

DANS NOS VILLES.FR



Parole d'expert :
*Les nouveautés
du DPE en 2025.*

2024,
l'année de l'atterrissage.

Immobilier neuf :
Le sursaut en 2025 ?



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

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



88 000 € Réf TAPP922947

NEUVILLE-DE-POITOU

VENTE Appartement classique T2 à Neuville-de-Poitou, 48 m² avec 1 chambre et parking. Ce bien comprend une chambre, une salle de bain, une kitchenette et un salon. Bien soumis au statut de la copropriété de 66 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 826,82 euros/an. Classe énergie C.



55 000 € Réf TAPP928271

POITIERS

A vendre STUDIO MEUBLE POITIERS - PROCHE FAC DE MEDECINE-SPECIAL INVESTISSEMENT. Loyer HC 470 €. Bien soumis en copropriété 210 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 951,00 euros/an. Classe énergie D.



EXCLUSIVITÉ

92 650 € Réf TAPP527928

MIGNALOUX-BEAUVOIR

VENTE studio (22 m²) à Mignaloux-Beauvoir - EXCLUSIVITÉ - EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ à côté de la fac de médecine. Il est en bon état général. Le bien est soumis au statut de la copropriété, 26 lots, la quote-part budget prévisionnel (dépenses courantes) est de 706,51 euros/an. Classe énergie C.



NOUVEAUTÉ

132 000 € Réf TAPP926679

POITIERS

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



SPÉCIAL INVESTISSEUR

88 000 € Réf TAPP525084

POITIERS

Studio - Idéalement situé, proche université, idéal investisseur ! Poitiers Gibauderie. Ce bien comprend une kitchenette équipée, une salle de bain, avec place de parking. Bien soumis au statut de la copropriété, 92 lots, la quote-part budget prévisionnel est de 623€/an. Classe énergie E.

BUXEROLLES

À VENDRE à BUXEROLLES Charmante maison de plain-pied, située dans un environnement paisible. Elle se compose de deux chambres, séjour avec cuisine ouverte, mezzanine, salle d'eau, buanderie et jardin. Classe énergie D.



NOUVEAUTÉ

183 000 € Réf TMAI147613

POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS



98 100 € Réf TAPP926189

BUXEROLLES

Appartement à vendre situé à Buxerolles, idéal pour un investissement locatif. L'appartement se compose d'un séjour/salon, une chambre, salle d'eau et WC. Bien loué 450 € HC. Bien en copropriété, la copropriété comporte 133 lots, la quote-part est de 957,00 €/an. Classe énergie C.



COUP DE CŒUR

205 000 € Réf TMAI147935



121 500 € Réf TTER103199

MIGNALOUX-BEAUVOIR

A vendre : Maison T4 de 85 m² à Mignaloux-Beauvoir, idéalement située avec garage et à proximité des commodités A COTE FAC DE MEDECINE - LIBRE- La maison se compose de trois chambres une salle de bain, deux WC, séjour, cuisine, garage et jardin. Classe énergie C.

BUXEROLLES

Nous vous proposons un terrain idéal pour réaliser vos projets. Ce bien est situé dans un environnement propice à la construction, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement selon vos 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

JAUNAY-MARIGNY

MAISON A VENDRE A JAUNAY-MARIGNY, proche du Futuroscope idéal location de courte durée. Maison de 58 m² mitoyenne de chaque coté offrant une pièce de vie, cuisine avec accès à une cour, 2 chambres à l'étage, salle de bains, wc. Stationnement. Classe énergie E.



132 000 € Réf TMAI146920



104 500 € Réf TAPP931164



67 000 € Réf TAPP524942A

POITIERS

VENTE T2 duplex de 37 m² en centre-ville de POITIERS, avec parking sécurisé dans une résidence. Appartement au dernier étage sans ascenseur en excellent état. Logement libre, idéal pour une location de courte durée. Charges de copropriété : 1700 €/an. Nombre de lot : 107. Classe énergie D.

POITIERS

Appartement à Poitiers, locataire en place. Commerces à proximité, orientation ensoleillée, vue sur parc, 68 m², 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

RETROUVEZ-NOUS SUR citya.com

sommaire

DÉCEMBRE 2024

Ancien

2024,
l'année de l'atterrissage.

6



À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Vienne

Parole d'expert

12 par Benjamin RAYNAL

L'îlot de Laâge
en pleine mue

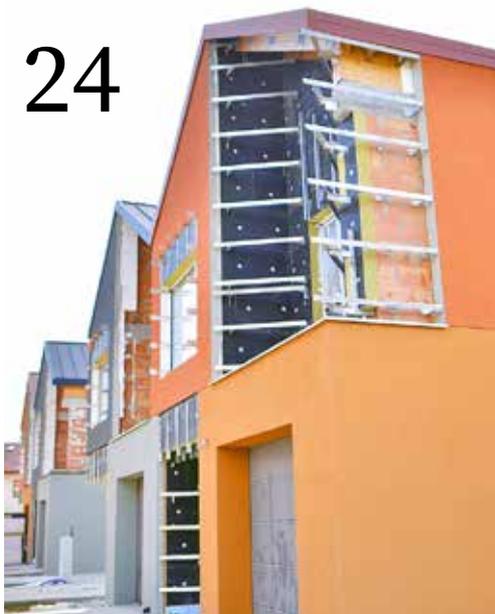


14

Neuf

Immobilier neuf :
Le sursaut en 2025 ?

24



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°374 du 03 décembre
au 06 janvier 2025

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.



388 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.86% TTC (Prix 370 000 € hors honoraires)

POITIERS

POITIERS Plateau, proximité église Saint-Hilaire, Parc de Blossac, appartement lumineux T5 comprenant entrée avec placard, séjour, salle à manger donnant accès au balcon, une chambre parentale avec salle d'eau et WC. Une cuisine séparée aménagée. La partie nuit se compose d'un dégagement avec placards, un WC, deux chambres dont une avec balcon et une salle d'eau avec WC. Au sous-sol, deux caves. Une place de stationnement. Possibilité d'acquérir une seconde place en supplément.

Classe énergie : D

Réf 2023426



409 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.87% TTC (Prix 390 000 € hors honoraires)

POITIERS

POITIERS Cathédrale. Maison à rénover avec jardin et garage comprenant entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine indépendante, cellier, salle d'eau, garage, à l'étage, trois chambres, un salon, au deuxième étage, une pièce en enfilade, une chambre, un grenier.

Classe énergie : E

Réf 2024589



504 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC (Prix 480 000 € hors honoraires)

NEUVILLE-DE-POITOU

Maison de caractère comprenant entrée, pièce de vie, cuisine, buanderie/ arrière-cuisine, WC, 3 chambres dont une avec salle d'eau, SDB, WC. A l'étage, 2 chambres avec salle d'eau et WC, bureau et 2 greniers. Une cave. Terrasse couverte devant la cuisine. Terrain clos et arboré d'environ 2080 m².

Classe énergie : NC

Réf 2024593

EXCLUSIVITÉ



243 900 € (Prix 230 000 € hors honoraires)
Honoraires inclus charge acquéreur 6.04% TTC

POITIERS

Maison comprenant au RDC : entrée, pièce de vie, cuisine, 3 chambres, salle d'eau, WC. A l'étage, une chambre et un grenier. Au sous-sol, grand garage, cave, atelier, cuisine d'été, salle d'eau avec WC. Une dépendance. Jardin clos, potager et terrasses.

Classe énergie : E

Réf 2024541

POITIERS

Sur le Plateau, dans une résidence sécurisée avec ascenseur, T3 comprenant entrée avec placard, WC, salon séjour, cuisine aménagée et équipée avec placard donnant accès à une terrasse, 2 chambres avec placards, une salle d'eau. Une place de parking.

Classe énergie : NC

Réf 591

EXCLUSIVITÉ



256 800 € (Prix 240 000 € hors honoraires)
Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC

LIGUGÉ

Dans un environnement calme, maison comprenant entrée avec placard, salon-séjour avec cheminée, cuisine indépendante, salle de bains, WC, deux chambres. Au sous-sol, une chambre, un WC, buanderie et garage. Terrain clos et arboré de 733m².



Classe énergie : F

Réf 2024592

185 500 € (Prix 175 000 € hors honoraires)
Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



399 000 € (Prix 380 000 € hors honoraires)
Honoraires inclus charge acquéreur 5% 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



2024,

l'année de l'atterrissage



L'activité est restée en berne en 2024. Mais cette année a vu l'apparition d'un signe encourageant : la baisse des taux d'intérêt. Les prix, eux, sont globalement restés à leur niveau élevé. Le point en France et dans la région.

Les taux d'intérêt repassent au vert

L'année 2024 ne se termine pas comme elle avait commencé. La hausse des taux d'intérêt avait été particulièrement brutale en 2022 et 2023. Pour rappel, pour un prêt sur 20 ans, ils étaient passés, en moins de deux ans, de 1 % par an à plus de 4,5 %. L'année 2024 a clairement marqué le début d'une inversion de tendance. En cette fin d'année, en effet, les taux sont retombés aux alentours de 3,5 % et la barre des 3 % ne semble pas hors de portée. C'est un élément évidemment majeur pour analyser l'état actuel du marché de l'immobilier. Le premier effet de cette retombée des taux, c'est de redonner du pouvoir d'achat aux candidats à l'accession. Un crédit moins cher, c'est une possibilité d'endettement supérieur et c'est le retour sur le marché d'une clientèle qui en a été écartée pendant plusieurs mois.



Les prix de l'immobilier

Le prix moyen au mètre carré s'élève à 2 937 € sur l'ensemble de la France. On est à 5 557 € en île-de-France (dont 9 398 €/m² à Paris) et à 2 382 €/m² en province. Dans le top 10 des villes de province, le mètre carré se négocie en moyenne à 3 721 €, contre 2 280 € sur l'ensemble des villes moyennes. Les communes rurales sont nettement plus abordables, à 1 533 €/m².

Les professionnels ne cessent de répéter que la sortie de la crise du marché immobilier ne pourra passer que par une baisse des prix de vente. Le recul des taux d'intérêt, à lui-seul, n'y suffira pas. L'année 2024 a bien vu un tassement de ce côté, mais le mouvement reste globalement très limité.

Dans son étude de septembre 2024, la Fnaim note « que les prix ont baissé d'environ 5 % entre mi-2023 et février 2024. » Mais la fédération des professionnels tempère en indiquant que, depuis le printemps, la tendance est clairement à la stabilisation. En effet, dans de nombreux territoires, c'est bien la pénurie de logements qui domine et qui empêche les prix de se réajuster réellement.

Les professionnels notent une décote plus importante, de l'ordre de 15 à 20 % sur les logements mal classés en DPE ou nécessitant d'importants travaux, mais sur le reste du marché, les prix se maintiennent à des niveaux élevés. « Sur un an, précise encore la Fnaim, la stabilisation récente limite la baisse des prix à -2,2 % ». Une baisse qui, cependant, concerne l'ensemble du territoire, y compris les stations balnéaires et les stations de ski, jusqu'alors épargnées. Globalement, ce sont les secteurs où les prix sont les plus hauts qui subissent les baisses les plus nettes. La région parisienne par exemple, accuse un recul de 6,7 % sur l'année.

Baisse des prix insuffisante

L'inflexion sur les prix de l'immobilier, quoi qu'il en soit, n'a pas été suffisante pour réellement redonner du pouvoir d'achat aux acquéreurs et le nombre de transactions est resté faible tout au long de l'année.

Dans sa livraison d'automne, la Fnaim précise que, là encore, on assiste à une stabilisation au cours du second semestre de 2024, mais à des niveaux de ventes qui restent faibles.

Paradoxalement, la nouvelle baisse des taux d'intérêt que l'on constate depuis quelques mois pourrait ne pas avoir que des effets favorables, notamment sur le niveau des prix. En redonnant du pouvoir d'achat aux acquéreurs, elle contribue à soutenir la demande, et donc à maintenir les prix à leur niveau élevé.





2024,
l'année de l'atterrissage



Statu quo en région Centre

En Indre-et-Loire, les prix se sont globalement maintenus en 2024. Selon la base de données Immodata, qui se nourrit des dernières ventes réalisées, ils affichent une très légère hausse sur les douze derniers mois, de +0,7 % pour les appartements et +0,2 % pour les maisons (chiffres octobre 2024). Les appartements se vendent, en moyenne, à 2 741 €/m² et les maisons à 2 242 €/m².

Naturellement, cette moyenne départementale ne doit pas être appliquée de façon uniforme. Les situations sont bien différentes selon les secteurs géographiques et les types de biens. Particularité départementale, les deux villes les plus peuplées du département, Tours et Joué-lès-Tours, sont mitoyennes. On note un écart de prix très important entre la métropole tourangelle et le reste du département. C'est Tours, naturellement, qui affiche les tarifs les plus élevés. Selon le baromètre mensuel de la Fnaim, le prix moyen au mètre carré se situait à 3 208 €/m² en septembre 2024. Des prix en hausse de 1,6 % sur les douze derniers mois et de 4,7 % sur les seuls trois derniers mois. Difficile d'entrevoir une réelle baisse des prix dans ce contexte.

Sur le reste de l'agglomération, les prix peuvent être un peu en dessous à Joué-lès-Tours ou Chambray-lès-Tours ou équivalent aux quartiers tourangeaux les plus prisés, à Saint-Cyr-sur-Loire ou Saint-Avertin, par exemple.

Ailleurs dans le département, les tarifs sont nettement plus doux. On est, par exemple, à 1 800 €/m², en moyenne, à Chinon.

Des prix plus doux dans le Loir-et-Cher

Les tarifs sont nettement plus homogènes en Loir-et-Cher et ils se situent clairement un cran en dessous. Mais, là non plus, pas de réelle baisse des prix à noter en 2024. On est à 1 807 €/m² pour les appartements et à 1 546 €/m² pour les maisons, respectivement en hausse sur un an, de 0,9 et 0,7 %.

La ville de Blois se situe naturellement un peu au dessus, mais sans excès puisque, selon les données de Immodata, le prix moyen au mètre carré se situe aux alentours des 1 900 €. Et, là encore, pas de baisse des prix globale à noter sur le front des prix.

On est au même niveau à Vendôme, ville boostée par la présence d'une gare TGV qui met Paris à moins d'une heure. Les secteurs plus ruraux, eux, plafonnent sous la barre des 1 500 €/m².



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**



72 000 € Réf TAPP929869

CHASSENEUIL-DU-POITOU

VENTE d'un appartement meublé de 28 m² à Chasseneuil du Poitou. Idéalement situé près des commodités. Idéal pour un investissement locatif. Situé dans un quartier dynamique, au porte du Futuroscope et des universités. Charges de copropriété : 868€/an. Nombre de lot : 89. Classe énergie E.



78 000 € Réf TAPP927674

CENTRE-VILLE/GARE

OPPORTUNITE D'INVESTISSEMENT proche de la gare de POITIERS et du centre-ville, venez visiter ce studio de 22 m² à rénover. Celui-ci est vendu loué et avec une place de parking en sous-sol. Nombre de lots : 80. Charges de copropriété : 634€/an. Classe énergie E.



843 000 € Réf TIMM104215

POITIERS RUE PIÉTONNES

IMMEUBLE en hyper centre. Il se compose d'un local commercial et de trois appartements répartis sur quatre étages. Cave. Opportunité d'investissement dans un immeuble offrant un fort potentiel locatif. Mono propriété. Classe énergie D.



150 000 € Réf TAPP925852

BUXEROLLES

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



121 000 € Réf TAPP929016

POITIERS CENTRE-VILLE

EN CENTRE-VILLE AVEC PARKING : Charmant appartement T2 libre de locataire d'une surface de 50m² en très bon état ! L'appartement dispose d'un ascenseur, cave, local vélo et d'une place de parking privative. Nombre de lots : 30 lots. Charges de copropriété : 900€/an. Classe énergie D.

POITIERS

Appartement T4 lumineux de 86 m² à Poitiers à rénover en rdc surélevé avec loggia et parking souterrain, gardien. Appartement disposant de 3 chambres. Le chauffage collectif au sol assure un confort optimal. Nombre de lot 297. Charges de copropriété 3 131,00 €/an. Classe énergie D.



80 000 € Réf TAPP929690

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

Stabilité dans la Vienne

La Fnaim évalue à 1 515 € le prix moyen au mètre carré dans le département. A noter une surcote pour les appartements, moins nombreux, qui se vendent en moyenne, selon la base de donnée Immodata, au-delà de la barre des 2 000 €/m². En juin 2024, ces valeurs s'affichaient, selon la Fnaim, en baisse de 3,8 % sur un an. Mais les trois derniers mois, eux, semblaient déjà montrer un inversement de tendance, avec des valeurs en hausse de 0,8 %.

A Poitiers, bien sûr, les prix sont plus élevés et dépassent les 2 100 €/m². C'est sans doute la raison pour laquelle le mouvement à la baisse est un peu plus net ici. Le baromètre de la Fnaim l'évalue à 6,1 % sur un an en septembre.

Ailleurs dans le département, on se situe assez généralement en dessous des 1 500 €/m². C'est un peu moins à Châtelleraut, aux environs des 1 300 €/m² et un peu plus du côté de Chauvigny. Mais dans ces secteurs plus ruraux, pas de réelle baisse des prix à noter. Les valeurs sont assez comparables à celles que l'on observait à la fin de l'année dernière.

Dernier élément, très clair celui-ci : en douze mois, le nombre des transactions a baissé de presque 20 % sur le département, le signe d'un marché qui peine à reprendre de la vigueur.



Stabilisation à Angers

Angers fait partie des villes de France qui ont le plus progressé à la suite de la crise du Covid. Au plus fort de l'emballlement, les professionnels estimaient la hausse à près de 60 %. Dans cette ville emblématique de l'essor de la façade ouest, les prix ont donc semblé marquer un vrai coup d'arrêt en début d'année. En juin, le baromètre de la Fnaim les affichait en baisse de 4,1 % sur douze mois. Mais ça n'a pas duré. Les données de la Fnaim en septembre font apparaître, au contraire, une hausse des prix de 1,8 % sur les 3 derniers mois et la baisse sur l'année est ramenée à -0,8 %. Autant parler de stabilisation des prix. Aujourd'hui, pour acheter un logement à Angers, c'est environ 3 250 €/m² (Source Immodata), un peu moins pour les appartements et un peu plus pour les maisons.



Prix plus doux à Cholet et Saumur

Dans le reste du département, les niveaux de prix sont plus modestes. Selon les sources, le prix départemental moyen se situe entre 2 100 et 2 300 €/m². On est à 2 141 €/m² à Cholet (source Fnaim, septembre 2024) et aux alentours des 2 000 €/m² à Saumur. Ces deux villes, en particulier la première, ont été impactées par l'effet d'entraînement d'Angers et ont joué leur rôle de marché de recours pour des investisseurs qui ne parvenaient plus à se porter acquéreurs à Angers. Là comme ailleurs dans le département, les prix affichent une réelle stabilité depuis de l'année 2024. La hausse semble stoppée, mais il n'y a pas de net reflux en vue.

Ce qui est certain, en revanche, c'est que le marché n'a pas retrouvé sa vigueur passée cette année. Selon la Fnaim, le nombre de transactions étaient en baisse, sur douze mois, de 19,5 %. En septembre 2023, la Fnaim recensait 2 626 ventes sur les douze derniers mois. Ce chiffre est tombé à 2 184 en septembre 2024. Si les prix se maintiennent à leur niveau actuel, il est peu probable que l'activité reparte de façon significative dans les mois qui viennent.

Sortie de crise

Pour la première fois depuis de longs mois, les premiers éléments apparaissent qui peuvent laisser espérer une sortie de la crise immobilière. Les taux d'intérêt, en repassant nettement sous la barre des 4 % ont redonné une bouffée d'air aux acquéreurs. Mais le mouvement en avant ne se fera pas réellement sentir tant que les prix de vente n'auront pas intégré la nouvelle donne du marché. La parenthèse folle du post-covid doit, bel et bien, se refermer pour tout le monde.



- VENTES
- LOCATIONS
- PROGRAMMES NEUFS
- ESTIMATIONS

www.a-immobilier.fr



[AGIR POUR LE LOGEMENT]

SIREN : 799107990



Réf 00569

Poitiers Ouest - Maison de ville RDC : pièce principale ,terrasse de 40m². Une cuisine équipée, cellier/buanderie, wc. A l'étage : 2 chambres avec dressing, rangements, une SDB, wc. 2^{ème} : suite parentale de 35m², chambre, SDE, dressing ,wc. Sous-sol : garage, cave + grande pièce. Jardin + dépendance(25m²). Parcelle de 400m². Huisseries PVC. Chauffage au gaz.

POITIERS

330 750 €

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

Classe énergie : C



Réf 00565

Poitiers- Quartier Grand Maison- Type 1 bis de 34m², LOUÉ bon état, avec entrée séparée avec penderie, pièce principale, cuisine semi-équipée, SDB. Vue sur un parc. Parking dans la résidence. Proche facultés. Chauffage collectif urbain. Quote-part du budget prévisionnel des charges annuelles courantes :1070euros/an (chauffage).

POITIERS

89 880 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 84 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 00573

Dans un beau bâtiment ancien, appartement de 32m² en excellent état. LOUÉ 370€ par mois hors charges (plus 58€ de charges). Taxe foncière 621€. Chauffage électrique. Il se compose d'une grande pièce principale avec les espaces salon, chambre et cuisine délimités et une salle de bain. Cet appartement dispose d'une cave privative. CLASSE ÉNERGIE : E - CLASSE CLIMAT : B »

POITIERS

88 810 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 83 000 € hors honoraires)

Classe énergie : E



Réf 00575

Appartement à rafraichir composé d'une entrée avec placard, dégagement, cuisine, séjour, une chambre, salle d'eau, wc. Cave et abri auto privatif. Résidence sécurisée. Copropriété de 319 lots dont 107 lots d'habitation. Quote-part du budget prévisionnel des charges annuelles courantes: 2056euros/an (chauffage, eau, entretien, gardien).

POITIERS

96 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 90 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



Réf 00571

FONTAINE-LE-COMTE

252 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur

(Prix 240 000 € hors honoraires)

Classe énergie : G

Situé Poitiers sud Grande longère à rénover style charentaise, sur deux niveaux d'environ 150m² chacun. Comprenant au rez-de-chaussée: entrée, dégagement, séjour-salle à manger avec cheminée et cuisine d'environ 50m², 2 chambres de 24m² chacune, salle d'eau, wc, cellier, cave. A l'étage grand plateau d'environ 150m² à aménager. La plupart des menuiseries sont en PVC double vitrage. Sur une parcelle d'environ 5900m² avec dépendances (grange et ancienne étable sur environ 400m²).



Denis et Halvard CHEVALIER
22, avenue de la Libération

POITIERS

05 49 52 56 86



PAROLE D'EXPERT

Par Benjamin RAYNAL

Les nouveautés du DPE

en 2025

Plusieurs nouveautés relatives au DPE entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2025, pouvez-vous nous les rappeler ?

A partir du 1^{er} janvier 2025, nous serons confrontés à une interdiction de location pour les logements avec une étiquette G. Rappelons d'ailleurs qu'à partir du 1^{er} janvier 2028, tous les logements classés F et G ne pourront plus être loués et qu'il en sera de même pour les logements classés E à partir du 1^{er} janvier 2034. Certains propriétaires-bailleurs attendent un report de ce calendrier et repoussent ainsi leurs travaux. Mais, pour le moment, rien n'indique que ce timing sera modifié.

Quelle est l'autre nouveauté pour 2025 ?

A partir du 1^{er} janvier 2025, tous les logements classés en E devront faire l'objet d'un audit énergétique au moment de leur vente. C'était déjà le cas pour les logements en F et G depuis le 1^{er} avril 2023. C'est une étape très importante puisque les logements classés E, F ou G représentent environ 40 % du parc immobilier français.

Quelle est la différence entre un DPE et un audit énergétique ?

Un DPE, c'est un constat à un instant précis de la situation énergétique d'un bâtiment. Le diagnostiqueur constate quels sont les matériaux utilisés, comment le bâtiment est orienté et comment est utilisée l'énergie dont les habitants ont besoin. Mais il ne peut pas entreprendre de démontage pour aller voir comment les matériaux ont été installés, par exemple. L'audit reprend cette base, mais il va beaucoup plus loin. L'idée est de lister



toutes les pathologies du bâtiment, liées à des problèmes d'humidité ou des problèmes structurels. Ensuite, le but est de proposer des scénarios de travaux qui vont permettre de sortir de l'état de passoire énergétique et d'arriver, a minima, à la classe B (hors cas exceptionnel).

C'est donc une nouvelle contrainte qui s'ajoute pour les propriétaires...

C'est souvent, en effet, comme cela que l'audit est considéré. Mais c'est une erreur. Oui, c'est une charge en plus. Un audit coûte, en moyenne, entre 500 et 600 €. Mais l'audit énergétique est surtout la porte d'entrée pour pouvoir bénéficier des aides de MaPrimeRénov'. Sans lui, il sera impossible de monter un dossier. Et puis, l'audit donne une vision précise des travaux à réaliser et des montants qu'ils vont représenter. Il chiffre aussi précisément les aides auxquelles le propriétaire peut prétendre. Il faut donc le voir, avant tout, comme un outil très utile et une véritable aide à la vente.

Attention petites surfaces

La performance énergétique est calculée en fonction de l'énergie consommée par rapport au nombre de mètres carrés du logement. Auparavant, donc, un chauffe-eau de 100 litres installé dans un logement de 25 m² pesait deux fois plus que dans un logement de 50 m². Pour réparer cette injustice, les seuils des classes énergétiques ont été modifiés pour les logements de moins de 40 m². Cela a permis à beaucoup de petits appartements de remonter d'une note.



ALIZE A2C DIAG

127 route de Poitiers
ST BENOIT

05 49 88 20 21

www.alize-diags.fr

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

05 49 41 86 86

10, place de l'Église - **ITEUIL**

05 16 08 35 98

SIRET : 42243022800015


Agence Notre Dame
IMMOBILIER
www.agencenotredame.com

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



POITIERS

85 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 6.25% TTC (Prix 80 000 € hors honoraires)

Dans le secteur Notre Dame - Cordeliers, au 2^{ème} étage d'un immeuble ancien, venez découvrir cet appartement T2 de 28 m². Il se compose d'une entrée, d'une pièce de vie avec une cuisine, d'une chambre, d'une salle d'eau et un WC. Une cave complète cet appartement.

Classe énergie : F Réf 2913



POITIERS

198 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur 4.47% TTC (Prix 190 000 € hors honoraires)

A proximité de la faculté de médecine. Une maison de 5 pièces d'enviro 94 m² sur une parcelle de 147 m² comprenant entrée, cuisine, cellier, séjour et WC. A l'étage, 3 chambres, salle d'eau avec WC et un bureau. La pièce à vivre orientée plein ouest ouvre sur le jardin. Garage attenant. Chauffage au gaz et poêle à granulés.

Classe énergie : D Réf 2909



Exclusivité

Poitiers

275 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur 5.77% TTC (Prix 260 000 € hors honoraires)

Maison T5 située dans le quartier du Pâtis et offrant 116 m² de plain-pied. Cette maison sur une parcelle de 527 m² comprend: Une entrée, grand salon/séjour lumineux avec accès terrasse et jardin entièrement clos, cuisine aménagée indépendante, dégagement, chambre avec salle d'eau, 2 autres chambres, salle de bains, et cellier. Un garage attenant à la maison et un grenier aménagé.

Classe énergie : C Réf 2906



POITIERS

278 780 €

Honoraires inclus charge acquéreur 7.20% TTC (Prix 259 844 € hors honoraires)

Maison de 140 m² comprenant: rez de rue : hall avec vestiaire et couloir desservant : cuisine sur terrasse, double séjour avec coursive, 2 chambres avec placards, salle de bains et wc. Rez-de-jardin : escalier avec dégagement donnant sur couloir desservant 2 chambres, buanderie, salle d'eau et wc, garage et chaufferie. Maison sur jardin clos avec accès par portail automatique et parkings.

Classe énergie : F Réf 2900



Actus du mois

ACTU SUR TOURS

Immobilier d'entreprise, des chiffres en trompe-l'œil

La CCI Touraine et l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) ont publié les résultats de leur baromètre de l'immobilier professionnel au premier semestre 2024. Les chiffres semblent confirmer la bonne dynamique du marché. Avec 20 000 m² de bureaux placés, 2024 fait mieux que 2023 (15 000 m²) et retrouve des niveaux comparables à la période d'avant le covid-19. Mais ces chiffres doivent être relativisés car de grosses transactions sont venues fausser une tendance de fond plutôt dominée par la prudence des entreprises locales.

Le marché des locaux d'activité et des entrepôts reste en retrait par rapport à l'année dernière, avec 32 000 m² placés contre 40 000 m² en 2023. Mais ce chiffre est cependant encourageant, considérant le contexte économique actuel. Là encore cependant, une très grosse transaction gonfle artificiellement les

données. Le marché est, en effet, plutôt dominé par une atonie de la demande. La faute à de nombreux placements d'entreprises en redressement judiciaire ou en liquidation. Mécaniquement, ces défaillances d'entreprises, en se multipliant, libèrent des locaux et contribuent donc à détendre le marché.

Dans les deux cas, ce sont clairement les locations qui dominent, puisqu'elles représentent 87 % du volume pour les bureaux et 62 % pour les locaux d'activité.

ACTU SUR POITIERS

Où investissent les Poitevins qui recherchent des résidences dans des lieux touristiques ?

L'îlot de Laâge avait tout pour devenir une verrue au cœur de la ville de Châtellerault. L'ancienne caserne de gendarmerie, heureusement, est en train de trouver une seconde vie dans un espace qui associera des logements, des commerces et un espace bien-être. Le chantier est commencé depuis quatre ans déjà et il en reste à peu près autant pour mener à bien cet ambitieux projet, mené sur une surface de 3,8 ha.

La résidence seniors Les Trèfles est achevée. Elle accueille 124 logements dans les locaux de l'ancienne école de gendarmerie. Elle sera entourée de 1 000 m² d'équipements de loisirs : piscine, restaurant, salle de sport, bibliothèque, coiffeur... Par ailleurs, la municipalité de Châtellerault a engagé, devant la résidence Les Trèfles, un projet de « renaturation » de l'îlot de Laâge avec un parc paysager de 5 000 m², pour un coût total de 544 000 €.

Le site devrait également accueillir 25 maisons individuelles, avec des travaux qui pourraient commencer en ce début d'année et durer environ deux ans.

D'autres bâtiments seront réhabilités pour accueillir divers projets de commerces, locaux associatifs ou espaces de santé. Environ 40 millions d'euros ont été investis sur ce vaste projet qui devrait totalement transformer cet îlot en centre-ville de Châtellerault.

ACTU SUR ANGERS

Podeliha, des clients satisfaits

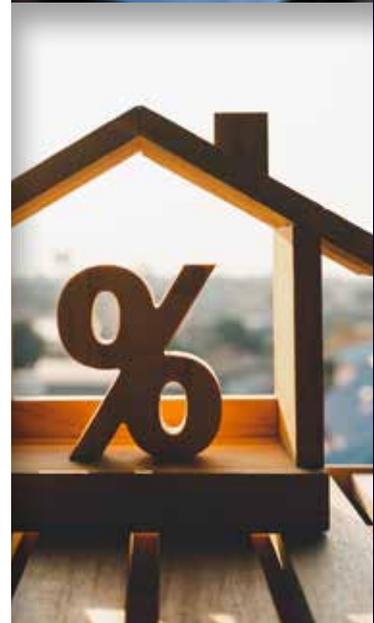
Acteur majeur du logement social, Podeliha est le premier bailleur des Pays de la Loire. Le groupe vient de rendre publique son enquête de satisfaction auprès de ses clients-locataires. La satisfaction générale est en nette progression avec 81 % de locataires satisfaits, un chiffre en hausse de cinq points en un an. De bons résultats qui récompensent un vaste plan d'action pour améliorer la qualité de vie dans les résidences du groupe. Des visites contradictoires ou des rencontres dans les résidences ont, par exemple, été organisées.

La satisfaction est encore plus nette dans les logements neufs de Podeliha. Les locataires sont 95 % à se déclarer satisfaits et on arrive même à l'unanimité dans la résidence « Le Domaine de la Porte Océane », en Vendée.

Les locataires plébiscitent les actions de proximité

qui sont mises en place, qui recueillent 88 % de satisfaction. « Les Petits gestes pour grands défis », « Les fêtes des voisins », « Les colocation à projets solidaires » ou, bien sûr, les « Jardins partagés » sont autant d'actions génératrices de lien social au sein de ces résidences.

Ces bons résultats ne sont pas sans signification dans un contexte où le logement social est largement chahuté au niveau national.



EXCLUSIVITÉ



ENTRE POITIERS ET CHATELLERAULT

En sortie de village, sur 1,75 hectare, Logis XVII-XVIII^e et ses communs, cour d'honneur et parc bordé par la rivière. Pièces de séjour, cuisine, cellier, buanderie, 5 chambres, 1 salle de bains, 2 salles d'eau. Nombreux éléments nobles. Logement indépendant. Communs : granges, sellerie, graineterie, étable, 3 boxes. Chauffage fuel.

530 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC
(Prix 500 000 € hors honoraires)

Réf 10026PO Classe énergie : E



A 15 MINUTES AU NORD DE POITIERS

Au cœur d'un hameau avec situation dominante, propriété fin XVIII^e début XIX^e sur trois niveaux, d'une surface habitable de 304 m² 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 m². L'ensemble en parfait état.

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

Réf 9953PO Classe énergie : C



POITIERS CENTRE VILLE

Dans un hôtel particulier, appartement T3 avec vue exceptionnelle sur la cathédrale, beaux volumes et lumière. Hall d'entrée, séjour avec vue, cuisine aménagée, dégagement/bureau, 2 chambres, salle de bains, wc. Une place de parking privative et sécurisée. Soumis au statut de la copropriété. Nombre de lots principaux : 18. Charges : 133 €/mois env.

259 000 € Honoraires charge vendeur

Réf 10013PO Classe énergie : D



POITIERS PLATEAU

Dans une agréable résidence sécurisée avec ascenseur, Appartement lumineux de 126m² offrant de beaux volumes et une agréable vue dégagée. Vaste entrée avec placard, séjour de 42 m² avec balcon, cuisine équipée, chambre de 19,5 m² avec salle d'eau/wc, chambre 13,5 m², chambre de 14,5 m², salle d'eau, wc avec lave-mains, cellier. 2 caves et parking.

388 500 € Honoraires charge vendeur

Réf 9860PO Classe énergie : D

EXCLUSIVITÉ



SAINT-BENOIT

Dans un quartier dynamique, charmante maison de ville rénovée alliant charme d'antan et commodités modernes. Salon-salle à manger lumineux, 5 chambres, bureau, cuisine, 2 salles de bain, 2 garages. Appartement attenant comprenant cuisine moderne équipée et salon. À l'arrière, jardin aménagé avec pergola. À proximité de toutes commodités, transports en commun facilement accessibles.

399 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 10022PO Classe énergie : C



MERCURE
GROUPE 1936

Propriétés
d'Excellence

Founding Member of
Forbes
GLOBAL PROPERTIES

POITIERS - 05 49 60 27 00

GROUPE - MERCURE.FR



CHATELLERAULT

Proche supermarché et commerces, Maison ayant connu des travaux de rénovation : dble vitrage PVC, volets roulants motorisés, chauff. gaz de ville. RDC : entrée avec placard, séjour, cuisine équipée, chambre, sde/WC. A l'étage : chambre avec sdb/WC, charpente apparente. Sous-sol : chaufferie, cave voûtée. Dépendances : buanderie/atelier et abri voiture.

117 700 € Honoraires charge vendeur

Réf 10014PO Classe énergie : NC

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine
imprimé en
France
à Limoges (87)



Papier certifié
PEFC



Imprimerie
certifiée
Imprim'Vert
et ISO 14001



Magazines restants
dans les dépôts
récupérés et
recyclés



Optimisation
des quantités
distribuées dans
les points de dépôt



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

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



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



Nouveauté

298 565 €

Classe énergie : B

Réf 5077



Nouveauté

138 450 €

Classe énergie : E

Réf 5081

POITIERS MONTGORGES

Quartier Montgorges - accès rapide centre ville - Maison de 147m² comprenant salon avec cheminée, cuisine, petit cellier, wc. Au 1^{er} étage : quatre chambres et deux salles d'eau. Au 2^{ème} étage : chambre mansardée, salle d'eau avec wc, Terrasse, jardin en espalier et petite dépendance au fond du jardin. Possibilité de louer un garage à proximité.

Honoraires inclus charge acquéreur **5.50% TTC** (Prix 283 000 € hors honoraires)

POITIERS

Aux abords du centre ville, résidence entièrement rénovée, au 3^{ème} étage, exposé plein Sud, un T3 de 62,38m² sur parquet ancien comprenant entrée, séjour de 22,05m² avec cheminée, cuisine aménagée, deux chambres et une salle d'eau avec WC. Double vitrage, chaudière gaz récente, électricité aux normes. cave privée et Parties communes entièrement rénovées.

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



546 000 €

Classe énergie : E

Réf 5033



279 575 €

Classe énergie : E

Réf 5073

LIGUGE

Propriété en pierre avec vue imprenable sur l'Abbaye St-Martin. Elle comprend : entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine, lingerie, chambre ou bureau. A l'étage : 4 belles chambres dont 1 avec sde privative, salle d'eau... Dépendance rénovée comprenant une pièce de 42m², une sde avec wc. Carport pour 2 ou 3 véhicules. Parc arboré de plus de 3000m².

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

MIGNALOUX BEAUVOIR

A proximité immédiate de Poitiers, au calme, sur un terrain de 2500m², une maison de plus de 200m² habitables sur deux niveaux comprenant : Entrée, grand séjour de 41m², cuisine, arrière cuisine, buanderie, bureau, chambre et salle de bains. 2 garages A l'étage, 3 chambres sur parquet, dont une de 33m², salle d'eau, WC et grenier de 30m² aménageable.

Honoraires inclus charge acquéreur **5.50% TTC** (Prix 265 000 € hors honoraires)



Coup de coeur

592 000 €

Classe énergie : D

Réf 5076

FONTAINE LE COMTE

Sur un beau terrain arboré de 14.600m², au calme à l'abri des regards, un ancien corps de ferme entièrement rénové en maison d'habitation de 250m² sur 2 niveaux comprenant 65m² de séjour et 35m² de cuisine, 4 chambres avec chacune leur salle d'eau, buanderie, cellier, cave. Chauffage au sol sur l'ensemble par géothermie, Dépendances comprenant garages, atelier, abris pour véhicules et une piscine enterrée datant de 2015.

Honoraires inclus charge acquéreur **3.86% TTC**
(Prix 570 000 € 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

RODRIGUES

AGENCE IMMOBILIÈRE

La compétence d'un indépendant

TRANSACTION - LOCATION - GESTION - SYNDIC - EXPERTISE

25 rue Henri Pétonnet 86000 Poitiers - Tél. 05 49 30 33 13

www.rodriguesimmobilier.com

contact@rodriguesimmobilier.com



POITIERS

257 300 €

Belle maison Poitevine de 105 m² habitable, 3 chambres, 2 grands salons, cave et jardin de 56 m². Cette maison saura vous séduire par ses volumes et son charme fou. N'attendez plus, contactez-nous !

Honoraires inclus charge acquéreur 5,02% TTC

(Prix 245 000 € hors honoraires)

Réf 984 | Classe énergie : D



POITIERS

262 600 €

Rue Magenta, dans une belle résidence au 3^{ème} étage venez découvrir ce très bel appartement type 3 de 80 m² rénové avec goût, ascenseur, parking privatif couvert, à 2 mn à pied du centre ville. Contactez-nous !

Honoraires inclus charge acquéreur 5,04% TTC

(Prix 250 000 € hors honoraires)

Réf 983 | Classe énergie : D



VOULON

284 500 € | Réf 973

Niché sur un joli parc paysagé de 1700 m², nous vous invitons à découvrir cet havre de paix, maison en pierre de 135 m² habitable et 203 m² de plancher, 2 vérandas, 3 chambres.

Honoraires inclus charge acquéreur

4.98% TTC (Prix 271 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C



POITIERS

168 000 € | Réf 979

Dans une belle résidence "Plateau des Glières", venez visiter cet appartement séduisant, bien aménagé type 3 de 65 m² avec jardin privatif de 260 m², un cellier & un parking.

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC (Prix 160 000 € hors honoraires)

Classe énergie : D



POITIERS

299 250 € | Réf 966

Appartement de 78 m² au 4^{ème} étage d'une belle résidence, face à la cathédrale. Prestations de qualité, charme et volume sont au rendez-vous, avec une terrasse de 47m². A découvrir

Honoraires inclus charge acquéreur

5% TTC (Prix 285 000 € hors honoraires)

Classe énergie : C

Vous avez un projet ?
contactez-nous dès maintenant

05 49 30 33 13

www.rodriguesimmobilier.com



ESTIMATION
GRATUITE



POITIERS

111 300 €

Quartier Kyoto, dans une belle résidence au calme, je vous invite à découvrir cet appartement fraîchement rénové de 54 m² avec emplacement de parking privatif, une chambre, un bureau, une terrasse de 6,2 m², cuisine aménagée ouverte...

Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC

(Prix 105 000 € hors honoraires)

Réf 980 | Classe énergie : D

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



Votre agence Paquet Immobilier
vous souhaite
de bonnes fêtes de fin d'année
Notre équipe est à votre écoute
pour tous vos projets

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



ST BENOÎT

127 Route de Poitiers
86280 ST BENOÎT

CHATELLERAULT

12 Avenue Pierre Abelin
86100 CHATELLERAULT

CHAUVIGNY

3 rue de Saint Savin
86300 CHAUVIGNY

LOUDUN

5 bis place de la boeuffeterie
86200 LOUDUN

NIORT

7 rue du 24 Février
79000 NIORT

SAINT-MAIXENT

56 Avenue Gambetta
79400 ST-MAIXENT-L'ECOLE

>>> 05 49 88 20 21 <<<

**6 AGENCES,
LES MÊMES COMPÉTENCES POUR VOUS SERVIR**

immOienne

Agence de Ligugé

ITEUIL : au calme sur les hauteurs du centre bourg, agréable maison prête à vivre à la décoration soignée vous offrant entrée sur belle pièce de vie lumineuse avec poêle à bois et cuisine aménagée et équipée, dégagement, deux chambres, salle d'eau et WC. En rez-de-jardin, suite parentale avec dressing et SDE privative, une autre chambre, grand dégagement avec rangement et point d'eau, buanderie et garage. Coté extérieur, une terrasse avec belle vue dégagée et une seconde coté jardin avec piscine. L'ensemble sur joli jardin de 1680 m² avec dépendance. Produit aboutit en excellent état.



Exclusivité

Réf L1227
Classe énergie : D

LA DÉLICATE

249 900 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.44% TTC (Prix 237 000 € hors honoraires)



“
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.

LE DOUBLON

JAZENEUIL : réalisez un double investissement en vous portant acquéreur de ce lot de deux maisons disposant chacune d'une terrasse, jardin et garage indépendant. Actuellement, un lot de type 4 est loué (bail allant jusqu'en septembre 2025, loyer de 550€ HC). Le second lot de type 3 a été entièrement remis au propre et n'est pas reloué pour la vente ce qui vous permet de l'occuper ou de choisir votre futur locataire. Chaque logement dispose d'un compteur électrique et d'un chauffage central indépendant au fuel. Assainissement individuel à mettre en conformité. Environnement paisible avec vue dégagée sur 1330m² de terrain.



Exclusivité

181 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6.47% TTC (Prix 170 000 € hors honoraires)

Réf L1224
Classe énergie : D

Agence de Ligugé
05.49.46.94.12



Alexandre Sire, Emilie Sainson
et Aurélie Taunay



À saisir



LIGUGÉ : Vous serez séduit par la qualité de cette construction, ses volumes et sa configuration. L'espace de vie lumineux de type cathédral est agrémenté d'un salon intime avec cheminée, la grande cuisine offre de nombreux rangements et un coin repas confortable. Partie nuit, 3 belles chambres avec placards, SDB avec Douche. En étage, une grande mezzanine pouvant être transformée en chambre et SDE/WC, tout en préservant une partie bureau. Le sous sol n'est pas en reste et accueille un bureau, une SDE avec WC, une pièce de rangement, un double garage et une cave. L'ensemble est sur terrain clos et paysagé de 1081m².

Réf 449
Classe énergie : D

296 800 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC (Prix 280 000 € hors honoraires)

f @ in G+
liguge@agencesimmovienne.fr

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - EXPERTISE IMMOBILIÈRE



QU'EST-CE
QUI
T'ARRIVE ?



J'AI UN BIEN À
METTRE EN LOC.
GÉRER LE BAIL,
LES IMPAYÉS,
L'ÉTAT DES LIEUX...
ÇA ME FATIGUE DÉJÀ !

J'AI LA
SOLUTION !



CONFIE TA GESTION
LOCATIVE AUX
COMMISSAIRES
DE JUSTICE*



À
QUI ?



COMMISSAIRES
DE JUSTICE* !!!

DES EXPERTS JURIDIQUES
QUI CONNAISSENT LA LOI
SUR LE BOUT DES DOIGTS.



MERCI !

DES COMMISSAIRES
DE JUSTICE*
C'EST TELLEMENT
PLUS RASSURANT.

JE LES APPELLE
TOUT DE SUITE

En confiant votre bien à un
commissaire de justice,
anciennement appelé
huissier de justice,
**VOUS FAITES COUP
DOUBLE !**

Grâce à un expert du droit
ET de l'immobilier
VOTRE PATRIMOINE EST
DOUBLEMENT SÉCURISÉ.



LEIGNES SUR FONTAINE

168 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 932

Classe énergie : D

A la campagne, maison de 106 m² comprenant entrée, séjour avec insert, cuisine séparée aménagée, buanderie, wc. A l'étage : 3 belles chambres, salle de bains, wc. Grange de 200m² env, atelier et divers petits toits. Contact : Virginie BRANCHEREAU au 06 30 67 71 89



POITIERS

395 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
3.95% TTC
(Prix 380 000 € hors honoraires)

Réf 929

Classe énergie : D

Quartier Préfecture, Grande maison composée : entrée donnant sur courrette, 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.



POITIERS

188 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.72% TTC
(Prix 180 000 € hors honoraires)

Réf 905

Classe énergie : D

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



POITIERS

209 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.50% TTC
(Prix 200 000 € hors honoraires)

Réf 920

Classe énergie : F

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



CHAPPELLE VIVIERS

206 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.04% TTC
(Prix 198 000 € hors honoraires)

Réf 944

Classe énergie : A

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



Stéphane Texier

www.agence-ami.com

SIREN 43970845900015



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.



POITIERS

132 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 125 000 € hors honoraires)

Réf 873

Classe énergie : E

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



POITIERS

115 500 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5% TTC
(Prix 110 000 € hors honoraires)

Réf 949

Classe énergie : E

Très belle appartement situé au 2^{ème} étage composé : entrée, séjour avec cheminée, cuisine aménagée, chambre, salle d'eau, wc. Faible charges, possibilité d'acquérir un garage. Copropriété de 36 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 550.00 euros.

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



Immobilier neuf

Le sursaut en 2025 ?



2023 a été une année noire pour la construction de logements neufs en France. 2024 a été celle de la stabilisation à des niveaux très bas. Quelques signes encourageants peuvent laisser espérer une inversion de tendance en 2025.

Comme un frémissement...

On ne va pas se mentir ni se cacher derrière notre petit doigt : la situation est compliquée pour le secteur de l'immobilier neuf, en individuel comme en collectif. Au niveau des ventes comme des mises en chantier, l'année 2024 s'est clairement inscrite dans le prolongement de 2023. Et pourtant, il semble que quelques éléments plus positifs commencent à apparaître.

Les derniers résultats annoncés par Nexity, un des acteurs majeurs du secteur, en sont l'illustration. Certes, l'activité est en baisse sur les neuf premiers mois de l'année 2024, mais le dernier trimestre montre un rebond de 11 % des réservations. Un signe encourageant.

Il en va de même pour Icade, filiale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations qui affiche des réservations en hausse de 9,6 % sur un an, à fin septembre.



Quel prix pour un T3 ?

271 000 €, c'est le prix médian d'un appartement neuf de trois pièces à Tours actuellement. On est à 290 000 € à Angers et à 210 000 € à Poitiers. Le prix médian correspond au prix de l'appartement se situant au milieu des offres disponibles. Les prix médians au mètre carré pour ce type de logement sont de 3 330 € à Poitiers, 4 600 € à Angers et 4 280 € à Tours.

La reprise des réservations est rendue possible par le retour, encore timide, de la clientèle des particuliers sur le marché de l'immobilier neuf. Cela est dû, bien sûr, à la baisse des taux d'intérêt qui sont repassés en dessous de la barre des 4 %. Les chiffres d'Icade, montrent par exemple, que les réservations par des individuels progressent de 9,8% sur les neuf premiers mois de l'année 2024. Elles étaient en recul de 6 % au premier semestre et de 37 % en 2023.



Vers le retour du PTZ pour tous

A cet effet presque mécanique de la baisse des taux, qui redonne du pouvoir d'achat aux ménages, s'ajoute une légère baisse des prix de vente dans le neuf en 2024. Selon les données de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), elle est de 1,1 % en moyenne sur le territoire national. Mais, en plus de ce modeste recul, il faut considérer les offres promotionnelles que les promoteurs mettent en place pour boucler leur commercialisation et qui peuvent aller jusqu'à plusieurs milliers d'euros par pièce.

Au chapitre des signaux positifs, il faut ajouter la perspective du retour à une Prêt à Taux Zéro pour le neuf sur l'ensemble du territoire, qui semble se dessiner. Lors de sa déclaration de politique générale devant l'Assemblée nationale, le nouveau Premier ministre Michel Barnier a pris acte de la crise actuelle du logement et il a estimé nécessaire de prendre des « mesures rapides pour relancer l'investissement locatif et l'accession à la propriété ». Il s'est, en particulier, déclaré « favorable à l'extension du prêt à taux zéro (PTZ) sur tout le territoire ». Une mesure que la FPI estime indispensable pour « pour relancer la primo-accession, là où s'expriment les besoins de nos concitoyens ».



Découvrez notre offre de 

TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR DANS VOTRE RÉGION

LES JARDINS DU GOLF

Terrains à bâtir de 194 m²
POITIERS (86)

À PARTIR DE

44 900 €*

DERNIÈRES
OPPORTUNITÉS



FIEF DU PILIER

Terrains à bâtir de 426 m²
LIGUGÉ (86)

À PARTIR DE

35 900 €*

DERNIÈRES
OPPORTUNITÉS



LE PETIT VIGNEAU 2

Terrains à bâtir de 243 m²
NIORT (79)

À PARTIR DE

43 900 €*

LANCEMENT
COMMERCIAL !



LES JARDINS DU PRUNIER

Terrains à bâtir de 806 m²
MONTAMISÉ (86)

À PARTIR DE

95 500 €*

DERNIÈRES
OPPORTUNITÉS



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

Depuis
1990



Votre
maison
fonctionnelle
et **économique**

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



www.mch.fr - 05 49 86 52 60

PAQUET IMMOBILIER

Toutes transactions immobilières
et commerciales



POITIERS OUEST

Maison d'habitation comprenant au rez-de-chaussée : Hall d'entrée, ensemble salle à manger - salon avec cheminée, cuisine séparée avec espace repas. Au premier étage : 3 chambres dont deux avec placards, salle de bains, wc. Garage. Cour sur l'avant et jardin sur l'arrière. L'ensemble sur un terrain de 819 m² environ.

Classe énergie : D

Réf 4092

210 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 200 000 € hors honoraires)



POITIERS CENTRE-VILLE

Appartement traversant (90,34 m² Loi CARREZ), situé au troisième étage avec ascenseur. Entrée, séjour donnant sur terrasse Sud-Est, cuisine donnant sur balcon Ouest, wc, 2 ch dont une avec sde. salle d'eau, cellier. Garage avec espace cave. Bien soumis au régime de la copropriété. Nombre de lots principaux : nc. Provision mensuelle sur charges : 240 €.

Classe énergie : D

Réf 4055

346 500 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 330 000 € hors honoraires)



POITIERS - MONTGORGES

Appartement de type IV (74,88 m² Loi CARREZ), situé au deuxième étage avec ascenseur. Entrée, cuisine séparée, pièce à vivre donnant sur un balcon, 3 chambres, sdb, wc, cellier. Rénovation complète à prévoir. Parking et cave privatif. Le bien est soumis au régime de la copropriété. Charges mensuelles : 328 €. Nombre de lots principaux : 90.

Classe énergie : E

Réf 4080

94 950 € Honoraires inclus charge acquéreur **5.50% TTC** (Prix 90 000 € hors honoraires)



POITIERS - PLATEAU

Maison de ville restaurée comprenant au RDC : Entrée, séjour-salon, cuisine aménagée, wc avec lave-mains. Au 1^{er} étage : Palier, 2 chambres, salle de bains avec wc. Au 2^{ème} étage : Palier, 2 chambres, salle d'eau avec wc. Au troisième étage : Grande chambre mansardée, wc. Cave avec espace chaufferie. Cellier. Buanderie. Cour.

Classe énergie : C

Réf 4097

399 000 € Honoraires inclus charge acquéreur **5% TTC** (Prix 380 000 € hors honoraires)



POITIERS - PROCHE CHU

Maison d'habitation familiale comprenant : Hall d'entrée, ensemble salon avec cheminée - salle à manger - salon tv avec toit cathédrale donnant sur les extérieurs et la piscine, cuisine aménagée avec espace repas, arrière-cuisine - lingerie - buanderie, wc, espace parentale avec bureau - chambre - wc - dressing - salle de bains. Au premier étage : spacieuse mezzanine, 4 chambres dont une avec salle d'eau possible, wc, salle d'eau et terrasse. Garage double avec chaufferie et atelier. Jardin agrémenté de terrasses et d'une piscine chauffée. Pool House offrant un espace détente, cuisine d'été et salle d'eau avec wc. L'ensemble sur un terrain d'une superficie de 2 618 m² environ, à l'abri des regards.

Classe énergie : C

Réf 4099

577 500 € 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



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

