

DANS NOS VILLES.FR



Parole d'expert :
*Un MANDAT EXCLUSIF,
c'est quoi ?*

Déclaration préalable
de travaux
*Ce n'est pas une simple
formalité...*

Tontine leasing
et prêts-vendeurs
*Les différents moyens d'acheter,
sans emprunter*



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

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



131 000 € Réf TAPP923177

POITIERS

VENTE d'un appartement classique T3 (60 m²) - Poitiers Saint Eloi. Ce bien dispose de 2 chambres, une salle de bain, une cuisine américaine aménagée, salon, parking. Bien en copropriété 87 lots, la quote-part budget est de 874,65 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gouv.fr>



132 000 € Réf TAPP926679

POITIERS

VENTE - Appartement T3 de 56m² en plein centre-ville de Poitiers avec 2 chambres, chauffage collectif au gaz et place de parking. L'appartement est actuellement loué. Bien en copropriété de 35 lots, la quote-part budget est de 2 339,00 euros/an. DPE E. <https://www.georisques.gouv.fr>



187 250 € Réf TAPP927078

POITIERS

Charmant appartement T3 CENTRE VILLE - Poitiers. Il offre une entrée, séjour/cuisine aménagée, 2 chambres avec salle d'eau, chambre, dressing, WC, débarras extérieur, et le droit à la jouissance de la terrasse. Bien en copropriété 6 lots, la quote-part est de 1 607,00 €/an. DPE C. <https://www.georisques.gouv.fr>



99 000 € Réf TMAI145324

POITIERS

Maison de 2 pièces (32.10 m²) à étage, à vendre à Poitiers - quartier du Porteau - En bon état général. Son intérieur est composé d'une chambre, d'une kitchenette, salle d'eau. DPE E. <https://www.georisques.gouv.fr>



151 200 € Réf TAPP512092A

POITIERS

Appartement T3 (65 m²) à vendre à Poitiers- Plateau - Il compte deux chambres, une cuisine aménagée et une salle de bains. Vendu loué. Bien en copropriété de 10 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 931,00 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gouv.fr>

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

A VENDRE Vouneuil-sous-Biard, Pouzioux la Jarrie maison spacieuse d'une superficie habitable de 136m² sur un terrain de 977 m². À l'intérieur, vous trouverez 8 pièces, dont 4 chambres et 2 salles de bains, cuisine aménagée. La maison dispose également d'un patio, d'un garage. DPE E. <https://www.georisques.gouv.fr>



217 000 € Réf TMAI146327A

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



73 000 € Réf TAPP926899

POITIERS

A vendre : Bel appartement à découvrir comprenant : une entrée, un séjour cuisine donnant sur un balcon une chambre une salle de bains de WC. Bien vendu avec une place de parking. Le bien en copropriété, de 251 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 933,72 euros/an. DPE E.

<https://www.georisques.gouv.fr>



114 450 € Réf TAPP923020

POITIERS

Appartement T2 - A VENDRE - Opportunité d'investissement. Il offre une chambre, salle de bains, séjour/kitchenette, parking. Le loyer mensuel est de 480€, charges non comprises. Bien en copropriété 49 lots, la quote-part est de 736,81 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gouv.fr>



89 400 € Réf TAPP922871

POITIERS

A VENDRE - INVESTISSEMENT - APPARTEMENT T1bis - CAMPUS POITIERS d'une superficie de 35m², comprend une chambre, une salle de bain, une cuisine ouverte aménagée sur pièce principale. Bien en copropriété, 20 lots, la quote-part est de 427,32 euros/an. DPE F. <https://www.georisques.gouv.fr>



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

37 rue de la Marne à Poitiers - 05 49 41 19 96

MARCAY

Maison située à COULOMBIERS - MARCAY, maison de plain-pied de 135m², situé dans un secteur calme, 3 chambres, deux garages, une cave, une buanderie. A rafraichir. Terrain de 1200m². Classe énergie : E.



161 000 € Réf TMAI146938

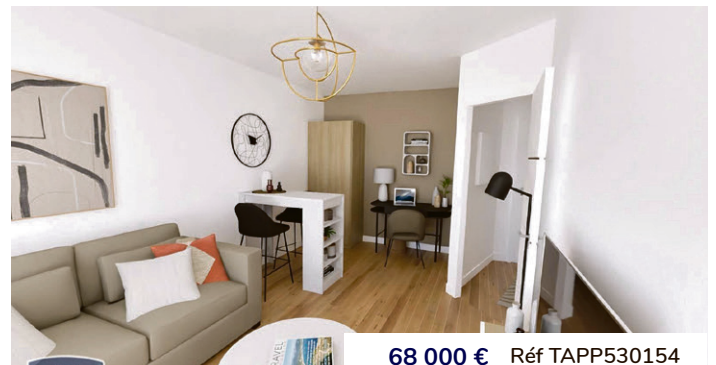


SPÉCIAL INVESTISSEUR

80 000 € Réf TAPP524942A

POITIERS

Appartement à Poitiers, locataire en place. Commerces à proximité, orientation ensoleillée, vue sur parc, 68m², entrée, salon, cuisine aménagée, loggia, deux chambres, salle d'eau, rangement. Vue dégagée. Charges de copropriété : 1 978€/an. Nombre de lot : 130. Classe énergie : D.



68 000 € Réf TAPP530154

POITIERS

Appartement 1 pièce de 23 m² en vente situé Route de Gencay. En bon état général, ce bien vous offre une espace de vie avec kitchenette et une salle de bains. Il est vendu avec une place de parking. Charges annuelles de copropriété : 465€. Nombre de lot : 122. Classe énergie : E.

RETROUVEZ-NOUS SUR citya.com

sommaire

OCTOBRE 2024

Ancien

Déclaration préalable de travaux

Ce n'est pas une simple formalité...



Neuf

Tontine, leasing et prêts-vendeurs

Les différents moyens d'acheter, sans emprunter



À consulter

les annonces des agences immobilières

9 Vienne

Parole d'expert

12 Un MANDAT EXCLUSIF, c'est quoi ?

Magazine gratuit des annonces de professionnels édité à 10 000 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°372 du 1^{er} octobre
au 04 novembre 2024

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



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



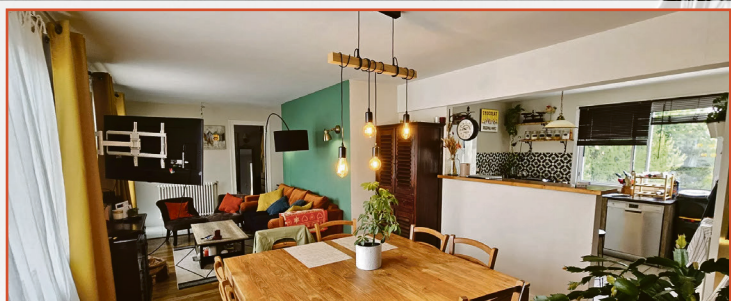
PROGRAMME 6 APPARTEMENTS

POITIERS

Poitiers, près de la Cathédrale, en avant première, programme de restauration d'un immeuble comportant 6 lots disponibles du T2 au T4 à la vente dès maintenant. Livraison des travaux novembre 2024.

Classe énergie : NC

Réf 2024.1



269 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5,49% TTC (Prix 255 000 € hors honoraires)

POITIERS

Quartier Fief de Grimoire / Promenades des Cours, maison sur sous-sol comprenant : à l'étage, pièce de vie traversante avec cuisine ouverte, 2 chambres, 1 salle de bains et 1 WC. Au sous-sol : une buanderie, un bureau et une suite parentale avec salle d'eau et WC. Un petit garage et une véranda donnant sur un beau jardin aménagé et arboré.

Classe énergie : E

Réf 2024537



393 750 €

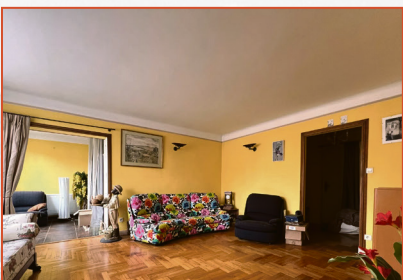
Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC (Prix 375 000 € hors honoraires)

POITIERS

Secteur de la Gibauderie, nous vous proposons un ensemble immobilier à fort potentiel comprenant une maison sur sous-sol aménagé et une maison de plain pied avec garage. Le tout sur une parcelle de 1690 m².

Classe énergie : E

Réf 2024561



169 000 €

(Prix 159 000 € hors honoraires)
Honoraires inclus charge acquéreur 6,29% TTC

POITIERS

Poitiers, au pied du Plateau, un T3 de 98 m² comprenant : entrée, salon-séjour, loggia fermée, cuisine séparée aménagée, cellier. Une salle d'eau, WC et deux chambres avec placards dont une de 21 m². Au sous-sol de la résidence, cave et place de parking.

Classe énergie : C

Réf 2024554

POITIERS

Poitiers Est, T2 de 45 m² comprenant : entrée avec placard, pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et accès terrasse. Le coin nuit se compose d'une chambre avec placard, d'une salle de bains et d'un WC. Une place de parking dans la résidence.

Classe énergie : NC

Réf 2024555



91 900 €

(Prix 85 000 € hors honoraires)
Honoraires inclus charge acquéreur 8,12% TTC

POITIERS

Poitiers Sud à proximité immédiate des écoles et commerces, Maison de plain pied comprenant entrée, salon traversant, cuisine séparée, 3 chambres avec placards, WC, salle d'eau. Jardins à l'avant et à l'arrière de la maison et une dépendance.

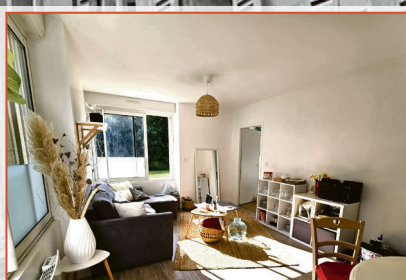


189 000 €

(Prix 178 000 € hors honoraires)
Honoraires inclus charge acquéreur 6,18% TTC

Classe énergie : D

Réf 469



123 000 €

(Prix 115 000 € hors honoraires)
Honoraires inclus charge acquéreur 6,96% TTC

POITIERS

Dans le parc du Château de la Motte, aux portes de Poitiers, bel appartement de 48 m² comprenant : entrée, cuisine aménagée et équipée semi ouverte, pièce de vie, salle d'eau, WC et une chambre avec dressing. Parking devant la résidence.

Classe énergie : D

Réf 2024542



Déclaration préalable de travaux

Ce n'est pas une simple formalité...



**Vous avez bien étudié
vos travaux, vous avez potassé
vos devis et choisi
vos artisans, vous avez
bouclé votre financement :
c'est parti pour les travaux ?
Non, car avant, vous devez
déposer une déclaration
préalable et cela n'est pas
si anodin qu'on le croit
souvent...**

C'est quoi une déclaration préalable de travaux ?

On pourrait croire, sous cet intitulé un peu anodin, qu'une déclaration préalable de travaux est un simple document par lequel on se contente de signaler le début d'un chantier. Il n'en est rien. Il ne s'agit pas, en fait, d'une simple déclaration, mais bien d'un dossier complet, souvent complexe à remplir et qui ne tolère pas « l'à-peu-près ».

Ce dossier doit être remis, le plus souvent sous forme numérique, au service urbanisme de la mairie concernée par les travaux. Les différents documents demandés sont destinés à décrire de façon très précise les travaux envisagés et les différents impacts qu'ils peuvent avoir sur l'architecture urbaine environnante. Autant dire que, contrairement à ce que l'on pourrait croire, mieux vaut s'y prendre à l'avance et ne pas hésiter à se faire aider par un professionnel.



Aide

Remplir un dossier de déclaration préalable de travaux, c'est compliqué et, pour s'en sortir, il est souvent nécessaire de se faire aider. Vous pouvez demander à un architecte de le constituer pour vous. Mais, dans les faits, cela n'est souvent possible que s'il a aussi conçu les plans de vos travaux. Les entreprises qui vont réaliser les travaux peuvent aussi prendre la main quand il s'agit d'un chantier important. N'hésitez pas à les impliquer.

Quand est-elle obligatoire ?

La déclaration préalable de travaux est obligatoire quand les travaux viennent modifier l'aspect extérieur de l'habitation. C'est le cas, par exemple, pour une surélévation de toiture, des travaux sur la façade, des changements de fenêtres, l'installation d'une climatisation ou d'une isolation par l'extérieur ou encore la pose de panneaux solaires, entre autres.

Attention, les travaux d'aménagement, comme la création d'une piscine de moins de 100 m² ou d'une terrasse surélevée jusqu'à 40 m², construite dans une commune soumise à un PLU, requièrent également une déclaration préalable.


A l'extérieur de la maison, elle est également obligatoire quand les travaux impliquent la création d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 5 m². C'est le cas, par exemple, pour l'installation d'un abri de jardin, d'une véranda ou d'un garage dont la surface au sol est comprise entre 5 et 20 m². Au-delà de cette surface, ce n'est plus une déclaration préalable, mais bien un permis de construire qu'il faut demander.

Il en va de même pour la construction d'un mur de plus de deux mètres de haut ou l'installation d'une clôture ou d'un portail.

A l'intérieur aussi...

Mais, dans certains cas, une déclaration préalable est nécessaire également pour des travaux intérieurs. C'est le cas, par exemple, si vous souhaitez changer la destination d'un bâtiment, installer un logement particulier dans un ancien commerce, par exemple. Mais c'est aussi vrai si vous souhaitez aménager un garage de plus de 5 m² (et jusqu'à 40 m²) en pièce d'habitation. Pour les combles, cela dépend de la situation antérieure. Si les combles existaient déjà et qu'ils avaient une hauteur sous plafond de 1,80 m, pas de soucis. Mais si, pour les aménager, vous créez une surface de plancher supérieure à 5 m², vous devrez déposer une déclaration préalable.





Déclaration préalable des travaux ce n'est pas une simple formalité...



Quels sont les éléments demandés ?

Dans le cadre d'une déclaration préalable de travaux, vous allez devoir répondre à de nombreuses questions assez techniques ou liées à la situation de votre logement. La première chose que l'administration va chercher à faire, c'est à le localiser précisément. Il est donc tout à fait indispensable de consulter le PLU de votre commune avant de commencer, pour pouvoir être en mesure de situer votre parcelle et de connaître les contraintes urbanistiques qui s'y rattachent. Pour cela, il vous suffit de vous rendre sur le site internet de votre commune. Le service urbanisme de la mairie peut aussi vous communiquer un certificat d'urbanisme qui vous indiquera si vous vous trouvez dans une zone « monuments historiques » ou non.

Le dossier comprend, en plus des données générales sur vous et votre habitation, huit documents principaux.

Le premier, c'est le plan de situation. Il s'agit d'un schéma sans détails, qui situe précisément votre bien sur le secteur de la commune. La personne qui va gérer votre demande va pouvoir savoir, ainsi, quelles sont les contraintes qui s'y appliquent.

Le plan de masse offre, lui, une vision resserrée sur votre bien et elle le montre vu de haut. On y voit les bâtiments existants et tout ce que l'on va ajouter ou supprimer, ainsi que les différents raccordements.

Trouver le bon plan

Le plan de masse est complété par un plan de coupe. Cette vue fait apparaître le projet vu de profil, en dessous et au-dessus du sol. Cela permet de visualiser les volumes et les hauteurs des différents éléments.

Le plan de façade et des toitures fait un zoom sur les différentes faces de la construction, telle qu'elle apparaîtra une fois les travaux terminés.

En plus de ces quatre plans, l'administration va chercher à comprendre à quoi va ressembler votre logement et comment il s'intégrera dans son environnement. Vous fournirez donc une représentation de l'aspect extérieur, projection sous forme de dessin de votre projet. Mais à cela, il vous faudra ajouter une modélisation de l'ensemble en 3D pour que l'on puisse « l'observer » sous tous les angles.

Plus facile à réaliser, le dossier doit également comprendre une photo situant le projet dans son environnement immédiat. A quoi ressemblent les maisons mitoyennes ? Comment est organisée la chaussée ?

Enfin, une autre photo, plus large, permettra de situer le projet dans son environnement plus lointain, les autres maisons dans la rue, les éventuels espaces verts...



CityA CIP ADP Notre sélection de biens à vendre : cip-adp.contact@citya.com
37 rue de la Marne à Poitiers - **05 49 41 19 96**



IDÉAL INVESTISSEUR

149 000 € Réf TAPP925900

BUXEROLLES

Appartement T3 de 59 m² à Buxerolles, dernier étage, garage, cave, lumineux, non meublé. Quartier calme, proche commodités. Locataire en place. Visite sur RDV. Charges de copropriété : 1088. Nombre de lot : 24. Classe énergie : D.



155 000 € Réf TAPP925852

BUXEROLLES

A VENDRE Appartement T3 lumineux à Buxerolles, 69 m², 2 chambres, terrasse, cave, parking. Quartier Mairie. Charges de copropriété : 1320€/an. Nombre de lot : 14. Classe énergie : C.



135 000 € Réf TAPP925974

POITIERS

Appartement T2bis de 45 m² à Poitiers, quartier centre-ville. Non meublé, 3 pièces, parking. Idéal investissement, bien recherché. Charges de copropriété : 973.41€/an. Nombre de lot : 11. Classe énergie : E.



IDÉAL 1ER INVESTISSEMENT

152 500 € Réf TAPP926045

POITIERS

Situé à Poitiers dans une résidence avec piscine, Appartement T4, cuisine séparée, salle d'eau avec douche et baignoire. L'appartement comprend terrasse, jardin, garage et place de parking. Charges de copropriété : 2800€/an. Nombre de lot : 99. Classe énergie : C.



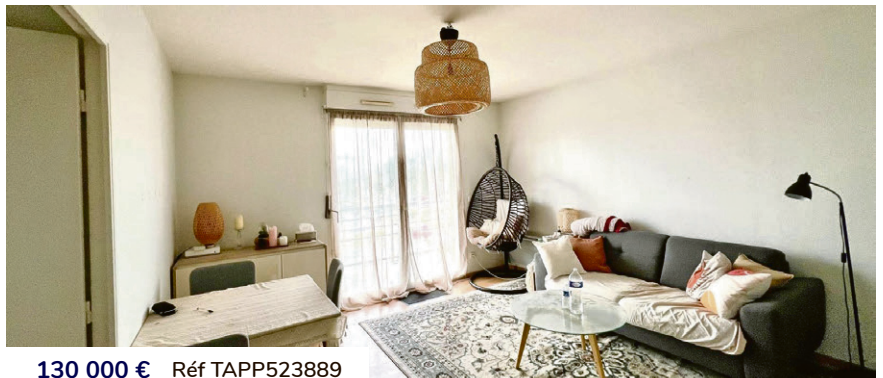
88 000 € Réf TAPP526976

POITIERS

Appartement de type 1 situé au 1^{er} étage, comprenant : séjour avec placard, cuisine séparée et équipée, une salle de bains avec WC. Surface totale de 27.75 m². Charges de copropriété : 1100€/an. Nombre de lot : 16. Classe énergie : D.

POITIERS

Appartement lumineux vendu occupé de 59,36 m² au 2^e étage. Il comporte un séjour de 18 m², deux chambres, une cuisine et une salle de bains. En annexe, une place de parking et une cave. Charges de copropriété : 1400€/an. Nombre de lot : 91. Classe énergie : D.



130 000 € Réf TAPP523889

Déclaration préalable des travaux ce n'est pas une simple formalité...

Construire sans déclaration, quels sont les risques ?

Au vu de la complexité du dossier, la tentation peut apparaître de passer outre et de commencer les travaux sans déposer de déclaration préalable. C'est un choix que font certains propriétaires quand il ne s'agit que de travaux mineurs, comme le remplacement d'une fenêtre, par exemple. Autant le dire tout de suite, ce n'est pas du tout une bonne idée. Tout dépend bien sûr de la visibilité de vos travaux, mais sachez que le risque est important, même après la fin des travaux. Par hasard lors d'une intervention dans le quartier ou sur dénonciation, un agent municipal ou un agent de police peut être amené à dresser un procès-verbal constatant l'infraction, dans les 10 ans suivant la fin des travaux. Par la suite, c'est au tribunal compétent de statuer.

Si les travaux sont encore en cours, il peut en demander l'arrêt immédiat. S'ils sont achevés, il peut exiger la mise en conformité avec les règles de l'urbanisme. La mise en conformité sera faite à vos frais (qui peuvent être très importants) et si elle n'est pas possible, cela peut conduire à la démolition totale ou partielle des travaux effectués. Et tout cela, bien sûr, s'accompagne d'une amende qui peut aller de 2 000 à 6 000 € par mètre carré incriminé. Si un remord vous prend, vous pouvez aussi déposer une déclaration de régularisation après les travaux.



Parcours

Déclarer des travaux, c'est entrer de plain-pied dans la version administrative de son projet. Plus ils sont complexes et importants et plus il va falloir les justifier et les expliquer. Dans ces moments un peu arides, ne perdez pas de vue la finalité de ces formalités : un logement plus beau et plus à votre image !
Cela vous aidera à franchir le cap...

Quels recours possibles ?



La déclaration préalable de travaux est instruite par un agent municipal du service de l'urbanisme de votre ville. Tout dépend des communes, mais il faut compter environ deux mois après le dépôt du dossier complet pour obtenir une réponse. Sachez que si vous envoyez un dossier mal ficelé au auquel il manque des éléments, il vous reviendra comme incomplet. Vous devrez donc y ajouter les pièces manquantes et ajouter un ou deux mois au délai de réponse.

Votre déclaration, une fois acceptée, est valable pendant trois ans. Vous pouvez prolonger cette période de deux fois un an, soit cinq ans au maximum.

Si tout se passe bien et que vos travaux sont acceptés, vous n'avez plus qu'à afficher le document sur votre chantier, sur un panneau visible de la voie publique et cela, avant le début des travaux et jusqu'à leur terme.

Un tiers, un voisin par exemple, dispose de deux mois à compter de l'affichage de votre déclaration pour contester les travaux s'il considère qu'ils affectent les conditions d'utilisation et d'occupation de son propre bien. Les choses commencent par un ou plusieurs recours gracieux, étayés par des photos ou des rapports d'experts. Si aucune conciliation n'est trouvée, le recours peut être déposé devant le tribunal administratif. Dans tous les cas, la mairie doit être informée de ces actes.

La procédure est assez semblable dans le cas d'un refus de vos travaux par les services de la mairie. En effet, la municipalité est tout à fait en droit de considérer que vos travaux ne sont pas conformes au PLU ou à une réglementation particulière. Vous pouvez essayer de la convaincre en lui fournissant des documents complémentaires. Vous pouvez également tenter une procédure de recours gracieux puis, si estimez disposer d'arguments suffisamment convaincants, d'un recours devant le tribunal administratif. Dans les faits, rares sont les particuliers qui se lancent dans ce type de procédure, longue, coûteuse et incertaine.

Notons enfin qu'une déclaration préalable peut être modifiée, mais seulement pour des ajustements mineurs.

Dans
votre prochain
magazine :
**VENDRE
UN BIEN
EN INDIVISION**

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

168 000 €

Dans une belle résidence "plateau des Glières" Je vous invite à découvrir ce très bel appartement type 3 de 65m² avec vue sur son jardin privatif de 260m². Cet appartement saura vous séduire par ses prestations...

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 979 | Classe énergie : D



POITIERS

152 200 €

QUARTIER BLOSSAC Dans une belle résidence en copropriété, venez découvrir cet appartement type 3 d'une belle superficie de 59m², une cuisine non équipée indépendante, un grand salon, 2 chambres dont une donnant...

Honoraires inclus charge acquéreur 4.90% TTC

(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 976 | Classe énergie : D



POITIERS

80 250 € | Réf 933

Secteur Pont Neuf au calme. T2 de 42m² à rénover. Chauffage individuel électrique, simple vitrage, Copropriété : 12 lots. Charges annuelles : 662 euros. Aucune procédure en cours.

Honoraires inclus charge acquéreur

7% TTC (Prix 75 000 € hors honoraires)

Classe énergie : G

COUP DE COEUR



VOUNEUIL-SOUS-BIARD

441 000 € | Réf 977

Je vous invite à découvrir cette magnifique maison de 151m² habitable avec une surface au sol totale de 327,45m² nichée sur un superbe terrain de 1789m² paysagé et arboré...

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC (Prix 420 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

BAISSE DE PRIX



POITIERS

103 880 € | 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 100 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D

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

05 49 30 33 13

www.rodriguesimmobilier.com



ESTIMATION
GRATUITE

COUP DE COEUR



VOULON

284 500 €

Belle maison en pierre de 178m² nichée sur un magnifique jardin paysagé de 1735m²...

Honoraires inclus charge acquéreur 4.98% TTC (Prix 271 000 € hors honoraires)

Réf 973 | Classe énergie : D

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



PAROLE D'EXPERT

par Fabien PAGE

Un MANDAT EXCLUSIF, c'est quoi ?

Par Fabien Page, manager, Guy Hoquet
JAUNAY-MARIGNY Futuroscope

Cela signifie que le propriétaire confie la vente de son bien immobilier à une seule et unique agence immobilière pendant une période donnée !

Le vendeur, qui lui confie entièrement la vente de son bien, n'a plus à se soucier de rien. Il attendra que l'agent immobilier lui fasse des comptes-rendus, lui propose un client sélectionné et fiable afin d'arriver à la signature d'un sous-seing privé et à la remise des clés contre le prix, chez son notaire. La confiance réciproque est la clé de la réussite.

Les AVANTAGES ?

Il propose plus de services que le mandat simple :

- Visite virtuelle
- Affichage en vitrine en continue
- Un seul interlocuteur dédié
- Accompagnement personnalisé et régulier
- Des conseils renforcés
- Campagne de Mailings ciblés
- Selon les agences, la possibilité de tirer les avantages de la visibilité d'agences adhérentes à un Fichier commun (ex : association AMEPI)
- Accompagnement vers des professionnels divers (financement, diagnostic, gestion des contrats et abonnements, déménagement,...)

Cela permet aussi de réduire le nombre de visites physiques d'acquéreurs vraiment intéressés. Enfin, un autre avantage du mandat exclusif : défendre le vendeur et donc son prix ! ... car diffuser son bien par l'intermédiaire de nombreuses agences risque d'envoyer un signal négatif aux acquéreurs. En effet, ces



derniers pourraient penser que le bien ne se vend pas et donc négocier davantage le prix de vente.

La réactivité d'INTERNET et des RESEAUX SOCIAUX

La majorité des transactions immobilières se passent désormais sur internet.

Les agences immobilières diffusent tous les jours sur de larges réseaux de portails immobiliers. Le mandat exclusif vous assure d'avoir votre annonce en ligne et surtout en continue, contrairement au mandat simple.

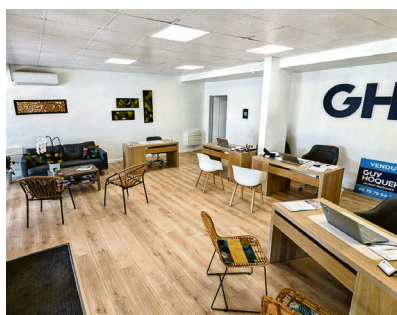
Un DELAI de vente raccourci

En moyenne, les biens en exclusivité sont vendus en 2 fois moins de temps.

Les biens immobiliers en mandat exclusif se vendent généralement plus vite que ceux sous mandat simple paradoxalement où de nombreuses agences peuvent intervenir en même temps. C'est un service qui prône la qualité !

Le PARTAGE de biens entre professionnels

Dans le cadre d'une agence membre d'un réseau, l'annonce pourra être partagée au sein des autres agences de ce réseau. En matière de mandat exclusif, le partage de fichiers clients entre les diverses agences membres d'un même groupement représente également un atout non négligeable à la finalisation rapide d'une transaction !



Guy Hoquet

2 Bis Place du Marché
86130 JAUNAY-MARIGNY

05.79.79.94.34

<https://jaunay-marigny.guy-hoquet.com/>

TYPE 6**POITIERS****188 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur
4.72% TTC
 (Prix 180 000 € hors honoraires)
Réf 905
Classe énergie : D

MAISON DIVISEE EN 2 NIVEAUX REZ DE CHAUSSEE / entrée, cuisine, séjour, 1 chambre, salle d'eau. WC chaufferie. A l'ETAGE : cuisine, séjour, salon, 3 chambres, salle de bains, wc. Garage, cave. Chauffage gaz de ville...

EXCLUSIVITÉ**ST MAURICE LA CLOUERE****174 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur
5.45% TTC
 (Prix 165 000 € hors honoraires)
Réf 938
Classe énergie : D

ST MAURICE LA CLOUERE : maison sur terrain clos de 1676 m² avec dépendance aménagée en appartement et garage. Maison composée : entrée, grand séjour avec cheminée, cuisine, buanderie, 3 chambres, salle d'eau, wc.

À SAISIR**ST BENOIT****349 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur
4.33% TTC
 (Prix 335 000 € hors honoraires)
Réf 860
Classe énergie : B

ST BENOIT Maison plein-pied comprenant pièce de vie avec cuisine américaine, terrasse avec piscine. Entrée avec placard et WC. Partie nuit, suite parentale avec Sd'eau et dressing, 2 ch, une sdb avec wc. Une buanderie et un cellier. 2^{ème} terrasse avec sa grande pergola double garage. Chauff gaz de ville, adoucisseur d'eau,

À SAISIR**POITIERS****169 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur
4.32% TTC
 (Prix 162 000 € hors honoraires)
Réf 918
Classe énergie : C

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

LOFT**POITIERS****132 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
 (Prix 125 000 € hors honoraires)
Réf 873
Classe énergie : E

Style LOFT, appartement très lumineux de 65 m² comprenant séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, dressing, salle d'eau, wc. Actuellement loué 650€ HC. Contact Virginie BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89

Stéphane Texier

www.agence-ami.com

SIREN 4397064590015

NOUVEAUTÉ**CHAPELLE VIVIERS****217 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur
4.33% TTC
 (Prix 208 000 € hors honoraires)

Réf 944
Classe énergie : A

A 10 mn de Chauvigny, pavillon de plain-pied comprenant : entrée avec placards, cuisine équipée et aménagée ouverte sur séjour très lumineux, dégagement, buanderie, 4 chambres, salle d'eau, wc Garage - Terrasse et jardin clos - SECTEUR CALME. Contact Virginie BRANCHEREAU au 06 30 67 71 89

NOUVEAUTÉ**FONTAINE LE COMTE****169 000 €**

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

Réf 919
Classe énergie : D

MAISON DE TYPE 4 AVEC JARDIN ET GARAGE libre a la vente. Comprendant : entrée, séjour, cuisine aménagée et équipée d'une plaque de cuisson et d'un four, wc. A l'étage : 3 chambres dont une avec balcon, salle de bains, wc. Garage et jardin clos.

STUDIO RÉNOVÉ**POITIERS****83 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur
6.37% TTC
 (Prix 78 500 € hors honoraires)

Réf 893
Classe énergie : C

Ensemble immobilier de 2 appartements entièrement restaurés de 35 m² chacun déficit important possible prox porte de Blassac et centre ville.

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



Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

Tours, le logement étudiant toujours plus cher

L'association générale des assos tourangelles étudiantes (Agate) réalise chaque année une étude sur les dépenses des étudiants. Dans l'édition 2024, il apparaît que le logement est solidement installé à la première place des dépenses. Ce poste est même encore en progression par rapport à l'année précédente. L'association relève que le loyer moyen s'élève à 480 €, en progression de 1,16 % exactement. Cela représente, en valeur, une augmentation moyenne de 5,50 € par mois. Logiquement, le dépôt de garantie, qui correspond souvent à un ou deux mois de loyer, progresse dans les mêmes proportions. L'assurance logement augmente de 83 € par an en moyenne (+2,53 %). Seuls les frais d'agence restent sages, en moyenne à 220 € pour un studio de 20 m².

L'étude pointe aussi le stress engendré par le fait de trouver un logement. Une inquiétude que ne

démentent pas les agences immobilières qui parlent d'une réelle tension sur le marché de la location étudiante. Ce phénomène conduit, par exemple, des étudiants à conserver leur logement durant la période estivale, alors même qu'ils ne se trouvent pas à Tours, pour s'éviter une nouvelle recherche à la rentrée. Bien évidemment, cela augmente encore le coût annuel du logement.

Notons enfin que Tours n'étant pas considérée comme une zone tendue, les loyers ne sont pas encadrés.

ACTU SUR **POITIERS**

Permis de louer à Châtelleraut

Ça y est, c'est fait. Six mois après avoir été acté en conseil municipal, le permis de louer entre en application dans une dizaine de rues du centre-ville de Châtelleraut. Pour la municipalité, il s'agit d'un outil pour lutter contre l'habitat indigne. Il est question, pour le moment, d'une expérimentation lancée pour cinq ans et en vigueur depuis le 11 septembre. En tout, cela représente un peu plus de 500 logements pour lesquels les propriétaires doivent désormais obtenir ce permis de louer, qui valide son bon état général et sa conformité avec les diverses réglementations. Pour se faire, le logement est systématiquement visité par un inspecteur.

Cette obligation ne concerne que les nouveaux baux et les renouvellements, pas les baux en cours. Et, pour les propriétaires, mieux vaut ne pas tenter de s'en dispenser. En cas de manquement, ils sont passibles

d'une amende de 5 000 € et jusqu'à 15 000 € en cas de récidive. Si le logement est jugé non-conforme, le propriétaire devra réaliser les travaux de mise en état afin d'obtenir ce fameux permis.

Un bilan sera effectué à l'issue de la période de test. S'il est positif, le dispositif sera élargi à d'autres rues et pérennisé.

ACTU SUR **ANGERS**

Un rebond à Angers ?

Et si un nouveau changement de tendance sur les prix de l'immobilier commençait à se faire ressentir à Angers ? Après une année 2023 marquée par un tassement assez important des prix de vente, les derniers indicateurs depuis le printemps semblent apporter un éclairage différent. Selon le baromètre mensuel de la Fnaim, les prix de vente avaient progressé de 0,4 % en moyenne à Angers sur les trois derniers mois. Les toutes dernières indications, depuis la rentrée, semblent aller dans le même sens. Celui d'un arrêt du mouvement à la baisse.

Sur un an cependant, la tendance demeure baissière, de 4,1 % selon la Fnaim. La base de données Immodata évalue la baisse à -3,90 % sur la même période. Elle indique également que le prix moyen des appartements s'établit à 3 045 €/m². Les maisons sont un peu plus chères, à 3 343 €/m² en moyenne.

Cette stabilisation des prix intervient donc après une période de correction assez nette qui venait, elle, après une envolée des tarifs sans précédent. Notons que, sur cinq ans, la progression de l'immobilier se chiffre encore à +42 % à Angers. Donc, même si les prix ne font que se stabiliser et ne repartent pas à la hausse, les valeurs demeurent très fortes, dans un marché toujours particulièrement attractif.





SAINT-BENOIT

Nichée au coeur du centre ville, cette maison rénovée avec goût est dotée d'un rez-de-jardin aménagé avec soin, et offre un extérieur agréable avec une terrasse en bois et un salon avec vue sur l'Abbaye. A l'intérieur, ambiance chaleureuse et moderne mettant en valeur des matériaux de qualité, trois chambres spacieuses et une salle de bain.

430 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.88% TTC
(Prix 410 000 € hors honoraires)

Réf 9991PO Classe énergie : D



POITIERS PLATEAU

Dans un magnifique Hôtel particulier XVIII^e avec sa cour d'honneur et ascenseur, appartement de 160m² aux nombreux éléments d'authenticité. Cave et place de parking couverte. Séjour lumineux avec poutres, fenêtres à meneaux et cheminée en pierre, 3 chambres, salle de bains, salle d'eau, 2 wc, buanderie et cellier. Charges 333 euros/mois, double vitrage.

478 325 € Honoraires charge vendeur

Réf 9655PO Classe énergie : D



POITIERS CENTRE-VILLE

Ce bel appartement T4 de 120 m² a été entièrement rénové avec de valorisants éléments contemporains. Il se compose d'une grande entrée avec placard, un vaste séjour avec cuisine équipée, un bureau/chambre d'amis, deux chambres dont une avec salle d'eau privative, une autre salle d'eau et un WC. Chauffage individuel au gaz avec production d'eau chaude.

303 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.94% TTC
(Prix 286 000 € hors honoraires)

Réf 9992PO Classe énergie : C



POITIERS CENTRE-VILLE

Situé à quelques pas du quartier Magenta, immeuble de rapport composé de trois studios loués. Revenu locatif : 1090 euros/mois. Taxe foncière : 1173 euros. Toiture refaite en 2021.

170 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.25% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 9931PO Classe énergie : E



CHATELLERAULT

A la campagne et proche de toutes les commodités, maison rénovée de 141 m² habitables comprenant séjour avec cheminée et terrasse couverte, cuisine neuve et 6 chambres. Sous-sol semi-enterré de 100 m². Jardin clos et arboré de 2000 m² avec garage et poulailler. Double vitrage, volets motorisés, portail motorisé, toiture récente, chaudière Viessmann.

249 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9946PO Classe énergie : D



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés
d'Excellence

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES

POITIERS - 05 49 60 27 00

GROUPE - MERCURE.FR



POITIERS

Maison de 120 m² habitables à redistribuer sur un jardin clos et arboré de 540 m² avec dépendance. Double vitrage PVC. En RDC : cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres sur parquet, salle de bains. A l'étage (escalier à créer) : grande pièce avec kitchenette, 2 chambres sur parquet, salle de bains. Dépendance : chaufferie et atelier.

191 500 € Honoraires charge vendeur

Réf 9979PO Classe énergie : NS



Nous recherchons pour notre clientèle :
Maisons et Appartements

ESTIMATION GRATUITE DE VOTRE BIEN



A IMMOBILIER - 05 49 52 56 86
22 avenue de la Libération à POITIERS



- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

www.a-immobilier.fr



[AGR POUR LE LOGEMENT]

SIREN : 799107990



Réf 00507

Maison de maître d'environ 130m², en très bon état: RDC: entrée, séjour-salon avec cheminée, cuisine, sous-sol avec cellier, cave et chaufferie. Au 1^{er} : 2 chambres, dressing, SDE, bureau. Au 2nd grande chambre mansardée. Deuxième maison : RDC séjour-salon, cuisine, wc. Au 1^{er} : anti-chambre, chambre, SDE, buanderie. Garage. Sur une parcelle de 1485m². Chauffage gaz.

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

472 500 €

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

Classe énergie : C



Réf 00470

Blossac La Madeleine - Appartement traversant très lumineux T3 + cave et grenier. Entrée, placards, cuisine, séjour-salon avec balcon et vue panoramique, 2 chambres dont une très grande, avec chacune un balcon, SDE, wc, cellier. Chauffage collectif au gaz. Copropriété de 319 lots. Quote-part du budget prévisionnel des charges annuelles courantes : 4619 euros...

POITIERS

116 480 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 112 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



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 1807m² close et arborée. A 500m tous services. A 30mn 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 359

La Torchaise - Terrain à bâtir Situé à La Torchaise dans un secteur calme. Bonne exposition sur 1200m² hors lotissement. Libre de constructeur. A 6mn de Décathlon.

BÉRUGES

64 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
8% TTC
(Prix 60 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC



Réf 85160710

MARNAY

357 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 340 000 € hors honoraires)

Classe énergie : B

Corps de ferme entièrement rénové. Au calme et à 5mn des commerces, médecins et écoles, à 20 minutes de Poitiers Sud et 25 minutes du CHU 190 m² rénové entre 2019 et 2021 avec matériaux de qualités ainsi que ses nombreuses dépendances et son terrain arboré et clôturé de plus de 7 000 m². RDC : grande pièce de vie avec espaces salon, salle à manger et cuisine aménagée et équipée d'environ 80 m², d'une buanderie avec placards, d'un bureau, chambre, SDE-SDB, wc. À l'étage : 3 chambres SDE, wc. Chauffage PAC + Poêle. Dépendances...



Denis et Halvard CHEVALIER
22, avenue de la Libération

POITIERS

05 49 52 56 86

Vendre ou acheter, mais à quel prix ?



**Estimez la valeur d'un bien immobilier
en quelques clics sur dansnosvilles.fr.**

Une estimation gratuite, immédiate
et personnalisée basée
sur des transactions récentes
pour vous proposer
le prix le plus juste !



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

LE SITE D'ANNONCES IMMOBILIÈRES 100% LOCAL

Un site édité par La Nouvelle République

GUY HOQUET

POITIERS CENTRE

05 17 86 01 40

www.guy-hoquet.com

POITIERS



Appartement vendu loué ! Cet appartement est un studio rénové, idéal pour un investissement locatif. Il dispose d'une pièce de vie lumineuse avec un coin cuisine intégré, ainsi que d'une salle d'eau moderne avec WC. L'électricité a été refaite et les fenêtres sont en double vitrage, assurant ainsi une bonne isolation thermique et phonique. Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques. Le bien présente l'avantage d'avoir de faibles charges de copropriété grâce à un syndic bénévole. De plus, un panneau photovoltaïque est installé, permettant de réduire encore les charges en revendant l'électricité produite.

71 000 € Honoraires inclus charge acquéreur
5,97 % TTC (Prix 67 000 € hors honoraires)

3275
Classe énergie : D

POITIERS



Cette charmante maison de 125 m² offre un cadre de vie agréable et fonctionnel, idéal pour une famille en quête de confort. Le salon-salle à manger, spacieux et lumineux, s'ouvre sur une superbe véranda, parfait pour des moments de détente en toute saison. De la véranda, vous accédez directement à un agréable extérieur. Le jardin, clos et bien entretenu, bénéficie d'une belle exposition, offrant un espace extérieur plaisant et convivial.

196 500 € Honoraires inclus charge acquéreur
6,22 % TTC (Prix 185 000 € hors honoraires)

3287
Classe énergie : E

POITIERS



Cette maison à Poitiers semble être une belle option avec ses caractéristiques attrayantes. Elle offre un espace confortable avec ses 4 pièces et ses 312 m² de terrain. Les 3 chambres et la cuisine indépendante offrent une bonne répartition de l'espace pour la vie quotidienne. La présence d'une salle de bains et de 2 toilettes est également un avantage pratique pour les occupants. De plus, la terrasse de 10 m² et le jardin ajoutent des possibilités supplémentaires pour profiter des beaux jours et du plein air.

JAUNAY-MARIGNY

05 79 79 94 34

www.guy-hoquet.com

CHASSENEUIL-DU-POITOU

Laissez vous séduire par cette magnifique maison de plain-pied nichée dans un havre de paix à Chasseneuil-du-Poitou. Elle combine élégance et confort, offrant un cadre de vie idéal pour une famille épanouie. Disposant de 5 chambres et d'une grande pièce de vie lumineuse cette maison allie modernité et raffinement. Sa grande piscine chauffée vous permet de profiter de moments relaxants au coeur d'un magnifique jardin arboré. Un grand cerisier s'ajoute à ce très bel ensemble.



325 000 € Honoraires inclus charge acquéreur
4,84 % TTC (Prix 310 000 € hors honoraires)

JM-1137
Classe énergie : C

POITIERS - CENTRE VILLE

Découvrez cette magnifique maison située à quelques pas de la gare et de la Place du Marché. Véritable perle rare, elle a été entièrement rénovée avec soin il y a quelques années, mêlant parfaitement le charme de l'ancien et le confort moderne. Avec son jardin sans vis-à-vis, profitez d'un cadre de vie paisible et intime au coeur de la ville. Elle ne dispose pas de garage mais un vélo peut stationner dans le Hall d'entrée. Une cave sur l'ensemble permet de stocker ou d'y faire un atelier.



325 000 € Honoraires inclus charge acquéreur
4,84 % TTC (Prix 310 000 € hors honoraires)

JM-1139
Classe énergie : D

DISSAY

Magnifique longère du XVII^e siècle de 200 m², avec grand terrain arboré. Comprend une vaste pièce de vie avec cheminée, grande cuisine équipée, plusieurs chambres spacieuses, et trois salles de bains. Charme de l'ancien et confort moderne. Idéale comme résidence principale ou maison secondaire. Contactez-nous dès aujourd'hui pour plus d'informations et pour organiser une visite privée ! Visite virtuelle 3D disponible.



289 000 € Honoraires inclus charge acquéreur
5,09 % TTC (Prix 275 000 € hors honoraires)

JM-1142
Classe énergie : D

**– Comment appelle-t-on
un bon agent immobilier ?**

– Un commissaire de justice !

Commissaire de justice = Huissier de justice

Des professionnels du droit pour votre gestion locative.



Nouveauté

299 900 €

Classe énergie : D

Réf 5055



À saisir

134 000 €

Classe énergie : D

Réf 5051

POITIERS - PLATEAU

Plateau - Proche des commerces, appartement lumineux de 90 m² entièrement rénové au 3^{ème} étage avec ascenseur comprenant : Entrée, cuisine aménagée et équipée, WC, Séjour donnant sur balcon, dégagement, lingerie, dressing, deux chambres donnant sur balcon, salle de bains et WC. Une place de parking sécurisée en sous-sol ainsi qu'une cave.

Honoraires inclus charge acquéreur 5.23% TTC (Prix 285 000 € hors honoraires)

POITIERS - PLATEAU

Au cœur du centre ville de Poitiers dans la rue du Marché Notre Dame, cet appartement de 57,09 m² est situé au 4^{ème} étage et bénéficie d'une magnifique vue dégagée. Il est composé d'une entrée, WC et salle de bains, d'une grande cuisine, une grande chambre avec placard et d'un séjour. Chaudière gaz récente. Seulement 59 € de charges de copropriété /mois.

Honoraires inclus charge acquéreur 6.35% TTC (Prix 126 000 € hors honoraires)



Nouveauté

169 600 €

Classe énergie : E

Réf 5054



Nouveauté

358 700 €

Classe énergie : D

Réf 5052

POITIERS - QUARTIER DE LA BLAISERIE

A POITIERS, quartier de la Blaiserie, à proximité des commerces, maison d'habitation construite en 1969 éditée sur sous-sol et comprenant au premier étage : Entrée, séjour, cuisine, dégagement, WC, deux chambres avec rangements, S.bains. En rez-de-jardin, vaste garage, chaufferie, un bureau et une chambre. Un garage supplémentaire à l'extérieur. Jardin.

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 160 000 € hors honoraires)

POITIERS - QUARTIER NOTRE-DAME

Proche Marché Notre-Dame, un appartement de 132,02 m² de surface habitable avec garage. Au 1^{er} étage (de 104 m²): séjour - salle à manger de 32 m², cuisine aménagée, buanderie, chambre de 17,50m² avec placard et Sd'eau privative, dressing, WC, salle de bains, bureau de 16 m². Au 2nd étage en duplex, 2 chambres mansardées + combles aménageables de 20 m².

Honoraires inclus charge acquéreur 5.50% TTC (Prix 340 000 € hors honoraires)



Coup de coeur

349 500 €

Classe énergie : B

Réf 5053

SAINT BENOIT

Au calme, au fond d'une impasse, maison construite il y a 9 ans, en parfait état et de plain pied ! Sur une parcelle de 665 m², cette maison lumineuse bénéficie d'une belle exposition, d'un jardin avec piscine et terrasse. Elle comprend : entrée, grand séjour de 53 m², chambre principale avec son dressing et sa salle d'eau, 2 autres chambres, grande salle de bains, buanderie, arrière cuisine et garage double de 36 m². Chauffage par le sol au gaz.

Honoraires inclus charge acquéreur 4.33% TTC (Prix 335 000 € hors honoraires)

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



immOviennne

Agence de Ligugé

LIGUGE / En EXCLUSIVITE, votre agence ImmoVienne Ligugé vous propose cette maison fonctionnelle et lumineuse de plain pied, à proximité du bourg et ses commerces, écoles et arrêt de bus. Ensemble ayant subi des travaux d'isolation (combles, huisseries, pompe à chaleur, électricité) offrant cuisine meublée, séjour avec cheminée, 3 chambres sur parquet, SDE et WC. Cellier, citerne enterrée de récupération des eaux pluviales. Ateliers et garage complètent cet ensemble implanté sur joli jardin dos et agréablement paysagé de 738m².

Exclusivité



Réf L1219
Classe énergie : D

L'ESSENTIELLE

178 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.59% TTC (Prix 167 000 € hors honoraires)



L'ENCHANTERESSE

POITIERS : Emplacement privilégié, à deux pas du parc de la Gibauderie et de toutes commodités pour cette charmante maison d'inspiration bretonne et son reposant jardin bucolique de 1000m². Au rez-de-chaussée : spacieux hall d'entrée, cuisine aménagée et équipée, salon / séjour avec cheminée et accès sur belle terrasse sans vis-à-vis, bureau, buanderie et salle d'eau avec WC. À l'étage ; trois chambres, un bureau, dressing salle d'eau et WC. Sous sol avec grand garage, un espace rangement et autre pièce avec point d'eau. Jolie maison familiale, pleine de charmes et bien entretenue.

Coup de cœur



299 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.55% TTC (Prix 286 000 € hors honoraires)

Réf L1217
Classe énergie : C



Nouveau

LA RAFFINÉE

Réf LA RAFFINÉE
Classe énergie : E

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC (Prix 305 000 € hors honoraires)

320 250 €



SMARVES : Quiétude et charme caractérisent cette belle maison familiale idéalement située. Implantée sur un magnifique terrain bucolique sans vis-à-vis de 2015m² avec piscine, elle vous offre au rez-de-chaussée : hall d'entrée, élégants espaces de vie lumineux et confortables de 75m² sur parquet et travertin ouverts sur l'extérieur. Deux chambres sur parquet, dont une avec salle d'eau, bureau et WC. À l'étage : dégagement, trois chambres, WC et salle de bain avec baignoire et douche. Garage, atelier et espace rangement en sous sol. Ensemble en bon état et bien entretenue.

“
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

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

Coup de coeur



Iteuil

227 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 215 000 € hors honoraires)

Iteuil, à proximité de Bernay, maison ancienne d'une superficie d'environ 135 m². Elle se compose en rez-de-chaussée d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle à manger, d'un salon, d'une chambre en duplex, d'un WC et d'une grande salle de bains. Vous monterez au premier étage pour rejoindre deux grandes chambres dont une avec un dressing.

Classe énergie : NC Réf 2903

Coup de coeur



Poitiers

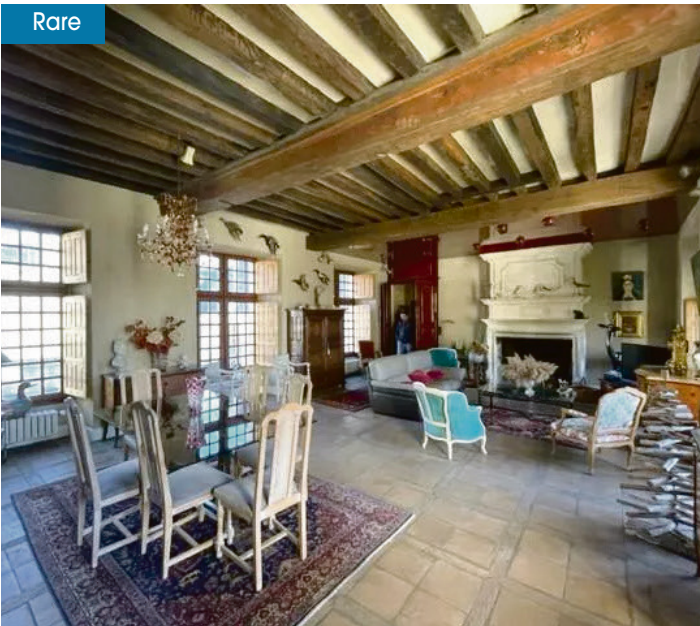
278 780 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 263 000 € hors honoraires)

Une maison de ville avec tout le confort de 140 m² de surface habitable environ et comprenant en REZ DE RUE : une entrée, une cuisine, un double séjour donnant sur courside, deux chambres, une salle de bains, un WC séparé. REZ DE JARDIN : escalier avec dégagement donnant sur couloir desservant deux chambres, une buanderie, une salle d'eau et wc, un garage et chaufferie.

Classe énergie : NC Réf 2901

Rare



Poitiers

471 700 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 445 000 € hors honoraires)

Dans un prestigieux Hôtel particulier du 18^{ème} siècle, avec ascenseur, un magnifique appartement de 175m² avec cave et deux emplacements de parking couverts. Deux entrées, un somptueux séjour de 60m², cuisine aménagée, 3 chambres, salle d'eau et salle de bains, 2 WC, placards, cellier, buanderie. Chauffage Gaz. 290 € charges / mois.

Classe énergie : NC Réf 2772

Baisse de prix



Nieuil-l'Espoir

134 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7.20% TTC (Prix 125 000 € hors honoraires)

Une maison individuelle de 126.8m² avec dépendance et jardin comprenant au rd : entrée, séjour et salle à manger avec baie vitrée donnant sur terrasse extérieure avec jardinière. Au 1^{er} étage : palier/couloir, grande pièce de vie, 2chambres avec placards, salle d'eau avec douche, grande chambre avec coin dressing et rangements. Dépendance 3pièces. Parking sur rue avec portail automatisé.

Classe énergie : C Réf 2828



Tontine, leasing et prêts-vendeurs

Les différents moyens d'acheter, sans emprunter



Avant, les choses étaient simple : pour acheter son logement il fallait soit disposer de la somme sur son compte en banque soit contracter un prêt bancaire. Aujourd'hui que les taux d'intérêt sont plus élevés, d'autres options se font de plus en plus séduisantes aux yeux des acquéreurs.

Tontine, pourquoi tu pousses ?

La tontine, c'est une longue histoire. Le principe est apparu dès le XVII^e siècle, proposé par un certain Lorenzo Tonti (d'où le nom) au cardinal Mazarin. Le principe est le suivant : plusieurs personnes donnent une somme d'argent pour acheter un bien ou participer à un investissement. A l'origine, il s'agissait de financer des dépenses d'État, des campagnes militaires ou des grands chantiers. Et à chaque fois qu'une personne disparaît, sa part est partagée entre les survivants. Et, à la fin, le capital restant, augmenté des intérêts ou de la plus-value est partagé entre les investisseurs encore en vie. Le système s'est un peu affiné en traversant les siècles. Il existe aujourd'hui deux sortes de tontines : la tontine financière et la tontine immobilière.



Dans le monde

La tontine, dans sa version officielle, est très encadrée, en France comme dans tous les pays développés. Mais le principe de la tontine est très utilisé en Asie ou en Afrique, par exemple, dans une version simplifiée et en dehors de tout cadre légal. Des membres d'une communauté, un village ou une famille élargie par exemple, donnent tous une somme d'argent, en une ou plusieurs fois. A terme, les fonds sont reversés à un membre de la communauté, selon des critères particuliers.

Une tontine, c'est une association d'épargnants. Donc, pour en faire partie, il faut acheter des parts auprès d'un prestataire. Il s'agit généralement d'une société d'assurance. Le principe, c'est de créer un investissement pour une durée donnée, généralement assez longue, 20 ou 25 ans. L'argent est placé sur le marché financier ou, dans le cas qui nous intéresse, dans l'achat d'un bien immobilier. Au terme de la durée de vie de la tontine, le bien est vendu et le capital obtenu, majoré donc, de la plus-value liée à la vente, est partagé entre les membres encore en vie. Une opération souvent payante en immobilier, puisque l'on sait que, sur le long terme, la courbe des prix est toujours nettement positive. Cela veut-il dire que tout est perdu si on a la malchance de disparaître avant le terme ? Oui, en théorie. C'est la raison pour laquelle il est prudent de garantir son capital en souscrivant une police d'assurance spécialisée, en complément de la tontine. Ainsi, en cas de disparition avant le terme, les héritiers récupèrent le capital initialement investi. En théorie, on entre dans une tontine au moment de sa création mais il est aussi possible de l'intégrer, après sa création. L'engagement, dans ce cas, se fait quand même sur une durée assez longue, d'au moins 10 ans en général.

Garder un bien dans la famille

Le principal avantage de la tontine, c'est de constituer un capital à échéance, qui pourra représenter un apport d'argent frais à un moment important de la vie. Si on a la chance de compter parmi les derniers survivants, il est possible de récupérer bien plus que ce que l'on a investi au départ. Il y a donc, on l'a compris, une part de risque qui n'est pas sans rappeler le principe du viager. La tontine est également une bonne façon de transmettre un patrimoine ou de le conserver dans une famille, puisque son fruit en revient, in fine, au dernier survivant. On peut, par exemple, créer une tontine dans une fratrie pour que la demeure familiale revienne au dernier survivant. Attention toutefois, entre parents et enfants, la tontine pourrait être requalifiée en donation déguisée. Pour qu'elle soit légale, il faut que les souscripteurs présentent une espérance de vie théorique comparable. Autre point de vigilance, les fonds que l'on verse dans une tontine ne pourront pas être débloqués avant la fin de la période d'investissement. Prenez garde à ne pas vous faire piéger.





Tontine, leasing et prêts-vendeurs : Les différents moyens d'acheter, sans emprunter



Leasing : pour l'immobilier, ça marche aussi...

On le sait, on n'achète plus aujourd'hui sa voiture comme on l'achetait il y a vingt ans. Des solutions se sont mises en place pour remplacer le crédit à la consommation par une rente mensuelle qui comprend toute une série de services.

Ces solutions de leasing font que l'on est, de fait, locataire de son véhicule pour une durée prévue à l'avance. Au terme de la période on peut décider d'acheter pour de bon sa voiture en la payant au prix de l'occasion.

On peut aussi choisir de la rendre à son propriétaire (concessionnaire, organisme financier) et de souscrire ou non un nouveau contrat.

Pour le social, mais pas seulement

On le sait moins, mais ce principe existe aussi dans le monde de l'immobilier. Le principe est même très connu dans le domaine de l'accèsion sociale à la propriété. Avec le PSLA (Prêt social d'accèsion à la propriété), les candidats propriétaires peuvent « tester » leur capacité à rembourser un emprunt immobilier. Ils sont d'abord locataires de leur logement et payent tous les mois une rente qui inclut une part locative (le loyer) et une part acquisitive (l'épargne).

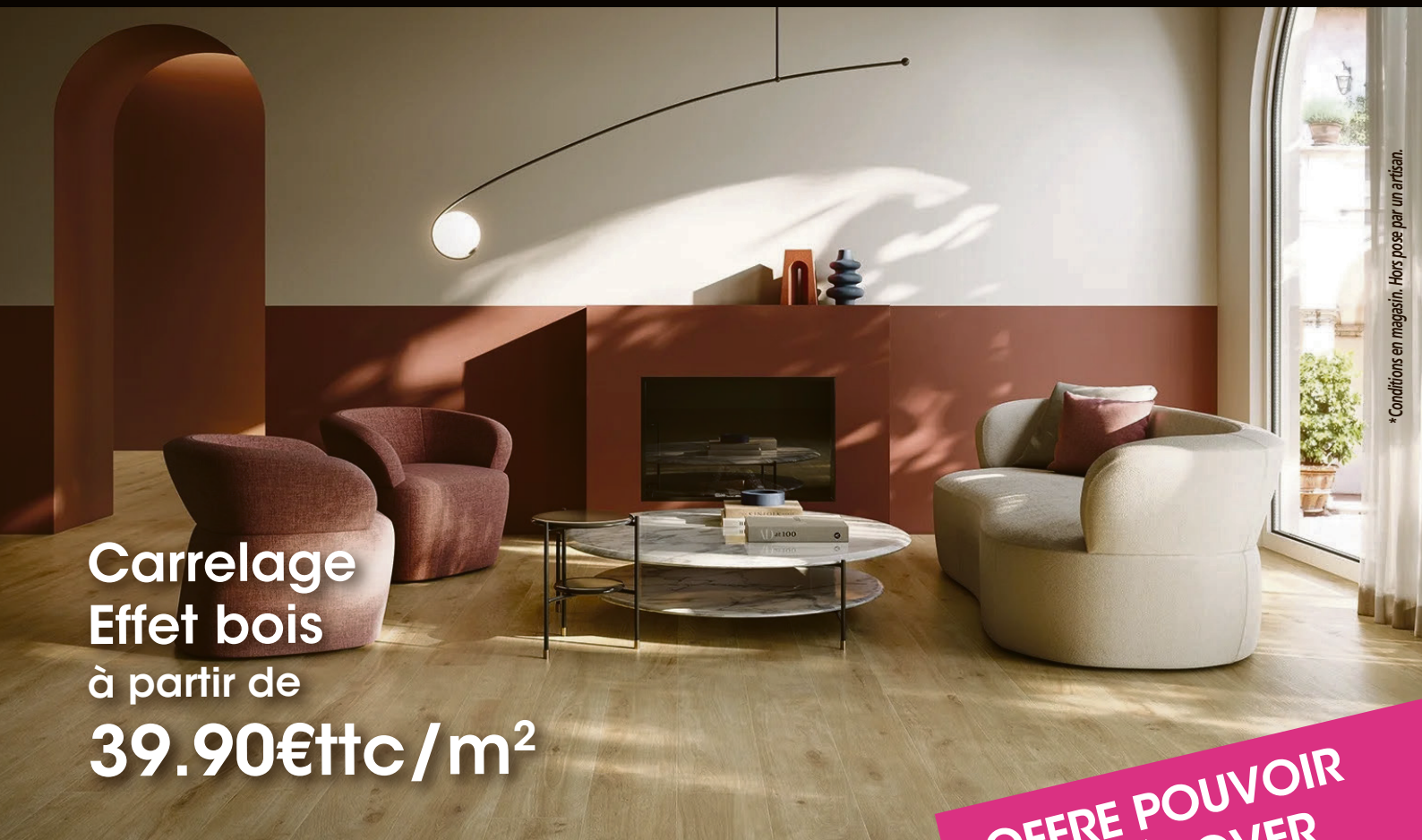
A la fin de la période (deux à trois ans, en général), s'ils veulent acheter le bien pour de bon, la rente se transforme en un remboursement de prêt en bonne et due forme, du même montant. La part acquisitive versée dans la période précédente constitue l'apport de leur prêt bancaire et ils la récupèrent s'ils décident finalement de ne pas acheter.

Un achat sans risques

Ce principe est désormais de plus en plus utilisé, en dehors même de l'accèsion sociale. Principal avantage, ce système permet de contourner l'obstacle bancaire au moment de l'entrée dans les lieux. On ne contracte pas de prêt et on n'a pas besoin de justifier d'un apport. Son apport, on va se le constituer au fil des mois, grâce au montant d'épargne qui est compris dans la rente annuelle.

Autre avantage, le prix de vente du bien est décidé au moment de la signature du contrat de location. Même si le marché grimpe de 15 %, le prix de vente ne pourra pas bouger. Et puis, en occupant le bien pendant plusieurs années avant de l'acheter, l'acquéreur effectue son investissement en toute connaissance de cause.

Si, finalement, le bien ne lui convient pas, il n'a pas le souci de la revente. Il lui suffit de ne pas convertir son option d'achat.



**Carrelage
Effet bois**
à partir de
39.90€ttc/m²

*Conditions en magasin. Hors pose par un artisan.

**VOTRE PROJET
SALLE DE BAINS
A NEUF**
2 990 € TTC*

Projet avec :

- carrelage
- faïence
- meuble
- receveur



**OFFRE POUVOIR
DE RÉNOVER
COLLES ET JOINTS**

OFFERTS
pour toute commande
de 30 m²
avant le 14/12/2024

- robinetterie +
consommables
nécessaires à la
réalisation

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

www.concept-ceramic.com

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

Tontine, leasing et prêts-vendeurs : Les différents moyens d'acheter, sans emprunter

Le crédit-vendeur, qu'est-ce que c'est ?

Solution peu connue, le crédit vendeur immobilier est une autre façon de contourner l'obstacle bancaire. Que quoi s'agit-il ? Tout simplement d'un prêt conclu en direct entre le vendeur et l'acquéreur d'un bien. Concrètement, une partie seulement du montant de la transaction est versée au moment de la vente. Le reste de la somme est payé au propriétaire sous forme de remboursements mensuels, pendant une durée donnée. Le viager est la version la plus courante de ce principe en immobilier. Ce que l'on appelle le bouquet correspond à la part versée au moment de la vente. Ensuite, l'acquéreur verse une rente à vie au vendeur.

Entre particuliers, les parties sont libres de déterminer le nombre de mensualités, le taux d'intérêt et la part de l'acquisition qui sera payée sous forme de prêt. Attention tout de même, pour le vendeur, les revenus liés aux taux d'intérêts du prêt sont soumis à l'imposition sur les capitaux mobiliers et donc à une flat tax de 30 %. Il est, de fait, plus judicieux d'augmenter le prix de vente et de limiter au maximum le taux d'intérêt du prêt. Ce type de mécanisme est évidemment très intéressant pour l'acquéreur, qui se dispense d'un prêt bancaire. Mais il peut aussi être profitable aussi au vendeur qui peut ainsi réaliser rapidement sa vente et au prix souhaité. Reste qu'il doit renoncer à toucher immédiatement l'intégralité de la somme liée à la vente.



Décrocher un prêt bancaire est plus compliqué aujourd'hui qu'il y a quelques années. Le poids des intérêts est également plus lourd.

Tout cela incite acheteurs et financeurs à tester ou à remettre en avant des options de financement alternatives.

Acheter à plusieurs, louer pour acheter ensuite, s'appuyer sur son employeur ou même sur le vendeur du bien, tout est possible !

Quand l'employeur donne un coup de pouce



Quand deux problèmes trouvent une solution commune. Les entreprises ont de plus en plus de mal à fidéliser leurs salariés et, de leur côté, les jeunes salariés qui arrivent sur le marché du travail ont souvent toutes les peines du monde à acquérir le logement de leurs rêves. Il n'en fallait pas plus pour que les aides des employeurs à l'accession immobilière reviennent sur le devant de la scène.

La Sofiap (Société financière pour l'accession à la propriété) est une filiale de la Banque postale et elle propose une solution innovante. Le principe est simple : l'employeur prend en charge une partie des intérêts générés par le prêt d'un salarié. Cela permet de réduire de façon significative le coût de l'emprunt et, donc, de compenser les hausses de taux d'intérêt que nous avons connues depuis deux ans.

La part des intérêts couverts par l'employeur est variable selon les cas, tout comme les conditions nécessaires pour bénéficier de ce coup de pouce. En général, il faut justifier d'une certaine ancienneté dans la société. Et, en contrepartie, le salarié s'engage à rester fidèle à l'entreprise qui l'emploie pendant une durée déterminée, deux ans au minimum en général. Au-delà de cette période, le salarié est libre de démissionner, mais il doit alors, bien évidemment, assumer seul l'ensemble des intérêts restants.

Il est à noter que cette aide est accessible à toutes les entreprises, y compris les PME, qui sont celles qui emploient le plus de salariés en France.

Les entreprises, quoi qu'il en soit, sont bien inspirées de s'occuper du logement de leurs salariés. Une étude Opinionway indique que 74 % des salariés trouvent normal que leur employeur les aide à devenir propriétaires. Ils sont 69 % à préférer ces aides aux avantages classiques, type billets de spectacles à prix réduits par exemple. Et, même, 63 % d'entre eux se disent prêts à changer d'employeur pour pouvoir bénéficier de ce type d'aide.

Dans votre prochain magazine :

**LES
TENDANCES
DE LA
CONSTRUCTION
NEUVE**

Depuis
1990



meh
CONSTRUCTIONS

Votre
maison
fonctionnelle
et **économique**

Votre constructeur
à **POITIERS**
et **CHÂTELLERAULT**



www.mch.fr - 05 49 86 52 60

**PROFITEZ DE NOTRE OFFRE DE RENTRÉE DU 02/09 AU 31/10/2024
CONTACTEZ VOTRE CONSEILLER POUR CONNAITRE LES MODALITÉS**

nexity

TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR

LE CLOS DE LA GARENNE

Terrains à bâtir de 466 m²
SAVIGNY-L'EVESCAULT (86)

À PARTIR DE

49 900 €*

**LANCEMENT
COMMERCIAL !**

LES JARDINS DU GOLF

Terrains à bâtir de 194 m²
POITIERS (86)

À PARTIR DE

42 900 €*

**DERNIERS LOTS
DISPONIBLES**

FIEF DU PILIER

Terrains à bâtir de 426 m²
LIGUGÉ (86)

À PARTIR DE

35 900 €*

**DERNIERS LOTS
DISPONIBLES**

LE PETIT VIGNEAU 2

Terrains à bâtir de 243 m²
NIORT (79)

À PARTIR DE

39 900 €*

**LANCEMENT
COMMERCIAL !**

LES JARDINS DU PRUNIER

Terrains à bâtir de 806 m²
MONTAMISÉ (86)

À PARTIR DE

95 500 €*

**DERNIER LOT
DISPONIBLE**

LE CLOS DE FONTAINE

Terrains à bâtir de 341 m²
FONTAINE-LE-COMTE (86)

À PARTIR DE

44 900 €*



LE CLOS DES PHILAMBINS

Terrains à bâtir de 329 m²
CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)

À PARTIR DE

46 900 €*

NEXITY FONCIER CONSEIL
21 BIS, RUE DE CHAUMONT
86000 POITIERS

05 67 92 92 92

prix d'un appel local

nexity.fr

SNC Foncier Conseil - RCS Paris 732 014 964 - 19, rue de Vienne - 75801 Paris Cedex 08 - Voir conditions auprès de votre conseiller.
Offre valable du 02/09 au 31/10 sur les terrains viabilisés en stock, en cas de signature d'une promesse de vente commercialisée par la société Foncier Conseil.

Entreprise de
Maîtrise
d'œuvre

Construction

Extension

Rénovation
globale

Travaux
d'économie
d'Énergie

Aménagement
extérieur



Maisons & Concept
-Construisons votre avenir-

Groupe
ST BAT
Bâtiment Gros Œuvre

Buxerolles
05 49 46 81 85



www.maisons-concept86.fr

Jusqu'au
31 Déc.
2024

OFFRE SPÉCIALE

Pour tout projet*

NEUF, AGRANDISSEMENT ou RÉNOVATION

Maisons & Concept vous offre

un **Week-end à Marrakech****

(Vol aller-retour au départ de La Rochelle)

ou un **Week end à La Roche Posay***** !

Marrakech



Marrakech



La Roche posay



*Pour tout projet neuf, agrandissement ou de rénovation d'un minimum de 40 000€. **Durée du séjour, voir conditions auprès du service commercial (départ le vendredi et retour le dimanche selon offre). ***Voir conditions auprès du service commercial.

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



VOUNEUIL SOUS BIARD

Au calme, sur un terrain clos et arboré avec piscine, une maison comprenant au RDC : Entrée, séjour-salon avec cheminée, cuisine avec espace repas, chambre, bureau, wc, chaufferie-buanderie. A l'étage : 3 chambres dont 1 avec salle d'eau, pièce en enfilade d'une chambre, salle de bains avec wc, nombreux rangements. Garage double. Préau. Grande terrasse.

Classe énergie : C Réf 4071

350 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **4.48% TTC** (Prix 335 000 € hors honoraires)



VOUNEUIL SOUS BIARD

Pavillon construction 2014 en parfait état comprenant de plain-pied : Entrée avec placard, vaste ensemble séjour-salon-cuisine aménagée, dégagement, 3 chambres, salle d'eau, wc, suite parentale (chambre, dressing, salle d'eau-wc), cellier, garage. Terrasse. Jardin.

Classe énergie : A Réf 4072

294 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 280 000 € hors honoraires)



CHAUVIGNY

Dans un bel environnement, maison ancienne de caractère comprenant au RDC : Cuisine-salle à manger, vaste séjour, bureau, wc. Au demi-étage : Chambre. Au 1^{er} étage : Palier-dégagement, 3 chambres, salle de bains avec wc. Cave. Chaufferie. Nombreuses dépendances (grange, étable, toits, préau). Porche d'entrée. Douves. Joli jardin arboré et verger.

Classe énergie : D Réf 4046

315 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 300 000 € hors honoraires)



POITIERS

Centre-ville, maison restaurée comprenant au RDC : Entrée, ensemble salle à manger-cuisine (non fournie), salon, bureau, buanderie, wc. A l'étage : Palier, 4 chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains-wc. Grenier aménageable. Cave avec espace chaufferie. Terrasse. Dépendance (à restaurer). Jardin. Possibilité d'acquiescer et/ou de louer stationnement.

Classe énergie : C Réf 4058

499 800 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 476 000 € hors honoraires)



POITIERS

Centre-ville de Poitiers, au dernier étage d'une résidence récente avec ascenseur, un appartement de type III d'une surface de 78,15 m² (Loi CARREZ) comprenant : Ensemble entrée-séjour, cuisine aménagée, 2 chambres dont une avec placard, salle d'eau, wc. Grande terrasse de 46,75 m² avec vue sur le centre-ville et les quartiers est de Poitiers. Parking sécurisé. Cave. Bien soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots principaux : 78. Provision mensuelle sur charges : 119 EUR.

Classe énergie : C Réf 4053

299 250 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 285 000 € 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

