

Dans nos villes

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

N°341 MARS 2022 - GRATUIT

Assurance
Emprunteur :
la donne va changer.

**FISCALITÉ,
LÉGISLATION :**
*le programme
des candidats et
l'enjeu
des élections*

*La domotique
que va-t-elle
changer dans nos
maisons ?*



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



BUXEROLLES - Venez découvrir cette maison de plain-pied T3 de 70 m², LIBRE située à Buxerolles. Elle bénéficie d'une exposition sud-est. Elle est composée comme suit : une entrée, un salon, une cuisine aménagée, deux chambres et une salle d'eau. Un chauffage au sol alimenté à l'électricité est mis en place. C'est une maison construite en 2006 en très bon état général. Réf. TMAI 125756 DPE : vierge - **181 000 €**



IDEAL INVESTISSEUR

CHATELLERAULT - Venez découvrir cet appartement de 3 pièces de 57,3 m², à Châtellerault (86100). Il bénéficie d'une exposition ouest. Il se compose comme suit : 2 chbres, une cuisine kitchenette et une SDB. Le chauffage de la résidence est collectif alimenté au gaz. Cet appartement de 3 pièces nécessite d'être rafraîchi. Ce logement est complété par une cave. Réf TAPP469278 DPE : D - **49 500 €**

POITIERS - Dans le centre-ville de Poitiers (86000) venez découvrir cet appartement T3 de 68 m². Cet appartement compte une entrée, une cuisine équipée ouverte sur le salon, 2 chbres et une SDB. La résidence possède un chauffage individuel alimenté au gaz. Cet appartement T3 est en bon état général. Réf. TAPP 465266. DPE : E - **209 700 €**

POITIERS - Découvrez cet appartement T2 de 44,35 m², dans la ville de Poitiers (86000). Vendu loué. Il est organisé comme suit : une entrée, un salon avec cuisine ouverte, une chbre et une SDB avec WC. L'immeuble possède un chauffage individuel fonctionnant au gaz. Il est en très bon état général. L'appartement est vendu avec une place de parking. DPE : A. Loyer HC : 404 € Réf. TAPP467872 - **115 390 €**



POITIERS - Venez découvrir cette maison T4 de 82,5 m². Elle se compose comme suit : trois chambres et une cuisine aménagée. Elle dispose également d'une salle de bains. Un chauffage électrique. Pour profiter des beaux jours, cette maison possède une terrasse. Charges annuelles de copropriété : 170 € DPE : D. Réf TMAI126118 - **137 000 €**

NEUILLE DE POITOU - Découvrez cet appartement de T2 BIS pièces de 55 m², vendu loué. Cet appartement s'agence comme suit : 2 chbres, une cuisine kitchenette et une SDB. Chauffage individuel électrique. Cet appartement de 3 pièces est en bon état général. Charges de copropriété annuelle : 974,28 € DPE : C. Réf TAPP468572 - **93 740 €**

POITIERS - Découvrez cet appartement T3 de 73,54 m², vendu loué. Cet appartement est disposé comme suit : 2 chbres, une cuisine et une SDB. Le chauffage est collectif. Cet appartement T3 est en bon état général. DPE : D. Charges de Copropriété annuelles : 2064 € TAPP 466587 - **98 910 €**



BUXEROLLES - Découvrez cet appartement T3 de 65,19 m² vendu loué. Il se situe dans un immeuble avec ascenseur. Cet appartement inclut un séjour de 21 m², deux chambres et une cuisine kitchenette. Il compte aussi une SDB. L'immeuble est équipé d'un chauffage individuel alimenté au gaz. Pour vos véhicules, l'appartement est mis en vente avec une place de parking. DPE : C. Charges de copropriété annuelles : 1 189 € TAPP : 462152 - **130 200 €**

*Very Important Propriétaire

EXCLUSIVITÉ



CHATELLERAULT

IMMEUBLE CHÂTELLERAULT
CENTRE composé d'un commerce
et de 5 appartements T2 2 240€ /
mois de loyers charges comprises.
TIMM101939

365 000 €

IDEAL INVESTISSEUR



IDEALEMENT SITUÉ



EN EXCLUSIVITE



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 m². Cet appartement inclut 2 chbres et une cuisine aménagée, une salle de bains et une 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 - **153 000 €**

POITIERS - GRAND APPARTEMENT 4 PIÈCES - POITIERS SUD - vendu loué 684.96€ / mois charges comprises À vendre : découvrez cet appartement de 4 pièces de 90,86 m², situé à Poitiers (86000). Cet appartement inclut un beau séjour de 32 m², 3 chbres et une cuisine. Il propose également une SDB et une SDE. Le chauffage de la résidence est individuel électrique. En bon état général. Tout est prévu pour les véhicules : parmi les emplacements disponibles dans l'immeuble, une place de parking est réservée pour ce bien. Bien en copropriété. DPE : D. TAPP 469625 - **184 720 €**

POITIERS - IDÉALEMENT SITUÉ quartier de la GIBAUDERIE - CHU & fac de médecine. vendu LIBRE ! Venez découvrir cet appartement de 3 pièces de 59,6 m². Il est composé comme suit : un séjour de 21 m², 2 chbres et une cuisine aménagée. Il inclut aussi une SDE. Le chauffage de la résidence est individuel fonctionnant au gaz. Il est en très bon état général. DPE : C. Réf : TAPP470113 - **153 000 €**

Citya Cip - Notre sélection de biens à vendre :



IDÉAL INVESTISSEURS

POITIERS - Appartement de 48,35 m² avec terrasse. Cet appartement T2 compte un séjour de 19 m², une cuisine indépendante et une salle de bains. En complément, on trouve une place de parking et une cave. Charges de copropriétés annuelle : 1940 € DPE : D 223kwh/m².an. GES : E 52kgco2/m².an Réf :TAPP456393 - **77 000 €**

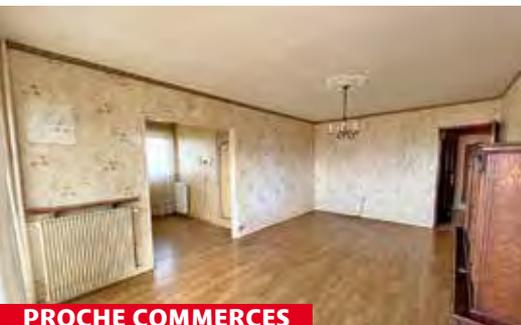


16 rue Henri Petonnet à Poitiers
05 49 41 19 96
cip.contact@citya.com



MAISON LUMINEUSE

CHOUPPES - Proche Poitiers (Chouppes) - Maison 4 pièces de 115 m² et de 3 000 m² de terrain avec jardin. Cette maison de 4 pièces inclut 3 chbres et une cuisine aménagée. Elle est aussi composée d'une SDE. En complément, on trouve un garage. Très bon état général. DPE :E 259kwh/m².an. GES : E 41kgco2/m².an Réf :TMAI126310 - **172 000 €**



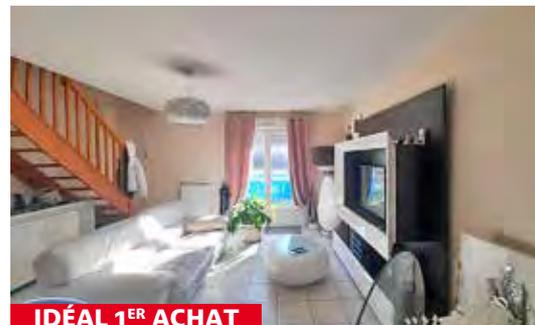
PROCHE COMMERCES

POITIERS - Appartement de 78 m² avec balcon. Cet appartement se compose d'une entrée avec nombreux rangements, salon-séjour, cuisine aménagée équipée, 2 chbres, une SDE, wc. Une place de parking en sous-sol et cave. Charges de copropriétés annuelle : 1893€ DPE : D 207kwh/m².an. GES : C 12kgco2/m².an Réf :TAPP469779 - **104 000 €**



IDÉAL INVESTISSEURS

POITIERS - Exclusivité - Appartement libre au 15 Mars de 21,59 m² au 3^e et dernier étage d'un immeuble. Cet appartement T1 inclut une entrée avec placard, une pièce principale, une kitchenette et une SDB/wc. Très bon état général. Vue dégagée. Charges de copropriétés annuelle : 623€ DPE : E 264,5kwh/m².an. GES : C 13,1kgco2/m².an Réf :TAPP468985 - **78 000 €**



IDÉAL 1^{ER} ACHAT

VOUNEUIL-SOUS-BIARD - Exclusivité - Maison 3 pièces de 64 m² et de 50 m² de terrain avec jardin. Cette maison T3 est composée d'un séjour de 21 m², de deux chbres à l'étage et d'une cuisine américaine. Elle comporte aussi une SDB. Ce bien comporte également une terrasse et un garage. Charges de copropriétés annuelle : 552€ DPE : D 179kwh/m².an. GES : E 42kgco2/m².an Réf :TMAI126051 - **137 000 €**

sommaire

MARS 2022

Ancien

Assurance Emprunteur :
la donne va changer



6

À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Vienne / Deux-Sèvres

Paroles d'expert

12 par Brice Rouquet

S'informer

16 2021 à Châtelleraut : les clés
d'un marché immobilier
dynamique

14 Marché locatif à Poitiers :
les étudiants en tête

18 Dispositif de Normandie

36 Niort : le marché locatif devient
tendu

La domotique :
que va-t-elle changer
dans nos maisons ?



38

Publi-reportage

20 Brice Rouquet à Poitiers

Neuf

Fiscalité, législation :
le programme des candidats
et l'enjeu des élections



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°341 du 1^{er} mars au 04 Avril 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



POITIERS

A 5' du CENTRE VILLE de POITIERS, quartier LA BUGELLERIE, avec lignes de bus et commerces à proximité, AGRÉABLE MAISON DE VILLE de 86 m² habitables comprenant : Entrée, Salon-séjour avec cuisine ouverte de 45 m², wc. A l'étage : palier, 2 chambres, salle de bains et wc. Fenêtres double vitrage PVC, chauffage électrique. Grange de 30 m² au sol + grenier avec couverture neuve (possibilité de créer un logement de 60 m²) et cour attenante à la maison. Prévoir quelques travaux de rafraîchissement. Classe énergie : E. Réf.3801

139 000 €

**Honoraires inclus charge acquéreur 6.11% TTC
(Prix 131 000 € hors honoraires)**

COUP DE CŒUR



ST BENOIT

Grande villa cossue de 1992 en bon état sur un terrain clos arboré de 3800 m². De plain-pied (140 m²) : hall d'entrée, vestiaire, wc, bureau, grande cuisine aménagée et coin repas de 25 m², cellier, salon-séjour très spacieux 50 m² (cheminée insert), salle à manger de 23 m² ; à l'étage (83 m²) : 5 chambres (de 12 à 16 m²) dont 3 avec salles d'eau et 1 avec salle de bains, wc ; au sous-sol : wc, 6^{ème} chambre avec salle d'eau, 7^{ème} chambre ; dépendances au sous-sol (110 m²). Fibre installée. Classe énergie : C. Réf 3781

449 500 €

**Honoraires inclus charge acquéreur 4.53% TTC
(Prix 430 000 € hors honoraires)**

EXCLUSIVITÉ



SAINT BENOIT

Terrain de loisirs et de pêche avec un cabanon. Surface de 188 m². Idéal pour un potager, pêcher ou tout simplement profiter de la nature au bord de l'eau (Le Clain). A NE PAS MANQUER !

Classe énergie : NC. Réf 3805

22 000 €

**Honoraires inclus charge acquéreur 22.22% TTC
(Prix 18 000 € hors honoraires)**

À SAISIR



NOUAILLE MAUPERTUIS

Idéalement situé dans le Centre-Bourg de NOUAILLE-MAUPERTUIS, bénéficiant de commerces et services, BELLE PARCELLE de TERRAIN à BÂTIR HORS LOTISSEMENT de 729 m². Le terrain est à viabiliser et les réseaux sont sur rue (TAE, EDF, EAU). Devis consultables. Chemin d'accès privatif. Environnement champêtre. LIBRE CHOIX DE CONSTRUCTEURS. A ne pas manquer ! Classe énergie : NC. Réf 3806

59 800 €

**Honoraires inclus charge acquéreur 8.73% TTC
(Prix 55 000 € hors honoraires)**

2, rue Pierre Gendrault - SAINT-BENOIT - Bourg

05 49 00 26 96

www.labell-immobilier.com



Réforme de l'Assurance emprunteur

Le marché s'ouvre à la concurrence



C'est la grande affaire qui secoue actuellement le monde du financement de l'immobilier.

La loi Lemoine, votée le 17 février à l'Assemblée nationale, inscrit dans la loi le droit pour tout souscripteur d'un prêt immobilier de changer d'Assurance Décès-Invalidité (ADI) à tout moment. Une mesure forte et qui est loin de faire l'unanimité.

Un texte historique

Cette fois, fait ! Sénateurs et députés ont adopté le texte réformant les modalités de changement d'assurance décès-invalidité pour les souscripteurs d'un prêt immobilier. Dès le 1^{er} juin pour les nouveaux contrats et le 1^{er} septembre pour les autres, il sera possible de changer d'assureur, à tout moment de son prêt immobilier et plus seulement à sa date anniversaire. Cette disposition contenue dans le projet de loi Lemoine, avait été retoquée en première lecture par les sénateurs. Mais le texte final ne s'arrête pas là. Le fameux questionnaire de santé qui était lié à tous les prêts immobiliers va être supprimé pour tous les crédits inférieurs à 200 000 €. Et, cerise sur le gâteau, le droit à l'oubli pour certains cancers et autres pathologies va passer à cinq ans après guérison au lieu de dix actuellement.



Epopée parlementaire

Après avoir été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale, le texte a été voté début janvier par le sénat, mais sans la possibilité de la résiliation infra-annuelle (à tout moment de la vie du prêt). Il est, comme c'est l'usage, passé ensuite devant une commission mixte paritaire, composée de députés et de sénateurs qui sont tombés d'accord sur un texte commun incluant la résiliation infra-annuelle et la suppression du questionnaire de santé pour les prêts de moins de 200 000 euros. Le texte a été adopté à l'Assemblée Nationale le 17 février pour une mise en application dès cet été.

Un marché bien verrouillé

Depuis plus de dix ans (le mouvement a été lancé en 2010 avec l'adoption de la loi Lagarde), les gouvernements successifs travaillent à libéraliser le marché de l'Assurance Décès-Invalidité, autrement appelée assurance-emprunteur, à laquelle tous les prêts immobiliers sont adossés.

Jusqu'à présent, les emprunteurs avaient la possibilité de changer d'assureur pour leur emprunt à tout moment au cours de la première année de vie de leur prêt. Ensuite, ils pouvaient faire jouer l'amendement Bourquin de 2016, qui les autorisait à effectuer ce changement à la date anniversaire du prêt, avec un préavis de deux mois. Une procédure qui demeurait assez contraignante, peu connue et, de fait, peu appliquée.

En effet, aujourd'hui, le marché juteux de l'assurance emprunteur sur les prêts immobiliers, qui représente 7 milliards d'euros de primes annuelles, est détenu à près de 90 % par les banques elles-mêmes. Avec la loi Lemoine (groupe Agir, proche de la majorité présidentielle), « Pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur », qui vient d'être votée au parlement, le changement d'Assurance Décès-Invalidité devient possible à n'importe quel moment de l'historique d'un prêt immobilier. Et le texte va même plus loin, en faisant obligation aux banques d'informer leurs clients de ce droit et de ses modalités d'application. Le secteur s'ouvre donc, bien plus largement, à la concurrence. L'objectif étant, naturellement, d'instaurer une plus grande clarté sur les tarifs et les conditions de ces assurances et de faire baisser la facture pour l'ensemble des consommateurs.



L'assurance emprunteur, en 10 points clés



1. L'assurance décès-invalidité est une protection qui accompagne tous les prêts immobiliers. Elle prend en charge le remboursement du capital restant dû, en cas de décès ou d'invalidité totale de l'emprunteur.

2. Cette assurance peut s'appliquer à un ou deux emprunteurs, dans le cas où le prêt est souscrit à deux. Le coût de l'assurance, comme la somme garantie, est fonction du pourcentage assuré du prêt par chacun des emprunteurs. Si les deux emprunteurs sont assurés à 100 %, le prêt sera remboursé intégralement en cas de décès de l'un ou de l'autre.

3. En cas de décès de l'assuré ou d'une invalidité totale et irréversible (invalidité à 100 %), l'assureur prend en charge la totalité du solde du crédit immobilier à la banque.

4. En cas d'incapacité permanente totale qui empêche l'assuré de travailler (état d'invalidité dépassant 66 %), le remboursement du crédit dépend du contrat souscrit. Il peut s'effectuer par mensualités ou en un seul versement.

5. En cas d'incapacité permanente (invalidité comprise entre 33 et 66 %) qui n'empêche pas totalement l'assuré de travailler, l'assurance verse un montant mensuel ou un remboursement partiel du prêt.

6. C'est le médecin conseil de l'assureur qui détermine le niveau d'invalidité. Il est cependant possible de contester sa décision en demandant une contre-expertise.

7. Lors de la signature du contrat, il faut prendre garde aux motifs d'exclusion qui peuvent être prévus. C'est le cas, par exemple, des décès par suicide. Il se peut également que certaines professions à risque ou la pratique de certaines activités dangereuses, par exemple, soient exclues du champ de couverture.

8. Aucune loi n'impose de souscrire une assurance décès-invalidité lors de la souscription d'un prêt. Mais, concernant les prêts immobiliers, dans les faits, aucune banque n'accepte un prêt s'il n'est pas accompagné de cette assurance.

9. Le nantissement est une autre possibilité pour sécuriser son prêt. Il est possible, par exemple, de bloquer sur son assurance-vie la somme correspondant au capital emprunté.

10. L'assurance décès-invalidité, bien sûr, représente un coût qui alourdit le poids de l'emprunt, mais il faut surtout la voir comme une protection de ses proches car, en cas de décès, la famille hérite des dettes de l'assuré.





A PROXIMITÉ DE CHAUVIGNY

Propriété de caractère sur 18 Ha libre (bord de Vienne, deux plans d'eau, terres agricoles). Ancien corps de ferme avec cour centrale fermée, comprenant une maison de type Longère élevée sur deux niveaux, grange attenante, tour du XII^e au nord-ouest de l'îlot bâti, dépendances, face à la maison : chambre d'hôtes, gîte, préau, chenil, seconde grange. A 20 km de POITIERS (A.10 et LGV).

577 500 € FAI Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9365PO

Classe énergie : en cours



MERCURE

GROUPE

1936

Propriétés d'Excellence

Founding Member of

Forbes

GLOBAL PROPERTIES



POITIERS ENTRE VILLE ET FACS

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. Loué jusqu'au 7 mars.

75 950 € FAI Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9403PO

Classe énergie : vierge



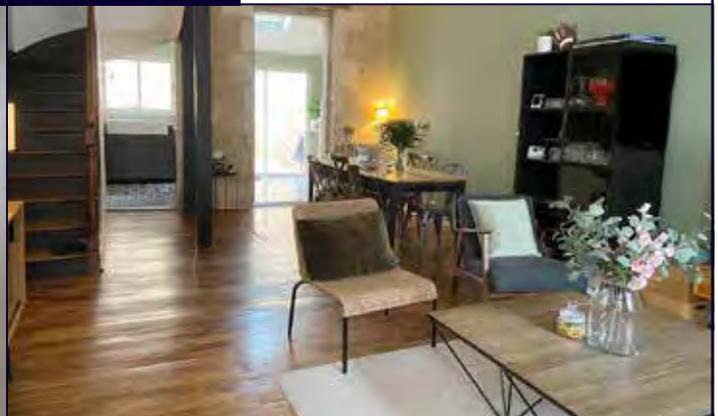
POITIERS PLATEAU

Cet appartement/maison type 3 de 77 m² avec garage ne comporte pas de voisin au-dessus ni en-dessous. La chaudière au gaz de ville est neuve, les menuiseries sont en double vitrage et la toiture récente. Le garage est équipée d'une porte motorisée. Tous commerces et transports à pied. Pas de charges de copropriété.

240 900 € FAI Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9350PO

Classe énergie : E



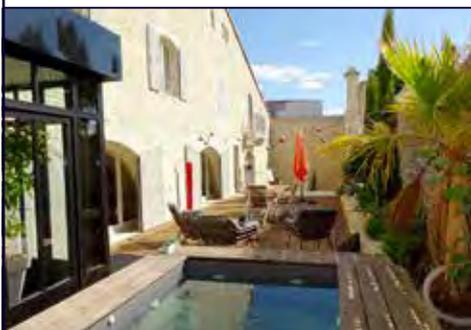
POITIERS LIBERATION

Maison de ville de 120 m² env. offrant séjour sur parquet chêne, cuisine aménagée et équipée sur carrelage donnant sur cour. A l'étage : palier, deux chambres, salle d'eau, WC indépendant. Au second : deux chambres, salle d'eau avec WC. Au troisième : chambre d'appoint. Cave et cour sur l'arrière.

377 000 € FAI Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9382PO

Classe énergie : C



NIORT

Maison de ville entièrement rénovée de 420 m² et sa terrasse de 95 m² avec jacuzzi. Piscine intérieure chauffée et pool-house. Cave voûtée. Garage 2 voitures. Cuisine dinatoire équipée et aménagée, jardin d'hiver, petit salon, 7 chambres, 2 salles d'eau, 2 salles de bains, 2 dressings. Prestations de qualité. Eléments d'époque conservés. Possibilité d'acquérir en plus le local commercial loué du rez-de-chaussée.

625 400 € FAI Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9279PO

Classe énergie : en cours

GROUPE—MERCURE.FR

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



AGIR POUR LE LOGEMENT



SECTEUR SAINT-MAIXENT

Ancien moulin du XII^e siècle entièrement restauré et ayant conservé ses éléments d'époque dont la roue et son mécanisme très joliment mis en valeur. D'une surface de 230 m² hab., la maison comporte en outre une annexe indépendante de 138 m² env. (salle de détente/spa et de salle de jeux). Possibilité chambres d'hôtes. Un environnement enchanteur bordé par la rivière avec ses îlots, le tout sur 1860 m² de terrain avec garage, four à pain, et abri de jardin en pierre.

535 500 € FAI Honoraires inclus charge vendeur

Réf 9210PO

Classe énergie : D

SIREN 389311854

Réforme de l'assurance emprunteur, le marché s'ouvre à la concurrence.

Ils sont contre

Lors de l'examen du texte en première lecture, le Sénat avait rejeté la possibilité de la résiliation infra-annuelle de l'assurance emprunteur. Les sénateurs avaient rappelé que la concurrence est déjà effective dans ce secteur, puisque le changement d'assureur, dans les faits, est déjà possible. Le rapporteur indiquait même que cette ouverture à la concurrence avait entraîné une hausse de 33 % du prix de l'assurance-emprunteur pour les plus de 55 ans au cours des dernières années.

En cela, les parlementaires reprenaient un des principaux arguments avancés par les banques, farouchement opposées à cette mesure. Ces dernières expliquent que la concurrence conduit naturellement les assureurs alternatifs à privilégier les acquéreurs les plus jeunes ou en meilleure santé en leur proposant des contrats attractifs. Les acteurs traditionnels (entendez, les banques) perdent donc une partie de leurs clients à faible risque et voient ainsi le risque moyen de leurs assurés augmenter. Elles sont logiquement contraintes d'augmenter leurs tarifs. C'est ce que l'on appelle la démutualisation des risques et cela ne fait qu'accroître les inégalités entre les catégories d'emprunteurs.



La loi Lagarde, du 1^{er} juillet 2010 avait permis le libre choix de l'assurance-emprunteur. La loi Hamon, du 17 mars 2014 ouvrait le droit à la résiliation à tout moment lors de la première année du contrat. L'amendement Bourquin de 2016 étendait le droit à la résiliation au-delà de la première année. Toutefois, selon la députée Patricia Lemoine à l'origine de la loi, « aucune de ces mesures législatives n'a, jusqu'à aujourd'hui, véritablement permis de libéraliser le marché de l'assurance-emprunteur qui reste en situation de quasi-monopole au profit des banques ».

Ils sont pour



Joëlle Constanza, responsable du pôle communication à l'UFC-Que Choisir d'Indre-et-Loire.

Les consommateurs ont-ils vraiment quelque chose à gagner avec la résiliation de l'ADI à tout moment de leur prêt immobilier ?

Oui, c'est certain. La résiliation à tout moment a de nombreux atouts. Ce cadre simple va rendre vaines les grossières embûches que dressent les banques pour décourager les assurés de solliciter la concurrence (réponses tardives, absence de réponse, refus non fondés, etc.). Avec à la clé, pour l'ensemble des crédits en cours de remboursement, 550 millions d'euros par an de gain de pouvoir d'achat pour les ménages.

En parallèle, une autre disposition votée à l'Assemblée nationale pourrait changer la donne pour les nouveaux emprunteurs. Elle consiste à imposer aux banques

d'entériner le changement de l'assurance en cas d'équivalence de garantie. Avec cette mesure, les banques seraient contraintes de baisser drastiquement leurs tarifs, si elles ne veulent pas perdre définitivement leurs assurés.

Les opposants à cette réforme expliquent qu'elle va pénaliser les assurés les plus fragiles puisque les assureurs alternatifs réserveraient leurs offres intéressantes aux emprunteurs sans risque. Vrai ou faux ?

Bien conscient que la rente de l'assurance emprunteur, à l'origine d'une marge de 68 % est en danger, le lobby bancaire agit, en effet, le spectre de la démutualisation pour intoxiquer les débats parlementaires. Pourtant, la résiliation à tout moment n'a pas déstabilisé les nombreux autres secteurs nettement moins lucratifs où elle est pratiquée depuis de nombreuses années. C'est le cas dans le secteur de l'automobile ou de l'habitation, par exemple.

De plus, le risque d'une augmentation généralisée des cotisations des assurés les plus âgés ou à la santé fragile n'est pas plus réaliste. À ce titre, les assureurs alternatifs disposent déjà de parts de marché significativement plus importantes auprès de ces « mauvais » risques qu'auprès de la population générale. Enfin, rappelons qu'avec la résiliation à tout moment les anciens malades pourront plus aisément profiter du droit à l'oubli et obtenir un contrat sans surprime ni exclusion.

Dans votre prochain magazine :
**RÉNOVATION,
EMBELLISSEMENT,
TRAVAUX :
LES RÈGLES
À RESPECTER**

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



Propriétés à vendre sur www.cabinetlenail.com : ref.2554



Ref.3680



Ref.3520

Cabinetlenail.com

02.43.98.20.20 / info@cabinetlenail.com



LE NAIL
• Immobilier d'Exception •
Poitou - Charentes

**-En partenariat Exclusif-
avec**



- GODEFROID COLLÉE -
IMMOBILIER -

28 rue Gaston Hulin 86000 POITIERS

Tél. : +33 (0)5.49.37.20.83 / info@godefroidcollee.com

Godefroidcollee.com



Ref.3847



Ref.3574



Ref.3884



PAROLE D'EXPERT

par Brice Rouquet

Syndic, un métier passion

Brice Rouquet est gérant de Rouquet Immobilier depuis 2021. Mais il a près de 20 ans d'expérience dans le secteur. Il revient sur les règles de la copropriété et dit sa passion pour le métier de syndic.

Quel est le rôle du syndic dans une copropriété ?

Le syndic, c'est la personne, professionnelle ou non, qui est désignée par la copropriété pour la représenter. C'est son incarnation juridique, comptable et technique. Son rôle est de gérer et d'administrer les parties communes, au nom et pour le compte de la copropriété. Il fait des propositions de budgets, exécute les décisions, suit les travaux, gère les contrats et les fournisseurs...

Pourquoi choisir un syndic professionnel plutôt qu'un syndic bénévole géré par un des copropriétaires ?

L'évolution de la réglementation à tous les niveaux (comptable, juridique, financier, technique...), fait que les responsabilités du syndic sont de plus en plus importantes et ses obligations de plus en plus nombreuses. Cela fait renoncer beaucoup de syndics bénévoles. Et puis, il y a l'aspect humain. Avec un syndic bénévole qui réside la plupart du temps sur place, la fonction déborde souvent très largement sur la vie privée car c'est une activité très contraignante. Le syndic est confronté, sans arrêt, à des problèmes de tous ordres, matériels, juridiques ou humains, et parfois délicats à gérer. Nous, syndics professionnels, nous sommes formés pour cela. Et nous sommes assurés ! Notre satisfaction, c'est justement celle de résoudre les problèmes. C'est notre raison d'être !

N'importe

qui peut-il s'improviser syndic professionnel ?

Non, pas du tout ! Pour pouvoir exercer la fonction de syndic professionnel, il faut être détenteur d'une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce et d'industrie (CCI) sur des critères de diplômes et d'expérience. Cette carte est renouvelée tous les trois ans, sur justification notamment d'un certain nombre d'heures de formation. Certains tentent de contourner cette obligation. Le 24 janvier dernier, le tribunal de commerce de Paris a, par exemple, condamné la société Matera pour dénigrement des syndics professionnels, concurrence déloyale et pratiques commerciales trompeuses. La start-up, qui est un simple site de soutien aux syndics bénévoles entretient le doute dans sa communication et se présente comme un « syndic réinventé », alors qu'elle n'a pas de carte professionnelle.



Comment faites-vous pour obtenir la confiance de vos clients ?

En deux mots : transparence et communication. Il faut bien faire, naturellement, mais il faut aussi le faire savoir. Cela passe par des liens digitaux qui donnent aux clients un accès permanent à tous les documents de la copropriété, contractuels et comptables. Il faut se tenir disponible pour les rendez-vous et envoyer des comptes-rendus systématiques de ses actions. La dimension humaine est au cœur du métier. Si le courant ne passe pas au niveau humain, la confiance ne peut pas s'établir et recevoir la confiance de nos clients, c'est notre meilleure récompense.



Rouquet Immobilier

20 Rue Henri Pétionnet,
à Poitiers

05 49 62 21 88

www.rouquet-immobilier.fr



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 m² sur 2 niveaux, sous-sol (300 m²). 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.

2021 à Châtelleraut : les clés d'un marché immobilier dynamique

Par Emilie Mendonca

Au terme du premier semestre 2021, le marché immobilier à Châtelleraut 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 - Châtelleraut), le marché immobilier de Châtelleraut se porte bien, mais il devient de plus en plus dur de satisfaire la demande des acquéreurs, toujours aussi forte. Voici notre petit tour d'horizon des points à connaître pour acheter à Châtelleraut et dans ses alentours.



Investissement : Châtelleraut séduit toujours autant

L'intérêt des investisseurs pour Châtelleraut 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 Châtelleraut 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 Châtelleraut 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 50m² avec 340m² 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-Châtelleraut est en effet moteur sur le marché immobilier de Châtelleraut, 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 1300m² pour 175 000 €.

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

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-Châtelleraut 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" précisait Joël Grolier au 1er semestre. Et Sandrine Hay ajoute aujourd'hui 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

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

Signature électronique - Estimation gratuite - Visite virtuelle

www.ruedelapaiximmo.com

Champigny le Sec | Maison ancienne rénovée avec salle à manger, cuisine A/E, salon, WC, suite parentale avec dressing et salle d'eau. À l'étage : 3 chambres, mezzanine, WC et salle de bain. Terrain de 1240m² avec piscine. Appentis et garage. Agence vouillé : 0516690086. 275 423€ dont 5.60% honoraires charges acquéreur 260 000€ | Réf : 3100C/MVT

EXCLUSIVITE



Leigné les Bois | Maison de 100 m² de plain-pied. Elle comprend 3 chambres, une salle de bains et une cuisine. Un terrain de 1 100 m². Agence Naintré 0579280031. 174 900€ dont 5,66% honoraires charges acquéreur 165 000€ | Réf : 2022ML

EXCLUSIVITE



Vendeuvre du Poitou | Maison d'habitation de plain-pied comprenant une cuisine A., un séjour, 3 chambres avec placard, une salle de bains avec douche et baignoire, ainsi que des WC séparés. Deux garages sur un terrain de 5000m². Agence Vendeuvre du Poitou 0516690087. 191 489€ dont 6% d'honoraires charges acquéreur 180 000€ | Réf : 302SC

EXCLUSIVITE



La Roche Rigault | Maison de plain pieds de 3 chambres implantées sur environ 5800 m² de terrain arboré sans aucun vis-à-vis. Maison comprenant : une cuisine donnant sur un salon, 3 chambres, arrière cuisine, salle d'eau, WC, chaufferie. Grenier aménageable. Cave, garage, atelier et abri de jardin. Agence Loudun 0579300107. 140 000€ dont 6,79% d'honoraires charges acquéreur 130 500€ | Réf : 424CD

EXCLUSIVITE



Lençloître | Maison de 172m². Cette maison dispose au rez-de-chaussée d'une entrée, d'un séjour/salle à manger et une cuisine aménagée et équipée. Chaufferie, cellier, salle d'eau, WC et 2 garages. Véranda. A l'étage : 4 chambres, une salle d'eau et WC. Le tout donnant sur une belle. Agence Lençloître 0579280032.

140 000€ dont 6,79% d'honoraires charges acquéreur 130 500€ | Réf : 385CHL

EXCLUSIVITE



Retrouvons-nous autour de votre projet !



Poitiers : l'engouement pour la location étudiante

Par Aurélie DUNOUAU

**Étudiants et familles
constituent les deux
faces du marché locatif
poitevin.
Un marché attractif et
donc tendu selon les
périodes.**



Une ville attractive

Située à 1h15 de Paris en TGV, Poitiers est une ville facilement accessible, qui gagne chaque année des habitants (environ 250 par an). Elle compte un peu plus de 89 000 habitants selon les derniers chiffres de l'Insee. Le Grand Poitiers participe aussi à ce dynamisme, avec ses pôles économiques, le Futuroscope, de nombreuses familles s'y installent et les villes se densifient. Résultat : « on constate un engouement pour l'investissement locatif, » remarque Pauline Peltier de l'agence Paquet Immobilier à Poitiers. « Des gens de la région mais aussi de Paris, Bordeaux, La Rochelle, Nantes pour qui Poitiers est moins cher. »

Une population jeune et étudiante

Ce qui marque la préfecture de la Vienne c'est sa population jeune. Plus de 65% de ses habitants ont moins de 45 ans, 35% moins de 30 ans. En effet, Poitiers est avant tout une

ville étudiante avec son université, ses IUT et campus de Sciences Po Paris, elle séduit les étudiants. Ils sont près de 28.000 étudiants à y vivre. Conséquence : le marché locatif est principalement tourné vers eux.

Marché tendu l'été

Et se retrouve tendu par période, du printemps à l'automne, et principalement l'été où les étudiants cherchent à se loger. Du fait de cet engouement, Pauline Peltier de l'agence Paquet Immobilier, note que cette année « il y a eu moins de turnover car étudiants ont préféré gardé leur logement cet été. » Peut-être de peur de ne pas retrouver à la rentrée ... Parcours Sup complique en effet la donne avec des réponses d'affectation parfois tardives.

Une demande principale étudiante du studio au T4

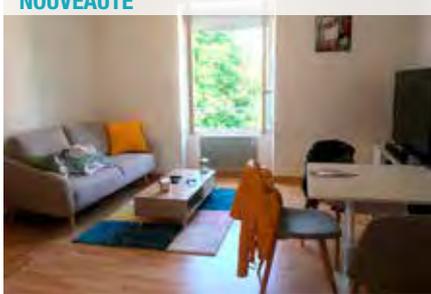
Les étudiants choisissent le centre-ville ou le campus « où tout se loue rapidement »,

confirme Pauline Peltier. « De ce côté-là, il ne reste plus rien à louer à la fin de l'été ». Nouvelle donne, « les étudiants louent de plus en plus de T2 sur Poitiers et non plus seulement un studio. Les colocations de T3 et T4 marchent bien aussi. Un studio se loue en moyenne 400€, un T2 de 500 à 550 € et un T3 commence à 600 € pour aller jusqu'à 750 €. « Mais il n'y en a pas beaucoup sur le marché en ce moment, », indique l'agent immobilière.

Grands appartements et maisons pour les familles

Les actifs ciblent les grands appartements du centre-ville de Poitiers ou bien les maisons de ville, et de plus en plus souvent celles situées en périphérie. Une maison se loue de 700 à 1000 € à Poitiers, selon son secteur et sa taille. Si on s'éloigne, cela baisse. L'agence Paquet a récemment loué à Vivonne une maison de 88 m² de 4 pièces pour 695 €. Des biens rares.

NOUVEAUTÉ



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



BUXEROLLES

155 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
6.90% TTC
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 5262
Classe énergie : E



PROCHE TOUTES COMODITÉS - Maison de plain pied comprenant : entrée, cuisine séparé, salon-séjour avec cheminée, deux chambres, wc, salle de bains. Cour devant et jardin derrière avec terrasse. Garage avec chambre en mezzanine. A visiter rapidement. 0549559616

NOUVEAUTÉ



POITIERS

214 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 5258
Classe énergie : F



Belles prestations pour ce type 4 situé au 1^{er} 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 avec vue sur le centre ville de Poitiers. Un garage, une cave. 0549559616

RARE



BUXEROLLES

135 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 5202
Classe énergie : NC



BUXEROLLES LA VALLÉE - RARE - Terrain viabilisé d'environ 955m². Cloturé sur deux côtés. Plus de renseignements sur demande. 0549559616

NOUVEAUTÉ



NEUVILLE DE POITOU

182 500 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4.58% TTC
(Prix 174 500 € hors honoraires)

Réf 5272
Classe énergie : B



Proche centre ville de Neuville, plain-pied de 2018 avec de bonnes prestations et accessibilité PRM d'environ 68 m². Il offre 2 chambres 10 et 12 m², salon-cuisine d'environ 30 m², sde avec douche italienne, wc. Garage attenant. terrain clos d'environ 440 m². Chauffage gaz de ville. 2 terrasses. Loué 710€ jusqu'au 17/04/2022. 0549424141

À SAISIR



CHAMPIGNY LE SEC

229 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4.57% TTC
(Prix 219 000 € hors honoraires)

Réf 5209
Classe énergie : NC



Dans une impasse sans vis à vis, longère rénovée en 2021 de A à Z d'environ 135 m² habitables. Au RDC, une entrée avec wc, buanderie, une cuisine ouverte sur le salon/séjour. L'étage est composé de 3 chambres dont 1 suite parentale avec salle d'eau, wc. Grange attenant avec coin garage, atelier et cave. Cour avec terrasse et jardin 627 m². 0549424141

À SAISIR



NEUVILLE DE POITOU

290 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
3.57% TTC
(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 5259
Classe énergie : D



Maison offrant de beaux potentiels avec ses dépendances (+200 m²) pour cette maison de 1922 d'env 206 m². Au rdc une entrée, salon, sde, 2 salles à manger, cuisine, arrière-cuisine, buanderie et chaufferie. A l'étage : 3 chambres, sdb, wc et une quatrième chambre / bureau sur palier. Cave neuvilloise. Garage. Terrain clos de mur de 1267 m². 0549424141

COUP DE COEUR



POITIERS

424 000 €
Honoraires inclus charge acquéreur
4.69% TTC
(Prix 405 000 € hors honoraires)

Réf 5228
Classe énergie : C



HYPER CENTRE - Appartement d'env 150m² situé sur le secteur à 10min à pied de la gare dans un immeuble du XVI^{ème} siècle. Une entrée desservant un salon-séjour de 37m² avec accès terrasse, une cuisine, deux chambres avec baignoire ou douche et une autre chambre, une sdb, un dressing, un salon, 1 bureaux, wc. Cave et parking privative. 0549424141

Dispositif Denormandie : défiscaliser dans l'ancien

Par Emilie Mendonca

Le dispositif Denormandie est une extension du dispositif Pinel, en vigueur depuis 2019.



Il est à destination de l'investissement locatif dans l'ancien avec travaux. Il vise, en particulier, à encourager la rénovation de logements dans les villes moyennes qui comptent un grand nombre de logements vacants et/ou vétustes. Dans la région, par exemple, la liste des communes éligibles comprend notamment Issoudun, Châteauroux, Chinon, Blois, Romorantin-Lanthenay, Saumur ou encore Bressuire.

Jusqu'à 21 % de réduction d'impôt

Le dispositif Denormandie permet, ainsi, de bénéficier d'une réduction d'impôts de 12 % du prix global de l'opération si le bien est mis en location pendant six ans. La réduction est donc de 18 % s'il est loué neuf ans et de 21 % s'il est loué douze ans. De plus, le montant des travaux doit représenter au moins 25 % du coût total du projet. En terme de nature des travaux, les améliorations éligibles sont les suivantes : perfectionnement de la performance énergétique de 20 %

minimum (ou 30 % pour un logement individuel); isolation des fenêtres, des murs, des combles, changement de chaudière ou changement de production d'eau chaude ; création de surface habitable nouvelle. En outre, les travaux doivent être achevés au 31 décembre de la deuxième année suivant l'achat, au plus tard.

Investissement maximum de 300 000 €

Le dispositif concerne les logements non meublés et occupés comme résidence principale. La location doit, en outre, respecter un plafond de loyer. Un plafond réglementaire limitent également les ressources annuelles du locataire. À titre d'exemple, en zone C (Saumur, Issoudun...), les ressources du locataire ne doivent pas dépasser 28 152 € par an pour une personne seule. C'est 54 579 € pour un couple avec deux enfants.

Par ailleurs, dans le cadre du dispositif Denormandie, la réduction d'impôt

s'applique aux investissements d'un montant maximum de 300 000 € (et 5 500 m² de surface habitable). Au-delà, le fragment dépassant 300 000 € n'entre pas dans la base de calcul de l'avantage fiscal.





POITIERS

137 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.38% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 764
Classe énergie : D



dans résidence récente appartement de type 3 avec balcon, cave et parking couvert~LOUE ACTUELLEMENT~comprenant : entrée, séjour, cuisine aménagée, 2 chambres, salle de bains, wc dont 5.38 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



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 700 m² env locataire en plice jusqu'au 10/10/22 composé d'une entrée, séjour, cuisine, 4 chambres, salle de bains, wc, garage.



CHAUVIGNY

146 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.29% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 795
Classe énergie : NC



CHAUVIGNY, belle maison ancienne rénovée Au RDC : séjour avec poêle à bois, cuisine séparée aménagée donnant sur terrasse, salle d'eau / wc. Etage : palier, 2 grandes chambres dont une de 30 m² avec dressing., carport 2 voitures et terrain de 1762 m². Contact Virginie BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89 dont 4.29 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.



MONTMORILLON

193 880 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.80% TTC
(Prix 185 000 € hors honoraires)

Réf 824
Classe énergie : NC



Maison familiale comprenant entrée, cuisine aménagée, salon séjour, 3 chambres, 1 bureau, 2 salles d'eau, wc. Au rez-de-jardin : une pièce à vivre de 38 m² avec cuisine aménagée, atelier, buanderie, garage. Grenier aménageable de 150 m² Hangar attenant - jardin clos et piscine hors sol A VISITER



VALDIVIENNE

121 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.22% TTC
(Prix 115 000 € hors honoraires)

Réf 553
Classe énergie : E



Valdivienne, 10 mn Chauvigny. Maison de plain pied entièrement rénovée avec vue sur la Vallée de la Vienne. Séjour avec cuisine aménagée, 2 chambres, salle d'eau/wc. Terrasse et jardin clos de 500 m²~Garage - ACTUELLEMENT LOUEE. Contact Virginie BRANCHEREAU 06 30 67 71 89



POITIERS

196 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.16% TTC
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Réf 817
Classe énergie : D



Secteur chu /f acs maison de type 3 entièrement restaurée, louée actuellement 730 € mois composée : séjour, cuisine équipée, Etage / 2 grandes chambres avec placards, salle d'eau et wc. cave - jardin et abris voiture. chauffage gaz.



POITIERS

138 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.15% TTC
(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 360
Classe énergie : E



SECTEUR PATIS TYPE 3 AVEC TERRASSE ET PARKING~COMPRENANT, entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc, placards~loue actuellement dont 6.15 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.Copropriété de 26 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1100.00 euros.



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 772 m² composée, au 1^{er} 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 en duplex libre avec jardin, garage chaufferie, atelier et buanderie.

Votre agence

Rouquet Immobilier à Poitiers

Quelques mois après son ouverture dans le centre de Poitiers, Brice Rouquet, directeur de l'agence immobilière éponyme, dresse un premier bilan de son activité.



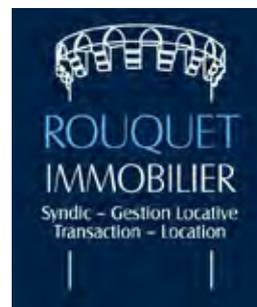
Agence Rouquet

20 rue Henri Pétonnet

05 49 62 21 88

contact@rouquet-immobilier.fr

www.rouquet-immobilier.com



Essai transformé pour Rouquet Immobilier ?

Oui, et j'en suis le premier surpris. Mon passé professionnel au sein d'un grand groupe immobilier m'a conduit à devenir un spécialiste du syndic de copropriété et de la gestion locative. C'est un secteur exigeant et difficile, par conséquent je ne m'attendais pas à être aussi rapidement sollicité pour prendre en charge des dossiers. En effet, depuis septembre, je gère une dizaine d'immeubles et j'ai dix propositions de contrats de syndic en cours. Je suis vraiment content car souvent une telle activité peut mettre des années avant de réellement démarrer.

Comment expliquez-vous cette réussite ?

Je crois, outre mon expertise, que c'est le caractère familial et profondément humain de ma structure qui séduit. J'ai choisi d'ériger la satisfaction du client et la résolution rapide des problèmes en priorités. Ce sont deux points appréciés par les copropriétaires. J'ai constaté également que je n'étais pas un syndic imposé aux copropriétaires, comme cela arrive lorsqu'un groupe rachète une agence et sa clientèle, mais bien un syndic choisi. Et cela fait toute la différence dans la relation que je peux entretenir avec mes clients.

Enfin, je profite de votre question pour chaleureusement remercier les confrères et notaires, ils se reconnaîtront, qui m'honorent suffisamment de leur estime pour m'avoir

recommandé à leurs clients cherchant un syndic de copropriété. Ce faisant, ils ont pris une part importante aux succès de ces derniers mois.

Vous êtes présents sur les autres créneaux de l'immobilier ?

Oui, grâce à mes collaborateurs, Maxime, Aurélie et Laurine, nous faisons également de la transaction et de la location. Et j'ai d'ailleurs constaté que les autres activités se développaient par effet de capillarité. Les propriétaires de biens dont je gère le syndic me confient volontiers la vente et la location de leur appartement. Nous devenons les référents dans ces immeubles, c'est un gage de confiance qui me procure un immense plaisir car c'est vraiment ainsi que je conçois mon métier.



- Vente
- Location
- Gestion
- Expertise

43, rue de la Marne - POITIERS

05 49 88 01 87

www.cabinet-prues.fr



SIREN 40258508700016



POITIERS

367 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 350 000 € hors honoraires)

Réf 4791

Classe énergie : B



POITIERS

117 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur

7% TTC

(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 4837

Classe énergie : D



Magnifique T4 de 123 m² à la rénovation soignée et cosy dans une résidence avec ascenseur ! Cuisine ouverte sur le séjour orienté plein sud. La proximité des commerces fait de cet appartement une valeur sûre qui ravira les plus urbains d'entre vous en quête de tranquillité. Parking. Bien en copropriété. Charges courantes annuelles 1999€.

Agreable appartement de type 3 traversant avec superbe vue dominante sur parc arboré. Séjour sur parquet prolongé par un balcon ensoleillé, cuisine, 2 chambres, salle de bains, nombreux placards, 2 caves et box de garage. Bien en copropriété, 181 lots. Absence de procédure en cours. Charges courantes annuelles 1 171 €.



AU NORD DE POITIERS

294 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 4800

Classe énergie : D



En quête de tranquillité, à une heure en train de Paris ? Cette ravissante bâtisse vous propose de vastes espaces extérieurs à quelques pas du centre-bourg, de chaleureuses pièces de vies, quatre chambres et tout le charme du jardin avec ses dépendances à fort potentiel. Terrain de 7 671 m², grange et cave.

imm@tienne

fait peau neuve !

“ NOS DERNIÈRES VENTES EN QUELQUES JOURS SEULEMENT ! *

- Rédaction du compromis de vente.
- Suivi rigoureux des dossiers jusqu'à la signature de l'acte.
- Diagnostics obligatoires offerts par l'agence ! **

L'avis de valeur est gratuit ! ”



LA CONVIVIALE
Ligugé. Vendue en 30 jours



LA BUCOLIQUE
Ligugé. Vendue en 15 jours



LE COCON
Ligugé. Vendue en 58 jours



LA DISCRÈTE
Ligugé. Vendue en 6 jours



LE BONHEUR EST DANS LE PRÉ
Ligugé. Vendue en 9 jours



L'INCONTOURNABLE
Les Roches Prémaries. Vendue en 13 jours



L'INSOLITE
Ligugé. Vendue en 21 jours



LA QUIÉTUDE
Ligugé. Vendue en 21 jours



LA VERDOYANTE
Iteuil. Vendue en 16 jours

* Délai constaté entre la signature du mandat de vente et le compromis de vente.

** Diagnostics offerts pour toute signature d'un mandat exclusif.



Un personnel qualifié vous accueille dans son agence chaleureuse et conviviale !

POURQUOI FAIRE APPEL À VOTRE AGENCE LOCALE ?

- Connaissance parfaite du secteur depuis 2004 et plus particulièrement sur :
 - Ligugé
 - Iteuil
 - Smarves
 - Les Roches Prémarie
 - Fontaine le Comte
 - Croutelle.
- Nombreux passages en agence : Agence reconnue comme incontournable, notamment grâce à une vitrine attractive !
- Conseillers immobiliers formés à l'exercice de leur profession et en poste depuis de nombreuses années.
- Acteur économique local : 3 postes créés, soutien à diverses associations locales...
- Des résultats qualitatifs fondés et quantifiables !
- Un accueil chaleureux en agence, écoute et conseil de vos projets.



*Toujours à l'écoute
de vos projets !*

Emilie Sainson, Alexandre Sire
et Aurélie Taunay

Agence de Ligugé
05.49.46.94.12



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

 Agences Immovienne
www.agencesimmovienne.fr

ACHAT
VENTE
LOCATION
GESTION

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



POITIERS

285 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 272 000 € hors honoraires)

Réf 3300
Classe énergie : E



Lumineuse Maison Ancienne comprenant Séjour/salon de 40 m² avec cheminée insert, cuisine avec partie repas de 19 m², 3 belles chambres, salle d'eau et wc. Elle dispose également d'une dépendance de 70m² avec cuisine d'été, atelier et garage 2 voitures. Le tout est implanté sur un terrain de 1.336 m² sans aucun vis à vis.



BUXEROLLES

139 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.98% TTC
(Prix 132 000 € hors honoraires)

Réf 3298
Classe énergie : NC



Amoureux de la Pierre et amateurs de pêche, venez découvrir en exclusivité cette maison de 77 m² au bord du Clain. Elle se compose d'une entrée donnant sur une cuisine, un salon de 22 m², 2 chambres, un espace bureau, SDB et WC. Jardin de 512 m² disposant d'une berge au bord du Clain et une grande cave. Chauffage Gaz de ville. Toiture neuve.



POITIERS

139 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.19% TTC
(Prix 133 000 € hors honoraires)

Réf 3302
Classe énergie : C



Situé dans une résidence au cœur du centre ville - plateau de Poitiers, ce bel appartement comporte, une entrée, un séjour de 19 m², une cuisine séparée, une chambre, une salle de bain, un WC et une place de parking en sous-sol sécurisé. Logement vendu loué, loyer hors charges 5 460€/an.



BUXEROLLES

179 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.65% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf 3304
Classe énergie : NC



Venez découvrir en exclusivité cette maison de plain-pied de 67 m² dans le cœur du centre-ville de Buxerolles. Elle se compose d'une entrée, cuisine semi-équipée séparée d'un séjour lumineux de 16 m², une salle de bains, WC et 2 chbres. Attenant un garage de 21 m² avec mezzanine. Maison vendue louée (645€/mois hors charges). Chauffage Gaz.



BUXEROLLES

159 000 €

Réf 3255
Classe énergie : E



Au calme, pavillon sur sous-sol sur une parcelle de 362 m². Cette lumineuse maison se compose d'une entrée, d'un séjour donnant sur jardin, d'une cuisine avec arrière cuisine, wc, salle de bains et 3 chambres. Un sous-sol qui comprend un garage et deux pièces. Chauffage gaz.



POITIERS

640 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.92% TTC
(Prix 610 000 € hors honoraires)

Réf 3279
Classe énergie : B



Appartement de 254 m² avec jardin privatif et terrasse. Rénovation de qualité, place de stationnement et ascenseur. Il se compose en RDC d'une entrée, d'une grande pièce de vie d'environ 85 m², cellier, buanderie, une suite parentale. A l'étage 2 chambres dressing et SDB. Mezzanine (salon de lecture) surplombant la pièce de vie. Bureau.

RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant

La garantie d'une location en toute sérénité :

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

Nous nous occupons aussi de :

- transaction
- copropriété

Tous les métiers réunis en une seule et même agence !

AGENCE IMMOBILIÈRE
RODRIGUES
25 Rue Henri Pétonnet
86000 POITIERS

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

Siège social : 25 rue Henri Pétonnet & 18 rue Bourbeau - 86000 Poitiers / S.A.R.L au capital de 80 000 euros / R.C.S Poitiers 803 868 272 - Siret : 803 868 272 00011 - Code NAF : 6831 Z - Carte professionnelle Syndic, Gestion & transaction n°CPI 8601 2018 000 027 686 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne - Garantie : C.E.G.C, 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex - Transactions avec réception de fonds : compte n°67167057666 - Crédit Agricole

La gestion-location, c'est notre métier !

+ de 450 lots gérés
sur Poitiers et
son agglomération

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

Notre équipe
à votre service



Stéphanie Brunet

Nina Allac
(responsable du service)

Fabien Aguillon

Vous avez un projet ?

Pour votre investissement locatif
et/ou votre gestion patrimoniale,

contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

gestionlocative@rodriguesimmobilier.com

www.rodriguesimmobilier.com



EXCLUSIVITÉ



SALLE J-P GARNIER

75 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7,5% TTC
(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 807

Classe énergie : E



Studio comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine ouverte aménagée, salle de bains et WC. Parking en sous-sol. Résidence sécurisée avec piscine chauffée. Loué 300 euros + 35 euros de charges. Coprop. 396 lots dont 161 lots d'habitations - Charges annuelles : 731 euros soit 60 euros mensuelles. Procédure en cours **VENDU LOUE**

EXCLUSIVITÉ



PLATEAU

420 000 €

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

Réf 795

Classe énergie : NC



Rue piétonne, emplacement numéro 1. Un bel immeuble sur 3 niveaux composé d'un local professionnel, deux appartements de type 1 Bis, 1 studio et un type 3. Baux en cours. Location assurée, environ 2.000,00 euros net mensuel - Renseignements en agence

NOUVEAUTÉ



PLATEAU

176 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 168 000 € hors honoraires)

Réf 804

Classe énergie : NC



A deux pas de la place Notre-Dame, bel appartement de type 3 d'une surface de 70m². Entrée, grande pièce de vie avec cuisine (et cellier) équipée ouverte sur le séjour. Chambre avec placards, salle de bains avec baignoire et un WC. Chambre/bureau avec puits de lumière en souplex. Copropriété : 7 lots. Charges : 960 euros. Aucune procédure en cours

BAISSE DE PRIX



PLATEAU

148 050 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,75% TTC
(Prix 140 000 € hors honoraires)

Réf 801

Classe énergie : D



En plein centre-ville. Un bel appartement à décorer comprenant : une belle pièce de vie, cuisine, chambre et une salle d'eau avec wc. Chauffage individuel électrique. Coprop. de 93 lots principaux dont 19 lots d'habitations - Charges annuelles : 949 euros soit 79 euros mensuel. Pas de procédure en cours. **ASCENSEUR**

SOUS COMPROMIS



QUARTIER OUEST

299 250 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)

Réf 796

Classe énergie : F



Quelques minutes du centre ville. Maison traditionnelle construite en 1959 à réhabiliter - avec possibilité d'agrandissement - comprenant au RDC surélevé : hall d'entrée desservant cuisine, SAM, salon, chambre et salle d'eau, wc. Etage : palier, 3 chambres. Grenier. Dépendance 2 pièces à rafraichir. Magnifique jardin clos et arboré autour. **ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ**



- 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 : 42224302200015

www.agencenotredame.com



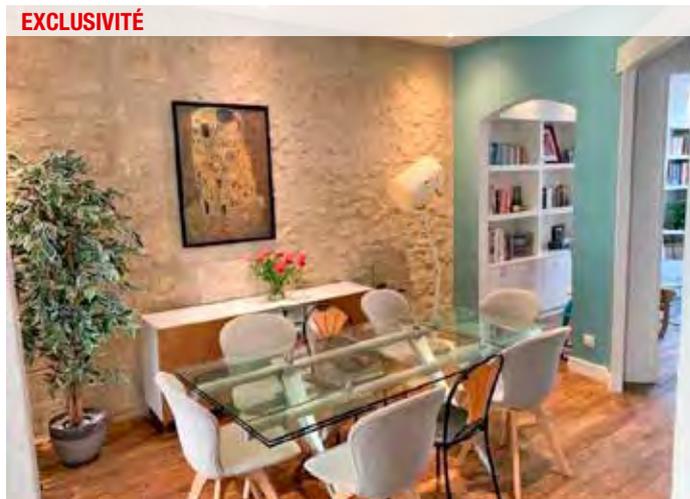
ITEUIL

288 000 €

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



Réf 2667
Classe énergie : NC



EXCLUSIVITÉ

POITIERS

422 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
2.93% TTC
(Prix 410 000 € hors honoraires)



Réf 2668
Classe énergie : C

Maison de 166 m² implantée sur un terrain de 590 m². Elle propose, au RDC une pièce de vie avec cheminée, une cuisine aménagée ouverte sur la pièce à vivre, un placard et un WC. Au 1^{er} étage, un dégagement, deux chambres, une salle d'eau avec WC. Au 2^{ème} étage, un dégagement, deux chambres et un bureau. Deux dépendances complètent cette maison.

Quartier Magenta- Cette maison ancienne, pleine de charme, entièrement rénovée à une surface de 160m² répartis sur 3 niveaux seulement et comprend un séjour de 30m², une cuisine aménagée de 14,70m², une terrasse de 25m², 5 grandes chambres, 2 salles de bains, 3 WC et 2 caves.

NOUVEAUTÉ



POITIERS

164 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
9.60% TTC
(Prix 150 000 € hors honoraires)



Réf 2666
Classe énergie : NC

EXCLUSIVITÉ



MIGNALOUX BEAUVOIR

546 000 €

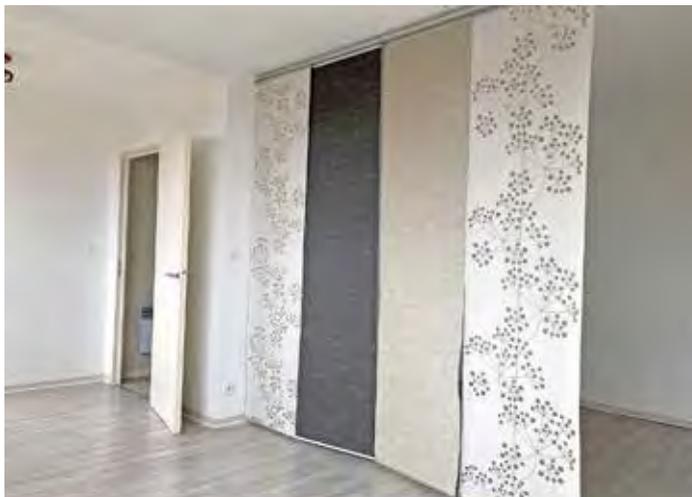
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 520 000 € hors honoraires)



Réf 2614
Classe énergie : NC

Poitiers Centre-ville - Venez découvrir cet appartement T3 de 62.92m². Il offre de beaux volumes avec une entrée, un séjour, une cuisine équipée et aménagée, deux chambres, une salle de bains et un WC.

Un ancien Logis datant du XIV^{ème} siècle plein de charme et d'histoire de 300m² habitables ainsi que divers bâtiments d'habitations et dépendances de 300m². Le tout sur un beau terrain arboré de 3256m² Sur la commune de Mignaloux Beauvoir Maison principale de 247m² de surface habitable avec 9 pièces + maison secondaire de 63m²



POITIERS

86 400 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8,00 % TTC
(Prix 80 000 € hors honoraires)
Réf : 10

Classe énergie : E



POITIERS

65 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8,50 % TTC
(Prix 60 000 € hors honoraires)
Réf : 48

Classe énergie : D

Au dernier étage, T1 bis de 36 m² comprenant entrée avec placards, pièce de vie avec coin chambre, kitchenette, salle d'eau et wc. Place de parking privative couverte. DPE E.

Studio Saint Eloi avec place de parking ~ Studio d'environ 22,55 m² comprenant une pièce de vie avec kitchenette, une salle d'eau avec wc. Vendu loué. Une place de parking privative. Charges de copropriété : 74 EUR/mois comprenant entretien et éclairage des parties communes, chauffage, eau froide...). Copropriété de 68 lots dont 34 d'habitations. DPE D.



MIGNALOUX

72 695 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8,50 % TTC
(Prix 67 000 € hors honoraires)
Réf : 85

Classe énergie : Non soumis



BUXEROLLES

367 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5 % TTC
(Prix 350 000 € hors honoraires)
Réf : 64

Classe énergie : D

PROCHE FACULTES Au rdc, un studio de 23 m² comprenant entrée, salle d'eau, wc séparé, pièce de vie avec placards et kitchenette. Place de parking privative. Charges de copropriété : 50 euros par mois (entretien et éclairage des parties communes, parking, eau froide). Copropriété de 72 lots.

BUXEROLLES, Maison sur sous-sol de 160 m² habitable comprenant entrée avec wc, dégagement, double séjour avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, 4 chambres, salle d'eau, wc, dressing, une salle de bains avec douche et wc. Véranda, garage et terrain sur une superficie de 2267 m².



POITIERS

189 000 €

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

Réf 2022-206
Classe énergie : D



POITIERS SECTEUR BLOSSAC : Situé au rez-de-chaussée, appartement rénové de type 3 de 61,89 m² comprenant une entrée, une pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, deux chambres avec placards, une salle d'eau avec WC. Charges annuelles de copropriété d'environ 832 EUR.



MIGNALOUX BEAUVOIR

212 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.41% TTC
(Prix 195 000 € hors honoraires)

Réf 2021203
Classe énergie : NC



POITIERS EST, SECTEUR LE BREUIL L'ABBESSE Maison de plain pied de 2010 comprenant une entrée, une grande pièce de vie lumineuse avec cuisine couverte aménagée et équipée avec accès jardin. Le coin nuit se compose d'un dégagement desservant trois chambres, une salle d'eau et un WC. Un garage d'environ 16 m² attenant à la maison..



POITIERS

107 000 €

Réf 200
Classe énergie : NC



POITIERS SECTEUR BLOSSAC : Situé au rez-de-chaussée d'une résidence récente et sécurisée, appartement de type 1 de 33,40 m² comprenant une entrée avec placard, une pièce de vie avec kitchenette ouverte aménagée, une salle d'eau avec WC. Actuellement loué 350 EUR avec un bail engagé pour 3 ans. Place de parking extérieur. A visiter rapidement !



VOUNEUIL SOUS BIARD

446 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.94% TTC
(Prix 425 000 € hors honoraires)

Réf 191
Classe énergie : A



Une maison de 150 m² environ construite en 2017 comprenant une entrée, salon/séjour, une cuisine aménagée et équipée, une arrière cuisine, quatre chambres, un bureau, salle de bains avec douche à l'italienne, une salle d'eau, deux WC, un garage, un jardin clos et paysagé de 787 m² environ, un atelier, portail électrique, chauffage PAC par le sol.



POITIERS

298 272 €

Réf 86514
Classe énergie : NC



Dans un cadre privilégié au bord du Clain en limite du centre-ville, découvrez cet ensemble résidentiel. Du T2 au T4, idéal investissement ou accès à la propriété (éligible loi Pinel) , Caractéristique des logements T4 : Surface allant de 85,1 m² à 85,2 m², tous comprenant une terrasse d'une surface 21 m² orientée plein sud. Contactez-nous



POITIERS

145 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.44% TTC
(Prix 138 000 € hors honoraires)

Réf 202
Classe énergie : D



POITIERS CENTRE-VILLE PLATEAU Charmant appartement de type 2 en duplex d'environ 35 m² 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.

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



AGIR POUR LE LOGEMENT

Siren 818453177

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 🔍



EXCLUSIVITÉ



BUXEROLLES

183 750 €



Réf 26974
Classe énergie : NC

Maison de village en pierre des années 1700 à Buxerolles de 131 m², comprenant une cour fermée et jardin d'agrément de 200 m². Au RDC : Cuisine de 17 m², buanderie, salle à manger de 20 m², WC, et S.D.E. A l'étage: pièce d'agrément de 27 m², 3 chambres WC et S.D.E.

EXCLUSIVITÉ



BUXEROLLES

278 250 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 27565
Classe énergie : D

Magnifique maison à vendre en demi sous sol, dotée d'une grande terrasse côté jardin. Entrée avec rangement, cuisine aménagée, séjour de 30 m² traversant idéal pour la lumière naturelle. 4 chambres et sdb. Le demi sous sol inclus un cellier une pièce de vie totalement aménagée, d'un garage de 32 m². Thierry JOYEUX au 06 08 98 63 38.

EXCLUSIVITÉ



BUXEROLLES

206 700 €



Réf 27470
Classe énergie : E

Maison de plain-pied de 90 m² habitable comprenant 3 chambres, d'un séjour de 28 m² d'une cuisine fermée de 11 m² et d'un garage de 30 m² sur un terrain entièrement clos de 622 m² à proximité des transports en communs et des commerces.

EXCLUSIVITÉ



BUXEROLLES

255 000 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 27609
Classe énergie : D

Agréable maison de 1993 à proximité des commerces et arrêt de bus. L'espace intérieur se constitue d'un coin salon de 33 m², 3 chambres, bureau, espace cuisine et une salle d'eau. Cave et un espace combles faisant office de grenier. Jardin de 150 m² et une terrasse de 15m². parking privatif. Thierry JOYEUX au 06 08 98 63 38.



Denis CHEVALIER

- VENTES
- LOCATIONS
- Programmes NEUFS
- ESTIMATIONS

22, avenue de la Libération - POITIERS

05 49 52 56 86

www.a-immobilier.fr



SIREN



ST BENOIT

117 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)



Réf 363

Classe énergie : NC



MIGNALOUX-BEAUVOIR

234 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.50% TTC
(Prix 220 000 € hors honoraires)



Réf 00358

Classe énergie : NC

Idealement situé à SAINT-BENOÎT, au 20 Avenue du Général de Gaulle, venez découvrir ce terrain à bâtir qui sera viabilisé pour la vente, d'une surface d'environ 800 m². Le plus de ce terrain : l'emplacement rare pour un terrain à bâtir avec une adresse proche de toutes les commodités.

MIGNALOUX 10min CHU, ensemble immobilier composé d'une maison d'environ 222m² + cave + grenier + granges + dépendances. Maison comprenant au RDC : une entrée, cuisine/salle à manger, salon et 2 chambres. Au 1^{er} étage : un palier desservant 2 chambres et un grenier. L'ensemble se trouve sur une parcelle de 1284m². A rénover.



ST BENOIT

176 706 €

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



Réf 00315

Classe énergie : NC



VALDIVIENNE

294 000 €

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

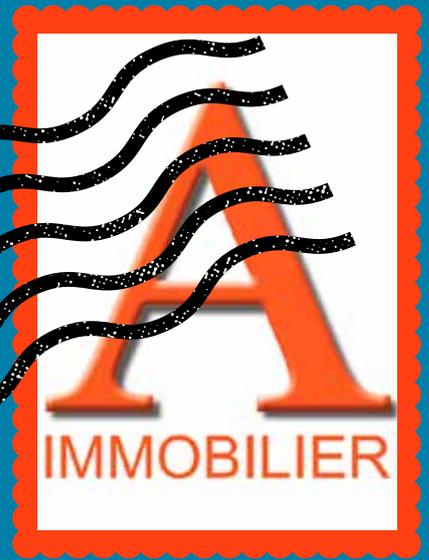
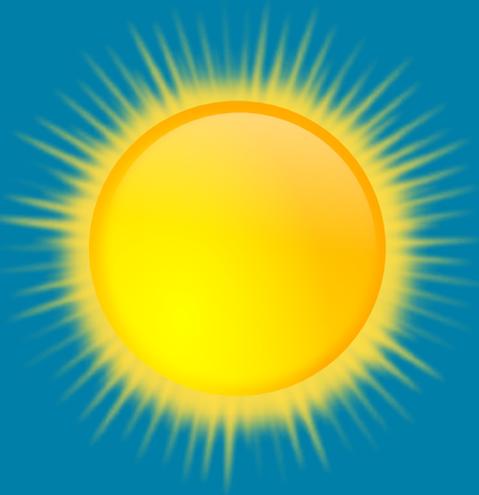


Réf 323

Classe énergie : NC

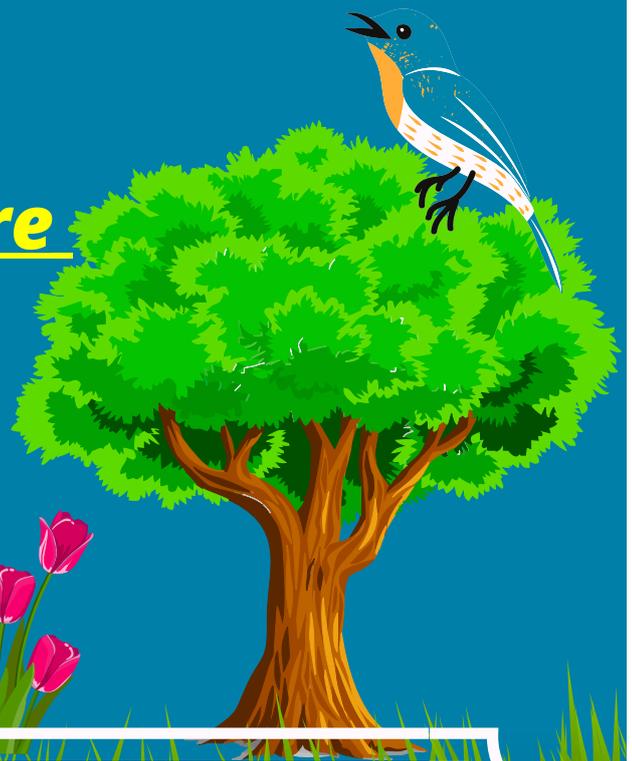
Appartement T3 SAINT-BENOÎT « LA HUNE ». Livraison début avril 2022. Résidence sécurisée avec localisation idéale. En rez-de-jardin avec terrasse privative d'environ 30m², entrée indépendante, cuisine équipée, salle d'eau, double vasque, douche à l'italienne, wc séparé, placards dans chaque chambre. FAIBLES charges de copropriété : environ 30€/mois.

CIVAUX - Propriété comprenant maison de maître (excellent état) d'environ 125m², cave, écurie, grange, dépendances, garage + terrain, prairie sur environ 4ha. Au rdc : cuisine, buanderie, grand séjour + cheminée, wc, chambre avec salle d'eau privative. À l'étage : 4 chambres, wc, sdb. Grenier aménageable. Chaudière individuelle gaz récente (2018).



ACHATS - VENTES - LOCATIONS - ESTIMATIONS

*"A vos côtés pour faire
fleurir vos projets"*



22 AVENUE DE LA LIBÉRATION
86000 POITIERS
05 49 52 56 86
A-IMMOBILIER@OUTLOOK.FR

Niort : le marché locatif devient tendu

Par Aurélie DUNOUAU

Niort est une ville attractive et donc en plein boom immobilier. Les locations se font de plus en plus rares et les loyers augmentent.



Niort est à la mode

La préfecture des Deux-Sèvres n'en finit pas de monter sur les premières marches des podiums en tout genre. La ville occupe toujours le top 3 des villes moyennes où il fait bon vivre. Fin 2020 une enquête nationale la classait au premier rang des villes où il faut investir. Bref, Niort est à la mode et l'immobilier s'en ressent.

Une ville moyenne bien pourvue

Ses atouts sont nombreux. Au carrefour géographique de villes importantes, proche de l'Atlantique, la ville de près de 60.000 habitants possède d'importantes infrastructures routières et ferroviaires. Les bus y sont gratuits sur toute la 1ère couronne. En outre, elle est en pleine dynamique au niveau économique et attire différents secteurs dont de nombreuses mutuelles. Également c'est une ville étudiante avec son pôle universitaire de BTS.

Une forte demande de locations

Résultat logique : l'image de Niort est bonne et l'immobilier suit la tendance. Les investisseurs immobiliers ont afflué ces dernières années au vu de la rentabilité de la ville. Mais pas assez semble-t-il pour combler la demande très forte de locations. « Dès que nous avons un bon bien il part très vite. Nous avons beaucoup d'appels de personnes qui cherchent depuis des mois une location, ils ne veulent pas que le bien convoité leur échappe », note Léa Blouzat chargée du service des locations chez 203 Immobilier. Les demandes de maisons sont les plus tendues au vu de l'offre et de la demande.

Très peu de maisons en location

Une maison en plein cœur de Niort de 76 m² avec une grande chambre et un étage mansardé, des travaux à prévoir, est récemment partie à 580 € de loyer. Il n'y avait ni garage ni place de parking, ce qui freine généralement les acheteurs. Une autre

maison dans Niort à plus de 80 m², deux chambres, un bureau, un jardin et un garage a été louée par 203 Immobilier pour 700 € mensuels. Pour une maison avec garage, les familles et retraités sont prêts généralement à s'éloigner de Niort, au niveau de la 1ère couronne, confirme Léa Blouzat de 203 Immobilier. Aiffres, Magné et Charay sont très recherchés car moins chers que Niort mais accessibles.

Des appartements plus chers

L'agence immobilière propose aujourd'hui plus de locations en appartements. « Ils ont aussi pris de la valeur », souligne Léa Blouzat. Le centre-ville de Niort est très prisé par les jeunes, étudiants et jeunes couples. Un appartement T3 de 55 m², deux chambres meublées au dernier étage d'un immeuble sécurisé, avec une place de parking, refait à neuf, se loue à 650 € dont 120 € de charges (gaz et eau). Comme la demande a augmenté et les loyers avec, Niort est toujours en-deçà des loyers pratiqués ailleurs mais à peine moins désormais.



Superbe vue pour cet appartement rénovée entrée cuisine aménagée, séjour sur balcon, une chambre placards sde wc. cave parking privée. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 144 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 1 866,00 euros/an. Honoraires à la charge du vendeur.

NIORT

105 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TAPP470038
Classe énergie : E



NIORT

209 900 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI126316
Classe énergie : E



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

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 2 chambres sde, wc. 2 parkings. Le bien est soumis au statut de la copropriété, la copropriété comporte 12 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 636,00 euros/an.



NIORT

155 000 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf TMAI126028
Classe énergie : D

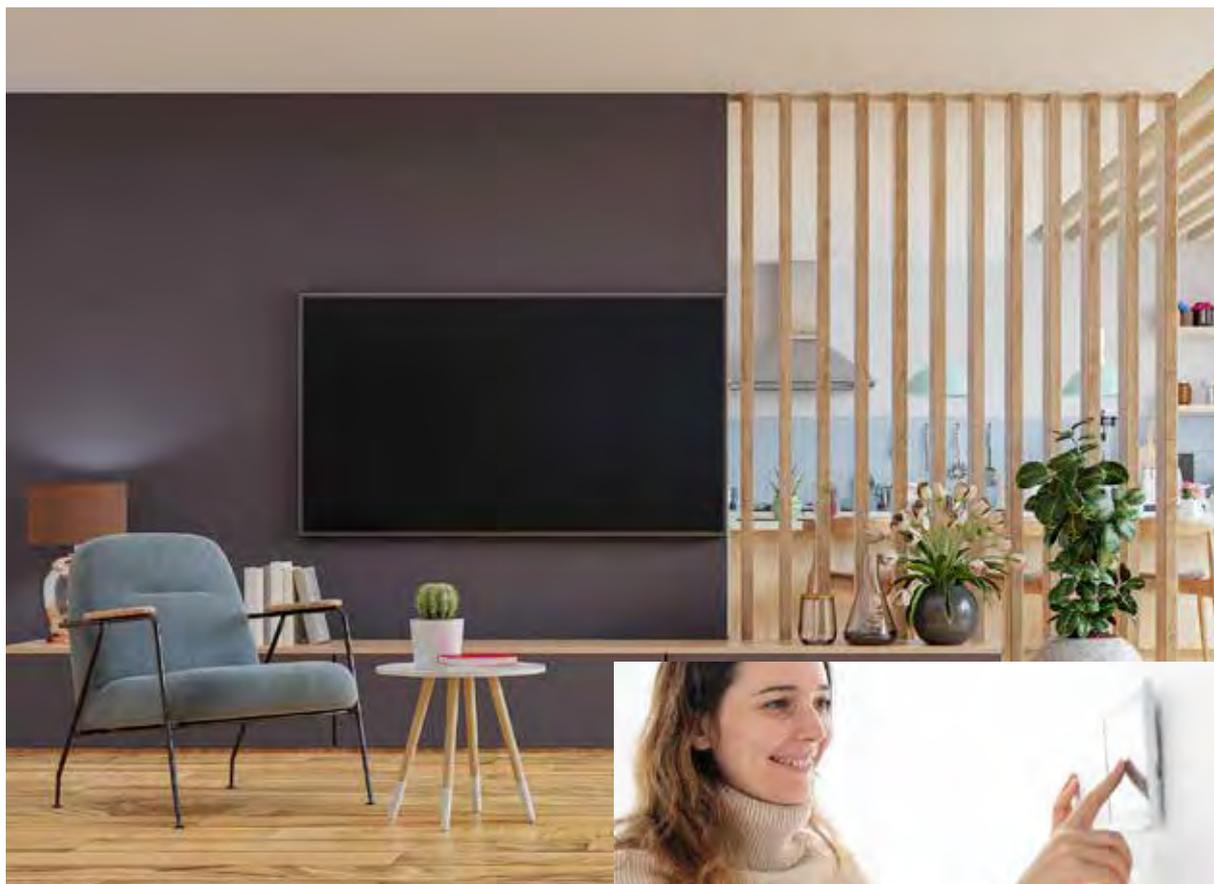


Idéal premier investissement Maison d'habitation à réhabiliter sur un jardin clos de 550 m² composée d'une entrée, cuisine, un séjour/salon, couloir avec placard donnant accès à 3 chambres dont une avec placard, une salle d'eau et toilettes séparés. Au sous-sol : garage, chaufferie, cave, atelier, cellier. Honoraires à la charge du vendeur.



Domotique

Des maisons plus intelligentes que nous...



Avec la multiplication des appareils intelligents et l'accélération de nos connexions internet, boostées par des Wi-Fi toujours plus performantes et des réseaux téléphoniques surpuissants, la domotique repousse sans cesse ses frontières. Visite de la maison de demain, avec les outils d'aujourd'hui.

La domotique, c'est quoi ?

Domotique, c'est la contraction entre le mot latin « domus », qui signifie « Maison » et le suffixe « tique », qui est celui des technologies et que l'on retrouve dans « informatique »... Pour simplifier, disons donc que la domotique, c'est l'introduction dans la maison de technologies qui permettent d'automatiser un certain nombre d'actions quotidiennes. Cela peut aller d'actions très simples, comme l'ouverture et la fermeture des volets ou la mise en veille d'appareils électriques, à des choses beaucoup plus sensibles, comme l'ouverture des portes ou le déclenchement d'une caméra de surveillance. Mais la domotique va au-delà. Il ne s'agit pas seulement de connecter son habitat mais bien plus d'offrir à l'habitant de véritables solutions de confort et de sécurité. Comme s'il vivait au cœur d'un robot dévoué à son bien-être



Combien ça coûte ?

Les outils domotiques se sont nettement démocratisés. Une box pour une maison particulière coûte selon les modèles, entre 200 et 600 €. Si vous souhaitez automatiser des volets, il faudra remplacer les interrupteurs existants par un module de communication avec la box. Il en coûte environ 50 € par module. Idem pour les éclairages. Le chauffage pourra être piloté via un thermostat central qui coûte environ 200 €. Des détecteurs d'ouverture ou de mouvements sont accessibles pour moins de 100 €. Précisons tout de même que s'il est techniquement possible d'installer tout cela tout seul, se faire accompagner semble tout de même plus prudent pour les personnes novices et/ou peu bricoleuses.

Comment ça marche ?

« Le développement de la domotique a été rendu possible par une double révolution, explique Guillaume Tessier, entrepreneur tourangeau, fondateur du site objetdomotique.com. La première, c'est celle de la démocratisation de l'accès à internet, qui est aujourd'hui présent dans pratiquement tous les foyers. La seconde, c'est l'avènement des smartphones et de leurs applications, qui permettent de créer un lien direct et constant entre la personne et sa maison. » Une box et un téléphone c'est, en effet, la formule magique de la domotique.

Cette révolution, évidemment, n'a pas échappé aux fabricants de nos objets quotidiens. Aujourd'hui, la quasi-totalité des produits qui entrent dans nos maisons, qu'ils concernent nos loisirs, notre confort ou notre sécurité, peuvent être connectés. De la télévision au réveil, en passant par le convecteur électrique ou le volet roulant, tout est « intelligent » et est nativement en mesure de communiquer avec une box reliée à internet. « Le deuxième mouvement que l'on observe, poursuit Guillaume Tessier, c'est que les outils sont de plus en plus faciles à utiliser, intuitifs et, qu'en plus, il sont de plus en plus abordables financièrement. »

La connexion d'objets qui agissent selon des protocoles définis, c'est la première grande application de la domotique. C'est celle que l'on connaît. Mais, si on veut se projeter un peu, il est possible de définir les contours de la maison de demain. Un habitat doté d'un serveur agissant un peu comme un cerveau et qui, en fonction de nos habitudes, serait en mesure de s'auto-gérer et d'assurer, sans que nous n'ayons à nous en soucier, notre confort et notre sécurité. Cela, en ordonnant à nos objets du quotidien, en temps réel, les actions qui s'imposent. Ce n'est pas de la science-fiction. Dans nos voitures, mais aussi sur nos réseaux sociaux ou sur nos sites de commandes par internet, les algorithmes sont déjà capables d'anticiper nos besoins ou nos désirs. Pas forcément pour le meilleur, il est vrai.





Domotique

Des maisons plus intelligentes que nous...



Quelques applications

« Si la domotique se résume à une série de gadgets technologiques, elle ne va intéresser qu'un tout petit nombre de geek qui, en plus, s'en lasseront vite et voudront rapidement du nouveau, explique Guillaume Tessier, fondateur tourangeau du site objetdomotique.com. Si, en revanche, elle offre de véritables solutions pour notre confort et notre sécurité au quotidien, alors, elle va s'imposer et devenir incontournable. » Voici quelques exemples d'applications, simples et qui changent vraiment la vie quotidienne. Imaginez...

La serrure connectée

Vous arrivez devant votre porte. Vous avez les bras chargés de courses. Juste au moment où vous arrivez devant elle, la porte s'ouvre d'elle-même. Normal : l'application installée dans votre portable (lequel est géolocalisé) a indiqué au serveur qui dirige votre maison que vous arrivez. La maison sait que vous êtes là : elle vous ouvre la porte.

La clé électronique

Votre meilleur ami passe dans la région. Il vous appelle, demande s'il peut passer vous voir. Vous êtes en déplacement, et vous ne rentrerez que dans quelques heures. Pas de problème : vous lui envoyez une clé électronique par simple sms. Il pourra ouvrir la porte sans soucis et vous serez averti de son arrivée par une notification. Et si vous avez envie de lui donner une clé permanente, pas de problème, c'est possible aussi.



Le chauffage connecté

Votre résidence secondaire est agréable, mais un peu fraîche hors saison. Quand vous prenez la route pour vous y rendre, vous activez le mode « J'arrive » et vous programmez la durée de votre séjour. Le chauffage se met en route pour atteindre la température optimale à votre arrivée. Il se remettra hors gel après votre départ.

Les volets roulants

Vous avez envie de faire acte de présence pour déjouer une éventuelle surveillance ou simplement de faire entrer la lumière pour vos plantes vertes ? Facile et programmable en quelques clics.

Des yeux chez vous

Vous êtes un peu stressé à l'idée d'être absent un peu longtemps de votre maison. Jetez un coup d'œil sur vos caméras de surveillance intérieures ou extérieures. Elles sont consultables de n'importe où.

Le ménage à l'improviste

Votre meilleur ami (encore lui !) arrive à l'improviste. Vous êtes au travail. Vous voulez que tout soit parfait pour son arrivée et la vôtre. Vous n'avez qu'à déclencher le mode ménage et votre aspirateur-robot va s'occuper des poils de chien.



OUVERT DU MARDI
AU SAMEDI DE 9H À 12H
ET DE 14H À 18H

RDV conseillé pour
une meilleure approche
de votre projet

**PRODUITS ORIGINAUX
700 M² DE HALL D'EXPO.**

+ DE 30 FOURNISSEURS RÉFÉRENCÉS - DÉPLACEMENTS À DOMICILE
PRÊTS D'ÉCHANTILLONS - CONSEILS ET RDV PERSONNALISÉS



27, boulevard du Grand Cerf
POITIERS
09 70 72 20 10
P Parking gratuit
www.concept-ceramic.com

**CARRELAGE
IMITATION TRAVERTIN**
À DÉCOUVRIR
BLUFFANT EN INTÉRIEUR
COMME EN EXTÉRIEUR
FINI L'ENTRETIEN DE LA PIERRE

3 ÉDITIONS
et le **SITE INTERNET**



Dans nos villes
Mieux s'informer pour bien s'installer



www.dansnosvilles.fr 🔍



Et dans l'ancien, ça marche aussi ?

L'installation d'un système domotique n'est pas liée à l'âge de votre habitat. Tous les équipements que l'on est amené à utiliser dans les maisons, aujourd'hui, existent en version connectée. Donc, une maison ancienne peut tout à fait passer à la domotique, par le biais d'une rénovation. Dans une construction neuve, c'est évidemment possible aussi, mais il faut bien s'assurer avant de se lancer dans le projet que l'architecte qui vous accompagne vous suit bien dans cette démarche. Un projet de domotique, cela se conçoit de façon globale et cela peut impacter certains choix de produits.

Il est, en particulier, important de veiller à l'aspect évolutif du système que l'on installe. Il convient de choisir la solution la plus ouverte possible qui permettra d'ajouter, ensuite, de nouveaux appareils venus d'univers ou de constructeurs différents. Et cela même si les serveurs aujourd'hui sur le marché sont de plus en plus capables de communiquer avec plusieurs protocoles. « Ce qui est certain, conclut Guillaume Tessier, fondateur du site objetdomotique.com, c'est que les freins à l'installation d'un système domotique ne sont plus d'ordre technique. Il faut surtout un peu d'appétence pour rendre encore plus connectés des outils qui le sont déjà. »



L'internet des objets

C'est la grande tendance de l'époque : les produits de consommation que nous achetons, dans le domaine des loisirs, mais aussi de la santé, par exemple, sont presque toujours conçus pour être associés à une application à télécharger sur votre smartphone. La multiplication de ces objets peut rendre le tout, finalement, inutilisable. La domotique, c'est justement l'art de connecter l'ensemble de ces appareils à un serveur unique, central, qui sera votre seule interface. Programmable à votre image.

Les trois piliers de la domotique



Nombreuses et même infinies dans ses applications concrètes, la domotique intervient principalement dans trois domaines : la sécurité de la maison et de ses habitants, le contrôle de la consommation d'énergie et le confort des habitants.

La sécurité

Un système domotique vous préviendra de toute intrusion dans votre maison, par le canal qui vous correspond (sms, mail, appel téléphonique...). Ainsi alerté, vous pourrez voir en direct ce qui se passe chez vous en prenant le contrôle des caméras de surveillance que vous aurez installées chez vous.

Mais la sécurité, c'est aussi celle des habitants. Par exemple, le déclenchement d'une alarme incendie via

un détecteur de fumée, peut activer un scénario qui ouvre les volets, déverrouille les portes ou allume toutes les lumières pour permettre aux habitants de réagir vite et bien.

L'énergie

La domotique permet, en connectant les différents compteurs à votre serveur de suivre en temps réel votre consommation d'électricité, mais aussi d'eau ou de gaz. Évidemment essentiel pour savoir où sont les économies à réaliser. Cela vous permet également de détecter les éventuelles fuites.

Le confort

Par la programmation d'un certain nombre de scénarios, qui correspondent à des moments de votre vie quotidienne, vous pouvez vous simplifier considérablement l'existence. Le réveil est réglé sur 8 h ? Vous pouvez demander à ce que les volets s'ouvrent 5 minutes avant, que la température monte dans la salle de bain ou que la radio s'allume pour votre petit déjeuner... Le soir, en rentrant, quand vous arrivez à une certaine distance de votre maison, un scénario d'accueil peut vous permettre d'entrer dans un intérieur qui semble vous attendre : votre playlist qui démarre, l'éclairage que vous aimez.

Dans votre prochain magazine :

**BALCONS,
VÉRANDA,
JARDINS
D'INTÉRIEUR,
LA NATURE
À PORTÉE DE
MAIN.**

Convivialité & Style

Crédits photos : helenevauchephotographe.com



DESCRIPTION du chantier

Destination : Cuisine

Surface : 25,35 m²

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

CYBEL EXTENSION, contractant général


INTERLOCUTEUR
UNIQUE


PRESTATION
CLÉ EN MAIN


PRIX
GARANTI


GARANTIE
DÉCENNALE


SUIVI
DE CHANTIER


DÉLAIS
RESPECTÉS

Comme Bernard,
vous rêvez d'avoir plus grand ?

suivez le guide...



Réseau expert en agrandissement de maison et garage
www.cybel-extension.com

Logement, immobilier, fiscalité...

Plongée dans les programmes des candidats



L'élection présidentielle est le moment où sont rebattues les cartes des grands sujets qui touchent à la vie quotidienne des Français. Le logement n'échappe pas à la règle. Dans la version 2022, il est abordé sous trois aspects principaux : la fiscalité, l'accès au logement et la transition énergétique. Tour d'horizon des propositions des principaux candidats.

Le logement ne fait pas partie des sujets qui font la Une des programmes électoraux. C'est encore plus vrai cette fois-ci, tant les thèmes les plus discutés lors de la campagne présidentielle actuelle en sont éloignés. Et pourtant, se loger correctement et accéder à la propriété demeurent parmi les préoccupations majeures des Français. On le sait, dans les périodes de crise ou d'incertitude, la pierre est le refuge traditionnel de l'épargne. Le logement est aussi un marqueur social très fort et une part importante de ce que les familles espèrent transmettre aux générations suivantes. Ainsi, et même si tous les programmes ne sont pas finalisés et que la liste des candidats n'est pas définitivement arrêtée, il est instructif de se plonger dans les documents et les déclarations de campagne sur ce sujet de fond.



Et la location ?

Du côté de LR, on entend mettre en place une loi pour garantir les droits des propriétaires et pour lutter contre les occupations illicites. Marine Le Pen propose, elle, de créer un Fonds de Garantie des Loyers pour sécuriser les revenus. Quant à Yannick Jadot, il annonce la mise en place d'une assurance universelle des loyers. « Chaque propriétaire devra, comme c'est le cas avec une automobile, s'assurer contre les risques d'impayés et les obligations de caution et de garantie imposées aux locataires seront supprimées », indique-t-il dans une tribune publiée dans le journal Le Monde. Par ailleurs, un consensus semble se faire jour à gauche pour renforcer l'encadrement des loyers, là où le marché est tendu.

Une France de propriétaires

Valérie Pécresse a choisi le logement comme thème de l'un de ses premiers déplacements de campagne, le 7 février à Champigny-sur-Marne. Lors de cette visite, elle a renouvelé sa promesse : « chaque année, 500 000 nouveaux logements seront mis sur le marché », dont 375 000 dans le parc privé. Pour cela, elle entend « engager un choc de simplification en créant une procédure unique pour les grandes opérations d'aménagement et en ramenant de 18 à 6 mois le délai de traitement des recours en matière d'urbanisme ». Pour faciliter la construction dans les zones rurales, Valérie Pécresse propose de lever les entraves à la construction dans les bourgs et les villes moyennes en laissant la main aux maires.

Le prêt à taux zéro serait pérennisé et même généralisé à l'ensemble du territoire et renforcé dans les zones rurales. Cela s'accompagne du rétablissement de l'APL accession, qui facilite le remboursement d'un prêt immobilier. Enfin, pour faciliter l'accession à la propriété des jeunes, la candidate LR propose de mettre en place un « bail solidaire ». En contrepartie d'un loyer, les personnes ont la possibilité d'acquérir un bien en dessous de sa valeur de marché.

La vision est différente du côté écologiste. Yannick Jadot entend répondre à la pénurie de logements par « la réfection de patrimoines anciens ou la transformation d'immobilier de bureaux en habitation ». L'objectif affiché est le « zéro artificialisation nette d'ici à 2050 ». « Jamais plus, nous ne laisserons la bétonisation gagner face au vivant et les PLU bioclimatiques seront généralisés », affirme le candidat écologiste, qui annonce que chaque programme neuf sera soumis à un objectif zéro-carbone et devra comprendre des espaces extérieurs.

A l'extrême droite, Marine Le Pen propose des prêts immobiliers « portables », qui permettrait de vendre un bien sans avoir fini de le rembourser et de transférer la dette sur un autre bien. La candidate du RN propose également que « l'État garantisse à chaque couple qui aura son 1^{er} enfant d'adosser à un prêt immobilier un prêt d'appoint de 50 000 à 100 000 € à taux zéro en fonction des revenus. »

Début février, Emmanuel Macron défendait son bilan en matière de logement, lors d'un débat avec le secrétaire général de la Fondation Abbé Pierre. Il rappelait que 2,2 millions de logements ont été autorisés à la construction au cours de son quinquennat (le chiffre était de 2,1 millions lors du quinquennat précédent) et ce, en dépit de la crise sanitaire. Même tendance pour les mises en chantier : 2 millions sous le quinquennat Macron, contre 1,8 million sous François Hollande.





Logement, immobilier, fiscalité...

Plongée dans les programmes des candidats



Passoires climatiques : qui va payer ?

C'est LE grand sujet qui a agité le monde de l'immobilier en 2021 et qui pèse fortement sur les propositions des candidats. La loi dite « Climat et résilience » a imposé un calendrier très strict pour mettre fin à ce que l'on appelle les « passoires climatiques ». Dès 2025, les logements les plus énergivores ne pourront plus être mis en location.

Marine Le Pen est la seule candidate à avoir clairement exprimé son opposition à cette mesure. Elle estime que « bannir 2,5 millions de logements du parc locatif pour des raisons énergétiques est un contre-sens ». Elle préconise de baisser la TVA sur l'énergie de 20 à 5,5 % pour aider les familles à financer les aménagements de leur logement.

A gauche (candidat écologiste inclus), l'accent est mis en priorité sur la question du financement des travaux de rénovation énergétique. Pour Yannick Jadot, l'ambition est de « réduire de moitié la facture énergétique des logements. » Concrètement, cela devrait passer par la création d'un « vaste service public décentralisé chargé de mettre en œuvre un plan massif de rénovation des logements et bâtiments ». Le candidat écologiste entend y consacrer 10 milliards d'euros par an. Le programme annonce la rénovation des cinq millions de passoires thermiques françaises dans les 10 ans grâce à l'avancée complète des travaux pour les ménages modestes et l'obligation de rénovation des locations.

Anne Hidalgo, candidate socialiste propose, elle, la mise en place d'une « prime climat à la pierre » pour aider les ménages à financer les travaux d'économie d'énergie. Elle promet le zéro avance de trésorerie pour les propriétaires au moment des travaux, grâce à un préfinancement public couvrant jusqu'à 100 % des coûts de rénovation thermique et d'acquisition des équipements.

Fabien Roussel, candidat communiste, met en avant une mesure du même esprit, avec la mise en place d'une obligation de rénovation énergétique des logements d'ici à 2040 et de rénovation globale des passoires thermiques d'ici à 2030, sans reste à charge pour les plus modestes. Là encore, l'enveloppe s'élève à 10 milliards par an.

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

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

La Torchaïse

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

Visuels non contractuels - *Prix hors frais de notaire

Plein feu sur les logements sociaux

Sans surprise, les candidats situés à la gauche de l'échiquier insistent sur la construction de logements sociaux. Jean-Luc Mélenchon propose d'en construire 200 000 par an, soit un million sur l'ensemble du quinquennat. Chez Anne Hidalgo, la jauge est placée à 150 000 par an. Du côté du communiste Fabien Roussel, on annonce la création d'un nouveau service public national qui aura pour rôle, entre autres, de financer la construction de logements sociaux en « cassant le monopole des majors du BTP et de faire de cette manière baisser les loyers et les charges. »

Valérie Pécresse, elle, prévoit de relancer la construction des logements sociaux, en réduisant la TVA sur la construction de 10 % à 5,5 %.

Marine Le Pen propose de construire 100 000 logements sociaux par an, dont 20 000 en faveur des étudiants et des jeunes travailleurs. La candidate du RN précise qu'elle entend appliquer pour leur attribution le principe de la « priorité nationale ». « Se sont d'abord, en priorité, les Français, et particulièrement les Français modestes qu'il faut loger », résume-t-elle. Eric Zemmour, lui, estime qu'il y a trop de logements sociaux en France et a qualifié sur France-Inter le 7 février dernier, les HLM de « terres d'islamisation de notre pays ». Il prône donc la fin de la loi SRU qui impose la construction de logements sociaux dans les villes de plus de 3 500 habitants.



Et demain ?

Des promesses de campagne à leur traduction dans les tables de la loi, il y a évidemment bien du chemin. Pour autant, dans le domaine de l'immobilier, de son financement et, donc, de ses implications fiscales et financières, les divergences de vues sont bien réelles. Et les orientations bien différentes d'un candidat à l'autre. Deux points semblent pourtant faire consensus (à peu de choses près) : la nécessité d'améliorer la qualité environnementale des logements et celle d'offrir à chaque Français la possibilité de se loger dignement.

d'exonérer d'impôt les donations familiales pour permettre aux parents et grands-parents de donner 100 000 €, sans impôt, par enfant tous les 10 ans.

Une mesure destinée, en partie, à « mettre le pied à l'étrier aux futurs propriétaires... » A cela s'ajoute la quasi suppression des droits de succession, à travers un abattement de 300 000 € sur le patrimoine immobilier, en vue de faciliter la conservation des biens familiaux. La candidate du RN propose, enfin, de supprimer l'Impôt sur la fortune Immobilière (IFI) et de la remplacer par un impôt sur la fortune financière.

Le ton n'est, évidemment, pas du tout le même de l'autre côté de l'échiquier politique. Yannick Jadot, candidat d'Europe Ecologie-Les Verts (EELV) souhaite la création d'un impôt de solidarité sur la fortune (ISF) climatique, une idée également présente dans le programme de la socialiste Anne Hidalgo et de l'insoumis Jean-Luc Mélenchon. Dans le programme de Yannick Jadot, cet impôt « taxera les patrimoines supérieurs à deux millions d'euros et comportera un bonus-malus selon l'impact des actifs financiers et immobiliers sur le climat ».

Jean-Luc Mélenchon, prévoit également une hausse des droits de succession sur les plus hauts patrimoines et la mise en place d'un plafond de 12 millions d'euros, au-delà duquel la transmission serait impossible. « Au-delà de 12 millions, on prend tout », a-t-il résumé sur le plateau de France 2.



A chacun sa fiscalité

Le chapitre de la fiscalité est de ceux où les différences partisans sont les plus nettes. Notamment lorsqu'il s'agit de la transmission du patrimoine familial, immobilier ou autre. Dans son interview au Parisien, le 4 janvier dernier, le président Macron s'est dit favorable à une réforme des droits de succession. « Je ne fais pas partie de ceux qui pensent qu'il faut augmenter les droits de succession à tout-va, au contraire », a-t-il déclaré. Il estimait nécessaire de rendre plus facile la transmission familiale, notamment pour les plus modestes, sans aller plus dans le détail de la réforme envisagée.

Valérie Pécresse, elle, est plus précise. La candidate LR entend supprimer les droits de succession pour 95 % des Français, une mesure évidemment incitative à l'investissement immobilier.

Même direction du côté de Marine Le Pen qui propose

Dans votre prochain magazine :
MARCHÉ DU NEUF : FAUT-IL CRAINDRE LA PÉNURIE ?

DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR

VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS **DANS VOTRE RÉGION**

FONTAINE-LE-COMTE
LE CLOS DE FONTAINE

À PARTIR DE 37 900 €**

TRAVAUX DE VIABILISATION PROCHAINEMENT

NIORT
LE PETIT VIGNEAU

À PARTIR DE 43 900 €**

TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE

POITIERS
LES JARDINS DU GOLF

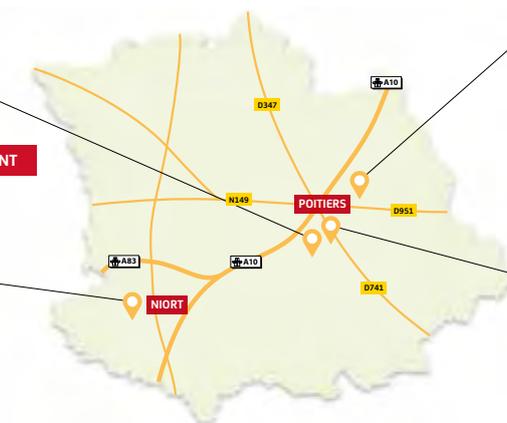
À PARTIR DE 45 900 €**

FIN DES TRAVAUX DE VIABILISATION

LIGUGÉ
FIEF DU PILIER

À PARTIR DE 40 900 €**

TERRAINS PRÊTS À CONSTRUIRE



Du 31 janvier au 31 mars 2022,
profitez de la **Cagnotte Immobilière Nexity**



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

* Voir mentions légales sur : <https://www.nexity.fr/conditions-generales>. ** Dans la limite des stocks disponibles

nexity

La vie ensemble

Votre **MENSUEL**

Dans nos villes

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

dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**

COUPON à retourner à

NR Communication
Magazines Immobilier
26 rue Alfred de Musset
37000 Tours

ou

commandez-le
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code
pour commander
votre prochain
magazine



ADOPTEZ-MOI !



Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Magazine : Val de Loire Poitou Anjou

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

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

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 m²

- 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 m²

Devenez propriétaire à **DISSAY**

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

LOTS À BÂTIR
de 449 à 908 m²

- 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

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales

4, rue du Palais - Poitiers



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



SMARVES

Maison de 170 m² habitable, comprenant : Hall d'entrée, ensemble SAM - salon avec cheminée, cuisine aménagée, wc, 2 chbres, SDE, cellier. Au premier étage : Palier, 2 chbres, SDE, 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 m² env.

472 500 € Honoraires inclus charge acquéreur : 5% TTC (Prix 450 000 € hors honoraires)



POITIERS - PLACE DE LA LIBERTÉ

Maison comprenant au rdc : Entrée, cuisine équipée avec espace repas, salon avec cheminée, véranda. Au 1^{er} étage : Palier, 2 chbres, bureau, SDB, wc. Au 2^{ème} étage : Palier, 3 chbres, SDE avec wc. Cave sous partie. Terrasse et jardinet à l'abri des regards. Petite dépendance. L'ensemble sur un terrain d'environ 200 m².



388 500 €
Honoraires inclus charge
acquéreur : 5% TTC
(Prix 370 000 € hors honoraires)

SUD VIENNE

Ancien moulin, bordant le Clain, niché au milieu d'un cadre incroyable. Magnifique séjour avec une partie du mécanisme de la roue, salon avec cheminée, cuisine, 4 chambres et bureau avec terrasse panoramique. Dépendances : Garage, diverses pièces dont certaines pouvant devenir des espaces de vie annexes. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 5 240 m² env.

210 000 € Honoraires inclus charge acquéreur : 5% TTC (Prix 200 000 € hors honoraires)



POITIERS - CENTRE VILLE

Dans un très bel immeuble, appartement type III (102,80 m² au sol - 72,18 m² Loi CARREZ), situé au dernier étage. Bel ensemble de vie offrant différent espace entre la charpente apparente, cuisine moderne, 2 chbres, salle d'eau, wc. 2 parkings couverts. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 126 EUR. Nombre de lots : nc.

169 500 €
Honoraires inclus charge
acquéreur : 7.28% TTC
(Prix 158 000 € hors honoraires)



POITIERS

Maison de 90 m² habitable comprenant : Ensemble salon-séjour avec poêle à bois, cuisine aménagée et équipée avec espace repas. Au 1^{er} étage : Chambre, wc, salle de bains (baignoire et douche). Au 2^{ème} étage : 2 chambres dont une avec dressing. Terrasse. Cave sous partie aménagée en buanderie-lingerie. Possibilité de louer un parking aérien (40 EUR/mois).

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



POITIERS - PLACE DU MARCHÉ NOTRE DAME

Appartement de type III (55,48 m² LOI CARREZ), situé au dernier étage avec ascenseur. Entrée, séjour-cuisine équipée, 2 ch, SDE, wc. Stationnement privative au sous-sol + cellier. Actuellement loué (possibilité de reprise en mars 2023). Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges annuelles: 863,42 €. Nombre de lots principaux : 21.

4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59

www.paquet-immobilier.fr

infos@paquet-immobilier.fr