



# \_ immo \_ Poitou

## Les bonnes

*et mauvaises surprises  
un an après le  
confinement.*

## Les aspirations

*des français ont-elles  
réellement changé avec  
la crises ?*





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



**IDÉAL INVESTISSEUR**

**POITIERS** - Apart. de 2 pièces de 46,19 m<sup>2</sup>. Comprenant : 1 chbre, 1 cuisine aménagée, SDB. Chauffage individuel électrique. Bon état général. Ce bien est à vendre avec une place de parking privative Vendu loué 440€/mois CC. Charges de copropriété : 1 180,66 €. DPE : E. Réf : TAPP444112 **124 750 €**



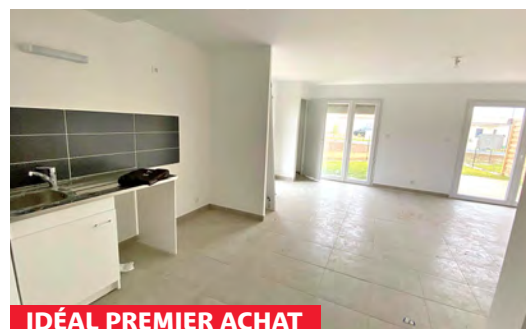
**IDÉAL INVESTISSEUR**

**POITIERS** - Découvrez cet appartement T1 de 21,67 m<sup>2</sup>. Il est composé d'une pièce principale, une kitchenette, une salle d'eau et une cave. Chauffage individuel électrique. Bon état général. Vendu loué 330€ CC. Charges de copropriété : 180,75 €. Classe énergie : NS. Ref : TAPP444190» **60 500 €**



**IDÉAL PREMIER ACHAT**

**POITIERS** - Appartement T3 de 64,59 m<sup>2</sup> offrant 1 salon-séjour donnant sur un balcon filant, 2 chbres, une cuisine aménagée et une salle d'eau, cave. Place de parking. Immeuble avec ascenseur. Chauffage collectif fuel. Bon état général. Charges de copropriété : 2 400 €. DPE : D. Réf : TAPP443914 **119 900 €**



**IDÉAL PREMIER ACHAT**

**POITIERS** - Maison neuve T4 de 86.05m<sup>2</sup>. Cette maison se compose: Au RDC d'une entrée, une salle d'eau avec WC, une cuisine aménagée ouverte sur un salon / séjour donnant sur le jardin. Au 1er étage, 3 chbres dont une donnant sur une terrasse, WC séparé. Jardin clos et garage. Réf : TMAI117874 **219 000 €**



**IDÉAL INVESTISSEUR**

**POITIERS** - Appartement T2 de 33,95 m<sup>2</sup> s'organise comme suit : une chambre, une kitchenette et une salle de bains. chauffage individuel électrique. Bon état général. Vendu loué : 380 € CC. Charges de copropriété : 641,51 €. Classe énergie : NS. Réf : TAPP425924 **114 450 €**



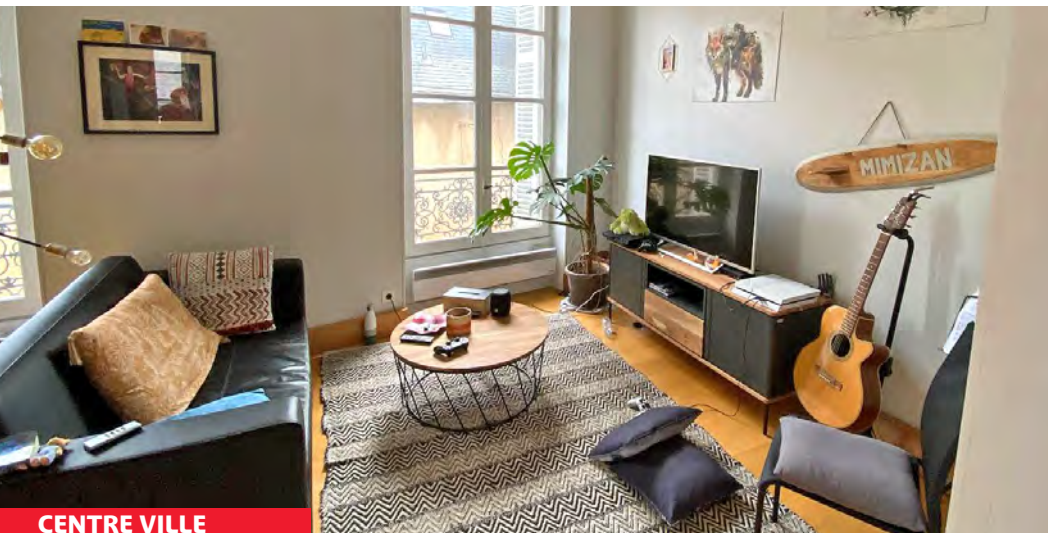
**IDÉAL INVESTISSEUR**

**SAINT BENOIT** - Découvrez cet appartement de 3 pièces de 62,31 m<sup>2</sup>. Il se compose de deux chambres, d'une cuisine et d'une salle de bains. Chauffage individuel électrique. Bon état général. Cet appartement est vendu loué. Classe énergie : NS. Loyer : 617,22 € CC. Charges de copropriété : 1143,18 €. Réf : TAPP443658 **137 000 €**



**IDÉAL INVESTISSEUR**

**POITIERS** - Découvrez cet appartement de 3 pièces de 66,02 m<sup>2</sup>, vendu loué. Il inclut deux chambres, une cuisine aménagée et une salle de bains. chauffage individuel électrique. Il est en bon état général. Place de parking est réservée pour l'appartement. Loyer : 546 € CC. Copropriété : 1259,80 €. DPE : E. Réf : TAPP412215 **87 200 €**



**CENTRE VILLE**

**POITIERS**

Découvrez ce bel appartement traversant, baigné de lumière. Appartement T1 de 39,15 m<sup>2</sup> : une pièce principale, une cuisine américaine et aménagée, une salle d'eau, cave. Possibilité de le transformer en T2. Chauffage individuel, électrique. Vendu loué 475€/mois CC. Charges de copropriété : 1 234 €. Classe énergie : NS. Ref : TAPP444177 **130 200 €**

\*Very Important Propriétaire





## POITIERS

Appartement T2 de 47,8 m<sup>2</sup>; Il s'organise comme suit : une entrée, un séjour, une chambre, une kitchenette et une salle de bains. chauffage électrique. Bon état général. Place de parking. Vendu loué. Loyer 480,87 € CC. En copropriété : 480,87 € charges annuelles. DPE : E. Réf : TAAP 442161.

**88 000 €**

**IDÉAL INVESTISSEUR**



**IDÉAL INVESTISSEUR**



**IDÉAL INVESTISSEUR**



**IDÉAL INVESTISSEUR**

**Exclusivité**

**POITIERS** - Appart. de 2 pièces de 43,14 m<sup>2</sup>. Il se situe dans un immeuble avec ascenseur, comporte 1 chbre, 1 kitchenette et 1 SDB. Chauffage individuel électrique. En très bon état général. Une place de parking est réservée pour l'appartement. vendu loué. Loyer : 482,26 € CC. Charges de copropriété : 962,02 € Classe énergie : NS. Réf : TAAP 440806

**82 500 €**

**POITIERS** - Appartement T3 de 68,04 m<sup>2</sup>. Offrant deux chambres, une cuisine équipée et une salle de bains. Chauffage individuel électrique. Vendu loué, très bon état général. Place de parking. DPE : D. Loyer : 615,08 € CC. Charges de Copropriété : 956,31 € annuelle. Réf : TAAP 436621A

**141 050 €**

**POITIERS** - Cet appartement T3, de 60,59 m<sup>2</sup>, à Poitiers (86000). Il est disposé comme suit : 2 chambres, 1 cuisine et 1 SDB. Le chauffage de l'immeuble est individuel, fonctionnant à l'électricité. Il est en bon état général. L'appartement est vendu avec une place de parking. Loyer CC : 587,77 € Charges de copropriété : 876 € DPE : D. Réf TAAP432252

**135 625 €**

## *Citya Cip - Notre sélection de biens à vendre :*



**IDÉAL INVESTISSEUR**

**BUXEROLLES** - Appartement vendu occupé de 25 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble sécurisé. Cet appartement T1 compte une pièce principale, une cuisine américaine et aménagée et une SdE. Ce bien comporte également une place de parking. Très bon état. Charges de copropriété : 589,54 €. DPE : F. Réf TAPP445025

**71 000 €**



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



**EXCLUSIVITÉ**

**VOUNEUIL-SOUS-BIARD** - Idéalement situé - Maison 3 pièces vendue occupée de 64 m<sup>2</sup>. Cette maison T3 offre 2 chambres, une cuisine américaine et une SdB. En complément, on trouve une terrasse et un garage (1 place). Bon état général. Vue dégagée. Charges de copropriété 555,40€ DPE : D. Réf TMAI1188442

**141 000 €**



**DERNIER ÉTAGE**

**POITIERS** - Appartement vendu occupé de 72,8 m<sup>2</sup> au sol, 2<sup>e</sup> et dernier étage d'un immeuble. Cet appartement T3 s'organise comme suit : un séjour cuisine, deux chambres avec salle de bains et salle d'eau. Une cave. Charges de copropriété : 1489 €. DPE : D. Réf TAPP444405

**193 000 €**



**IDÉALEMENT SITUÉE**

**SAINT-BENOIT** - Maison 4 pièces de 100 m<sup>2</sup> et de 457 m<sup>2</sup> de terrain. Cette maison de 4 pièces est organisée comme suit : un séjour de 36 m<sup>2</sup>, 3 chambres et une cuisine indépendante. Elle offre également 2 SdE. Double garage et abri jardin. DPE : D Réf : TMAI116869A

**204 000 €**



**BEAUX VOLUMES**

**FROZES** - Maison contemporaine 5 pièces de 172,93 m<sup>2</sup> et de 2 480 m<sup>2</sup> de terrain. Cette maison de 5 pièces dispose d'un séjour de 74 m<sup>2</sup>, de 3 chambres et d'une cuisine américaine et aménagée. Elle propose également une SdB et une SdE. DPE : C Réf : TAMI118270

**266 000 €**

# Sommaire

## LA CHRONIQUE

### Tout savoir

sur l'achat d'un bien occupé par un locataire concernant une habitation

Je souhaitais mettre en avant dans cette chronique un point particulier qui s'avère très intéressant en pratique.

En effet, à condition de ne pas être pressé de récupérer le logement, l'acquisition d'un bien immobilier déjà loué peut être particulièrement intéressante. Ce type de transaction bénéficie en effet souvent d'une décote d'au moins 10%. Dans le cadre d'une vente d'un bien loué, on peut procéder à sa vente sans faire signifier un quelconque congé. En pratique cela peut intéresser un acheteur en vue par exemple de loger à terme son enfant, ou y habiter au retour d'une expatriation... Cette situation locative engage une décote par rapport à la valeur du marché immobilier lorsque que le logement est vendu libre de locataire. Cette décote peut ainsi varier entre 10 % et 25 % (pour les grands logements familiaux), elle est d'autant plus importante que la durée des loyers restant à courir est longue, que les loyers sont faibles ou que le bail est accordé à un locataire protégé comme une personne âgée... Attention : depuis la Loi n°2015-990 du 6 août 2015 l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 a été modifié concernant l'acquisition d'un bien occupé, il prévoit notamment : « lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition ».

Poitiers ville au cent clochers dispose de nombreux agents Immobiliers sérieux qui ont derrière eux une équipe formée, compétente et dynamique, ils sauront vous apporter les conseils les plus adaptés et les plus judicieux.

Passez le seuil de ces agences ayant pignon sur rue, elles vous apporteront le meilleur accueil.

Il n'y a pas que le digital dans la vie.

Venez masqués.



Guillaume MARCHADIER  
AGENCE NOTRE-DAME  
POITIERS

6

### ANCIEN

Les bonnes et mauvaises surprises un an après le confinement



11

### À CONSULTER

Les annonces des agences immobilières de référence



32

### PUBLI-REPORTAGE

Votre agence Notre Dame à Poitiers



36

### NEUF

Les aspirations des français ont-elles changé avec la crise ?



Magazine gratuit des annonces de professionnels édité à 30 000 exemplaires.

Editeur de la publication :  
NR COMMUNICATION  
SA à Conseil d'Administration

Siège social : 26, rue Alfred de Musset  
37000 TOURS - 02 47 31 72 81

Directeur de publication : Pierre-Yves ETLIN  
immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER  
Chef de Publicité : Bertrand ANQUETIN  
Assistante : Alizée VELLUET

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

IMMO POITOU - n°329  
du 02 Mars au 06 Avril 2021

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







# AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

EXCLUSIVITÉ



## ST BENOIT

GRAND-FRAIS - LA VARENNE. Idéalement située proche des commerces, ligne de bus, écoles, toutes les commodités à proximité. Lumineuse maison en bon état offrant une entrée (placard), wc, un séjour de 31 m<sup>2</sup> avec une cuisine ouverte équipée donnant sur une terrasse en bois ; à l'étage : palier, wc, salle de bains, 3 chambres (placards) dont 1 de 14 m<sup>2</sup>. Chauffage au gaz de ville, double vitrage PVC. Isolation des combles et isolation des murs par l'extérieur très récents. Garage. Terrain clos arboré de 335 m<sup>2</sup>. Idéal 1<sup>er</sup> achat. A NE PAS MANQUER. Classe énergie : C - Réf 3687

**184 000 €** dont 5,14% TTC d'honoraires inclus à la charge de l'acquéreur  
(Prix 175 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



## SMARVES

Proche centre bourg (écoles, commerces, bus scolaires). Lumineuse maison bien placée offrant 105 m<sup>2</sup> habitables sur le même niveau : entrée, salon-séjour de 40 m<sup>2</sup> avec cheminée foyer ouvert, cuisine aménagée de 14 m<sup>2</sup>, wc, salle de bains, 3 chambres (placards) ; au sous-sol : un bureau de 15 m<sup>2</sup> et garage / atelier / chaufferie de 90 m<sup>2</sup>. Terrain clos de 500 m<sup>2</sup>. Travaux à prévoir. A NE PAS MANQUER. Classe énergie : F - Réf 3673

**148 000 €** dont 5,63% TTC d'honoraires inclus à la charge de l'acquéreur  
(Prix 140 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



## FONTAINE LE COMTE

Proche de toutes commodités. Belle maison de 1995 de très bonne construction (vide sanitaire isolé, briques, plâtre) et très bien entretenue. Elle vous offre de plain-pied 158 m<sup>2</sup> habitables agrémentée d'une véranda de 20 m<sup>2</sup> supplémentaire. Entrée, salon-séjour de 46 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée et équipée de 13 m<sup>2</sup>, arrière-cuisine, wc, salle d'eau, salle de bains avec wc, 3 chambres de 15 m<sup>2</sup> chacune avec de grands placards, chambre de 21 m<sup>2</sup> à la suite du garage de 28 m<sup>2</sup>. Beau terrain clos (murs, grillage et 2 portails neufs) arboré de 1850 m<sup>2</sup>. A NE PAS MANQUER. Classe énergie : D - Réf 3669

**330 750 €** dont 5% TTC d'honoraires inclus à la charge de l'acquéreur  
(Prix 315 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



## POITIERS

Secteur RONSARD / LECLERC. Maison de 90 m<sup>2</sup> habitables, en bon état, de 1995 offrant sur 2 niveaux : entrée, salon-séjour de 37 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée ouverte donnant sur la terrasse, wc ; palier (avec 2 grands placards) desservant 3 belles chambres (placards), grande salle de bains et wc. Garage, chaufferie gaz de ville 10 ans. Vmc, double vitrage, isolation : récents. Terrain clos de 330 m<sup>2</sup>. Cabanon. Possibilité de stationner sur le terrain 2 à 3 voitures. Ecoles, bus de ville et commerces sur place. A NE PAS MANQUER. Classe énergie : C - Réf 3665

**179 000 €** dont 5,29% TTC d'honoraires inclus à la charge de l'acquéreur  
(Prix 170 000 € hors honoraires)

2, rue Pierre Gendraut - SAINT-BENOIT - Bourg

05 49 00 26 96

www.labell-immobilier.com



MeilleursAgents  
« Avis clients »





# Les bonnes *et mauvaises* surprises un an après le confinement

**Après une année pas comme les autres, l'impact de la crise Covid rebat les cartes du marché immobilier ancien en France. Comparé à d'autres secteurs économiques, il s'en sort quasiment indemne, avec néanmoins le risque d'entrer dans un fonctionnement à plusieurs niveaux**

L'activité de l'immobilier ancien est restée relativement épargnée, puisque sur l'année 2020 la décélération n'a été que de 4% par rapport à 2019. Le marché est resté porté par des taux d'intérêt toujours très bas et par les mesures de soutien à l'économie qui permettent que l'emprunt pour acheter son logement demeure attractif. Un gage de résilience remarquable dans ce contexte troublé, mais dont la pérennité demeure incertaine, car elle s'appuie sur des réalités très différenciées.

La dernière note de conjoncture des notaires de France alerte sur la possible émergence d'un marché à plusieurs vitesses, « tant l'écart révélé entre la province, dont les volumes sont restés forts, et l'Île de France, dont les volumes ont chuté de plus de 15% est important ». A Paris, le rapport de force s'est totalement inversé : le réseau MeilleursAgents observe que là où il y avait 36 candidats pour un bien en 2019, ils ne sont plus que 5 aujourd'hui. Parmi les acquéreurs qui manquent à l'appel, les investisseurs se sont mis en retrait dans l'espoir d'une baisse des prix. Ils attendent également le retour de leurs locataires, les étudiants et les touristes, et les professionnels en mobilité.

## Le marché de la location meublée à la peine

Ce secteur a été fortement impacté par la crise sanitaire. Le nombre de touristes s'est effondré, de même que celui des professionnels internationaux en mobilité, et les étudiants sont rentrés chez leurs parents. Le stock de logements meublés à louer a ainsi énormément augmenté, il aurait doublé durant la crise. Une situation difficile pour les propriétaires, qui pour faire face à la concurrence, ont dû adapter leur offre en attendant que la situation redevienne normale. En moyenne les loyers des meublés ont diminué de 2,8%. C'est assez faible car le niveau des prix était et reste relativement élevé, même avec un afflux d'offres important. Globalement, sur toute la France, il fallait dépenser en 2020 chaque mois 637 euros pour se loger dans un meublé d'une surface moyenne de 30 mètres carrés. Si les propriétaires continuent à avoir du mal à louer, les loyers pourraient baisser de manière plus significative en 2021. A moins qu'ils ne se rabattent sur la location vide, moins impactée.



## POITIERS PASTEUR

**233 200 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(Prix 220 000 € hors honoraires)



Dans agréable cadre avec accès au bord de Clain, Appartement de 73 m<sup>2</sup> habitables offrant pièce de vie avec cuisine ouverte de 36 m<sup>2</sup> et balcon, deux chambres, dressing, salle d'eau, wc indépendant. Cave et parking sécurisé. Copropriété rénovée en 2012. Frais de copropriété : 700 euros/an. Taxe foncière : 840 euros. Conso. électrique : 600 euros/an. Equipé fibre. Classe énergie : C. Réf. 9146PO.

## POITIERS LIBERATION

**201 400 €** Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(Prix 190 000 € hors honoraires)



Belle rénovation pour cette maison de ville de 92m<sup>2</sup> habitables comprenant : entrée, wc, séjour /cuisine aménagée et équipée, arrière-cuisine, 4 chambres, dressing. Chaudière gaz de ville avec production d'eau chaude 2020. Tout à l'égout. Menuiseries double vitrage avec volets motorisés et centralisés. Classe énergie : D. Réf. 9129PO.

## BEAUCOUP DE CHARME



### VOUILLÉ

**477 000 €** Honoraires inclus charge vendeur

Maison XVIII<sup>e</sup> de 318m<sup>2</sup> bordée par l'Auxances sur un terrain de 1,80ha avec dépendances, 2 garages et possibilité d'un logement à l'étage. Réceptions, 6 chambres avec lavabos, 1 sdb, 1 sde. Cave voûtée. Nombreuses possibilités d'aménagement. Prévoir des travaux de rénovation. Calme et authenticité. A découvrir. Classe énergie : E. Ref. 8674PO.



### SAINT-BENOIT

**682 000 €** Honoraires inclus charge vendeur

Maison XIX<sup>e</sup> de 340m<sup>2</sup> hab avec piscine 10mx5m sur terrain clos de 1210m<sup>2</sup>. Très belle pièce de vie 77m<sup>2</sup> avec cheminée et insert, cuisine récente avec buanderie, grande salle de jeux 53m<sup>2</sup>. 6 chambres réparties sur 2 étages, sdb, sde, coin lavabo. Classe énergie : en cours. Ref. 8500PO.

## SECTEUR CHAURAY

**604 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5,96% TTC  
(Prix 570 000 € hors honoraires)



Bordée par la rivière et disposant d'une magnifique piscine intérieure chauffée, cette demeure contemporaine d'architecte de 495 m<sup>2</sup> habitables est implantée sur un terrain d'1,62 ha arboré, clos et paysager. Séjour de 100 m<sup>2</sup> avec poêle, 1 chambre avec sdb privative en rdc, 4 autres chambres à l'étage, et une autre sdb. Car port 4 voitures, garage, dépendance de 50 m<sup>2</sup> dont 1 box. Chauffage géothermie. Très belles prestations. Classe énergie : C. Ref. 14807.

## NIORT

**Prix sur demande**

### BIEN EXCEPTIONNEL



Hôtel particulier de 450m<sup>2</sup> environ dont 330m<sup>2</sup> ont déjà été restaurés. Eléments d'époque remarquables. Caves voûtées, garage de 60m<sup>2</sup>. Une grande terrasse à balustrade dont l'escalier descend dans un magnifique parc clos avec pièce d'eau. Piscinable. Idéalement situé dans un secteur résidentiel sans nuisances à 5 minutes des Halles du Centre Ville. Parfait pour maison de famille, accueil de charme, bureaux prestigieux... Classe énergie : en cours. Ref. 9143PO.



**GROUPE  
MERCURE**  
FINE FRENCH PROPERTIES

**18, rue Carnot - POITIERS**  
**05 49 60 27 00**  
**Martine BRANDET (Deux Sèvres)**  
**06 81 62 00 30**  
**www.groupe-mercure.fr**







# Les bonnes et mauvaises surprises un an après le confinement

## Les petites surfaces nues se maintiennent

Les loyers des petites surfaces vides ont continué d'augmenter (de l'ordre de 3%) car ils sont moins nombreux sur le marché et la demande est forte, notamment dans les grandes villes. Pourtant, selon la Fondation Abbé Pierre, plus d'un tiers des jeunes (35%) craint de devoir faire face à des impayés de loyer cette année. Soit ils ne pourront pas s'en acquitter, soit ils devront l'étaler dans le temps.

Cette population qui alimente largement la demande de studios a été durement touchée par la crise. Durant les confinements, 36% des étudiants qui exerçaient une activité l'ont arrêtée. La moitié d'entre eux n'ont soit toujours pas retrouvé un nouvel emploi, soit repris une activité mais avec un salaire moins élevé.

Côté propriétaires, l'investissement locatif reste cependant une valeur sûre, synonyme de stabilité et de rentabilité, à condition de se prémunir grâce à une assurance loyers impayés. Cette couverture optionnelle contre les impayés prend également en charge l'éventuelle action en justice à engager. Comparez bien les offres avant de signer afin de vérifier les modalités de prise en charge, et bien sûr le coût.

## Quid du POUVOIR d'achat immobilier ?

**A capacité d'emprunt et mensualités équivalents, un ménage stéphanois peut acquérir un logement 7,5 fois plus grand que son homologue parisien. Ainsi le premier s'offrira 150 mètres carrés, quand le second devra se contenter d'un studio de 20 mètres carrés. La plupart des villes enregistrent des baisses de pouvoir d'achat. En particulier celles qui bénéficiaient de prix très bas, mais subissent un léger renchérissement. C'est le cas de Marseille où à pouvoir d'achat égal, les acheteurs ont déjà perdu 10% de surface en un an, mais aussi du Havre avec 12% et du Mans avec 14%.**

Quant aux propriétaires souhaitant vendre, ils gardent en ce moment une belle opportunité de réaliser leur projet.

8

## Transformation de l'immobilier de bureau



Depuis le premier confinement, le terme de « flexibilité » est sur toutes les lèvres. Les espaces de travail sont re-questionnés, tant sur les surfaces que sur les nombres de postes, ou le type de bail. L'idéal, dans un contexte sanitaire incertain, est de pouvoir augmenter ou réduire la voilure rapidement. Le marché est donc en pleine transformation. Mais contrairement à ce que l'on a pu croire dans un premier temps, le télétravail n'a pas toujours été très bien vécu car il ne s'est pas passé dans des conditions optimales. Dirigeants et salariés accordent désormais plus d'importance à leurs locaux et surtout au confort que représente leur bureau. Dans ce secteur comme

dans les autres, un rééquilibrage est également en train de s'opérer entre Paris et la province.

Les entreprises ont remis en perspective leurs priorités et nombre d'entre elles privilégient désormais un cadre de vie plus agréable. Le coworking n'est donc plus l'apanage des seuls free-lance. Un grand nombre de PME et même des grands groupes souhaitent offrir à leurs salariés la possibilité de s'intégrer à ce type d'écosystèmes où rencontres et partage sont à l'honneur. Une bonne opportunité pour les propriétaires de valoriser leurs mètres carrés.



# LE NAIL

IMMOBILIER INTERNATIONAL

---

## POITOU-CHARENTES

Vente - Estimation - Expertise

Immobilier de caractère



Château Manoir Hôtel Particulier Propriété de caractère

Le Nail / Poitou - Charentes  
Godefroid COLLÉE  
gcollee@cabinetlenail.com

+33(0)2.43.98.20.20

Retrouvez toutes nos propriétés à vendre sur  
[www.cabinetlenail.com](http://www.cabinetlenail.com)





# Les bonnes et mauvaises surprises un an après le confinement

## Des possibilités pour augmenter sa capacité d'achat

Emprunter est toujours aussi attractif. Les assouplissements des conditions d'attribution des crédits immobiliers apportés en décembre dernier par le Haut conseil de sécurité financière, peuvent représenter un vrai bol d'oxygène pour certains emprunteurs. C'est le moyen d'augmenter sa capacité d'achat, afin d'acquérir un bien plus grand ou mieux situé.

Ainsi, pour un couple de 35 ans, avec deux enfants, disposant d'un revenu de 4000 euros mensuels, les gains sont substantiels. Avec un prêt de 25 ans à 1,3% dans l'ancien, l'augmentation du taux d'effort de 33 à 35% leur permet de faire passer la mensualité de 1320 euros à 1400 euros. La somme empruntable

bondit ainsi de 24.000 euros, pour passer de 396.000 euros à 420.000 euros. Un gain en terme de marge de manoeuvre qui reste cependant inégalement réparti puisqu'il favorise essentiellement les bons profils, qui présentent de forts revenus et un emploi stable. Là aussi un marché à deux vitesses s'est installé. Les emprunteurs qui ont un dossier solide peuvent profiter de très bonnes conditions de financement et participent ainsi au maintien du marché.

A l'inverse, ceux qui essuient plusieurs refus de banques doivent solliciter l'aide familial ou repousser leur projet, le temps d'épargner pour atteindre un apport d'environ 10% du prix d'achat.



## Ou moduler ses mensualités

Dans le cas d'une situation de chômage partiel ou de difficultés financières, il est possible dans certaines circonstances de modifier ou de moduler les échéances de votre prêt immobilier, généralement de l'ordre de 20%, ce qui peut permettre de retrouver de la souplesse.

C'est une clause qui est présente dans la quasi-totalité des contrats de crédit. Elle ne s'applique pas aux emprunts les plus récents, mais peut-être activée au bout de deux ans. Il s'agit d'une disposition permettant de faire face aux divers aléas de la vie. L'option est gratuite et son application détaillée dans l'offre de prêt. N'hésitez pas à la faire valoir, elle permet en général d'allonger la durée du prêt de 24 mois. Néanmoins, le montant de vos intérêts gonflera d'autant.

Les possibilités de report d'échéances ont permis aux emprunteurs en difficultés de faire face. Ce qui a limité jusqu'à présent les impayés.

## L'importance de L'ÉPARGNE

**En 2020 les Français ont épargné car ils n'ont pas été en capacité de consommer autant qu'ils le souhaitent. En avril 2020, la consommation a reculé de 36%, puis de 19% en novembre lors du second confinement. Cela a conduit à une progression sans précédent du taux d'épargne, qui était de l'ordre de 15% du revenu disponible et a grimpé à plus de 25%. L'instauration du couvre feu, la fermeture des restaurants, des lieux de loisirs et la limitation des déplacements en avion et en train. Dans ce contexte, le taux d'épargne devrait rester élevé. De quoi doper le volume de l'apport personnel dans les projets immobiliers.**



**LA BUCOLIQUE**



**MARNAY**

**129 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.74% TTC**  
(Prix 122 000 € hors honoraires)

Réf L1003  
Classe énergie : NC

Environnement bucolique pour cette maison en pierres apparentes. Pièce de vie avec vue dégagée sur partie boisée, espace cuisine, 2 chambres avec placards, sde, wc. Cellier/buanderie. Grange attenante permettant un large stockage ou de multiples possibilités d'agrandissement. Terrain clos sans vis-à-vis de 910m². Habitable de suite.

**LA FAMILIALE**



**CROUTELLE**

**399 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.45% TTC**  
(Prix 382 000 € hors honoraires)

Réf L988  
Classe énergie : C

C'est un bien comme il ne s'en construit plus aujourd'hui. C'est d'abord sa situation et son environnement boisé qui vous séduiront. Une fois dans la maison, les volumes feront le reste. La villa offre 280m² habitables. Les espaces de vie en rdc permettent de profiter du cadre bucolique. Suite parentale et 4 chambres pour le bonheur des enfants.

**LA GÉNÉREUSE**



**LIGUGE**

**180 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.51% TTC**  
(Prix 169 000 € hors honoraires)

Réf 1010  
Classe énergie : NC

A prox. des voies rapides et des commerces, maison confortable. Gd salon/séjour avec cheminée insert, cuisine am et éq, grand dégagement. Etage : 3 chambres, pièce pouvant être aménagée en sanitaires. Autre pièce avec accès jardin, sde/wc, buanderie. Dépendances extérieures et atelier. Jardin agrémenté d'arbres fruitiers de 906m².

**L'ÉVOLUTIVE**



**LHOMMAIZÉ**

**107 000 €**

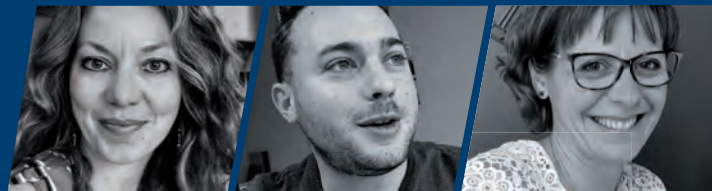
Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
(Prix 100 000 € hors honoraires)

Réf L894  
Classe énergie : NC

Dans un environnement paisible, potentiel certain pour ce pavillon à rafraîchir aux volumes généreux vous offrant entrée, cuisine, salon / séjour, dégagement, trois chambres, SDE, WC. Sous sol total de 81m². Jardin clos de 1233m². A découvrir sans tarder.



**“ Recherche active... ”**  
...de biens à la vente et à la location  
pour clients déjà en portefeuille!



**Emilie SAINSON**  
Gérante de l'agence  
depuis 2006

**Alexandre SIRE**  
Négociateur Immobilier  
en poste depuis 2012

**Aurélie TAUNAY**  
Assistante commerciale  
location

**ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION**  
**ESTIMATION GRATUITE !**

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

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

f Agences Immovienne - www.agencesimmovienne.fr







# Les bonnes et mauvaises surprises un an après le confinement



## Et des incertitudes

Elles concernent la capacité de financements des français face aux conséquences économiques de la pandémie. « La crise est devant nous » a lâché Bruno Le Maire le 8 janvier dernier. Difficile pour l'heure de mesurer l'impact du chômage dans les mois à venir.

Si les impayés de loyers et de mensualités de crédit venaient à augmenter fortement, cela pourrait être un point de blocage sur le marché de l'immobilier ancien. Les banques l'anticipent déjà à la hausse pour 2021, ce qui explique que le coût du risque a explosé et que le taux de refus des crédits a doublé en 2020.

Les établissements bancaires portent beaucoup d'attention à la situation professionnelle des emprunteurs. Ceux qui travaillent dans les secteurs les plus impactés par la crise ont beaucoup de mal à décrocher leur prêt. Les conditions d'octroi ayant été assouplies, cela vient compenser en partie cette baisse de confiance.

Ces mesures sont une bonne nouvelle pour le secteur, car tant que la demande demeure forte, les prix se maintiendront.

Pour l'heure le marché de l'immobilier ancien tient bon. Il devrait rester stable encore dans les mois à venir.

## ÉVITER les (TRÈS) mauvaises surprises

**Quel que soit le scénario retenu par la Banque de France, un phénomène semble inéluctable, c'est celui d'une forte augmentation du chômage en 2021. Dans les simulations optimistes, ce taux atteindra 10,4% de la population active à la fin de l'année, soit une augmentation de 1,7 point. L'institution anticipe la destruction de 760.000 emplois sur 12 mois. Le Conseil d'Analyse Economique estime lui que le risque de défaillance des entreprises augmentera de 26%.**

Dans votre  
**PROCHAIN  
MAGAZINE**

*Quels travaux pour faire grimper  
la valeur de mon bien ?  
Ma Prime Rénov,  
comment ça marche ?*



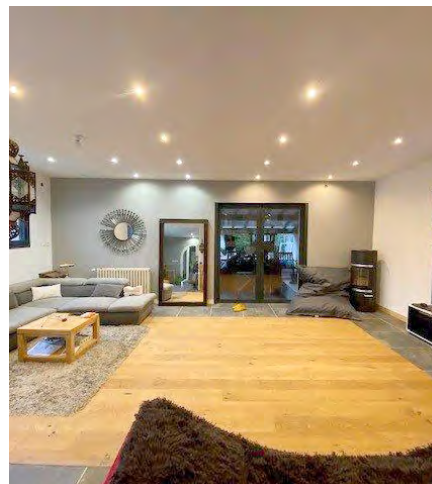


**POITIERS**

**236 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.89% TTC**  
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 3174  
Classe énergie : NC



**BUXEROLLES**

**311 850 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 297 000 € hors honoraires)

Réf 3166  
Classe énergie : NC

Situé au 2<sup>ème</sup> étage d'un Immeuble de caractère, Cet appartement propose un très beau séjour avec cuisine ouverte disposant de nombreuses portes fenêtre, 2 chambres, salle d'eau et wc. Très lumineux avec nombreux éléments de caractères (parquets, cheminée, petits balcons.....). Emplacement Exceptionnel.

Maison de 165 m<sup>2</sup>, elle se compose au RDC d'une entrée, une suite parentale, 1 CH, une buanderie et d'une grande pièce de vie avec cuisine aménagée/équipée et un séjour avec son poêle à granules. 1<sup>er</sup> étage, 1 SDE/wc, 2 CH et un bureau. Au 2<sup>ème</sup> possibilité d'aménager. Le tout se trouvant sur un terrain de 568 m<sup>2</sup> et avec garage de plus de 30 m<sup>2</sup>.



**POITIERS**

**439 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.52% TTC**  
(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 3160  
Classe énergie : NC



**LAVOUX**

**419 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.75% TTC**  
(Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf 3149  
Classe énergie : E

20 MN POITIERS, Maison de Maître très lumineuse offrant une spacieuse pièce de vie avec cheminée de 63 m<sup>2</sup>, 4 grandes chambres à l'étage et un magnifique grenier aménageable de 60m<sup>2</sup>. En plus de cette bâtisse principale, une superbe cave, une grange de 95m<sup>2</sup>, un garage et un préau. Jardin entièrement clos d'environ 3000m<sup>2</sup>.

Ancienne ferme de 210 m<sup>2</sup> habitables, en RDC, cuisine avec buanderie, séjour de 65 m<sup>2</sup>, salle de jeux, bureau. A l'étage, 4 chambres, 2 SDE, bureau. Avec un garage de 40 m<sup>2</sup> et une cave. Le tout sur un terrain de plus de 2 300 m<sup>2</sup>.



**AYRON**

**75 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.86% TTC**  
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 3114  
Classe énergie : NC



**NOUAILLE MAUPERTUIS**

**59 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.36% TTC**  
(Prix 55 000 € hors honoraires)

Réf 3053  
Classe énergie : NC

Ensemble immobilier à Rénover d'environ 270m<sup>2</sup> offrant potentiel exceptionnel sur un terrain de 1.700m<sup>2</sup> offrant une vue dominante très agréable. Raccordé à l'eau et l'électricité.

Dans un secteur calme, terrain à bâtir sur la commune de Nouaillé Maupertuis, à seulement 10 mn du CHU. Surface de 782m<sup>2</sup>. Non viabilisé, libre constructeur.





POITIERS

**379 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.50% TTC  
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 7275

Classe énergie : C

Quartier BLOSSAC, Maison de 150m<sup>2</sup> avec cour et garage, comprenant entrée, salon avec parquet et cheminée, salle à manger donnant sur cuisine aménagée et équipée. 5 chambres, bureau, 2 SDB.



POITIERS

**263 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5.50% TTC  
(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 7244

Classe énergie : D

POITIERS, La Bugellerie, Maison de 170m<sup>2</sup> habitables comprenant entrée, séjour avec cuisine ouverte aménagée, salle à manger, wc. A l'étage, pallier, 3 chambres (9,64m<sup>2</sup>, 17m<sup>2</sup>, 11m<sup>2</sup>), bureau, salle de bains, wc. Au 2<sup>e</sup> étage, 2 autres chambres (12m<sup>2</sup> et 14m<sup>2</sup>). Jardin.



POITIERS

**294 000 €**

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

Réf 7291

Classe énergie : D

Proche parc de Blossac - Ce bel appartement entièrement rénové avec goût d'environ 120m<sup>2</sup> comprend : une entrée, séjour, cuisine entièrement équipée ouverte sur la pièce de vie, 3 chambres avec grands placards, SDB, wc, loggia et balcons. Résidence avec gardien et piscine, située en bordure du clain. Emplacement de parking privé et cave.



POITIERS

**118 250 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
7.50% TTC  
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 7261

Classe énergie : D

INVESTISSEMENT LOCATIF, POITIERS, proche campus, appartement de type 2 de 58m<sup>2</sup> comprenant entrée avec placard, cuisine indépendante, séjour; chambre avec placard, salle de bains, wc. Parking extérieur. Loué 508 €/mois CC.



# AGENCE CENTRALE

# IMMOBILIERE *de la Fouchardière*

AGENCE CENTRALE IMMOBILIERE

*de la Fouchardière*

☎ 05 49 88 00 93

www.agence-centrale.fr

«Très bonne approche de notre agent immobilier : à l'écoute de nos besoins, très efficace et réactif dans nos échanges. Orienté service et besoin du client, UN VRAI PLAISIR. Nous recommandons cette agence non seulement pour les biens qu'elle propose mais aussi pour la qualité de la prestation.»

KARINE L.

VENTE - LOCATION - GESTION - ESTIMATION - SYNDIC

44, rue de la Marne



POITIERS

05 49 88 00 93

www.agence-centrale.fr

30982495100037



- VENTES
- LOCATIONS
- Programmes NEUFS
- ESTIMATIONS



Poitiers-Quartier Chilvert : Maison de ville en pierre, d'environ 105 m<sup>2</sup> en très bon état, comprenant RDC entrée, séjour-salon, cuisine équipée, wc. Au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres dont une parentale avec SDE et wc Au 2<sup>ème</sup> étage : 2 chambres, SDB, wc. Garage et buanderie indépendants. Cour pavée et préau. Chauffage gaz de ville.

**POITIERS**

**262 500 €**

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

Réf 295  
Classe énergie : E

**POITIERS**

**273 000 €**

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

Réf 302  
Classe énergie : NC

Quartier Condorcet - Maison 3 chambres + studio sur 1100 m<sup>2</sup> de terrain. En bon état, au calme. Comprenant entrée, séjour-salon avec terrasse, cuisine aménagée équipée, dégagement vers 3 chambres, SDE, wc. En RDC : 2 pièces + studio de 20 m<sup>2</sup> + garage, lingerie. Gros potentiel. DPE en cours. Chauffage gaz de ville.



**POITIERS**

**210 000 €**

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

Réf 289  
Classe énergie : NC



**POITIERS**

**92 225 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.50% TTC**  
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 301  
Classe énergie : NC

Poitiers - Secteur Avenue de Nantes - Mûrs commerciaux offrant de nombreuses possibilités pour investisseurs. Sur une parcelle de 627 m<sup>2</sup>. DPE vierge. Prix HAI : 210 000 € Honoraires TTC inclus à la charge de l'acquéreur : 5% du prix du bien hors honoraires. Prix du bien hors honoraires : 200 000 €

Poitiers - Quartier Bugellerie - Appartement de type 2 avec jardinet et parking privatif. Sur 36,92 m<sup>2</sup> comprenant pièce principale ouverte sur terrasse et jardinet, kitchenette, 1 chambre, SDE avec wc. Chauffage électrique. DPE vierge. Aucune procédure en cours. Copropriété de 68 lots principaux. Charges courantes prévisionnelles annuelles 569 €.





### POITIERS

**410 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
2,50 % TTC (Prix 400 000 € hors honoraires)

Réf. 21-2  
Classe énergie : B



### POITIERS

**380 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
2,50 % TTC (Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf. 21-3  
Classe énergie : C

Du cachet pour cette Maison de ville sh 183 m<sup>2</sup> comprenant: rez-de-chaussée : une entrée avec appartement indépendant (30 m<sup>2</sup>) cuisine séjour salon, chambre salle d'eau et WC. Garage, buanderie, cellier. 1<sup>er</sup> étage: séjour salon cheminée ouverte, cuisine aménagée et équipée avec accès terrasse et piscine, 2<sup>ème</sup> étage: palier dégagement, salle d'eau, WC, 4 chambres avec chacune placard penderie. Chauffage central énergie gaz de ville par radiateurs. Terrasse et cour et piscine.

Maison de ville sh 291.56m<sup>2</sup> comprenant : dégagement couloir, un local d'une superficie de 62.91m<sup>2</sup> (pouvant être aménagé et utilisé en appartement ou local ccial.) un bureau, un wc, cave, garage avec accès au jardin clos et arboré 1 200m<sup>2</sup>. (fruitiers). Etage : palier dégagement, 2 chambres -19.15-18.85m<sup>2</sup>) sdb et wc. Bureau , SAM salon cheminée (57m<sup>2</sup>) cuisine aménagée donnant sur terrasse. 2<sup>ème</sup> étage : 3 chbres. chauffage énergie gaz de ville



### POITIERS

**315 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4,80 % TTC (Prix 300 000 € hors honoraires)

Réf. 21-5  
Classe énergie : n/a



### FONTAINE LE COMTE

**247 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
3,00 % TTC (Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf. 21-4  
Classe énergie : n/a

du cachet et de la luminosité pour cette Maison de caractère (fin XIX<sup>ème</sup>) (8pièces) sh 155 m<sup>2</sup> comprenant: au rez-de-chaussée: un hall d'entrée, salon avec cheminée, dressing, salle à manger cheminée, bureau, cuisine aménagée ouverte sur le salle à manger, véranda, Au 1<sup>er</sup> étage: palier couloir dégagement, WC, chambre n° 1 dressing, salle de bains, balcon, chambre n° 2, dressing, un bureau, 2<sup>ème</sup> étage: palier dégagement, chambre n° 3 placard penderie, chambre n° 4 et dressing. Grenier. Cave sous partie, chauffage énergie fuel

Maison année 1978 sh 120m<sup>2</sup> comprenant au rez de chaussée, hall d'entrée, séjour salon cheminée ouverte (35m<sup>2</sup>). cuisine indépendante aménagée équipée accès jardin. salle de bains, wc 2 chbres placards, mezzanine aménageable. Etage : 2 chbres, placard penderie. Sous-sol : garage atelier.





- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - POITIERS

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258503700016



**CELLE-LEVESCAULT**

**682 500 €**

Réf 4771

Classe énergie : NC

Ce superbe domaine de 573 m<sup>2</sup> entouré d'un parc bucolique de 4 ha est édifié sur un ancien sanctuaire gallo-romain. La propriété dispose de 22 pièces dont 8 chambres. Toute en parquets, cheminées et poutres apparentes, elle offre de forts atouts pour une activité de chambres d'hôtes, d'événementiel ou autre... Dépendances restaurées : granges, étables, lavoir, four à pain, anciennes écuries.

18



**NEUVILLE-DE-POITOU**

**472 000 €**

(soit 450 000 € net vendeur honoraires 5 %)

Réf 4779

Classe énergie : NC

Villa moderne au confort thermique optimal. Design soigné et ambiance géniale dans cette maison éditée en 2018 et aux normes RT 2012. L'espace de vie lumineux est ouvert sur une terrasse avec piscine chauffée et un jardin de 1000m<sup>2</sup>. 3 chambres et en plus une suite parentale avec terrasse à l'abri des regards ! Vous pourrez également recevoir comme il se doit grâce à la chambre d'ami indépendante.





- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - POITIERS

**05 49 88 01 87**

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



SIREN 40258503700016



**FLEURE**

**164 300 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 4772

**Classe énergie : D**



**POITIERS**

**241 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 4769

**Classe énergie : E**

Dans une impasse au calme, ravissante maison de plain pied avec charmante terrasse ensoleillée. Laissez aller votre imagination pour mettre à votre goût les trois chambres et faire de cette maison votre cocon. Le séjour-salon avec insert vous assurera des soirées très cosy ! En bonus, un sympathique jardin qui agrmente le logement. Deux garages.

PLATEAU APPARTEMENT type 3 traversant avec deux BALCONS, ASCENSEUR, PARKING et CAVE. Appartement ultra confortable situé dans une résidence parfaitement entretenue ; bonne orientation pour profiter du soleil toute la journée. Le séjour et les chambres bénéficient d'un balcon. Bien soumis au statut de la copropriété - 160 lots dont 55 appartements.



**POITIERS**

**441 000 €**

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

Réf 4776

**Classe énergie : A**

Cette ravissante maison ancienne vous propose lumière, belle rénovation et superbe jardin de 200 m<sup>2</sup> en plein centre-ville. De belles pièces à vivre à la sérénité palpable. Dans le séjour, profitez de la douce chaleur de la cheminée pour vos soirées d'hiver. 4 chambres et un bureau ayant conservé le charme de l'ancien. Venez le voir pour y croire !




**VIVONNE**
**247 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4,85% TTC**

(Prix 235 000 € hors honoraires)

*Réf 0434*
**Classe énergie : E**

**ASLONNES**
**185 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**5,41% TTC**

(Prix 175 000 € hors honoraires)

*Réf 0437*
**Classe énergie : E**

Beaucoup de charme pour cette longère rénovée de 145 m<sup>2</sup> dans un environnement paisible. Offrant : entrée, cuisine équipée, salon, pièce à vivre avec poêle à bois, SAM, 3 chbres, SDE, chaufferie, cave, atelier, garage, grange, sur terrain clos et paysagé sans vis-à-vis de 1330 m<sup>2</sup>.

Maison ancienne rénovée de 160 m<sup>2</sup>. Dans un hameau au calme, offrant : entrée, cuisine/SAM, séjour avec cheminée, 3 chambres dont une en RDC, bureau, véranda, atelier. Terrain clos et sans vis-à-vis de 2 000 m<sup>2</sup> environ.


**ROMAGNE**
**117 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**6,36% TTC**

(Prix 110 000 € hors honoraires)

*Réf 0397*
**Classe énergie : E**

**SECTEUR COUHÉ**
**137 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4% TTC**

(Prix 130 000 € hors honoraires)

*Réf 0415*
**Classe énergie : E**

FERMETTE RENOVEE DE 158 m<sup>2</sup> offrant : entrée, cuisine aménagée, SAM, salon avec insert, 4 chambres dont 1 en RDC, 2 SDE dont 1 en RDC, cave, écuries, garage, terrain clos et arboré d'environ 2 000 m<sup>2</sup>.

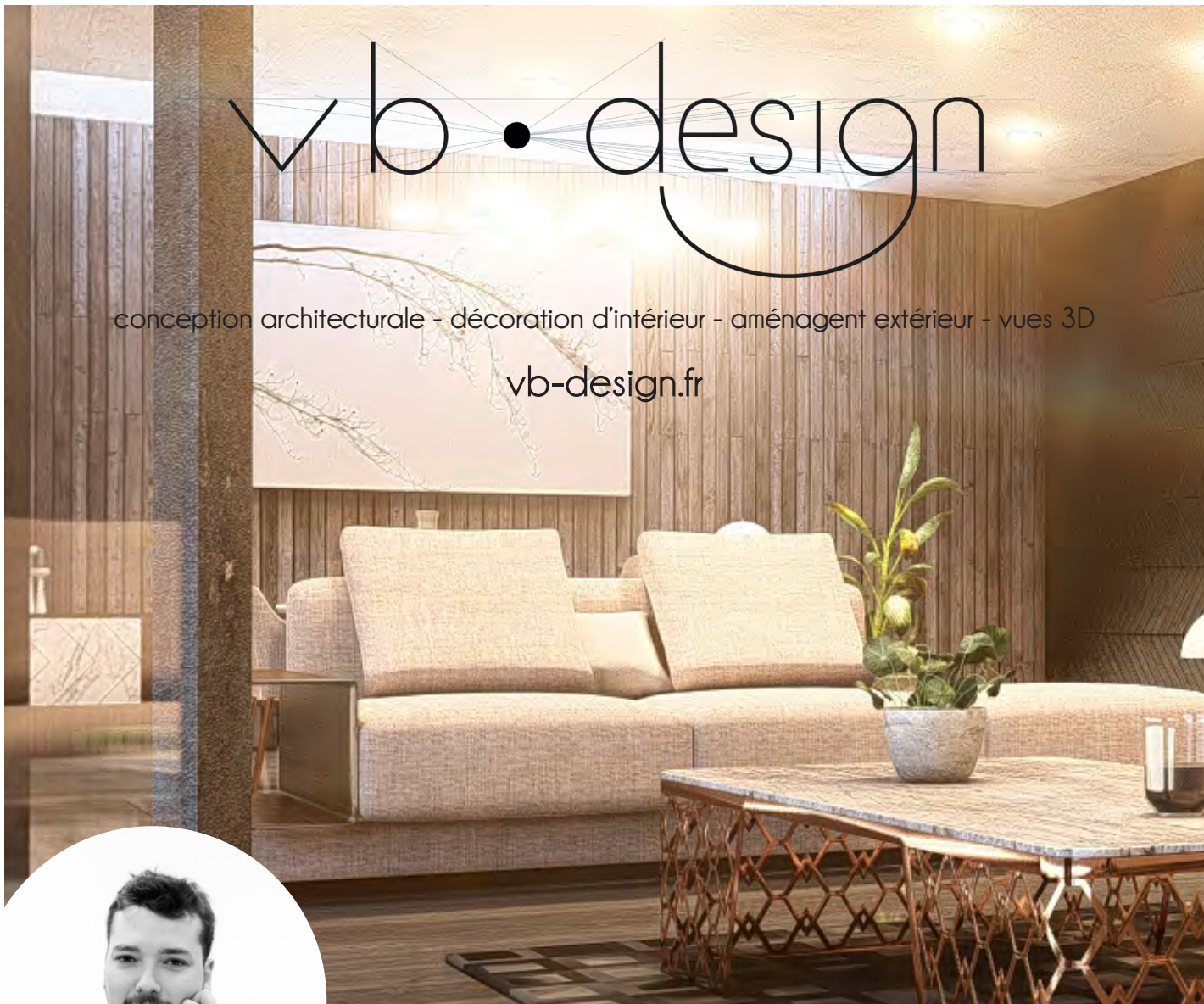
LONGERE ANCIENNE RENOVEE DE 162 m<sup>2</sup>. Entre Couhé et Saint Sauvant, offrant séjour/salon de 75 m<sup>2</sup> avec cheminée ouverte, cuisine aménagée, 5 chambres dont une en rez de chaussée, dépendances, terrain clos et arboré de 2748m<sup>2</sup>.



# vb • design

conception architecturale - décoration d'intérieur - aménagement extérieur - vues 3D

vb-design.fr



QUE PUIS-JE APPORTER À MES CLIENTS POUR LES RENDRE PLUS HEUREUX ?

« Nous vivons dans un monde de stress où le travail intensif et les tâches quotidiennes peuvent parfois nous rendre nerveux. Pour moi, le logement est un espace important pour le bien-être et le confort de vie car c'est un lieu où l'on passe la moitié de notre temps.

Il est donc important pour mes clients d'avoir un endroit d'apaisement et de calme, dégageant des ondes positives. »







**ST GENEST  
D'AMBIERE**

**760 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.11% TTC**  
(Prix 730 000 € hors honoraires)

Réf 2021.17

**Classe énergie : NC**

Un château à taille humaine du XVIème et XVIIème siècle avec des façades remaniées au XVIIIème afin d'apporter de la clarté à l'ensemble. Il est situé au milieu d'un parc arboré de plus de quatre hectares avec prés, douves en eau et petit étang. L'accès se fait par un pont dormant à trois arches encadrées par deux châtelets.



**POITIERS**

**259 000 €**

Réf 20  
**Classe énergie : NC**

Une maison entièrement rénovée en 2021, offrant une surface habitable de 110m<sup>2</sup> environ comprenant entrée, cuisine équipée ouverte sur le salon séjour donnant sur la terrasse, wc, une buanderie, à l'étage, trois chambres, une salle d'eau, wc. A l'extérieur un garage avec accès intérieur à la maison et petit jardin.



**BUXEROLLES**

**233 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 2016703

**Classe énergie : NC**

La campagne à la ville pour cette longère et ses dépendances dans un environnement clos et calme. Cet ensemble immobilier comprend une maison principale avec cuisine, salon, deux chambres, WC, salle d'eau, à l'étage trois grandes pièces à aménager le tout sur une surface de 200m<sup>2</sup> environ. grange et dépendances.



**POITIERS**

**675 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.85% TTC**  
(Prix 650 000 € hors honoraires)

Réf 2002

**Classe énergie : C**

Secteur Avenue de la libération. Belle maison entièrement rénovée avec de belles prestations et de grands volumes distribués sur 4 niveaux avec une superficie de 400m<sup>2</sup> environ.



**POITIERS**

**91 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.65% TTC**  
(Prix 85 000 € hors honoraires)

Réf 025

**Classe énergie : NC**

POITIERS EST, Dans une belle résidence arborée et sécurisée, au deuxième et dernier étage, un appartement d'une superficie d'environ 45m<sup>2</sup> constitué d'un coin salon de 29m<sup>2</sup>, un espace cuisine aménagée et équipée ouvert, une chambre avec placard, une salle de bain ainsi qu'une terrasse. Actuellement loué 380 € + 38 € Un emplacement de parking.



**POITIERS**

**185 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.71% TTC**  
(Prix 175 000 € hors honoraires)

Réf 27

**Classe énergie : NC**

POITIERS PLATEAU, secteur BLOSSAC. Appartement en duplex d'environ 77m<sup>2</sup> comprenant : Au rez-de-chaussée une entrée avec dégagement, des rangements, une cuisine ouverte sur le séjour, deux loggias et wc. A l'étage, le coin nuit se compose d'un dégagement, placards, une salle de bains, ainsi que trois chambres. 1 emplacement de parking en sous-sol.



# BLOSSAC St HILAIRE

i m m o b i l i e r



Transactions

Locations

Gestion

Syndic de copropriete

Investissement Immobilier



17 rue Alsace Lorraine  
Poitiers

05 49 30 73 73

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



AGIR POUR LE LOGEMENT

Siren 818453177





**COUHE / 20 MN DE POITIERS**

**157 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 150 001 € hors honoraires)

Réf TMAI20058

Classe énergie : NC

Jolie maison ancienne de 105 m<sup>2</sup> comprenant : entrée, salon, cuisine, salle de bains WC et au 1<sup>er</sup> étage : trois chambres, salle d'eau et wc. Cour, cave. En sus à rénover : une pièce de 35 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et 35 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage, grenier aménageable. Agréable cour fermée et petit jardin. Huisseries neuves double vitrage.



**SAINT GENEST-D'AMBIÈRE**

**441 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 420 001 € hors honoraires)

Réf TMAI20053

Classe énergie : C

1h30 de Paris et 15 minutes Chatelleraut - Secteur Lençloître Dans havre de verdure, belle propriété de 400 m<sup>2</sup> habitable sur un parc arboré de 8 hectares comprenant : séjour-salon de 86 m<sup>2</sup> avec cheminée, 7 chambres, bureau, 3 salles de bains, 2 salles d'eau. Sous-sol complet. Dépendances, très grand garage, cave, atelier. Grenier Chaudière neuve.



**POITIERS / ST CYPRIEN**

**143 100 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP21001

Classe énergie : D

Dans une très belle résidence avec ascenseur, appartement de type II au 1<sup>er</sup> étage de 41 m<sup>2</sup>, actuellement loué 479 € CC . Date d'entrée de la locataire : 27 avril 2020. Parking et cave. Double vitrage. Chauffage électrique. la taxe foncière est de 614 €



**-POITIERS -**

**189 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI21013

Classe énergie : NC

QUARTIER PIERRE LEVEE / Au calme d'une impasse Maison de 200 m<sup>2</sup> : entrée, salon-séjour avec cheminée de 43 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée, 3 chambres, salle de bains, cabinet de toilette, wc. Au 1<sup>er</sup> étage : mezzanine, 2 chambres, salle de bains et wc. Grenier, sous-sol avec chambre, atelier, chaufferie, cave et garage. Prévoir travaux. Terrain de 570 m<sup>2</sup>.



# NOUVEAU

## Déficit foncier et Denormandie

### *Résidence du Trésor*

à 180 m de la place François 1<sup>er</sup>  
à COGNAC

Appartements  
du T 2 au T 3



**RENSEIGNEMENTS À L'AGENCE**

**05 49 55 15 40**

20 rue Edouard Grimaux - POITIERS  
[www.agence-ami.com](http://www.agence-ami.com)

**ami**





**ST JULIEN L ARS**

**288 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**2.86% TTC**  
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 727

Classe énergie : D



**POITIERS**

**735 000 €**

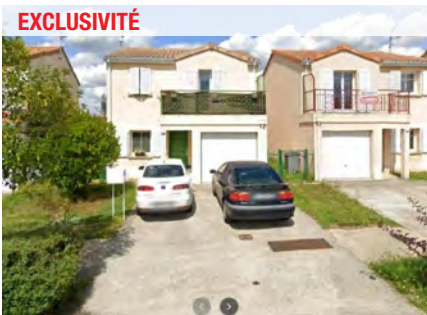
Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 700 000 € hors honoraires)

Réf 723

Classe énergie : NC

A 4 km du centre de St Julien l'Ars, pavillon récent de plain pied très lumineux comp: grand séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, 3 chambres dont 2 avec placards, salle d'eau, wc, lingerie, nombreux rangements. Terrasse, préau, garage de 90m<sup>2</sup> avec salle d'eau / wc (possibilité de créer un studio). Climatisation Terrain de 2700 m<sup>2</sup>.

Centre ville et proximité de la gare immeuble avec emplacement N°1 Rdc : commerce actuellement loué : dépendances à aménageables et garage à l'arrière. 1<sup>er</sup> étage : 1 type 4 à renover, 2<sup>ème</sup> étage : 1 type 2 à restaurer et 1 type 3 loué. 3<sup>ème</sup> étage : 1 type 3 et 2 types 2 loués + grenier aménageable cave et chaufferie gaz neuve idéal investisseur.



**EXCLUSIVITÉ**

**FONTAINE LE COMTE**

**168 000 €**

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

Réf 751

Classe énergie : NC



**POITIERS**

**69 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.15% TTC**  
(Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf 734bis

Classe énergie : NC

Pavillon de type 4 composé : entrée, séjour, cuisine, wc, garage, étage 3 chambres, salle de bains, wc, placards. Terrain clos plein sud.

DANS PETITE COPRO TYPE 1BIS RESTAUREE DE 29M<sup>2</sup> COMPOSE : pièce de vie avec coin cuisine, chambre, salle d'eau et wc idéal investisseur.



**CISSE**

**188 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.44% TTC**  
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 690

Classe énergie : NC

Maison sur sous-sol à 15 minutes de Poitiers comprenant : une entrée, salon-séjour, cuisine aménagée, deux chambres, salle d'eau, wc. Au sous-sol : une arrière-cuisine, bureau, pièce avec point d'eau, possibilité de faire une troisième chambre. Cave enterrée, terrasse, garage, cabanon, portail électrique le tout sur un terrain clos et arboré de 2205m<sup>2</sup>.



**EXCLUSIVITÉ**



**BIGNOUX**

**375 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.17% TTC**

(Prix 360 000 € hors honoraires)

*Réf 752*

**Classe énergie : NC**

Nouveau AUX PORTES DE LA FORET MAISON SUR 1,8 hectares de parc et prairie composée : entrée, grand séjour, cuisine équipée, 4 chambres, 2 salles d'eau, 1 salle de bains, wc, bureau et garage. TRAVAUX ELECT HUISSERIE CHAUFFAGE DECO EN 2020 tel pour visite 0612212797.

27

**COUP DE CŒUR**



**PROX DE BIGNOUX**

**418 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**4.50% TTC**

(Prix 400 000 € hors honoraires)

*Réf 756*

**Classe énergie : E**

Aux portes de Poitiers 10mn de la ville et du Chu FERMETTE ENTIEREMENT RESTAUREE Système pompe à chaleur air/eau comprenant une très grande pièce de vie de 65m<sup>2</sup> avec cheminée, salle de billard, cuisine équipée, buanderie, wc, bureau. A l'étage : coin lecture, bureau, 4 chambres, 2 salles d'eau et wc Garage, cave climatisée, dépendances.





**POITIERS**

**220 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf. 5842

Terrain entièrement constructible de 1 050 m<sup>2</sup> orienté plein sud et clos de murs sur trois côtés. Dans quartier résidentiel et très calme, proche Centre Ville, tous commerces, services, installations sportives, établissements scolaires (à 5 minutes de la Cité judiciaire et du lycée Camille Guérin).



**CENTRE VILLE POITIERS**

**220 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf. 5833

Local commercial entièrement rénové, rez-de-chaussée- mezzanine. Très faibles charges de copropriété (15 € / mensuel). (Possibilité en complément parking privatif 50 m).



**POITIERS PROXIMITÉ CENTRE VILLE**

**Loyer : 541 € charges comprises.**

Honoraires: 550 €

Réf. 1201

Appartement de type 2 situé dans un environnement calme et verdoyant comprenant séjour avec cuisine ouverte, salon, chambre, salle d'eau avec WC. Dépendances. Jardin. Chauffage électrique.



**ACCÈS RAPIDE POITIERS**

**75 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf. 5831

Dans hameau de caractère, avec environnement boisé à quelques minutes à pied de la rivière le Clain. Corps de ferme en pierre, gros œuvre en bon état composé de grange, écurie, hangar. Surface au sol : 172 m<sup>2</sup>, charpente chêne – hauteur sous poutre maxi : 6.70 m – min : 5.35 m. Large ouverture plein sud sur terrain arboré et clos sans vis-à-vis de 3 000 m<sup>2</sup>. Branchements eau et électricité existants.





**SAINT BENOIT**

**267 750 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 255 000 € hors honoraires)

Ref 941

**Classe énergie : E**



**PAMPROUX**

**225 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.65% TTC**  
(Prix 215 000 € hors honoraires)

Ref 933-934

**Classe énergie : C**

Maison familiale secteur Poitiers Sud/St Benoit, comprenant à l'étage, cuisine ouverte sur salon-salle à manger, 3 chambres dont une avec douche, SDB et dressing. Au RDC, appartement indépendant avec cuisine, salle à manger, chambre, SDE, WC. Grand garage. Terrain clos et arboré de 1000m<sup>2</sup>. Belle hauteur sous plafond, prestations de qualité.

ENTRE POITIERS ET NIORT - Beaucoup de charme pour cette maison de 180m<sup>2</sup> sur 2 niveaux entièrement rénovée, avec entrée, salon avec cheminée-insert, cuisine aménagée et équipée-coin repas, 4 chambres dont 1 suite parentale avec SDB et WC au rdc, terrasse donnant sur son terrain clos de 1000 m<sup>2</sup>. Un grand garage et un atelier. COUP DE CŒUR ASSURÉ.



**MIGNALOUX BEAUVOIR**

**187 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4% TTC**  
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Ref 975

**Classe énergie : D**



**POITIERS**

**222 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6% TTC**  
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Ref 976

**Classe énergie : NC**

Proche école et commerces, agréable maison mitoyenne offrant : entrée, belle pièce de vie lumineuse ouverte sur cuisine donnant sur terrasse, WC, cellier. Au 1<sup>er</sup> étage, trois grandes chambres sur parquet flottant, grande salle de bains aménagée, WC indépendant. Garage. Sur un beau terrain clos et arboré avec abri de jardin. Une visite s'impose.

Agréable maison rénovée offrant : entrée, pièce de vie lumineuse traversante ouverte sur cuisine aménagée et équipée, WC, buanderie, chaufferie. Au 1<sup>er</sup> étage, 3 chambres sur parquet flottant, SDE aménagée avec WC. Carpark, Terrasse et cave. Sur un beau terrain clos et arboré. Proche collège et commerces. Une visite s'impose.





**POITIERS**

**117 150 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.50% TTC**  
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 710

**Classe énergie : C**

Bel appartement 115m<sup>2</sup> exposé Sud-Ouest avec : entrée, cellier, séjour, loggia, cuisine aménagée, 4 chambres, placards, salle d'eau, salle de bains, wc. Garage au sous-sol. 3800€ charges/an. Copro.: 96 lots de copropriété. Commerces, bus et écoles à pied. Double vitrage. Aucune procédure en cours.



**JAUNAY MARIGNY**

**145 930 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.75% TTC**  
(Prix 138 000 € hors honoraires)

Réf 703

**Classe énergie : E**

Proche FUTUROSCOPE. Au sein d'une petite copropriété, magnifique appartement de type 3 rénové en 2014. Un espace buanderie/rangement. Parking. Copropriété : 13 lots généraux dont 6 lots d'hab. Charges : 684 euros/an. Procédure en cours.



**POITIERS**

**93 525 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7,5% TTC**  
(Prix 87 000 € hors honoraires)

Réf 714

**Classe énergie : F**

Appartement de type 2 situé à proximité de toutes les commodités. Pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée, chambre, salle d'eau avec wc - Chauffage individuel EDF Travaux récents : double vitrage bois, radiateurs à inertie...Belle hauteur sous plafond. Coprop. : 9 lots - Charges : 639 euros. Aucune procédure en cours.



**POITIERS**

**117 150 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.50% TTC**  
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 704

**Classe énergie : D**

Bel appartement 3 pièces de 62 m<sup>2</sup>. 2 emplacements de parking en sous-sol. Résidence sécurisée avec piscine. Chauffage électrique Copro : 396 lots au total dont 84 logements. Charges : 1637euros/an. Aucune procédure en cours. Actuellement loué.



**POITIERS**

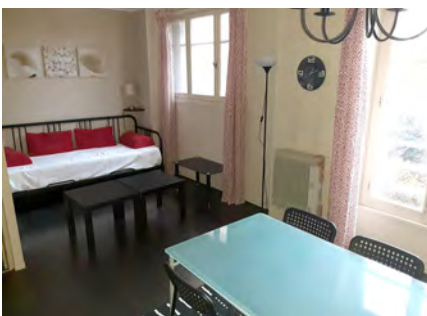
**588 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 559 000 € hors honoraires)

Réf 720

**Classe énergie : NC**

Rue piétonne, emplacement numéro 1. Un bel immeuble situé sur 5 niveaux composé d'un local commercial, deux appartements de type 2 et 2 appartements à créer. Cave en dessous. Baux en cours pour une partie. Renseignements en agence.



**POITIERS**

**70 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8% TTC**  
(Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf 718

**Classe énergie : F**

Proche place du marché. Cœur de ville. Studio vendu équipé (mobilier dont plaque vitro céramique, hotte électrique, réfrigérateur, congélateur, four micro onde, mini-four traditionnel, lave linge), nombreux rangements, coin nuit, salle d'eau avec wc. Charges annuelles: 514 €, actuellement loué. Bien en copro : 8 lots généraux dont 5 d'habitations. Aucune procédure en cours.





**ST GEORGES LES  
 BAILLARGEAU**

**181 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
 (Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 5119  
**Classe énergie : D**

CENTRE BOURG - Venez découvrir cette maison de type longère vous offrant une entrée sur cuisine aménagée et équipée, une arrière cuisine, un salon-séjour avec cheminée, wc et salle d'eau. A l'étage : 3 chambres (entre 12 et 22 m²). Garage, cave et atelier complètent l'offre. Terrain d'environ 390m². 0549559616



**POITIERS**

**167 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.03% TTC**  
 (Prix 159 000 € hors honoraires)

Réf 5114  
**Classe énergie : E**

AXE CENTRE VILLE ET FAC -T2 avec possibilité de type 3 de 64 m². - Au deuxième étage d'une bâtisse de 9 lots. Faibles charges de copropriété de 25€/mois. Il se compose d'une entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée de 31 m², grande chambre de 23 m². Logement libre, possibilité de le louer en type 2 ou 3. 0549559616



**VOUNEUIL SOUS  
 BIARD**

**171 200 €**

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

Réf 5125  
**Classe énergie : C**

PROCHE DEMIE-LUNE - Charmante maison exposée sud ouest vous offrant une entrée, cuisine aménagée et équipée, pièce de vie donnant sur l'extérieur et un wc. A l'étage, trois chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains et wc. Garage et extérieur d'environ 250 m². 0549559616



**POITIERS**

**278 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.68% TTC**  
 (Prix 269 000 € hors honoraires)

Réf 5000  
**Classe énergie : NC**

PLATEAU - JARDINET ET PARKING - Maison d'environ 70 m², livrée entièrement rénovée en plein cœur du centre ville. Elle vous offre une pièce de vie avec cuisine ouverte am. et eq. donnant sur jardin. WC. A l'étage, 3 chambres et une sde. 0549559616



**VOUILLE**

**218 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.81% TTC**  
 (Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 4667  
**Classe énergie : D**

Maison soignée proche des commodités (Super U, boulangerie, boucherie, coiffeur, etc.), d'une école et d'un collège. Comprenant cuisine ouverte, salon-séjour, 3 chambres, sdb, buanderie. Grenier aménageable. Sous-sol semi-enterré avec garage. Terrain d'environ 1550 m² avec piscine chauffée et abri de 2015. 0549424141



**NEUVILLE DE POITOU**

**254 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.83% TTC**  
 (Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 5129  
**Classe énergie : F**

Maison rénovée d'environ 115 m² avec 3 chambres dont une en rdc avec dressing. Cuisine ouverte sur salle à manger, salon avec cheminée donnant sur une terrasse composite couverte. En rdc, lingerie, sdb, wc et placards. A l'étage, 2 chambres et wc. Jardin avec coin barbecue. Dépendance et petit garage. Parking intérieur. 0549424141



**SAINT-MARTIN-LA-  
 PALLU**

**334 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.70% TTC**  
 (Prix 319 000 € hors honoraires)

Réf 5135  
**Classe énergie : B**

Spacieuse longère comprenant au rdc une cuisine ouverte sur une pièce de vie de 55 m², arrière cuisine, wc. A l'étage un palier desservant 3 chambres dont 1 suite parentale de 27 m² avec sde et wc, sdb avec douche et baignoire. Maison équipée en domotique (alarme, vidéo surveillance). Terrain clos de 915m². 0549424141



**NEUVILLE DE POITOU**

**573 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.18% TTC**  
 (Prix 550 000 € hors honoraires)

Réf 5029  
**Classe énergie : C**

Longère rénovée en 2019 d'environ 300 m². Elle comprend une entrée et son vestiaire, bureau/chambre, lingerie, une pièce de vie avec cuisine (accès cave, porte vitrée électrique), arrière-cuisine. A l'étage : une mezzanine salle de billard, 4 chambres dont une avec dressing, 2 sde. Dépendance/garage. Cour et jardin piscinable. 0549424141





## Agence Notre Dame à Poitiers

Vallée du Clain Immobilier by Agence Notre Dame, c'est la nouvelle agence immobilière créée à Iteuil.

32

### Pourquoi choisir Iteuil pour votre nouvelle agence ?

Avec Benoît, un de mes collaborateurs qui réside sur la commune, nous avons remarqué qu'il n'y avait pas d'agence à Iteuil, nous avons donc souhaité pallier ce manque. L'idée était de nous rapprocher des habitants - qui se plaignaient d'être obligés de venir sur Poitiers - en leur offrant les mêmes services que ceux proposés place Charles de Gaulle. La mairie d'Iteuil nous a d'ailleurs aidés en nous permettant d'installer nos bureaux dans le centre, place de l'église.

### Justement quels sont vos métiers ?

L'agence de Poitiers a été créée en 1999 autour de l'administration de biens, sauf le syndic. Au fur et à mesure, nous avons étoffé notre portefeuille en gestion locative et location. En complément, nous développons les transactions, secteur dans lequel nous sommes polyvalents puisque nous travaillons aussi bien sur Poitiers que Paris ou l'île de Ré et nous vendons tous types de biens, des pavillons comme des châteaux.

### L'administration de biens demande des compétences particulières ?

Effectivement. D'ailleurs, nous avons tous une formation juridique ce qui nous permet de nous adresser aux particuliers comme aux professionnels. Nous sommes également en mesure d'apporter une solution immobilière à tous nos clients notamment sur l'investissement locatif.

### Vous vous appuyez sur une parfaite connaissance du marché.

Oui, et pour y arriver, j'ai tenu à m'entourer de collaborateurs qui sont nés et ont vécu sur Poitiers. Par ailleurs, ils ont chacun une activité spécifique : Sophie et Lætitia pour l'administration de biens ; Antoine pour la location ; Benoît, Maria et Simon viennent de nous rejoindre, s'occupent des transactions auprès des particuliers, Maria et Antony auprès des professionnels. Enfin, Marilyne est à l'agence pour accueillir nos clients. De cette manière, nos clients connaissent leurs interlocuteurs et savent à qui s'adresser.

Guillaume Marchadier  
Agence Notre Dame  
53 place Charles de Gaulle à Poitiers

05 49 41 86 86

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





**ASLONNES**

**160 800 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.20% TTC**  
(Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf 5000

**Classe énergie : NC**

Maison ancienne de 151 m<sup>2</sup> hab à rénover, sur 350 m<sup>2</sup> de terrain. Offrant : entrée, salon, SAM, cuisine, et arrière-cuisine, SDE avec WC. 1<sup>er</sup> étage : 2ch, grenier. 2<sup>ème</sup> étage : 2 greniers (110m<sup>2</sup>). 2 garages. Petits toits et 2 caves. Prix de vente : 160 800 € (FAI) dont honoraires 7,20 % TTC (charge acquéreur) soit un prix hors honoraires : 150 000 €



**CHASSENEUIL DU POITOU**

**353 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.97% TTC**  
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Réf 5000

**Classe énergie : NC**

Maison de 165 m<sup>2</sup> hab, jardin de 3566 m<sup>2</sup> avec un accès direct à la rivière Clain, offrant : entrée, séjour – salle à manger, cuisine, ar-cuis, cellier, 3 chambres, une chambre parentale (SDE, dressing), SDB, WC. A l'étage : 2 pièces d'environ 35 m<sup>2</sup> et un grenier. Dépendance, préau. Prix : 353 500 € (FAI) dont honoraires 3.97 % TTC (charge acquéreur).



**JAZENEUIL**

**1 350 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.85% TTC**  
(Prix 1 300 000 € hors honoraires)

Réf 5000

**Classe énergie : NC**

POITIERS SUD OUEST - ce château saura vous séduire par sa luminosité et la beauté de son parc de 9 ha, il est doté de vastes salles de réceptions avec nombreux éléments d'époque, cheminées et plafonds peints. Chapelle, dépendances, logement de gardien, piscine chauffée, cave. Prix : 1 350 000 € (FAI) dont honoraires 3,85 % TTC (charge acquéreur).



**CHASSENEUIL DU POITOU**

**600 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.23% TTC**  
(Prix 560 000 € hors honoraires)

Réf 2516

**Classe énergie : NC**

CHASSENEUIL DU POITOU LOCAUX COMMERCIAUX comprenant : - RDC : vaste salle d'exposition avec vitrines, bureau, parking. - 1<sup>er</sup> étage : bureau, - SOUS/SOL : caves, sanitaires, bureau, l'ensemble sur un terrain de 1143 m<sup>2</sup> env. loué : 42.000€/an + TF. Prix 590 800 € FAI dont 30 800 € d'honoraires à la charges de l'acquéreur, soit 560 000 € net vendeur.





**NIORT**

**142 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI116652  
Classe énergie : D

Maison de 100 m<sup>2</sup> sur un jardin clos. Vous disposez en étage d'un séjour salon traversant, une cuisine A/E, trois chambres avec placards, une salle de bains, toilettes. En sous so : grand garage, buanderie, cave, toilettes.



**NIORT**

**74 400 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP440609  
Classe énergie : E

Pour investisseur - appartement de type 2 comprenant : Entrée, séjour salon sur balcon, cuisine équipée, cellier, une chambre, salle de bains, wc. Une cave en sous-sol. Loyer annuel 6094€.



**NIORT**

**366 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP444600  
Classe énergie : D

Au cœur du centre ville. Dans un immeuble ancien, très bel appartement rénové : grand hall, séjour salon traversant, 2 chambres, bureau, cuisine aménagée et équipée, salle d'eau, toilettes, cave, 2 emplacements de parking. Le bien est soumis au statut de la copropriété, 10 lots, la quote-part budget prévisionnel charge vendeur (dépenses courantes) est de 620,00 euros/an.



**EXCLUSIVITÉ**



**NIORT**

**174 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI118006

Classe énergie : D

Maison de plain pied 4 pièces avec terrasse sur 391 m<sup>2</sup> de terrain. Elle se compose comme suit : Entrée un salon/séjour de 27m<sup>2</sup> trois chambres (entre 9 et 11 m<sup>2</sup>) et une cuisine équipée, également d'une salle d'eau et de WC séparé. La maison bénéficie d'un chauffage alimenté au gaz. Concernant le stationnement de vos véhicules, cette maison possède deux places de parking et un garage.

35



**SCIECQ**

**250 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf TMAI114060

Classe énergie : D

Maison sur un parc de 4100 m<sup>2</sup>. Entrée sur un salon avec poêle, salle à manger, une cuisine A/E donnant sur un patio, buanderie, cave, chaufferie. Trois chambres, dressing, SDB. Garage. Petite maison d'invités avec cuisine, deux chambres, SDB.





# Les aspirations *des français ont-elles changé avec la crise ?*

**Quel impact a eu cette période si particulière sur les désirs des français en matière de logement. Leurs perceptions ont-elles changé ? Sur quoi désormais se fixent leurs attentes ?**

Notre relation au logement a été plus que jamais interrogée et remise au centre par une année quasi complète passée à la maison. Devenu pour un temps à la fois lieu de travail, salle de classe, espace de loisir ou salle de sport, le foyer a connu de nouveaux usages qui ont entraîné une prise de conscience : l'occasion de le redécouvrir, voire de le réinventer. Pour beaucoup d'entre nous, le lieu de vie s'est révélé d'avantage subi que choisi. L'idée de quitter les villes assimilées à la densité et à la promiscuité est alors apparue comme une alternative séduisante pour combler les besoins de verdure et retrouver de l'espace. L'été dernier, 24% des Français déclaraient souhaiter changer de lieu de vie. Mais, passé au tamis du réel, qu'en est-il de ces aspirations ? Sont-elles demeurées à l'état de fantasmes ou se traduisent-elles par de réels changements sur le marché ?

## Du rêve à la réalité

Pour nombre d'entre nous, la vision idéale du logement s'articule autour de la propriété (63% des non-propriétaires voudraient le devenir) et de la

maison. Pourtant le mouvement des urbains vers les petites villes n'est pas majoritaire. Contrairement aux envies de changement affichées, une étude menée par l'Institut Harris Interactive révèle que 56% des Français habitent dans la même commune depuis plus de dix ans, et 75% résident aujourd'hui dans un cadre comparable à celui de leur enfance. Il existe donc en réalité une forte inertie en matière de mobilité. Néanmoins, suite au premier confinement, 22% des citadins ont aujourd'hui engagé une démarche pour déménager, et près d'un sur deux s'oriente vers une ville moyenne ou un village. La tendance n'est pas massive, mais elle existe réellement. Pour les autres, qui migreront vers une autre métropole, l'idée de concilier ville et nature, c'est-à-dire de pouvoir profiter des avantages d'un cadre urbain, tout en bénéficiant d'espaces verts en bas de chez soi, voir d'un balcon ou d'une terrasse, est un argument très fort. Les nouveaux quartiers intègrent désormais cette teneur garantie en verdure, avec souvent des cœurs d'îlots végétalisés, des jardins intérieurs, des potagers partagés. De quoi rassurer tout ceux qui ont souffert de l'enfermement, en leur offrant le meilleur des deux mondes !





# Les aspirations des français ont-elles changé avec la crise ?

## Ne pas sacrifier son confort

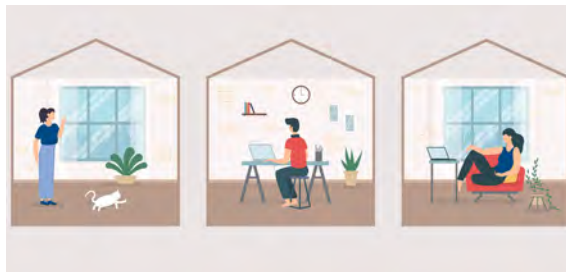
Les services constituent le critère majeur des recherches immobilières résidentielles. Il s'agit de toutes les commodités qui se trouvent à l'extérieur : les commerces, la sécurité, l'offre pédagogique à proximité, la culture et les infrastructures sportives. Mais également des prestations propres au logement. Le standing des résidences compte énormément dans leur attractivité car elles offrent un niveau de confort optimal. Les propositions sont multiples. Sur le long terme, un ascenseur fait ainsi une vraie différence. Un système de ventilation perfectionné qui assure une gestion automatique de l'air est le gage d'une ambiance saine et vous assure que votre logement sera toujours parfaitement ventilé, évitant notamment l'apparition de moisissures. La cuisine sera toute équipée, les pièces dotées de rangements pratiques et bien disposés, ce qui vous évitera des surcoûts et des heures de travaux. Les surfaces dans le neuf sont souvent un peu moins importantes que dans l'ancien, mais mieux agencées, avec un soin tout particulier apporté aux finitions, ce qui les rend parfaitement fonctionnelles, sans déperdition d'espace, et avec finalement, au quotidien, le sentiment bien souvent de vivre dans des volumes plus spacieux.

## Choisir le BON CONSTRUCTEUR DE MAISON

**Vous avez le terrain, et votre projet bien en tête, ne reste qu'à dénicher le professionnel qui saura le réaliser. Pour cela, certains labels peuvent vous aider, ils permettent de flécher des compétences reconnues. Le label « Maison de qualité », reconnu par l'Ademe, est notamment un gage de sérieux. Les Constructeurs et Aménageurs de la**

**Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB) recense également un certain nombre de constructeurs adhérents, afin de guider les particuliers et de leur faciliter la tâche.**

## La préoccupation environnementale



Les années récentes ont été marquées par une montée en puissance de la conscience des enjeux environnementaux et du lien qu'ils entretiennent avec nos modes de vie. La pandémie n'a fait qu'y jeter une lumière encore plus crue. L'époque de l'hyper consommation et de l'accumulation matérialiste est derrière nous. Un sondage IFOP souligne que le mode de consommation est la première chose que les Français aimeraient changer dans leur mode de vie (60%). La crise sanitaire a renforcé nos aspirations à donner davantage de sens dans l'acte d'achat. Cette réalité s'intègre aussi à l'habitat. Vivre dans des logements moins énergivores, contrôler sa consommation, est une demande forte. C'est pourquoi les logements neufs ont la côte : ils permettent de profiter d'un appartement ou d'une maison aux dernières normes écologiques et environnementales dont l'isolation phonique et thermique seront un réel atout. En plus de constituer une vraie bulle de confort, elles sont la garantie d'un impact minimal sur l'environnement.

## Maîtriser ses dépenses

L'assurance de charges maîtrisée, c'est aussi la garantie de pouvoir s'offrir la douceur d'être bien chez soi sans craindre les mauvaises surprises. S'autoriser des moments de bonheur tranquillement installé au chaud, demeure l'aspiration de tout futur propriétaire. Et sans avoir l'œil sur le compteur, c'est encore mieux. Le chauffage piloté depuis un thermostat qui règle la température au degré près et une isolation de qualité garantissent que la consommation du logement est optimisée, pour un bon confort sans déperdition d'énergie. Les habitants sont en outre tenus informés de leur consommation afin d'encourager les comportements vertueux. Cette sobriété énergétique permet d'éviter une surchauffe en été sans recourir à la climatisation, tout en restant bien chauffé et isolé en hiver. C'est désormais un critère récurrent dans le choix d'un bien immobilier, notamment en période de crise économique, où chacun est de plus en plus soucieux de gérer au plus près son budget.





# CONCEPT CERAMIC

Votre SPÉCIALISTE  
DU CARRELAGE

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

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

\*Conditions en magasin



### Carrelage 60x60 à partir de 24.90€ttc/m<sup>2</sup>

**COLLES & JOINTS  
OFFERTS\***

(\* pour toute commande  
de 30 m<sup>2</sup> mini  
conditions en magasin)

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

**www.concept-ceramic.com**

**Parking gratuit** / Ouvert du mardi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h30 - Le samedi de 10h à 12h et de 14h à 18h.

38

Votre MENSUEL

**immo**  
www.centreimmo.com

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



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



### Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

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

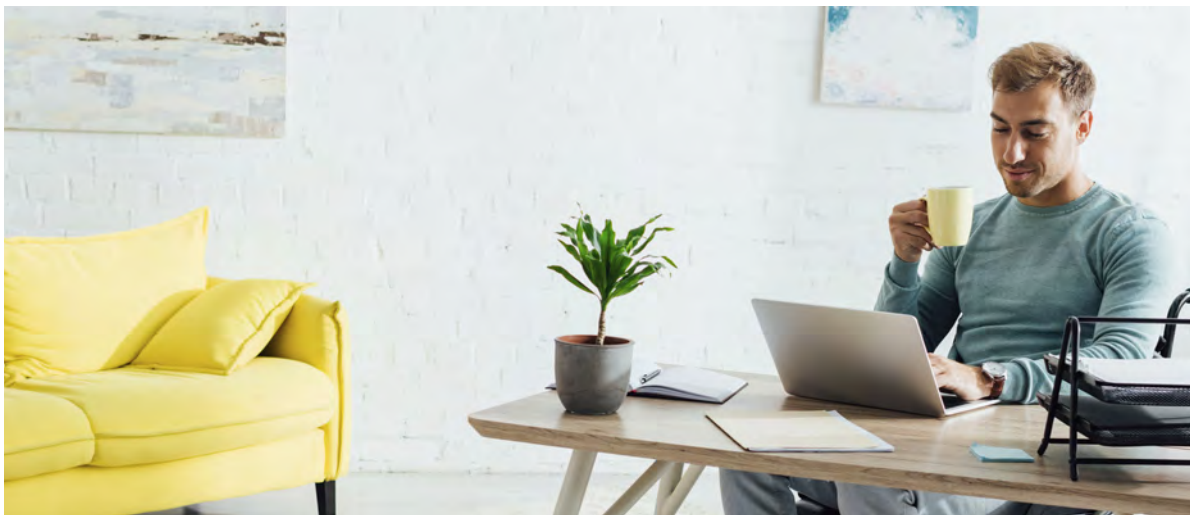
Magazine :  Immo Val de Loire  Immo Poitou  Immo Anjou





# Les aspirations des français *ont-elles changé avec la crise ?*

## Les leçons du cocooning



Ce mot inventé à la fin des années 1980 a trouvé son couronnement en 2020. Avec la possibilité offerte par le numérique de communiquer, acheter, se nourrir, ou se divertir à distance, il est désormais possible de profiter pleinement de sa tranquillité lorsqu'on le souhaite. La proximité par rapport au centre ville n'est plus une nécessité absolue depuis que nous avons fait l'expérience d'occuper agréablement nos loisirs à la maison. On recherche donc plus que jamais un bien immobilier dans lequel on se sente apaisé. La qualité de l'habitat se conjuguant à la déco, le futur nid doit être le plus douillet possible pour créer un bien à

forte valeur émotionnelle. Là-dessus le neuf présente de forts arguments, puisqu'il sera plus agréable à vivre au quotidien. L'esthétique y est très présente et l'exposition souvent avantageuse, avec la possibilité de s'installer dans des étages hauts, jouissant de beaucoup de lumière et d'une vue dégagée. Cela rend l'aménagement dans ces appartements récents très évident et intuitif. D'autant plus qu'en investissant dans l'immobilier neuf vous avez l'opportunité de personnaliser votre futur logement avant même d'y déposer vos cartons. Vous pouvez bénéficier de toute une gamme de matériaux et d'ambiances qui collent parfaitement à vos envies.

## Vivre dans UN ECOQUARTIER, est-ce une bonne idée ?



De multiples démarches sont mises en œuvre en faveur d'un urbanisme durable. Les Ecoquartiers sont une étape vers la ville durable. Ils valorisent l'écoconstruction avec des projets exemplaires. Avec le lancement fin 2012 du label Ecoquartier, les exigences se sont précisées. Dans ces zones urbaines, la démarche écologique est élargie, elle s'étend à l'accès aux transports en commun et aux déplacements doux (voies piétonnes, pistes cyclables), au traitement des eaux de pluie, à la diminution et la valorisation des déchets. Ce sont des quartiers qui offrent à leurs habitants un confort et une qualité de vie de premier ordre.





VOTRE MAISON,  
VOTRE PLUS BEL ENVIRONNEMENT

Architecture unique · Performances énergétiques · Bien-être & confort



Constructeur de maisons haut de gamme depuis plus de 30 ans

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







# Les aspirations des français *ont-elles changé avec la crise ?*

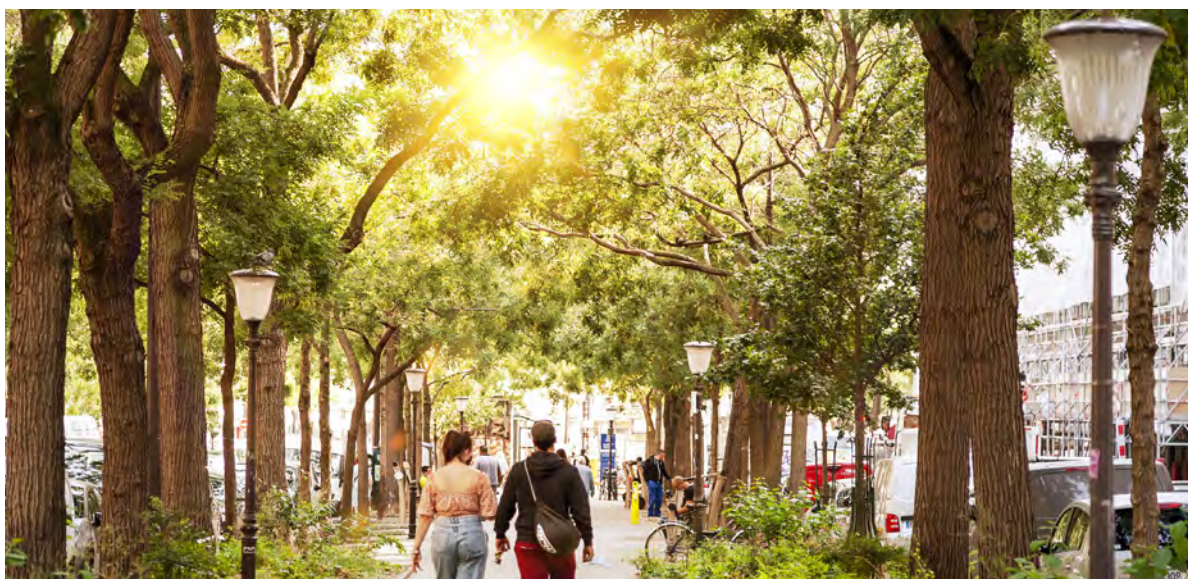
## Le télétravail fait moins recette

La capacité du travail à se réorganiser en distanciel est plus difficile que prévu. Un an après, le télétravail séduit moins. Cette idée d'effectuer les tâches à distance, sans rencontres avec ses équipes et ses collègues s'est rapidement heurtée à la réalité des besoins : il est difficile de supporter le manque de sociabilité. Ainsi le taux de télétravail effectif, monté à 21% pendant le premier confinement est retombé à 14% (il n'était néanmoins que de 8% avant le confinement). Les salariés veulent bien travailler de chez eux plusieurs jours par semaine, mais tous ne bénéficient pas d'un bureau dédié et encore moins d'une pièce équipée en poste de travail. L'idée de bénéficier d'un espace commun au sein de l'immeuble a de quoi séduire. Elle limite le surcoût, et aide à retrouver la motivation de travailler à plusieurs. Pour ceux qui s'y sont convertis, la pratique a cet



avantage que l'achat d'un appartement ou d'une maison neuve n'est plus conditionné à la proximité du lieu de travail. C'est une offre qui se démocratise car elle rend l'articulation entre vie professionnelle et vie privée fluide et harmonieuse, ce qui est apparue comme une des demandes majeures de l'après confinement.

## La demande de collectif



En ville, l'enfer c'est souvent les autres, synonymes, dans les logements mal conçus, de multiples nuisances. Si chacun est ravi de pouvoir s'en abstraire une fois chez soi, les contraintes de la pandémie qui ont lourdement pesé sur nos vies sociales ont aussi replacé l'humain au centre des préoccupations. Profiter d'une architecture à la fois moderne et vivante, qui favorise les échanges, participe à la douceur de vivre. Cela peut-être des espaces partagés où les besoins sont mutualisés, buanderies, bureaux, ateliers... Certaines copropriétés intègrent même un studio qui peut être réservé à l'avance pour y loger des proches de passage. Mais il peut également s'agir d'un espace collectif pour apprendre à connaître ses voisins lors de moments de convivialité. Terrasse commune, piscine, salle de sport, ou carrément

espace bien-être : ces aménagements sont à la fois un vrai luxe, et un rempart contre la solitude. La crise du Covid aura un réel impact sur la conception du logement de demain. Entre luminosité, espaces verts et parties communes, le terrain de jeu est immense pour les promoteurs afin de répondre aux nouvelles aspirations.

Dans votre  
**PROCHAIN  
MAGAZINE**

*Aider ses enfants à construire  
ou rénover son logement.*





une belle vie immobilière

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

LANCEMENT COMMERCIAL



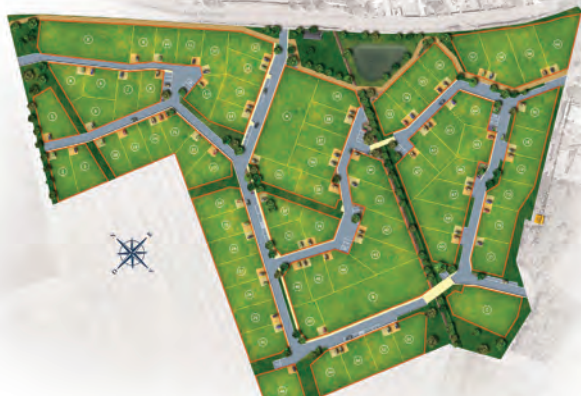
**FONTAINE LE COMTE**  
LE CLOS DE FONTAINE

GRANDES SURFACES !



**NIORT**  
LE PETIT VIGNEAU

VIABILISATION EFFECTUÉE



**LIGUGÉ**  
LE FIEF DU PILIER

DERNIERS TERRAINS



**CHASSENEUIL DU POITOU** LES JARDINS DE L'AUXANCE

LOT EN PRÊT LOCATIF SOCIAL



**AIFFRES** LES JARDINS D'AIFFRES III

02 14 02 14 07  
Service & appel gratuits

DISPONIBLE SUR Google play  
Télécharger dans l'App Store

Facebook Twitter YouTube LinkedIn nexity.fr

**NEXITY**  
21 BIS, RUE DE CHAUMONT  
86000 POITIERS



nexity.fr



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE EN CHARENTE-MARITIME



# VAUX-SUR-MER

**À VENDRE**

À partir de  
**206 000 €**

**15 maisons  
d'architecte  
du T4 au T5**



LIVRAISON  
DÉCEMBRE 2020

\*Accession soumise à conditions de  
ressources et de résidence principale



# ST-PIERRE D'OLERON

**À VENDRE**

À partir de  
**165 000 €**

**10 maisons  
du T3 au T4**



LIVRAISON  
SEPTEMBRE 2021

\*Accession soumise à conditions de  
ressources et de résidence principale

**Contact**

Julie KOESSLER - TÉL. MOBILE : 06 11 30 35 80 - MAIL : [j.koessler@habitatdelavienne.fr](mailto:j.koessler@habitatdelavienne.fr)



# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales



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



## POITIERS SUD

Maison d'habitation comprenant : Hall d'entrée, une chambre avec salle d'eau et wc, garage avec espace chauffé. A l'étage : Palier, ensemble séjour-cuisine aménagée et équipée - donnant sur un balcon, deux chambres, salle d'eau, wc. Terrasse et jardin. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 204 m<sup>2</sup> environ. Classe énergie : D. Réf 3567

**180 600 €** dont honoraires : 5% TTC charge acquéreur (Prix hors honoraires 172 000 €)



## POITIERS - CENTRE VILLE

Résidence de 2006, sécurisée avec ascenseur. Appartement de type 3 : Entrée avec placard, séjour donnant sur un balcon couvert, cuisine séparée aménagée avec espace repas, dégagement, 2 chbres avec placard, SdB, cellier. Loué jusqu'au 1<sup>er</sup> Septembre 2021. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : nc. Nbre de lots 201. Classe énergie : D. Réf 3574



**325 000 €**  
Honoraires 5% TTC inclus  
charge acquéreur. Prix hors  
honoraires : 310 000 €

## POITIERS - SAINTE RADEGONDE

Maison comprenant au rez-de-chaussée : Hall d'entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine. Au premier étage : Palier, 2 chambres, dressing, salle de bains, wc. Au deuxième étage : Palier, 2 chambres, salle de bains. Caves. Jardin et parking. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 175 m<sup>2</sup> environ. Classe énergie : NC. Réf 3556

**252 000 €** dont honoraires : 5% TTC charge acquéreur (Prix hors honoraires 240 000 €)



## SEVRES-ANXAUMONT

Corps de ferme offrant un beau potentiel. Maison comprenant : Cuisine, salon, une pièce avec espace chauffé, wc, sanitaire. A l'étage : 2 chambres. Maison T2 avec grenier au dessus à restaurer. Dépendances : 3 grange, divers petits toits, étable avec grenier au dessus, préau. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 1 706 m<sup>2</sup>. Travaux à prévoir ! Classe énergie : NC. Réf 3571

**147 000 €** dont honoraires : 5% TTC charge acquéreur (Prix hors honoraires 140 000 €)



## BONNEUIL-MATOURS

Maison (142 m<sup>2</sup> habitable) comprenant : Salon-salle à manger, cuisine, wc, bureau, chambre/salle d'eau. A l'étage : 4 chambres, salle de bains/wc. Maisonnette sur 2 niveaux à restaurer. Grange (100 m<sup>2</sup> env). Ancienne écurie (100 m<sup>2</sup> env) et cave. Divers petits toits. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 997 m<sup>2</sup> environ avec 2 accès. Travaux à prévoir. Classe énergie : NC. Réf 3569



**262 500 €**  
Honoraires 5% TTC inclus  
charge acquéreur. Prix hors  
honoraires : 250 000 €

## FONTAINE LE COMTE

Maison (176 m<sup>2</sup> habitable) comprenant : Hall d'entrée, salon-salle à manger avec cheminée insert, cuisine, 3 chambres dont une avec salle de bains privative, salle de bains, wc. Au rez-de-jardin : Cuisine d'été - buanderie, chaufferie, vaste pièce chauffée, atelier. Double garage. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 862 m<sup>2</sup> environ. Classe énergie : C. Réf 3565

**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)