

L'IMMOBILIER

# DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°369 JUILLET 2024

## Le neuf invente la maison du futur ...

Bienvenue  
dans  
*l'immobilier  
de demain*

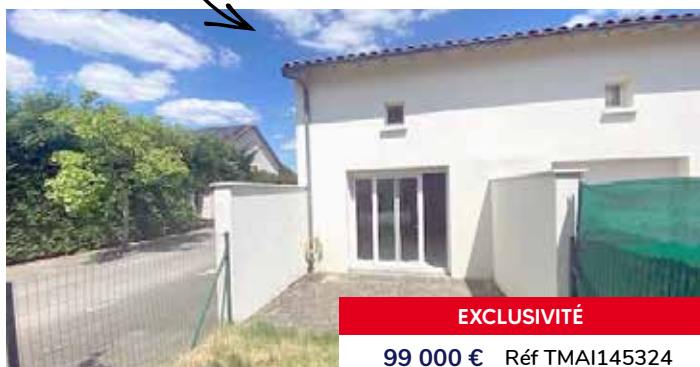
Parole d'expert  
par *Basile  
POMMIER*





*Citya Sogexfo* Notre sélection de biens à vendre : [sogexfo.contact@citya.com](mailto:sogexfo.contact@citya.com)

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



**EXCLUSIVITÉ**

**99 000 €** Réf TMAI145324

**POITIERS**

Maison de 2 pièces (32.10 m<sup>2</sup>) 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. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>



**NOUVEAUTÉ**

**266 000 €** Réf TMAI140452AA

**POITIERS**

VENTE : maison 4 pièces (103 m<sup>2</sup>) à Poitiers - GRAND LECLERC - Elle se compose comme suit : deux chambres, une cuisine aménagée, deux salles d'eau et deux toilettes, un séjour et un salon, une véranda donnant sur le jardin, terrasse. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



**EXCLUSIVITÉ**

**328 600 €** Réf TMAI143805

**LA VILLEDIEU-DU-CLAIN**

Localisée à quelques kilomètres de Poitiers, idéalement située dans La Villedieu-du-Clain, nous vous proposons cette villa de 7 pièces de 177,4 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une villa avec un étage. Elle offre 5 chambres, une cuisine aménagée, sdb, sde. Terrain 1100 m<sup>2</sup>. 2 garages. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>



**À SAISIR**

**179 500 €** Réf TMAI144724

**POITIERS**

MAISON T4 à Poitiers - QUARTIER PATIS - Poitiers - Au rez-de-chaussée, vous trouverez une cuisine séparée, un salon lumineux, un WC. À l'étage, vous découvrirez trois chambres et une salle de bain, De plus, un garage vient compléter ce bien. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>

**POITIERS**

VENTE : appartement T1 (20 m<sup>2</sup>) à Poitiers - loué - IDÉALEMENT SITUÉ - EN BON ÉTAT GÉNÉRAL . Il comporte une kitchenette, une salle d'eau et un parking. Bien en copropriété, 37 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 569,00 euros/an. Classe énergie E. <https://www.georisques.gouv.fr>



**SPÉCIAL INVESTISSEMENT**

**109 000 €** Réf TAPP521243

**SAINT-BENOÎT**

Appartement T2 de 45 m<sup>2</sup> à Saint-Benoît. Loué. Il se compose d'une entrée, cuisine américaine ouverte sur le salon, une chambre, salle de bain, balcon, parking. Bien en copropriété 42 lots, la quote-part budget de 693,67 euros/an. Classe énergie C. <https://www.georisques.gouv.fr>



**SPÉCIAL INVESTISSEMENT**

**89 000 €** Réf TAPP529914

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



224 700 € Réf TMAI145527

## SAINT-BENOÎT

Maison T5 (130 m<sup>2</sup>) des années 60 à Saint-Benoît - EN TRÈS BON ÉTAT GÉNÉRAL - Sur 2 niveaux, elle dispose de quatre chambres, d'une cuisine aménagée, de deux salles d'eau, deux toilettes, terrasse, garage. Sur un terrain de 230 m<sup>2</sup>. DPE ANCIENNE VERSION. <https://www.georisques.gouv.fr>



NOUVEAUTÉ

71 500 € Réf TAPP526944

## SAINT-BENOÎT

VENTE studio (20,34m<sup>2</sup>) Saint-Benoît - EN BON ETAT GENERAL. Composé d'une kitchenette, salle de bains, parking. Vendu loué. Bien en copropriété de 14 lots, la quote-part est de 908,00 euros/an. Classe énergie D. <https://www.georisques.gouv.fr>



127 000 € Réf TAPP528857

## POITIERS

Appartement de 2 pièces (47 m<sup>2</sup>) - Loué - Poitiers - Plateau - EN BON ETAT GÉNÉRAL. Son intérieur dispose d'un salon, d'une chambre, d'une cuisine américaine aménagée et d'une salle de bains. Bien en copropriété, 15 lots quote-part de 601,00 euros/an. <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 à Poitiers, spécial investisseur, quartier avec commerces à proximité. Orientation ensoleillée, vue sur parc, 68m<sup>2</sup>, entrée, salon, cuisine aménagée, loggia, deux chambres, salle d'eau, rangement. Vue dégagée. Charges de copropriété : 1978€/an. Nombre de lot : 130. Classe énergie : D.



EXCLUSIVITÉ

88 000 € Réf TAPP524942

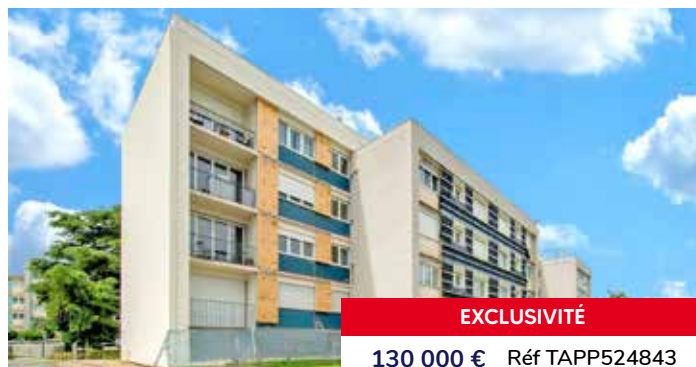


PROCHE FACULTÉS

77 000 € Réf TAPP511227

## POITIERS

Situé à Poitiers, quartier des Facs, un studio au rez-de-chaussée d'un immeuble au calme en retrait de la rue, emplacement de parking, bon état. Charges de copropriété : 367€/an. Nombre de lot : 115. Classe énergie D.



EXCLUSIVITÉ

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.

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

# sommaire

JUILLET 2024

## Ancien

Bienvenue  
dans l'immobilier  
de demain !

6



## Neuf

Le neuf invente  
la maison du futur ...



24

## À consulter

les annonces  
des agences immobilières

9

Vienne

## Parole d'expert

12

par Basile POMMIER

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

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

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

Directeur de publication :  
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

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

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES POITOU  
n°369 du 02 Juillet au 05 Août 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.



**588 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 560 000 € hors honoraires)

### Poitiers

POITIERS - Plateau Notre Dame, Maison fin XVIII<sup>ème</sup> comprenant : entrée, vaste cuisine, un salon élégant avec cheminée et boiseries, une salle à manger avec cheminée. Au 1<sup>er</sup> étage : une salle de bains, wc, 3 chambres, buanderie et salle de bains à refaire. Au 2<sup>e</sup> étage, 3 chambres, salle de bains à refaire et un grenier. Jardin de 145 m<sup>2</sup> environ sans vis à vis avec dépendance.  
www.georisques.gouv.fr

Classe énergie : D

Réf 2024 483

### COUP DE CŒUR



**256 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
6.67% TTC (Prix 240 000 € hors honoraires)

### Poitiers

POITIERS, au pied du Plateau, très bel appartement aux prestations de qualité d'une superficie de 114 m<sup>2</sup>. Un garage sécurisé.

Classe énergie : D

Réf 505



**367 500 €**

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

### Fleuré

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

Classe énergie : B

Réf 22 242

### NOUVEAUTÉ



**334 950 €** (Prix 319 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC

### Vivonne

Maison de 185 m<sup>2</sup> construite en 2004, composée d'une grande pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée, de cinq chambres, d'une suite parentale (avec dressing et salle d'eau), d'un bureau, d'une grande salle de jeux, d'une salle de bains et de deux WC.

Classe énergie : D

Réf 2024508

### Poitiers

POITIERS Plateau, QUARTIER PREFECTURE. Venez découvrir cette jolie maison de caractère au cœur du plateau de Poitiers.

Classe énergie : C

Réf 2024 Deleg BP 1

### COUP DE CŒUR



**454 900 €** (Prix 435 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 4.57% TTC

### Poitiers

Plateau Place du Marché Notre Dame, Investissement locatif. T2 meublé tout équipé comprenant salon avec cuisine ouverte, chambre, salle d'eau, WC. Le loyer appliqué est de 595,00 euros et 30,00 euros de provisions de charges.



Classe énergie : VI

Réf 493

**129 500 €** (Prix 122 000 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 6.15% TTC



**224 000 €** (Prix 220 400 € hors honoraires)  
Honoraires inclus charge acquéreur 6.35% TTC

### Pouzioux la Jarrie

Maison BBC de plain pied construite en 2013 dans un secteur calme et résidentiel composée d'une pièce de vie de 39,71 m<sup>2</sup> donnant sur terrasse exposée S/O, cuisine a/e, 3 chambres, S'd'eau et un garage. Le tout sur un terrain de 467 m<sup>2</sup>.

Classe énergie : C

Réf 448



# Drone, intelligence artificielle, réalité virtuelle

## Bienvenue dans l'immobilier de demain !



**Les nouvelles technologies, en particulier celles liées à la révolution de l'Intelligence artificielle, vont changer bien des choses dans le secteur de l'immobilier. Tour d'horizon des révolutions à venir et déjà commencées.**

### Recherche assistée par l'IA

Dites-moi ce que vous avez en tête. Où voulez-vous habiter, quel budget pouvez-vous mettre ? Acceptez-vous de faire quelques travaux ? Préférez-vous un logement avec le charme de l'ancien ou quelque chose de plus moderne ? Une petite voix discute avec vous de votre projet, elle affine votre demande, la recadre quand c'est nécessaire et rebondit sur ce que vous dites. Et puis, elle vous fait une première liste de propositions. De vraies annonces, posées sur différents sites spécialisés par des professionnels ou des particuliers. Et vous pouvez être sûr que rien ne lui échappe. Cette voix, bien sûr, c'est celle d'une intelligence artificielle qui analyse en temps réel vos critères et les met en relation avec le marché. Cela existe déjà et nul doute que ce type de services va devenir de plus en plus fiable et performant dans les années qui viennent.



## 5 startups à suivre

*Syllabs* : une appli pour les pros qui rédige automatiquement les annonces immobilières, en tenant compte du référencement.

*Meero* : une solution spécialisée dans la retouche automatique des photos immobilières grâce à l'IA.

*PriceHubble* : une solution d'estimation et de prédiction des évolutions de prix grâce à l'IA.

*Check & Visit* : une appli qui se charge de faire l'état des lieux à votre place. Entre la visite virtuelle et l'IA.

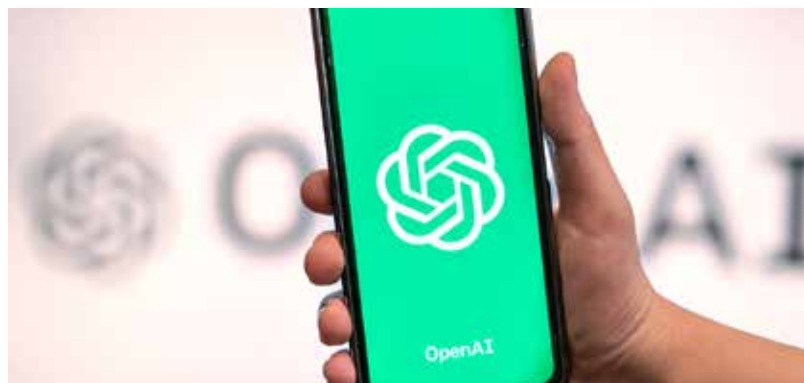
*Apimo* : Une solution de Chatbots spécialisés dans l'immobilier. Le plus, c'est que ces Chatbots apprennent toujours plus vite en travaillant.

Trouver un bien grâce à une IA, que ce soit chez soi devant son ordinateur ou dans le cadre d'une agence immobilière, c'est bien, mais ce n'est qu'un début. Le site « [lesclefsdechezmoi.fr](http://lesclefsdechezmoi.fr) » est en train de révolutionner la recherche via internet en plaçant une IA et un chatbot (un agent immobilier virtuel) au cœur de son fonctionnement. Mais, demain, nous pourrions aller beaucoup plus loin. Dans un futur proche, l'IA devrait être en mesure de prédire quels biens vont arriver sur le marché, en fonction, par exemple, de l'âge des propriétaires ou de la date de la dernière transaction. La question ne sera plus de savoir quelle annonce correspond à ma recherche, mais de savoir dans quel délai un bien parfait pour moi va se libérer. Voilà qui change assez nettement les perspectives.



## Des prix et des données

Au niveau de la fixation du prix, également, le futur devrait nous réserver bien des révolutions. La grande force de l'IA, c'est la capacité de regrouper et d'analyser des sommes phénoménales de données et d'en tirer des conclusions claires et chiffrées. IA peut donc faire en version XXL, ce que les professionnels font depuis toujours : compiler les ventes passées sur un secteur précis, en croisant tous les critères utiles. Mais, là encore, elle peut aller beaucoup plus loin. L'IA est capable de prédire l'évolution de la demande sur une zone, en analysant, par exemple, les requêtes sur le web ou les commentaires sur les réseaux sociaux. Un outil réservé aux professionnels, Lokimo, est déjà capable de prévoir les évolutions de prix à trois ans sur un secteur donné. Cela en analysant des données économiques, climatiques, démographiques, sociologiques... Mais l'IA est aussi capable d'intégrer des données propres à un bien en particulier pour apporter un correctif à un prix moyen. Par exemple, dans un secteur précis, en analysant le comportement habituel de sa clientèle, on pourra connaître l'impact chiffré de l'absence de jardin ou de la présence d'un balcon.





## Drone, intelligence artificielle, réalité virtuelle

Bienvenue dans l'immobilier de demain !



### *Visiter, sans se déplacer*

Le concept de la visite virtuelle est entré dans les mœurs à la faveur de la crise du Covid. Ne pouvant plus emmener leurs clients physiquement sur place, les professionnels de l'immobilier ont pris l'habitude de leur proposer des visites à distance. Gain de temps et d'efficacité pour tout le monde. Généralement, la visite virtuelle s'effectue en utilisant des images à 360°, la 3D ou en créant un parcours pré-enregistré que le client peut refaire à loisir. Elle peut s'effectuer à partir de n'importe quel écran et permet évidemment de se projeter dans le logement, bien mieux qu'avec de simples photos.

Pour autant, ce type de visite appartient, presque, déjà au passé. Nous sommes entrés, désormais, dans l'ère de la visite en réalité virtuelle. Là, il faut disposer d'un casque spécial et donc, le plus souvent, se déplacer dans une agence équipée. Mais gageons que, demain, ce type d'équipement sera aussi banal qu'une manette de jeu vidéo. La réalité virtuelle permet une immersion totale dans le bien que l'on visite. On peut avancer dans les pièces, changer les angles de vue comme on le souhaite, s'arrêter sur les détails qui nous attirent. La réalité virtuelle intègre également le son pour une immersion encore plus complète.

### *95 % d'utilisateurs conquis*

Une enquête Real Estate de 2022 nous apprend que 84 % des Français étaient déjà tout à fait prêts, à l'époque, à l'utiliser. Et 95 % de ceux qui l'avaient utilisée la jugeaient « utile » ou « très utile ».

Mais la réalité virtuelle n'a pas dit son dernier mot. Pour le moment, elle est surtout utilisée dans le neuf, pour permettre aux acquéreurs d'un logement sur plan de visiter un bien qui n'existe pas encore. Mais, demain, la même technologie permettra de visiter une maison ou un appartement existant, exactement comme si on y était mais, en plus, en pouvant interagir avec l'environnement. Que se passe-t-il si je décide de peindre ce mur en vert ? Et si je remplaçais ce sol usé par un parquet ? Cet espace ne serait-il pas plus intéressant en supprimant cette cloison ? D'un simple geste, l'idée se matérialise. Tous les professionnels le savent, les acheteurs ont souvent beaucoup de mal à se projeter dans un bien, au-delà de ce qu'ils en voient sur le moment. Avec la réalité virtuelle augmentée, cela devient immédiatement beaucoup plus facile.





*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**



**99 000 €** Réf TAPP510830A

### POITIERS

Poitiers Centre-ville. Duplex T2 de 29m<sup>2</sup>, orientation Ouest. Lumineux, calme, bien agencé. 1 chambre. Non meublé. Etat impeccable. Charges de copropriétés : 508€/an. Nombre de lot : 32.



**325 000 €** Réf TMAI144551A

### VOUNEUIL-SOUS-BIARD

Située à VOUNEUIL-SOUS-BIARD, belle maison familiale et lumineuse de 212m<sup>2</sup>. Elle se compose comme suit : un séjour, une salle à manger, une cuisine ouverte, 6 chambres, salle de bains, salle d'eau et un studio de 38 m<sup>2</sup>. Classe énergie : D



**SPÉCIAL INVESTISSEUR**

**88 000 €** Réf TAPP526976

### POITIERS

Appartement de type 1 situé au 1<sup>er</sup> étage, comprenant : séjour avec placard, cuisine séparée et équipée, une salle de bains avec water-closets, d'une surface totale de 27.75 m<sup>2</sup>. Charges de copropriété : 1100€/an. Nombre de lot : 16. Classe énergie : D.



**116 000 €** Réf TAPP529695

### POITIERS

Appartement T2 lumineux à Poitiers, 51m<sup>2</sup>, duplex, meublé, dernier étage, loué 560€. Charge de copropriété : 601€/an. Nombre de lot : 6. Classe énergie : D



**À DÉCOUVRIR**

**265 000 €** Réf TMAI143946

### YVERSAY

Proche de Poitiers - Deux maisons d'une superficie totale de 145 m<sup>2</sup> et de 802 m<sup>2</sup> de terrain avec jardin. 3 chambres. Nombreuses dépendances et cave. Plus de renseignements sur demande. Classe énergie : D

### POITIERS

Charmante maison de type 3 comprenant au rez de chaussée : une entrée, une cuisine équipée et aménagée ouverte sur le séjour et un WC. A l'étage : deux chambres avec placards, une salle de bains, WC séparé et une buanderie. Un jardin clos, une terrasse et un garage. Classe énergie C.



**180 000 €** Réf TMAI144876

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)

# Drone, intelligence artificielle, réalité virtuelle

Bienvenue dans l'immobilier de demain !

## Avec le drone, un œil partout

Le drone, lui aussi, s'imisce un peu partout dans notre quotidien. Il est appelé à prendre également sa place dans l'immobilier. L'application la plus évidente et qui s'est déjà imposée, c'est l'utilisation des drones pour la promotion des biens immobiliers. Ces appareils permettent des angles de vue inédits et donnent accès à des recoins invisibles du sol ou simplement inaccessibles. D'abord réservée aux biens de prestige, cette technologie va, sans aucun doute, se généraliser.

Mais le drone est capable de bien plus que cela. Extrêmement maniable et de taille réduite, il peut se glisser à peu près partout, là où un être humain ne peut pas forcément aller. Il peut intervenir aujourd'hui et encore plus demain, dans la réalisation d'un diagnostic technique du bien. Par exemple, en l'équipant de caméras thermiques, il est possible de cartographier et de visualiser les déperditions d'énergie. Idem avec des capteurs spécifiques qui permettent d'effectuer toutes sortes de mesures, à n'importe quel endroit du bâtiment.

Enfin, le drone est l'instrument absolument indispensable pour la modélisation en 3D des bâtiments. Drones et immobilier, c'est une aventure qui ne fait donc que commencer et dont les développements n'ont pas fini de nous surprendre



### Révolutions

Evidemment, l'IA, les drones ou encore la réalité virtuelle vont tout changer dans la façon de « faire de l'immobilier », comme disent les professionnels.

Mais, ici comme dans bien d'autres domaines, l'outil ne doit jamais faire oublier la finalité. Un achat immobilier, c'est avant tout un projet de vie et l'humain restera toujours au cœur des débats.

## Agent immobilier et IA



Rien, bien évidemment, ne pourra remplacer le contact humain et l'expertise des professionnels de terrain. Mais il est certain que l'IA va grandement modifier le métier d'agent immobilier dans les années qui viennent. Comme dans tous les métiers où l'on a de nombreux rendez-vous en clientèle, elle va permettre une optimisation des agendas et de l'organisation des tâches, en analysant les déplacements, les horaires...

On l'a vu, les Chatbots permettent déjà de préciser la demande d'un client, d'effectuer une première sélection de biens. Cela ne remplace pas le conseil du professionnel, mais cela prépare le travail. Ces agents conversationnels vont, bien sûr, devenir de plus en plus performants et adaptatifs au fil du temps.

Mais on peut imaginer aussi que l'IA permettra bientôt de gagner beaucoup de temps sur l'analyse financière d'un dossier de location, par exemple. Ou les possibilités

de financement d'un acquéreur. Toutes les données (attentes des banques, taux d'intérêt, taux d'assurance, pertinence du prix du bien...), pourront facilement être compilées. C'est la fin de la surprise d'un refus de prêts au beau milieu d'une transaction.

La base du métier d'agent immobilier, c'est de mettre en relation un vendeur avec un acheteur et de déterminer un prix qui convienne à chacun. L'application danoise Propbinder basée sur l'IA, permet déjà à ses clients administrateurs de biens de flécher directement une demande vers la personne concernée, de remplir automatiquement des données liées à un bien immobilier ou de récupérer une info directement dans un contrat de location. Et ce n'est évidemment qu'un début.

L'IA devrait également révolutionner la façon de présenter et de faire de la publicité sur un bien. Avec cet outil on peut, très facilement et de façon automatique, générer des contenus très efficaces en fonction d'une cible précise. Rédiger une annonce en tenant compte des items les plus recherchés par une clientèle particulière, c'est tout à fait possible et cela change tout. L'IA ira même jusqu'à rédiger des mails personnalisés, en fonction des différentes interactions du client avec l'agence ou les données qu'il a pu laisser sur les réseaux sociaux, par exemple. Le pitch sur un bien ne sera plus unique et figé, il s'adaptera aux critères de chaque client potentiellement intéressé.

Dans votre prochain magazine :  
**MAISON AVEC TRAVAUX : COMMENT VENDRE, POURQUOI ACHETER ?**

EXCLUSIVITÉ



### A 15 MINUTES 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



### MIGNALOUX-BEUVOIR

Dans quartier prisé, maison rénovée de 180 m<sup>2</sup> en parfait état offrant séjour, salle à manger, cuisine aménagée et équipée avec partie repas, deux chambres dont une avec espace bureau et salle d'eau en rez-de-chaussée. A l'étage : bureau en mezzanine, deux chambres et salle d'eau/wc. Beau terrain boisé avec abri de jardin.

410 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.86% TTC  
(Prix 391 000 € hors honoraires)

Réf 9861PO Classe énergie : C

EXCLUSIVITÉ



### SAINT-BENOIT

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



### CHATELLERAULT

A la campagne et proche de toutes les commodités, maison rénovée de 141 m<sup>2</sup> habitables comprenant séjour avec cheminée et terrasse couverte, cuisine neuve et 6 chambres. Sous-sol semi-enterré de 100 m<sup>2</sup>. Jardin clos et arboré de 2000 m<sup>2</sup> avec garage et poulailler. Double vitrage, volets motorisés, portail motorisé, toiture récente, chaudière Viessmann.

249 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9946PO Classe énergie : D



### POITIERS

Au calme, proche de zones commerciales, facs, transports, CHU... Maison rénovée de 192 m<sup>2</sup> habitables avec garage sur 374 m<sup>2</sup> de jardin. Séjour 36 m<sup>2</sup> sur travertin avec cheminée, une cuisine séparée, 8 chambres sur parquet, 2 salles de bains, un bureau/dressing et 2 toilettes. Chauffage sur pompe à chaleur neuve, double vitrage. Idéal grande famille, activité d'accueil ou colocation.

378 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 9948PO Classe énergie : C



MERCURE  
GROUPE 1936

Propriétés  
d'Excellence

Founding Member of  
**Forbes**  
GLOBAL PROPERTIES

POITIERS - 05 49 60 27 00

GROUPE - MERCURE.FR



### POITIERS CENTRE-VILLE

Immeuble de rapport composé de trois studios loués. DPE en cours.

198 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC  
(Prix 187 000 € hors honoraires)

Réf 9931PO Classe énergie : G



## PAROLE D'EXPERT

par Basile POMMIER

# Mandat exclusif : le choix gagnant !

Par Basile Pommier, Négociateur Transaction au sein de l'agence Paquet Immobilier, à Poitiers.

### *Le mandat exclusif est-il une option naturelle pour les vendeurs qui font appel à vous ?*

Non, les vendeurs ont souvent un a priori plutôt négatif sur le mandat exclusif. Ils se disent que plus leur bien sera visible, plus l'annonce sera diffusée et plus ils auront de chances de le vendre rapidement. Erreur ! L'expérience nous apprend que l'acquéreur poitevin, comme sans doute partout ailleurs, a tendance à se poser davantage de questions sur le bien qu'il voit dans différentes agences. Même s'il n'y a aucune raison objective de se montrer méfiant, cela n'inspire pas confiance.

### *Quel est l'un des avantages à confier un mandat exclusif à une agence ?*

Il est clair que nous apportons une attention particulière aux biens qui nous sont confiés en exclusivité. Nous leur offrons notamment une visibilité plus importante. Par exemple, nous privilégions les biens en exclusivité pour notre publication dans le magazine Dans nos Villes, où nous disposons d'un nombre d'emplacements limités.

### *Y a-t-il un risque à confier son bien en mandat exclusif ?*

Pour qu'un mandat exclusif soit efficace, il faut évidemment le confier à un professionnel qualifié, dont on sait qu'il est en mesure de réaliser ce type de vente. Il aura une vision générale du marché et son estimation sera vraiment au prix du marché. Parce que pour



être efficace, une exclusivité doit être proposée au bon prix.

### *Que se passe-t-il si le bien n'est pas vendu dans les trois mois du mandat ?*

En général, la question ne se pose pas. Avec ce que l'agence met en place, le plus souvent, le bien est vendu dans ce délai. La règle, c'est qu'au-delà des trois mois, le mandat peut être reconduit ou dénoncé à tout moment, avec un préavis de deux semaines. Néanmoins un mandat exclusif, c'est aussi et surtout un lien de confiance entre le vendeur et le professionnel. Encore une fois, l'exclusivité permet de valoriser le bien et de mettre en place une stratégie unique au profit du vendeur, la vente de son bien. Plusieurs stratégies pour un même bien, cela ne peut pas fonctionner.

## Gagnant -gagnant

On pense parfois que l'exclusivité est profitable uniquement pour le professionnel qui vend le bien. C'est faux. L'exclusivité permet, entre autres, à l'agent immobilier de donner toutes les informations sur le bien sans être court-circuité par le discours négatif d'un confrère ou mandataire, qui serait lui aussi mandaté dans le cadre d'un mandat simple. En effet, pour l'avoir vécu, si l'une des deux agences s'aperçoit que l'acquéreur commun a déjà un rendez-vous de prévu sur la maison qu'elle voulait lui vendre, la maison parfaite sur le papier devient vite un bien présentant beaucoup de défauts...



# Paquet Immobilier

Paquet Immobilier  
4 rue du Palais de Justice  
Poitiers

05 49 88 20 59

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



- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

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



[ AGIR POUR LE LOGEMENT ]

SIREN : 799107990



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 00545

Appartement traversant rénové de 97,33m<sup>2</sup> compr. : grde pièce principale avec balcon et cuisine contemporaine équipée, 2 chbres avec balcon, grde salle de bain avec douche, wc séparé, buanderie, nombreux placards. Chauffage collectif au gaz. Bien en copropriété de 319 lots. Quote-part du budget prévisionnel des charges annuelles courantes : 4800 euros/an .

POITIERS

**199 500 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 190 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 00540

La Madeleine, Appartement de type 3 en bon état avec garage, cave et grenier. Entrée avec penderie, séjour et salon avec balcon, 2 chambres, cuisine, débarras, SDE. Chauffage collectif au gaz. Huisseries PVC. « Logement à consommation énergétique excessive classe F ». Quote-part du budget prévisionnel des charges annuelles courantes : 4619 euros/an.

POITIERS

**188 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.44% TTC**  
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Classe énergie : F



Réf 00524

Maison d'architecte excellent état 6 pièces avec piscine. RDC entrée séjour-salon avec cheminée-insert, salle à manger, cuisine équipée. 3 chbs (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

**339 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**4.31% TTC**  
(Prix 325 000 € 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**

AGENCE CENTRALE IMMOBILIÈRE

*de la Foucardière*

*80 ans de savoir faire*

30982495100037



**Charlotte et Jacinthe  
de la Foucardière,  
passionnées par l'immobilier  
depuis leur enfance.**



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*



Nouveauté

451 000 €

Classe énergie : C

Réf 5023



Coup de coeur

357 000 €

Classe énergie : B

Réf 4988

**POITIERS CENTRE-VILLE**

Maison de ville comprenant au rez de chaussée: entrée sur séjour de 35m<sup>2</sup>, cuisine aménagée, salon bibliothèque. A l'étage, palier desservant un salon TV, une chambre avec son dressing et sa salle d'eau, 3 autres chambres dont une avec espace bureau et une salle de bains. Cour de 60m<sup>2</sup>, grand garage, très belles caves voutées.

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

**PROCHE CHAUVIGNY**

Maison familiale mêlant parfaitement confort, modernité et authenticité. Surface hab. de 187m<sup>2</sup> avec salon, SAM, cuisine séparée et équipée, 5 chambres dont une suite parentale, buanderie. Le charme de l'ancien : cheminée, pierres, tomettes...Terrain 830m<sup>2</sup> parfaitement arboré et aménagé : piscine enterrée de 8mx4m chauffée, jolie terrasse bois. Vous n'avez plus qu'à y poser vos valises !

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



Baisse de prix

138 450 €

Classe énergie : D

Réf 5005



Nouveauté

55 000 €

Classe énergie : E

Réf 5019

**POITIERS QUARTIER CONSERVATOIRE**

Appartement ancien lumineux et plein de charme de 58,14 m<sup>2</sup> sur parquet, exposé plein sud avec vue dégagée comprenant entrée, séjour sur parquet avec cheminée, deux chambres sur parquet avec dressing chacune, cuisine séparée, cellier, salle d'eau et WC séparé. Fenêtres récentes, électricité aux normes, chaudière gaz neuve, fibre optique. Une cave.

Honoraires inclus charge acquéreur **6.50% TTC** (Prix 130 000 € hors honoraires)

**POITIERS CENTRE-VILLE**

En bas de la Grand-Rue - Au 2<sup>ème</sup> et dernier étage, studio comprenant entrée avec placard, pièce de vie, espace cuisine séparé, salle de bains avec wc. Lumineux avec une vue dégagée !

Honoraires inclus charge acquéreur **10% TTC** (Prix 50 000 € hors honoraires)



Nouveauté

577 500 €

Classe énergie : B

Réf 5024

**POITIERS**

Quartier prisé - Maison familiale de 258m<sup>2</sup> proposant vastes pièces de vie, 7 chambres et bureau. L'ensemble est édifié sur un sous-sol avec garage permettant un usage pratique sous toute la maison. La vaste jardin de 3 000m<sup>2</sup> permet d'être à l'abri des regards, un air de campagne à 5 min du centre ville ! Coté technique, le chauffage est assuré par une pompe à chaleur (2022) et le grenier est encore aménageable pour d'autres projets !

Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC**  
(Prix 550 000 € 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)



Votre Cabinet  
**Cabinet EX'IM**  
reste ouvert tout l'été



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)  





# 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



## POITIERS

**252 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 240 000 € hors honoraires)

Proche gare Poitiers, charmante maison 97 m<sup>2</sup> comprenant en RDC : entrée, salon séjour sur cour, cuisine, cave, WC. Au 1<sup>er</sup> : palier, chambre 1 + SDE + dressing, chambre 2, SDB + WC. Combles aménagés. Jardin

Classe énergie : E

Réf 22229



## CENTRE VILLE POITIERS

**99 000 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
4.21% TTC (Prix 95 000 € hors honoraires)

CENTRE-VILLE Appartement T2 : Séjour, cuisine ouverte aménagée et équipée, chambre + placard et salle d'eau avec WC. Situé au rez-de-chaussée d'une petite résidence idéalement placée + place de parking sécurisé. Charges mensuelles 840€. Idéal investisseurs

Classe énergie : D

Réf 22197



## ST MARTIN LA PALLU

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

Belle maison ancienne rénovée 185 m<sup>2</sup> située à Charrais. Séjour, cuisine indépendante, salon, 4 chambres, SDE, SDB, dressing, lingerie et 2 WC. Terrain clos 1200 m<sup>2</sup>. Double vitrage. Chauffage électrique - Cave

Classe énergie : D

Réf 22224

## POITIERS

**215 250 €** Honoraires inclus charge acquéreur  
5% TTC (Prix 205 000 € hors honoraires)

Maison située proche Mérigotte. Entrée, salon, séjour, cuisine aménagée, 2 chambres, SDB et WC. A l'étage, bureau. Au rez-de-jardin, garage et Type 2 avec cuisine, SDE avec WC et chambre. Jardin arboré.

Classe énergie : D

Réf 22222



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

**05 49 41 86 86**

10, place de l'Église - **ITEUIL**

**05 16 08 35 98**

SIRET : 4224 4302800015



- 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 204 m<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*



### VIVONNE

**295 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 4.98% TTC (Prix 281 000 € hors honoraires)

Au cœur d'un joli petit hameau, une maison de 184 m<sup>2</sup> composée au rdc : d'une grande pièce de vie avec poêle à granulés, cuisine, cellier, chambre, salle d'eau et wc. Au 1<sup>er</sup> étage se trouvent 3 chambres de belle superficie, une grande mezzanine, une salle d'eau et un wc. L'ensemble est complété par un garage, des petits toits, une grange avec atelier et une piscine semi enterrée.

Classe énergie : C *Réf 2886*



### La Tranche-sur-Mer

**388 500 €**

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

A 200 mètres de la plage de la Pomme de Pin, une maison d'environ 100 m<sup>2</sup> comprenant au rez-de-chaussée : un séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle d'eau avec wc séparé ainsi qu'une salle de bains avec wc. Au premier étage, un dortoir divisé en deux chambres. La maison offre également une véranda desservant un grand jardin clos et arboré avec terrasse en bois.

Classe énergie : F *Réf 2876*



### Poitiers

**219 760 €**

Honoraires inclus charge acquéreur 7.20% TTC (Prix 205 000 € hors honoraires)

Une maison d'environ 80 m<sup>2</sup> proche du CHU de Poitiers et comprenant : au rez-de-chaussée, une entrée desservant cuisine, séjour/salon donnant sur jardin et garage ainsi qu'un wc. Au premier étage : trois chambres avec placards et une salle de bains avec wc.

Classe énergie : D *Réf 2883*

# Alpha IMMO



**Toutes transactions**  
**Locations • Gérances • Syndics**

**6 Bd Gambetta - MONTMORILLON**

**05 49 910 910**

**[www.alphaimmo86.com](http://www.alphaimmo86.com)**

**Ouvert du mardi au samedi matin**



# imm*o*Vienne

Agence de Ligugé

JASSAY/CHENAY - Proximité St Sauvant, C'est entre Lusignan et Melle, dans un hameau très paisible et après quelques travaux, que vous pourrez trouver douceur de vivre. Cette ferme qui dispose pour l'heure d'un séjour, d'une cuisine, grande chambre et SDE offre de belles possibilités d'extension soit par la grange attenante soit par un grenier aménageable. L'ensemble dispose en outre de diverses dépendances pleines de charme sur beau terrain clos de 1457m<sup>2</sup>. Travaux à prévoir. A découvrir avec votre agence ImmoVienne Ligugé !



Exclusivité



Réf L1208  
Classe énergie : E

LA FERMETTE

62 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
8.77% TTC (Prix 57 000 € hors honoraires)

L'ATTRACTIVE

LIGUGÉ, Idéalement située, à proximité des écoles et dans un environnement paisible, agréable maison lumineuse et fonctionnelle vous offrant : entrée avec placards, cuisine aménagée, salon / séjour, dégagement, deux chambres, salle de bain avec baignoire et douche et WC. Sous sol total avec une grande chaufferie, une chambre, garage et Cave. Agréable jardin clos de 636 m<sup>2</sup>. Ensemble à rénover offrant un joli potentiel, une réelle opportunité sur notre belle commune.

À saisir



159 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur  
6% TTC (Prix 150 000 € hors honoraires)

Réf L1203  
Classe énergie : F

Baisse de prix



LA FONCTIONNELLE

Réf L1197  
Classe énergie : D

Honoraires inclus charge acquéreur  
4.71% TTC (Prix 210 000 € hors honoraires)

219 900 €

ITEUIL, Au calme et à proximité du Bourg, confortable pavillon de plein pied prêt à vivre comprenant : salon/séjour lumineux avec accès sur belle terrasse avec pergola bioclimatique, belle cuisine aménagée et équipée neuve, 3 chambres avec placards, salle d'eau, WC. Garage avec porte motorisée plus un atelier attenant récent de 20 m<sup>2</sup>. Plancher chauffant hydraulique, ensemble en bon état. Terrain clos et joliment aménagé de 1238 m<sup>2</sup>. À visiter avec votre agence locale ImmoVienne LIGUGÉ.

“  
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

# 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



POITIERS

144 900 €

Centre ville, Appartement T2 de 54 m<sup>2</sup> avec 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)

Réf 923 | Classe énergie : C

RARE



POITIERS

106 000 €

Appartement T2 en duplex, situé à proximité de la Place du Marché

- Au 3<sup>ème</sup> et dernier étage d'un 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)

Réf 916 | Classe énergie : D

BAISSE DE PRIX



MIGNALOUX-BEAUVOIR

205 800 € | Réf 956

BELLE MAISON INDIVIDUELLE à MIGNALOUX-BEAUVOIR, dans un quartier calme, jolie maison de 88,31 m<sup>2</sup>, un sous-sol de 88 m<sup>2</sup>, un joli terrain coquet.

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC (Prix 196 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC



POITIERS

132 500 € | Réf 958

BEL APPARTEMENT TYPE 4 DE 75 m<sup>2</sup> RESIDENCES LES MONTGORGES dans un quartier calme, très bel appartement entièrement rénové avec goût de 75 m<sup>2</sup>.

Honoraires inclus charge acquéreur

6% TTC (Prix 125 000 € hors honoraires)

Classe énergie : NC



POITIERS

116 600 € | Réf 922

T2 de 44 m<sup>2</sup> avec extérieur de 25 m<sup>2</sup>+ parking dans une résidence récente. Actuellement loué 460€ + 30€ de charges. Copropriété : 31 lots d'habitations - Charges annuelles : 805 euros.

Honoraires inclus charge acquéreur

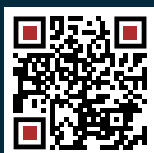
6% TTC (Prix 110 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E

Vous avez un projet ?  
contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

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



ESTIMATION  
GRATUITE



POITIERS

96 300 €

Centre ville, T1 3<sup>ème</sup> étage + parking en sous sol. Actuellement loué 343€ + 55€ de charges, libre en Août 2024. Copropriété 58 lots d'habitations - Charges annuelles : 1039 euros.

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

(Prix 93 000 € hors honoraires)

Réf 935 | Classe énergie : D

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)

# Vendre ou acheter, mais à quel prix ?



**Estimez la valeur d'un bien immobilier  
en quelques clics sur [dansnosvilles.fr](https://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



## CISSE

**334 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.09% TTC**  
(Prix 324 000 € hors honoraires)

Réf 909  
Classe énergie : C

MAISON DE TYPE 6 SUR TERRAIN CLOS DE 814 M<sup>2</sup> AVEC PISCINE CHAUFFEE  
Comprenant : grande pièce de vie ouvert sur cuisine équipée, arrière cuisine, 4 chambres, dressing, buanderie, salle d'eau, salle de bains, 2 wc. Mezzanine bureau, garage.



## 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. La maison se compose de : entrée, grand séjour avec cheminée, cuisine, buanderie, 3 chambres, salle d'eau, wc.



## JARDRES

**242 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.22% TTC**  
(Prix 230 000 € hors honoraires)

Réf 939  
Classe énergie : D

Axe Poitiers - Chauvigny, Très beau plain-pied sur terrain clos avec dépendance comprenant : entrée, séjour ouvert sur cuisine équipée, 3 chambres, salle d'eau dressing, wc, garage.



## BIGNOUX

**189 000 €**

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

Réf 940  
Classe énergie : E

Maison de p-pied de 100 m<sup>2</sup> habitables sur terrain clos de 1824 m<sup>2</sup> comprenant : entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc. Possibilité d'agrandissement. Garage de 30 m<sup>2</sup>.



## BUXEROLLES

**253 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5.42% TTC**  
(Prix 240 000 € hors honoraires)

Réf 934TER  
Classe énergie : C

Résidence de grand standing, appartement de 220 m<sup>2</sup> composé : entrée, très grand salon-salle à manger, cuisine équipée, 3 chambres, bureau, salle de bains, salle d'eau, wc, buanderie. Jardin sans vis à vis. Copropriété de 13 lots.



Stéphane Texier

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

SIREN 43970645800015



## POITIERS

**410 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**3.80% TTC**  
(Prix 395 000 € hors honoraires)

Réf 929  
Classe énergie : D

Quartier préfecture, Grande maison composée : entrée donnant sur courette, salon, salle à manger, cuisine équipée, buanderie, wc, 5 chambres avec salle d'eau et wc. Au dernier étage : 2 pièces avec salle d'eau et wc. Cave, lingerie, possibilité de louer 2 garages à proximité.



## QUEAUX

**69 200 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**6.46% TTC**  
(Prix 65 000 € hors honoraires)

Réf 910  
Classe énergie : E

Dans le joli village de QUEAUX, maison de 60 m<sup>2</sup> environ composée d'une pièce de vie avec cuisine, 2 chambres, salle d'eau/wc. Grenier au-dessus. Grange, garage et autre maison de 50 m<sup>2</sup> à rénover entièrement. Terrain arboré et vue sur la vallée de la vienne !



## CHAUVIGNY

**126 000 €**

Honoraires inclus charge acquéreur  
**5% TTC**  
(Prix 120 000 € hors honoraires)

Réf 907  
Classe énergie : F

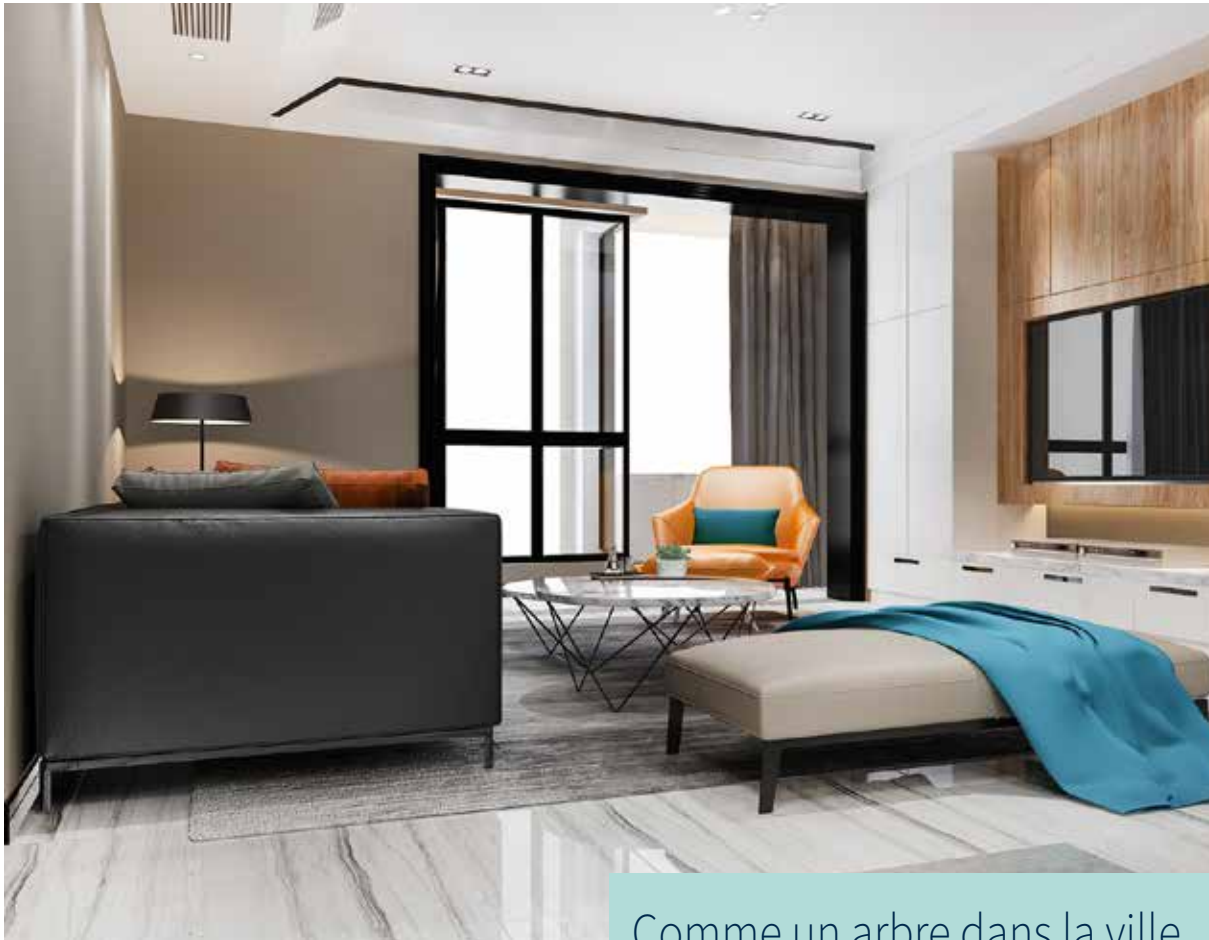
CHAUVIGNY proche de la place du marché, maison ancienne comprenant au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, atelier et chaufferie. A l'étage (escalier équipé d'un monte-escalier), cuisine aménagée, séjour avec vue sur la cité médiévale, une chambre, un bureau, salle d'eau, wc. Garage attenant avec grenier. Chauffage fuel

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**



# Connectée, sûre, et écolo le neuf invente la maison du futur



**A quoi ressemblera la maison du futur ? C'est une question récurrente dans l'immobilier.**

**Pour le savoir, il suffit de regarder les tendances de fond dans le secteur de la construction neuve.**

**La maison de demain est déjà là.**

## Comme un arbre dans la ville

Au-delà des équipements, des matériaux de demain que nous allons découvrir, c'est la façon de penser et de construire les nouveaux logements qui va changer dans les années qui viennent.

Le bâti sera conçu en relation étroite avec son environnement et il aura d'autres fonctions que celle de, simplement, loger les personnes. Il servira de lien entre les habitants. Les populations seront donc de plus en plus associées aux projets, qui devront tenir compte de l'endroit où ils se trouvent. Associations, vie économique, environnement, tissu social, tout cela entre dans le cahier des charges initial. En gros, le bâtiment doit pousser sur son environnement comme un arbre dans sa forêt. Et lui rendre autant qu'il lui prend. Convivialité entre les habitants, échanges avec les autres structures du territoire, utilisation de ressources locales, participation à la vie commune... Les bâtiments de demain seront conçus dans cette optique.





## Une maison modulable

*La maison de demain est modulable et évolutive. Aujourd'hui, on résonne encore en termes d'espaces bien définis sur un plan. Ici, c'est le salon, là la salle de bain, par ici le coin nuit avec les chambres. Demain, nous aurons des espaces qui pourront se redessiner grâce à des cloisons amovibles et changer de destination, au fil de l'évolution des besoins. Un enfant arrive ? On réduit, pour un temps, un peu le salon et on ajoute une chambre. Les enfants s'en vont, on ne garde qu'une chambre d'ami et on crée un atelier.*

Il est 17 h, nous sommes mardi. Dans une heure, Margaux rentrera du collège. Comme elle a eu sport cet après-midi, elle voudra, comme à son habitude, prendre une douche en rentrant. La température de la salle de bain devra alors être de 22°. Elle est actuellement de 19°. Allumage du chauffage à 17 h 35 et du chauffe-serviettes à 18 h. Programmation de la play-list actualisée avec les nouveaux sons que Margaux a recherchés sur Youtube.

Après la douche, Margaux peut s'installer devant son miroir. Devant elle, en plus de son reflet, des images de son visage apparaissent avec des propositions de maquillage, définies en fonction de l'état de sa peau ce jour-là et des signes de fatigue.

Après la douche, goûter. Sur la table de la cuisine, les images de ses recommandations Netflix défilent. D'un geste, elle balance une vignette vers le mur devant elle, qui se transforme immédiatement en écran géant de télévision.

## Une maison qui nous connaît bien

Après ce moment de pause, Margaux regagne sa chambre. Son bureau, qui intègre un écran tactile, affiche la liste de ses devoirs du jour. En dépliant chaque ligne, elle découvre les notions abordées dans les exercices avec, soulignés, les éléments qu'elle a le plus intérêt à travailler. Mais, avant de se mettre au travail, elle s'autorise une nouvelle pause sur son lit intelligent, qui analyse ses composantes de santé et la qualité de l'environnement en temps réel (rythme cardiaque, température...). Les vitres s'opacifient automatiquement pour générer l'obscurité et le coupeur de sons installe un silence réparateur dans la chambre.

Margaux et sa famille vivent dans une maison hyper-connectée, mais également dans une maison intelligente. La grande révolution des années à venir, c'est le mariage entre la domotique, qui existe déjà, et l'Intelligence artificielle. Les automatismes qui rendent le retour de Margaux à la maison si agréable, ont été décidés par la maison elle-même. Elle l'a fait en prenant en compte les habitudes et les goûts de ses habitants, mais aussi une foule d'éléments extérieurs liés, par exemple, à la saison ou à la météo.





## 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)

# VIENNE TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR

nexity

Remise 6% sur les terrains en stock

jusqu'au 31/07/2024, pour tout contrat de réservation signé

## LES JARDINS DU GOLF

Terrains à bâtir de 194 à 330 m<sup>2</sup>  
POTIERS (86)

À PARTIR DE

**43 146 €\***

DERNIÈRES  
OPPORTUNITÉS !

## FIEF DU PILIER

Terrains à bâtir de 425 à 465 m<sup>2</sup>  
LIGUGÉ (86)

À PARTIR DE

**36 566 €\***

DERNIÈRES  
OPPORTUNITÉS !

## CARRÉ-GARE

Terrains à bâtir de 555 et 559 m<sup>2</sup>  
CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)

À PARTIR DE

**70 500 €\***

## LE CLOS DES PHILAMBINS

Terrains à bâtir de 329 à 597 m<sup>2</sup>  
CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)

À PARTIR DE

**44 086 €\***

## LE CLOS DE FONTAINE

Terrains à bâtir de 341 à 642 m<sup>2</sup>  
FONTAINE-LE-COMTE (86)

À PARTIR DE

**42 206 €\***



## LE CLOS DE LA GARENNE

Terrains à bâtir de 466 à 861 m<sup>2</sup>  
SAVIGNY-L'EVESCAULT (86)

À PARTIR DE

**51 900 €\***

LANCEMENT  
COMMERCIAL !

NEXITY FONCIER CONSEIL  
21 BIS, RUE DE CHAUMONT  
86000 POITIERS

**05 67 92 92 92**

prix d'un appel local

nexity.fr

# PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières  
et commerciales



## POITIERS - CENTRE VILLE

Idéal investissement locatif ! A proximité de la Place Charles VII et de la Place de la Liberté, Appartement (32,03 m<sup>2</sup> Loi CARREZ) comprenant : Ensemble séjour - cuisine, espace nuit séparée, salle de bains-wc. Vendu libre. 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 - PLATEAU

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

**456 750 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 435 000 € hors honoraires)



## POITIERS - LES ROCS

Maison ancienne comprenant au rez-de-chaussée : Entrée avec placard, séjour, cuisine aménagée. Au 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres dont deux en enfilade, salle de bains avec wc. Cave. Grand garage. L'ensemble sur un terrain clos et arboré de 592 m<sup>2</sup> environ.

Classe énergie : D

Réf 3954

**241 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 230 000 € hors honoraires)



## 30 MINUTES EST POITIERS

Dans un bel environnement, maison ancienne de caractère comprenant : Cuisine-salle à manger, vaste séjour, bureau, wc. Au demi-étage : Chambre avec terrasse. Au 1<sup>er</sup> 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 - BLOSSAC / HÔTEL DE VILLE

Située entre le Parc de Blossac et l'Hôtel de Ville, maison du XVII<sup>ème</sup> siècle offrant une très jolie vue sur la vallée de Tison. Ravissante cour pavée sur l'avant avec petit abri. Au rez-de chaussée : Salle à manger avec belle hauteur sous plafond, salon avec cheminée, cuisine aménagée, wc, véranda donnant accès au jardin sur l'arrière, buanderie, atelier. Au premier étage, desservi par un escalier en pierre : Palier pouvant servir d'espace bureau, deux chambres dont une avec mezzanine et accès indépendant depuis l'extérieur, salle de bains. Au deuxième étage : bureau et grand pièce pouvant servir de dortoir, débarras. Cave sous partie. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 342 m<sup>2</sup> environ. Travaux de rafraîchissement à prévoir.

Classe énergie : D

Réf 4036

**367 500 €** Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 350 000 € 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)

