix par trois ou quatre lors de ces semaines exceptionnelles.



## Régulation

La location de logements saisonniers est une opportunité pour bien des investisseurs, modestes ou plus importants. Pour certains, ce n'est qu'une source de revenu complémentaire. Pour d'autres, c'est une vraie source de profit. Mais ce type de location répond aussi à un vrai besoin. Réguler sans déséquilibrer, c'est tout l'enjeu de la nouvelle réglementation qui devrait prochainement se mettre en place.

## D'autres mesures sont sur la table



Un groupe de travail interministériel réunissait au printemps 2023 les ministères du Tourisme, des Collectivités territoriales et du Logement. En juillet dernier, il a dévoilé un ensemble de 14 mesures destinées à réguler le développement des locations saisonnières meublées en France.

La première a pris effet dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024. Il s'agit du triplement du nombre de communes relevant d'une zone tendue, « faisant face à des difficultés particulières d'accès au logement, dans lesquelles s'applique la taxe nationale sur les logements vacants (TLV) ». Dans ces zones, les communes peuvent majorer la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) jusqu'à 60 %. Elles peuvent également attribuer un numéro d'enregistrement à tous les meublés de tourisme et mettre en place une procédure d'autorisation avant

leur mise sur le marché. Une bonne façon de réguler leur prolifération.

D'autres mesures ont été mises en place pour mieux contrôler les propriétaires et vérifier qu'ils respectent bien les règles. Pour cela, l'administration pourra désormais « appareiller le numéro d'enregistrement et le numéro fiscal du logement, dans une plateforme unique, pour mener des contrôles plus efficaces et mieux ciblés ». Autrement dit, on croise les données pour mieux contrôler.

Pour aller plus loin, les services de l'État envisagent même la création d'un guichet unique où seraient consignées des données comme la nature des logements, le nombre de nuitées réservées. Une plateforme de renseignement, de contrôle et, le cas échéant, d'ouverture de sanctions.

Le groupe interministériel appelle également à la mise en place d'un observatoire du logement dans les secteurs les plus touristiques. Une dizaine de territoires pilotes ont été identifiés par les préfets pour un test du dispositif.

En test également, une mesure mise en place dans le Pays Basque, particulièrement concerné par le phénomène. Là, les propriétaires d'un nouveau meublé touristique doivent justifier d'une location équivalente, de longue durée, dans la même ville.

Enfin, le gouvernement va généraliser la diffusion d'un guide de la réglementation des meublés de tourisme. Un peu d'information sur les bonnes pratiques, cela ne fait jamais de mal...

Dans votre prochain magazine :

**ANCIEN FRAIS D'AGENCE, FRAIS DE NOTAIRES, ASSURANCES, DE QUOI S'AGIT-IL VRAIMENT ?**

EXCLUSIVITÉ



### POITIERS PLATEAU

Quartier Place d'Armes-Cordeliers. Cet appartement de type 3 a été entièrement rénové avec l'emploi de matériaux écologiques. Entrée avec dégagement et placard, séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, 2 chambres avec cheminée, salle d'eau avec douche à l'italienne, wc. Cave. La copropriété comprend 5 lots. Charges annuelles : 508 euros.

180 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 9813PO Classe énergie : NC



### A 30 MINUTES DE POITIERS

Dominant une vallée préservée au cœur de laquelle serpente une rivière, cette propriété de 3 hectares comprend une maison de pays rénovée avec véranda, une serre tropicale de 200m<sup>2</sup> (poss. piscine), une cabane perchée, garage/atelier 100m<sup>2</sup>... Nombreux éléments d'authenticité. Double vitrage, chauffage granulés bois, cuve de récupération d'eau de pluie.

410 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9652PO Classe énergie : D



### POITIERS CENTRE

Beau projet d'aménagement pour cet appartement de 127,8 m<sup>2</sup> en duplex comprenant actuellement sur le premier niveau deux pièces avec cheminée, poutres et colombage, au second niveau : deux pièces. Fenêtres double vitrage.

198 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9818PO Classe énergie : NC



### CISSÉ

CENTRE-BOURG. Hors lotissement, en second rang, terrain constructible de 810 m<sup>2</sup> viabilisé au calme avec commerces à pied.

74 900 € Honoraires charge vendeur

Réf 9498PO Classe énergie : NC



### PROCHE NIORT

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 et arboré 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



Cadre d'exception



### NIORT

Dans un quartier résidentiel, dominant la Sèvre Niortaise, demeure bourgeoise de charme de 340m<sup>2</sup> implantée dans un parc de 2700m<sup>2</sup> avec jardin d'agrément. Pièces de réception, 7 chb, 3 sde, 2 sdb. Salle capitulaire inscrite à l'I.S.M.H. Dépendance-atelier. Piscine avec abri. Rive de 45 mètres avec embarcadère privé. Idéal activité d'accueil ou télétravail.

795 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(Prix 750 000 € hors honoraires)

Réf 9764PO Classe énergie : D



## PAROLE D'EXPERT

par Stéphane TEXIER

# Quel marché immobilier

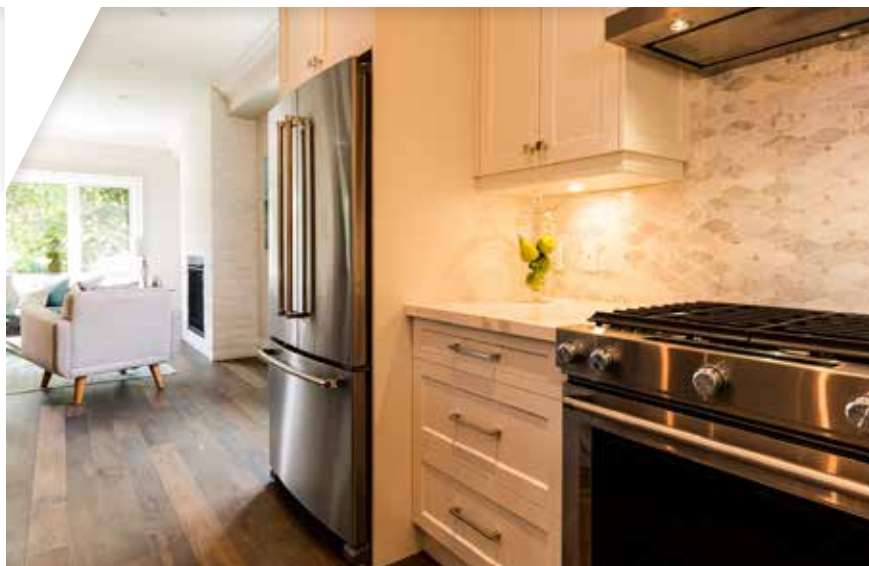
## en 2024

### *Comment se présente le marché pour 2024 ?*

Nous commençons à sentir des signes de redémarrage, mais de façon encore très timide pour le moment. Ce que l'on constate, c'est que des biens reviennent sur le marché. Nous avons des résidences principales qui sont mises en vente à la suite d'une succession ou d'une séparation, par exemple, mais aussi des logements que des propriétaires mettaient en location et qu'ils décident finalement de vendre. La fiscalité sur les loyers en dissuade beaucoup, tout comme l'attitude de certains locataires qui ne prennent pas soin de leur logement, ce qui entraîne une détérioration du bien. Et puis, bien sûr, des propriétaires de biens classés en DPE F ou G préfèrent les mettre en vente plutôt que d'effectuer les travaux nécessaires. Le problème, c'est que même à la vente, ces produits ont du mal à trouver preneurs ou alors avec une vraie baisse du prix.

### *Et la demande, est-elle de retour ?*

Nous ne sentons pas encore de vrai retour de la demande. Il y a des demandes, mais surtout sur des petits budgets pour des jeunes couples dont la situation est bien installée et qui tiennent à devenir propriétaires. Nous avons aussi des beaux biens qui intéressent des seniors qui veulent revenir en centre-ville. Mais le cœur du marché, lui, reste difficile. Par exemple, nous avons actuellement en catalogue, de très beaux T3, dans un immeuble haussmannien avec parking, rue Foch, en plein cœur de Poitiers. Nous sommes aux alentours des 3 000 €/m<sup>2</sup>, ce qui est un prix normal pour ce type de bien. Il y a un an, ils seraient partis dans la semaine. Aujourd'hui, nous n'avons pas de demande.



### *Les taux d'intérêt sont-ils toujours un frein à l'achat ?*

Les taux commencent à baisser. Aujourd'hui, on peut trouver des prêts en-dessous des 4 % ce qui, en soit, n'est pas si cher. Et puis, on ne garde que rarement un prêt en l'état pendant 20 ans. Soit on revend le bien soit on renégocie le taux. Donc cela ne devrait pas être un point bloquant.

Ce qui l'est, en revanche, c'est la difficulté à obtenir un crédit. Même sur des opérations sans risque et avec des clients solvables, il reste souvent difficile d'obtenir un prêt. Et c'est encore plus pour les opérations d'investissement immobilier.

### *Quid de la location ?*

**Le marché de la location n'est pas trop tendu à Poitiers. Nous arrivons à loger les personnes. Les loyers sont cependant à la hausse, surtout sur les maisons qui sont de plus en plus demandées. Par exemple, nous avons actuellement une belle maison familiale à Smarves avec un loyer de 1 000 € et nous recevons des demandes. Pour ce prix, il est pourtant possible de financer un achat immobilier sur l'agglomération.**



# Ami Poitiers

20, Rue Édouard-Grimaux,  
à Poitiers

05 49 55 15 40

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

# 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)

Exclusivité



POITIERS

**273 000 €**

T4 d'environ 100m<sup>2</sup> avec terrasse, place de parking et cave dans une résidence récente et sécurisée. Libre de toute occupation. Chauffage individuel électrique. Copropriété : 183 lots - Charges annuelles : 1285 euros. Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 938 | Classe énergie : D

Exclusivité



POITIERS

**117 000 €**

Axe centre ville-Fac : T2 de 45m<sup>2</sup> avec jardin privatif de 165m<sup>2</sup>, parking + cave dans une résidence de 2005. Actuellement loué 465€ + 44€ de charges. Fin de bail en 2024 - Copropriété : 31 lots - Charges : 805 euros/an. Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 921 | Classe énergie : D

Exclusivité



POITIERS

**85 600 €** | Réf 933

Secteur Pont Neuf au calme. T2 de 42m<sup>2</sup> à rénover. Chauffage individuel électrique, simple vitrage. Copropriété : 12 lots - Charges annuelles : 662 euros. Aucune procédure en cours.

Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC (Prix 80 000 € hors honoraires)  
Classe énergie : G

Exclusivité



POITIERS

**116 000 €** | Réf 922

T2 de 44m<sup>2</sup> avec extérieur de 25m<sup>2</sup> + parking dans une résidence récente. Actuellement loué 460€ + 30€ de charges. Copropriété : 31 lots d'habitations - Charges annuelles : 805 euros.

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 110 000 € hors honoraires)  
Classe énergie : E

Exclusivité



POITIERS

**99 510 €** | Réf 935

Centre ville, T1 3<sup>ème</sup> étage + parking en sous sol. Actuellement loué 343€ + 55€ de charges, libre en Aout 2024. Copropriété 58 lots d'habitations - Charges annuelles : 1039 euros.

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 93 000 € hors honoraires)  
Classe énergie : E

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

**05 49 30 33 13**

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



ESTIMATION  
GRATUITE

Exclusivité



POITIERS

**259 350 €**

Centre ville : Type 4 avec jardin et parking en sous sol privatif. Actuellement loué 815€ HC (bail de 3 ans en cours). Chauffage individuel au gaz de ville (chaudière neuve 2021). Copropriété : 175 lots. Charges annuelles : 1367 euros.

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 247 000 € hors honoraires)  
Réf 937 | Classe énergie : C

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)



## Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

### Des logements vacants à Amboise

La ville d'Amboise, qui compte parmi les plus chères du département d'Indre-et-Loire, est confrontée à une réelle difficulté de logement pour la population locale. Un problème amplifié par la loi dite Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui limite le nombre de constructions neuves sur des terrains jusqu'alors non utilisés. Une problématique partagée par de nombreuses communes, surtout parmi les plus touristiques ou les plus prisées. La ville vient de mener un état des lieux pour connaître le nombre de logements éventuellement mobilisables.

Selon l'INSEE, plus de 600 logements sont vacants sur la commune. Rien que dans la rue Nationale, principale artère commerçante de la cité, on en dénombre une cinquantaine. Le problème étant de ramener ces logements sur le marché, ce qui ne se fait pas sans peine. L'étude montre aussi que le

nombre de locations saisonnières a explosé. On en compte au moins 400 aujourd'hui sur la commune. La municipalité réfléchit donc aux moyens de stabiliser, voire de diminuer un peu ce nombre, sachant que cette activité est également une source de revenu pour beaucoup d'habitants. Elle pourrait mettre en place des quotas par rue ou par propriétaires ou, comme c'est le cas dans d'autres villes, obliger les propriétaires de meublés à proposer aussi des locations longue durée sur la commune.

ACTU SUR **POITIERS**

### Six quartiers prioritaires dans la Vienne

Le gouvernement vient de publier la liste des Quartiers de la politique prioritaire de la ville (QPV), un dispositif créé en 2014 pour tenter d'y résorber les inégalités. Ces secteurs bénéficient de dispositifs sociaux, économiques et éducatifs particuliers. Il y en a 111 de plus depuis cette année en France, ce qui porte le nombre total à 1 362.

La Vienne en compte toujours six, sur les agglomérations de Poitiers (Bel-Air, Trois-Cités, Beaulieu, Couronneries - Saint-Éloi) et de Châtelleraut (Ozon-Renardières et Châteauneuf - centre-ville).

Une étude menée à l'occasion du dixième anniversaire des QPV a montré que l'efficacité du dispositif restait très relative. Comme dans les QPV de la Vienne, le taux de pauvreté y est proche ou supérieur à 50 % alors qu'elle est de 14,5 % sur l'ensemble du territoire.

Seul point (un peu) positif, la pauvreté n'a pas progressé au cours des dernières années dans les QPV de la Vienne. Mais elle n'a pas baissé non plus. L'étude montre encore que les familles qui sortent de la pauvreté ont tendance à quitter ces quartiers où d'autres personnes, plus pauvres encore, viennent s'installer. Dans la Vienne, leurs populations sont restées stables. Enfin, notons que 23 % des habitants de ces quartiers sont immigrés.

ACTU SUR **ANGERS**

### Maine-et-Loire : une plateforme contre le mal-logement

Depuis le 1er janvier 2024, la plateforme « Histologe » est accessible dans le département du Maine-et-Loire. Il s'agit d'une plateforme gouvernementale qui permet aux locataires de signaler un problème de logement. Evidemment, c'est totalement gratuit et sécurisé. En quelques clics (comptez tout de même une vingtaine de minutes pour l'ensemble de la procédure), vous pouvez décrire votre problème et y ajouter des photos ou tous les documents utiles. Une fois déposé, le signalement est « qualifié », c'est-à-dire que les services vont déterminer de quoi il s'agit précisément (non-décence, infraction au règlement sanitaire départemental, insalubrité, mise en sécurité).

Et, à partir de là, les autorités compétentes seront alertées. Si le logement est considéré comme insalubre ou non-décent, une notification sera

envoyée au propriétaire qui sera tenu d'effectuer les travaux nécessaires. Vous pouvez suivre l'évolution de votre dossier, au fur et à mesure, sur la plateforme.

Dans tous les cas, la plateforme précise que les réparations liées à l'entretien courant du logement sont à la charge et de la responsabilité du locataire. Lequel doit également continuer à payer son loyer, même s'il a déposé un signalement sur le site.





*pruès*

V E N T E | L O C A T I O N | G E S T I O N

« Depuis 1928, année de fondation du Cabinet Prues, Charles PRUES, son fils Paul, puis moi-même, associé à mon épouse Chantal, avons toujours eu pour principale préoccupation d'accompagner dans une démarche de qualité nos clients lors de leurs projets immobiliers que ce soit en transaction, location ou gestion locative.

Afin de préserver ces valeurs qui nous sont chères et pour continuer à adapter les méthodes de travail à l'évolution de notre profession, nous avons décidé, à l'heure de notre retraite, de donner un nouvel élan à l'agence en la cédant à Charles Guillard.

Fort d'une expérience de 16 ans dans l'immobilier, Charles Guillard souhaite pérenniser ce modèle d'agence traditionnelle mettant la satisfaction par la proximité, la transparence et la réactivité, au cœur de ses préoccupations.

Toute l'équipe du Cabinet PRUES reste en place, à la même adresse et sous la même enseigne et continuera à être présente à vos côtés, au travers des relations privilégiées qui nous ont toujours unis.

Mon épouse et moi-même tenions à vous remercier de votre confiance et de votre fidélité et souhaitons pleine réussite à Charles Guillard. »

Jean-François et Chantal PRUES



43, rue de la Marne  
86000 POITIERS



05 49 88 01 87



www.cabinet-prues.fr  
agence@cabinet-prues.fr



# imm*o*Vienne

Agence de Ligugé

BIARD : Construction surprenante à flanc de coteau qui séduit par sa vaste terrasse de 40 m<sup>2</sup> accessible depuis les pièces de vie qui offre une vue splendide sur la ville au cent clochers. Large séjour avec cuisine aménagée ainsi que d'un salon avec poêle à bois, espace bureau, belle suite parentale avec très grande salle d'eau privative/dressing, autre salle d'eau. Etage avec palier aménageable et 3 chambres. Cellier. Dépendances pour rangement extérieur. Une piscine construite à discrétion vient compléter ce tableau d'inspiration méditerranéenne agrémenté d'un terrain en escalier de 1330 m<sup>2</sup>. EXCLUSIVITÉ ImmoVienne Ligugé.



EXCLUSIVITÉ !

Réf.387  
Classe énergétique : C

**LA PANORAMIQUE**  
7 pièce(s), 4 chambre(s), 154 m<sup>2</sup>



Prix : 310 000 €

Honoraires indus, charge acquéreur  
5.08% TTC (Prix 295 000 € hors honoraires)



“  
La qualité de service  
reste notre priorité !  
”

Depuis 2006, ImmoVienne s'est bâti 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.

## LA POLYVALENTE

3 pièce(s), 1 chambre(s), 92 m<sup>2</sup>



SMARVES : Au coeur du joli bourg, charmante maison de plein pied exposée plein sud : grande cuisine de 27 m<sup>2</sup>, vaste séjour avec belle cheminée de 38 m<sup>2</sup>, dégagement, salle d'eau, une chambre, un bureau, cellier et WC. Grenier aménageable (deux chambres possibles). Cour de stationnement et jardin avec petite dépendance. Huisseries PVC double vitrage, chauffage gaz de ville récent. La réfection de la couverture et des zingueries sera faite pour la vente (devis signé). Ensemble avec diverses possibilités d'aménagement en un, voire deux logements. Beaucoup de potentiel. À visiter avec votre agence locale ImmoVienne Ligugé.



Prix : 132 000 €

Honoraires indus, charge acquéreur  
6.45% TTC (Prix 124 000 € hors honoraires)

Réf.380  
Classe énergétique : D

Agence de Ligugé  
05.49.46.94.12



Alexandre Sire, Emilie Sainson  
et Aurélie Taunay



LIGUGÉ : Quartier privilégié, villa d'inspiration méditerranéenne de 194 m<sup>2</sup> habitables. Hall d'entrée avec placards, lumineux salon/séjour de 60 m<sup>2</sup> avec poêle à bois, spacieuse cuisine dinatoire aménagée et équipée, deux chambres avec placards, salle de bain avec baignoire et douche, WC, arrière cuisine/buanderie et local technique. À l'étage : trois chambres dont une avec dressing, salle d'eau avec WC. Terrain de 2 500 m<sup>2</sup>, piscine avec dôme motorisé, vaste terrasse couverte de 70 m<sup>2</sup>. Chauffage par géothermie, production solaire, forage... . Garage, cave et préau pour 4 véhicules.



## L'ECO-AUDACIEUSE

7 pièce(s), 5 chambre(s), 1 s.d.b., 195 m<sup>2</sup>

Réf.377  
Classe énergétique : A

Honoraires indus, charge acquéreur  
4.31% TTC (Prix 470 000 € hors honoraires)

Prix : 489 900 €

f @ in G+

liguge@agencesimmovienne.fr

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE



VENDREDI 1<sup>er</sup> MARS 2024

de 14h à 17h

au siège du Crédit Agricole Touraine Poitou  
salle de conférence, 18 rue Salvador Allende Poitiers



# Forum de la rénovation énergétique

La chambre des propriétaires de la Vienne UNPI 86 organise un après-midi d'information sur les thèmes suivants :

- le diagnostic de performance énergétique , comment le préparer, les conséquences du classement E,F et G par M. HULIN DIAG HABITAT
- comment sortir d'un mauvais classement, les solutions de rénovations externes et internes par M. Bertrand MONTAROU, architecte DPLG
- le financement des travaux par l'ANAH, éligibilité et prise en charge par M. Fabrice PAGNUCCO, responsable du service habitat urbanisme à la DDT de la Vienne
- les autres dispositifs d'aides par M. Antoine DAGONAT, directeur de SOLIHA
- le financement par le CREDIT AGRICOLE TOURAINE POITOU

ENTRÉE LIBRE

il est prudent de se pré-inscrire à l'adresse suivante :

[unpi86@wanadoo.fr](mailto:unpi86@wanadoo.fr)

ou par téléphone : 05 49 41 46 48



UNPI 86

1 rue de la Croix Blanche  
86000 POITIERS





## JAUNAY CLAN

**229 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.09% TTC**

(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 897

Classe énergie : NC

MAISON DE PLAIN-PIED ACTUELLEMENT LOUE COMPRENANT : Entrée, séjour donnant terrasse, cuisine aménagée à l'américaine, 4 chambres, salle d'eau, wc, garage, jardin clos.



Stéphane Texier

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

SIREN 43970645800015



## POITIERS

**295 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.36% TTC**

(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 917bis

Classe énergie : D

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



## POITIERS

**455 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**2.71% TTC**

(Prix 443 000 € 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. Au 1<sup>er</sup> : un palier, une chambre avec salle d'eau, wc, 1 chambre parentale avec dressing et SDB. Au 2<sup>ème</sup> : un séjour de 55 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée, une terrasse sur l'arrière salon mezzanine.



## POITIERS

**221 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.24% TTC**

(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 920

Classe énergie : F

MAISON DE TYPE 5 AVEC POSSIBILITE DE DOUBLER LA SURFACE HABITABLE ou de créer 3 appartements type 3/4. Maison actuellement composée en rdc : entrée, cuisine, double séjour, 2 chambres, salle de bains, wc. Etage aménageable, rez de jardin : 1 chambre, 1 grande pièce, un garage. Jardin clos.



## MIGNALOUX BEAUVOIR

**198 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.21% TTC**

(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 906

Classe énergie : E

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



## POITIERS

**179 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.29% TTC**

(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 918

Classe énergie : D

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



## CHAUVIGNY

**162 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5.19% TTC**

(Prix 154 000 € hors honoraires)

Réf 908

Classe énergie : E

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



## ST JULIEN L ARS

**379 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**3.84% TTC**

(Prix 365 000 € hors honoraires)

Réf 894

Classe énergie : C

SECTEUR CALME - PISCINE proche commerces et bus Belle maison de plain-pied composée salon séjour avec poêle, cuisine ouverte aménagée, cellier, dégagement, salle d'eau, wc, 3 chambres dont une avec salle d'eau privative et dressing. Préau, double garage, piscine, terrain clos et arboré. Contact : 06 30 67 71 89.

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

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

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

Votre agence

# Ami Immobilier à Poitiers

**Votre Partenaire de Confiance pour une Gestion de Copropriété Proche de Vous**



**Ami Immobilier**

Transaction / Location /  
gestion / Syndic

**05 49 55 15 40**

20 rue Edouard Grimaux - Poitiers

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



Axel TEXIER, Responsable Gestionnaire Syndic

Ami Immobilier, une agence immobilière reconnue pour son engagement envers la satisfaction client, offre un service de syndic unique axé sur la proximité et la qualité. Forte d'une expertise solide, notre équipe dévouée s'efforce de créer une relation de confiance avec chaque copropriétaire.

### ***Service Syndic : Une Gestion Transparente et Efficace***

L'équipe syndic d'Ami Immobilier se distingue par sa transparence et son efficacité. Nous assurons une gestion rigoureuse des copropriétés, en mettant l'accent sur la communication ouverte et la résolution proactive des problèmes. Notre objectif est de simplifier la vie des copropriétaires en prenant en charge les aspects administratifs et organisationnels, garantissant ainsi une expérience sans stress.

### ***Service de Proximité : À Votre Écoute, Toujours Présents***

Chez Ami Immobilier, la proximité est notre maître-mot. Nous comprenons l'importance d'une gestion immobilière locale et sommes présents pour répondre à vos besoins. Notre équipe est accessible et réactive, offrant un service personnalisé pour chaque copropriété. Nous organisons régulièrement des rencontres avec les copropriétaires, favorisant ainsi un échange direct et constructif.

### ***Les Avantages d'Ami Immobilier en un Coup d'Œil :***

- Gestion transparente et rigoureuse des copropriétés.
- Communication ouverte et résolution proactive des problèmes.

• Équipe dédiée à l'écoute des besoins spécifiques des copropriétaires.

• Rencontres régulières pour favoriser la proximité et l'échange direct.

Choisir Ami Immobilier, c'est opter pour un partenaire de confiance, garantissant une gestion syndicale de qualité et une proximité inégalée.

Pour plus d'informations, contactez-nous dès aujourd'hui.

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

**05 49 41 86 86**

10, place de l'Église - **ITEUIL**

**05 16 08 35 98**

SIRET : 4224302200015



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



### Iteuil

**176 880 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC (Prix 165 000 € hors honoraires)

Charmante maison poitevine dans le bourg d'Iteuil d'environ 132 m<sup>2</sup>. Cette maison comprend au rez-de-chaussée : entrée, salon, salle à manger, une cuisine, un cellier - buanderie. Au 1er étage : un palier, deux chambres et une salle d'eau. Au 2<sup>ème</sup> étage : un grand palier et deux chambres. La maison dispose également d'un abri et d'un ancien garage. Travaux à prévoir !

Classe énergie : E Réf 2846



### Poitiers

**325 500 €**

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

Maison d'environ 70 m<sup>2</sup> dans le quartier Gambetta entièrement rénovée et comprenant au rez-de-chaussée : une pièce de vie avec cuisine et poêle à bois. A l'étage : un palier, deux chambres avec salle d'eau. La maison offre également une terrasse et une place de stationnement.

Classe énergie : E Réf 3001



### POITIERS

**299 000 €**

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

Un très bel appartement d'une surface habitable de 125 m<sup>2</sup> et sa place de parking privée. Cet appartement comprend : une entrée, 36 m<sup>2</sup> de pièces de réception comprenant un salon et une salle à manger sur parquet ancien, cuisine aménagée, trois chambres, salle de bains et salle d'eau, lingerie, un dressing et de nombreux placards dans tout l'appartement.

Classe énergie : D Réf 28000



### ST ELOI

**145 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur (Prix 135 000 € hors honoraires)

Une maison d'environ 70 m<sup>2</sup> comprenant : au rez-de-chaussée : une pièce de vie donnant sur terrasse avec pergola ouvrant sur petit jardin, cuisine desservant sur buanderie et garage. A l'étage : palier desservant trois chambres et salle d'eau. La maison est équipée d'un chauffage au sol radiateurs électriques à l'étage ainsi que du double vitrage dans toute la maison.

Classe énergie : D Réf 2831



- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

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



AGIR POUR LE LOGEMENT

SIREN



Réf 00516

Grd Appart T6, meublé très bon état, 2 niveaux. 1<sup>er</sup> niveau : entrée, dégagement, séjour-salon, cuisine a/e, 2 chs, SDB, wc. Niveau inférieur, 3 chs, 1 bureau, SDE, wc, lingerie. Possibilité 6<sup>ème</sup> ch. 2 places priv parking ext, cave. Huisseries PVC récentes. Chauff collect gaz. DPE : D - GES : D. Bien en copropriété 66 lots. Quote-part budget prév charges an courantes : 6685 €/an.

POITIERS

**254 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.97% TTC**  
(Prix 242 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 00514

Biard-Pouzioux-la-Jarrie, Terrains constructibles viabilisés, libres de constructeurs, superficie allant de 294m<sup>2</sup> à 906m<sup>2</sup> aux prix allant de 44 000€ à 86000€ (hors frais de notaire). Lotissement 24 lots "Le Clos des Bournalières" proche centre de Pouzioux. A 5mn de Poitiers. A 1km5 des commerces, collège, école primaire. Bus.

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

**44 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.75% TTC**  
(Prix 40 800 € hors honoraires)

Classe énergie : NC



Réf 00510

Montgorges, Appart T3 possibilité T4 73,68m<sup>2</sup> parking et cave. 2<sup>ème</sup> étage avec ascenseur, bon état, très lumineux, entrée avec placard, cagibi, séjour-salon avec balcon vue jardins, cuisine aménagée ouverte, 2 chs avec poss 3<sup>ème</sup> ch, SDE, wc. Parking priv ext, Cave. Exp ouest. Huisseries PVC. Chauff collect (avec eau chaude), gaz au sol. Charges annuelles : 3936€ copro 270 lots.

POITIERS

**139 100 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 00518

Maison de plain pied de 2012, en bon état, comprenant entrée dans la pièce principale traversante avec cuisine ouverte. En partie nuit, 4 chambres, salle de bain avec douche à l'italienne, wc séparé. Lingerie, cellier, et garage attenant. Terrasse. Chauffage électrique au sol. Sur une parcelle de 727m<sup>2</sup>.

SAVIGNY-LÉVESCAULT

**194 250 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC



Réf 00507

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

**472 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 450 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

Maison en pierre composée d'un corps principal avec une maison de type 3 en annexe. Très bon état. Parcelle de 1485m<sup>2</sup> en centre bourg. La 1<sup>ère</sup> maison comprend au RDC : 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. Sous-sol chaufferie, cellier. 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**



# 2024, et si l'investissement immobilier redevenait intéressant ?



**Retirons nos lunettes noires. 2023 fut une année de crise pour le secteur de l'immobilier et en particulier la construction neuve. C'est un fait. Mais sur le front des taux d'intérêt, des conditions d'emprunt et de la rentabilité locative, il y a des raisons d'espérer pour 2024.**

## Un signal fort

En décembre dernier, le gouvernement par la voix de son ministre de l'Économie Bruno Le Maire annonçait un allongement inédit de la durée maximale d'emprunt. Jusqu'à présent, on ne pouvait pas emprunter sur plus de 25 ans. Désormais, on peut aller jusqu'à 27 ans. Naturellement, c'est une façon d'augmenter la somme qu'il est possible d'emprunter. Deux années de remboursement supplémentaires, c'est autant de pouvoir d'achat immobilier en plus. Bémol tout de même, cet allongement n'est possible que si 10 % des sommes empruntées au moins, sont allouées à des travaux de rénovation, énergétique ou autre. A priori, donc, cela ne concerne pas les logements neufs. Mais tout de même, il s'agit d'un signal fort qui devrait infuser sur l'ensemble du secteur du crédit.



## Pénurie de logements

*C'est l'une des conséquences majeures des difficultés que rencontre actuellement le secteur de l'habitat. La France manque de logements. Il faudrait en construire, selon les sources, entre 400 000 et 500 000 par an. On en est bien loin. Cette pénurie se reporte sur le marché de la location qui est de plus en plus tendu. Investir dans un logement neuf c'est, donc, investir sur l'avenir.*

La cause première de la crise du logement que nous avons connue en 2023, c'est bien sûr la hausse brutale des taux d'intérêt. Ils sont passés, en un peu plus d'un an, de 1 % en moyenne à plus de 4,5 %. Evidemment, pour l'acquéreur qui a recours à l'emprunt cela change tout : entre 20 et 25 % de pouvoir d'achat en moins selon les cas.

Or, pour 2024, nous avons quelques raisons d'espérer. Depuis octobre 2023, après dix mois de hausse consécutive, la Banque centrale européenne (BCE) n'augmente plus ses taux directeurs. Or, ce sont eux qui donnent le « la ». Quand ils augmentent, l'argent que les banques prêtent coûte plus cher et, donc, elles augmentent également leurs taux.

## Statu quo sur les taux

Mi-décembre, Christine Lagarde, présidente de la BCE, a confirmé que ce statu quo allait se poursuivre. Certes les taux se situent à un niveau élevé, mais ils ne devraient plus augmenter dans les mois qui viennent. Pour autant, Christine Lagarde a également indiqué que le conseil des gouverneurs n'avait « pas du tout discuté de baisse des taux », évoquant un risque d'inflation encore très présent dans la zone euro. Un risque lié, en particulier, aux tensions sur le marché de l'énergie et aux hausses de salaires consécutives, justement, à l'inflation que nous avons connue.

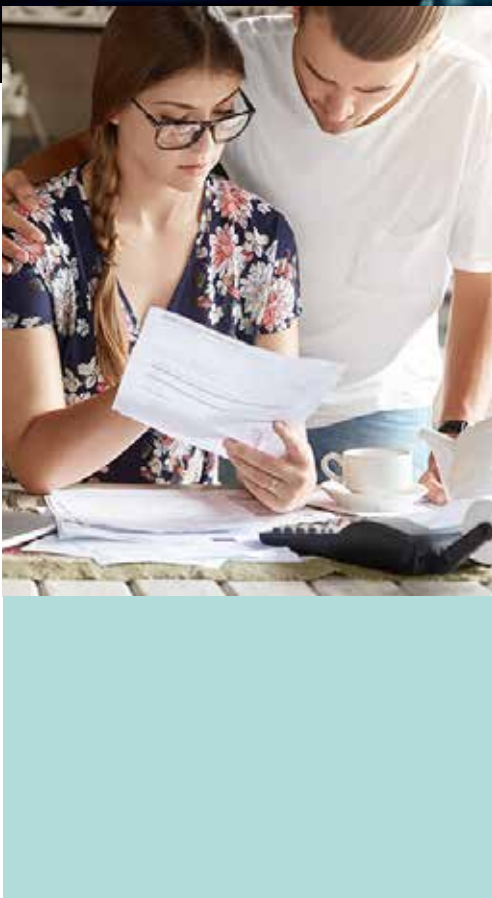
Mais tout de même, derrière la prudence, les faits sont là. L'institution prévoit une inflation de 2,7 % en 2024 sur la zone euro, puis 2,1 % en 2025 et 1,9 % en 2026. Un retour à la normale envisagé, donc, dans un avenir proche, qui appelle naturellement un relâchement sur les taux.

De l'autre côté de l'Atlantique, d'ailleurs, la banque centrale (FED) n'a pas hésité à faire savoir qu'elle avait déjà envisagé un calendrier de baisse des taux. Le mouvement, donc, est amorcé. La course folle des taux d'intérêt vers le haut est achevée. L'argent ne coûtera pas plus cher demain ni, sans doute, moins cher. Cette donnée essentielle est donc stabilisée et c'est un excellent signal pour tous ceux qui souhaitent investir.





## 2024, et si l'investissement immobilier redevenait intéressant ?



### *Le retour du crédit immobilier*

La production de crédit repart à la hausse en France. Avant la hausse des taux d'intérêt, en septembre 2021, elle était de 22,1 milliards. Au plus fort de la crise, en septembre 2023, elle est tombée à 9,2 milliards. Elle est remontée à 9,8 milliards en novembre 2023.

Il y a un an, les clients tapaient à la porte des banques et voyaient souvent leur crédit refusé. Aujourd'hui, ce sont plutôt les acquéreurs potentiels qui manquent. Avec la stabilisation des taux directeurs, les banques ont retrouvé de la marge sur les crédits immobiliers et elles ont donc, de nouveau, intérêt à en produire.

Reste que les conditions légales d'octroi de crédit sont encore très contraignantes. Le Haut Conseil à la Stabilité Financière (HCSF) est le maître des clés en la matière. Son objectif, c'est de faire en sorte que les ménages français ne s'endettent pas au-delà de leurs possibilités réelles. Cela pour éviter une crise financière comme celle des Subprimes, en 2008, qui avait mis le système bancaire à terre.

Depuis 2022, les prêts au-delà de 25 ans étaient devenus impossibles et le taux d'endettement maximal de 35 % est devenu indépassable, même avec un reste à vivre important. Sachant, bien sûr, que les crédits à la consommation s'ajoutent à celui que l'on contracte pour l'achat de son logement.

La bonne nouvelle, c'est qu'au dernier trimestre 2023, le ministre de l'Économie Bruno Le Maire a annoncé vouloir lâcher un peu de lest pour rendre l'accès au crédit plus facile. Une annonce accompagnée de quelques mesures, certes timides, mais concrètes.

Il y a, en premier lieu, la règle des 25 ans qui, comme on l'a vu, peut sauter si des travaux importants sont à financer. Mais il y a aussi un assouplissement important pour les personnes qui veulent contracter un prêt relais. Une solution courante quand on souhaite vendre un bien pour en acquérir un autre, plus conséquent. Désormais, si le prêt relais ne couvre pas plus de 80 % de la valeur du bien vendu, les intérêts ne seront plus pris en compte dans le calcul du taux d'effort (qui reste fixé à 35 %).

L'autre assouplissement concerne les exceptions que les banques sont en mesure de faire, au cas par cas, dans l'octroi d'un prêt. Avant, elles ne pouvaient pas dépasser 20 % des dossiers sur un trimestre. Maintenant, le calcul se fait sur trois trimestres glissants, ce qui laisse nettement plus de latitude.

Enfin, les banques pourraient bientôt être tenues de motiver un refus de prêt et l'acquéreur solvable pourrait demander un nouvel examen de sa demande.





## Une envie de rénover votre terrasse ?

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

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

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

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

**www.concept-ceramic.com**

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

Votre **MENSUEL**

**DANS NOS VILLES.FR**

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**

**COUPON à retourner à**

NR Communication  
Magazines Immobilier  
26 rue Alfred de Musset  
37000 Tours

ou

commandez-le  
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code  
pour commander  
votre prochain  
magazine



**Je désire recevoir le prochain magazine**

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Magazine :  Val de Loire  Poitou  Anjou

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

**ADOPTEZ-MOI !**



# 2024, et si l'investissement immobilier redevenait intéressant ?

## Le Pinel et après ?

Bien sûr, la mort annoncée du dispositif Pinel pèse sur le moral des candidats à l'investissement immobilier. Depuis 2014, ce dispositif permettait de bénéficier d'importantes réductions d'impôt pour les acquéreurs qui s'engageaient à louer leur bien pendant six, neuf ou douze ans. Ces avantages, jugés trop coûteux pour l'État et pas assez efficaces, se sont réduits d'année en année et vont donc disparaître totalement au 31 décembre 2024. Notons tout de même qu'il est encore possible d'en bénéficier, jusqu'à la fin de l'année et à taux plein, pour l'achat d'un logement situé dans un quartier prioritaire ou répondant à des critères environnementaux précis. C'est ce que l'on appelle le Pinel + et cela ouvre à des abattements de 12 à 21 % selon la durée d'engagement de mise en location.

La question est donc de savoir ce qui va se passer à partir de 2025. Les professionnels s'inquiètent du fait que, pour le moment, aucun nouveau dispositif n'ait été annoncé. Pour autant, au moment de l'annonce de sa suppression, le gouvernement avait bien indiqué que le Pinel serait remplacé. La situation critique du logement, notamment dans le secteur du neuf, devrait l'inciter à tenir cet engagement.



### Espoir...

Des taux d'intérêt stabilisés, le robinet des crédits qui recommence à s'ouvrir, un besoin de logements qui maintient le marché locatif à un niveau très haut... Les indicateurs commencent à sortir de la zone rouge. L'investissement dans l'immobilier neuf pourrait retrouver des couleurs en 2024. Surtout si l'État se décide à entendre les appels des professionnels pour desserrer le corset autour de ce secteur majeur de l'économie.

## D'autres leviers sont possibles

L'autre bonne nouvelle à prendre en compte pour 2024, c'est le prolongement et même le renforcement du Prêt à taux zéro (PTZ) qui a été annoncé par le gouvernement. Alors que sa disparition était programmée pour cette année, il sera finalement prolongé jusqu'en 2027. Plus important encore, les plafonds des deux premières tranches du barème pour y avoir droit ont été nettement relevés. Le but avoué par la gouvernement est de faire en sorte que les classes moyennes, qui étaient largement exclues du dispositif, puissent désormais y avoir accès. C'est, selon les estimations du gouvernement, six millions de Français en plus qui pourront y avoir recours. Et, désormais, il sera possible de financer son projet jusqu'à 50 % avec le PTZ, contre 40 % auparavant.

dispositif. Pour le reste, le territoire est divisé en deux entre des zones dites tendues et d'autres qui ne le sont pas.

Dans les zones tendues, le PTZ servira à financer du neuf collectif, l'achat d'un appartement dans un programme neuf, donc. Dans les zones non tendues, il sera réservé à l'achat d'un bien immobilier assorti de travaux représentant au moins 25 % du budget et permettant limiter la consommation énergétique annuelle du logement à 331 kWh/m<sup>2</sup>.

Notons que le nombre de communes considérées comme tendues et donc éligibles pour le neuf a fortement augmenté. Plus de 200 nouvelles villes sont concernées.

Enfin, il n'est pas inutile de rappeler que le PTZ ne peut être utilisé que pour le financement de l'achat de sa résidence principale et qu'il ne faut pas avoir été propriétaire de son logement dans les deux années précédant l'acquisition.

Pour les achats liés à un investissement locatif, même s'il est actuellement dans le viseur des pouvoirs publics (lire notre dossier dans ce même numéro), le statut de Loueur en Meublé non Professionnel (LMNP) reste très avantageux. Il permet de sortir une partie importante des loyers perçus de son assiette imposable. Attention tout de même, les revenus ne doivent pas excéder 23 000 € annuels.

Dans votre prochain magazine :  
**COMMENT CHOISIR ET IMAGINER UNE MAISON QUI VOUS RESSEMBLE.**



En revanche, il y a aussi du changement dans les projets qui sont finançables par un PTZ. Les maisons neuves individuelles sont désormais totalement exclues du

# Nouvelle résidence à Poitiers



LES ALLÉES DU GOLF

**APPARTEMENTS NEUFS  
DU 2 AU 4 PIÈCES À VENDRE**

nexity

## REMISES EXCEPTIONNELLES

Jusqu'au 28 février 2024<sup>(1)</sup>

**Appartement 2 pièces**  
avec 1 place  
de parking  
+ terrasse et jardin  
(lot 1002)

~~174 000 €~~

**167 000 €\***

Soit **7 000 € DE REMISE**

**Appartement 3 pièces**  
avec 1 place  
de parking  
+ balcon  
(lot 1105)

~~216 000 €~~

**207 000 €\***

Soit **9 000 € DE REMISE**

**Appartement 4 pièces**  
avec 2 places  
de parking  
+ balcon  
(lot 1204)

~~271 500 €~~

**261 000 €\***

Soit **10 500 € DE REMISE**



**FRAIS  
DE NOTAIRE  
OFFERTS<sup>(2)</sup>**



→ [nexity.fr](https://www.nexity.fr)

**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 illustration non contractuels. Architecte : ATELIER RVL. Perspectiviste : IMAGES CRÉATIONS.

(1) Offre valable uniquement en cas de signature jusqu'au 28 février 2024, d'un contrat de réservation portant sur le programme LES ALLÉES DU GOLF À POITIERS (86) et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation. L'offre se traduira par une remise de 4% du prix de vente stipulé au contrat de réservation dans la limite de 30 000 € à laquelle s'ajoutera la prise en charge des frais de notaire par le vendeur. (2) Offre valable uniquement en cas de signature du 18 janvier au 28 février 2024 d'un contrat de réservation ou d'une promesse de vente portant sur le programme LES ALLÉES DU GOLF et sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation ou à la promesse de vente. Les frais de notaire correspondent à la rémunération du notaire et aux débours, à l'exclusion de tous impôts et taxes dont les droits d'enregistrement qui seront à la charge de l'acquéreur. Les frais de notaire ne comprennent pas les frais de nancement et de garanties, ni les frais liés à l'établissement du règlement de copropriété ou le cas échéant des statuts de l'Association syndicale libre ou du cahier des charges devant être versés par l'acquéreur au jour de la signature de l'acte authentique de vente. Ces offres sont non cumulables avec d'autres promotions en cours. (3) et (4) Le Prêt à taux 0% et la Loi Pinel sont soumis à conditions, voir descriptifs complets sur Nexity.fr. \*Prix constatés au 24 janvier 2024, sous réserve de modification sans préavis et dans la limite des stocks disponibles. Janvier 2024.

# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales



## POITIERS - CENTRE VILLE

Immeuble, vendu vide, proches des pôles facs du centre-ville, IUT et Science PO. Hall d'entrée commun, 3 studios et un appartement de type II. Travaux de rafraîchissement à prévoir. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

Classe énergie : NC

Réf 3707bis

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



## POITIERS - QUARTIER SAINT CYPRIEN

Appartement type IV comprenant : Séjour, cuisine aménagée, cellier, 3 chs, dressing, salle de bains, wc, balcons. Garage. Bien soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots principaux : 12. Charges annuelles : 1 140 €. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

Classe énergie : D

Réf 3953

**136 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 130 000 € hors honoraires)



## POITIERS - CHATONNERIE

Maison à restaurer comprenant de plain-pied : Entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle d'eau, wc, deux bureaux. Garage. Petites dépendances. Terrain clos et arboré d'une superficie de 457 m<sup>2</sup>. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

Classe énergie : E

Réf 3901

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



## POITIERS - CENTRE VILLE

Maison comprenant : Hall d'entrée, une pièce, buanderie. Au 1ER : Cuisine, salon-sam donnant sur terrasse (Sud-Ouest), chambre, sdb. Au 2<sup>ème</sup> : 4 chs, sde, dressing. Jardin. Garage. Travaux de rafraîchissement à prévoir. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

Classe énergie : D

Réf 3967

**441 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 420 000 € hors honoraires)



## MIGNALOUX BEAUVOIR

Située dans un écrin de verdure, maison d'habitation comprenant : Hall d'entrée, salle à manger, salon avec cheminée insert et toit cathédrale, cuisine équipée avec espace repas, cellier, dégagement avec placard, wc, SDB, deux chambres avec placard dont une avec SdE privative, lingerie-dressing. A l'étage : une chambre avec placard, spacieux bureau en mezzanine avec vide sur séjour. Pool house avec studio (chambre avec SdE et wc) idéal pour recevoir votre famille ou vos amis. Garage double avec porte automatique. Piscine chauffée. L'ensemble sur un terrain clos, arboré et paysager d'une superficie de 2 497 m<sup>2</sup> environ. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

Classe énergie : D

Réf 3895

**546 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 520 000 € 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)

