

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°366 AVRIL 2024

Résidence
de services
*Le dernier
eldorado
des investisseurs ?*

Le nouveau DPE :
*Un peu d'air
pour les petites
surfaces !*

Parole d'expert
*par Xavier
MAROLLEAU*





Citya Sogexfo Notre sélection de biens à vendre : sogexfo.contact@citya.com

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



150 000 € Réf TMAI143379

BUXEROLLES

Maison à vendre à Buxerolles - libre - de 3 pièces de 73,52 m². Elle dispose de deux chambres, cuisine aménagée, une salle de bains, toilettes, parking, jardin. Bon état général. Bien soumis au en copropriété : 34 lots la quote-part budget est de 687,00 €/an <https://www.georisques.gouv.fr>



152 600 € Réf TMAI143249

VIVONNE

Vivonne : maison T4 (106 m²) à vendre de 4 pièces de 106,44 m² datant de 1950. Elle s'organise comme suit : trois chambres, une cuisine aménagée, une salle d'eau, toilettes, jardin, deux garages. Honoraires à la charge du vendeur. <https://www.georisques.gouv.fr>



82 500 € Réf TAPP513587

POITIERS

Appartement 2 pièces (44 m²) à vendre - LOUE - Poitiers-Saint Eloi - Il compte une chambre, une kitchenette, une salle de bains, un balcon. Bien en copropriété, 63 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 645,89 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gouv.fr>



226 000 € Réf TMAI143254

POITIERS

Maison 5 pièces (100 m²) secteur Poitiers - Montmidi - EN BON ETAT GÉNÉRAL - AVEC TERRASSE- terrain de 225 m². Il s'agit d'une maison des années 60 qui se divise en trois chambres, une cuisine aménagée, une salle d'eau, toilettes, garage, chauffage gaz. <https://www.georisques.gouv.fr>



77 000 € Réf TAPP516681

POITIERS

VENTE d'un studio de 25 m² à Poitiers - Route de Gencay - Son intérieur offre une kitchenette, une salle de bains et parking. Le bien est soumis au statut de la copropriété 122 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 479,94 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gouv.fr>

SAINT-BENOÎT

Saint-Benoît : vente appartement T3 (66 m²) - 5 mn du CHU - Il se compose d'un salon, deux chambres, d'une kitchenette, d'une salle de bains, d'un balcon et place de parking. Bien en copropriété 42 lots, la quote-part budget est de 1 022,25 euros/an. DPE C. <https://www.georisques.gouv.fr>



NOUVEAUTÉ

139 500 € Réf TAPP518348

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



147 000 € Réf TAPP521169

POITIERS

VENTE appartement T4 vide (81 m²) à Poitiers - EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL IDEAL INVESTISSEUR à 100m des FACS. Il est composé d'une entrée, d'un salon, d'une cuisine aménagée et équipée, de 3 chambres, d'une salle d'eau, deux balcons, garage en très bon état général. <https://www.georisques.gouv.fr>



74 800 € Réf TAPP516363



119 900 € Réf TAPP515388

POITIERS

Appartement T1 (23 m²) à vendre à Poitiers - EN TRES BON ETAT GÉNÉRAL. Il propose une kitchenette et une salle d'eau. Bien soumis au statut de la copropriété, 63 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 567,00 euros/an. DPE E. <https://www.georisques.gouv.fr>

POITIERS

Appartement 2 pièces (38 m²) en vente à Poitiers GIBAUDERIE - Vendu loué; Son intérieur dispose d'une chambre, une kitchenette, une salle d'eau, parking et balcon. Bien en copropriété 38 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 899,91 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gouv.fr>



Citya CIP Notre sélection de biens à vendre : cip.contact@citya.com

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

POITIERS

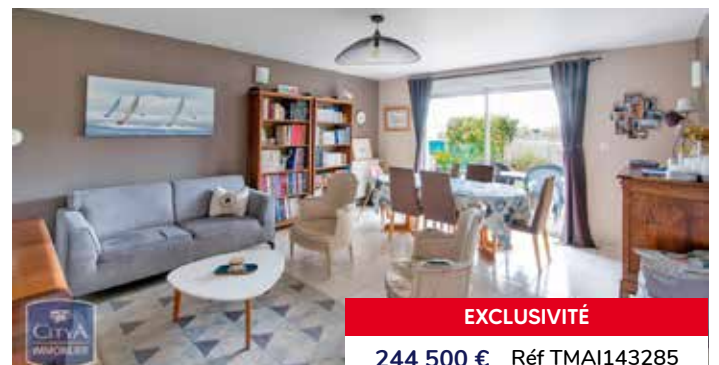
Maison de ville 6 pièces de 140 m² et de 196 m² de terrain. Elle se compose d'un séjour lumineux, une cuisine indépendante et équipée, une salle d'eau, deux toilettes et quatre chambres. En complément, terrasse, jardin arboré clos et une grande cave. Classe énergie C.



360 000 € Réf TMAI142425



110 000 € Réf TAPP522175



EXCLUSIVITÉ

244 500 € Réf TMAI143285

POITIERS

Appartement de 47 m² proche facultés. Il offre une chambre, une cuisine aménagée et une salle de bains. En annexe, une place de parking. Proche de toutes commodités. Très bon état général. Charges de copropriété : 1350€/an. Nombre de lot : 36. Classe énergie : D

POITIERS

Exclusivité - Maison de 119,5 m² et de 347 m² de terrain. Elle est organisée comme suit : une entrée, un séjour, une cuisine aménagée équipée, une chambre au rez-de-chaussée avec salle d'eau privative, wc. A l'étage, quatre chambres, une salle de bains, wc. Garage. Classe énergie : C

sommaire

AVRIL 2024

Ancien

Le nouveau DPE :
Un peu d'air pour les petites surfaces !



9



À consulter

les annonces
des agences immobilières

6 Vienne

Parole d'expert

12 par Xavier MAROLLEAU

Neuf

Résidence de services

Le dernier eldorado
des investisseurs ?



20

Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à 15 000
exemplaires.

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

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

Directeur de publication :
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Vanessa RIBAUD
Chef de Publicité : Bertrand ANQUETIN
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers
DANS NOS VILLES POITOU
n°366 du 02 Avril au 06 Mai 2024

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

 PEFC 10-31-3162



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



756 000 €

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

Poitiers

POITIERS PLATEAU, proche du parc de Blossac Maison de 295 m² environ aux prestations de qualités comprenant : une grande entrée desservant deux salons, une salle à manger une cuisine aménagée et équipée une buanderie, W.C. Au 1^{er} étage, 5 chambres, 2 salles d'eau et un W.C. Au 2^{ème} étage : 2 chambres, une salle de bains, un WC et un grenier...

Classe énergie : C

Réf 2024 452



417 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.04% TTC (Prix 397 000 € hors honoraires)

Poitiers

POITIERS Plateau, dans une résidence sécurisée avec ascenseur et gardien, Appartement lumineux de type 5 comprenant une entrée avec placard, un séjour et une salle à manger donnant accès au balcon, une chambre parentale avec salle d'eau et WC. Une...

Classe énergie : D

Réf 2023426



369 600 €

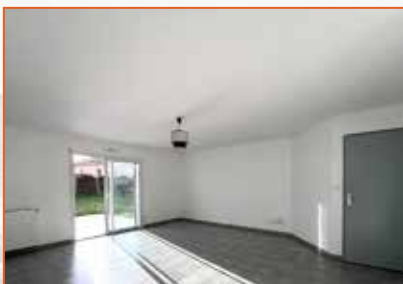
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC (Prix 352 000 € hors honoraires)

Fleuré

A 15 min de Poitiers Est, Propriété de 330 m² sur un terrain de 2300 m² comprenant un vaste espace de vie avec cheminées, cuisine aménagée, suite parentale, chambre, dressing et sdb. A l'étage, 4 chambres, 2 sdb et une salle de jeu. Dépendance à aménager.

Classe énergie : B

Réf 22 242



234 400 € (Prix 220 400 € hors honoraires)

Honoraires inclus charge acquéreur 6.35% TTC

Pouzioux-la-Jarrie

Pouzioux-la-Jarrie, Maison BBC de plain pied construite en 2013 dans un secteur calme et résidentiel composée d'une pièce de vie de 39.71 m² donnant sur terrasse exposée S/O, cuisine a/e, 3 chambres, Sd'eau et un garage. Le tout sur un terrain de 467 m².

Classe énergie : NC

Réf 448

Poitiers

Poitiers secteur BLOSSAC, T3 de 120 m² comprenant : entrée, séjour avec balcon, cuisine séparée avec cellier et accès à un autre balcon, un WC, un dégagement, une salle d'eau avec buanderie et deux chambres. Un garage niveau -2 et une cave niveau -1.

Classe énergie : E

Réf 348



241 500 € (Prix 230 000 € hors honoraires)

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

Poitiers

POITIERS PLATEAU, Rue Carnot, dans une résidence avec ascenseur, T2 de 47.43 m² situé au premier étage, comprenant entrée, pièce de vie lumineuse, une cuisine séparée, dégagement avec placards, une sdb avec WC, chambre. Place de parking intérieure.



118 000 € (Prix 110 000 € hors honoraires)

Honoraires inclus charge acquéreur 7.27% TTC

Classe énergie : C

Réf 453

Poitiers

POITIERS Centre Ville, Proche Cathédrale, Résidence Saint-Vincent-de-Paul, T2 de 46 m² avec garage comprenant entrée avec placard, séjour, chambre donnant tous deux accès au balcon orienté Sud, cuisine aménagée, WC et une sdb. Cave et un garage fermé.



169 600 € (Prix 160 000 € hors honoraires)

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

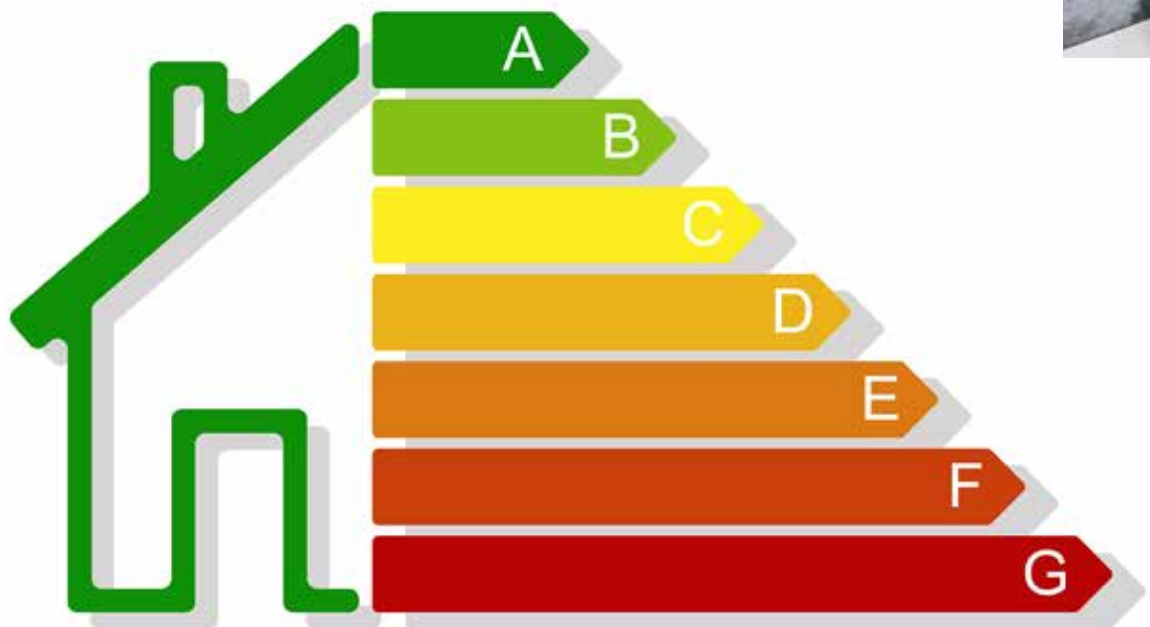
Classe énergie : C

Réf 2023427



DPE :

Un peu d'air pour les petites surfaces



A la mi-février, le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu a annoncé une révision du mode de calcul des DPE pour les petites surfaces. Près de 140 000 logements pourraient sortir de la zone rouge.

Le DPE, à quoi ça sert ?

Le DPE date de 2006. Au départ, il n'avait qu'une valeur informative, pour permettre aux propriétaires de connaître la performance énergétique de leur logement. En 2021, tout change et le DPE devient opposable, c'est-à-dire qu'il prend une valeur juridique. Surtout, il sert depuis lors de barème pour l'application de la fameuse loi « Climat et résilience ». Considérés comme des passoires énergétiques, les biens classés F et G ne pourront bientôt plus être mis en location et le montant de leur loyer est déjà bloqué depuis août 2022. Rappelons tout de même que le secteur du bâtiment représente 23 % des émissions de gaz à effet de serre en France et plus de 40 % de la consommation d'énergie.



Chiffres

L'Indre-et-Loire fait partie des bons élèves du DPE. 8,4 % des logements sont classés en DPE F ou G (Fnaim, novembre 2023), contre 12,5 % au niveau national. Le Maine-et-Loire est dans la même tendance, à 8,3 %. C'est 13,4 % dans la Vienne, un chiffre plombé par les maisons qui sont plus de 17 % à être classées en F ou G.

Si l'on en croit les chiffres du ministère de la Transition énergétique, 4,8 millions de logements sont classés en F ou en G en France, sur les 30 millions d'habitations recensées sur le territoire, soit un taux de 15,7 %.

Mais un problème particulier se pose concernant les plus petits logements. Selon toutes les études, ils sont nettement plus nombreux que les autres à être classés en F ou en G. Selon la Fnaim, qui a mis en place un baromètre national des DPE, 12,6 % des logements de moins de 30 m² sont classés en G et 13,4 % sont classés en F. 26 % de passoires énergétiques, donc, dans ce segment de biens contre un peu plus de 13 % pour les biens de 30 à 60 m², 8,3 % pour les biens de 60 à 100 m² et 14,2 % pour les biens de plus de 100 m². L'observatoire de la Rénovation énergétique allait encore plus loin en 2022 en estimant que « près de 34 % des logements de moins de 30 mètres carrés ont une étiquette F ou G, contre seulement 13 % des logements de plus de 100 mètres carrés. ».

Un tiers des petits logements sortis du marché

Ces chiffres ont une conséquence très claire : entre un quart et un tiers des petites surfaces sont destinées à sortir du parc locatif à l'horizon 2028. Quand on connaît les tensions qui existent sur le marché de la location dans de nombreuses villes, on se doute bien que cette situation risque de poser quelques problèmes.

Cela d'autant plus que les petites surfaces ne sont pas les plus faciles à rénover. L'isolation par l'extérieur est souvent impossible pour des raisons d'urbanisme et l'isolation par l'intérieur ampute encore le logement d'une partie de sa surface. En termes de prix également, la rénovation d'un petit logement revient nettement plus cher au mètre carré que dans un grand volume et il est souvent impossible de rentabiliser l'opération avec les loyers perçus.





DPE : un peu d'air pour les petites surfaces



Ce qui change pour les petits logements

A la mi-février, dans un entretien au journal Le Parisien, le ministre de la Transition énergétique, Christophe Béchu a annoncé des « simplifications » et des « corrections » pour éviter les biais dans le calcul du DPE des petites surfaces. « Plus la surface d'un logement est petite, plus la part de l'eau chaude sanitaire pèse sur son classement, sans lien réel avec le nombre d'occupants », explique le ministre qui ajoute que « plus de 27 % des très petits biens, ceux de moins de 40 mètres carrés, sont considérés comme des passoires, ce qui ne reflète pas la réalité ».

Selon lui, ce sont près de 140 000 logements de moins de 40 m² qui pourraient ainsi sortir de la catégorie des passoires énergétiques, soit un peu plus de 10 % des petites surfaces disponibles en France. Une vraie bouffée d'air pour le marché locatif et un soulagement pour bien des propriétaires-bailleurs.

Mais sur quoi exactement se base le ministère pour revoir DPE ? Pour cela, il faut savoir comment est évaluée la performance énergétique d'un bien. Depuis le 1^{er} juillet 2021, la méthode des factures énergétiques a été remplacée par la méthode unique de Calcul de la Consommation Conventionnelle des Logements, plus simplement appelée 3CL. Cette méthode intègre la consommation d'énergie primaire du logement (l'examen des factures, donc) en fonction d'une occupation de seize heures par jour et trois semaines d'absence par an. Mais cette technique prend en compte, également, des critères spécifiques, comme la superficie des ouvertures, la présence de ponts thermiques, les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude, la superficie....

Des seuils plus hauts pour les petites surfaces

Le biais dont parle le ministre sur les petits logements concerne ce que l'on appelle les parois déperditives, les fenêtres, les portes, la toiture, qui occupent un espace proportionnellement plus important à mesure que la surface habitable se réduit. Il faut donc dépenser plus d'énergie pour arriver au même résultat. Il en va de même pour la consommation d'eau chaude, qui est proportionnellement plus importante dans un logement occupé par peu de personnes.

Pour corriger ces biais de calcul, le ministère a donc décidé d'appliquer des coefficients pondérateurs pour les logements de moins de 40 m². Pour simplifier, les petits logements seront autorisés à dépasser les seuils imposés aux autres logements. Un logement est classé en G quand sa consommation d'énergie est supérieure à 420 kilowattheures par mètre carré par an et si ses émissions de gaz à effet de serre dépassent 100 kilogrammes équivalents de CO₂ par mètre carré par an.

41, rue de la Marne
POITIERS

ADP
IMMOBILIER
www.adp-immobilier.com

05 49 55 96 16



235 000 €

POUZIOUX LA JARRIE

A 10' de POITIERS - A saisir rapidement, maison passive de 2014 de 106m² comprenant une entrée avec placard, cuisine ouverte sur pièce de vie, cellier. Un dégagement desservant 4 chambres dont une avec salle d'eau, un WC et une autre salle d'eau. Terrain clos de 516m² avec terrasse. Plus de renseignements sur demande.

Réf 5512 Classe énergie : A

Honoraires inclus charge acquéreur **4.44% TTC** (Prix 225 000 € hors honoraires)



NOUVEAUTÉ

265 000 €

NEUVILLE DE POITOU

Ensemble immobilier comprenant deux maisons, des dépendances, une cave et un terrain entièrement clos. La première maison offre une entrée sur séjour, sde, WC et chambre. La seconde, une entrée, cuisine - ar cuisine, séjour avec cheminée (36m²), WC et deux chambres parentales. Dépendances avec atelier, cellier, abris jardin, bureau et cave.

Réf 5511 Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur **6% TTC** (Prix 250 000 € hors honoraires)

200 000 €

CHAMPIGNY EN ROCHEREAU

Réf 5506 Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur **5.26% TTC**
(Prix 190 000 € hors honoraires)



BAISSE DE PRIX

Lumineux et conviviale ce plain-pied de 2006 offre 4 chambres, une pièce de vie avec salon-séjour-cuisine ouverte aménagée et équipée d'environ 45 m² autour d'un poêle à granulés, une buanderie, une salle d'eau, et wc. Vous pourrez profiter l'été de la terrasse en caillebotis sans vis-à-vis sur un terrain d'environ 1000 m² clos. Garage.

275 600 €

CISSE

Réf 5502 Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur **6% TTC**
(Prix 260 000 € hors honoraires)



À SAISIR

Proche centre bourg, pavillon de plain-pied. Il se compose d'une entrée avec placard, d'une cuisine ouverte sur un salon-séjour traversant avec poêle à bois, d'une arrière cuisine et d'un bureau. Le coin nuit vous offrira trois chambres, une salle d'eau et un WC. A l'extérieur, vous profiterez d'une terrasse et d'une piscine exposée plein SUD.

243 800 €

MIGNALOUX BEAUVOIR

Réf 5507 Classe énergie : A

Honoraires inclus charge acquéreur **6% TTC**
(Prix 230 000 € hors honoraires)



DPE A

Maison de plain pied construite en 2010. Elle se compose d'une entrée sur une pièce de vie traversante, d'une cuisine ouverte et d'une arrière cuisine/buanderie. Coin nuit, un dégagement dessert une salle de bains avec WC, deux chambres avec placard et une chambre avec salle d'eau et WC. A l'extérieur, terrain clos de 1228m² avec terrasse. 0549559616

270 000 €

QUINCAY

Réf 5488 Classe énergie : C

Honoraires inclus charge acquéreur **3.85% TTC**
(Prix 260 000 € hors honoraires)



À SAISIR

Maison rénovée, composée d'un salon-séjour-cuisine de 65m² avec sa cheminée insert et donnant sur une terrasse bois. Au rdc elle offre également 2 sde et un wc. A l'étage, un palier bureau, 4 belles chambres avec placards et un wc. Terrain de 1300m² arborée et piscinable. Garage d'environ 26m² et une chaufferie buanderie complètent l'offre.

199 000 €

VOUILLE

Réf 5404 Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur **4.19% TTC**
(Prix 191 000 € hors honoraires)



PLAIN PIED

Maison contemporaine de plain-pied d'environ 105m² comprenant : ensemble salon-séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée, cellier-buanderie, bureau, 3 chambres de 10 m² avec placard ou possibilité, salle de bains avec douche. Garage. Terrasse d'environ 40 m² (2018). Terrain sans vis à vis d'environ 909 m². 0549424141

219 000 €

MIREBEAU

Réf 5509 Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur **4.29% TTC**
(Prix 210 000 € hors honoraires)



À SAISIR

Plain-pied d'environ 120m² de 2001 et relookée en 2020 sur un terrain de 1726 m². L'entrée ouvre sur une pièce de vie avec une cheminée insert, ainsi que d'une cuisine ouverte. Une baie vitrée donne accès à une terrasse et à une piscine. Coté nuit, 4 chambres dont une avec salle d'eau et salle de bains. Garage avec mezzanine de rangement.

Une nouvelle étiquette

Si vous êtes le propriétaire-bailleur d'un studio ou d'un petit T2, vous êtes naturellement en droit de vous demander comment cette modification du calcul du DPE va s'appliquer à votre logement. Le ministre a indiqué que tous les logements de moins de 40 m² qui disposent déjà d'un DPE pourront faire la demande de rectification, directement par internet, à partir du premier juillet prochain. Les nouveaux coefficients seront appliqués et une nouvelle note sera attribuée au logement, sans que le propriétaire ne soit tenu de financer un nouveau DPE.



Les organisations représentatives du secteur se félicitent de cette mesure qui devrait donner un peu d'air au marché immobilier. Mais les représentants des locataires et des consommateurs regrettent que des biens puissent continuer à être loués sans faire l'objet de travaux. Pour eux, ce sont les locataires qui vont en faire les frais en continuant de payer des factures énergétiques élevées et en vivant dans des logements peu confortables. De plus, les propriétaires de ces biens qui ne seront plus classés en passoires énergétiques seront de nouveau libres d'augmenter les loyers.

Sursis

Les échéances les plus contraignantes se rapprochent. Dès le 1^{er} janvier 2025, les logements classés G ne pourront plus être loués. En 2028, ce sera le tour des logements classés F. Pour les petites surfaces, plus nombreuses dans ce cas, l'étau s'est un peu desserré en ce début d'année.

La taille, mais pas seulement...



La taille du logement n'est pas le seul critère qui joue sur le classement du DPE. Selon le baromètre du diagnostic énergétique mis en place par la Fnaim, les maisons sont plus souvent classées en passoires énergétiques que les appartements. 7,8 % des maisons sont classées en G et 10,1 % sont classées en F. On est à 4,2 % des appartements en G et 6,2 % en F. Mais il faut noter que les maisons comptent aussi plus de classes A et B. Cela est dû à l'impact de la construction de maisons individuelles, bien sûr. Mais il faut y voir aussi l'impact des aides à la rénovation qui sont plus difficiles à mettre en place en copropriété.

Naturellement, la date de construction des logements influence fortement leur classement DPE. Au fil des années, les normes environnementales et les performances

des matériaux ont fait augmenter la performance énergétique des bâtiments. Plus de 27 % des biens construits avant 1948 sont considérés comme des passoires énergétiques.

Ils sont encore 12,7 % pour les constructions de 1948 à 1974 et 7,8 % entre 1975 et 1988. A contrario, les biens construits depuis les années 2000 et plus encore ceux qui ont été soumis à la réglementation RT2012, sont les moins concernés (de 1,3 à 0,1 %, selon les dates de construction).

On constate également que plus le prix moyen au mètre carré de l'immobilier est bas et plus le taux de passoires énergétiques sur le territoire est élevé. Les propriétaires doivent probablement considérer qu'il y a moins d'intérêt à rénover un bien quand il se situe dans un secteur où les prix sont peu élevés.

Le climat et la situation géographique jouent également un rôle important. Plus de 35 % des logements situés en altitude, par exemple, sont classés en F ou G. La faute à des températures extérieures plus basses. Le mode de chauffage est également déterminant. Près de la moitié des logements chauffés au fioul sont considérés comme des passoires énergétiques.

Notons enfin que les logements neufs sont très nettement mieux classés que les logements anciens. Ils sont 47 % à bénéficier d'un classement en A, 14 % en B et 38 % en C.

Dans
votre prochain
magazine :
**IMMOBILIER :
LE JUSTE PRIX !**

immOviennne

Agence de Ligugé

PAYRÉ - C'est à 20 min de la zone commerciale de Poitiers Sud que vous pourrez profiter d'un environnement calme et bucolique dans cette maison en pierres rénovée avec goût. Elle bénéficie de larges espaces de vie lumineux avec grande cuisine aménagée et équipée, salon séjour et poêle, véranda. Belle chambre et SDB et D neuve. Un grand cellier/buanderie complète ce RDC. A l'étage, 3 grandes chambres avec placards et pièce de rangement permettent d'accueillir votre famille ou vos amis. Garage double avec portes motorisées et cave. Agréable jardin avec vue dégagée de 1650m². Bus à proximité.



Nouveauté

Réf L1193
Classe énergie : C

LA BUCOLIQUE

222 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.71% TTC (Prix 210 000 € hors honoraires)

L'ECO-AUDACIEUSE

LIGUGÉ - Villa d'inspiration méditerranéenne à la conception remarquable. Sur 194 m² habitables: hall d'entrée, salon/séjour avec poêle à bois, cuisine dinatoire am/eq, 2 chambres, sdb avec baignoire et douche, wc, arrière cuisine / buanderie. Etage: 3 chambres dont 1 avec dressing, sde avec wc. Espaces extérieurs sur 2 500 m² de terrain, piscine, terrasse couverte 70m². Chauffage par géothermie, production solaire, garage, cave et préau pour 4 véhicules



489 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.23% TTC (Prix 470 000 € hors honoraires)

Réf L1175
Classe énergie : A

EXCLUSIVITÉ



DES JOURS HEUREUX

Réf L1195
Classe énergie : A

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

315 000 €



LIGUGÉ - C'est dans ce cadre enchanteur que vous pourrez écrire votre histoire : souvenirs mémorables de soirées d'été en famille, entre amis autour de la piscine, de parties de pétanques endiablées... L'intérieur n'est pas en reste, vastes espaces de vie lumineux, belle suite parentale avec dressing et SDE, deux autres chambres avec placards et un bureau. Côté fonctionnalité et confort, une belle SDB avec douche et baignoire, cuisine a/e, grand cellier buanderie, double garage, appentis, chauffage au sol par pompe à chaleur, piscine sécurisée. Ensemble entièrement aménagé sur 980 m² de terrain d'inspiration méditerranéen.

“
La qualité de service
reste notre priorité !
”

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

Agence de Ligugé
05.49.46.94.12



Alexandre Sire, Emilie Sainson
et Aurélie Taunay

f @ in G+
liguge@agencesimmovienne.fr

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE



PAROLE D'EXPERT

par Xavier MAROLLEAU

Début d'embellie

sur le neuf

Comment se comporte le marché du neuf en ce début d'année ?

Après une année 2023 vraiment atone, nous ressentons un regain d'activité depuis le début de l'année. Nous avons un peu plus de contacts de particuliers. Les demandes viennent de personnes à la retraite, d'investisseurs et de couples qui en sont à leur deuxième achat. Les primo-accédants, eux, restent encore largement en dehors du marché. Ce regain se mesure également sur la promotion immobilière et les agrandissements.

A quoi attribuez-vous cette embellie ?

D'abord, il est clair que le marché de l'immobilier est cyclique, donc c'est un mouvement naturel. Ensuite, les taux d'intérêt ne montent plus et commencent même à baisser un peu. De même, les prix des matières premières sont également légèrement orientés à la baisse. Tout cela est ressenti de façon positive dans l'esprit des acquéreurs. Ensuite bien sûr, il y a le produit neuf qui continue à attirer. Quand ils regardent leurs factures d'électricité, les acheteurs sont sensibles à l'argument d'un logement économe, parfaitement isolé et écologique. En outre, les logements neufs sont particulièrement fonctionnels et ils peuvent s'adapter aux désirs et à la vie des familles. C'est un point important.

Quelles sont les perspectives du marché sur 2024 ?

Nous nous attendons à ce que l'année 2024 soit encore assez calme. S'il y a une réelle embellie, elle viendra plutôt en 2025. Mais pour cela, il faudrait que la baisse des taux et des prix des matières premières se confirme et s'amplifie.



Et puis, surtout, il faut que l'État envoie un message fort à destination de la construction. Son credo, jusqu'à présent, c'est de rénover en priorité les logements existants et de limiter au maximum les aides à la construction neuve. Mais les biens anciens ne correspondent pas forcément à la demande et à la vie des gens. Une maison qui donne sur une nationale ou dans un bourg à 20 km d'une ville, sans terrain et sans parking, même en la rénovant à grand coup d'aides, elle ne trouvera pas preneur. Les familles qui achètent aujourd'hui recherchent un bien économe en énergie, le confort et l'aspect pratique. Elles veulent un extérieur avec terrasse, un garage, un cellier à proximité, des volets roulants électriques, de la centralisation, du pilotage par smartphone... C'est dans l'air du temps et c'est ce que permet le neuf.

Bureau d'études

Depuis quelques années, nous avons choisi de nous diversifier. Grâce à notre bureau d'études, nous avons pu développer notre activité dans différents domaines : les agrandissements de maisons existantes, de bureaux d'entreprises ou encore la promotion immobilière localement comme sur la côte atlantique.

MCH CONSTRUCTIONS

2, Allée d'Argenson
86100 Châtellerault

05 49 86 52 60

www.mch.fr



VOUNEUIL SOUS BIARD

440 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.76% TTC

(Prix 420 000 € hors honoraires)

Réf 910

Classe énergie : D

Maison comp : Salon avec cheminée, cuisine aménagée, salle à manger, espace parentale (chambre - salle d'eau - bureau ou dressing privatif), buanderie, chaufferie, wc. Au1^{er} étage : mezzanine avec espace bureau, seconde suite (chambre - salle d'eau - bureau), 2 grandes chambres, salle de bains, wc. 2 garages. Terrain...



Stéphane Texier

www.agence-ami.com

SIREN 4397064500015

NOUVEAUTÉ



BUXEROLLES

263 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5.20% TTC

(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 886bis

Classe énergie : C

Superbe appart en duplex composé : vaste entrée, grand séjour de 55 m² ouvrant sur terrasse de 55 m², cuisine équipée, chambre, s- bains, wc. Etage : 3 ch, salle de bains, wc. dressing - cave. Copropriété de 12 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 2400.00 euros.



COUP DE COEUR

PAIZAY LE SEC

257 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.90% TTC

(Prix 245 000 € hors honoraires)

Réf 922

Classe énergie : D

PAIZAY LE SEC, tranquillité assurés Maison ancienne avec du charme, comprenant un salon, une cuisine ouverte sur s à m avec poêle, une chambre au rdc avec s-d'eau, wc. Etage 2 ch et une s de bains/wc. terrasse, buanderie, écurie et divers toits, grange et piscine. Terrain de 3490 m².

À SAISIR



POITIERS

128 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

6.67% TTC

(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 926

Classe énergie : D

SECTEUR PORTE DE PARIS SUPERBE TYPE 2 RESTAURE COMPRENANT : entrée, séjour avec cuisine équipée, 1 chambre avec salle d'eau, wc, clim. renseignements : Stéphane TEXIER 06 12 21 27 97. Copropriété de 2 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 250.00 euros.



SUPERBE PRESTATIONS

BUXEROLLES

294 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC

(Prix 280 000 € hors honoraires)

Réf 886

Classe énergie : C

Appartement atypique de 164 m² avec jardin, jardin d'hiver, jardin, garage et cave composé de p-pied : entrée, coin bureau, séjour ouvert sur cuisine, jardin d'hiver et terrasse, 3 chambres, dressing, salle de bains, salle d'eau wc. Copropriété de 5 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1700.00 euros.



POITIERS

136 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.62% TTC

(Prix 130 000 € hors honoraires)

Réf 927

Classe énergie : A

APPARTEMENT DE TYPE 3 AVEC TERRASSE-PARKING ET CAVE.COMPOSE : entrée, séjour ouvert sur terrasse, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc, placards. Copropriété de 246 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 1100.00 euros.



BAISSE DE PRIX

POITIERS

172 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4.24% TTC

(Prix 165 000 € hors honoraires)

Réf 918

Classe énergie : D

MAISON DE VILLE DANS UN SECTEUR CALMECOMPRENANT : entrée, séjour, salon, ouvert sur cuisine, wc, douche.Etage / 3 chambres, salle de bains, wc, terrassegarage - chauffage gaz.terrain clos (5.29 % d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.)



CHAUVIGNY

286 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

4% TTC

(Prix 275 000 € hors honoraires)

Réf 898

Classe énergie : C

proche de Chauvigny, belle maison avec dépendances. Comp. : entrée, cuisine aménagée, arrière cuisine, salon séjour avec insert, sdb wc, buanderie, 1 ch dressing (ou 2 ch en enfilade). Etage : un palier rangements, bureau, 2 ch et cabinet de toilette. Garage, grange, atelier, cave, hangar et box. pré non attenant de 2660 m².

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

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

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

www.a-immobilier.fr



AGIR POUR LE LOGEMENT

SIREN : 799107990



Réf 00525

Maison de plain-pied de type 4, située dans le quartier de Bellejouanne à proximité des commerces, écoles, bus et complexes sportifs. Superficie de 83 m², à rafraîchir se compose d'une entrée vers séjour salon, cuisine aménagée équipée donnant sur une véranda de 16 m², 3 chambres, SDE, un garage de 23 m². Chauffage au gaz récent. Jardin clos avec petits toits.

POITIERS

157 500 €

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

Classe énergie : E



Réf 00514

Pouzioux La Jarrie- Terrains constructibles, viabilisés libres de constructeurs, d'une superficie allant de 294 m² à 906 m² aux prix de 44 000 euros à 8600 euros (hors frais de notaire). Situés dans un lotissement de 24 lots proche du centre de Pouzioux. A 5mn en auto de Poitiers Ouest (secteur Demi-Lune). A 1 km 500 des commerces, complexes scolaires. Desserte locale des bus.

BIARD

65 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8.33% TTC
(Prix 60 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC



Réf 00492

Maison 4 pièces, à rafraîchir, d'environ 113 m² : pièce principale avec cuisine ouverte, 2 chambres, possibilité d'en créer deux autres à l'étage, SDE, arrière-cuisine, cellier, chaufferie, garage. Orientation sud-ouest. Parcelle (divisible) de 1807 m² close et arborée. A 500 m tous services. A 30 mn de Poitiers sud. Huisseries bois double vitrage. Chauffage au fioul.

COUHÉ

143 100 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E



Réf 474

Poitiers proche Bel Air - à rafraîchir d'environ 140 m². Grande maison familiale sur 3 niveaux avec 5 chambres, garage, jardin, terrasse, grande cour carrelée. Chauffage au gaz. Gros potentiel avec possibilité de studio en RDC.

POITIERS

219 870 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.70% TTC
(Prix 210 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E



Réf 00507

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

472 500 €

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

Classe énergie : C

Maison en pierre composée d'un corps principal + une maison de type 3 en annexe. Une maison de maître d'environ 130 m², en très bon état : RDC : entrée, séjour-salon avec cheminée, cuisine, sous-sol avec cellier, cave et chaufferie. Au 1er étage 2 chambres, dressing, SDE, un bureau. Au 2^e étage grande chambre mansardée. Une deuxième maison en parfait état : RDC séjour-salon, cuisine, wc. Au 1^{er} étage un palier vers une grande anti-chambre, dégagement vers une chambre ,SDE , buanderie. Garage. Sur une parcelle de 1485 m². Chauffage gaz.



Denis et Halvard CHEVALIER
22, avenue de la Libération

POITIERS

05 49 52 56 86



514 500 €

Classe énergie :
NON SOUMIS

Réf 5001

POITIERS

Dans un hôtel particulier dont la construction remonte à l'époque Renaissance, laissez vous surprendre par cet incroyable appartement d'une surface habitable de 152m². Entrée, vaste séjour avec boiseries du XVIIIème, cuisine a/e, 3 chambres, salle d'eau, espace buanderie et wc. Un emplacement de parking. Bien non soumis au DPE.

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 490 000 € hors honoraires)



378 000 €

Classe énergie : B

Réf 4988

TERCE

Maison familiale mêlant parfaitement confort, modernité et authenticité. Surface hab. de 187m² avec salon, SAM, cuisine séparée et équipée, 5 chambres dont une suite parentale, buanderie. Le charme de l'ancien : cheminée, pierres, tomettes...Terrain 830m² parfaitement arboré et aménagé : piscine enterrée de 8mx4m chauffée, terrasse bois avec pool house. Vous n'avez plus qu'à poser vos valises !

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 360 000 € hors honoraires)



299 250 €

Classe énergie : D

Réf 4979

POITIERS

En plein coeur du centre-ville de POITIERS, appartement de caractère de 135m² au 5ème étage d'un immeuble haussmannien. Les volumes sont généreux, vaste séjour, cuisine, 3 chambres et une SDE. Le charme de l'ancien est à l'honneur : parquet, moulures, rosaces...Vous n'avez plus qu'à vous laissez séduire par ce cocon chaleureux à mettre à votre goût. Les plus : ascenseur, cave et grenier !

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



241 500 €

Classe énergie : C

Réf 4983

POITIERS

A POITIERS, dans le centre-ville à proximité du Conservatoire, au 1^{er} étage avec ascenseur, un appartement 5 pièces chaleureux et traversant de 109m². En plein coeur de notre beau centre historique quoi de mieux qu'un garage en sous-sol pour le rendre facile à vivre ? Les volumes sont généreux, l'appartement propose un séjour de 25m² et une cuisine aménagée et séparée, 3 chambres et un bureau.

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



755 000 €

Classe énergie : C

Réf 4991

POITIERS

Proche du conservatoire - A l'abri des regards, beaucoup de charme pour cette maison médiévale d'une surface de 170m² hab comprenant grande entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine aménagée, 4 chambres, 2 SDB et une pièce mansardée. Cour, terrasse et jardin intimiste avec piscine. La maison dispose également d'un petit atelier et d'un garage. En plus de la maison, 3 appartements indépendants, rénovés et loués (revenus mensuels: 1790€)

Honoraires inclus charge acquéreur **4.86% TTC**
(Prix 720 000 € hors honoraires)

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant

TRANSACTION - LOCATION - GESTION - SYNDIC - EXPERTISE

25 rue Henri Pétonnet 86000 Poitiers - Tél. 05 49 30 33 13
www.rodriguesimmobilier.com
contact@rodriguesimmobilier.com

Exclusivité



POITIERS

127 200 €

"Les Cyclades" Type 3 avec terrasse, 2 places de parkings dans une résidence sécurisée avec gardien et piscine chauffée. Chauffage individuel électrique. Copropriété : 396 lots dont 161 logements. Honoraires 6% TTC Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 120 000 € hors honoraires)
Réf 941 | Classe énergie : D

BAISSE DE PRIX



POITIERS

99 510 €

St Eloi au calme, Appartement T2 en rez de chaussé avec terrasse et place de parking privative. Résidence récente sécurisée Copropriété : 66 lots. Charges : 950 euros/an Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC (Prix 95 000 € hors honoraires)
Réf 934 | Classe énergie : C

COUP DE COEUR



POITIERS

112 360 € | Réf 916

T2 en duplex, situé à proximité de la Place du Marché - 3^{ème} et dernier étage immeuble ancien avec beaucoup de cachet, vue dégagée. Vendu loué Copro : 12 lots dont 12 logements. Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 106 000 € hors honoraires)
Classe énergie : D

BAISSE DE PRIX



POITIERS

118 800 € | Réf 943

"Les Cyclades", T3 de 62 m² avec terrasse et 2 places de parking en sous sol. Appartement lumineux en dernier étage Copro 396 lots dont 161 logements. Honoraires agence inclus 8% TTC Honoraires inclus charge acquéreur 8% TTC (Prix 110 000 € hors honoraires)
Classe énergie : D

Exclusivité



POITIERS

99 510 € | Réf 935

Centre ville, T1 3^{ème} étage + parking en sous sol. Actuellement loué 343€ + 55€ de charges, libre en Aout 2024. Copropriété 58 lots d'habitations - Charges annuelles : 1039 euros Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 93 000 € hors honoraires)
Classe énergie : E

Vous avez un projet ?
contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

www.rodriguesimmobilier.com



ESTIMATION
GRATUITE

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

BAISSE DE PRIX



POITIERS

262 500 €

T4 d'environ 100m² avec terrasse, place de parking et cave dans une résidence récente et sécurisée. Libre de toute occupation. Chauffage individuel électrique. Copropriété : 183 lots - Charges annuelles : 1285 euros Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 250 000 € hors honoraires)
Réf 938 | Classe énergie : C

RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant



“ C'est le printemps et le marché immobilier Poitevin se prépare à un rebond prometteur, portant avec lui un éventail d'opportunités !

Que vous vouliez vendre, acheter, louer ou nous confier la gestion de votre bien, concrétisez votre projet immobilier en vous appuyant sur nos compétences métiers. Nous sommes à votre disposition pour vous rencontrer, échanger et vous présenter notre meilleure offre de prestations et services.

N'attendez plus, et contactez notre équipe d'experts en immobilier. On vous accompagne tout au long de votre projet. ”

Veronique Rodrigues

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, 59 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - Transactions avec réception de fonds : compte n°00020756110 - CIC

Achat, vente, location, gestion, syndic de copropriété,

profitez de nos expertises dans tous les métiers de l'immobilier !

Choisir l'Agence Immobilière Rodrigues, c'est opter pour :

+ Une agence immobilière
de proximité :

familiale et indépendante,
spécialiste du marché
immobilier poitevin

+ Un savoir-faire,
des compétences :

une équipe expérimentée pour vous
accompagner au quotidien dans la
gestion de vos projets



Vous avez un projet ?

contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

contact@rodriguesimmobilier.com

www.rodriguesimmobilier.com



EXCLUSIVITÉ



MIGNALOUX-BEAUVOIR

Dans quartier prisé, maison rénovée de 180 m² en parfait état offrant séjour, salle à manger, cuisine aménagée et équipée avec partie repas, deux chambres dont une avec espace bureau et salle d'eau en rez-de-chaussée. A l'étage : bureau en mezzanine, deux chambres et salle d'eau/wc. Beau terrain boisé avec abri de jardin.

430 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 9861PO Classe énergie : C

EXCLUSIVITÉ



POITIERS PLATEAU

Dans un immeuble remarquable soumis au régime de la copropriété, au dernier étage avec ascenseur privatif, apt duplex 126 m² hab. Entrée, cuisine équipée, wc, 2 chambres, sde. A l'étage : chambre, sdb/wc, grenier. Cave. Rénovation de grande qualité (climatisé). Possibilité de louer un box. Ch. de copro : 1300 euros/sem. Conso. élec : 1450 euros/an.

290 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.07% TTC
(Prix 276 000 € hors honoraires)

Réf 9855PO Classe énergie : D



CHATELLERAULT

Proche de la ville, à l'abri des regards dans un agréable environnement boisé, Maison de caractère de 320m² édifiée au milieu de son parc de 4700m² avec dépendances. Chbres avec salles de bains privatives de plain-pied. Beaux volumes. Chauff. pompe à chaleur récente, dble vitrage, tableaux élec récents, puits avec pompe, portail motorisé avec visiophone

420 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9863PO Classe énergie : C



SECTEUR NEUVILLE-DE-POITOU

Au calme, charmant ensemble immobilier en pierre à l'esprit hameau composé d'une maison principale de plain-pied (2 chb, 2 sde), d'une maison d'amis (1 chb, 1 sde) et d'une dépendance comprenant préau avec barbecue. A 5 minutes de tous commerces, services, collège et marché. Double vitrage, clim réversible. Portail motorisé avec visiophone.

265 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9852PO Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



SECTEUR LA VILLEDIEU-DU-CLAIN

Longère XIX^e de 168 m² édifiée sur deux niveaux comprenant un séjour, un salon, une cuisine, une mezzanine, trois chambres. Grange et chaufferie. L'ensemble sur un terrain arboré de 3500 m² avec des arbres fruitiers (cerisiers, noyers, figuier...) et un puits. Chauffage pompe à chaleur. Eléments authentiques.

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

Réf 9814PO Classe énergie : C



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés
d'Excellence

Founding Member of
Forbes
GLOBAL PROPERTIES

POITIERS - 05 49 60 27 00

GROUPE - MERCURE.FR



POITIERS CENTRE

Local commercial Quartier Carmélites. Dans immeuble soumis au régime de la copropriété, local de bureaux de 67 m² vendu libre. Possibilité de faire deux lots : un type I et un local commercial. Trois emplacements de parking.

164 300 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 155 000 € hors honoraires)

Réf 9878PO Classe énergie : NC

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

05 49 41 86 86

10, place de l'Église - **ITEUIL**

05 16 08 35 98

SIRET : 4224302200015



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



Fontaine-le-Comte

257 280 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7.20% TTC (Prix 17 280 € hors honoraires)

Une maison individuelle d'environ 130 m² sur terrain de 879 m² comprenant: au rez-de-chaussée: une entrée sur couloir desservant un séjour avec cheminée avec insert, une grande chambre, un couloir, une salle de bains, ainsi qu'une deuxième chambre. Au 1^{er} étage: palier desservant salle de bains, et deux chambres. Au sous-sol: une cuisine d'été, grand garage et buanderie.

Classe énergie : E Réf 2855



Vouneuil-sous-Biard

240 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6.70% TTC (Prix 225 000 € hors honoraires)

Maison de plain pied d'environ 105 m² sur un terrain d'une surface cadastrale de 516 m² comprenant : Une pièce de vie avec cuisine, un dégagement, un cellier, une salle de bains, trois chambres, une chambre avec salle d'eau et un WC. La maison offre également un jardin ainsi que des places de stationnements.

Classe énergie : B Réf 2870



Poitiers

487 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 460 000 € hors honoraires)

Belle adresse pour cette maison Poitiers Plateau avec au rdc: entrée, salon, salle à manger, arrière cuisine et buanderie. 1^{er} étage: palier sur 2 chambres et salle de bains. 2^{ème} étage: 2 chambres et une salle d'eau. 3^{ème} étage : palier, dégagement et un bureau. La maison offre également une grande cave et un jardin avec dépendance aménagée d'environ 50 m².

Classe énergie : C Réf 2869



Poitiers

415 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.06% TTC (Prix 395 000 € hors honoraires)

Ensemble de bâtiments à rénover comprenant : Une maison: entrée, cuisine, séjour, chambre avec salle d'eau, buanderie. Au 1^{er} étage : 4 chambres avec mezzanine, salle de bains, salle d'eau et grenier. Sous-sol : garage, atelier et cave. Véranda, cour et jardin complètent la maison. Un local : un garage. A l'étage : bureau, une pièce, cuisine. L'ensemble offre également parking et espace vert.

Classe énergie : D Réf 2868



Résidence de services

Le dernier eldorado des investisseurs ?



Résidences seniors, résidences étudiantes, résidences de tourisme... L'immobilier géré est une façon de limiter les risques liés à un investissement immobilier, tout en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse. Explications.

Résidences services, comment ça marche ?

Résidences seniors, résidences étudiantes, résidences de tourisme... Toutes ces structures appartiennent à ce que l'on appelle l'immobilier géré. Le principe, c'est qu'un opérateur privé assure la gestion de l'ensemble immobilier. Il en assure l'entretien, il organise les services associés et il s'occupe de trouver les locataires. L'investisseur achète un appartement dans la résidence et il en confie la gestion à l'opérateur pendant une période donnée, en général au moins neuf ans. L'investissement est donc garanti par un loyer qui est payé que le logement soit occupé ou non. Au terme de la période, l'investisseur s'est donc constitué un patrimoine qu'il a pu financer sans risque.



Ticket d'entrée

Pour une résidence étudiante, il faut compter un investissement à partir de 50 000 € environ. Pour des logements plus grands ou dans un standing élevé, la mise de départ peut évidemment être plus conséquente, au-delà des 100 000 €. Pour un investissement dans une résidence senior, le ticket d'entrée est un peu plus important, aux alentours des 80 000 €. Mais, par exemple, un beau T3 dans une résidence de standing peut coûter plus de 350 000 € à l'achat.

Les résidences seniors arrivent en tête des investissements en immobilier géré. Attention, il ne faut pas confondre résidence senior et Ehpad. Un Ehpad, c'est un établissement médico-social qui accueille des personnes que l'âge a rendues dépendantes. Ce sont des établissements qui sont sous tutelles des départements ou des Agences régionales de santé et qui bénéficient de financements publics. Une résidence seniors, c'est un immeuble qui comprend généralement des T2 et des T3 dans lesquels des personnes âgées qui ne sont pas dépendantes vont élire domicile. Elles comprennent d'importantes parties communes, des salons, un restaurant, des coins détente et proposent des services aux résidents dont ils sont libres de profiter ou pas.



Un investissement immobilier

Ce ne sont pas des espaces médicalisés, il s'agit bien d'immobilier. L'objectif de ces résidences, c'est bien de faire en sorte que les résidents puissent vivre en situation d'autonomie le plus longtemps possible, au contraire des Ehpads, qui gèrent la dépendance. Pour autant, il n'est pas rare qu'une résidence senior et un Ehpad soient installés dans les bâtiments mitoyens pour permettre le passage d'un résident d'une structure à l'autre ou permettre à des couples qui n'ont pas le même niveau d'autonomie de vivre à proximité l'un de l'autre.

Ces résidences sont le plus souvent des immeubles en ville, mais on voit apparaître depuis quelques années des résidences sous forme de villages, dans des environnements plus ruraux. Les personnes louent alors un appartement ou une petite maison dans un ensemble plus étendu dans lequel s'inscrivent les services habituel liés à une résidence seniors.



Résidence de services Le dernier eldorado des investisseurs ?



Pourquoi investir dans une résidence de services ?

Quand on décide d'investir dans un placement immobilier, il est important de savoir si le bien que l'on achète correspond à une demande durable. C'est ce que l'on appelle la profondeur de marché et c'est la condition sine qua non pour se constituer un capital pérenne. Certes, le nombre de résidences senior a beaucoup progressé au cours des dernières années. On en compte environ un millier aujourd'hui, alors qu'il n'y en avait qu'un peu plus de 500 en 2016. Plus encore, une étude de la société d'intelligence économique Xerfi estime que la demande est capable d'absorber une centaine de nouvelles résidences par an en France, pendant quinze ans. Le nombre de personnes de plus de 75 ans en France passera en effet, de 6 à 12 millions dans les trente prochaines années. Il s'agit donc d'un investissement parfaitement en phase avec les évolutions de la société.

Il en va de même pour les résidences étudiantes. On connaît les difficultés que rencontrent les étudiants à se loger dans la plupart des villes universitaires françaises. Une situation qui n'est pas partie pour s'arranger au vu de l'augmentation constante de la population étudiante qui devrait atteindre les trois millions en 2028 et du manque endémique de logements neufs en France depuis plusieurs années.

L'autre avantage de la formule, c'est la réversibilité de cet investissement. Lors de l'achat, il s'agit d'une opération purement financière. Mais à son terme, l'investisseur est bel et bien propriétaire d'un appartement qui a pris de la valeur comme l'ensemble du marché de l'immobilier. Il peut l'occuper lui-même ou pour ses enfants dans le cas d'une résidence étudiante ou encore le revendre pour se dégager un capital.

Un rendement sans risque

Enfin, l'intérêt de ce type d'investissement est naturellement financier. Contrairement à un investissement locatif traditionnel, il n'y a pas de risque de vacance locative dans le cas d'une résidence de services. Le gestionnaire de la résidence s'engage en effet à verser un loyer au propriétaire, même si le logement n'est pas occupé. Cela permet de sécuriser l'investissement. Les baux sont généralement de neuf ou onze ans. Cette formule retire au propriétaire tout souci lié à la gestion du bien et le dégage de toute action. La société qui gère la résidence se finance grâce aux loyers versés par les résidents qui sont nettement supérieurs à ce qui se pratique dans le parc traditionnel. Les fourchettes de prix sont cependant très larges, en fonction de l'emplacement de la résidence, de son standing et des services qui y sont proposés.

VIENNE TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR

nexity

5 belles adresses à découvrir

LES JARDINS DU GOLF

POITIERS

À PARTIR DE

45 900 €

DERNIÈRES
OPPORTUNITÉS



LE FIEF DU PILIER

LIGUGÉ

À PARTIR DE

38 900 €

DERNIÈRES
OPPORTUNITÉS



LE CLOS-DE-FONTAINE

FONTAINE-LE-COMTE

À PARTIR DE

44 900 €

TERRAINS
VIABILISÉS



CARRÉ GARE

CHASSENEUIL-DU-POITOU

À PARTIR DE

41 900 €

DERNIÈRES
OPPORTUNITÉS



LES PHILAMBINS

CHASSENEUIL-DU-POITOU

À PARTIR DE

46 900 €

VIABILISATION
EN COURS



NEXITY FONCIER CONSEIL

21 bis, rue de Chaumont
86000 POITIERS

05 67 92 92 92

prix d'un appel local

nexity.fr

Comment choisir sa résidence ?

Même si le marché des résidences senior ou des résidences étudiantes est porteur, il ne faut pas négliger le choix de la résidence dans laquelle on va investir. La première chose à vérifier, naturellement, c'est la fiabilité et le sérieux de l'entreprise gestionnaire. Il existe sur le marché quelques acteurs majeurs qui sont de plus en plus souvent adossés à des grands groupes. C'est le cas, par exemple, du groupe Domitys, leader du marché en France, qui a rejoint le groupe AG2R La Mondiale en juin 2021. Mais il existe également sur le marché de très nombreux acteurs locaux tout à fait fiables, qui ne gèrent souvent qu'une ou deux résidences.



Comme toujours en immobilier, l'emplacement est essentiel pour le choix. Plus que la ville où l'on décide d'investir, c'est le quartier qui est primordial. Même si elle ne se situe pas dans un des secteurs les plus prisés de la ville, la résidence doit être à proximité des commerces et des transports et permettre une vie aisée à une personne qui ne se déplace plus qu'à pied. Pour le cas particulier des résidences étudiantes, osons une lapalissade : elles doivent se situer à proximité des pôles universitaires, du centre-ville ou à moins de 500 m des transports en commun.

Investir

Dans un contexte encore troublé sur le marché de l'immobilier et en particulier de l'immobilier neuf, l'investissement dans une résidence de services senior ou étudiante apparaît comme une alternative sûre et rentable. La demande est là, l'offre aussi et la fiscalité suffisamment incitative pour se lancer.

LMNP en amortissement : le bon plan



Le dispositif Censi-Bouvard, très incitatif pour l'investissement en résidence de services, a pris fin en décembre 2022. Pour autant, ce type d'investissement demeure intéressant. En particulier parce qu'il permet d'avoir accès au statut de Loueur en Meublé Non-Professionnel (LMNP) en amortissement. De quoi s'agit-il ?

Quand on loue un logement que l'on a acheté, on touche des revenus liés au loyer. Mais on doit également payer des charges. L'amortissement du bien (c'est-à-dire le financement de sa perte de valeur dans le temps) est considéré comme une charge. Deux types de dépenses peuvent entrer dans ce cadre de l'amortissement. Les premières, ce sont les grosses dépenses effectuées au cours de l'année, comme l'achat de gros mobilier ou le financement d'importants travaux de rénovation.

L'autre type de dépenses, c'est tout simplement la valeur de l'actif, c'est-à-dire le prix du logement que vous avez acheté. Autrement dit, il est possible de passer dans les charges une part importante du prix de votre investissement. Pour chacune de ses dépenses, on applique un taux d'amortissement annuel. On considère par exemple que, du fait de son vieillissement et de son usage, le bien perd 2 % de sa valeur chaque année. Si on a acheté son bien 150 000 €, on peut donc déduire 3 000 € (150 000 € X 2 %) de ses impôts tous les ans. Attention tout de même, la déduction fiscale est plafonnée, pour une année, au montant des loyers diminué du montant des charges.

Il s'agit, on le voit, de dispositifs un peu complexes et il n'est pas inutile de se faire accompagner d'un expert comptable ou d'un conseiller en patrimoine pour les mener à bien. Mais le statut de LMNP en amortissement assure une excellente rentabilité à ce type d'investissement. La rentabilité dépend évidemment du prix d'achat du bien et du loyer que l'on en retire. Mais, dans la plupart des cas, un investisseur dans une résidence de service peut tabler sur un taux de l'ordre de 4 % par an. C'est, compte tenu de la sécurité de l'opération et de la plus-value immobilière que l'on peut en espérer à la fin, une excellente opération.

Dans votre prochain magazine :
ACHETER DANS LE NEUF, EST-CE VRAIMENT PLUS CHER ET POURQUOI

***Notre maison
fonctionnelle
et économe***



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

www.mch.fr - 05 49 86 52 60



Une envie de rénover votre terrasse ?

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

49€⁹⁰TTC/m²
au lieu
de **59€⁹⁰TTC/m²**

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

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

www.concept-ceramic.com

Parking gratuit / Ouvert le Mardi, Mercredi et Vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h puis le Jeudi et Samedi de 9h à 12h (uniquement sur rendez-vous le samedi après-midi)

Votre **MENSUEL**

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

dans votre **BOÎTE AUX LETTRES**

COUPON à retourner à

**NR Communication
Magazines Immobilier**
26 rue Alfred de Musset
37000 Tours

ou

commandez-le
sur le **WEB**

Scannez ce QR Code
pour commander
votre prochain
magazine



Je désire recevoir le prochain magazine

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Magazine : Val de Loire Poitou Anjou

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

ADOPTEZ-MOI !





L'Oiseau Blanc



Visuel non contractuel



**TERRAINS À BÂTIR
À BIARD**

Découvrez le lotissement « L'Oiseau Blanc » **aux portes de Poitiers**

TERRAINS de 431 à 730 m²

vi)ladim
Aménagement & Promotion



RENSEIGNEZ-VOUS AU

05 49 00 49 49

contact86@villadim-amenagement.fr - www.villadim.fr

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



POITIERS - CONDORCET

Proche école, commerces ! Maison d'habitation : Hall d'entrée, cuisine, salon, salle à manger, jardin d'hiver, wc. A l'étage : 2 chambres, bureau, salle d'eau. Cave sous partie avec espace chaufférée. Garage attenant. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 1 319 m² environ entièrement clos et paysager. Travaux à prévoir.

Classe énergie : E

Réf 4000

194 250 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 185 000 € hors honoraires)



LIGUGE

Aux portes des Bois de Givray, maison d'habitation offrant : Entrée, ensemble salon-salle à manger avec cheminée, cuisine séparée (pouvant être ouverte sur le séjour), 3 chambres, sdb, wc. Au rez-de-jardin : 2 pièces, garage avec espace atelier. Terrasses et jardin. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 765 m² environ agrémenté d'un abri de jardin.

Classe énergie : E

Réf 4007

220 500 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 210 000 € hors honoraires)



POITIERS

Maison d'habitation comprenant : Entrée, séjour-salon, cuisine séparée, arrière-cuisine. A l'étage : Palier, 3 chambres dont une avec cabinet de toilette, salle de bains, wc, placards et balcons. Terrasse et jardinet avec garage en fond de parcelle. Travaux de rafraichissement à prévoir.

Classe énergie : D

Réf 3810

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



POITIERS - LES ROCS

Maison ancienne comprenant au rez-de-chaussée : Entrée avec placard, séjour, cuisine aménagée. Au 1^{er} étage : 3 chambres dont deux enfilade, salle de bains avec wc. Cave. Grand garage. L'ensemble sur un terrain clos et arboré de 592 m² environ.

Classe énergie : D

Réf 3954

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



MONTAMISÉ

Maison comprenant : Hall d'entrée, wc avec lave-mains, ensemble salon - salle à manger - cuisine aménagée et équipée, arrière cuisine, dégagement, trois chambres dont une avec dressing, salle de bains et douche. Idéal pour recevoir vos proches, dans le prolongement de la maison principale : Bureau avec à l'étage 2 chambre, salle d'eau avec wc. Garage double avec cave sous partie et local technique. Second garage. Piscine intérieure. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 1 201 m² environ. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Classe énergie : C

Réf 3979

450 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **4.65% TTC** (Prix 430 000 € hors honoraires)

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59
www.paquet-immobilier.fr / infos@paquet-immobilier.fr

