

# DANS NOS VILLES.FR

Ne manquez pas  
notre HORS-SÉRIE

**LA RENTRÉE  
DE L'IMMO**

en pages centrales



Parole d'expert :  
*La rentrée, c'est le moment  
pour l'immobilier*

Nouvelle Assemblée nationale  
*Quelles mesures pour le  
logement ?*

Crowdfunding, coliving, SCPI...  
*L'investissement autrement !*



**89 400 €** Réf TAPP922871

**POITIERS**

A VENDRE - INVESTISSEMENT- APPARTEMENT T1bis - CAMPUS POITIERS d'une superficie de 35m<sup>2</sup>, 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>

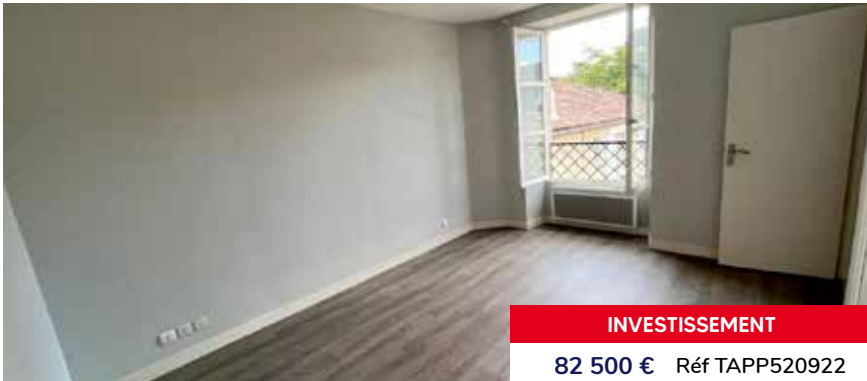


**NOUVEAUTÉ**

**56 000 €** Réf TAPP924788

**POITIERS**

STUDIO de 19 m<sup>2</sup> opportunité d'investissement à Poitiers. Il comprend une kitchenette équipée, une salle de douche, une place de parking. Bien en copropriété, 66 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 826,80 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gouv.fr>



**INVESTISSEMENT**

**82 500 €** Réf TAPP520922

**POITIERS**

A VENDRE EN HYPER CENTRE POITIERS studio de 23m<sup>2</sup> : pièce principale lumineuse, cuisine séparée équipée, salle de bain/wc. Bien en copropriété 42 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 687,26 euros/an. DPE E. <https://www.georisques.gouv.fr>



**NOUVEAUTÉ**

**149 500 €** Réf TAPP924697

**POITIERS**

A VENDRE - Appartement T3 de 57 m<sup>2</sup> à Poitiers - Blossac. Ce bien comprend 2 chambres, une salle de bain, une cuisine américaine, une grande terrasse et un parking . Bien en copropriété, 69 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 1 300 euros/an. DPE C. <https://www.georisques.gouv.fr>



**EXCLUSIVITÉ**

**82 000 €** Réf TAPP925259

**POITIERS**

Appartement T2 de 48 m<sup>2</sup> Poitiers - Saint Eloi - A VENDRE - Il comprend une chambre, une salle de bain, une kitchenette et d'un parking. stratégique de Poitiers. Bien en copropriété, 34 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 766,49 euros/an. DPE C. <https://www.georisques.gouv.fr>

**POITIERS**

Appartement T2 LOUE - A VENDRE - Opportunité d'investissement cet appartement 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>



**SPECIAL INVESTISSEMENT**

**114 450 €** Réf TAPP923020

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

# POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



## LA VILLEDIEU-DU-CLAIN

EXCLUSIVITÉ - VILLA 7 PIÈCES située à La Villedieu-du-Clain de 177,4 m<sup>2</sup>. Elle offre cinq chambres, une cuisine aménagée, 2 salle d'eau, deux toilettes, cave, deux garages, jardin clos avec piscine sur un terrain de 1 100 m<sup>2</sup>. DPE C. <https://www.georisques.gouv.fr>

NOUVEAUTÉ

299 000 € Réf TMAI143805A



87 200 € Réf TAPP530219

## POITIERS

A VENDRE - INVESTISSEMENT - QUARTIER GIBAUDERIE appartement Type T1 de 34 m<sup>2</sup> comprenant une kitchenette, salle de bain, un salon, mezzanine et une place de parking. Le loyer de 320€ et 30€ de charges. Bien en copropriété, 37 lots, charges de copropriété de 701,08 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gouv.fr>



NOUVEAUTÉ

227 900 € Réf TMAI146327

## VOUNEUIL-SOUS-BIARD

Idéalement située, maison T8 de 136 m<sup>2</sup> à Vouneuil-sous-Biard (86580) avec 4 chambres, 2 salles de bains, cuisine aménagée, patio, garage, jardin, place de parking. DPE E. <https://www.georisques.gouv.fr>



Citya CIP ADP Notre sélection de biens à vendre : [cip-adp.contact@citya.com](mailto:cip-adp.contact@citya.com)

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

## POITIERS

Appartement classique T1 en vente à Poitiers, Centre-ville, à découvrir ! Il offre une superficie de 22m<sup>2</sup> et se compose d'une pièce principale, d'une kitchenette équipée, d'une salle d'eau avec douche. L'appartement bénéficie d'une exposition ouest, offrant une belle luminosité tout au long de la journée. DPE D.



SPÉCIAL INVESTISSEMENT

67 000 € Réf TAPP490425



76 700 € Réf TAPP502918AA

## POITIERS

VENTE d'un appartement classique T2 (44 m<sup>2</sup>) en plein centre-ville de Poitiers. Ce bien offre une surface habitable de 44 m<sup>2</sup>. L'appartement se compose d'une cuisine, d'un salon, d'un espace chambre, d'une salle de bains et d'une cave. L'immeuble, sur 4 étages, dispose d'un ascenseur. DPE E.



147 000 € Réf TAPP925681

## POITIERS

A vendre, libre, idéal pour un premier achat ou pour un investissement locatif. Cet appartement de type 3 avec terrasse. Entrée, pièce de vie avec accès terrasse. Une cuisine, une arrière cuisine, deux chambres, une salle de bains et des wc. Parking en sous-sol et cave. DPE D.

RETROUVEZ-NOUS SUR [citya.com](http://citya.com)

# sommaire

SEPTEMBRE 2024

Ancien

Nouvelle Assemblée nationale

Quelles mesures pour le logement ?



Poitiers  
Des logements étudiants contestés

À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9 Vienne

Parole d'expert

12 par l'équipe Citya CIP ADP

Hors Série

La Rentrée  
de l'Immo

Neuf

Crowdfunding,  
coliving, SCPI...

L'investissement autrement !



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°371 du 03 septembre  
au 30 septembre 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.



**577 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.91% TTC (Prix 550 000 € hors honoraires)

### MONTAMISE

Montamisé, maison familiale alliant ancien et moderne composée d'une entrée, cuisine équipée, salle à manger avec accès terrasse, salon, buanderie. A l'étage 3 chambres, salle d'eau, WC et un vaste salon. Au deuxième étage une chambre avec salle de bains. A l'extérieur, des espaces aménagés pour recevoir comprenant deux jolies cours intérieures, une terrasse donnant sur le jardin clos et arboré, un préau, plusieurs dépendances et espace piscine.

Classe énergie : D

Réf 2024 512



**278 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.91% TTC (Prix 265 000 € hors honoraires)



**149 900 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
7.07% TTC (Prix 140 000 € hors honoraires)

### POITIERS

Au pied du Plateau, dans l'un des plus beaux bâtiments du centre-ville, superbe T3 comprenant : entrée, cuisine aménagée et équipée, une buanderie et une grande pièce. Le coin nuit se compose d'un dégagement avec placard, d'un WC séparé, d'une salle d'eau et de deux belles chambres. Pour compléter ce bien, une place de parking privative.

Classe énergie : D

Réf 2024530

### POITIERS

POITIERS PLATEAU, Dans un ancien hôtel particulier, Type 2 d'environ 45 m<sup>2</sup> comprenant : une entrée avec placard desservant une belle pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, une chambre et une salle d'eau avec WC. Parquet chêne, cheminée en marbre (décorative) etc.. Appartement vendu entièrement meublé et décoré.

Classe énergie : E

Réf 2023405



**192 600 €**

(Prix 180 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC

### LIGUGE

LIGUGE, proche commodités, Maison comprenant : entrée, salon avec accès terrasse et jardin 750 m<sup>2</sup> env, cuisine séparée, sde, WC, Au 1<sup>er</sup> étage : 4 ch, WC, Terrasse de 52 m<sup>2</sup>, Cave, atelier, garage. A visiter rapidement !

Classe énergie : B

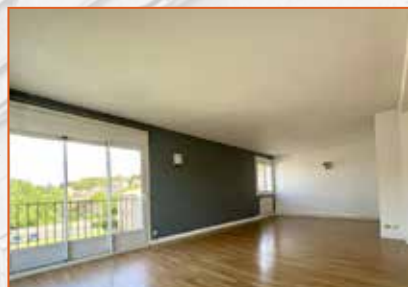
Réf 502

### POITIERS

Poitiers, Promenade des Cours, T3 rénové comprenant entrée, salle d'eau, WC, une grande pièce de vie avec balcon et cuisine séparée et équipée, 2 chambres dont une avec dressing. Cave et parking. A visiter rapidement ! Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Classe énergie : E

Réf 402



**159 000 €**

(Prix 140 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 6.43% TTC

### POITIERS

Poitiers, Travaux en cours, livraison Octobre 2024 ! Venez découvrir ce bel appartement de caractère T3, entièrement restauré d'environ 60 m<sup>2</sup>, 1<sup>er</sup> étage 6 lots. Une grande pièce de vie avec coin cuisine ouvert, 2 chambres.



**235 400 €**

(Prix 220 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC

Classe énergie : NC

Réf 2024.1

### POITIERS

POITIERS Chilvert, Maison de plain pied comprenant salon, cuisine séparée, salon, 2 chambres, un espace bureau ouvert, sde, WC. A l'extérieur, cour avec jardinet et dépendance. Un studio comprenant pièce de vie avec cuisine, chambre, sde, WC.



**259 000 €**

(Prix 249 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 4.02% TTC

Classe énergie : D

Réf 474



# Nouvelle Assemblée nationale

## Quelles mesures pour le logement ?



**On l'a bien compris, l'absence de majorité absolue redonne du pouvoir à l'Assemblée nationale et, donc, aux partis qui la composent. L'heure est aux compromis. Ainsi, il n'est sans doute pas inutile de rappeler les orientations en matière de logement de ses différentes composantes.**

### Comme un coup d'arrêt

Le moins que l'on puisse dire, c'est que le secteur de l'immobilier se serait volontiers passé de la crise politique qui s'est invitée par surprise au printemps en France. Après des mois difficiles, marqués par une chute du nombre de transactions, l'accalmie sur le front des taux d'intérêt (qui sont repassés, en moyenne, sous la barre des 4 %), laissait espérer une embellie. Les professionnels misaient sur les beaux jours, favorables à l'immobilier, pour acter la reprise de l'activité. Hélas, la dissolution de l'Assemblée nationale et la période électorale qui a suivi ont brutalement mis fin à leurs espoirs. Le marché est entré dans une période d'attente liée à l'incertitude concernant les orientations de la future (et hypothétique) majorité.



## Pouvoir d'achat en hausse

*C'est une des bonnes nouvelles de 2024 : le pouvoir d'achat immobilier repart à la hausse. Selon l'étude de la Fnaim, présentée en juin dernier, il devrait progresser de 8 % au cours de l'année, après une baisse de 15 % en deux ans. Cela grâce à des taux d'intérêt en stabilisés en dessous des 4 %, des prix de ventes en baisse de 5 % sur un an et des revenus en progression de 3 % en moyenne.*

L'immobilier et, plus généralement, tout le secteur du logement a été, au cours des dernières années, le grand oublié des politiques publiques. Or, la crise qu'il traverse est l'une des plus importantes de son histoire et sera, si rien n'est fait, au cœur des prochaines campagnes électorales.

En effet, par son prix, le logement est devenu un « produit de luxe » et il pèse de plus en plus sur le budget des ménages, alors qu'il s'agit d'une dépense de première nécessité.

Un récent rapport d'information du sénat évoque cinq symptômes à cette crise sans précédent.

Le premier, c'est la chute brutale de la construction neuve, avec des ventes de logements neufs au plus bas depuis 1995.

Le deuxième, c'est la baisse des transactions dans l'ancien, qui est de l'ordre de 22 % sur un an et qui est la plus importante constatée depuis 50 ans.

Le troisième symptôme, c'est la baisse de la production de crédit qui, selon la Banque de France, a été divisée par deux en 18 mois.

Tout cela conduit à réduire la mobilité résidentielle et, donc, à faire baisser l'offre de logement à la location (-36 % en deux ans). Cela se manifeste également dans le logement social où le nombre de demandeurs progresse bien plus vite que celui des logements disponibles.

Enfin, dernier symptôme pointé par la commission des Finances du Sénat, le mal-logement ne cesse de progresser en France. Selon la Fondation Abbé Pierre, quatre millions de personnes sont actuellement mal logées dans notre pays.

Ne pas pouvoir accéder à la propriété, rester coincé dans un logement trop petit ou inadapté, cela peut freiner des projets de vie et engendrer une grande frustration. Politiquement autant qu'économiquement, cette crise multifformes appelle donc des réponses fortes et rapides.





## Nouvelle Assemblée nationale Quelles mesures pour le logement ?



### *Nouveau Front Populaire : l'immobilier sous contrôle*

La mesure phare de l'alliance des partis de gauche et des écologistes en matière d'immobilier, c'est la construction de 200 000 logements sociaux publics par an pendant cinq ans, soit un million de nouveaux logements d'ici à 2030. Des logements qui devront, de surcroît, répondre à des normes environnementales encore plus contraignantes.

Plus globalement, le NFP prône une politique centrée sur la défense des locataires. Cela passe notamment par l'impossibilité d'expulser un locataire qui ne paye pas son loyer sans lui proposer une solution de relogement et par un encadrement des loyers généralisé à l'ensemble des zones tendues de France. A noter également la création d'une Garantie Universelle des Loyers, assurant le paiement des mensualités en cas de défaillance du locataire. Une façon de sécuriser à la fois le locataire et le propriétaire, qui était déjà présente dans le projet de loi ALUR et qui avait été remplacée par le dispositif VISALE, accessible uniquement aux locataires de moins de 30 ans.

En outre, le NFP annonce son intention de renforcer l'aspect contraignant de la loi SRU, qui oblige les communes à construire des logements sociaux sur leur territoire. L'alliance de gauche entend également revaloriser les APL de 10 %.

Concernant l'accès à la propriété, le NFP propose de généraliser l'accès au Prêt à Taux Zéro à tous les primo-accédants, sans distinction géographique ou de type de biens (neuf ou ancien).

### *LR, 10 propositions*

Les Républicains « canal historique » sont 47 à l'Assemblée nationale et se retrouvent dans une situation de pivot qui pourrait les favoriser. Dans le cadre de la campagne législative, ils ont présenté une dizaine de mesures pour le logement. La plus emblématique, c'est la remise en cause du calendrier de sortie des passoires énergétiques du marché de la location, qu'il jugent irréaliste et dangereux.

Pour inciter à l'achat, les Républicains ont proposé de rendre déductibles les intérêts d'emprunt pour l'achat d'une résidence principale. Ils prônent également un avantage fiscal pour les investisseurs dans le locatif, pour financer le coût de l'acquisition ou des travaux de rénovation. Pour les propriétaires, ils préconisent de simplifier les baux de location et de faciliter l'expulsion des squatteurs ou des locataires en défaut de paiement. Pour les travaux énergétiques, c'est le mécanisme du crédit d'impôt qui est privilégié. Enfin, les Républicains sont favorables à l'autorisation d'une donation supplémentaire de 100 000 € par enfant ou petit-enfant, exonérée d'impôt pour l'achat d'une résidence principale ou le financement de travaux thermiques.





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



**INVESTISSEMENT**

**65 000 €** Réf TAPP530154

### POITIERS

Appartement 1 pièce de 23 m<sup>2</sup> 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. Vendu avec une place de parking. Actuellement loué 350€ hors charges. Charges annuelles de copropriété : 465€. Classe énergie : E.



**77 000 €** Réf TAPP923268

### POITIERS

Appartement de 32,57 m<sup>2</sup>. Libre de toute occupation, son intérieur dispose d'une pièce de vie, cuisine séparée et d'une salle de bain-wc. Place de parking en sous-sol. Bon état général. Charges de copropriété : 1045€/an. Nombre de lot : 61. Classe énergie : D.



**COUP DE COEUR**

**185 000 €** Réf TAPP925798

### POITIERS

Dans une résidence de 2023, venez découvrir cet appartement neuf. Vendu libre et meublé avec goût. Il vous offre une entrée avec placard, deux chambres, une salle d'eau, des WC et un balcon. Parking. Charges annuelles de copropriété : 732€. Classe énergie : B.



**À SAISIR**

**174 000 €** Réf TAPP924744

### POITIERS

En centre-ville de Poitiers, proche du Clain. Appartement T3 en duplex offrant une entrée, cuisine ouverte sur pièce de vie avec accès à la terrasse. A l'étage, un palier, une salle de bains avec WC et 2 chambres. Cave saine en sus. Charges annuelles de copropriété : 930€. Classe énergie : C.



**130 000 €** Réf TAPP524843

### SAINT-BENOÎT

Grand appartement de 84,01 m<sup>2</sup> avec balcon. Il se compose comme suit : un grand séjour de 27 m<sup>2</sup>, trois chambres, une cuisine aménagée et une salle d'eau. En complément, une cave et une place de parking. Charges de copropriété : 1320€/an. Nombre de lot : 80. Classe énergie : C.

### BUXEROLLES

Proche petit Leclerc. Maison plain-pied T4 de 90m<sup>2</sup> avec jardin, 2 terrasses et garage. Elle offre une entrée, cuisine séparée, salle à manger-salon donnant accès à une véranda. Coin nuit avec 3 chambres, salle de bains douche et baignoire et WC. Grand garage en sus. Terrain clos. Classe énergie : E.



**RARE**

**194 000 €** Réf TMAI146169

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

# Nouvelle Assemblée nationale

## Quelles mesures pour le logement ?

### Le RN et les autres...

Au nombre de 126, les députés RN sont les plus nombreux à l'Assemblée nationale. Le programme de ce parti est encore assez flou en ce qui concerne l'immobilier. La mesure la plus significative évoquée au cours de la campagne électorale, était de réserver l'attribution des logements sociaux aux ménages français. Une proposition qui semble très difficile à mettre en place et qui n'a aucune chance d'être votée par l'actuelle assemblée. D'autres mesures du programme de Marine Le Pen en 2022, en revanche, recourent des propositions portées par d'autres formations et pourraient, peut-être, trouver un écho. On peut évoquer, par exemple, l'exonération fiscale des donations à des descendants directs qui pourrait être possible tous les dix ans au lieu de tous les quinze ans actuellement. Le RN va même plus loin en proposant de supprimer l'impôt sur l'héritage direct des foyers modestes et des classes moyennes. Le fonds de garantie des loyers proposé par Gabriel Attal est également porté par le RN. Tout comme la volonté de faciliter les expulsions locatives, présente dans le programmes des Républicains. Marine Le Pen, en 2022, appelait à la construction de 100 000 nouveaux logements par an dont 20 000 en faveur des jeunes travailleurs, mais sans préciser les moyens envisagés pour y parvenir.



### Quelle direction

Quelle sera l'orientation politique en matière de logement dans les années qui viennent ? Il est bien difficile de le dire au vu de la composition de la nouvelle Assemblée nationale. Des majorités de projets pourraient cependant s'y dessiner. Et il y a fort à parier qu'elles iront dans le sens du compromis. Si elles pouvaient, en plus, soutenir le secteur de la construction, redonner de l'attrait à l'investissement immobilier et du pouvoir d'achat aux primo-accédants, ce serait parfait.

### Ensemble : favoriser les primo-accédants



Du côté de l'ancienne majorité, les orientations sont connues, puisqu'elles avaient été annoncées avant la dissolution de l'Assemblée nationale. Au mois de mars, le ministre délégué au logement, Guillaume Kasbarian, avait annoncé un plan destiné à relancer la construction de logements neufs. La dizaine de mesures mises en avant visait surtout à la simplification des procédures administratives et à la réduction des délais de gestion des demandes.

Le premier ministre de l'époque, Gabriel Attal, avait également pris la parole sur le sujet au mois de juin, alors qu'il dirigeait la campagne du mouvement présidentiel aux législatives. Il avait proposé une série de mesures destinées, en priorité, à redonner du pouvoir d'achat aux

jeunes candidats à l'accession. Parmi elles, l'exonération des frais de notaire (la partie liée aux taxes) pour les primo-accédants, pour un achat ne dépassant pas 250 000 €. Soit, selon lui, une ristourne pouvant aller jusqu'à 15 000 €. Si l'on en croit le programme officiel de la coalition présidentielle, la mesure pourrait concerner « un million de jeunes de classe moyennes et populaires d'ici 2027 », pour un coût total d'environ deux milliards d'euros.

L'actuel président du groupe Ensemble pour la République à l'Assemblée nationale, avait également annoncé la création d'un fonds de rénovation énergétique pour aider les classes moyennes à rénover les logements classés en « passoires thermiques ». L'objectif était fixé à 300 000 logements rénovés d'ici 2027.

Le programme de l'ancienne majorité évoquait également une extension de « la garantie de loyers pour faciliter la location tout en rassurant les propriétaires » Une mesure inspirée de la garantie Visale qui bénéficie déjà à un million de jeunes.

Enfin, la dernière mesure proposée par les partis de l'ancienne majorité concerne la création de 35 000 nouveaux logements étudiants abordables, la rénovation de tous les Crous d'ici à 2027 et le versement automatique des aides, y compris des APL à ceux qui y ont droit.

Dans  
votre prochain  
magazine :

**DÉCLARATION  
PRÉALABLE DE  
TRAVAUX**



# IMMOBILIER

SAINT-BENOÎT • POITIERS

7 place du 8 mai 1945  
86280 Saint-Benoît

05 49 51 04 94

www.kmimmobilier.fr

ACHAT • VENTE • VIAGER • LOCATION



Uguette

## NOUVEAUTÉ



## ST BENOIT

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

Maison 109 m<sup>2</sup> comprenant au 1<sup>er</sup> étage : entrée, salon séjour, cuisine aménagée, SDE d'eau, 3 chambres. Au rez-de-jardin : chambre, SDE, WC, cuisine, chaufferie, atelier, garage et cave. Terrain clos 455 m<sup>2</sup>.

Classe énergie : E

Réf 22237



## POITIERS

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

Bel appartement lumineux 102 m<sup>2</sup> comprenant belle entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, dégagement avec placard et WC. Il est situé au premier étage d'une résidence et il possède deux entrées. Emplacement de parking privatif et cave. Parquets au sol et belle hauteur sous plafond. Proche de la gare à pied !

Classe énergie : C

Réf 22242

## COUP DE COEUR



## LA VILLEDIEU DU CLAIN

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

Maison contemporaine 2023 comprenant entrée, salon séjour, cuisine ouverte, cellier, 2 chambres, salle d'eau, WC, suite parentale avec dressing et salle d'eau, une salle de cinéma, buanderie. La maison se situe sur un terrain de 1 351 m<sup>2</sup> avec cuve de récupération de pluie, chauffage climatisation réversible.

Classe énergie : A

Réf 22248

## POITIERS

**355 000 €** Honoraires charge vendeur

Appartement climatisé (97 m<sup>2</sup>) rénové, composé de : entrée, séjour salon (52 m<sup>2</sup>), cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, salle d'eau, WC et buanderie. Ascenseur. Patio extérieur. DPE B !!! Possibilité parking

Classe énergie : B

Réf 22241

## RARE





## PAROLE D'EXPERT

par Marina QUINTARD et Edouard DESVIGNES

# La rentrée, c'est le moment pour l'immobilier

### *Pourquoi la rentrée est-elle un bon moment pour réaliser une opération immobilière ?*

C'est la période où l'activité reprend. A Poitiers, on le sent vraiment, avec l'arrivée des étudiants, la ville retrouve son dynamisme. La rentrée est d'autant plus propice cette année que la période du printemps a été perturbée. Beaucoup de vendeurs ont mis leur projet en attente à ce moment-là. Il est temps pour eux de le réactiver.

### *Et pour les acheteurs, le moment est-il aussi bien choisi ?*

Oui car ils auront le choix car il y a des offres disponibles actuellement. De plus, les prix se sont stabilisés et les taux d'intérêt reculent. Pour les personnes qui souhaitent réaliser un investissement, nous avons aussi des possibilités car la ville de Poitiers offre de bonnes rentabilités. Cela est dû au marché locatif qui est très dynamique, aux montants des loyers qui ne sont pas plafonnés et aux prix de l'immobilier qui restent raisonnables.

### *Sur le marché de la transaction, tous les biens ne sont pas logés à la même enseigne...*

Non, en effet. Les prix, globalement, se sont tassés au cours des derniers mois, mais pas de manière identique pour tous les types de biens. Le prix des studios, par exemple, ne baissent pas. Les maisons de 90 m<sup>2</sup>, de plain-pied, datant de moins de 15 ans sont recherchées par des « primo-accédants ». En revanche, les biens qui demandent d'importants travaux ou qui ont un DPE F ou G subissent une vraie décote que les vendeurs ont souvent du mal à accepter. Les pavillons des années 60-70



même en bon état, ne correspondent plus nécessairement à la demande actuelle. Pour les vendre, il faut accepter un effort sur le prix et dans la plupart des cas une négociation.

### *Dans un contexte compliqué comme actuellement, quel est le rôle d'un agent immobilier ?*

Il est très important dans la fixation du prix. Aujourd'hui, seuls les biens proposés au prix du marché peuvent se vendre. Et, comme le marché évolue sans cesse, il ne faut pas se fier aux prix que l'on peut voir sur internet. L'agent immobilier connaît bien le marché et il est capable de conseiller le bon prix, dans l'intérêt du vendeur, comme de l'acheteur. L'agent immobilier va également accompagner l'acheteur dans le calcul de son budget et dans sa recherche car une transaction qui passe un professionnel est forcément plus sécurisée qu'une vente entre particuliers. La présence d'un tiers, cela change tout...

## Les

### « Top emplacements »

**A Poitiers intra-muros, la hiérarchie des quartiers ne change pas. Le Plateau est toujours plébiscité. Mais il ne faut pas oublier les bords du Clain, Chilvert ou La Gibauderie et le quartier des facultés.**

**A l'extérieur, toute la première couronne est recherchée, avec une mention spéciale pour des villes comme Mignaloux-Beauvoir, Saint-Benoît, Fontaine-le-Comte ou Montamisé.**



# Citya CIP-ADP immobilier

37 Rue de la Marne,  
86000 Poitiers

05 49 41 19 96

[www.citya.com/agences-immobilieres/poitiers-86000/607](http://www.citya.com/agences-immobilieres/poitiers-86000/607)

[cip-adp.contact@citya.com](mailto:cip-adp.contact@citya.com)

EXCLUSIVITÉ



### A 15 MIN NORD DE POITIERS

Au cœur d'un hameau avec situation dominante, propriété fin XVIII<sup>e</sup> début XIX<sup>e</sup> sur trois niveaux, d'une surface habitable de 304 m<sup>2</sup> env. avec ses communs en U. Pièces de séjour, bureau, 7 chambres dont une suite en rez-de-chaussée. Beau jardin clos et arboré avec piscine chauffée de 3500 m<sup>2</sup>. L'ensemble en parfait état.

630 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 600 000 € hors honoraires)

Réf 9953PO Classe énergie : C

EXCLUSIVITÉ



### A 9 MIN DE CHAUVIGNY

A seulement 9 minutes de Chauvigny et 40 minutes de Poitiers (A.10 et gare TGV/LGV), propriété offrant une maison de maître XIX<sup>e</sup> de 135 m<sup>2</sup> avec 4 chambres et une seconde maison de 106 m<sup>2</sup> offrant 3 chambres. Grange avec boxes, toits, hangar... le tout sur 1,17 hectare.

283 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC  
(Prix 270 000 € hors honoraires)

Réf 9966PO Classe énergie : C

EXCLUSIVITÉ



### LA VILLEDIEU DU CLAIN

Longère XIX<sup>e</sup> de 168 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

EXCLUSIVITÉ



### POITIERS

Maison de 120 m<sup>2</sup> habitables à redistribuer sur un jardin clos et arboré de 540 m<sup>2</sup> 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



### CHATELLERAULT

Immeuble d'une superficie de 315 m<sup>2</sup> comprenant des bureaux en rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage, un bel appartement T4 avec jardin et terrasse ainsi qu'un appartement T2 rénové. Au 2<sup>e</sup> étage un appartement T1 pouvant être agrandi en duplex sur un grenier aménageable. Belle possibilité de rentabilité de 36.000euros/an en l'état et plus si travaux.

360 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9959PO Classe énergie : NS



MERCURE GROUPE 1936

Propriétés d'Excellence

Founding Member of Forbes GLOBAL PROPERTIES

POITIERS - 05 49 60 27 00

GRUPE - MERCURE.FR



### SAINT-BENOÎT

Nichée au cœur 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.

450 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.88% TTC  
(Prix 425 000 € hors honoraires)

Réf 9899PO Classe énergie : D



ACTU SUR **TOURS**

### Du nouveau dans le centre

Ça bouge dans le centre-ville de Tours. Deux immeubles emblématiques de la capitale de la Touraine devraient entamer une nouvelle vie dans les mois qui viennent. Cela commence par l'ancienne clinique Saint-Gatien, juste en face de la cathédrale qui va commencer sa mue cet automne, après un interlude artistique très apprécié des Tourangeaux. Depuis plusieurs mois, en effet, le célèbre bâtiment accueillait la « Clinique du Street art », exposition immersive dans l'univers des arts graphiques. La SET va réaménager ces locaux, dont les murs ont été construits au XVIIe siècle. Et ce sont, entre autres,

les salariés de la succursale locale de la banque de France qui vont s'y installer. Le choix du futur site a, en partie, été guidé par le souhait d'accueillir le public dans de bonnes conditions en centre-ville, dans un bâtiment accessible en rez-de-chaussée, notamment pour les personnes à mobilité réduite, sur une ligne de transports en commun. L'institution va donc quitter ses locaux historiques de la rue de Clocheville, qu'elle occupait depuis 1857. La directrice de la Banque de France de Tours indique qu'il est trop tôt encore pour savoir ce que vont devenir ces bâtiments très prisés mais qu'un appel d'offres classique sera lancé.

ACTU SUR **POITIERS**

### Des logements étudiants contestés

C'est la pleine période de recherche d'un appartement pour les étudiants, à Poitiers comme dans toutes les villes étudiantes de France.

L'occasion de faire le point sur le projet de résidence étudiante contesté dont la construction est prévue à la limite entre Poitiers et Mignaloux-Beauvoir.

Le projet prévoit la construction de 113 logements dans un immeuble de deux étages et sur une parcelle de 2 200 m<sup>2</sup>. Il implique la destruction d'un pavillon posé sur la parcelle en question. Le permis de construire a été accordé en décembre 2023 par la mairie de Mignaloux-Beauvoir.

Les riverains de ce futur immeuble s'opposent au projet qu'ils estiment « surdimensionné ». Ils indiquent également que ce projet implique la disparition d'un important espace vert et de haies protégées. Ils pointent, en outre, les difficultés de stationnement dans ce quartier. Le projet comprend la construction de 42 places de stationnement, dont 38 en souterrain. Après le dépôt de cinq recours gracieux, tous refusés, les riverains ont décidé de déposer un recours devant le tribunal administratif. La décision ne devrait pas intervenir avant décembre 2025 et ce délai n'est pas suspensif. Les travaux pourraient tout de même commencer, aux risques et périls du promoteur.

ACTU SUR **ANGERS**

### Montplaisir change de visage

Les Angevins ne reconnaîtront bientôt plus le quartier Montplaisir. Le programme de rénovation de ce quartier populaire a commencé, avec la restructuration de la place de l'Europe.

Tous les commerces qui entouraient cet espace ont été rasés. Ils laisseront bientôt la place à un nouveau programme immobilier comprenant deux résidences sociales, pour 90 logements au total. Cela permettra de compenser la centaine de logements perdus lors de la destruction de la barre de l'Europe, en 2020.

Ces deux résidences, portées par Angers Loire Habitat, seront particulièrement destinées aux seniors (portes automatiques dans les deux halls d'entrée, interphones compatibles avec les prothèses auditives,

éclairage balisant de la chambre à la salle de bains pour les réveils nocturnes...).

Les commerces retrouveront leur place en pied d'immeuble et un pôle de santé, avec médecins, dentistes, infirmières et analyses médicales, viendra compléter l'offre avant la fin de l'année.

Le tout pour un budget estimé à un peu plus de huit millions d'euros.

Un autre chantier, porté par l'entreprise d'immobilier social Podeliha, a été lancé cet été sur la partie sud de la place, pour une livraison fin 2026. A la place de l'ancienne barre de l'Europe, on trouvera une allée verte et un large parvis ouvrant sur la cité scolaire.



# immOienne

Agence de Ligugé

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 1000m<sup>2</sup>. 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.



Nouveauté

Réf L1217  
Classe énergie : C

L'ENCHANTERESSE

299 000 €

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

## LE CHAMP DU PRE

LIGUGÉ EXCLUSIVITE ! Insolite sur notre commune ! Jolie ferme à réhabiliter dans un hameau à 3km du bourg vous offrant ; une maison principale ; salon / séjour de 42m<sup>2</sup> avec cheminée, cuisine, salle d'eau, WC et trois volumes bruts à exploiter. Grenier aménageable au dessus, l'ensemble pour un potentiel habitable jusqu'à 160m<sup>2</sup>. Plusieurs dépendances pour une Surface totale de 175m<sup>2</sup>. Ensemble à rénover totalement, aux possibilités multiples.



Coup de coeur

169 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
6.19% TTC (Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf L1214  
Classe énergie : E

Exclusivité



## LA SEDUISANTE

Réf L1216  
Classe énergie : E

Honoraires inclus charge acquéreur  
6.43% TTC (Prix 140 000 € hors honoraires)

149 000 €

ITEUIL : Luminosité et volumes généreux caractérisent cette jolie maison des années 1970 à rénover, dans un environnement calme et proche des commodités (écoles, commerces) elle vous offre ; hall d'entrée, salon séjour traversant, cuisine aménagée et équipée récente et WC au RDC. À l'étage ; palier, une grande chambre avec placards et WC, deux autres chambres et salle d'eau. Garage de belle taille attenant pouvant être aménagé en tout ou partie. Jardin clos et bien exposé de 716 m<sup>2</sup>.

“  
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

TOUTE L'ÉQUIPE VOUS SOUHAITE UNE  
**BELLE RENTRÉE 2024**



merci pour votre confiance !





AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE

*de la Foucardière*

*80 ans de savoir faire*

*Confiez votre syndic  
à une agence immobilière  
de proximité, Poitevine  
et familiale*



44, rue de la Marne - POITIERS



05 49 88 00 93

[www.agence-centrale.fr](http://www.agence-centrale.fr)

*Spécialiste de l'Immobilier depuis 1944*



*Charles Guillard*

Dirigeant

16 ans d'expérience

C A B I N E T I M M O B I L I E R



*pruès*

V E N T E | L O C A T I O N | G E S T I O N

**Créé en 1928, le cabinet Pruès  
est la plus ancienne agence indépendante  
de Poitiers.**

L'équipe est composée de collaborateurs expérimentés, formés régulièrement pour répondre aux exigences réglementaires toujours plus complexes de la profession et ayant une excellente connaissance du marché poitevin.

Vous avez un projet de vente, d'achat, de location ou vous souhaitez confier la gestion de votre bien? Faites confiance à notre agence de taille humaine privilégiant l'écoute et la disponibilité



*Zoé Dardillac*

Chargée de location

13 ans d'expérience



*Mélanie Fruehard*

Alternance en licence  
«immobilier»

*Emmanuelle Rocard*

Gestionnaire location

20 ans d'expérience



*Simon Nivet*

Conseiller vente

25 ans d'expérience



*Alexanne Debiais*

Conseillère vente

8 ans d'expérience





V E N T E | L O C A T I O N | G E S T I O N



Nouveauté

221 550 €

Classe énergie : D

Réf 5041

**POITIERS QUARTIER PLACE DE LA LIBERTÉ**

Maison datant du XIII<sup>ème</sup> siècle, entièrement rénovée en 1999 se présentant sur trois niveaux comprenant au rdc : entrée, bureau, wc, buanderie et un garage ! Au premier étage : séjour de 30 m<sup>2</sup> avec un coin cuisine. Au second étage : palier distribuant 2 chambres avec chacune salle de bains et wc. Grenier.

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



Coup de coeur

638 000 €

Classe énergie : C

Réf 5036

**VERRIÈRES - PROPRIÉTÉ AVEC ÉTANG**

Propriété sur 8 ha de terrain clos dont un étang. La maison de 274 m<sup>2</sup> se compose d'une entrée, séjour, cuisine, buanderie, chambre de plain pied avec sa salle d'eau. À l'étage, grande mezzanine, salon TV, couloir desservant 4 chambres, 2 salles de bains, salle d'eau, dressing et wc. 2 garages et une cave à vins au sous-sol. Une grange de 124 m<sup>2</sup> et un joli pigeonnier.

Honoraires inclus charge acquéreur 4.59% TTC (Prix 610 000 € hors honoraires)



Nouveauté

159 750 €

Classe énergie : C

Réf 5043

**POITIERS CENTRE-VILLE**

Rue Carnot. Au rez de chaussée d'une résidence bien entretenue, appartement d'une surface de 55 m<sup>2</sup> comprenant entrée avec grand placard, salon avec accès sur la terrasse, cuisine aménagée, chambre avec nombreux rangements, salle d'eau avec wc. Climatisation réversible. Emplacement de parking en sous-sol et possibilité de louer un garage en complément.

Honoraires inclus charge acquéreur 6.50% TTC (Prix 150 000 € hors honoraires)



Exclusivité

220 500 €

Classe énergie : D

Réf 5039

**POITIERS QUARTIER GIBAUDERIE**

Quartier Gibauderie, maison d'une surface de 93 m<sup>2</sup> comprenant entrée, séjour lumineux avec cuisine ouverte aménagée et équipée, chambre, salle d'eau avec wc. A l'étage, 2 chambres, salle de bains, WC et un bureau. Jardin de 180 m<sup>2</sup> avec terrasse en bois. Garage attenant. Chauffage au gaz (2019), et poêle à granulés.

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



Coup de coeur

590 000 €

Classe énergie : E

Réf 5033

**LIGUÉ BOURG**

Propriété en pierre avec vue imprenable sur l'Abbaye St-Martin. Elle comprend : entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine, lingerie, chambre ou bureau, wc. Au premier étage : 4 belles chambres dont 1 avec salle d'eau privative, salle d'eau, wc. Dépendance rénovée comprenant une pièce de 42 m<sup>2</sup>, une salle d'eau avec wc. Carport pour deux ou trois voitures. Parc de plus de 3000 m<sup>2</sup> arboré. Prestations: ascenseur, combles isolés, alarme.

Honoraires inclus charge acquéreur 4.98% TTC (Prix 562 000 € hors honoraires)

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



43, rue de la Marne  
86000 POITIERS

05 49 88 01 87



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

# Besoin d'un diagnostic immobilier ?



- La validité de tous vos diagnostics garantis jusqu'à la vente
- Des diagnostiqueurs-conseils qui accompagnent vendeurs et acheteurs dans la compréhension et l'analyse des diagnostics immobiliers
- Pensez à votre Cabinet EX'IM pour les contrôles Amiante avec travaux et démolition



Nous réalisons également les contrôles  
amiante avant travaux et démolition.  
(DEVIS GRATUIT)

99 bis, avenue de la Libération - 86000 POITIERS

Tel : 05 49 57 07 07 - E-mail : [exim.vienne@exim.fr](mailto:exim.vienne@exim.fr)  

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

**05 49 41 86 86**

10, place de l'Église - **ITEUIL**

**05 16 08 35 98**

SIRET : 42224302200015



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



### Poitiers

**397 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 375 000 € hors honoraires)

Charmante maison de 204m<sup>2</sup> sur 4 niveaux. L'entrée dessert 2 pièces, espace buanderie - chaufferie et courette intérieure. Au 1<sup>er</sup> étage, pièce de vie avec cuisine aménagée et une salle d'eau avec wc. Le 2<sup>ème</sup> étage comprend chambre avec dressing, pièce traversante et salle de bains avec toilettes. Le 3<sup>ème</sup> étage comprend 2 chambres mansardées. Au sous sol: une double cave.

Classe énergie : B Réf 2887



### Croutelle

**109 600 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 10.80% TTC (Prix 100 000 € hors honoraires)

Dans une résidence, un appartement T2 avec balcon comprenant : une entrée avec placards, séjour cuisine, chambre et une salle de bains.

Classe énergie : D Réf 2882



### Iteuil

**160 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6.67% TTC (Prix 150 000 € hors honoraires)

Maison T5 de 109m<sup>2</sup> sur terrain de 750 m<sup>2</sup> comprenant : Au rdc bas : une cuisine avec coin salle à manger, une chaufferie - buanderie, une chambre avec wc. Au rdc haut : une entrée, un salon - salle à manger, un dégagement, trois chambres et une salle d'eau avec wc. Un préau complète cette maison. Chauffage par pompe à chaleur.

Classe énergie : C Réf 5020



### POITIERS

**360 400 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 340 000 € hors honoraires)

Immeuble de 185 m<sup>2</sup> offrant au rdc un local de 105 m<sup>2</sup> comprenant : hall d'accueil, grande pièce donnant sur rue, 2<sup>nd</sup>e pièce donnant sur arrière de l'immeuble avec accès indépendant, débarras et cave. Au 1<sup>er</sup> étage, appartement de 80m<sup>2</sup> avec entrée et 3 pièces et accès jardin. 1<sup>er</sup> étage : palier, wc, séjour avec cuisine, bureau et terrasse. Au 2<sup>e</sup> étage, 3 chambres et salle de bains. Le tout loué.

Classe énergie : E Réf 2889

BLOSSAC  
St HILAIRE  
immobilier

## SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS

L'agence immobilière Blossac Saint-Hilaire de Poitiers est un administrateur de biens indépendant avec une équipe expérimentée dédiée à l'activité de syndic de copropriété (gestionnaires de biens et gestionnaires comptables).

Vos interlocuteurs sont sur place ce qui facilite le contact et nous permet une forte réactivité et une intervention pertinente. Notre équipe connaît parfaitement les résidences en gestion et assure un suivi rigoureux.

L'agence s'appuie sur un système d'information performant sans cesse mis à jour. Notre extranet permet de suivre la comptabilité de la copropriété et d'avoir accès à l'ensemble des documents juridiques et aux comptes rendus des visites techniques d'immeubles réalisées avec l'aide de tablettes électroniques.

Nous proposons la tenue des assemblées générales des copropriétaires en visioconférence avec un vote sécurisé.

Nous établissons les budgets, prévoyons et supervisons les travaux.

Nous sélectionnons et gérons les assurances.

Nous constatons les incidents et prenons les mesures adéquates et dans les meilleurs délais.

Nous collectons les charges.

Nous organisons les assemblées de copropriétaires.

Nous rendons annuellement le compte précis et documenté de notre gérance au Syndicat des copropriétaires

BLOSSAC St HILAIRE  
immobilier

17 Rue Alsace Lorraine  
86000 Poitiers

Téléphone : 05.49.30.73.73

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

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ - GESTION - LOCATION - TRANSACTION



- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

[www.a-immobilier.fr](http://www.a-immobilier.fr)



AGIR POUR LE LOGEMENT

SIREN : 799107990



Réf 00545

La Madeleine - Appartement traversant de 97m<sup>2</sup>, rénové. Composé d'une entrée, séjour-salon, balcon avec une vue, cuisine, buanderie, SDB + douche, 2 chambres avec balcon. Grenier et cave. Chauffage collectif au gaz. Proche Blossac, écoles, centre-ville, gare, commerces, bus. Copropriété de 319 lots. Quote-part charges annuelles courantes : 4800 euros/an (chauffage...).

POITIERS

**188 100 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**  
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C



Réf 85127354

Quartier Maillochon - Studio de 19m<sup>2</sup> en bon état avec terrasse et jardinet. Comprenant pièce principale avec cuisine, SDE. Chauffage individuel électrique. Huisseries en PVC. « Logement à consommation énergétique excessive classe F ou G ». Situé au 1er et dernier étage d'un petit immeuble de 2 lots de copropriété, charges annuelles courantes euros.

POITIERS

**74 900 €**

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

Classe énergie : NC



Réf 00543

Limite Chilvert - Au calme maison de 120m<sup>2</sup>, composée d'une grande pièce principale avec cuisine ouverte donnant sur une terrasse, arrière-cuisine, 4 chambres, SDB. Sous-sol enterré avec une grande pièce d'environ 50m<sup>2</sup>, chaufferie, garage. Sur une parcelle de 326m<sup>2</sup>. Chauffage fioul. Proche bus, écoles, commerces.

POITIERS

**262 500 €**

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

Classe énergie : E



Réf 00524

Maison d'architecte excellent état 6 pièces avec piscine. RDC entrée séjour-salon avec cheminée-insert, salle à manger, cuisine équipée. 3 chambres (12 à 17m<sup>2</sup>), SDB avec douche. A l'étage : mezzanine, chambre mansardée, SDE. Garage, auvent. 2 terrasses. Piscine 8x4m, chauffée. Douche ext. Parcelle 1122m<sup>2</sup>. Domotique. Huisseries PVC et alu. Chauffage électrique +8 panneaux solaires.

VOUINEUIL-SOUS-BIARD

**325 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.17% TTC**  
(Prix 315 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 00547

POITIERS

**367 500 €**

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

Classe énergie : D

Secteur Promenade des cours - Maison d'env. 163m<sup>2</sup>, en bon état comprenant au rez-de-chaussée: entrée, bureau, cuisine ouverte sur salle à manger, salon avec accès terrasse/jardin, grande loggia. A l'étage : 3 chambres, salle d'eau. En rez-de-jardin : Studio indépendant. Garage, cellier, cave, chaufferie. Chauffage gaz. Sur une parcelle d'env 500m<sup>2</sup>. Belle vue sur le centre-ville. Quartier calme et verdoyant.

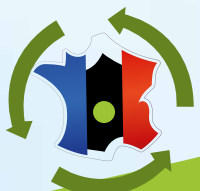


Denis et Halvard CHEVALIER  
22, avenue de la Libération

POITIERS

**05 49 52 56 86**

# ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine  
imprimé en  
France  
à Limoges (87)



Papier certifié  
PEFC



Imprimerie  
certifiée  
Imprim'Vert  
et ISO 14001



Optimisation  
des quantités  
distribuées dans  
les points de dépôt



Magazines restants  
dans les dépôts  
récupérés et  
recyclés



**Imprimerie Certifiée ISO 14001** de management de l'environnement et **Certifiée Imprim'Vert** : elle s'engage notamment à éliminer tout déchet de fabrication nuisant à l'environnement, ne pas utiliser de produit toxiques, suivre attentivement ses consommations énergétiques...

**Papiers Certifiés PEFC** : c'est la garantie que nos imprimés sont fabriqués à partir de fibres issues de forêts gérées de manière responsable et durable.





### 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'étage / 3 chambres, salle de bains, wc, terrasse, garage - Chauffage gaz. Terrain clos.



### 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 comprenant au REZ DE CHAUSSEE : entrée, cuisine, séjour, 1 chambre, salle d'eau, wc, chaufferie. A l'étage : cuisine, séjour, salon, 3 chambres, salle de bains, wc. Garage, cave. Chauffage gaz de ville...



### POITIERS

**209 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.50% TTC**

(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 920

Classe énergie : F

MAISON DE T5 AVEC POSSIBILITE DE DOUBLER LA SURFACE HABITABLE ou de créer 3 appartements type 3/4. La maison est actuellement composée au rdc : entrée, cuisine, double séjour, 2 chambres, salle de bains, wc. Etage aménageable. Rez de jardin : 1 chambre, 1 grande pièce, un garage, jardin clos...



### 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 m<sup>2</sup> avec dépendance aménagée en appartement et garage. Maison composée : entrée, grand séjour avec cheminée, cuisine, buanderie, 3 chambres, salle d'eau, wc.



### POITIERS

**76 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**8.57% TTC**

(Prix 70 000 € hors honoraires)

Réf 901

Classe énergie : F

Superbe type 1 avec terrasse et jardin libre à la vente entrée, séjour, cuisine équipée, salle d'eau et wc. Belle terrasse et jardin. Pas de charges de copro...



Stéphane Texier

[www.agence-ami.com](http://www.agence-ami.com)

SIREN 4397064500015



### 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 m<sup>2</sup> comprenant séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, dressing, salle d'eau, wc. Actuellement loué 650€ HC. Contact Virginie BRANCHEREAU : 06 30 67 71 89.



### CHAUVIGNY

**274 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.40% TTC**

(Prix 265 000 € hors honoraires)

Réf 898

Classe énergie : C

Proche de Chauvigny, belle maison avec dépendances. Composée d'une entrée, cuisine aménagée, arrière cuisine, salon séjour avec insert, salle de bains, wc, buanderie, 1 chambre dressing. A l'étage, un palier rangements, bureau, 2 chambres et cabinet de toilette. Garage, grange, atelier, cave, hangar et box. Pré non attenant de 2660 m<sup>2</sup>.



### CHAUVIGNY

**162 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.19% TTC**

(Prix 154 000 € hors honoraires)

Réf 908

Classe énergie : E

Dans le centre, maison de ville avec cour et garage comprenant au rez-de-chaussée : une belle entrée, un petit salon, cuisine séparée donnant sur véranda, une chambre, une salle à manger. A l'étage : trois belles chambres, salle d'eau avec wc. Grenier aménageable au-dessus. Chauffage gaz...

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**

# 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](http://www.rodriguesimmobilier.com)

[contact@rodriguesimmobilier.com](mailto:contact@rodriguesimmobilier.com)

COUP DE COEUR



VOULON

**284 500 €**

Belle maison en pierre de 178 m<sup>2</sup> nichée sur un magnifique jardin paysagé de 1735 m<sup>2</sup>.

Honoraires inclus charge acquéreur 4.98% TTC

(Prix 271 000 € hors honoraires)

Réf 973 | Classe énergie : C



POITIERS

**93 090 €**

Centre ville, T1 situé au 3<sup>ème</sup> 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 87 000 € hors honoraires)

Réf 935 | Classe énergie : D



POITIERS

**144 900 €** | Réf 923

Centre ville, T2 de 54 m<sup>2</sup> + terrasse de 23 m<sup>2</sup> et parking. Résidence récente de 2006. Chauffage individuel électrique. Copropriété : 183 lots dont 77 habitations.

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC (Prix 138 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C

NOUVEAUTÉ



POITIERS

**121 900 €** | Réf 972

Appartement type 4 d'une belle superficie de 74 m<sup>2</sup>, 3 chambres, un grand salon donnant sur un balcon de 8,06 m<sup>2</sup>.

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC (Prix 115 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



POITIERS

**106 000 €** | Réf 916

T2 en duplex, situé à proximité de la Place du Marché - Situé au 3<sup>ème</sup> 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](http://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](http://www.georisques.gouv.fr)



POITIERS

**80 250 €**

Secteur Pont Neuf au calme. T2 de 42 m<sup>2</sup> 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)

Réf 933 | Classe énergie : G

# RODRIGUES

## AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant



Nous sommes ravis de vous présenter notre nouveau négociateur immobilier, Nicolas Richard.

Fort de son expertise et de sa connaissance approfondie du marché Poitevin, il est prêt à vous accompagner dans tous vos projets immobiliers. Que vous souhaitiez acheter, vendre ou obtenir une estimation, Nicolas mettra tout en œuvre pour répondre à vos attentes.

Contactez-le dès aujourd'hui et bénéficiez de conseils personnalisés et d'un service d'excellence.

”  
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](http://www.rodriguesimmobilier.com)





# Crowdfunding, coliving, SCPI...

## L'investissement autrement !



**Dans des périodes où le secteur de l'immobilier est bousculé, il peut être utile de s'intéresser à des modes d'investissement qui ne sont pas les plus courants. Seuls ou en complément d'une autre opération, ils peuvent permettre de retrouver un peu de rentabilité**

### Investissement immobilier aux multiples visages

Les modes d'investissement dans l'immobilier sont bien plus variés qu'on ne le croit souvent. Acheter son logement pour l'occuper, c'est déjà un investissement puisque cet achat constitue un capital que l'on va ensuite pouvoir entretenir et éventuellement revendre pour réaliser une plus-value. L'achat d'un bien pour le mettre en location est un investissement connu, mais il ne faudrait pas le limiter à sa seule fonction de défiscalisation. Les possibilités et les opportunités de rentabilité sont bien plus diversifiées que cela. Enfin, on peut aussi investir dans l'immobilier sans jamais visiter un logement, en participant à des montages financiers qui, eux aussi, peuvent avoir leur intérêt.



## LMNP, oui mais...

*Les opérations de location saisonnière via des plateformes type Airbnb permettent de profiter des avantages du statut de Loueur de Meublé Non Professionnel (LMNP). Fiscalement, il reste (en attendant une loi qui pourrait changer la donne) plus intéressant que la location traditionnelle. Mais ce type de location demande du temps, de l'investissement personnel et occasionne souvent des dégradations qui peuvent altérer la rentabilité.*

Parmi toutes les voies possibles de l'investissement immobilier, laquelle choisir et comment sortir des sentiers battus ? Tout dépend de vous et de votre situation personnelle. La première question à se poser, comme pour tout investissement, c'est celle du temps dont vous disposez. Si vous désirez une rentabilité dans les deux prochaines années, pas sûr que l'immobilier soit la meilleure option. En revanche, si vous pouvez vous permettre d'immobiliser votre capital pour plusieurs années, six ans au minimum, vous pouvez vous lancer dans l'investissement locatif classique, dans le neuf en défiscalisation comme dans l'ancien, par exemple avec le dispositif Denormandie. Entre les deux, il vous reste des possibilités dans ce que l'on appelle les investissements pierre-papier, dans lesquels vous n'êtes pas directement propriétaire des biens.



## Du temps et de l'argent

L'autre question, c'est celle de l'implication que vous êtes capable de mettre dans la gestion de votre investissement. Devenir propriétaire-bailleur, c'est presque un travail à temps plein, sauf à confier la gestion de son patrimoine à un professionnel. Et c'est encore plus vrai pour la location saisonnière, qui ouvre droit au statut de Loueur de Meublé Non Professionnel (LMNP). En investissant dans une SCPI ou en crowdfunding, vous pouvez entièrement déléguer la gestion de votre capital et vous contenter d'en toucher les dividendes.

Enfin, bien sûr, tout dépend de la somme que vous souhaitez investir. Pour l'achat de votre résidence principale, il faut pouvoir financer un achat à cinq ou six chiffres. Un investissement locatif classique peut être un peu plus modeste dans le cas d'un simple studio, par exemple, mais il est souvent également conséquent. Les placements Immobilier-papier, eux, offrent des tickets d'entrée beaucoup plus faibles, à partir de quelques milliers d'euros.





## Crowdfunding, coliving, SCPI... L'investissement autrement !



### *L'investissement locatif, autrement*

J'achète un appartement ancien dans un secteur labellisé « cœur de ville », je profite de la défiscalisation Denormandie. J'achète un appartement déjà loué et j'utilise les loyers pour financer tout ou partie de mon achat. J'achète un appartement neuf et je le mets en location pour profiter (tant qu'il est encore temps), de la défiscalisation Pinel. Tout cela est connu et plus ou moins rentable selon les périodes et les situations particulières. Mais on peut aussi investir autrement, tout en restant dans le locatif.

Un de mes enfants part suivre des études dans une autre ville. Se pose la question de son logement. Si son cursus dure trois ans ou plus, pourquoi ne pas acheter un appartement plutôt que de partir sur une location ? Pendant la durée des études, j'économise le loyer et ensuite, je peux le mettre sur le marché de la location étudiante, un secteur qui n'est pas prêt de s'essouffler vu l'augmentation de la population étudiante prévue pour les prochaines années. Dans le parc privé, sur plusieurs années, la valeur du bien a toutes les chances d'augmenter. Je pourrai donc réaliser une belle plus-value au moment de la revente ou transmettre un capital à mes enfants.

### *Pourquoi pas du coliving ?*

Petite variante si vous disposez d'un budget plus important, vous pouvez aussi choisir une plus grande surface, T4 ou T5 et la proposer en colocation. Vous y gagnerez à l'achat puisque les petites surfaces sont les plus chères et vous pourrez proposer des loyers plus intéressants aux étudiants, qui plébiscitent de plus en plus ce type de solutions.

La colocation, c'est bien, mais pourquoi ne pas vous lancer dans le coliving ? C'est une nouvelle tendance qui monte très fort. L'idée est de proposer un logement où chaque habitant dispose d'un espace intime, sa chambre et où tous les autres espaces sont partagés. Mais, en plus de la simple colocation, le coliving implique de partager aussi des moments de vie et des valeurs communes. Il ne s'agit pas de cohabiter, mais bien de vivre ensemble, pour un mois, une semaine ou beaucoup plus...

D'autre part, l'immobilier ne se limite pas au logement des personnes. Quand on ne dispose que d'un capital limité, pourquoi ne pas s'intéresser, par exemple, à la location de parkings ou de garage ? Pour quelques milliers d'euros, on peut acheter une place de parking en surface ou en sous-sol qui sera louée, en province, entre 50 et 100 €/mois selon les emplacements. Même raisonnement, en version plus aboutie, avec des garages. Ce type d'investissement peut assurer une rentabilité de l'ordre 8 % brut, comparable à ce que l'on peut obtenir dans une ville bien cotée.

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 m<sup>2</sup>  
SAVIGNY-L'EVESCAULT (86)

À PARTIR DE

**49 900 €\***

LANCEMENT  
COMMERCIAL !

### LES JARDINS DU GOLF

Terrains à bâtir de 194 m<sup>2</sup>  
POITIERS (86)

À PARTIR DE

**42 900 €\***

DERNIERS LOTS  
DISPONIBLES

### FIEF DU PILIER

Terrains à bâtir de 426 m<sup>2</sup>  
LIGUGÉ (86)

À PARTIR DE

**35 900 €\***

DERNIERS LOTS  
DISPONIBLES

### LE PETIT VIGNEAU 2

Terrains à bâtir de 243 m<sup>2</sup>  
NIORT (79)

À PARTIR DE

**39 900 €\***

LANCEMENT  
COMMERCIAL !

### LES JARDINS DU PRUNIER

Terrains à bâtir de 806 m<sup>2</sup>  
MONTAMISÉ (86)

À PARTIR DE

**95 500 €\***

DERNIER LOT  
DISPONIBLE

### LE CLOS DE FONTAINE

Terrains à bâtir de 341 m<sup>2</sup>  
FONTAINE-LE-COMTE (86)

À PARTIR DE

**44 900 €\***



### LE CLOS DES PHILAMBINS

Terrains à bâtir de 329 m<sup>2</sup>  
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

### Crowdfunding et crowdlending

Que se cache-t-il derrière ces termes un peu barbares qui sentent bon le « nouveau monde » ? Le crowdfunding immobilier, consiste à participer financièrement à un projet immobilier, présenté en ligne sur une plateforme spécialisée. C'est le même principe que quand il s'agit de soutenir un projet innovant, par exemple. Mais, là, souvent, les contributions financières se font sur la base d'argent que l'on prête avec la promesse de toucher des intérêts plus tard. C'est alors le particulier contributeur qui joue le rôle de banquier. On appelle cela le crowdlending.

Le crowdfunding, quand il fonctionne correctement, peut permettre des rendements très intéressants, souvent compris entre 7 et 12 % bruts. Mais le gain n'est pas assuré, surtout dans la conjoncture actuelle de l'immobilier. Autre inconvénient, les fonds placés sont immobilisés sans possibilité de sortie avant la fin de l'échéance, entre un et cinq ans selon les opérations. Il s'agit donc d'un mode d'investissement attractif par son taux de rendement, mais qu'il vaut mieux garder en complément minoritaire dans ses placements.



### A chacun son investissement

Contrairement à ce que l'on croit souvent, il n'y a pas un bon investissement et un autre à éviter a priori. Tout dépend des objectifs que l'on recherche, de la conjoncture générale, du budget dont on dispose et, aussi, de l'implication personnelle que l'on est prêt à mettre, en plus de l'apport financier, dans l'opération.

### Avec la SCPI, risque et profit partagé

comme dans le cas d'un investissement locatif traditionnel, mais des dividendes.

Il existe plusieurs types de SCPI, en fonction des priorités qu'elles se donnent. Les SCPI de rendement se concentrent sur des opérations d'investissement locatif qui permettent la perception de loyers stables et réguliers. L'idée est de choisir les marchés les plus dynamiques. Le plus souvent, le portefeuille de biens des SCPI est diversifié, mais il existe aussi des SCPI spécialisées, par exemple dans les murs de magasins ou une région particulière.

La SCPI fiscale, elle, va se concentrer sur les opérations de défiscalisation, de type Pinel, Malraux ou Denormandie, pour vous permettre de diminuer votre imposition.

La SCPI de plus-value, quant à elle, tire l'essentiel de son bénéfice des plus-values qu'elle réalise lors de la revente des biens qu'elle achète.

Attention cependant, l'investissement dans une SCPI n'est pas sans risque. Ni le rendement ni même le capital ne peuvent être garantis, puisque tout dépend de l'évolution du marché de l'immobilier de façon globale. Donc, vous n'avez aucune certitude sur le montant des dividendes que vous toucherez et pas plus sur la valeur de vos parts quand vous souhaitez les vendre. D'autre part, bien sûr, l'investissement dans une SCPI a un coût d'entrée (entre 5 et 12 % de la valeur de votre part) et un coût de gestion (entre 8 et 10 % de vos dividendes).



On vous a sans doute déjà conseillé de vous tourner vers un placement dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI). De quoi s'agit-il ? Une SCPI, c'est un organisme, une entreprise, qui réalise du placement immobilier collectif. Autrement dit, elle s'occupe d'acheter des biens immobiliers et d'en tirer profit en les louant ou en les revendant. Elle propose à la vente, des parts de son capital que n'importe qui peut acheter. Les prix vont de 150 à plus de 1 000 € la part.

Seul, vous n'auriez sans doute pas pu acquérir un immeuble en plein Paris pour le rénover et le louer par appartements. Avec ce système, vous avez accès à ce type d'opération, en mode partagé. Autre avantage, une SCPI dispose d'un portefeuille de biens variés, cela limite nettement les risques. Du coup, vous ne percevez pas des loyers,

Dans  
votre prochain  
magazine :  
**TONTINE ET  
TEASING  
IMMOBILIER**



# Et si ça existait...

Terrain, construction, rénovation...  
une équipe d'expérience  
qui me conseille comme si  
j'étais de la famille ?



## ... Eh si !

Des experts polyvalents avec une vision, **ça existe !**



**MAISONS DU MARAIS**

Construction de maisons  
depuis 1976

# Passez du Rêve à la Réalité !

📍 Agence de Poitiers 204 Av. du 8 Mai

Tél. 05 49 37 82 24

Toutes nos offres sur [www.maisonsdumarais.com](http://www.maisonsdumarais.com)





## Une envie de rénover votre terrasse ?

Craquez pour notre imitation travertin de chez Novoceram et sublimez 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.

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

**49<sup>€</sup>90** TTC/m<sup>2</sup>  
au lieu  
de **59<sup>€</sup>90** TTC/m<sup>2</sup>

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)

***Notre maison  
fonctionnelle  
et économe***



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

**www.mch.fr - 05 49 86 52 60**

# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales



## POITIERS - PLATEAU

A proximité de la Place Charles VII et de la Place de la Liberté, Appartement (32,03 m<sup>2</sup> Loi CARREZ), situé au deuxième étage comprenant : Ensemble séjour - cuisine, espace nuit séparé, salle de bains-wc. Cour commune à l'immeuble. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots principaux : 7. Provision mensuelle sur charges : 76 €.

Classe énergie : D Réf 4048

**99 640 €** Honoraires inclus charge acquéreur **6% TTC** (Prix 94 000 € hors honoraires)



## POITIERS - ILOT DES CORDELIERS

Appartement type IV (183,39 m<sup>2</sup> Loi CARREZ), situé au dernier étage avec ascenseur. Hall d'entrée, ensemble salon-salle à manger, cuisine équipée avec espace repas, cellier-buanderie, 3 chambres, salle d'eau, wc. Place de parking privative en sous-sol. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 289 €. Nombre de lots principaux : 83.

Classe énergie : C Réf 4020

**420 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 400 000 € hors honoraires)



## SAINT BENOIT

Dans un bel environnement, maison d'architecte à restaurer comprenant de plain-pied : Entrée, séjour avec mezzanine, salon, cuisine avec espace repas, dégagement, 4 chambres, salle de bains, salle d'eau, wc. Sous-sol sous partie (garage). Terrasse. Parc arboré de 2 235 m<sup>2</sup>. Travaux à prévoir.

Classe énergie : G Réf 4031

**275 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur **3.38% TTC** (Prix 266 000 € hors honoraires)



## BUXEROLLES

Située dans une impasse - parfaitement au calme. Maison d'habitation comprenant : Entrée avec placard, cuisine séparée avec espace repas, séjour. A l'étage : Palier, 3 chambres avec placard, salle de bains avec wc. Garage attenant (39 m<sup>2</sup>) avec espace de stockage. Terrasse et jardinet. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 214 m<sup>2</sup> environ.

Classe énergie : E Réf 4050

**186 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur **4.49% TTC** (Prix 178 000 € hors honoraires)



## POITIERS CENTRE VILLE

Appartement de type V (105,10 m<sup>2</sup> Loi CARREZ), situé au premier étage, comprenant : Hall d'entrée, ensemble salon-salle à manger, cuisine aménagée et équipée, bureau ouvert sur le séjour, dégagement, 3 chambres, salle d'eau avec wc, dressing (possibilité de modifier en seconde salle d'eau). Terrasse donnant sur jardin exposé Sud-Est. Emplacement de stationnement privatif en sous-sol et spacieuse cave. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 276 € (eau froide et chaude incluse, commun, etc...). Nombre de lots principaux : 30.

Classe énergie : C Réf 4065

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

Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



4, rue du Palais - POITIERS - 05 49 88 20 59  
[www.paquet-immobilier.fr](http://www.paquet-immobilier.fr) / [infos@paquet-immobilier.fr](mailto:infos@paquet-immobilier.fr)

