

# Dans nos villes

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

N°342 AVRIL 2022 - GRATUIT

Balcons, véranda,  
jardins d'intérieur,  
**la nature**  
à portée de main.

**MARCHÉ DU NEUF :**  
*faut-il craindre*  
la pénurie ?

*Rénovation,  
embellissement,  
travaux :*  
**les règles à  
respecter**



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



**IDEAL INVESTISSEUR**

**POITIERS** - Découvrez cet appartement T2 de 44,35 m<sup>2</sup>. Il est organisé comme suit : une entrée, un salon avec cuisine ouverte, 1 chambre et une SDB avec WC. L'immeuble possède un chauffage individuel fonctionnant au gaz. Il est en très bon état général. Pour vos véhicules, l'appartement est vendu avec une place de parking. DPE : A. Loyer HC : 404 € Réf. TAPP467872. **110 000 €**



**NOUVEAU**

**SAINT BENOIT** - Venez découvrir cet appartement de 3 pièces de 65 m<sup>2</sup> libre. Il bénéficie d'une exposition ouest. Il comporte 2 chambres, une cuisine indépendante et 1 SDB. Le chauffage individuel électrique. Cet appartement est situé au 2<sup>e</sup> et dernier étage d'une petite résidence en copropriété. Il est en très bon état général. Ce bien est mis en vente avec une place de parking. Réf. TAPP472330 DPE : B **153 000 €**



**POITIERS** - Venez découvrir cet appartement de 2 pièces de 30 m<sup>2</sup>, situé en ville. Cet appartement est disposé comme suit : une cuisine kitchenette et une SDE. Chauffage individuel électrique. Cet appartement de 2 pièces est en bon état général. Pour vos véhicules, l'appartement est à vendre avec une place de parking. Ce logement est complété par une cave. Réf TAPP469947 DPE : NC. **110 000 €**



**POITIERS** - APPARTEMENT 2 PIÈCES AVEC TERRASSE - EN TRÈS BON ÉTAT GÉNÉRAL - VIDE Venez découvrir cet appartement de 2 pièces de 53,84 m<sup>2</sup>. Cet appartement se compose comme suit : 1 chambre, une cuisine kitchenette et une SDB. Le chauffage de la résidence est individuel électrique. 8,3 m<sup>2</sup> de terrasse offrent à ce logement de l'espace supplémentaire bienvenu. Pour vos véhicules, ce bien est à vendre avec une place de parking. Réf. TAPP 472848. DPE : E **98 900 €**



**POITIERS** - Venez découvrir cette maison T4 de 82,5 m<sup>2</sup>. Elle se compose comme suit : 3 chambres et une cuisine aménagée. Elle dispose également d'une SDB. Un chauffage électrique. Pour profiter des beaux jours, cette maison possède une terrasse. Charges annuelles de copropriété : 170 € DPE : D. Réf TMA1126118 **137 000 €**



**POITIERS** - Venez découvrir cet appartement de 2 pièces de 41,53 m<sup>2</sup>, vendu loué. résidence senior Il bénéficie d'une exposition sud-est. Il est composé d'une chambre, d'une cuisine kitchenette et d'une SDE. Le chauffage de la résidence est individuel alimenté à l'électricité. Loyer : 450 € DPE : NC. Réf TAPP472470 **90 470 €**



**POITIERS** - Découvrez cet appartement T3 de 61,89 m<sup>2</sup>. Libre. Dans le centre ville, dans un immeuble bourgeois. Il est organisé comme suit : 2 chambres, une cuisine aménagée et une SDB. La résidence possède un chauffage individuel fonctionnant au gaz. Cet appartement T3 est en bon état général. DPE : D. Charges de copropriété annuelles : 760 € TAPP : 464579 **192 600 €**



**EXCLUSIVITÉ**

**POITIERS** - Découvrez cet appartement de 4 pièces de 89,2 m<sup>2</sup>. Libre. Il est orienté au sud. Il est situé au 2<sup>e</sup> et dernier étage d'une petite résidence avec ascenseur. Cet appartement inclut un séjour de 25 m<sup>2</sup>, 3 chambres et une cuisine aménagée. Il offre aussi une SDE. L'immeuble bénéficie d'un chauffage individuel fonctionnant à l'électricité en très bon état général. Tout est prévu pour les véhicules : parmi les emplacements disponibles dans l'immeuble, un garage et une place de parking sont réservés pour l'appartement. DPE : C. Charges de Copropriété annuelles : 1 354 € TAPP 470870. **240 750 €**

\*Very Important Propriétaire



**IDEAL PREMIER ACHAT**

**MIGNALOUX BEAUVOIR - MAISON 3 PIÈCES AVEC TERRASSE, JARDIN & GARAGE - de 69,43 m<sup>2</sup>.** Elle se compose comme suit : 2 chbres, une cuisine américaine et 1 SDE. Un chauffage fonctionnant au gaz. En bon état général. Terrasse et jardin. Côté stationnement, cette maison dispose d'un garage et d'une place de parking. DPE : C. TMAI 125836 **160 900 €**



**IDEALEMENT SITUÉ**



**IDEAL INVESTISSEUR**

**POITIERS** - A quelques mètres de la fac de médecine et du CHU ! Idéal investisseur, actuellement loué 635.54€ / mois charges comprises. Venez découvrir cet appartement de 3 pièces de 62,84 m<sup>2</sup>. Cet appartement inclut 2 chbres et une cuisine aménagée, 1 SDB et 1 SDE. La résidence est équipée d'un chauffage individuel électrique. Cet appartement de 3 pièces est en bon état général, bien en copropriété. L'appartement est vendu avec une place de parking. Réf TAPP : 470150.

**POITIERS** - Venez découvrir cet appartement 1 pièce de 30,54 m<sup>2</sup> en duplex. Il compte une entrée avec placard, 1 SDE avec WC, une pièce de vie donnant sur un grand balcon, une kitchenette avec rangements et un espace chambre avec placard à l'étage. Le chauffage individuel électrique. Place de parking privative et couverte. IDPE : E. TAPP 471809 **96 900 €**



**SAINT BENOIT - IDÉALEMENT SITUÉ** - Maison 3 chbres - Libre en août 2022. Elle dispose de trois chambres et d'une cuisine indépendante, d'une SDB. La maison possède un chauffage électrique. Pour profiter des beaux jours, ce bien comporte une terrasse. C'est une maison de 2 niveaux construite en 2008. Elle est en bon état général. Deux places de parking sont prévues pour garer les véhicules. DPE : D . Réf : TMAI126885 **163 000 €**

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



**EXCLUSIVITÉ**

**VOULNEUIL-SOUS-BIARD** - Maison 3 pièces vendue louée de 62 m<sup>2</sup> et de 70 m<sup>2</sup> de terrain. Cette maison de 3 pièces est disposée comme suit : une entrée, un espace de vie avec cuisine, wc, 2 chbres à l'étage, 1 SDB avec wc, et un garage Chauffage au gaz. Charges de copropriétés annuelle : 552€ DPE : D 195kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : E 45kgo2/m<sup>2</sup>.an. Réf : TMAI126618 **120 500 €**



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



**A VISITER RAPIDEMENT**

**POITIERS CENTRE** - Appartement VIDE de 21,59 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> et dernier étage d'un immeuble. Cet appartement T1 inclut une pièce principale, une kitchenette et une SDB. Très bon état général. Vue dégagée. Charges de copropriétés annuelle : 623€ DPE : E 264,5kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : C 13,1kgo2/m<sup>2</sup>.an. Réf : TAPP468985 **78 000 €**



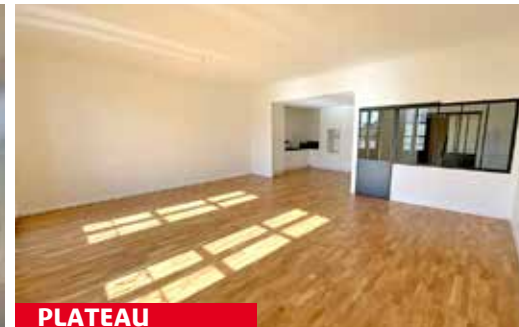
**PETIT PRIX**

**POITIERS** - IDEAL INVESTISSEUR Appartement vendu occupé de 56 m<sup>2</sup> avec balcon. Cet appartement de 3 pièces s'organise comme suit : 2 chbres, une cuisine et 1 SDB. Ce bien comporte aussi une cave. Balcon. Travaux à prévoir. Vue dégagée. Charges de copropriétés annuelle : 1930€ DPE : D 225kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : C 12kgo2/m<sup>2</sup>.an. Réf : TAPP467927A **61 000 €**



**IDEAL 1ER ACHAT**

**BUXEROLLES** - Appartement en duplex de 63,76 m<sup>2</sup> avec terrasse de 30 m<sup>2</sup> et balcon. Cet appartement de 3 pièces comporte un beau séjour de 27 m<sup>2</sup>, 2 chbres et une cuisine américaine aménagée. Il propose aussi une SDE. Ce bien dispose également de deux places de parking. Charges de copropriétés annuelle : 800€ DPE : E 250kwh/m<sup>2</sup>.an. GES : C 12,8kgo2/m<sup>2</sup>.an. Réf : TAPP473006 **137 000 €**



**PLATEAU**

**POITIERS**  
Plateau, bel appartement de 120 m<sup>2</sup>, très lumineux, entièrement rénové, grand volume. Copropriété en cours DPE : VI. GES : VI. Réf : TAPP472133  
**415 000 €**

# sommaire

AVRIL 2022

## Ancien

Rénovation,  
embellissement, travaux :  
les règles à respecter



6

## À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9 Vienne / Deux-Sèvres

Paroles d'expert

12 par Emilie Sainson

S'informer

14 Immobilier à Châtelleraut :  
tendances 2022

16 Immobilier à Montmorillon :  
une année porteuse

18 Où acheter à Poitiers :  
notre top 5

36 Immobilier à Niort :  
conseil pour acheter en 2022



Balcons, vérandas,  
jardins d'intérieur,  
la nature à portée  
de main

38

## Publi-reportage

23 Alizé Diagnostic  
à Buxerolles

Neuf

Marché du neuf :  
faut-il craindre la pénurie ?



44

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

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

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

Directeur de publication :  
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

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

Montage et maquette : NRCOM Poitiers  
DANS NOS VILLES POITOU  
n°342 du 5 avril au 02 mai 2022

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



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



# AGENCE LABELL

L'agence de qualité, côté ville et côté campagne

EXCLUSIVITÉ



## LA-VILLEDIEU-DU-CLAIN

Proche des écoles et du centre bourg. Jolie maison de plain-pied de 105 m<sup>2</sup> habitables de bonne construction et en très bon état. Entrée (placard), beau salon-séjour de 38 m<sup>2</sup> avec un poêle à bois, une cuisine aménagée et équipée semi-ouverte de 10 m<sup>2</sup>, un cellier (adoucisseur d'eau), wc, une salle de bains (douche à l'italienne, baignoire et 2 vasques), 3 chambres avec placards. Grande terrasse. Garage de 18 m<sup>2</sup>. Abri bois. Terrain clos de 880 m<sup>2</sup>.  
Classe énergie : C. Réf : 3776

**220 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.76% TTC  
(Prix 210 000 € hors honoraires)

EXCLUSIVITÉ



## POITIERS / MIGNALOUX : PROCHE CHU / POLYCLINIQUE

Agréable et lumineuse maison sur-sous-sol de 200 m<sup>2</sup> habitables comprenant : Entrée, cuisine aménagée, belle pièce de vie de 53 m<sup>2</sup>, 3 chambres, salle d'eau et WC. Au rez-de-jardin : chambre avec cabinet de toilette, salle d'eau, wc, buanderie-chaufferie 30 m<sup>2</sup>, arrière-cuisine et véranda. Chauffage gaz de ville. Prévoir travaux (électricité et huisseries). Nombreuses dépendances avec 3 garages (+ de 100 m<sup>2</sup>) et jardin clos de 1315 m<sup>2</sup>. Nombreuses possibilités (idéal familles ou locatifs).  
Classe énergie : D. Réf 3809

**284 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 5.19% TTC  
(Prix 270 000 € hors honoraires)

## Vendeurs, faites-nous confiance pour la vente de votre bien !

Notre travail d'estimation basé sur une longue expérience de l'immobilier sur Poitiers et sa région, vous garantit une véritable cohérence dans l'établissement d'un prix justifié pour une vente réussie.

### NOUS CONFIER UN MANDAT C'EST :

- ✓ Vendre rapidement votre bien immobilier, grâce à des clients acquéreurs qualifiés.
- ✓ Bénéficier d'une présentation optimisée de votre bien immobilier : diffusion de votre annonce sur différents supports, visites dirigées et encadrées par un agent immobilier compétent...
- ✓ Vous dégager des contraintes techniques et administratives en vous reposant sur notre savoir-faire de professionnel de l'immobilier tout au long de la vente.
- ✓ Pour tout mandat de vente confié à notre agence et si la transaction est réalisée par nos soins, le remboursement de vos diagnostics obligatoires le jour de l'acte authentique sans limite de montant.



2, rue Pierre Gendault - SAINT-BENOIT - Bourg

**05 49 00 26 96**

NOUVEAU SITE

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



# Rénovation, embellissement

## Quelles sont les règles à respecter ?



**Il y a bien des motivations pour se lancer dans un projet de rénovation. Pour améliorer son confort, pour faire des économies d'énergie, pour valoriser son bien en vue d'une revente prochaine... Mais une rénovation d'envergure, c'est un projet dans lequel il vaut mieux ne pas se lancer à l'aveuglette. Voici un tour d'horizon des éléments à connaître et des questions à se poser avant de démarrer.**

### Quelles aides ?

Avant de vous lancer dans vos travaux de rénovation, vérifiez les aides auxquelles vous pourriez avoir droit. Il y a des coups de pouce financiers, bien sûr. Par exemple, Ma Prime Rénov', versée par l'Agence nationale de l'habitat, qui finance vos travaux de rénovation énergétique (isolation, chaudière...). Mais il existe aussi des aides régionales ou locales spécifiques, à vérifier sur le site web de votre région, de votre département ou de votre communauté de communes. Et puis, vous pouvez être accompagné dans vos démarches. Le service gouvernemental FAIRE (Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique) vous permet de prendre contact avec un conseiller qui pourra vous aider à boucler votre budget et à mener vos différentes démarches. Pour en savoir plus : [www.faire.gouv.fr](http://www.faire.gouv.fr)



## Ne prenez pas de risque !

*Décider de s'affranchir des règles pour vos travaux de rénovation n'est vraiment pas un pari à tenter. Il faut savoir que si vous avez réalisé des travaux sans déposer de déclaration préalable, vous risquez une amende pouvant aller jusqu'à 6 000 € par m<sup>2</sup> litigieux. Bien sûr, le chantier sera immédiatement interrompu. Si les travaux sont terminés, on peut même vous demander de remettre le bien dans son état antérieur. De plus, le bien issu de travaux réalisés sans déclaration ne pourra pas être dûment assuré et les garanties de construction ne fonctionneront pas.*

## Quelles règles, pour quels travaux ?

Les travaux de rénovation qui modifient l'aspect extérieur d'un bien, comme la création d'une nouvelle fenêtre, par exemple, sont régis par une réglementation stricte. Même quand ils ne sont pas soumis au permis de construire, vous devez adresser à votre mairie en recommandé (ou la déposer), une déclaration préalable de travaux. Normalement, le délai d'instruction est d'un mois et la non-réponse de la mairie vaut acceptation.


Pour la création d'une fenêtre, si vous avez des voisins, vous devez respecter ce que l'on appelle les servitudes de vues. Il vous faut ménager une distance minimale de 1,90 m entre votre fenêtre et la clôture de séparation pour une vue droite (un vis-à-vis direct). Quand il faut se pencher pour voir la propriété voisine, cette distance est réduite à 60 cm. Il n'existe aucune distance minimale quand il s'agit d'une fenêtre de toit, quand la fenêtre donne sur un mur borgne ou sur le domaine public.

S'il ne s'agit pas d'une fenêtre, mais d'une simple source de lumière qui ne s'ouvre pas, elle doit simplement être installée à, au moins, 2,60 m du sol pour un rez-de-chaussée et à 1,90 m du sol pour un étage. Une solution à envisager quand vous êtes trop proches de vos voisins pour respecter les distances légales.

Si vous souhaitez agrandir votre maison, lui ajouter une extension, vous devrez être attentif à la surface. En dessous de 20 m<sup>2</sup> créés, pas besoin de permis de construire. Une déclaration préalable suffit. Si vous vous situez en secteur urbain (Zones U) et que votre commune dispose d'un PLU, vous pouvez créer jusqu'à 40 m<sup>2</sup> sans permis, sauf si la surface totale dépasse les 150 m<sup>2</sup>.

A condition bien sûr, que votre extension soit compatible avec le PLU et/ou les règles de voisinages qui s'appliquent dans votre secteur. Enfin, si les travaux que vous envisagez sont également esthétiques (changement de matériaux, peinture dans une couleur différente...), vous devez vous renseigner en mairie pour savoir ce qu'il est possible de faire dans votre secteur.





## Questions / réponses sur la rénovation : vrai ou faux ?



### *Les travaux d'isolation thermique ne justifient pas de déclaration préalable.*

Vrai et faux. Cela dépend, en fait, si les travaux vont ou non modifier l'aspect extérieur de votre bien et s'ils vont entraîner une création de surface de plancher supérieure à 5 m<sup>2</sup>. En général, une isolation par l'extérieur modifie l'aspect du bien. On peut être amené à changer les portes ou les fenêtres, à installer des volets. Idem pour l'isolation par le toit qui implique souvent des changements sur la toiture. Quand vous rénovez une pièce pour la rendre habitable, sous des combles, par exemple, vous créez une surface de plancher et la déclaration préalable s'impose.

### *Ma Prime Renov est réservée aux biens anciens.*

Vrai. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, le dispositif Ma Prime Renov ne s'applique qu'aux biens de plus de 15 ans. L'idée est de concentrer les efforts sur les logements les plus énergivores. Pour autant, cela ne veut pas dire que seuls les logements classés F ou G au DPE (ceux que l'on appelle les passoires thermiques) peuvent en profiter. Ma Prime Renov, c'est pour tout le monde, même en copropriété. En revanche, les résidences secondaires sont exclues.

### *Pas besoin de pros pour rénover un bien*

Faux (sauf si vous êtes vous-même un professionnel). Il ne faut pas confondre rénover et rafraîchir. Pour remettre un logement au goût du jour, en repeignant les murs ou en changeant le sol, en effet, les bricoleurs peuvent se lancer seuls. Mais la rénovation, elle, implique des travaux plus importants qui peuvent impacter les structures et concerner plusieurs corps de métiers. La rénovation concerne, très souvent, la performance énergétique, l'isolation, le chauffage, la remise aux normes électriques, la plomberie... autant de postes très techniques.

### *Rénover une maison, c'est un gouffre financier !*

Faux (mais attention quand même...). Tout dépend, évidemment, de l'état initial du bien et de ce que l'on veut y faire. Le cas le plus courant, est celui de ce que l'on appelle la rénovation complète. Là, on augmente le confort de toutes les pièces (cuisine, salle de bain...), on met tous les réseaux aux normes et on modernise tout ce qui peut l'être, mais sans toucher à la structure du bâtiment. Pour ce type de travaux, on compte généralement entre 1 500 et 2 500 € par mètre carré. Donc, oui, c'est un vrai budget. Mais si on se fait accompagner d'un professionnel, architecte ou maître d'œuvre, aucune raison que cela se transforme en gouffre financier !



EXCLUSIVITÉ



### SECTEUR ST SAVIN

Dans un environnement préservé, château XIX<sup>e</sup> de 440 m<sup>2</sup> avec ses communs de 278 m<sup>2</sup>. Parc avec piscine, prés, bois, verger, le tout sur 7 hectares. Ancienne pêcherie et puits. Piscine et pool-house. Eléments authentiques (cheminées, parquets).

432 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.49% TTC  
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 9412PO  
Classe énergie : Vierge



MERCURE  
GROUPE 1936

## Propriétés d'Excellence

Founding Member of

Forbes  
GLOBAL PROPERTIES



### CHAUVIGNY

Demeure XIX<sup>e</sup> de 600 m<sup>2</sup> hab env, proche centre ville et tous commerces, avec dépendances, parc clos, 10ha de bois env, en bord de rivière (îles). Salles de réception, salle de billard, offices, 9 chbres, 6 sde, 1 sdb. Nombreuses dépendances. Toitures ardoise refaites, double vitrage. L'intérieur demande un rafraîchissement général. Propriété de charme.

614 800 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9342PO  
Classe énergie : C



### POITIERS

Secteur lycée St Jacques de Compostelle, apt T2 loué avec place de parking. Entrée, WC, cuisine ouverte /séjour /balcon, chambre, sdb. Immeuble soumis au régime de copro. Ch. trim : 283 €. Loué depuis le 22/12/20, 440 € + 40 € de charges. Chauff. ind. électrique. Ascenseur.

78 500 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9383PO  
Classe énergie : En cours

EXCLUSIVITÉ



### POITIERS

Entre fac et centre ville, quartier des Dunes, appartement type 1 comprenant entrée, pièce de vie avec placard et loggia, cuisine, salle de bains avec wc. Place de parking privative. Copropriété de 48 lots principaux.

75 950 € Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9403PO  
Classe énergie : F



### À 15 MINUTES DE NIORT

Château XIX<sup>e</sup> de 300 m<sup>2</sup> à rafraîchir sur terrain de 5500 m<sup>2</sup> clos de murs. Salon avec cheminée, salle à manger, 6 chambres dont 1 avec sdb en rdc, dressings, sde, cave 70 m<sup>2</sup>, grenier aménageable 150 m<sup>2</sup>. Dépendance. Travaux à prévoir.

385 200 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC  
(Prix 360 000 € hors honoraires)

Réf 9416PO  
Classe énergie : En cours

GROUPE - MERCURE.FR

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



AGIR POUR LE LOGEMENT

Exceptionnel



### AUX PORTES DU MARAIS POITEVIN

Maison de Maître de 400 m<sup>2</sup> avec belle dépendance de 80 m<sup>2</sup> env. et garage sur terrain de 6000 m<sup>2</sup> bordé par la Sèvre avec un port privé. Salon/cheminée, salle à manger/cheminée, cuisine d'appoint avec terrasse, bureau, 5 chbres dont 1 suite parentale/sdb, sde. Grenier. Parfait pour maison de famille ou chambres d'hôtes. Environnement serein et privilégié.

Prix : Sur demande

Réf 14471vm  
Classe énergie : C

SIREN 399311854

# Rénovation, embellissement

## Quelles sont les règles à respecter ?

### Rénover : c'est une nécessité !

La rénovation, c'est une préoccupation qui est prise très au sérieux par les architectes, explique Patrick Vettier, architecte à Poitiers et vice-président du conseil régional de l'ordre Nouvelle Aquitaine. Nous savons qu'une grande partie du bâti de 2050 est déjà construite. Et, compte tenu de l'impératif énergétique que nous connaissons tous, il faut rénover, il faut transformer, il faut changer de destination les locaux qui ne sont plus adaptés. Aujourd'hui, nous avons quasiment 12 millions de personnes en situation de précarité énergétique. Les gens sont encore en capacité de payer un loyer, mais de moins en moins en capacité de payer leurs charges. Or, dans le même temps, on vient de passer une période où les habitants ont pris conscience de leur cadre intime car il ont été obligés d'y vivre 24 heures sur 24. Et ils ont vu, à cette occasion, que leur habitat n'était pas forcément adapté à leur situation et notamment au télétravail. L'autre réalité, c'est le vieillissement des populations et la vétusté des logements. On a globalement une population vieillissante pour laquelle les logements ne sont plus adaptés, notamment en termes d'accessibilité. De plus, nous notons une dégradation du modèle pavillonnaire. Ce sont des constructions qui ont souvent été faites à faible coût. Aujourd'hui, on voit que les matériaux se dégradent et que le modèle est dépassé.



### Attention aux priorités

Quand on pense isolation, quand on pense rénovation énergétique, on pense d'abord à se protéger du froid et à limiter ses dépenses de chauffage. « Mais, pour moi, corrige Patrick Vettier, le confort d'été est presque plus important que le confort d'hiver. En effet, il est beaucoup plus difficile de se rafraîchir en été que de se réchauffer en hiver. Donc, une rénovation thermique bien pensée doit, en priorité, permettre des conditions d'inertie fortes durant la saison chaude, pour conserver des températures modérées.

### Comment bien mener son projet de rénovation ?



Tout d'abord, en faisant appel à un professionnel compétent, répond Patrick Vettier, architecte à Poitiers et vice-président du conseil régional de l'ordre Nouvelle Aquitaine. Un architecte aura une vision globale du projet, au-delà de la seule économie d'énergie, qui est la première demande en termes de rénovation. Les entreprises présentes sur le marché de la rénovation énergétique sont souvent très pointues dans leur domaine, mais elles vont forcément répondre au besoin par la spécialité qui est la leur : la rénovation des ouvertures, la qualité de la chaudière ou le système de chauffage. L'intérêt d'un architecte, c'est qu'il va gérer tous les aspects, les hiérarchiser et donner des axes de priorité dans les interventions.

Mais il faut aussi avoir conscience que rénover un bâtiment au niveau énergétique, ce n'est pas forcément suffisant. On le sait et l'actualité récente le souligne encore, il vaut mieux vieillir chez soi et y vivre le plus longtemps possible. Pour cela, il faut créer des espaces adaptés, plus spacieux, mieux organisés, plus accessibles, plus ouverts sur l'extérieur, moins sujets aux variations de température, moins énergivores... Rénover, c'est vraiment le moment de se projeter, l'occasion de repenser son habitat.

Il faut aussi remettre en avant la question de la pérennité du logement. On néglige trop les bâtiments une fois qu'ils sont construits. On a souvent tendance à compter sur les matériaux pour durer, mais un bâtiment, ça s'entretient. D'ailleurs, il faut savoir qu'un bâtiment coûte beaucoup plus cher après que pendant sa construction. Et donc, il faut savoir investir pour lui permettre de durer. Et si on n'est limité en termes de budget, l'idée est de faire moins pour pouvoir faire mieux. On a souvent l'impression qu'un architecte est un professionnel qui fait des projets chers pour des gens riches. Ce n'est pas le cas. De plus en plus, notre métier, c'est de faire mieux avec moins. Je dirais même que moins on a de moyens, plus on a intérêt à faire appel à un architecte, justement pour optimiser les dépenses et ne pas gaspiller d'argent.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**COPROPRIÉTÉ  
ET SYNDIC :  
MIEUX VAUT  
CONNAÎTRE  
LES RÈGLES**

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

Godefroidcollee.com



Réf.11 à découvrir sur [godefroidcollee.com](http://godefroidcollee.com)

#### RECRUTEMENT

Dans le cadre du développement de son équipe,  
Godefroid Collée Immobilier  
est à la recherche d'un **négociateur immobilier (H/F)**  
pour son agence de Poitiers Centre.

Vous souhaitez en savoir plus ? Parlons-en ensemble.  
Merci de prendre contact avec Godefroid Collée au  
+33(0)6.08.58.85.18 / [godefroid@godefroidcollee.com](mailto:godefroid@godefroidcollee.com)  
(grande discrétion assurée)



Réf.16 à découvrir sur [godefroidcollee.com](http://godefroidcollee.com)



- GODEFROID COLLÉE -  
IMMOBILIER

- Partenaire Exclusif -



LE NAIL

• Immobilier d'Exception •

Poitou - Charentes

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



Propriétés à vendre sur [Cabinetlenail.com](http://Cabinetlenail.com) : ref.3917, 3520 et 2554.

Cabinetlenail.com  
02.43.98.20.20 / [info@cabinetlenail.com](mailto:info@cabinetlenail.com)



## PAROLE D'EXPERT

par Emilie Sainson

# L'expertise immobilière, c'est un métier !

*Emilie Sainson est gérante de l'agence ImmoVienne, à Ligugé (Vienne) depuis 2006. Forte de son expérience dans le métier, elle est aussi Expert Immobilier agréée au Centre National de l'Expertise (CNE)*

### *Quand a-t-on besoin d'un expert immobilier ?*

Il y a bien des situations dans la vie où on peut avoir besoin de faire expertiser un bien immobilier. Pour connaître le montant précis de son patrimoine, notamment en regard à l'impôt sur la fortune immobilière, dans le cadre d'une donation-partage, pour justifier de la valeur du bien que l'on transmet à ses enfants, dans le cadre d'une succession ou d'une séparation, quand il s'agit d'établir la valeur du patrimoine à partager. Les experts immobiliers interviennent aussi dans les cas de litiges fiscaux ou simplement, dans le cadre de la vente d'un bien ou de la souscription d'un prêt immobilier.

### *Sur quoi se base cette expertise ?*

L'expert a une obligation de moyen. Il doit réaliser une visite détaillée du bien et procéder aux vérifications nécessaires notamment en matière d'urbanisme avant de déterminer la valeur du bien et rendre sa conclusion dans le rapport d'expertise.

Ainsi, l'expert va corréler trois études différentes en analysant la composition du bien, son environnement, le marché, sa qualité, son entretien et son niveau de confort. Ces études répondent à la Charte de l'Expertise Immobilière.

La plus évidente, la méthode dite comparative consiste à apprécier la valeur vénale du bien en utilisant comme base de référence les dernières

## **Pas une estimation ?**

**Une expertise immobilière, ce n'est pas une estimation. Son objectif est de déterminer avec exactitude la valeur d'un bien à une période donnée. Outre l'analyse du prix, elle intègre une analyse juridique du bien et un examen des règles d'urbanisme applicables. L'expertise, à la différence de l'estimation, est opposable. Elle a une véritable portée juridique. L'expert, agréé a aussi une responsabilité civile professionnelle. Il y a donc une garantie en cas de défaut manifeste d'expertise. Il est tenu par la charte et la déontologie de la profession.**



ventes aussi semblables que possible au bien à expertiser avant d'en tirer un prix moyen au mètre carré. Cette méthode couramment employée par les agents immobilier montre ses limites car elle n'intègre pas tous les paramètres à apprécier lors de l'expertise. C'est pourquoi, en expertise de maison, la méthode terrain + construction - vétusté prend tout son sens. Cette méthode consiste à estimer le prix d'un bien immobilier en séparant ses deux composantes, terrain et construction. L'expert utilise dans cette méthode la notion de surfaces pondérées pour déterminer la valeur à neuf du bien et appliquera ensuite un taux de vétusté par poste. L'utilisation de cette approche est très pertinente.

La méthode par capitalisation consiste quant à elle à appliquer un taux de rendement au revenu. Elle se fonde sur le constat que la valeur du bien immobilier est en relation avec le revenu qu'il pourrait rapporter sur le marché locatif.



## Agence ImmoVienne Ligugé

36 Grand rue  
86240 Ligugé  
**05 49 46 94 12**



### AUX PORTES DE POITIERS

**1 420 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur

**1.43% TTC**

(Prix 1 400 000 € hors honoraires)



Réf 22-01

Classe énergie : C

Belle Maison d'architecte très lumineuse, prestations de qualité (année 2000) sh 600 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux, sous-sol (300 m<sup>2</sup>). Cave réfrigérée, parc clos et arboré chênes truffiers 5ha55 env. chenil chauffé, piscine (16x7) pool house machinerie, partie repas cuisine aménagée et équipée douche et wc. hall d'entrée, salle de réception salon cheminée ouverte, cuisine aménagée équipée, cheminée barbecue, cellier arrière cuisine, lingerie, buanderie. Sanitaire double. Bureau. Etage mezzanine, 3 chambres avec suite parentale, 1 chambre avec salle d'eau, hammam et baignoire sous véranda, salle de sport.

# CHÂTELLERAULT : tendance 2022

Par Emilie Mendonca



Voici notre petit tour d'horizon des points à connaître pour acheter à Châtellerault et dans ses alentours.

### **Investissement : Châtellerault séduit toujours autant**

L'intérêt des investisseurs pour Châtellerault n'est pas nouveau: "ils sont présents depuis plusieurs années, et s'est allé crescendo depuis 2019, et surtout 2020" commentait Joël Grolier en début d'année (Century 21 A.B.C). Cet attrait pour Châtellerault est simple selon l'agent immobilier: "le marché de la location est actif, à des prix relativement élevé, et des prix de vente raisonnables. Cela assure un bon rendement locatif pour une ville moyenne, bien située sur l'axe routier Paris-Bordeaux et proche de Poitiers".

Même si les prix commencent à augmenter doucement, on peut encore obtenir de bonnes rentabilités en investissant à Châtellerault selon Sandrine Hay, gérante de l'agence Charles Martel: "on peut espérer jusqu'à 10% de rentabilité en fonction du bien et de sa localisation. Mais il faut signaler qu'on manque de produits locatifs, notamment des maisons. Il y a une vraie demande du côté locataires, mais les investisseurs ont eu tendance à s'intéresser surtout aux appartements. Il y a donc un vrai marché !". D'autant que les prix d'achat

restent bas, comme le montre une vente récente de l'agence Charles Martel: une petite maison de ville de 50m<sup>2</sup> avec 340m<sup>2</sup> de terrain, grenier aménageable pour 40 000€, avec 20 000 € de travaux à prévoir dans le quartier Châteauneuf.

### **Tendances : l'Est de la ville et l'axe vers Poitiers toujours en vogue**

Pour S. Hay, le quartier le plus demandé après l'hypercentre reste celui de la Fauvette, à l'est du centre-ville. Tout ce qui est autour du centre-ville est aussi prisé, comme le quartier Antoigné, ou les villes limitrophes bien dotées en commerces et services de proximité, comme Cenon-sur-Vienne par exemple. L'axe Poitiers-Châtellerault est en effet moteur sur le marché immobilier de Châtellerault, et des villes comme Cenon, ou Naintré bénéficient de cette localisation avantageuse. L'agence Charles Martel a ainsi vendu récemment une maison de plain-pied avec 3 chambres, bureau, cuisine aménagée ouverte sur séjour et double-garage sur un terrain de 1300m<sup>2</sup> pour 175 000 €.

Mais c'est globalement toute la zone dans le périmètre des 10-15km autour de Châtellerault qui bénéficie du dynamisme de l'immobilier. Ainsi, des villes comme

Depuis 2021, le marché immobilier à Châtellerault est dynamique, voire même en tension. "On commence à manquer de produits. Trouver une maison à 100 000 € commence à être compliqué".

Pour Sandrine Hay (agence Charles Martel – Châtellerault), le marché immobilier de Châtellerault se porte bien, mais il devient de plus en plus dur de satisfaire la demande des acquéreurs, toujours aussi forte.

Ingrandes-sur-Vienne ou Dangé-Saint-Romain au nord, le long de la D910 qui mène vers la Touraine, tirent leur épingle du jeu. Au sud/sud-est, Availles-en-Châtellerault a également connu un regain d'attractivité ces dernières années grâce à l'ouverture de terrains à bâtir.

### **A suivre : Châteauneuf et la rive gauche bientôt au goût du jour ?**

S'il est un secteur à surveiller de près dans l'évolution du marché local, c'est celui du quartier Châteauneuf. Situé rive gauche de la Vienne, il pâtissait jusque récemment d'une mauvaise réputation. Mais les choses pourraient bien changer ! "Il y a de très belles bâtisses et le quartier est proche du centre-ville" précise Joël Grolier. Et Sandrine Hay ajoute que "le quartier est sympa et avait moins bonne réputation que l'Est. Mais le projet de refaire les quais pourrait redynamiser le secteur, tout comme cela s'est produit pour l'autre rive". L'aménagement des Bords de Vienne programmé par les collectivités locales pourraient bien changer le visage du quartier. C'est donc un endroit où il fait bon acheter, tant que les prix n'ont pas encore grimpé.



# RUE de la PAIX.immo

Agence de Lencloître - 05 79 28 00 32

Pré-estimez votre bien en ligne **GRATUITEMENT**

Signature électronique - Estimation gratuite - Visite virtuelle  
[www.ruedelapaiximmo.com](http://www.ruedelapaiximmo.com)

Champigny-le-sec | Grande maison de 380m<sup>2</sup> - Au RDC 4 chambres, une SDB, WC, buanderie, salle à manger, pièce de vie, cuisine A/E et cellier. Au 1<sup>er</sup> étage une suite parentale, une chambre, grande mezzanine de 75m<sup>2</sup>. Extérieur aménagé avec un terrain de 2 866m<sup>2</sup>, piscine et cave. Coup de cœur assuré ! Agence Vouillé | 442105 € | Charges vendeur | Réf. : 2282 MVT

Châtellerault | Maison achevée en 2010, rare sur le secteur ! Belle entrée avec placard, pièce à vivre avec cuisine ouverte A/E d'environ 80m<sup>2</sup>, 3 chambres, salle de bains, WC. Buanderie. A l'étage, possibilité de 2 pièces supplémentaires. Garage. Terrain clos. Aucuns travaux à prévoir. Agence Naintré | 197860€ | Charges vendeur | Réf. : 466 CG

EXCLUSIVITE



RARE SUR LE SECTEUR



Loudun | Maison sur 3 niveaux. Au sous-sol découvrez une arrière cuisine, une chambre, un cellier et un atelier. Au RDV : cuisine, 3 chambres, SDB, WC, entrée et couloir. Au 1<sup>er</sup> étage retrouvez une chambre. Le terrain est d'environ 1 302m<sup>2</sup>. Cave et jardin. Agence Loudun | 170 000€ | Charges vendeur | Réf. : 218 CD

Cernay (proche Lencloître) | Maison de plain-pied de 42.49m<sup>2</sup> à rafraîchir avec poss. d'agrandissement. Elle comprend une cuisine, une SDE, un salon ainsi qu'une chambre de 13.11m<sup>2</sup>. Le tout sur un terrain de 476m<sup>2</sup>, avec 2 garages. Abris de jardin. Agence Lencloître | 55 000€ | Charges vendeur | Réf. : 389 CHL

EXCLUSIVITE



EXCLUSIVITE



La Roche Rigault | Venez découvrir le cachet exceptionnel de cet ancien moulin entièrement rénové. Parc de 2 hectares avec dépendances. Maison d'ami, espace de loisirs, espace de réception. Ensemble immobilier de 240m<sup>2</sup> avec des pièces spacieuses alliant authenticité et modernité. 630 000€ | Charges vendeur | Réf. : 455 CD

DEMEURE DE PRESTIGE



*Retrouvons-nous autour de votre projet !*



# Immobilier à Montmorillon : une année porteuse

Par Daphné



Alors que l'année débute, un constat s'impose : le marché immobilier dans la Vienne continue sur sa lancée, tout aussi dynamique qu'en 2021, y compris à Montmorillon. La petite ville d'environ 6000 habitants séduit aujourd'hui les amateurs de résidences secondaires, tout comme les futurs habitants.

### *Des atouts mis en avant*

Ecole, de la maternelle au lycée, services de santé et pôle hospitalier, infrastructures sportives, médiathèque et Cité de l'Écrit et des Métiers du Livre. Cette ville du Sud-est de la Vienne offre toutes les activités et services nécessaires à une vie de famille locale et dynamique.

### *Un boom de la demande depuis trois ans*

L'élan porté par les confinements de 2020 et la généralisation du télétravail ont bénéficié à la ville, déjà entrée dans une phase positive. Pascal Van Haluwyn (Montmorillon Mercure Immobilier), à l'aube de l'été, constatait ainsi que « le redressement a commencé il y a environ deux ans. On a eu une explosion des demandes, qui a été renforcée par le confinement du printemps 2020 ». Un regain du côté des demandes s'est également fait sentir après le confinement d'octobre 2020. Le secteur n'avait pas connu cela depuis au moins quinze ans.

### *Les résidences secondaires toujours demandées*

Le Brexit et les contraintes sanitaires ont fait diminuer la demande venue de l'étranger, pourtant friande de résidences secondaires ou de havre de paix pour la retraite. Des Australiens ont en partie pris le relais, et les Français ne sont pas en reste, notamment en provenance du Nord et de région parisienne. Pour Pascal Haluwyn, ce succès est bien compréhensible : Montmorillon est « au carrefour de trois départements, l'Indre, la Haute-Vienne et la Charente. Nous avons la beauté des paysages sauvages : des vallées, des plaines, des bocages, les contreforts du Massif central, des zones naturelles, pas impactées par la pollution ».

### *Ruralité : avantages et inconvénients*

Pour l'agent immobilier de Mercure Immobilier, la ruralité de Montmorillon est autant un avantage qu'un inconvénient : « on a souffert d'être loin de toute zone urbaine, dans une période de crise de l'emploi, même si nos villes et villages ont su repenser leur dynamique sociétale. Mais paradoxalement, la demande des clients extérieurs est liée à notre cadre de vie : la nature préservée avec des zones Natura 2000, l'absence de pollution... Cela fait aujourd'hui notre bonheur ! ».

### *Institut Robuchon, facteur d'une redynamisation du territoire*

Même si le décès du chef cuisinier Joël Robuchon en 2018 a ralenti projet, l'idée d'implanter un institut culinaire dans la Vienne est toujours d'actualité. Sa fille Sophie Robuchon en a présenté les grandes lignes en octobre 2021. Ce sont ainsi trois sites qui accueilleront le projet : un établissement de formation à proximité du Futuroscope (à Jaunay-Marigny), un centre de formation pour la restauration collective à Grand-Pont (Chasseneuil-du-Poitou), et un hôtel-restaurant haut de gamme à Montmorillon.

Si le projet devrait prendre vie en 2025, c'est d'ores et déjà un atout non négligeable pour l'attractivité touristique de Montmorillon. Et un outil de dynamisme pour la vie économique locale, porteur d'emplois et de futures installations dans le secteur.

Mais en attendant, Montmorillon comme le reste de la Vienne voit se profiler un obstacle à l'horizon : la raréfaction des biens à vendre. Or le moment est porteur pour les vendeurs, avec des prix élevés et des acheteurs qui pour l'instant bénéficient de prêts bancaires attractifs. Alors, pourquoi attendre ?



**EXCLUSIVITÉ**



**ITEUIL**

**169 000 €**

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

Réf L1092

Classe énergie : **NC**



**NOUVEAUTÉ**



**LIGUGE**

**129 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf L1089

Classe énergie : **E**



Aux calme, proche commodités, pavillon : entrée, lumineux salon / séjour avec accès terrasse et cheminée insert, cuisine, quatre chambres, une salle d'eau, une deuxième salle d'eau avec WC et autre WC séparé. Sous sol total avec cave, chaufferie espace rangement et petite pièce isolée. Garage non attenant. Cour et jardin clos de 533m<sup>2</sup>.

Ligugé centre - Au cœur du village, à proximité des commerces, beaucoup de charme pour cette maison en pierre restauré : au rdc salon séjour avec poêle à bois, cuisine, salle de bain avec wc. A l'étage : une grande chambre de 24m<sup>2</sup>, une deuxième avec mezzanine. Terrain non attenant.

**EXCLUSIVITÉ**



**ROCHES PREMARIE ANDILLE**

**369 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.43% TTC**  
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 194

Classe énergie : **C**



Esprit bastide pour ce confortable bien de bonne construction. Hall d'entrée, beaux espaces de vie ouverts mais délimités sur une surface de 60m<sup>2</sup>, 2 chambres et SDE, étage avec spacieux palier distribuant 5 autres chambres et salle d'eau. Cellier et double garage isolé avec cave enterrée. Ensemble prêt à vivre, nombreux rangements, environnement calme. Terrain clos et paysagé de 863m<sup>2</sup>.

# Poitiers notre top 5 des quartiers

Par Emilie Mendonca

**Où acheter dans le Grand Poitiers ?**

**Pour établir un top 5, il faut replacer la communauté urbaine à l'échelle du département et de la région Nouvelle-Aquitaine.**



### *Un marché dynamique*

Comme dans toute la France, le marché immobilier dans la Vienne a connu un regain de dynamisme à la suite du confinement 2020. Les prix ont augmenté, les demandes aussi. Dans le Grand Poitiers, le marché est dynamique, bénéficiant d'une vie économique au beau fixe et des axes autoroutiers et TGV.

### *Début de tension*

Depuis l'année dernière, on note un vrai début de tension du marché. La demande est toujours forte, mais les propriétaires sont moins nombreux à vouloir vendre. A l'heure où les placements bancaires sont peu rentables, la pierre est perçue comme un investissement fiable.

### *Le plateau toujours plébiscité*

Les cyclistes le redoutent, ses habitants l'adorent : le centre-ville de Poitiers est situé sur un plateau, au sommet d'une butte coincée entre deux rivières, le Clain et la Boivre. Par sa géographie, la zone n'est donc pas extensible. Face à la demande toujours forte pour cet hypercentre et ses quartiers historiques, les prix augmentent. L'agence Paquet Immobilier a ainsi vendu cet été un appartement T2 meublé de 42m<sup>2</sup> avec

parking, dans un immeuble bien restauré, pour 140 000 € (net propriétaire). Pour les petits budgets, il ne faut donc pas hésiter à s'intéresser à d'autres quartiers.

### *Les Rocs et Montmidi : prisés et proches du centre-ville*

"Ces deux quartiers ont bénéficié de travaux ces dernières années, avec notamment la passerelle qui les relie au centre-ville. Ces habitations des années 1950 plaisent beaucoup aux jeunes" précise Eric Paquet, de Paquet Immobilier.

A deux pas du Plateau, le centre-ville situé en haut d'une butte, Les Rocs et Montmidi ont donc le vent en poupe. Les prix s'en ressentent, mais comme le précise E. Paquet, "le marché reste abordable pour une ville de plus de 100 000 habitants qui propose des choses qualitatives à un coût inférieur à ceux des grandes métropoles comme Paris et Bordeaux".

### *Le quartier Chilvert séduit les jeunes*

Un vrai petit cocon dans ce quartier qui n'a pas de rue traversante. Ni montée ni descente pour accéder au centre-ville, et le parc de Blossac à proximité : les petites maisons du début XXe séduisent autant que l'environnement calme, façon village !

### *L'Est a la cote*

CHU et universités sont les locomotives de tout un pôle d'activités à l'Est de Poitiers. Fort logiquement, le secteur Est et également le nord et le sud de la ville sont les plus demandés. Dans le secteur des facultés, un T3 de 55,54m<sup>2</sup> avec terrasse de 15 m<sup>2</sup>, cave et place de parking couvert a récemment été vendu pour 130 000 € net propriétaire.

A Chasseneuil au nord (les portes du Futuroscope), Mignaloux-Beauvoir au sud-est avec le jardin botanique universitaire, Saint-Benoit au Sud sont des secteurs porteurs et demandés.

### *Cap à l'ouest !*

L'ouest est moins, alors qu'il est tout aussi intéressant. Pour E. Paquet, un même bien sera cinq fois plus demandé s'il est situé à Saint-Benoit plutôt qu'à Bierre ! Fontaine-le-Comte est néanmoins assez recherchée, pour sa localisation sur l'A10, idéale pour les travailleurs de Niort.

Pour Jacques Coudreau (Square Habitat), les communes de Quinçay et Berruvas pourraient bientôt devenir les plus demandées et voir leurs prix grimper. Environnement verdoyant, service et Poitiers à 20 minutes : elles ont tout pour séduire !



- 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 40258508700016



**POITIERS**

**315 000 €**

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



Réf 4862  
**Classe énergie : C**



**DISSAY**

**189 000 €**

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



Réf 4856  
**Classe énergie : E**

A deux pas du parc de BLOSSAC maison de famille pleine de charme et de cachet. Elle offre deux ravissantes pièces de vie doublement exposées, trois belles chambres et un bureau, une mezzanine aménageable en chambre d'appoint ou en bureau, à vous de choisir... Petit jardin bien exposé.

Emplacement idéal pour cette maison de cinq pièces située à deux pas des écoles et des commerces. Bel espace de vie baigné de lumière, vaste séjour, parquets de chêne, une cheminée. Des travaux de rafraîchissement à prévoir mais un fort potentiel qui laissera libre cours à vos idées d'aménagement. Terrain clos et joliment arboré de 1 196 m<sup>2</sup>.



**MARCAY**

**1 470 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 1 400 000 € hors honoraires)



Réf 4853  
**Classe énergie : D**



**POITIERS**

**86 000**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7,5% TTC**  
(Prix 80 000 € hors honoraires)



Réf 4860  
**Classe énergie : E**

Élégant château entouré de 93 hectares de parc, terres, prairies et bois. Hall d'entrée, deux confortables salons, salle à manger, cuisine avec office, dix chambres, deux bureaux. Ancienne maison de ferme avec son accès indépendant. Vastes dépendances à fort potentiel, écuries, ateliers, granges. Terres agricoles en partie louées.

Au cœur de Poitiers et à deux pas du Théâtre-Auditorium, cet appartement constitue un investissement de qualité. Il offre, dans une petite copropriété, un séjour avec kitchenette, chambre avec placard, salle de bains avec WC. Bien soumis au statut de la copropriété. Charges courantes annuelles 593 €. Absence de procédure en cours.

- VENTES
- LOCATIONS
- Programmes NEUFS
- ESTIMATIONS



**SAINT-BENOÎT**

**107 000 €**

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

Réf 370

Classe énergie : NC



**ST BENOIT**

**176 706 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 168 291 € hors honoraires)

Réf 00315

Classe énergie : NC



Sur la commune de Saint-Benoît (86280), venez découvrir ce terrain à bâtir d'une surface d'environ 722 m<sup>2</sup>. Le terrain sera vendu viabilisé. L'emplacement est idéal, à environ cinq minutes à pieds des écoles Irma Jouenne et Notre Dame Espérance.

Appartement T3 SAINT-BENOÎT « LA HUNE ». Livraison début avril 2022. Résidence sécurisée avec localisation idéale. En rez-de-jardin avec terrasse privative d'environ 30 m<sup>2</sup>, entrée indépendante, cuisine équipée, salle d'eau, double vasque, douche à l'italienne, wc séparé, placards dans chaque chambre. FAIBLE charges de copropriété : environ 30€/mois.



**ROCHES PRÉMARIE ANDILLÉ**

**241 500 €**

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

Réf 00368

Classe énergie : NC



ROCHES PRÉMARIE ANDILLÉ - Sur parcelle de 1369 m<sup>2</sup>, maison principale à rafraîchir et exposée plein sud d'environ 170 m<sup>2</sup> avec 5 chambres + maison secondaire en pierre à rénover entièrement d'environ 100 m<sup>2</sup> + grange d'environ 100 m<sup>2</sup> + hangar, à 3 minutes à pied de l'école et des commerces. Au sous-sol : chaudière, cave et garage. Chauffage au gaz de ville, adoucisseur et isolation des combles récents.



- Transactions immobilières
- Location
- Administration de bien

53, place Charles de Gaulle

**POITIERS**

**05 49 41 86 86**

10, Place de l'Église

**ITEUIL**

**05 16 08 35 98**



SIRET : 43224302200015

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



**BUXEROLLES**

**350 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**2.94% TTC**  
(Prix 340 000 € hors honoraires)



Réf 2638

**Classe énergie : D**



**POITIERS**

**150 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.14% TTC**  
(Prix 140 000 € hors honoraires)



Réf 2584

**Classe énergie : E**

Maison de 175 m<sup>2</sup> sur un terrain de 2250 m<sup>2</sup> comprenant : entrée, salon salle à manger - cuisine séparée - véranda, 4 chambres, salle de bains et salle d'eau et 3 WC. Sous-sol : buanderie - grand garage avec atelier. Chauffage pompe à chaleur de 2020 + isolation des combles refaite + isolation par le plancher. Alarme et vidéo surveillance.

Bellejouanne - sur un terrain de 434 m<sup>2</sup>, une maison de 63 m<sup>2</sup> habitable avec entrée de 2,28 m<sup>2</sup>, salle d'eau de 1,83 m<sup>2</sup>, WC, séjour de 14,53 m<sup>2</sup>, cuisine aménagée de 5,83 m<sup>2</sup>, chambre de 10,55 m<sup>2</sup> avec placard 1<sup>er</sup> étage, chambre de 10 m<sup>2</sup> avec placard, chambre de 15 m<sup>2</sup>. Appentis de 5 m<sup>2</sup>, garage de 13 m<sup>2</sup>, cave en sous-sol de 9 m<sup>2</sup>. Mitoyenneté avec un seul voisin.



**ITEUIL**

**288 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.97% TTC**  
(Prix 277 000 € hors honoraires)



Réf 2667

**Classe énergie : NC**



**POITIERS PLATEAU**

**398 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.74% TTC**  
(Prix 380 000 € hors honoraires)



Réf 2652

**Classe énergie : C**

Maison de 166 m<sup>2</sup> dominant le bourg sur un terrain de 590 m<sup>2</sup>. Séjour avec cheminée, cuisine aménagée ouverte et un WC. Au 1<sup>er</sup> étage, dégagement, deux chambres, salle d'eau avec WC. grande pièce avec accès sur jardin arrière. Au 2<sup>ème</sup> étage, un dégagement, deux chambres et un bureau. Deux dépendances. Vue panoramique - charme - jardin et calme.

Maison ancienne de 130m<sup>2</sup> entièrement rénovée au calme et sans vis à vis : Entrée de 13 m<sup>2</sup> + wc, cuisine aménagée - coin repas de 27,50 m<sup>2</sup>. Cour de 28 m<sup>2</sup> avec stationnement. 1<sup>er</sup> étage : Salon de 24,50 m<sup>2</sup> et chambre de 13 m<sup>2</sup>. 2<sup>nd</sup> étage : chambre de 26 m<sup>2</sup> avec dressing, salle de bains + douche + wc et chambre de 13 m<sup>2</sup>. 3 belles caves. Etat général parfait !

# alیزé



**CONTRÔLES &  
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

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



**Benjamin RAYNAL -ALIZÉ**  
**BUXEROLLES / POITIERS**  
**SUD VIENNE**

06 31 87 31 68 - adi2@alize86.fr

**Rachel VEZIN - ALIZÉ**  
**CHATELLERAULT**  
**LOUDUN**

06 80 70 88 35 - rachel@alize86.fr

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

06 60 94 15 35 - a2cdiag@gmail.com

**Julien GUERIN - ALIZÉ**  
**CHAUVIGNY**  
**MONTMORILLON**

07 88 17 31 88 - julien@alize86.fr

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

Votre entreprise

# Alizé Contrôles et Diagnostics Immobiliers

## Vienne/Deux-Sèvres

**Benjamin Raynal, cogérant de l'entreprise Alizé Contrôles et Diagnostics Immobiliers, évoque l'actualité de son entreprise et revient sur le nouveau DPE.**



**Alizé Contrôles  
et Diagnostics  
Immobiliers**

Prise de rendez-vous  
au 05 49 88 20 21

**alizé**  
CONTRÔLES &  
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

### *Quels territoires couvrez-vous ?*

Nous sommes présents sur l'ensemble du département de la Vienne grâce à la mise en place d'une politique de proximité. En effet, après nos agences de Poitiers et Châtelleraut, nous avons installé un bureau sur Loudun qui couvre le nord et un second à Chauvigny pour la partie sud. En complément, nous rayonnons sur une partie des Deux-Sèvres grâce à nos agences de Niort et de Saint-Maixent.

### *Vous cherchez encore à élargir votre zone de chalandise ?*

En effet, nous souhaitons installer un bureau à Parthenay qui couvrirait le triangle : Parthenay, Thouars, Bressuire. D'ailleurs, nous recherchons une personne intéressée pour nous rejoindre. Il n'y a pas forcément besoin d'être diagnostiqueur puisque nous l'accompagnerons et la formerons. Par contre, nous privilégierons quelqu'un qui a

le sens du service, de la relation humaine. Outre la proximité, c'est une des forces de notre entreprise. Nous insistons pour que nos collaborateurs fassent preuve de politesse et de respect envers les clients ; ils nous laissent entrer dans leur intimité, nous leur devons ce respect.

### *Le DPE opposable est en vigueur, expliquez-nous ce qui change ?*

Effectivement depuis l'été dernier, le DPE n'est plus seulement indicatif, il devient opposable lors d'une transaction. Dès lors, le nouveau propriétaire d'un bien peut se retourner contre le vendeur et le diagnostiqueur s'il estime que ses dépenses énergétiques ne correspondent pas à celles indiquées dans son diagnostic. Chez Alizé, nous ne craignons pas cette mesure, au contraire, elle va renforcer la rigueur que nous mettons dans notre travail.

### *Un mot sur ce DPE pour les bailleurs ?*

Il empêchera la location des passoires thermiques. À partir de 2025, les logements les plus « énergivores » ne seront plus louables à moins qu'une rénovation énergétique soit engagée. Et désormais, le DPE apporte des recommandations sur les travaux à réaliser.



# Élisez la ville où il fait bon vivre dans votre département !

Notez votre vie de quartier, ses commerces,  
ses écoles, ses transports, ses équipements sportifs,  
de loisirs et de culture ...

UN SITE ÉDITÉ PAR  
**la Nouvelle  
République**  
VousNousEnsemble



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



**NOUVEAUTÉ**



**NEUVILLE DE POITOU**

**140 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.69% TTC**  
 (Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 5287  
 Classe énergie : D



Au pied des commodités place Joffre, maison de ville louée 500 € jusqu'au 15 mai 2022. D'une surface d'environ 53.58 m<sup>2</sup>, au rdc elle comprend une entrée, cuisine. A l'étage, un salon, une sde avec wc, et 2 chambres en enfilade dont une avec un grand dressing aménagé. Porche/préau avec porte automatique (place de parking couverte) et courrette. 0549424141

**BAISSE DE PRIX**



**MIREBEAU**

**239 900 €**

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

Réf 5243  
 Classe énergie : E



Cette demeure atypique de 245 m<sup>2</sup> comprend au RDC une cuisine ouverte, un salon-salle à manger, un bureau, buanderie, wc. Au niveau supérieur : 4 chambres avec sde ou sdb, une salle d'eau, wc. Piscine intérieure avec sauna et jacuzzi. Caves. Grenier. Dépendances. Terrain de 6959 m<sup>2</sup>. 0549424141



**VOUILLE**

**248 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.33% TTC**  
 (Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 5271  
 Classe énergie : D



Beau pavillon sur sous-sol avec accès plain-pied offrant une entrée, salon séjour, cuisine ouverte sur le coin repas et sur la terrasse, 3 chambres, sde avec wc, sdb, buanderie, wc. Grenier aménageable 120 m<sup>2</sup> env. Sous-sol avec garage 2 voitures, buanderie-cuisine d'été, atelier, pièce, cave. Terrain clos d'environ 1558 m<sup>2</sup> avec piscine. 0549424141

**NOUVEAUTÉ**



**NEUVILLE-DE-POITOU**

**260 000 €**

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

Réf 5275  
 Classe énergie : NC



Proche du collège et à 10 min à pied du centre ville, maison ancienne à finir de relooker sur un grand terrain de 1649 m<sup>2</sup>. 4 chambres et possibilité d'une 5<sup>ème</sup> en rdc avec sde. Salon-séjour de 35 m<sup>2</sup>, accès sur terrasse de 55 m<sup>2</sup>. Cuisine indépendante am/eq avec son coin repas. Sde, sdb, wc, buanderie/cellier. Garage (appentis fermé). 0549424141



**AVANTON**

**68 670 €**

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

Réf 5224  
 Classe énergie : NC



HORS LOTISSEMENT - Venez découvrir ce terrain à bâtir viabilisé de 900 m<sup>2</sup> dont environ 671 m<sup>2</sup> constructible. Terrain à visiter dès que possible. Plus de renseignements sur demande. 0549559616



**POITIERS**

**130 680 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8% TTC**  
 (Prix 121 000 € hors honoraires)

Réf 5266  
 Classe énergie : D



Au pied du centre ville, dans un environnement calme, venez découvrir cet appartement en duplex vous offrant une entrée avec placard, une chambre donnant sur cours, un wc, une salle de bains et une cuisine ouverte sur le séjour. A l'étage, une pièce en mezzanine. Copropriété de 7 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 367€. 0549559616

**BAISSE DE PRIX**



**POITIERS**

**197 950 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
 (Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 5258  
 Classe énergie : F



Belles prestations pour ce type 4 situé au 1<sup>er</sup> étage d'une petite copropriété. Il comprend, une entrée, un séjour-salon avec cuisine ouverte équipée et aménagée, 3 chambres dont 1 avec placard, 1 avec dressing et salle d'eau, une salle de bains, 1 wc. Une terrasse de 10 m<sup>2</sup> avec vue sur le centre ville de Poitiers. Un garage, une cave. 0549559616

**NOUVEAUTÉ**



**VOUNEUIL SOUS BIARD**

**203 300 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7% TTC**  
 (Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 5273  
 Classe énergie : A



PROCHE TOUTES COMMODITÉS - Venez découvrir cette maison récente vous offrant une entrée avec placard, un wc, une cuisine aménagée et équipée ouverte sur un salon-séjour donnant accès à une terrasse couverte. A l'étage, un palier desservant trois chambres avec placard, un wc et une salle d'eau. Garage attenant avec partie buanderie. 0549559616

# RODRIGUES

## AGENCE IMMOBILIÈRE

Transaction - Gestion - Location - Syndic



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



Bénéficiez d'un service personnalisé de qualité



25 rue Henri Petonnet  
86000 POITIERS



05 49 30 33 13



transaction@rodriguesimmobilier.com  
www.rodriguesimmobilier.com

Suivez notre actualité  
sur les réseaux sociaux



**EXCLUSIVITÉ**



**QUARTIER GARE**

129 930 €

Réf 719  
Classe énergie : G



Jolie maison ancienne sur 3 niveaux avec possibilité de créer 3 logements locatifs. Cave. Courette commune avec une dépendance. Pas de jardin. INVESTISSEMENT LOCATIF ou PRIMO-ACCEDANT - Le bien est soumis au statut de la copropriété. Aucune procédure en cours

**RARE**



**CHASSENEUIL DU  
POITOU**

138 775 €

Réf 812  
Classe énergie : D



Résidence sécurisée. Séjour lumineux avec terrasse orientée sud-ouest. Cuisine aménagée, chambre (placard), SDB et WC indépendant. Parking et cave. Coprop : 36 lots dont 12 logements. Charges : 932 euros. Aucune procédure en cours menée sur le fondement des articles 29-1A et 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L.615-6 du CCH

**À SAISIR**



**QUARTIER PONT NEUF**

325 500 €

Réf 805  
Classe énergie : G



Emplacement de choix Un immeuble à usage locatif composé de 7 appartements (de 16 à 29 m²). Le rapport est d'environ 23.000 euros/an en fonction de la vacance locative. Le terrain permet d'accueillir actuellement 7 emplacements de parking - Taxe foncière : 2450 euros Renseignements en agence - PAS DE COPROPRIÉTÉ

**NOUVEAUTÉ**



**QUARTIER SUD**

86 000 €

Réf 814  
Classe énergie : D



Studio : entrée, pièce de vie donnant sur terrasse, cuisine aménagée, salle d'eau avec wc. Cave & Parking. Vendu loué 360 + 40 euros provisions. Coprop : 141 lots dont 47 lots d'hab. - Charges : 644 euros. Aucune procédure en cours menée sur le fondement des articles 29-1A et 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L.615-6 du CCH

**COUP DE COEUR**



**QUARTIER RIVE DROITE**

291 900 €

Réf 811  
Classe énergie : C



URGENT ! Au pied du plateau, maison ancienne située dans un quartier plein de charme : pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, wc et rangements. 1<sup>er</sup> étage : palier, deux belles chambres, dressing, salle de bains avec wc. 2<sup>ème</sup> étage : palier, deux chambres dont une avec vue, salle d'eau - Garage et jardin. Décoration à prévoir



POITIERS

**171 200 €**

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

Réf 7468  
Classe énergie : NC



POITIERS SAINT ELOI, Maison avec 4 chambres, jardin et garage. A l'intérieur, entrée, cuisine indépendante aménagée, séjour avec cheminée insert, wc. A l'étage, 4 chambres, salle de bains avec wc. Jardin. Réf : 7468 Prix: 171 200 € FAC (dont 7% TTC d'honoraires agence inclus) dont 7.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



SAINT BENOIT

**97 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8% TTC**  
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 7463  
Classe énergie : D



GRAND LARGE Appartement T1 bis comprenant entrée avec placards, pièce de vie avec coin chambre et placards, kitchenette, salle d'eau et wc. Balcon. Appartement vendu LIBRE. Charges de copropriété de 70 euros par mois.



POITIERS

**242 650 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.50% TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 99  
Classe énergie : NC



Bel appartement T4 dans l'hyper centre, au dernier étage, comprenant entrée avec dégagement, pièce de vie avec cuisine ouverte, wc, 3 chambres, salle d'eau. Appartement mansardé avec une surface carrez de 64 m². PARKING et cave. Charges de copropriété de 1030 euros par an.



VENDEUVRE

**221 550 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.50% TTC**  
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Réf 7469  
Classe énergie : NC



Dans un environnement calme, maison de plain pied comprenant: un vaste séjour avec cuisine ouverte am/eq et équipée, donnant sur terrasse et jardin, couloir desservant 4 chambres avec placard, SDE privative dans l'une d'entre elles, wc. Garage avec une 5ème chambre au-dessus. Jardin clos avec cabanon, terrasse. Réf : 7469 Prix: 221 550 € FAC dont 5.50 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.

POUR LA 2<sup>ÈME</sup> ANNÉE CONSÉCUTIVE,  
EX'IM A ÉTÉ ÉLUE MEILLEURE ENSEIGNE !



MERCI  
POUR VOTRE CONFIANCE!

**EX'IM**

SARL DIA'S

99 Bis,  
Avenue de la Libération  
**POITIERS**

**05 49 57 07 07**

exim.vienne@exim.fr

Votre **MENSUEL**

**Dans nos villes**

dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**

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

**COUPON** à retourner à

NR Communication  
Magazines Immobilier  
26 rue Alfred de Musset  
37000 Tours

ou

commandez-le  
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code  
pour commander  
votre prochain  
magazine



**ADOPTEZ-MOI !**



**Je désire recevoir le prochain magazine**

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

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

Magazine :  Val de Loire  Poitou  Anjou





**BUXEROLLES**

**539 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.65% TTC**  
(Prix 520 000 € hors honoraires)

Réf 827  
Classe énergie : NC



Maison rénovée, prox CV et écoles et des commerces comp : entrée, vaste séjour très lumineuse, mezzanine avec vérrière, poêle à granulés cuisine aménagée, salle de jeux -cave 1/2 étage suite parentale avec dressing et s-d'eau, étage, 2 chs avec chacune une s- d'eau et dressing. 2 wc, buanderie adoucisseur d'eau, jardin clos Dépendance et préau



**POITIERS**

**228 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.64% TTC**  
(Prix 220 000 € hors honoraires)

Réf 785 bis  
Classe énergie : A



Maison récente à proximité des commerces. Accès rapide à la gare La maison se trouve dans un secteur sécurisé, elle est composée d'une cuisine entièrement équipée ouverte sur salon/séjour, 2 chambres, buanderie, salle d'eau, wc, beau garage carrelé et isolé avec porte électrique. Vous bénéficiez de 2 terrasses sur un jardin clos, avec abris.



**JAUNAY CLAN**

**240 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.35% TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 825  
Classe énergie : D



Maison centre de Jaunay Clan de p-pied sur terrain clos de 700m<sup>2</sup> env locataire en plice jusqu'au 10/10/22 composé d'une entrée, séjour, cuisine, 4 chambres, salle de bains, wc, garage.



**POITIERS**

**147 000 €**

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

Réf 360  
Classe énergie : E



SECTEUR PATIS TYPE 3 AVEC TERRASSE ET PARKING couvert~COMPRENANT, entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc, placards LIBRE EN MAI 2022 dont 5.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.Copropriété de 26 lots (Pas de procédure en cours).Charges annuelles : 1100.00 euros.



**POITIERS**

**168 000 €**

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

Réf 815bis  
Classe énergie : D



APPARTEMENT DE TYPE 3 ENTIEREMENT RESTAURE AVEC BALCON COMPRENANT : grande pièce de vie avec cuisine équipée, 2 chambres ( 1 mensardée), coin bureau, salle d'eau et wc idéal 1<sup>er</sup> investissement



**CHAUVIGNY**

**69 000 €**

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

Réf 471  
Classe énergie : NC



Chauvigny, ville hauteMaison de ville à rénover comprenant au RDC séjour avec cuisine, salle de bains, wc.A l'étage : 2 chambres en enfiladeGrenier au-dessus et courette sur l'arrièreContact Virginie BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89 dont 6.15 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



**ST JULIEN L ARS**

**367 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 772  
Classe énergie : D



Belle maison familiale sur un terrain arboré de 5255m<sup>2</sup> comprenant : ~salon séjour de 54m<sup>2</sup>, cuisine aménagée, arrière cuisine, 2 chambres et salle d'eau au RDC.~A l'étage : grande salle de jeux, 3 chambres et salle d'eau.~Abri voitures et atelier~Contact Virginie BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89 dont 5.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



**POITIERS**

**373 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.19% TTC**  
(Prix 358 000 € hors honoraires)

Réf 820  
Classe énergie : NC



Maison sur sous sol construite sur un terrain de 772m<sup>2</sup> composée , au 1<sup>er</sup> étage un logement de type 4/5 comprenant entrée, séjour avec cuisine équipée, salon, 3 chambres, salle de bains, wc, rez de jardin un type 2 loué actuellement et un 2 2 en duplex libre avec jardin, garage chaufferie, atelier et buanderie.

EXCLUSIVITÉ



NEUVILLE DU POITOU

420 000 €

honoraires charges vendeur

classe energie : D



POITIERS PLATEAU

99 000 €

honoraires charges vendeur

classe energie : D

Amoureux de la pierre ; Belle Longère de 270 m<sup>2</sup> habitable, maison principale, 4 chambres, 2 salles d'eau, grande cuisine A/E, salon de 45 m<sup>2</sup> avec poêle à bois. Gîte indépendant 70 m<sup>2</sup>, 2 chambres, SDE + salon. Jardin 1045 m<sup>2</sup>, grande dépendance ~170 m<sup>2</sup>.

Studio de 29 m<sup>2</sup> dans copropriété de 7 lots. A 350 m de la mairie. Chauffage électrique. Actuellement loué 430 € HC + 35 € de charges de copropriété.

VOTRE NOUVELLE AGENCE  
à Neuville-du-Poitou



*pour vous accompagner  
dans vos projets*

ACHAT / VENTE

LOCATION

INVESTISSEMENT



28 place Joffre

05 32 74 03 36

www.pwatouimmobilier.com

**Vous projetez d'acheter une maison ?  
Un appartement ? Un terrain ?**



**Consultez le site  
d'annonces immobilières  
dansnosvilles.fr et votre  
projet devient réalité !**

UN SITE ÉDITÉ PAR  
**la Nouvelle  
République**  
VousNousEnsemble



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

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER





**POITIERS**

**178 500 €**

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

Réf 3336  
Classe énergie : F



Située à POITIERS SUD, quartier 'Près-Mignons', charmante maison entièrement rénovée comprenant séjour, cuisine aménagée, 2 chambres, salle d'eau, WC. Sous-sol complet avec partie garage, chauffage gaz de ville. Très beau jardin de 503 m<sup>2</sup> offrant des possibilités d'aménagement ou d'agrandissement.



**SAINT MARTIN LA PALLU**

**169 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.86% TTC**  
(Prix 160 500 € hors honoraires)

Réf 3331  
Classe énergie : NC



Maison Ancienne à rénover de 250 m<sup>2</sup>, construite sur 2 niveaux, elle dispose également d'une grange d'environ 100 m<sup>2</sup>, de plusieurs dépendances ainsi que 2 caves (à 15 mn du Futuroscope) Le tout sur un terrain clos et arboré de 3.336 m<sup>2</sup> sans aucun vis à vis.



**VERRIERES**

**38 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**9.71% TTC**  
(Prix 35 000 € hors honoraires)

Réf 3313  
Classe énergie : NC



10 minutes du centre bourg de Verrières. Cette charmante maison à rénover est implantée sur un terrain de 520 m<sup>2</sup> et offre une cuisine, arrière cuisine, salon/ séjour d'environ 19 m<sup>2</sup>, une chambre, et une chaufferie. Elle dispose aussi d'un garage d'environ 28 m<sup>2</sup>. Amoureux de l'ancien et de la vie rurale, venez visiter sans attendre.



**POITIERS**

**340 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3324  
Classe énergie : NC



Venez découvrir cette longère de 200 m<sup>2</sup> aux portes du centre ville et à proximité immédiate de toutes commodités. Elle se compose en RDC d'une entrée, cuisine, buanderie, WC, bureau, salon et séjour. A l'étage, 4 CH, 2 salles d'eau et un WC. Avec garage et dépendance de 56 m<sup>2</sup>. Le tout sur un terrain de 1320 m<sup>2</sup>. Double vitrage. Chauffage gaz.



**POITIERS**

**218 000 €**

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

Réf 3315  
Classe énergie : C



Aux portes de Poitiers, sur la commune de BIARD, maison de plain-pied de 120m<sup>2</sup> habitables, comprenant un séjour lumineux avec poêle à bois, une cuisine ouverte, une véranda, un bureau-mezzanine, trois chambres, une salle de bain, une salle d'eau avec wc. cellier. Le tout sur une belle parcelle entièrement clôturée avec une partie boisée.



**GENCAY**

**179 000 €**

Réf 3335  
Classe énergie : NC



Commune de Magné à 5 mn de Gencay. La maison de plain pied comprenant un séjour de 35m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée et équipée de 11m<sup>2</sup>. L'espace nuit se compose de 3 chambres, d'une salle d'eau et WC séparés. Un garage isolé attenant de 24 m<sup>2</sup>, une terrasse et un jardin clos et arboré. Le tout implanté sur une parcelle de 823m<sup>2</sup>. Taxe foncière 352 €.



**POITIERS**

**134 000 €**

Réf 211  
Classe énergie : NC



Poitiers Place du Marché Notre Dame, bel appartement de type 2 , meublé et tout équipé comprenant : une pièce principale, une chambre, une sde et WC. Electroménager compris : lave-vaisselle, machine à laver, réfrigérateur. L'appartement est vendu loué et meublé. Le loyer est de 595.00 euros et 30.00 euros de provisions de charges.



**VENDEUVRE DU POITOU**

**1 199 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.26% TTC**  
(Prix 1 150 000 € hors honoraires)

Réf 151  
Classe énergie : NC



À Vendevre-Du-Poitou, 15 minutes de POITIERS Jolie demeure aux portes de Poitiers avec beau terrain, piscine et plusieurs rapports locatifs. Plusieurs possibilités de projet sur ce bien, n'hésitez pas à contacter notre agence pour plus de renseignements.



**POITIERS**

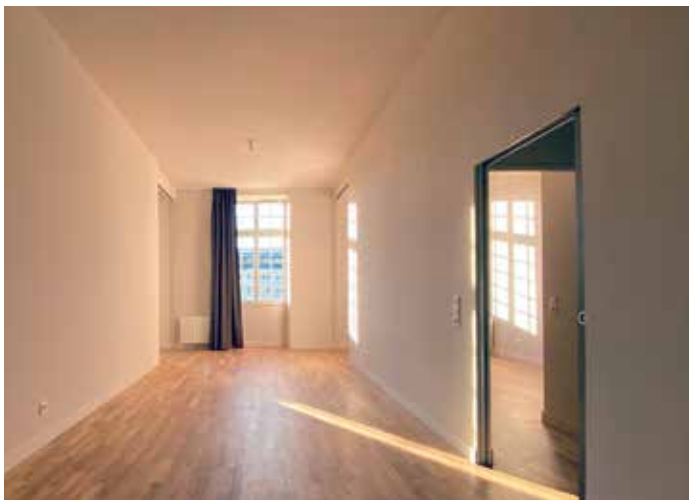
**137 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.77% TTC**  
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 202  
Classe énergie : D



POITIERS CENTRE-VILLE PLATEAU Charmant appartement de type 2 en duplex d'environ 35 m<sup>2</sup> comprenant une entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte et accès cour, dépendance. A l'étage, une grande chambre et une salle d'eau avec WC. Une place de parking sécurisée devant l'appartement. Appartement vendu libre. A visiter rapidement.



**POITIERS**

**388 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 370 000 € hors honoraires)

Réf 179  
Classe énergie : NC



POITIERS CENTRE : Appartement T3 dans une résidence entièrement rénovée et sécurisée , comprenant une entrée, une grande pièce de vie, une cuisine équipée avec îlot central, deux chambres dont une avec dressing et l'autre avec placard, une salle d'eau et un wc. Place de parking. A visiter rapidement !



**POITIERS**

**315 000 €**

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

Réf 171  
Classe énergie : NC



Quartier Chilvert Maison louée 770 EUR jusqu'en 2023 ! Cette maison rénovée en excellent état, de plain pied avec jardin comprend : Une cuisine aménagée et équipée ouverte sur la salle à manger, un salon de 32 m<sup>2</sup>, deux chambres, un bureau fermé, un espace bureau ouvert et une salle d'eau avec WC. A côté, un T2 à rafraîchir d'environ 20m<sup>2</sup>



**POITIERS**

**102 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**7.37% TTC**  
(Prix 95 000 € hors honoraires)

Réf 210  
Classe énergie : D



POITIERS EST, Type 2 d'environ 47 m<sup>2</sup> comprenant : une entrée desservant une jolie pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée et accès sur terrasse et jardin privatif. Une chambre avec placard, une salle de bains et un WC séparé. Appartement en bon état vendu libre. Une place de parking sécurisée. Résidence avec gardien.

# 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

# Immobilier à Niort : conseils pour acheter en 2022

Par Emilie Mendonca

“Plus on s'éloigne du centre-ville, plus les prix baissent”. La phrase prononcée par Nicolas Samuel (agence 203 Immobilier) correspond à Niort comme à beaucoup d'autres villes françaises. Mais le chef-lieu des Deux-Sèvres a aussi ses spécificités. Pour vous repérer sur le marché local, voici les trois choses à savoir sur le marché immobilier à Niort en ce premier trimestre 2022.



### *Un hypercentre et ses alentours toujours demandés*

L'hypercentre, mais aussi toutes les habitations situées dans un rayon de 15-20 minutes à pied sont très demandés. Grâce à des programmes de revitalisation du centre-ville entrepris depuis plusieurs années, Niort a en effet gagné en attractivité. Nicolas Samuel a même constaté le retour de familles qui rejoignent le centre-ville pour que leurs enfants adolescents gagnent en autonomie, dans un cadre de vie qui a gagné en qualité.

Sur le podium des zones plébiscitées par la clientèle : les hauts du quartier Saint-Florent, Port-Boinot aux abords de la Sèvre, la rue de Bessac, l'avenue de Paris ou encore le bas de l'avenue de Limoges.

“Les prix sont bien sûr hétérogènes, en fonction du type de bien, de son état et de sa localisation. Mais pour une maison de plain-pied de moins de 5 ans, on est facilement dans une fourchette de 2500 à 3000 € du mètre carré, à Niort mais aussi à Bessines, Aiffres ou Vouillé par exemple” explique Nicolas Samuel.

Même en s'éloignant un peu plus du cœur de ville, les prix de vente restent élevés : 161 000 € FAI pour une maison des années 1960 rénovée, avec 4 chambres, dans le quartier Souché. Ou une maison sur sous-sol de 136m<sup>2</sup> pour 4 chambres à Sainte-Pézenne, pour 174 000 € FAI.

### *Investisseurs : les rendez-vous à ne pas manquer*

Située sur la ligne LGV Paris-Bordeaux dont l'attractivité est croissante, avec une autoroute et la proximité de Poitiers, Niort bénéficie d'un réseau de transports avantageux. Sa bonne santé économique, boostée par le secteur tertiaire et notamment les assurances, en fait une ville dynamique. Mais surtout, les politiques urbaines vont dans le sens d'une ville de plus en plus séduisante ! Dernière nouveauté en date : le PSMV, Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur. Une politique globale qui implique plusieurs acteurs de l'aménagement urbain (ville et agglomération notamment), et vise à rénover le centre-ville historique.

Si la mise en place finale est prévue pour 2024, les premières mesures sont en route

pour tous les acheteurs de biens situés dans le périmètre concerné (le centre-ville). Et avec elle, la possibilité pour les nouveaux propriétaires de bénéficier d'un accompagnement personnalisé, de financements et de réductions fiscales. Une belle opportunité qui s'ajoute à la loi Malraux et favorise ainsi l'investissement immobilier à Niort.

### *Des communes dynamiques en 2<sup>e</sup> couronne*

Pour s'éloigner, faire baisser les prix et gagner en qualité de vie, les acheteurs n'hésitent plus à partir à 15 ou 20 km de Niort. Le marché immobilier à Niort en 2021 concerne donc aussi les communes dynamiques et demandées aux alentours, comme Vouillé, Frontenay-Rohan, Coulon ou encore Magné.

Mais tout dépend bien sûr de vos critères : si vous vouliez habiter en centre-ville et que votre budget ne peut pas grimper, il faut jouer sur la localisation ou le type de prestation du bien recherché. Or, en découvrant le Niortais côté nature, vous pourriez vous laisser séduire par ces communes vivantes finalement pas si éloignées de Niort !



Superbe emplacement - Proche centre et ne bords de Sèvre, maison à rénover composée d'une entrée, séjour, salon, cuisine, toilettes, véranda. A l'étage palier, 3 chambres, salle de bains, grenier aménageable (chambre) Garage, dépendances. Jardin dont une partie en bordure de Sèvre. Honoraires à la charge du vendeur

**NIORT**

**209 900 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI126316  
Classe énergie : E



**NIORT**

**110 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP470339  
Classe énergie : E



NIORT hyper centre - Un appartement de type 2 au dernier étage d'une résidence sécurisée. Il est agencé comme suit : une entrée avec placard, un séjour salon sur balcon, une cuisine, un dégagement, toilettes, salle d'eau, une chambre une cave. Honoraires à la charge du vendeur.



**NIORT**

**128 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP469539  
Classe énergie : E



Dans une résidence récente appartement composé d'une entrée avec placards, un séjour sur terrasse, cuisine aménagée ouverte, un couloir avec placards 2chambres sde, wc. 2 parking. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 12 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 636 €/an.

**NIORT**

**229 000 €**

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP464602  
Classe énergie : C



Place de la Brèche bel appartement de type 3 en parfait état ,composé d'une entrée sur un grand séjour salon , une cuisine aménagée, deux chambres, placards, rangements, SDE, toilette, une cave, la copropriété comporte 13 lots , la quote-part budget prévisionnel est de 823 €/an.



Dans son salon,  
sur son balcon...

# Comment faire entrer la nature à la maison ?



**Quand la nature est un peu loin  
de nous, on a souvent envie  
(voire besoin), de la faire entrer  
dans son intérieur.**

**Pour cela, beaucoup de choses  
sont possibles.**

**Encore faut-il faire les bons  
choix et prendre le temps de  
peaufiner son projet.**

## Partenaires déco

Les plantes sont des accessoires de décoration dont il serait vraiment dommage de se passer. D'abord parce qu'elles vous permettent de sculpter un intérieur vraiment à votre image. Elles modèlent les espaces, arrondissent les angles et jouent avec la lumière. Mais, au-delà de cela, la présence de plantes dans la maison est bénéfique pour la santé. Elles possèdent des vertus apaisantes et elles permettent de réguler l'hygrométrie et de purifier l'air ambiant. En effet, elles diminuent la quantité d'oxyde de carbone et relâchent de l'oxygène.

L'univers végétal est si varié qu'il existe des plantes qui peuvent s'adapter à tous les espaces, à toutes les pièces et aussi, à tous les jardiniers, des plus novices aux plus confirmés.



## Dans la chambre et la salle de bain

*Pour la chambre, il est préférable de privilégier les plantes assez simples, de petit gabarit et qui ne demandent pas trop d'entretien. Elles sont là pour le bien être, pour le coup d'œil. Il ne faut pas forcément se ruer sur les plantes que l'on appelle « dépolluantes » dont on a montré en laboratoire qu'elles pouvaient capturer les polluants présents dans l'air. Dans la vie réelle, rien n'est prouvé et ce n'est pas avec des plantes uniquement que l'on va purifier l'air.*

*Dans la salle de bain, une Calathea, avec ses grosses feuilles, sera très à son aise. La nuit, les feuilles se replient et elles s'ouvrent le matin. Elle adore l'humidité. Pensez aussi aux papyrus, aux fougères ou aux petites orchidées si votre salle de bains est assez lumineuse.*

C'est au salon, en premier, que l'on songe à placer des plantes d'intérieur. C'est, en général, la pièce de la maison qui offre les plus grands volumes. Du coup, il ne faut pas hésiter à choisir des plantes qui remplissent un peu l'espace, pour qu'elles ne semblent pas perdues et apportent vraiment la touche végétale que l'on attend. Après, le choix va dépendre de l'ambiance que l'on veut donner à la pièce.

« Un Kentia, qui est une variété de palmier d'intérieur très foisonnant, va donner une allure de jungle très sympathique à votre salon, explique Sébastien Gibon, chef de produit végétal d'intérieur chez Gamm vert. Si vous cherchez un effet un peu loft, un beau Pachira sera tout indiqué. Avec son tronc tressé, il est parfait pour ceux qui souhaitent faire entrer un arbre dans leur maison. Il y a aussi le Strelitzia, avec ses grandes feuilles et son côté exubérant, qui apportera une touche d'exotisme. Toutes ces plantes sont faciles d'entretien et assez polyvalentes en termes d'exposition. »

Mais on a aussi le droit d'aller regarder du côté des grands classiques, dans la famille des ficus, par exemple, qui revient à la mode après avoir fait les beaux jours des salles d'attente de France et de Navarre.

## Et dans le bureau ?

Prolongement du salon ou espace dédié, le bureau est également un espace où la végétalisation sera la bienvenue. Sans qu'il soit possible d'en quantifier les bienfaits, les plantes favorisent la concentration, limitent le stress et libèrent des ondes positives. Dans un bureau, on les choisira faciles à vivre et nécessitant peu d'arrosage, l'eau ne faisant pas toujours bon ménage avec les outils de travail. On veillera également à choisir des plantes à faible croissance, histoire de ne pas se faire envahir au fil des années. Des plantes fleuries ou, à défaut, des cache-pots colorés, ajouteront une touche de gaieté à l'espace.

Le Chlorophytum, ou plante araignée et ses longues feuilles fines panachées sera parfait. Attention à ne pas lui donner trop de lumière si vous souhaitez contenir sa croissance. Regardez également le Spathiphyllum, ses belles feuilles aux allures tropicales ou le Zamioculcas et ses tiges feuillues qui partent à la recherche de la lumière.





## Dans son salon, sur son balcon...

### Comment faire entrer la nature à la maison ?



## Bien préparer ses plantations


« Avant de se lancer dans l'aménagement de son petit jardin, il faut commencer par bien définir son exposition et voir comment arrive la lumière », conseille Sébastien Gibon, chef de produit végétal d'intérieur chez Gamm vert.

Mais ce n'est pas la seule question à se poser. Il faut aussi bien déterminer la place que l'on veut donner aux plantes. De cela va découler le choix des contenants : petits, grands, combien, des bacs, des pots, des jardinières ?

Mais ce n'est pas tout ! Il faut aussi choisir la matière des contenants. Le plastique, c'est léger, c'est robuste et ce n'est pas très cher. Oui, mais son inertie thermique est mauvaise et si on a des températures élevées, avec l'humidité, cela peut provoquer le pourrissement des racines et la mort des plantes.

La terre cuite, c'est tout l'inverse. L'inertie thermique est excellente, mais c'est lourd et souvent fragile. Et puis, ces produits, souvent associés au haut de gamme, sont assez onéreux, en général.

Restent les contenants en matériaux composites, mélanges de terre cuite et de résine, qui sont à la fois assez légers, assez résistants, pas trop chers et qui offrent une assez bonne inertie thermique.



« Sinon, il y a l'option récup', souligne Sébastien Gibon. Une ancienne lessiveuse, de vieux arrosoirs, de belles bassines... Ça marche aussi. » Précision importante, les pots doivent être percés, en dessous ou sur le côté, pour permettre une bonne irrigation des plantes. Donc, on n'oublie pas les soucoupes !

« La terre que l'on va mettre dans les pots est très importante, souligne Sébastien Gibon. Au contraire de la terre en milieu naturel qui accueille tout un système de vie, la terre en pot est inerte. Il faut donc utiliser un terreau spécial plante en bac, qui permettra à ce système de vie de se mettre en place. Et qui assurera aussi une bonne rétention d'eau et un bon drainage »

On y ajoutera, au fond, une couche de billes d'argile pour la fraîcheur et le drainage de la terre et un peu d'engrais d'origine biologique pour le bon développement des racines et, si on en a la possibilité, un peu de terre du jardin.

« Une fois que l'on a fait tout cela, on peut commencer à composer son petit jardin », conclut Sébastien Gibon. Et ce qui est valable pour un balcon l'est bien sûr, tout autant pour les plantations en intérieur.



# Convivialité & Style

Crédits photos : helenevauchephotographe.com



## DESCRIPTION du chantier

**Destination :** Cuisine

**Surface :** 25,35 m<sup>2</sup>

**Durée chantier :** 2,5 mois

**Mode constructif :** Briques et enduit gratté

**Finition :** Prêt à finir



Réseau expert en agrandissements de maison et garage

AGENCE DE NIORT - Florent YON - 06 10 65 65 72 |

[www.cybel-extension.com](http://www.cybel-extension.com)

Comme Bernard,  
vous rêvez d'avoir plus grand ?

saviez le guide...



Réseau expert en agrandissement de maison et garage  
[www.cybel-extension.com](http://www.cybel-extension.com)

## CYBEL EXTENSION, contractant général



# Dans son salon, sur son balcon...

## Comment faire entrer la nature à la maison ?

Photo Crédit Gamm Vert

### Un mur végétal, c'est possible ?

Le mur végétal en tant que tel, c'est une culture hors-sol, en hydroponie. Les plantes poussent dans des poches sur une sorte de laine de roche. La nutrition et l'hydratation se font par des petits tuyaux et un système de goutteurs qui alimente le mur végétal par le haut. Il faut donc un système de gouttière et de pompage pour faire remonter l'eau. Tout cela peut s'installer soi-même mais il vaut tout de même mieux faire appel à un professionnel et disposer d'un peu de temps et d'énergie pour en assurer l'entretien.

Mais Sébastien Gibon, chef de produit végétal d'intérieur chez Gamm vert a des alternatives à proposer. « Par exemple, le système Wallflower. Ce sont des cadres de tailles variables, munis de poches dans lesquelles des plantes ont été pré-installées. Un système de réserve d'eau et de mèches permet de faire remonter l'eau dans la poche. Un témoin permet de contrôler le niveau de la réserve. C'est efficace et relativement abordable. »

Enfin, signalons qu'il existe également des tableaux végétaux où les plantes sont figées et peuvent se conserver sans aucun entretien pendant plusieurs années. La sève est remplacée par un produit de conservation naturel. La plante reste fraîche et colorée, mais elle ne vit plus.



« Créer un jardin en intérieur ou sur un balcon, c'est un peu comme composer un opéra, résume Sébastien Gibon, chef de produit végétal d'intérieur chez Gamm vert. Il faut que les cinq sens soient concernés. La vue, bien sûr. Mais aussi l'odorat, d'où le choix de certaines variétés à la floraison très parfumée. Et aussi l'audition, avec le son de l'air dans les feuillages et le toucher par la texture des feuilles. » De même, pour une partition complète, il faut veiller à ce que la composition se déploie sur plusieurs hauteurs en associant des arbustes, des plantes plus buissonnantes et des éléments au sol.

### Démarrer un potager

Photo Crédit Gamm Vert



Aboutissement de deux tendances fortes que sont la volonté de consommer des produits issus de circuits courts et la tentation de revenir à la nature, le potager a le vent en poupe. Et nombreux sont ceux qui ambitionnent de s'y essayer, même sur de tout petits espaces et même en intérieur.

« Il y a beaucoup de solutions pour installer un potager chez soi, confirme Sébastien Gibon, chef de produit végétal d'intérieur chez Gamm vert. On peut installer un système de carrés de dimensions variables, mais on peut aussi opter pour de simples pots. On peut s'amuser, par exemple, à planter une salade dans un pot, ça marche très bien ! »

Évidemment, il faut bien avoir en tête qu'on ne pourra pas tout faire dans un mini-potager. Il faut se cantonner à des variétés simples et, surtout, ne pas compter uniquement sur sa production pour nourrir sa famille. Faire pousser quelque chose qui se mange, c'est déjà une grande satisfaction, qui se double d'un intérêt pédagogique si l'on a des enfants.

La carotte et la pomme de terre demandent quand même un peu de profondeur et ne seront pas forcément les candidates parfaites. Mais allons voir du côté des radis de 18 jours ou des variétés naines de tomates, qui offrent de très bons rendements, sans prendre trop de place. La courgette n'est pas interdite, si l'on opte pour une variété non coureuse. Le rendement sera un peu moindre, mais elle sera plus facile à contenir.

Du côté des fruits, on ne passera pas à côté de l'incontournable fraisier, qui pousse absolument partout. Pour le conserver plusieurs années, on n'oubliera pas de changer la terre tous les ans ou tous les deux ans. « Attention aussi à bien supprimer les stolons. Ils appauvrissent la plante et limitent la production », conseille Sébastien Gibon.

On peut aussi planter chez soi des groseilliers ou des framboisiers nains, qui donneront quelques fruits. On peut même aller vers un arbre fruitier-nain (poirier, cerisier, pêcher...) qui s'adaptera très bien dans un grand bac mais, là encore, il ne faut évidemment pas attendre une grosse production.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**PETITS  
ESPACES  
OU GRAND  
BAZAR...**

# 3 ÉDITIONS

# et le SITE INTERNET



**Dans nos villes**

Mieux s'informer pour bien s'installer

Pour vous aider  
dans vos  
**recherches  
immobilières**

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



# Matières premières, énergie...

## la construction immobilière dans la tourmente



**Faire construire sa maison ou investir dans la pierre, c'est un des grands rêves des Français. Mais, suite à la crise sanitaire et à la guerre en Ukraine, les matériaux manquent et ils sont chers. Les carnets de commande sont pleins, mais la pénurie de main d'œuvre et les prix de l'énergie fragilisent les chantiers. Tour d'horizon d'un secteur en attente de solutions.**

### Un contexte tendu

La crise sanitaire avait, évidemment, fragilisé le secteur du logement neuf. Les confinements successifs ont entraîné des retards dans les travaux et une nette diminution des délivrances de permis de construire (-35 % en 2020). La reprise économique qui s'en est suivie a entraîné, elle, de fortes tensions sur les marchés de l'énergie et des matières premières. Aujourd'hui, la guerre en Ukraine vient encore aggraver cette tendance. Les entreprises du bâtiment ont commencé par absorber ces surcoûts mais cela ne sera pas possible éternellement. Le prix de la construction neuve devrait donc grimper dans les mois qui viennent. D'autant plus que les nouvelles contraintes liées à la RE2020, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier dernier, ne seront pas sans effet.



## Une réglementation évolutive

*Notons également que la RE 2020 est une réglementation évolutive, dont les critères ont vocation à se durcir au fil des années pour améliorer encore les performances énergétiques des bâtiments.*

*Tout cela, évidemment, ne se conçoit pas sans effets sur les coûts de construction. A terme, les professionnels estiment que la RE2020 conduira à une augmentation de l'ordre de 10 % sur le coût de la construction neuve. Une hausse qui devrait se faire sentir dès 2022, avec des surcoûts compris entre 3 et 5 % selon les régions et les caractéristiques du logements à construire.*

*Pour autant, le ministère de la transition énergétique souligne que l'application de la nouvelle réglementation devrait conduire à un allègement de la facture énergétique des foyers, de l'ordre de 15 à 20 %.*

La Réglementation Environnementale des bâtiments neufs (RE2020) s'applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Elle a pour objectif de réduire l'impact environnemental de la construction de logements neufs, avec un objectif de -30 % d'ici 2030. Le but global étant d'arriver à la neutralité carbone à l'horizon 2050. Le gouvernement rappelle, pour justifier cette mesure, que le bâtiment est un enjeu majeur en matière de lutte contre le changement climatique, puisqu'il représente 40 % de la consommation d'énergie en France et 25 % des émissions de CO<sub>2</sub>.

Pour la construction, le RE2020 impose trois attendus principaux. Tout d'abord, une meilleure efficacité de l'isolation, quel que soit le système de chauffage installé. Cela suppose d'utiliser des matériaux plus performants. Elle impose aussi de limiter les émissions tout au long de la vie du bâtiment, y compris au moment de sa construction. Cela induit des surcoûts pour le traitement des déchets, par exemple. La RE 2020 demande enfin de privilégier les matériaux et les techniques qui assurent plus de fraîcheur en été, sans avoir recours à la climatisation (vitrages à contrôle solaire, volets et brise-soleil automatiques, puits canadien, pompe à chaleur...). L'idée ici, est de prévenir les épisodes caniculaires qui sont appelés à se multiplier dans les années qui viennent.

## Un secteur bâtisseur d'emploi

Entre le premier semestre 2019 et septembre 2021, près de 70 000 postes salariés ont été créés dans le secteur du bâtiment, et ce malgré la perte de plus de 5 000 postes en intérim. Aujourd'hui, c'est bien de pénurie d'emploi dont on parle, tant les entreprises du secteur peinent à trouver de la main d'œuvre pour honorer leurs commandes.

Notons également que la filière a signé avec l'État une convention nationale pour favoriser l'accès de 15 000 jeunes, prioritairement issus des quartiers difficiles, aux entreprises du bâtiment.





## Matières premières, énergie : la construction immobilière dans la tourmente

### Vers une pénurie de logements neufs ?

*En ce qui concerne les logements neufs en collectif, le rebond constaté en 2021 ne vient pas non plus inverser la tendance baissière que l'on connaît depuis 2018. Les 109 131 ventes de l'année et les 97 392 mises en vente sont en recul d'environ dix points par rapport à 2019. Mais cette tendance est nettement plus sensible dans les zones tendues (régions parisienne, côte d'Azur et villes de plus de 250 000 habitants). 2 200 lots ont été mis en vente dans la région Centre-Val de Loire en 2021. C'est 16 % de moins qu'en 2020 et 27 % de moins qu'en 2019. Ocelor, qui est l'observatoire de l'immobilier neuf en Centre-Val de Loire a enregistré 2 536 ventes de logements neufs en 2021. C'est mieux qu'en 2020, mais moins bien qu'en 2019.*

### Une année 2021 en trompe-l'œil

Les chiffres de la construction neuve pour 2021, comparés à ceux de l'année précédente, sont évidemment flatteurs. Mais il ne faut pas oublier qu'ils mesurent avant tout le creux de l'année 2020, fortement impactée par la crise sanitaire. Les tendances de fond restent assez contrastées.

Les maisons individuelles en secteur diffus (hors zones pavillonnaires) ont connu un très net rebond en 2021 (+21,5 %), après le tassement de 2020 (-8,5 %), lié à la crise sanitaire. Par rapport à 2019, année de référence, la progression était de plus de 11 %. Avec 139 600 ventes, cela représentait le meilleur score depuis dix ans. Au niveau régional, la tendance était même encore plus favorable, puisque la Région Centre-Val de Loire enregistrait la plus forte croissance nationale (+30,5 % !) et la Région Nouvelle-Aquitaine affichait une progression de 20,4 %.

Petit bémol cependant, l'analyse des chiffres mensuels vient quelque peu refroidir l'enthousiasme des professionnels. On note, en effet, que la construction de maisons individuelles décroche elle-aussi depuis le second semestre de 2021 (+1,2 % seulement au 3e trimestre, -3,1 au 4e trimestre et même -13,9 si on ne regarde que décembre 2021). En cause, sans aucun doute, les surcoûts liés aux matériaux et à l'énergie, mais aussi le resserrement des conditions de crédit et un certain attentisme lié à la situation économique globale.



Les constructions en zones pavillonnaires (habitat groupé) ont également progressé en 2021 (+8 % de ventes), mais si on prend l'année 2019 comme référence, c'est bien un repli que l'on constate (-13,7 %). Et cela s'accompagne d'une nette hausse des prix des maisons, de l'ordre de 13 % en 2021. Une maison neuve en secteur groupé se vendait, foncier compris, en moyenne 329 942 € contre 262 272 € en 2017, soit une augmentation de 26 % en cinq ans !

TERRAINS À BÂTIR  
TRANCHE 1

Devenez propriétaire à **BÉRUGES**

À PARTIR DE  
**31 000 €**  
*[hors frais de notaire]*

LOTS À BÂTIR  
de 360 à 900 m<sup>2</sup>

- Éco-Hameau avec de nombreux **aménagements urbains et paysagers**
- Lots viabilisés et libres de constructeur
- À 15 minutes de la gare de Poitiers



*Éco-hameau de la Coudre*

TERRAINS À BÂTIR  
De 449 à 908 m<sup>2</sup>

Devenez propriétaire à **DISSAY**

À PARTIR DE  
**34 600 €**  
*[hors frais de notaire]*

LOTS À BÂTIR  
de 449 à 908 m<sup>2</sup>

- Lots viabilisés et libres de constructeur
- À 2 minutes à pied des écoles, des espaces culturels et sportifs et du pôle médical



*À proximité des services*



Contact : Julie KOESSLER – ☎ **06 11 30 35 80**  
j.koessler@habitatdelavienne.fr

Toutes nos offres sur [www.habitatdelavienne.fr](http://www.habitatdelavienne.fr)

# Matières premières, énergie : la construction immobilière dans la tourmente

## Soutenir le pouvoir d'achat immobilier des ménages

Pour les contrats de construction déjà signés, la hausse prévisible des coûts de construction ne devrait pas avoir d'incidence. Sauf clause particulière dans le contrat, les prix sont non-révisables. En revanche, sous les effets cumulés de la RE2020, de la pénurie des matières premières et de la hausse des coûts de l'énergie, les particuliers qui voudront se lancer dans un projet dans les mois qui viennent devraient voir leur pouvoir d'achat diminuer. Une tendance que les professionnels du secteur demandent au gouvernement de corriger au plus vite.

« En complément du rétablissement du prêt à taux zéro avec une quotité de 40% sans discrimination territoriale, le Pôle Habitat FFB soutient, comme demandé par la FFB, l'instauration d'un crédit d'impôt de 15 % sur les cinq premières annuités d'emprunt afin de compenser, au moins partiellement, l'impact de la RE2020. Et, dans la perspective de la réforme portée par la FFB de créer un statut universel du bailleur privé, le Pôle Habitat FFB appelle le Gouvernement à reconsidérer le durcissement des conditions du dispositif Pinel pour 2023 et 2024. »

La FFB et le FNTP ont également demandé au gouvernement la mise en place d'un plan d'urgence pour aider les entreprises du secteur à surmonter cette période difficile.



Les prix de construction des logements neufs ont progressé d'environ 10 % en 2021. Ce n'est pas une bonne nouvelle pour nos concitoyens, car quand on a 100 000 euros à mettre dans la construction d'un pavillon, on n'a pas 110 ou 120 000 € et donc ces logements ne se feront pas. Ce qu'il faut, c'est un coup de pouce momentané du gouvernement pour aider nos concitoyens à mieux se loger. La pénurie de logements, elle est là et si les logements sont encore plus chers demain, cela va avoir des conséquences sociales dramatiques ».

Olivier Salleron, président de la Fédération Française du Bâtiment, sur BFM Business, le 8 mars 2022.

## Tension sur les matériaux



Plus encore que la crise sanitaire liée au Covid, c'est la reprise économique mondiale qui a entraîné un premier mouvement de hausse des matières premières, et ce dès le début de l'année 2021. Naturellement, le secteur de la construction immobilière a été fortement impacté. Pour alimenter la reprise, la demande de ces matériaux a connu une très forte augmentation, notamment en provenance de Chine et des États-Unis. L'offre, elle, ne pouvait pas augmenter dans les mêmes proportions. Il s'en est donc suivi de fortes hausses de tarifs et, même des pénuries importantes sur certains produits.

La Fédération Française du Bâtiment estimait à 15 % la hausse globale sur l'ensemble des matières premières, entre décembre 2020 et avril 2021. Sur cette période, l'acier

de construction a bondi de 31,3 % (une augmentation qui atteint même 90 % en l'ensemble de l'année), le PVC de 28,6 %, les tôles de 25,4 %, le cuivre de 22,2 % et l'aluminium de 17 %. Le bois a même vu son prix multiplié par trois ou quatre selon les régions. Or, précisait la fédération, les dépenses de matières premières représentent environ 40 % du montant total du prix de la construction. Le second semestre 2021 a confirmé et même amplifié cette tendance. Le verre a bondi de 30 % en un an, les plaques isolantes de 40 %, le plâtre de plus de 20 %. Idem pour la peinture et le carrelage.

Mais, depuis le 24 février, la guerre en Ukraine a encore accéléré le mouvement. A la crise des matériaux, qui s'amplifie encore, s'ajoute une crise de l'énergie. Une semaine seulement après le début des hostilités, la Fédération nationale des travaux publics (FNTP) estimait à 30 % la hausse du prix du gazole non routier et à 14 % celle de l'acier, de la chaux ou du plastique. A cela s'ajoutent, bien sûr, les hausses des coûts de transports des marchandises.

Plus chers, les matériaux sont même, pour certains, très difficiles voire impossibles à trouver. A la hausse des prix s'ajoutent donc de possibles retards sur les chantiers.

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**ARCHITECTE,  
MAÎTRE  
D'ŒUVRE, QUI  
PEUT, VOUS  
AIDER DANS  
VOTRE PROJET.**



# DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR

VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS

DANS VOTRE RÉGION

**NIORT**  
LE PETIT VIGNEAU

À PARTIR DE 43 900 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

**POITIERS**  
LES JARDINS DU GOLF

À PARTIR DE 45 900 €\*  
FIN DES TRAVAUX DE VIABILISATION

**INVESTISSEMENT**  
EN PRÊT LOCATIF SOCIAL

**AIFFRES**  
LES JARDINS D'AIFFRES III

À PARTIR DE 21 820 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

**LIGUGÉ**  
FIEF DU PILIER

À PARTIR DE 40 900 €\*  
TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

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

À PARTIR DE 37 900 €\*  
DÉMARRAGE DES TRAVAUX DE VIABILISATION

nexity.fr

**05 67 92 92 92**

Prix d'un appel local

21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

SNC Foncier Conseil - RCS Paris 732 014 964 - 19, rue de Vienne - 75801 Paris Cedex 08  
\* Dans la limite des stocks disponibles



La vie ensemble

## 3 ÉDITIONS et le SITE INTERNET



**Dans nos villes**

Mieux s'informer pour bien s'installer



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



ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



# Vous avez un projet immobilier ?

Avec dansnosvilles.fr, le site immobilier 100% local, votre projet devient réalité !

UN SITE ÉDITÉ PAR  
**la Nouvelle République**  
VousNousEnsemble



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

# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE **TERRAIN À BÂTIR**

Terrains vendus bornés, viabilisés et libres de constructeur autour de Poitiers

**L'IMPASSE DES OISEAUX**  
À PARTIR DE 44 000 €\*  
Jaunay-Marigny

**LE CLOS CAMILLE**  
À PARTIR DE 68 000 €\*  
Chasseneuil-du-Poitou

**POITIERS**

**La Torchaise**  
PRINTEMPS 2022  
LES CHAUMES BLANCHES  
lotissement de 25 terrains à bâtir

**LE COTEAU DES LINOTTES**  
À PARTIR DE 54 000 €\*  
Montamisé

Visuels non contractuels - \*Prix hors frais de notaire

# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales

4, rue du Palais - Poitiers



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



## BERUGES

Maison ancienne comprenant au rez-de-chaussée : Séjour avec cheminée-insert, cuisine aménagée, dégagement, wc avec lave-mains, grand cellier. A l'étage : Palier, 3 chambres, salle de bains. Garage avec atelier au-dessus. Petites dépendances. L'ensemble sur un jardin d'une superficie de 1 192 m<sup>2</sup> environ.

**173 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 165 000 € hors honoraires)



## POITIERS EST

Maison d'habitation comprenant : Entrée avec placard, lumineux séjour, cuisine équipée, bureau avec placard (actuellement aménagé en chambre). A l'étage : Deux chambres avec placard et espace dressing, salle de bains, wc. Garage attenant et aire de stationnement sur l'avant. Terrasse et jardin. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 254 m<sup>2</sup> environ.



**157 500 €**  
Honoraires inclus charge  
acquéreur 5% TTC (Prix  
150 000 € hors honoraires)

## POITIERS - DEMI LUNE

Maison d'habitation comprenant : Entrée avec placard, ensemble séjour - cuisine aménagée, wc. Au premier étage : Palier avec placard, deux chambres avec placards, salle de bains avec wc. Terrasse et jardin. Garage privatif et place de stationnement. Ce bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 55 EUR. Nombre de lots : nc.

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



## SMARVES

Maison de 170 m<sup>2</sup> habitable, comprenant : Hall d'entrée, ensemble salle à manger - salon avec cheminée, cuisine aménagée, wc, 2 chambres, salle d'eau, cellier. Au premier étage : Palier, 2 chambres, salle d'eau, wc, bagagerie, vaste pièce à aménager. Terrasse et jardin agrémenté d'un abri de jardin. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 2 324 m<sup>2</sup> env.

**99 750 €** Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 95 000 € hors honoraires)



## POITIERS

Appartement de type IV (80,20 m<sup>2</sup> LOI CARREZ), situé au premier étage avec ascenseur, comprenant : Entrée, séjour, cuisine aménagée, dégagement, 3 chambres, salle d'eau, wc, cellier. Une place de parking privative. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 197 € (eau froide/chaude - chauffage - partie communes). Nombre de lots : nc.



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

## POITIERS - CENTRE VILLE

Maison ancienne restaurée comprenant : Ensemble salon - salle à manger, cuisine aménagée et équipée donnant accès à une terrasse (25 m<sup>2</sup> environ). Au 1<sup>er</sup> étage : buanderie, salle d'eau, chambre avec placard, chambre avec dressing. Au 2<sup>ème</sup> étage : Palier, salle de bains, 2 chambres avec placard. Au 3<sup>ème</sup> étage : Salle de jeux. Cave. Belles prestations!

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)