

L'IMMOBILIER

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

ÉDITION POITOU - N°370 AOÛT 2024

Maison individuelle : le choix de l'éco-construction

Achat avec
travaux
*Vrai bon plan
ou fausse
bonne idée ?*

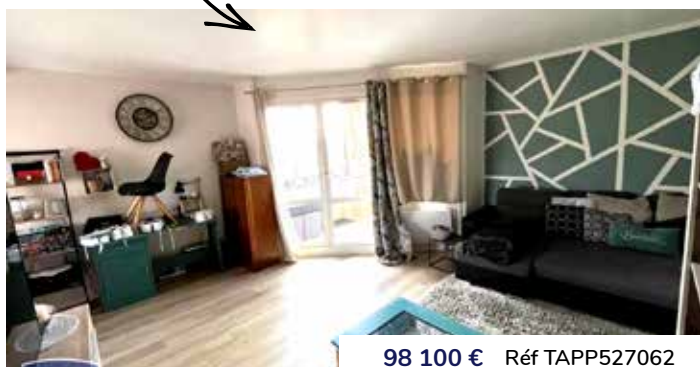
Parole d'expert
par *Stéphane*
TEXIER





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

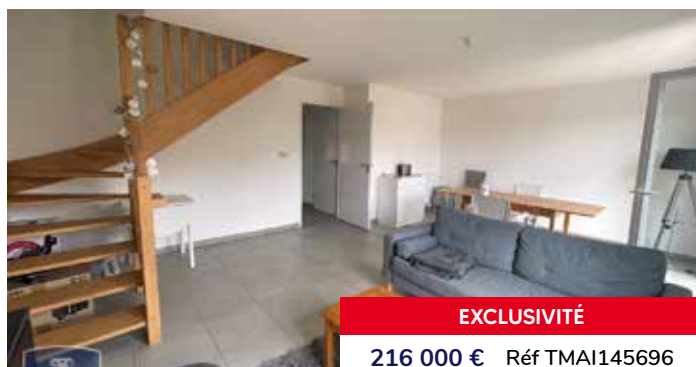
1 place du Maréchal Leclerc à Poitiers - **05 49 88 29 29**



98 100 € Réf TAPP527062

POITIERS

APPARTEMENT 2 PIECES - EN BON ETAT GENERAL de 52 m² à Poitiers. Il dispose d'une entrée, un salon, d'une cuisine aménagée, une chambre, une salle d'eau, un balcon, un garage. www.georisques.gouv.fr. Bien soumis en copropriété 13 lots, la quote-part est de 1 129,28 euros/an. DPE C.



EXCLUSIVITÉ

216 000 € Réf TMAI145696

MIGNALOUX-BEUVOIR

A VENDRE - Maison T4 emplacement privilégié à Mignaloux-Beauvoir de 88 m², elle dispose de 3 chambres, d'une salle de bain, de 2 toilettes, d'une cuisine aménagée, salon et d'un garage. idéale investissement locatif, avec un loyer mensuel de 792€. DPE C. <https://www.georisques.gouv.fr>



INVESTISSEMENT

114 450 € Réf TAPP923020

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>



OPPORTUNITÉ

149 000 € Réf TAPP513735A

SAINT-BENOÎT

Appartement T3 (56 m²) en vente à Saint-Benoît Hermitage - LIBRE- EN BON ÉTAT GÉNÉRAL. Son intérieur offre deux chambres, une cuisine aménagée et une salle de bains. Bien en copropriété 76 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 960,00 euros/an. DPE C. <https://www.georisques.gouv.fr>



EXCLUSIVITÉ

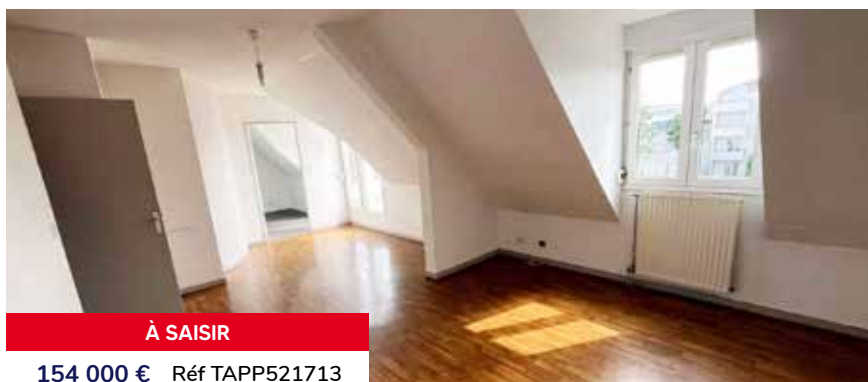
131 000 € Réf TAPP923177

POITIERS

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

POITIERS

VENTE bel appartement T3 de 48 m², situé dans le quartier privilégié de la Gibauderie à Poitiers - Il se compose de 2 chambres, d'une salle de bain, d'une cuisine séparée et d'un salon lumineux, terrasse, garage. Bien en copropriété : 927 €/an de charges. DPE C. <https://www.georisques.gouv.fr>



À SAISIR

154 000 € Réf TAPP521713

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

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



CHÂTELLERAULT

A VENDRE MAISON T3 à Châtellerault de 78 m² - Charmante maison offrant un jardin, garage, un salon, une cuisine séparée entièrement équipée, 2 chambres lumineuses, une salle de bain, et 2 toilettes. La maison est équipée d'une chaudière individuelle au gaz pour le chauffage. DPE E. <https://www.georisques.gov.fr>

120 000 € Réf TMAI145156



NOUVEAUTÉ

78 000 € Réf TAPP923821



EXCLUSIVITÉ

79 000 € Réf TAPP923609

POITIERS

Appartement T1 à Poitiers - Route de Gencay, POITIERS POUR INVESTISSEMENT comprenant une kitchenette, une salle de douche, et une chambre, parking. Bien en copropriété, 99 lots, la quote-part budget est de 465,28 euros/an. DPE C. Géorisques : <https://www.georisques.gov.fr>

POITIERS

Vente d'un studio T1 (21 m²) opportunité d'investissement à Poitiers - Route de Gencay. Il se compose d'une pièce principale, d'une kitchenette, d'une salle de bain, parking. Bien en copropriété, 75 lots, la quote-part budget est de 533,00 euros/an. DPE D. <https://www.georisques.gov.fr>



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

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

POITIERS

Maison de 3 pièces, parfaitement entretenue. Elle 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. Jardin, terrasse et garage. Classe énergie : D



174 000 € Réf TMAI144876

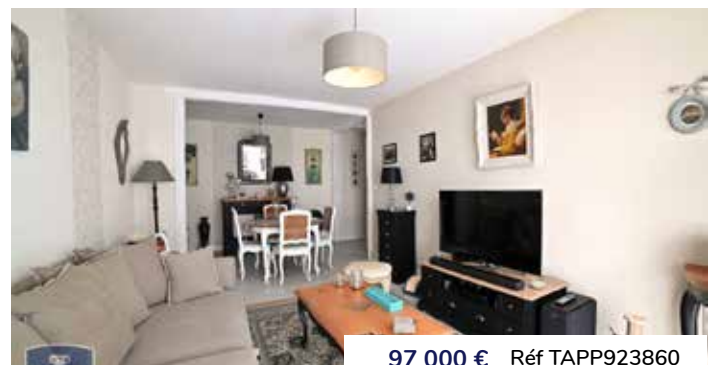


BEAUX VOLUMES

153 000 € Réf TAPP922906

POITIERS

Appartement à POITIERS, quartier recherché, 65m², 3 pièces, parking couvert, terrasse de 28m², 2 chambres avec placard, bon état. Charges de copropriété : 1509€/an. Nombre de lot : 46. Classe énergie : D



97 000 € Réf TAPP923860

POITIERS

Poitiers - Appartement T3 de 71m² en excellent état, cuisine équipée, terrasse, parking, proche écoles et commerces. Charges de copropriété : 2473€/an. Nombre de lot : 297. Classe énergie C.

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

sommaire

AOÛT 2024

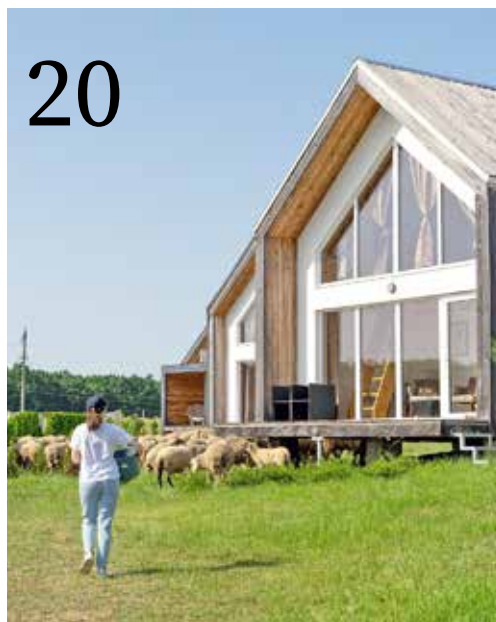
Ancien

Achat avec travaux
Vrai bon plan ou fausse
bonne idée ?



Neuf

Maison individuelle :
Le choix de l'éco-construction



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°370 du 06 Août au 02 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.

À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Vienne

Parole d'expert

12 par Stéphane TEXIER



577 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.9% TTC (Prix 550 000 € hors honoraires)

MONTAMISÉ

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)



256 000 €

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

Au pied du Plateau, bel appartement comprenant au RDC : entrée, pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée, WC, cellier, salle d'eau et 1 chambre. A l'étage, 1 chambre avec verrière et placards aménagés. Une terrasse avec vue sur Tison. Un plateau de 3 pièces reste à aménager à l'étage (isolation et placo faits). Une place de parking.

Classe énergie : D

Réf 505



129 500 €

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

POITIERS

Place du Marché Notre-Dame, pour investissement locatif, T2 meublé tout équipé aux prestations de qualité comprenant salon avec cuisine ouverte, chambre, salle de bains, WC. Le loyer appliqué est de 595.00 euros + 30.00 euros de provisions de charges.

Classe énergie : VI

Réf 493

VIVONNE

Maison construite en 2004, comprenant grande pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée, 5 chambres, suite parentale (avec dressing et salle d'eau), bureau, salle de jeux, salle de bains et 2 WC. A l'extérieur, terrasse, jardin et préau pour 2 voitures.

Classe énergie : D

Réf 2024508



334 950 €

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

POITIERS

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



290 000 €

(Prix 277 000 € hors honoraires)
Honoraires inclus charge acquéreur 4.53% TTC

Classe énergie : D

Réf 474



414 500 €

(Prix 395 000 € hors honoraires)
Honoraires inclus charge acquéreur 4.9% TTC

POITIERS

Plateau, Maison fin XIXème bâtie sur 3 étages avec 5/6 chambres et autant de salles de bains avec WC. Au RDC, salon, salle à manger, cuisine et une cour attenante. Sous-sol avec grande buanderie et pièces de rangement.

Classe énergie : D

Réf 24 531



Achat avec travaux

Vrai bon plan ou fausse bonne idée ?



Tous les agents immobiliers vous le diront : les biens qui nécessitent des travaux sont nettement plus compliqués à vendre que les autres actuellement. Et pourtant, ils peuvent devenir de bonnes affaires, pour les acheteurs comme pour les vendeurs.

Chacun vend ce qu'il veut...

Contrairement à une location, aucun seuil de « décence » ou d'équipement minimal n'est obligatoire dans le cas d'une transaction. Vendre une passoire thermique ou une maison sans électricité, c'est tout à fait possible. Néanmoins, le vendeur est tenu par quelques obligations légales. En premier lieu, il a celle de fournir les diagnostics techniques obligatoires et en particulier le DPE. Lequel est désormais complété par un diagnostic énergétique, une analyse plus poussée et qui chiffre les travaux à réaliser pour améliorer les performances, pour les biens classés F et G. L'autre impératif, c'est l'information complète et sincère de l'acheteur. Si ce dernier constate un vice caché après son entrée dans les lieux, il peut faire annuler la vente et demander des dommages et intérêts.



Un Crédit pour travaux

Il est tout à fait possible de souscrire un crédit spécifique pour financer les travaux lors de l'acquisition d'un bien. Il peut être indépendant du crédit immobilier ou y être intégré. Cet emprunt est conditionné, naturellement, à la présentation des devis et des qualifications des professionnels. Les fonds peuvent être versés en une seule fois ou à mesure de l'avancée des travaux.

Pour vendre un bien qui nécessite des travaux, plusieurs options sont possibles

La première, c'est de mettre le logement en vente tel quel. Cette solution est évidemment la plus simple, puisqu'elle épargne au propriétaire les soucis et les frais liés aux travaux. Elle s'impose parfois, en particulier quand le vendeur n'est pas sur place ou pas en mesure d'assumer les travaux. Cela arrive fréquemment dans le cas d'une succession, par exemple.

Quel impact cela peut-il avoir sur la vente ? Tout dépend évidemment de la nature et de l'importance des travaux. S'il s'agit de choses lourdes, comme un système électrique ou de chauffage à refaire ou encore une toiture à changer, cela risque de rebuter de très nombreux acheteurs. La grande majorité des acquéreurs préfère en effet renoncer, de peur de ne pouvoir maîtriser ni les délais ni le coût de tels travaux.

Plus difficile à vendre, mais pas impossible

La vente sera donc plus difficile et sans doute plus longue à se faire, mais elle n'est pas impossible pour autant. Pour mettre toutes les chances de son côté, il faut jouer la carte de la transparence. Dans l'annonce, il convient d'indiquer clairement les travaux à prévoir. Sur les photos comme lors de la visite, il est inutile et même contre-productif d'essayer de les dissimuler.

Il est capital, également, de rassurer les acquéreurs. Pour cela, le mieux est de demander plusieurs devis à des artisans sérieux qui pourront être présentés aux personnes intéressées. Si le vendeur n'est pas en capacité de le faire, une agence immobilière doit pouvoir s'en occuper pour lui. Ensuite, naturellement, il faut intégrer le prix des travaux dans la fixation du prix de vente. Pour estimer le prix du bien, on prend alors la valeur d'un logement équivalent, situé au même endroit, mais sans travaux et on déduit le montant des travaux. C'est une méthode un peu radicale mais elle donne une idée du niveau de prix auquel on a une chance de trouver un acheteur. Enfin, beaucoup de professionnels sont aujourd'hui en mesure de présenter des projections de ce que pourrait devenir le bien une fois les travaux effectués. Cela peut aider les acquéreurs à se projeter.



Achat avec travaux

Vrai bon plan ou fausse bonne idée ?



Faut-il réaliser les travaux avant de vendre ?

La deuxième option qui s'offre au vendeur d'un bien immobilier avec travaux, c'est de les réaliser tout ou partie avant la mise en vente. La solution qui consiste à se lancer dans l'intégralité des travaux pour vendre un produit « clé en main » n'est sans doute pas la plus recommandée. C'est une technique qui est plus souvent utilisée par les investisseurs professionnels et, en général, dans le cadre d'un projet d'investissement locatif. Mais il y a clairement des travaux utiles dans le cadre d'une vente et à envisager en priorité. N'hésitez pas, par exemple, à mettre aux normes le système électrique, à assurer le raccordement au tout-à-l'égout ou à améliorer la ventilation du bâtiment. Ce type de travaux, lourds et assez coûteux, rebute vraiment les acheteurs.

Attention aux travaux énergétiques

En revanche, pour ce qui concerne les travaux liés à la performance énergétique, il faut se montrer prudent. D'abord, rappelons qu'en tant que vendeur, vous n'avez aucune obligation de les réaliser. Pire même, ils risquent de vous coûter très cher sans que vous n'ayez la moindre assurance de retrouver vos billes au moment de la vente.

Si votre bien est classé en F ou en G, vous avez l'obligation de réaliser un audit énergétique avant la vente. Ce document décrit plusieurs scénarios de travaux pour gagner une ou deux classes énergétiques. Si vous en réalisez une partie vous-même, vous risquez de priver vos acheteurs d'aides éventuelles. En effet, MaPrimeRénov', dans sa nouvelle version en vigueur depuis le mois de mai 2024, est bien plus intéressante quand on réalise plusieurs types de travaux et que l'on gagne au moins deux notes au DPE. Selon les ressources du ménage, les aides peuvent alors couvrir plus de la moitié du montant des travaux. Mais, pour cela, il faut tout faire tout faire d'un coup. Forts de l'audit énergétique, les acheteurs auront toutes les cartes en main pour décider de réaliser les travaux, ou pas, et quand ils le souhaiteront.

Reste le cas des menus travaux, ceux qui ne changent rien mais qui changent tout, comme le dit la chanson. Remplacer une porte d'entrée pour un modèle plus sécuritaire ou une porte de garage un peu abîmée, c'est une bonne idée. Idem pour les travaux extérieurs, aménagement du jardin, installation d'une terrasse, ils valorisent clairement le bien pour un coût qui reste modéré. En revanche, refaire une salle de bain ou une cuisine est déconseillé. Les nouveaux propriétaires préféreront sans doute le faire par eux-mêmes, en fonction de leurs goûts et de leurs besoins.



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



93 000 € Réf TAPP923268

POITIERS

Appartement de 32,57 m². 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



SPÉCIAL INVESTISSEUR

88 000 € Réf TAPP526976

POITIERS

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



PLATEAU

350 000 € Réf TAPP923844

POITIERS

Poitiers, appartement bourgeois de 118 m², au 1^{er} étage avec ascenseur dans une immeuble Haussmannien, plein centre ville. En très bon état, pas de travaux à prévoir, parquet, hauteur sous plafond. Nombre de lot : 23. Charges de copropriété : 3 925€/an. Classe énergie : D



325 000 € Réf TMAI144551A

VOUNEUIL-SOUS-BIARD

située à VOUNEUIL-SOUS-BIARD, belle maison familiale et lumineuse de 212 m². 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 m². Classe énergie : D



130 000 € Réf TAPP523889

POITIERS

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

CISSÉ

Cette maison individuelle offre une surface habitable de 93 m². Elle se compose de plain-pied avec les pièces de vie, au demi palier deux chambres, une salle d'eau, un wc. Au 1^{er} étage, une chambre et une mezzanine sur le salon. Le terrain de 1691 m² est clos et arboré. Classe énergie : E



236 000 € Réf TMAI145840

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

Achat avec travaux

Vrai bon plan ou fausse bonne idée ?

Acheter un bien avec des travaux, un bon plan...

Évidemment, acheter un bien avec des travaux permet d'acheter moins cher. A titre d'exemple, les logements classés F et G affichent souvent des décotes de l'ordre de 15 à 20 % par rapport au prix du marché. Pour des primo-accédants avec des budgets un peu courts, surtout depuis la remontée des taux d'intérêt, c'est évidemment une aubaine. Se positionner sur ce type de biens, c'est aller là où la majorité des acquéreurs ne vont pas et c'est donc, logiquement, se trouver en position de force.

L'autre avantage de ce type d'opération, c'est de pouvoir imprimer réellement sa patte sur le bien que l'on achète. Selon les matériaux que l'on choisit, les choix que l'on fait, on obtient un logement qui nous ressemble vraiment. Cela n'est pas toujours aussi facile quand on s'installe dans un logement « clé en main ».

Et puis, bien sûr, les travaux vont augmenter la valeur du bien que l'on a acheté. On ne retrouvera sans doute pas l'intégralité de la mise de départ lors de la revente, mais on pourra tout de même en récupérer une bonne partie en réalisant une belle plus-value. S'il s'agit d'une résidence principale, cette plus-value ne sera pas imposable.



MaPrimeRénov' reboostée

Les nouvelles modalités du dispositif MaPrimeRénov' redonnent de l'intérêt à l'achat d'un bien avec travaux. Dans le cadre d'une « rénovation accompagnée », qui implique plusieurs types de travaux, les remboursements peuvent aller jusqu'à 78 % des sommes engagées, sous conditions de ressources.

...A condition d'être prudent.



Nul doute que les banquiers seront particulièrement regardants sur le prix d'achat du bien et sur la qualité des travaux que vous prévoyez. Ils sont, en effet, la garantie de la pérennité de l'investissement.

Faire des travaux dans un bien que l'on achète pose aussi quelques difficultés matérielles. Si vous avez besoin de rester dans votre logement précédent pendant quelques mois, le temps que votre acquisition soit habitable, il faut aussi le prévoir dans votre financement. Et, là encore, il ne faut pas oublier de partir avec une bonne marge de sécurité car les aléas ne sont pas rares sur ce type de chantier.

Il vous faudra donc planifier vos travaux avec précision et donc, les hiérarchiser. Que voulez-vous faire en premier ? Quel est le plus important pour vous ? Tout en sachant qu'il vous faudra sans doute être patient car il risque de se passer pas mal de temps entre le moment où vous signerez l'acte de vente et celui où vous mettrez le mot « fin » sur les travaux.

Enfin, vous allez clairement devoir compenser l'avantage financier du prix d'achat par un investissement personnel très important en termes d'implication et de temps passé. Par exemple, se renseigner sur les aides auxquelles vous pouvez avoir droit et remplir les dossiers peut s'avérer très chronophage et un peu décourageant. Sans parler des déclarations préalables de travaux qu'il vous faudra déposer en mairie avant le début du chantier.

Dans votre prochain magazine :

NOUVELLE MAJORITÉ : QU'EST-CE QUI VA (OU PEUT) CHANGER ?

COUP DE COEUR



POITIERS

315 000 €

TRÈS BEL APPARTEMENT DE 78 m² AVEC TERRASSE DE 47 m², CAVE ET PARKING EN SOUS-SOL.

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

Réf 966 | Classe énergie : C

Exclusivité



VOULON

284 500 €

Belle maison en pierre de 178 m² nichée sur un magnifique jardin paysagé de 1 735 m².

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

Réf 973 | Classe énergie : C

Exclusivité



MIGNALOUX-BEUVOIR

205 800 € | Réf 956

BELLE MAISON INDIVIDUELLE à MIGNALOUX-BEUVOIR, dans un quartier calme, jolie maison de 88,31 m², un sous-sol de 88 m², un joli terrain coquet.

Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC (Prix 196 000 € hors honoraires)

Classe énergie : G

NOUVEAUTÉ



POITIERS

121 900 € | Réf 972

Appartement type 4 d'une belle superficie de 74 m², 3 chambres, un grand salon donnant sur un balcon de 8,06 m².

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

Classe énergie : E

NOUVEAUTÉ



BUXEROLLES

119 780 € | Réf 960

Venez découvrir ce bel appartement de 46 m² dans un quartier très calme à 1 mn de toutes commodités...

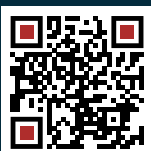
Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 113 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C

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

05 49 30 33 13

www.rodriguesimmobilier.com



ESTIMATION
GRATUITE

COUP DE COEUR



POITIERS

144 900 €

Centre ville, T2 de 54 m² + terrasse de 23 m² 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



Le marché de la transaction à Poitiers

L'actualité politique récente a-t-elle eu des effets sur le marché de la transaction immobilière ?

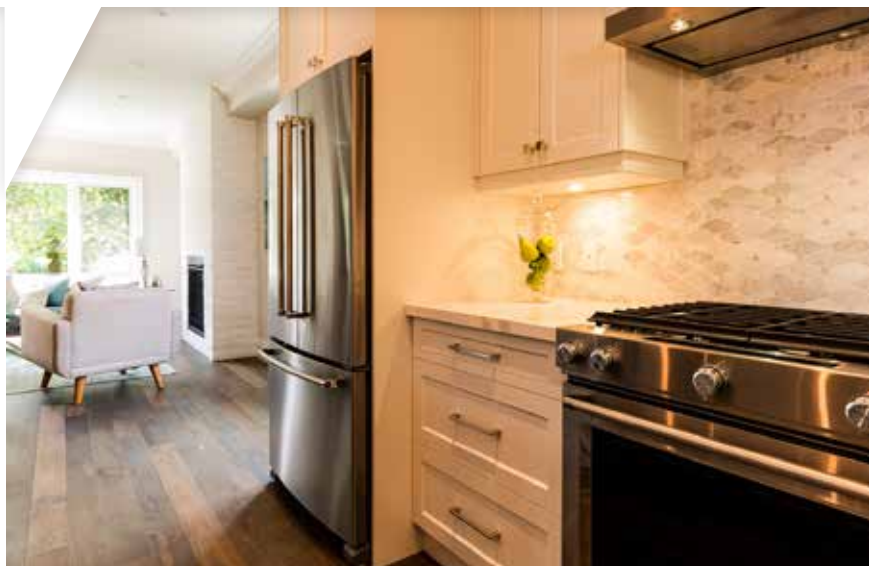
Nous étions nombreux parmi les professionnels à craindre que les élections ne cassent le début de reprise du marché que nous commençons à ressentir. Et, de fait, après l'annonce de la dissolution, l'activité s'est brutalement arrêtée. Mais cela n'a pas duré et le marché a vite repris son activité. Au final, nous n'avons pas vraiment senti les effets de cette période troublée. La demande est bien présente et les acquéreurs font des offres. Le problème, bien sûr, c'est de faire en sorte qu'elles aboutissent.

Où en sont les prix sur Poitiers et son agglomération ?

Pour que les ventes se fassent, aujourd'hui, il faut accepter une décote de 10 à 20 % selon les biens. C'est un fait et il faut que les vendeurs le prennent en compte. Le problème, c'est que trop souvent, ils restent sur des valeurs très élevées qui ne correspondent plus au marché. J'ai l'exemple d'une maison de ville qui avait été estimée 480 000 € quand les prix étaient au plus haut. Nous l'avons rentrée en vente à 420 000 € et nous avons reçu une offre à 340 000 €, ce qui est sans doute bien plus proche de son prix réel. Ce qui est certain, c'est que sur une maison d'habitation, on ne peut pas se référer aux moyennes de prix au mètre carré que l'on voit sur internet. Ce n'est pas ainsi que se détermine le prix d'un bien.

Les stocks de biens à vendre ont-ils pu se reconstituer ?

Non, on ne peut pas dire cela. Quand nous rentrons un bien à son bon prix, il part très rapidement. Il ne reste pas dans les stocks. Ce



qui compte d'ailleurs, en réalité, ce n'est pas de disposer d'un stock important, mais de bons produits à vendre au bon prix.

Quels sont les biens qui se vendent le mieux actuellement ?

Pour les appartements, nous avons une grosse demande sur les F3. Ils se négocient souvent autour des 150 000 €, ce qui est un budget plus facile à financer, en particulier pour des primo-accédants. Plus généralement, tout ce qui se situe en-dessous des 200 000 € part très bien, même en dehors de Poitiers. Il y a moins de demande, en revanche, pour les belles maisons autour des 300 000 € un peu plus loin de la ville. Les travaux, eux, ne sont pas forcément réhabilités. Mais il faut que le prix du bien, ajouté au coût des travaux reste dans une valeur de marché.

Retour des investisseurs

Les investisseurs sont de nouveau bien présents sur le marché poitevin. Ils recherchent des immeubles de rapport, à rénover ou déjà rénovés pour des opérations d'investissement locatif. Ces opérations sont portées par un marché locatif très actif et en pénurie de biens. Cela est d'autant plus notable au printemps et en été où les étudiants cherchent à se loger pour la prochaine année universitaire. Le problème, c'est qu'il n'y a que très peu de ce type de biens à vendre.



Ami Poitiers

20, Rue Édouard-Grimaux,
à Poitiers

05 49 55 15 40

www.agence-ami.com/

EXCLUSIVITÉ



**ST MAURICE
LA CLOUERE**

174 000 €

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

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



Stéphane Texier

www.agence-ami.com

SIREN 4397064500015



POITIERS

299 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.91% TTC
(Prix 285 000 € hors honoraires)
Réf 936
Classe énergie : C

Appartement composé : grande pièce de vie avec de magnifique parquet, ouvert sur cuisine équipée, buanderie, bureau, chambre, (baignoire et douche à l'italienne) wc, dressing. Prestation de qualité. Copro de 6 lots (Pas de procédure en cours). Charges an : 1200.00 euros.



NOUVEAUTÉ

AYRON

178 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.71% TTC
(Prix 170 000 € hors honoraires)
Réf 942
Classe énergie : NS

Maison entres bon état sur terrain clos de 1000 m² comprenant : entrée, séjour, salon avec cheminée, cuisine équipée, 3 chambres, salle de bains, wc. En rez-de-jardin : cuisine d'été, bureau, douche, wc, chaufferie, atelier, garage. Petite dépendance.



POITIERS

169 000 €

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

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 et garage - Chauffage gaz. Terrain clos.



À SAISIR

TERCE

257 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.90% TTC
(Prix 245 000 € hors honoraires)
Réf 941
Classe énergie : E

Le charme de l'ancien et une touche de modernité ! Elle se compose d'un séjour avec poêle à granulés, une cuisine ouverte aménagée, un salon-salle à manger donnant sur une cour intérieure, une chambre, wc. A l'étage, salon en mezzanine, deux chambres, un dressing, salle d'eau, wc. Garage double.



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.



BAISSE DE PRIX

**SAINT MAURICE
LA CLOUÈRE**

96 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7.22% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Réf 903
Classe énergie : D

Maison de bourg composée : cuisine, séjour, 2 chambres, salle d'eau, wc, garage et grenier aménageable. Petite terrasse idéal 1^{er} achat !



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.

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

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

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



Actus du mois

ACTU SUR **TOURS**

Premiers logements en BRS à Tours

Le hangar Col est une structure de plus de 3 300 m² construite durant la première Guerre mondiale, dans le quartier Febvotte, à Tours. En très mauvais état, elle va céder la place à un programme immobilier innovant, mené par le groupe les Australes. Une quarantaine de logements, du T2 au T5 seront construits et un espace vert commun de 850 m² sera aménagé avec des tables, des potagers partagés et un récupérateur d'eau de pluie. Une salle de quartier d'une centaine de mètres carrés sera également ouverte.

Mais l'innovation ne s'arrête pas là. Pour la première fois à Tours, neuf appartements ont été mis en vente grâce au principe du Bail Réel et Solidaire (BRS). L'acquéreur n'achète que le bien en lui-même et pas le terrain qui va avec. Le foncier reste la propriété de la ville qui ne demande qu'une modique redevance annuelle. Bilan des opérations : une décote de l'ordre

de 30 % par rapport au prix du marché. Un T2 neuf était donc proposé à 145 000 €, alors qu'il aurait dû coûter au moins 180 000 €. Autre avantage, le contrat stipule qu'en cas de problème, Valloire Habitat, qui commercialise ces appartements se doit de racheter le bien et de reloger ses occupants. Une opération dont le modèle devrait se répandre. Valloire Habitat table sur une cinquantaine de logements vendus en BRS en Indre-et-Loire dans les années qui viennent.

ACTU SUR **POITIERS**

Les Fonderies bientôt rasées

Les Fonderies du Poitou, fleuron de l'industrie dans la Vienne basé à Ingrandes, près de Châtellerault, ont été liquidées en 2022. L'année suivante, un consortium français, composé des entreprises Lhyfe et TSE, acteurs de l'hydrogène vert et des énergies renouvelables, s'est porté acquéreur du foncier et des bâtiments. Le projet est d'installer sur le site de 43 hectares, comprenant 40 000 m² de bâtiments, un parc industriel tourné vers les énergies vertes, le photovoltaïque et l'hydrogène.

On a longtemps pensé qu'une partie des bâtiments serait conservée. Finalement, il n'en sera rien. Les permis de démolir déposés par le mandataire liquidateur du site et validés par la ville d'Ingrandes indiquent que la quasi-totalité des bâtiments seront rasés. Cela concerne les deux immenses bâtiments de production, de 400 mètres de long ainsi que plusieurs

bâtiments annexes plus modestes.

Le processus de démolition risque cependant de prendre du temps. L'acte de vente définitif n'est pas encore signé. Il le sera au terme de l'opération de démantèlement. Il y aura ensuite une période d'évaluation et, éventuellement, de dépollution du sol. Le site ne devrait donc pas retrouver d'activité opérationnelle avant 2028, dans le meilleur des cas.

ACTU SUR **ANGERS**

Le point sur l'immobilier d'entreprise

La CCI de Maine-et-Loire et le Club Immobilier Anjou ont mis en place, en 2009, un Observatoire de l'immobilier d'entreprise. La présentation 2024, qui s'appuie sur les chiffres de 2023, avait lieu le 25 juin, à Angers.

Le premier enseignement, qui n'est guère surprenant, c'est que le marché de l'immobilier de bureau s'est globalement contracté. 26 500 m² ont été vendus en 2023, soit environ 20 000 m² de moins qu'en 2022. Mais cette baisse n'est pas inquiétante en soi, puisqu'elle signe le retour à des valeurs assez classiques sur ce marché, qui avait connu des envolées importantes à la suite de la crise du Covid. L'attractivité de la ville d'Angers, elle, ne se dément pas.

Le marché des locaux d'activité et des entrepôts reste très actif, avec 137 000 m² commercialisés, une valeur

proche de celle de 2022. Dans le détail, la métropole d'Angers progresse de 5 % environ, mais le secteur de Cholet connaît une baisse de 15 %, tandis que le Saumurois se maintient.

Pour le secteur du commerce de détail, le marché semble en attente avec une activité modérée et des tendances de fond qui s'affirment : succès de l'alimentaire, perte de vitesse de l'équipement de la personne... L'indicateur de la vacance commerciale affiche un taux toujours faible à Angers, et en stabilité à Cholet et Saumur.





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



Exclusivité

220 500 €

Classe énergie : D

Réf 5039

POITIERS QUARTIER GIBAUDERIE

Quartier Gibauderie, maison familiale 5 pièces 93 m² 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 m² 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)



Nouveauté

76 500 €

Classe énergie : E

Réf 4986

POITIERS QUARTIER NOTRE-DAME

Au cœur du centre-ville de POITIERS - Quartier Notre-Dame - Studio de 23 m² comprenant pièce de vie avec espace cuisine, salle d'eau avec WC.

Honoraires inclus charge acquéreur **9.28% TTC** (Prix 70 000 € hors honoraires)



Coup de coeur

117 000 €

Classe énergie : D

Réf 5037

POITIERS - QUARTIER PALAIS DE JUSTICE

Au calme, exposé ouest avec vue dégagée, dans une résidence très bien entretenue, un appartement de 2 pièces au 2^{ème} étage avec ascenseur, d'une surface de 41,19 m² avec terrasse, cave et parking privé. Entrée, WC indépendant, un séjour lumineux avec terrasse, coin cuisine aménagée et équipée, chambre avec dressing, salle de bains, VMC, chaudière gaz neuve, fibre optique.

Honoraires inclus charge acquéreur **6.36% TTC** (Prix 110 000 € hors honoraires)



Baisse de prix

96 500 €

Classe énergie : E

Réf 4949

SAINT-BENOIT QUARTIER ERMITAGE

Dans une résidence services, T3 situé au 1^{er} étage. Séjour avec balcon, cuisine séparée, salle d'eau, chambre et bureau. Laissez libre cours à votre imagination pour en faire un bien unique ! Parking et cave. Copropriété de 86 lots d'habitation. Charges annuelles 2 080€. Prestations résidence services en plus.

Honoraires inclus charge acquéreur **7.22% TTC** (Prix 90 000 € hors honoraires)



Nouveauté

237 375 €

Classe énergie : E

Réf 5035

POITIERS CENTRE-VILLE

Proche Théâtre, jolie maison de ville de 137 m² comprenant au rez de chaussée: entrée, séjour double avec accès sur terrasse et jardin, cuisine. Au premier étage: 2 chambres, salle de bains. Au deuxième étage: 2 chambres et un bureau, pouvant être aménagé en salle de bains. Grenier aménageable sur le dessus. Cave sur la totalité de la maison. Travaux à prévoir: huisseries, isolation, remplacement de la chaudière gaz, modernisation générale.

Honoraires inclus charge acquéreur **5.50% TTC** (Prix 225 000 € hors honoraires)

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



43, rue de la Marne
86000 POITIERS

05 49 88 01 87



www.cabinet-prues.fr
agence@cabinet-prues.fr

Vendre ou acheter, mais à quel prix ?



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

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



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

LE SITE D'ANNONCES IMMOBILIÈRES 100% LOCAL

Un site édité par La Nouvelle République

EXCLUSIVITÉ



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^e de 135 m² avec 4 chambres et une seconde maison de 106 m² 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



CHAUVIGNY

Au cœur d'un hameau non loin de la ville de CHAUVIGNY, agréable maison de campagne de 106 m² avec terrain de 1559 m². Au rez-de-chaussée : séjour avec cheminée 'poêle à bois', cuisine aménagée, deux chambres, une salle d'eau, chaufferie. A l'étage : bureau-mezzanine, chambre III sur parquet flottant. Terrain planté de 1500 m² environ.

143 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.93% TTC
(Prix 135 000 € hors honoraires)

Réf 9971PO Classe énergie : D



POITIERS SUD

Située à proximité immédiate de Poitiers, dans un environnement de campagne, cette propriété de 1,70 hectare, avec son bâti en U, est composée d'une longère de 256 m² habitables et de ses dépendances entourant une cour. Une longue allée d'arrivée permet d'y accéder, et un pré sur l'arrière complète cet ensemble.

546 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 520 000 € hors honoraires)

Réf 9954PO Classe énergie : D

Emplacement exceptionnel



CHATELLERAULT CENTRE

Immeuble d'une superficie de 315 m² comprenant des bureaux en rez-de-chaussée, au 1^{er} étage, un bel appartement T4 avec jardin et terrasse ainsi qu'un appartement T2 rénové. Au 2^e 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



SAINT-BENOIT

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

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

Réf 9899PO Classe énergie : D



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés
d'Excellence

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES

POITIERS - 05 49 60 27 00

GROUPE - MERCURE.FR



SAINT-BENOÎT

Dans le quartier recherché de Saint Benoît L'Ermitage, vente d'une maison de plain-pied construite en 1984 selon les règles de l'art. Cuisine aménagée, séjour/salon avec cheminée, 3 chambres, salle de bains (douche, baignoire) nécessitant un rafraîchissement pour retrouver tout son éclat. Garage de 25m² avec un grenier au-dessus. Terrain planté et arboré de 583m².

237 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5.30% TTC
(Prix 225 000 € hors honoraires)

Réf 9970PO Classe énergie : C

immOienne

Agence de Ligugé

LIGUGÉ, dans un quartier résidentiel paisible à proximité des écoles, commerces et complexe sportif, confortable maison familiale vous offrant : hall d'entrée avec placards, 52 m² d'espace de vie avec cuisine aménagée et équipée, salon avec poêle à bois et lumineuse salle à manger avec bow-window, magnifique véranda contemporaine de 2021, chambre parentale avec salle d'eau, cellier buanderie. À l'étage : quatre chambres de belles taille avec placards, salle de bain. Garage double attenant avec grenier, autre dépendance avec petite pièce et préau. Belle piscine récente au sel avec abris. Ensemble fonctionnel prêt à vivre...



Nouveauté



Réf L1215
Classe énergie : B

DOUCEUR DE VIVRE

420 000 €

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

CHARME ET NATURE

ITEUIL, Dans un hameau, entre Iteuil et Ligugé, jolie maison ancienne réhabilitée au début des années 2000 vous offrant : entrée sur généreuse pièce avec espace cuisine et cheminée insert, dégagement, WC et buanderie. À l'étage : palier, deux chambres, salle d'eau. Garage non-attendant. Toiture neuve (2024). Ensemble habitable de suite et en bon état sur terrain clos de 655m² avec puit. A découvrir sans tarder avec votre agence ImmoVienne LIGUGÉ.

Exclusivité



149 000 €

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

Réf L1211
Classe énergie : F

Coup de coeur



LE CHAMP DU PRÉ

Réf L1214
Classe énergie : E

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

169 900 €

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 42m² 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 160m². Plusieurs dépendances pour une Surface totale de 175m². Ensemble à rénover totalement, aux possibilités multiples, à découvrir 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

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

05 49 41 86 86

10, place de l'Église - **ITEUIL**

05 16 08 35 98

SIRET 4229432200015



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



Iteuil

651 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC (Prix 615 000 € hors honoraires)

Belle propriété d'environ 260m² avec dépendances L'entrée distribuée : salon bibliothèque avec cheminée. Puis : salle à manger sur terrasse, cuisine et arrière-cuisine. A l'étage : 6 ch et sbd. Attenants à l'ensemble, ancienne Chapelle, grande dépendance sur cour fermée. Parc de 8157 m² arboré, agrémenté par un bassin ainsi qu'un terrain de 11ha touchant la propriété bordée par un ruisseau.

Classe énergie : B *Réf 2873*

Iteuil

176 880 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC (Prix 165 000 € hors honoraires)

Charmante maison poitevine dans le bourg d'Iteuil d'environ 132 m². Cette maison comprend au rez-de-chaussée : entrée, salon, salle à manger, une cuisine, un cellier - buanderie. Au 1^{er} étage : un palier, deux chambres et une salle d'eau. Au 2^{ème} étage : un grand palier et deux chambres. La maison dispose également d'un abri et d'un ancien garage. Travaux à prévoir.

Classe énergie : E *Réf 2846*



ITEUIL

160 000 €

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

Maison T5 de 109 m² sur terrain de 750 m² 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*



ITEUIL

187 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7.20% TTC (Prix 175 000 € hors honoraires)

Maison T4 de plain pied de 86 m² avec jardin de 730 m² et offrant de beaux volumes tels qu'une entrée sur pièce de vie avec une cuisine ouverte, un dégagement, trois chambres, une salle de bains. Un garage complète cette maison. Des travaux de finitions sont à prévoir. Chauffage électrique.

Classe énergie : E *Réf 2877*



Maison individuelle : le choix de l'éco-construction



Contre la chaleur d'été, contre l'énergie perdue en hiver, pour faire du bien à la planète, pour une maison responsable et autonome, une seule réponse : l'éco-construction. Quels en sont les principes, les outils, le coût ? On vous dit tout !

Les quatre piliers de l'éco-construction

Eco-construction. Le mot est sur toutes les lèvres et souvent présenté comme l'avenir de la construction immobilière. De quoi parle-t-on ? L'éco-construction, c'est le fait de produire des bâtiments qui auront le moins d'impact possible sur leur environnement, de leur construction à leur destruction en passant bien sûr par leur phase d'exploitation. Cette notion peut se décliner en quatre thématiques. Le choix des matériaux, d'abord. C'est un élément primordial pour limiter l'impact environnemental et assurer la meilleure performance énergétique. La maîtrise de la consommation d'énergie est d'ailleurs le deuxième pilier de l'éco-construction. Le troisième, c'est la façon dont on produit cette énergie, qui se doit d'être la plus verte possible. Enfin, c'est un élément capital de l'éco-construction, le confort et la santé des habitants doivent être au cœur de la conception du bâtiment.



Combien ça coûte ?

Cequami, qui est l'organisme en charge de la norme HQE pour les maisons individuelles, évalue que le surcoût lié à une maison labellisée est compris entre 2 et 8 %. Mais cela dépend beaucoup du projet et les constructeurs, eux, estiment le surcoût entre 10 et 15 % par rapport à une maison traditionnelle..

Le choix du matériau dans lequel la maison sera construite est déterminant dans une démarche d'éco-construction. Il y a trois critères principaux pour définir un éco-matériau. Le premier, c'est qu'il ne nuise pas à la santé en émettant des particules, par exemple. Le deuxième, c'est que son bilan énergétique soit bon au moment de son extraction, de sa transformation et de son recyclage. Pour faire simple, il doit s'agir d'une ressource renouvelable, disponible au niveau local et facile à transformer. Le dernier, c'est qu'il contribue à réduire l'impact environnemental du bâtiment et permette des économies d'énergie. A cela, bien évidemment, s'ajoutent les critères habituels d'un matériau de construction comme la résistance au feu, au bruit ou la durabilité.

Brique, bois, paille, chanvre...

Force est de constater que les matériaux dits « traditionnels », ceux qui restent encore les plus utilisés en France, ne sont pas écologiquement les plus vertueux. Pour obtenir du béton ou fabriquer des parpaings, il faut chauffer les matières premières à près de 1 500°. Cela, évidemment, nécessite d'énormes quantités d'énergie. Ils sont, de plus, de grands consommateurs d'eau. Mais leur faible coût à l'achat et leurs bonnes performances techniques leur permettent de rester dominant sur le marché.

La brique en terre cuite est, après le parpaing, l'autre matériau couramment utilisé pour la construction. Elle est résistante, durable et elle provient d'une matière naturelle, mais pour la produire, il faut tout de même la chauffer entre 700 et 1 000°C. Et une isolation complémentaire est indispensable du fait de sa faible résistance thermique.

Un projet en éco-construction va privilégier les matériaux dits bio-sourcés. Cela désigne ceux qui sont issus de la biomasse végétale ou animale. Parmi eux, citons les panneaux en fibres végétales, le béton de chanvre, de lin, la ouate de cellulose, la paille ou le bois. Ces matériaux, en particulier le bois ou les bétons naturels, peuvent être utilisés en ossature. Ils peuvent également servir d'isolants ou de liants, sous forme de mortier.



La confort et la santé dans la maison

Une maison éco-construite se doit, en plus d'être économe et respectueuse de l'environnement, de préserver la santé de ses habitants. Cela passe, en particulier, par une attention tout particulière portée à la qualité de l'air ambiant. Les études commencent à se multiplier sur les effets de la pollution intérieure sur la santé. Contrairement à ce que l'on croit en général, l'air que nous respirons dans nos maisons est souvent plus pollué que celui de l'extérieur. On y trouve, en particulier, du monoxyde de carbone, du dioxyde d'azote, du formaldéhyde et des composés organiques volatils. Ils sont issus de l'activité humaine, du chauffage, mais aussi des matériaux utilisés pour la construction.

Les matériaux biosourcés ont, en plus du reste, comme avantage, de ne pas dégager de composés chimiques dans l'atmosphère, contrairement à beaucoup de matériaux « traditionnels ». Naturellement, tout cela doit être complété par une excellente ventilation, de type VMC. Et, bien sûr, il ne faut pas oublier d'ouvrir régulièrement les fenêtres pour assainir l'air.

La santé, c'est aussi le confort acoustique. Les matériaux biosourcés, en particulier ceux qui sont constitués de fibres, sont bien plus efficaces que les parpaings ou la brique pour absorber les sons.



RT2020

La nouvelle norme RT2020, désormais en vigueur pour toutes les nouvelles constructions, amène les constructeurs et les promoteurs à intégrer, de façon rapide, les principes de l'éco-construction. Pour répondre aux exigences de ce cadre très contraignant, tout évolue : les matériaux utilisés, l'architecture des bâtiments ou, bien sûr, la production d'énergie.

HQE, la norme de la maison verte



La norme HQE est déposée depuis 2004. Elle se décline en une certification spéciale pour les bâtiments « NF ouvrages - Démarche HQE », mise en place par l'Afnor. C'est le label qui est le plus proche de ce que l'on peut demander à un bâtiment éco-construit. Cette norme s'applique aux constructions neuves comme aux rénovations. Elle est attribuée aux réalisations qui répondent à trois critères essentiels. Tout d'abord, elles doivent avoir un faible impact sur l'environnement, tant au moment de leur construction que pendant leur exploitation. Ensuite, elles se doivent d'être autosuffisantes en énergie. Enfin, elles doivent offrir un environnement confortable et sain à leurs habitants. Une définition, on le voit, très proche de celle de l'éco-construction.

Ces critères généraux sont divisés en 14 « cibles » à atteindre. Elles sont elles-mêmes réparties en quatre catégories : l'éco-construction (ce qui concerne les matériaux), l'éco-gestion (la maîtrise de l'énergie, de l'eau ou des déchets), le confort (visuel acoustique, olfactif...) et la santé (un air ou de l'eau sains).

Il n'est pas indispensable de cocher toutes les cases pour obtenir le label. Si une construction remplit trois cibles, elle obtient le niveau « de base », Avec quatre cibles, elle passe au niveau « performant ». Au-delà de sept cibles, elle est considérée comme « Très performante ». La certification « NF Ouvrage Démarche HQE® » est accordée par un organisme agréé par le Comité français d'accréditation (Cofrac).

Pour autant, le label HQE n'est pas le seul qui puisse attester de la qualité d'une éco-construction. Le label Bâtiment Basse Consommation est attribué aux logements dont la consommation annuelle d'énergie primaire ne dépasse pas 50 kWh EP/m².

Le label THPE (Très Haute Performance Énergétique) justifie d'une maison bioclimatique. Il s'agit d'une maison éco-construite qui, en plus, s'adapte à son environnement et utilise les ressources présentes pour fonctionner.

Le label PassivHaus est attribué aux maisons autosuffisantes en énergie. Quant au label BEPOS, il concerne les bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment, l'étape ultime de la maison verte.

Dans
votre prochain
magazine :
**LES NOUVELLES
PISTES DE
L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER**

VIENNE TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR

nexity

Découvrez nos terrains à bâtir

LE CLOS DE LA GARENNE

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

À PARTIR DE
49 900 €

LANCEMENT
COMMERCIAL !

LE PETIT VIGNEAU 2

Terrains à bâtir de 243 m²
NIORT (79)

À PARTIR DE
39 900 €*

LANCEMENT
COMMERCIAL !

LES JARDINS DU GOLF

Terrains à bâtir de 194 m²
POITIERS (86)

À PARTIR DE
42 900 €*

DERNIÈRES
OPPORTUNITÉS !

FIEF DU PILIER

Terrains à bâtir de 426 m²
LIGUGÉ (86)

À PARTIR DE
35 900 €*

DERNIÈRES
OPPORTUNITÉS !

CARRÉ-GARE

Terrains à bâtir de 555 m²
CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)

75 000 €*

DERNIÈRES
OPPORTUNITÉS !

LES JARDINS DU PRUNIER

Terrains à bâtir de 806 m²
MONTAMISÉ (86)

À PARTIR DE
95 500 €

DERNIER LOT
DISPONIBLE

LE CLOS DE FONTAINE

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

À PARTIR DE
44 900 €*



LE CLOS DES PHILAMBINS

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

À PARTIR DE
46 900 €*

NEXITY FONCIER CONSEIL
21 BIS, RUE DE CHAUMONT
86000 POITIERS

05 67 92 92 92

prix d'un appel local

nexity.fr

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



POITIERS - CENTRE VILLE

Rare sur le centre-ville. Maison à restaurer dans sa globalité. Au rez-de-chaussée : Cuisine avec espace repas, salon, chaufferie-buanderie. Au 1^{er} étage : Deux chambres dont une avec bureau, salle de bains, wc. Au 2^{ème} étage : Grenier. Spacieuse cour pouvant recevoir un stationnement et un espace terrasse. Travaux à prévoir !

Classe énergie : F

Réf 3880

147 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 140 000 € 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 m²) avec espace de stockage. Terrasse et jardinet. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 214 m² environ.

Classe énergie : E

Réf 4050

195 300 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 186 000 € hors honoraires)



POITIERS - ROUTE DE GENCA Y

Appartement de type studio (24,81 m² Loi CARREZ), situé au deuxième étage sur cour. Entrée, pièce principale avec espace cuisinette, salle d'eau avec wc. Emplacement de stationnement aérien privatif dans la cour de l'immeuble. Vendu libre. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots principaux : 75. Provision mensuelle sur charges : 71 €.

Classe énergie : D

Réf 4051

71 500 € Honoraires charge vendeur



POITIERS - VUE SUR LE CENTRE-VILLE

Environnement exceptionnel avec vue panoramique sur le centre-ville. Maison des années 1970 complètement rénovée avec une extension contemporaine. Séjour-salon avec cheminée, spacieuse cuisine, cellier/local vélo, 2 ch dont une avec dressing, salle d'eau, wc. Dépendance : Ateliers, chambre d'amis avec terrasse privée. Jardin paysager agrémenté d'une piscine.

Classe énergie : C

Réf 3919

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



POITIERS - AUX PORTES DU CENTRE-VILLE

Aux portes du centre-ville et de la gare SNCF, maison d'habitation offrant une vue panoramique sur le centre-ville de POITIERS. Au rez-de-chaussée : Hall d'entrée, salon avec bow-window, ensemble salle à manger - cuisine aménagée et équipée, arrière cuisine attenante avec espace buanderie et remise, vestiaire - wc. A l'étage : Chambre parentale avec dressing et salle d'eau privative, deux chambres avec placard et salle de bains communiquant, wc. Au deuxième étage : Grenier. Sous-sol sous partie : Cave. Appartement de type studio en parfait état - non attenant à la maison, actuellement loué (bail meublé) Plusieurs terrasses et espace de détente à l'abris des regards. Places de parking privatives. L'ensemble sur un terrain clos et arborer de 2 029 m² environ.

Classe énergie : E

Réf 4052

498 750 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 475 000 € hors honoraires)

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



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

