Le Hameau de Montmidi Poitiers



CISN
Coopérative immobilière

Le Hameau de **Montmidi**

Ville d'art et d'histoire, Poitiers conjugue qualité de vie, vitalité économique et richesse culturelle. A la fois dynamique et jeune, innovante et festive, Poitiers est une ville à taille humaine où il fait bon vivre, qui attire chaque année de nouveaux habitants. Poitiers dispose d'un tissu économique riche et très diversifié. Un bassin d'emploi porté par de grandes entreprises.



Montgorges, un écoquartier durable, connecté et participatif

Pensé avec les habitants, Montgorges est un écoquartier accessible et paysager, mêlant logements collectifs et maisons individuelles. Proche de la gare, du centre historique de Poitiers, le quartier bénéficie de nombreux services et équipements à proximité.





Un quartier résolument durable

- Approche éco responsable : des essences locales sélectionnées pour leur résistance au changement climatique, et des aménagements pensés pour durer, avec une consommation d'eau et un entretien réduits
- Espaces de vie partagés : parc public et structures de jeux, salle commune, espaces verts généreux, amphithéâtre de plein air
- Mobilités douces : priorité aux transports en commun, aux vélos et aux piétons, avec un parking silo mutualisé pour réduire la place de la voiture
- Commodités : une proximité entre logements, commerces, services et emplois qui limite le recours à la voiture
- La récente école élémentaire Montmidi : bâtiment à énergie positive, construit avec des matériaux biosourcés (paille, chanvre, terre crue), produisant plus d'énergie qu'il n'en consomme
- Energie renouvelable et optimisation des charges : les logements seront alimentés par un réseau de chaleur
- Qualité du projet paysage : végétalisation et ilôts de fraîcheur pour le bien-être des habitants



Le Hameau de Montmidi

Une nouvelle façon d'habiter la ville

Le Hameau de Montmidi contribue à la création d'un nouveau lieu de vie qualititatif au cœur de l'écoquartier Montgorges.

Le projet incarne une nouvelle façon d'habiter : la ville à portée de main, la douceur d'un cadre verdoyant. À l'abri du tumulte urbain mais proche de tous les commerces, écoles, services et transports, le Hameau de Montmidi offre une qualité de vie recherchée dans un quartier à forte identité où tout se fait à pied.

Une crèche, une résidence senior et un amphithéâtre en plein air viennent enrichir cet environnement.

Ici on ne choisit pas seulement un logement,
on choisit un mode de vie

Le Hameau de Montmidi

Vivre ensemble, chacun chez soi

Pensé en petites unités de voisinage, le Hameau de Montmidi s'articule autour d'un faible nombre de logements par pallier. Cette conception garantit l'intimité et le calme, préserve la tranquillité au quotidien.

Pour un confort de vie optimal, les logements sont accessibles depuis un espace extérieur privatif ou un accès individuel à l'image d'une maison individuelle.

Le projet regroupe **79 appartements du T1 au T5** pensé dans la continuité de l'écoquartier et de son contexte paysager remarquable.

Partage, rencontres et retour à l'essentiel

Le Hameau de Montmidi vise à créer un environnement convivial à l'esprit village qui encourage le partage et le vivre-ensemble tout en répondant aux besoins actuels des habitants.

Plusieurs espaces favorisent les rencontres et les interactions entre voisins :

- Le jardin partagé : bacs de jardin à disposition des résidents, véritable espace de rencontre et de collaboration,
- L'atelier de réparation : espace dédié à la réparation et au bricolage, l'atelier permet de mutualiser outils et savoir-faire, et devient un lieu d'apprentissage et de partage



Engagement écologique & **qualité architecturale**

- Qualité architecturale & qualité des logements
- Performance environnementale **RE2025** & **niveau biosourcé 2**
- Conception bioclimatique : orientations optimisées, apports solaires maîtrisés, confort thermique naturel avec la paille hachée
- Toiture en tuile respectant les codes de l'architecture locale
- Façade ossature bois et isolant paille hachée : des matériaux renouvelables, esthétiques et durables
- Bâtiment durable Nouvelle Aquitaine : démarche d'accompagnement favorisant la co construction et la qualité du projet
- Bardage bois et blanc, teinte bois

La paille hachée,
un véritable gage de bien-être au quotidien

La paille hachée rivalise avec les isolants traditionnels pour conserver la chaleur en hiver, permettant ainsi de **maîtriser durablement les factures énergétiques**.

Sa technique de pose par insufflation sous pression lui permet d'épouser le moindre recoin des murs, **supprimant tout pont thermique** ou risque de déperdition d'énergie.

Issue de circuits courts locaux, elle agit comme un véritable puits de carbone. Fortement compressée, elle est privée d'oxygène, ce qui lui confère une résistance au feu éprouvée, empêche l'installation des rongeurs et garantit **une isolation stable sans tassement dans le temps**.

Si elle excelle en hiver, elle fait **une véritable différence en plein été** :

- Vos murs retardent l'entrée de la chaleur : le pic de chaleur de 14h n'atteint votre intérieur qu'au milieu de la nuit. Les grands écarts de température sont réduits de 60 à 80 %, pour une ambiance douce et stable.
- **Un air sain et agréable** : sans additif chimique, la paille respire et équilibre naturellement l'humidité de l'air. Fini la sensation d'air lourd ou d'« étuve ».





4 T1 Bis	21 T2	36 T3	3 T4	12 T4 Duplex	3 T5
32 m²	47 m²	65 m²	89 m²	86 m²	107 m²

Prestations

- Un large choix typologique avec des T4, T5 duplex esprit maison
- Logements traversants, doubles orientés ou triple orientés
- Espaces extérieurs privatifs sur l'ensemble des logements (balcon, terrasse, jardin...)
- Locaux vélos généreux et sécurisés
- Des matériaux de qualité : menuiseries en aluminium, façade bois naturel ou blanc
- Des appartements confortables aux prestations soignées

Le Hameau de **Montmidi**



Le mot de l'architecte

Le projet du Hameau de Montmidi s'inspire directement des modes de vie à la ferme et de l'histoire maraîchère du site. Notre ambition est de proposer un habitat qui conjugue le respect du vivant, la préservation des ressources et le vivre-ensemble.

L'architecture réinterprète les volumes de la longère traditionnelle de façon contemporaine. Les bâtiments encadrent naturellement un cœur d'îlot végétalisé et entièrement dédié aux mobilités douces, sans aucune voiture. L'architecture en bois s'exprime pleinement en façade, contrastée par des teintes claires qui évoquent la pierre calcaire locale.

Ce projet se distingue par de fortes qualités d'usage pour ses futurs habitants :

- **Des logements lumineux et respirants**
  Tous les appartements sont traversants, garantissant une ventilation naturelle optimale et une grande luminosité.

- **De grands extérieurs protecteurs**
  Chaque logement se prolonge par de généreux espaces privatifs (balcons, terrasses), agissant comme de véritables protections contre les surchauffes estivales.

- **Des espaces pour faire communauté**
  L'îlot intègre des lieux de partage pour favoriser les rencontres : des jardins communs, une grande salle partagée avec préau, et un atelier de réparation.

- **Une démarche écologique engagée**

  Le projet s'inscrit dans la démarche Bâtiments Durables de Nouvelle-Aquitaine (BDNA) et privilégie les filières locales, avec notamment une isolation innovante et biosourcée en paille hachée.

Sathy architecte

Pour Habiter

Logements en TVA 5,5% PSLA

Zoom sur la location-accession

Ces appartements vous sont proposés avec le dispositif avantageux de la location-accession, sous conditions de ressources.

La location-accession est une formule d'accession progressive à la propriété.

Dès la remise des clés, vous occupez votre logement et vous versez une redevance composée d'un loyer et d'une part d'épargne.

A l'issue d'une période de location de 8 mois minimum et dans le respect des délais convenus au contrat, vous levez l'option pour votre logement et devenez alors propriétaire. Cela marque le début du remboursement de votre emprunt.

Vous bénéficiez d'une double sécurisation en cas de changement de vie familiale ou professionnelle durant les 15 premières années.

Une garantie de rachat du logement au prix auquel vous l'avez acheté pendant les 5 premières années et les 10 années suivantes avec une diminution de 2.5% par an.

Une garantie de relogement (sous condition de ressources).

Les avantages

- Une TVA réduite à 5,5% (au lieu de 20%)
- Une exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie pendant 15 ans
- Pas de double loyer, aucune avance de trésorerie, pendant la construction
- Constitution d'une épargne, à déduire de son achat
- Une sécurisation de son achat par des garanties (rachat, relogement, revente)

Comprendre le dispositif location-accession en vidéo



Pour **Investir**

Logements libre

Investir avec JeanBrun

- Investir avec le nouveau statut du bailleur privé : le dispositif Jeanbrun
- Vous êtes primo-investisseur
- Défiscaliser vos revenus locatifs
- Générer une économie d'impôt
- Amortissez votre bien immobilier (base 80% de sa valeur)
- Vous êtes déjà propriétaire d'un bien locatif
- Accélérez votre rentabilité en réduisant votre assiette fiscale et vos prélèvements sociaux
- Une garantie de relogement (sous condition de ressources PLUS).

Dispositif Jeanbrun

Eligible statut du bailleur privé

Comprendre le dispositif Jeanbrun



Côté **Pratique**

Transport

- Desserte bus à 5 minutes :
- Lignes de bus 12 (arrêt Senghor), 14, 31 et C (arrêt Montmidi)
- Lignes de bus de dimanche/soirée A, B, C, E et lignes de nuit N2A/N2B
- Gare à 16 minutes à pied

Scolarité

- Nouvelle École maternelle de Montmidi au cœur du quartier
- Ecole élémentaire Montmidi
- Collège public François Rabelais
- Collège privé Isaac de l'Étoile
- Crèche municipale à venir en 2028

Commerces et services

- Pôle de proximité avec des commerces accessible à pied
- Un marché 2 fois par semaine à l'entrée du quartier
- Pharmacie de proximité



- Mairie
- Poste
- Pharmacie
- Boulangerie
- Supermarché
- Hôpital/Clinique
- Cabinet médical
- Laboratoire d'analyse
- Gare
- Aéroport de Biard
- Ecole
- Collège, lycée, IUT...
- Police/Gendarmerie
- Pompiers
- Complexe sportif
- Parc de Blossac
- Piscine
- Cinéma
- Théâtre
- Presse

Le Hameau de Montmidi Poitiers

CISN
Coopérative immobilière

Procivis - 123 rue Condorcet - 86000 Poitiers

02 40 40 25 00

cisn-immobilier.fr

Réalisation : Service COM Groupe CISN
Crédits illustrations : Thomas PEPIN Perspectiviste - Impression : Imprimerie du Sillon
379 919 244 RCS Saint-Nazaire
Document non contractuel - 04/2026

Papier recyclé