

● N° 20 - AUTOMNE/HIVER 2022/23

immonot

L'immobilier des notaires



Spécial 2 heures de Paris

"PRIX" DE PASSION
POUR LA MAISON !

INVESTISSEMENT
4 OUTILS POUR BÂTIR
À MOINDRES FRAIS

PATRIMOINE
SÉNIORS : LA VIE DU BON CÔTÉ
POUR SE LOGER

immo not



Transmettre l'espoir de vaincre le cancer

Léguer à l'Institut Curie,
1^{er} Centre français de recherche
en cancérologie

Transmettre tout ou une partie de ses biens à l'Institut Curie, premier centre français de recherche en cancérologie, est un formidable message d'espoir pour tous ceux qui luttent contre le cancer.

En soutenant les efforts de l'Institut Curie, fondé par Marie Curie, vous effectuez un geste de générosité envers les générations futures, vous donnez aux chercheurs et médecins les moyens de prendre le cancer de vitesse et associez votre nom à ce combat pour la vie.

LEGS - DONATIONS - ASSURANCES-VIE

**institut
Curie** ENSEMBLE. PRENONS
LE CANCER DE VITESSE

curie.fr

Pour tout renseignement contacter Catherine Ricatte - Institut Curie :
26, rue d'Ulm - 75248 Paris Cedex 05 - 01 56 24 55 34 - catherine.ricatte@curie.fr



Société éditrice :
NOTARIAT SERVICES
Tél. 05 55 73 80 00
Fax 05 55 73 30 64
info@notariat-services.com
Siège social : 13 rue Bois Vert
19230 POMPADOUR
SA au capital de 143 448 €.

Directeur de la publication :

François-Xavier Duny

Rédacteur en chef :

Christophe Raffailac

Rédaction :

Nathalie Duny

M-C Mémoire

Christophe Raffailac

Stéphanie Swiklinski

Graphisme : Sylvaine Zilli

Infographie - PAO :

Angélique Bouchaud

Éric Levesque

Sylvaine Zilli

Publicité : Alix Duny

Tél. 06 14 59 07 57

Petites annonces :

Christelle Duteil

Tél. 05 55 73 80 22

Iconographie :

Adobe Stock

(sauf mention autre)

Impression : Fabrègue

87500 St Yrieix

Distribution : Notariat Services

Cibléo · Exapaq · VIP

En aucun cas, les prix indiqués dans les annonces ne valent sollicitation.

Ils ne sont donnés qu'à titre indicatif.

Citeo : Notariat Services encourage

le recyclage des papiers. En triant

vos déchets,

vous participez à la préservation

de l'environnement

www.citeo.com.

Ne pas jeter sur la voie publique.

Ce journal et le site immonot.com

sont certifiés qualité **ISO 9001** par

l'AFAQ pour

vous donner satisfaction.



Un charme intemporel !

Avec ses lignes qui lui procurent un caractère fou, elle ne manque jamais d'attirer les regards... de nouveaux prétendants.

Qu'elle soit originaire du nord ou du sud du pays, elle affiche une esthétique toujours très attirante. En effet, chaque région défend fièrement ses traditions.

Pour se distinguer, elle peut compter sur ses nombreuses pierres qui mettent en valeur ses lignes. Ce qui lui donne un réel caractère.

Toujours très accueillante, elle sait se montrer chaleureuse en toutes circonstances. Quelle beauté intérieure !

Moderne, elle dispose de nombreux accessoires pour offrir toujours plus d'efficacité. Il faut penser à faire des économies...

Très avenante, elle se prête à de nombreuses mises en situation pour évoluer dans la bonne direction. Que de changements avec une rénovation ou une extension par exemple !

Eh oui, vous l'aurez deviné, derrière ce portrait se cache la maison qui fait battre le cœur de tant d'acheteurs. Elle reste le projet d'une vie pour de nombreux Français qui y voient la compagne idéale.

Pour y habiter, y séjourner, s'y ressourcer... cette demeure réunit des qualités inégalées.

Tant de plaisirs partagés à ses côtés et de souvenirs compilés font qu'elle se transmettra avec bonheur de génération en génération.

À moins que le destin ne décide d'une transaction qui résultera d'une belle négociation grâce au notaire.

Dans tous les cas, la maison saura entretenir la flamme avec ses propriétaires !

Pour le vérifier, retrouvez le dossier « *Prix de passion pour la maison* » de ce numéro.

Christophe RAFFAILLAC

Rédacteur en chef

craffailac@immonot.com



immonot

Sommaire



L'immo mag

6 SPÉCIAL 2 HEURES DE PARIS

Prix de passion pour la maison

16 ENCHÈRES EN LIGNE

Vendez avec "36 heures immo"
augmentez votre pouvoir d'achat !

Ventes 36h immo en cours

20 INVESTISSEMENT

Cosse, Denormandie, Malraux
3 mousquetaires immobiliers
au service des investisseurs !

24 MON PROJET

Investissement immobilier
4 outils pour bâtir à moindres frais

36 PATRIMOINE

Séniors :
la vie du bon côté pour se loger

Notaires annonceurs
dans cette revue P.44

Les annonces immobilières

46 MAISONS BRETONNES

51 MAISONS DU CENTRE

55 MAISONS DE L'EST

56 MAISONS DU NORD

60 MAISONS PARISIENNES

61 MAISONS DU SUD

66 MAISONS D'OUTRE-MER

Offre Spéciale



Cuvée Notariale

Prix

- ⇒ Champagne blanc de blancs brut
 - 75 cl . sans millésime 18 €^{ttc} + port
 - 75 cl . millésime 2015 22 €^{ttc} + port
 - magnum 1,5 l . sans millésime 37 €^{ttc} + port
 - magnum 1,5 l . millésime 2012 43 €^{ttc} + port
- ⇒ Champagne Rosé
 - 75 cl . sans millésime 20 €^{ttc} + port

*Prix producteur. L'abus d'alcool est dangereux pour la santé.
À consommer avec modération.*

Pour toute commande écrivez à : Notariat 2000 - 13 rue du Bois Vert - 19230 Pompadour
par mail srocher@notariat2000.com ou srocher@immonot.com

PRIX de PASSION

pour la maison



Si les maisons déclenchent les passions, c'est parce qu'elles comptent de nombreux atouts "séduction". Qu'il s'agisse de profiter du cadre de vie, de disposer d'espace à l'infini, de personnaliser le bien à l'envi, cette forme d'habitation connaît un large succès. Surtout lorsqu'elle invite à se loger dans un lieu rassurant et reposant, à 2 heures de Paris !

PAR CHRISTOPHE RAFFAILLAC ■

Le souhait de posséder un bien immobilier envahit de plus en plus de Français. Ils y voient leur havre de paix par prédilection. Largement plébiscitée depuis la crise sanitaire, la maison continue d'asseoir ses positions dans cette période d'inflation sur les prix et de tensions sur le marché de l'énergie. Un contexte où la possession d'une maison ne fait que conforter le besoin de sécurité.

Aussi, de nombreux acquéreurs s'intéressent à l'immobilier. Au point d'en faire une nouvelle passion lorsqu'il s'agit de rechercher son habitation principale ou d'envisager l'acquisition d'une résidence secondaire.

Selon les projets, les motivations permettent de nourrir de belles ambitions dans plusieurs domaines. Au plan :

- **économique**, puisqu'une maison permet de réaliser un bel investissement garant d'une plus-value intéressante dès lors que le bien offre un emplacement de qualité ;
- **écologique**, puisque les aspirations s'inscrivent aussi dans la quête d'un mode de vie plus près des espaces naturels ;
- **énergétique**, car la prise de conscience environnementale pousse les propriétaires à engager des travaux de rénovation rendant leur maison plus économique en énergie ;
- **esthétique**, dans la mesure où la recherche d'une nouvelle demeure obéit à des critères en termes de typicité, habitabilité, évolutivité ;
- **juridique**, en effet un bien participe à l'édification de son patrimoine et sa détention obéit à une logique de transmission ;
- **et géographique**, car les secteurs porteurs, à 2 heures de Paris, ont la préférence de nombreux acheteurs !

Il vous reste à découvrir les caractéristiques de quelques marchés immobiliers prisés que nous vous dévoilons dans ce dossier, au moment d'assouvir votre désir de maison.



L'île aux Moines dans le Golf Morbihan (56)

BRETAGNE

Le nouveau coup de cœur !

La Bretagne fait vibrer bien des acheteurs qui en font leur destination phare pour y séjourner au point de s'y installer puisque la Côte d'Émeraude, Saint-Malo, se trouvent à 2 h 15 de Paris en TGV.

PASSION LITTORALE !

Avec sa côte dentelée, la Bretagne compte de nombreuses demeures qui offrent un regard plongeant sur l'océan. De beaux emplacements qui participent à faire monter la cote de l'immobilier. Surtout que les maisons disposent d'atouts esthétiques. Bâties en pierre de taille, elles se coiffent d'élégantes toitures en ardoises. Leur architecture type longère invite à moduler l'intérieur à souhait. Dans les villes, les Malouinières réservent le meilleur accueil en termes d'espace.

MARCHÉ DE SÉDUCTION

Malgré quelques nuages qui pointent à l'horizon, avec la hausse des taux d'intérêt, les acheteurs continuent de mettre le cap sur la Bretagne. Le dernier "Baromètre de l'immobilier des notaires bretons" de septembre indique une hausse de 10 % du prix des maisons au 2^e trimestre 2022. Cependant, les notaires s'accordent à dire que les candidats à l'acquisition pourraient être moins nombreux à débarquer début 2023.

► REPÈRES BRETAGNE

PRIX MÉDIAN MAISONS / VILLES

Bénodet (29)	353 000 €	La Baule-Esc. (44)	600 000 €
Cancalle (35)	355 000 €	La Forêt-Fouesnant (29)	320 000 €
Damgan (56)	320 000 €	La Trinité-sur-Mer (56)	612 500 €
Dinard (35)	450 000 €	St-Cast-le-Guildo (22)	350 000 €
Guidel (56)	335 000 €	Saint-Malo (35)	380 000 €

PRIX MÉDIAN MAISONS / DÉPARTEMENTS

Côtes-d'Armor (22)	160 000 €	Ille-et-Vilaine (35)	229 600 €
Finistère (29)	190 000 €	Morbihan (56)	280 000 €

François-Éric PAULET

Pdt de la Chambre des notaires d'Ille-et-Vilaine (35)



Quel bilan dressez-vous de l'activité immobilière en Ille-et-Vilaine ?

L'Ille-et-Vilaine profite d'une bonne dynamique avec une légère progression des ventes et une relative stagnation des prix.

Sur quels prix faut-il se baser pour acheter ?

Si des ventes ne peuvent aboutir faute d'accords de prêts, les vendeurs pourraient se retrouver en situation de revoir leurs prétentions à la baisse pour négocier rapidement. La perspective de voir les prix continuer de progresser semble se réduire. De leur côté, les investisseurs considèrent la pierre comme un placement sécuritaire. Surtout en période d'inflation où les rendements des produits financiers risquent d'être affectés. Cela renforce l'intérêt pour la résidence secondaire avec des prix oscillant de 7 000 à 10 000 euros/m² sur la côte d'Émeraude, autour de Saint-Malo.

Quels critères faut-il privilégier dans le choix d'un bien immobilier ?

Le sacro-saint critère de l'emplacement reste d'actualité. Si un ralentissement du marché se produit, les biens idéalement situés conserveront leur valeur, voire s'apprécieront. J'insiste sur le juste prix à payer ! Un changement de situation professionnelle ou une mutation qui oblige à vendre pourraient se traduire par une perte financière. Phénomène qui ne se produisait pas depuis une dizaine d'années.

MAISONS DU CENTRE • *Spécial 2 heures de Paris*

CENTRE VAL DE LOIRE ET PAYS-DE-LA-LOIRE

Les liaisons heureuses avec les acquéreurs !

Depuis Paris, gare Montparnasse, les voyageurs mettent moins de deux heures pour rejoindre des villes comme Le Mans ou Tours en TGV. Des destinations qui allient intérêt touristique et vitalité économique. À tel point que certaines localités situées près des LGV (lignes à grande vitesse) permettent d'habiter dans le Centre-Val de Loire ou dans les Pays-de-la-Loire et d'exercer son activité professionnelle en région parisienne. En effet, le marché immobilier réserve un accueil des plus hospitaliers aux acheteurs franciliens souvent déçus par les prix à Paris.

8

RENAISSANCE DU CENTRE-VAL DE LOIRE

Certes les châteaux Renaissance émaillent avec splendeur le Val de Loire ! Cette vitalité, elle se propage aujourd'hui grâce aux axes de transport - ferroviaires et autoroutiers, qui facilitent les trajets depuis la capitale. À tel point que la préfecture d'Indre-et-Loire, Tours, voit ses maisons s'afficher au prix médian de 329 000 euros. Logiquement, toute l'agglomération tourangelle profite de cet élan pour attirer les acheteurs, à l'instar de Fondette à 307 000 euros.

Le territoire du Loir-et-Cher profite aussi du tracé de la LGV Atlantique qui dessert Vendôme. Un arrêt en gare des plus attractifs puisqu'il permet de trouver un beau pied-à-terre pour un budget de 155 000 euros. S'il s'agit de rejoindre Blois, 35 minutes suffisent en voiture depuis Vendôme pour habiter dans la grande ville où les maisons s'avèrent sensiblement plus onéreuses (189 000 euros).

PAYS DE LA LOIRE EN BONNE VOIE

Sur les rails, les départements de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire profitent aussi de la LGV pour proposer des arrêts au Mans ou encore à Nantes.

Des villes qui séduisent en affichant des arguments différents. Tandis que la préfecture de la Sarthe (72), Le Mans, évolue au rang des villes moyennes, elle réserve des prix relativement accessibles de 200 000 euros. Beaucoup plus urbaine, la capitale de la Loire-Atlantique, Nantes, se situe à 424 000 euros.



► REPÈRES CENTRE-VAL DE LOIRE et PAYS DE LOIRE

PRIX MÉDIAN MAISONS / VILLES

Amboise (37)	238 000 €	Nantes (44)	424 000 €
Angers (49)	303 000 €	Orléans (45)	245 000 €
Blois (41)	189 000 €	Saint-Nazaire (44)	265 000 €
Le Mans (72)	200 000 €	Tours (37)	329 000 €
Les Sables d'Olonne (85)	426 000 €	Vendôme (41)	155 000 €

PRIX MÉDIAN MAISONS / DÉPARTEMENTS

Cher (18)	110 000 €	Loire-Atl. (44)	320 000 €
Eure-et-Loir (28)	176 000 €	Maine-et-Loire (49)	194 000 €
Indre (36)	98 000 €	Mayenne (53)	132 000 €
Indre-et-Loire (37)	216 000 €	Sarthe (72)	147 000 €
Loir-et-Cher (41)	138 000 €	Vendée (85)	234 000 €
Loiret (45)	173 000 €		



Et si on
construisait
en bois ?



MY LÔVELY NATURE

MAISONS ET HABITATIONS BIOSOURCÉES

www.mylovelynature.eu 02 52 56 98 59



Strasbourg (67)

GRAND-EST

Parisiens en direction du soleil levant

10

Située à moins d'une heure de Paris, Reims ouvre la voie aux amateurs de fines bulles et aux porteurs de projets immobiliers pétillants. Pour les guider, il leur suffit de suivre le tracé de la LGV Est qui peut les conduire jusqu'à Strasbourg.

SUCCÈS DE LA MÉTHODE CHAMPENOISE

Il suffit d'embarquer gare de l'Est avant de faire escale à Reims et de savourer un marché des plus prisés. En effet, les maisons se négocient au prix assez élitiste de 244 000 euros. Une liaison rapide avec Vitry-le-François permet même de rejoindre une autre ville de la Marne qui se montre bien plus accessible. Les amateurs de ruralité vont apprécier cet arrêt en gare où il faut seulement 105 000 euros pour une maison.

TERMINUS À STRASBOURG

Pour les plus "européens" d'entre vous, sans doute qu'un pied-à-terre aux abords du Parlement figure dans vos projets. Un choix pertinent où il vous faudra cependant déboursier 355 000 euros pour trouver une maison dans l'agglomération alsacienne. À mi-chemin entre Reims et Strasbourg, vous pourrez aussi faire un arrêt à Nancy, comptez un budget de 234 000 euros.

► REPÈRES GRAND-EST

PRIX MÉDIAN MAISONS / VILLES

Bar-le-Duc (55)	109 000 €	Rethel (51)	146 000 €
Chalons-en-Champ. (51)	152 000 €	Strasbourg (71)	355 000 €
Reims (51)	244 000 €	Vitry-le-François (51)	105 000 €

PRIX MÉDIAN / DÉPARTEMENTS

Ardennes (08)	104 000 €	Meurthe-et-M. (54)	168 000 €
Aube (10)	143 000 €	Meuse (55)	85 000 €
Marne (51)	185 000 €	Moselle (57)	190 000 €
Haute-Marne (52)	85 000 €	Vosges (88)	110 000 €

Alsace (67 / 68 : prix non communiqués)

François GAUTHIER

Notaire à Reims (51)



Comment se porte le marché marnais ?

Les prix devraient se stabiliser après deux années de hausses continues dans la Marne. En effet, nous avons atteint un plafond de verre au-delà duquel les acheteurs ne pour-

ront plus se positionner. Après un 1^{er} semestre très soutenu en termes d'activité, cette fin d'année 2022 devrait s'accompagner d'une baisse d'activité avec des prix stabilisés.

Sur quels prix médians faut-il se baser ?

Pour acheter en périphérie de Reims, il faut prévoir un budget médian de 250 000 euros pour une maison et de 2 400 euros/m² pour un appartement. Quant à la ville de Reims, ces mêmes produits se situent à respectivement 550 000 euros et 2 400 euros/m² ! Le centre-ville culmine à 3 150 euros/m² en moyenne.

Diriez-vous que les acquéreurs sont en position de force pour négocier ?

Si les acquéreurs se trouvent en meilleure position pour négocier, ils doivent néanmoins composer avec un marché caractérisé par la pénurie de biens. Ce constat vaut tant pour les maisons que les appartements, aussi bien en centre-ville que dans les quartiers périphériques de Reims. Cependant, nous nous dirigeons sûrement vers la sortie d'un marché spéculatif où l'immobilier générera pas ou peu de plus-values à court terme...



Malo-les-Bains (59)

HAUTS-DE-FRANCE

Les acheteurs ne perdent pas le nord

Avec les fortes chaleurs de l'été, les départements les plus au nord peuvent désormais compter sur leurs atouts climatiques. Bien des acheteurs embarquent désormais à bord du TGV nord pour faire leur marché immobilier.

CAP AU NORD

Une heure suffit pour rejoindre Lille depuis la capitale. Autant dire que les acheteurs franciliens voient le territoire lillois comme une excellente alternative pour se loger. Les maisons s'affichent au prix médian de 249 000 euros et se montrent compétitives. S'il s'agit de disposer d'un joli pied-à-terre en bord de mer, il suffit de prendre la route en direction de Dunkerque. La cité offre un cadre de vie appréciable pour se dépayser et profiter de biens idéalement situés. Comptez un budget de 202 000 euros pour une maison sur la côte à Bray-Dunes.

UNE BELLE DESTINATION "SOMME" TOUTE !

Il faut un peu plus de 2 heures pour rejoindre Le Crotoy en Baie de Somme depuis Paris. Un trajet qui conduit dans une cité aux maisons colorées. Elles font saliver bien des acheteurs au point de les amener à déboursier 328 000 euros pour s'offrir un bien. Plus abordable, Abbeville se situe à 134 000 euros et offre un bon compromis.

► REPÈRES HAUTS-DE-FRANCE

PRIX MÉDIAN MAISONS / VILLES

Amiens (80)	216 000 €	Dunkerque (59)	170 000 €
Abbeville (80)	134 000 €	Le Crotoy (80)	328 000 €
Calais (62)	140 000 €	Lille (59)	249 000 €

PRIX MÉDIAN MAISONS / DÉPARTEMENTS

Aisne (02)	117 000 €	Pas-de-Calais (62)	156 000 €
Nord (59)	184 000 €	Somme (80)	156 000 €
Oise (60)	213 000 €		

Valérie DROUART

Notaire à DUNKERQUE (59)



Comment les prix pourraient-ils évoluer dans le Dunkerquois ?

À ce jour, la demande pour les biens immobiliers ne faiblit pas. Cependant, nous devons être vigilants par rapport au taux de l'usure qui se traduit par quelques refus de

prêts. Fixé à 2,60 %, ce taux a augmenté au 1^{er} octobre. Sans les accords de financement, les acquéreurs ne pourront mener à bien leur projet, au risque de freiner le rythme des transactions et d'entraîner une possible baisse des prix. Un ralentissement qui toucherait en priorité les biens les plus énergivores. Mais l'investissement immobilier reste un placement sûr en période d'inflation.

Quels critères faut-il privilégier ?

Pour la résidence principale, il faut privilégier les aspirations personnelles afin de satisfaire les besoins du moment. Par exemple, des retraités vont être intéressés par des logements permettant un maintien à domicile le plus longtemps possible. S'ajoutent des critères liés à la sécurité et aux commodités proposées dans l'environnement du bien. Il s'agit de secteurs porteurs qui vont conserver de la valeur.

En quoi le notaire accompagne-t-il au mieux les acquéreurs ?

Le conseil personnalisé et la prise en compte de la réglementation. Le notaire informe vendeurs et acquéreurs en matière de législation pour les éclairer dans leurs prises de décision.

NORMANDIE

La bonne cote des villes balnéaires

Pour rejoindre les plages normandes, il peut être intéressant de prendre la voiture plutôt que le train. En effet, la célèbre station balnéaire de Deauville se situe à 2 h 40 de Paris. Pour les amoureux de la nature, des villes nichées au cœur de la plus grande hêtraie de France comme Lyons-la-Forêt, offrent un cadre des plus reposants. Quant aux amateurs d'environnement dépaysant, une excursion dans le Cotentin, depuis les hauteurs du Cap de Carteret, leur réserve une vue remarquable sur les plages et l'océan. Tous les acquéreurs vont y trouver de belles adresses pour se loger ou séjourner.

À LA BONNE EURE !

Le moment d'apprécier son nouveau pied-à-terre est enfin arrivé puisque cette halte conduit les acheteurs à Lyons-la-Forêt. À seulement 100 km de Paris, cette cité avec ses façades normandes magnifiquement restaurées est classée au titre des "Plus beaux villages de France". Cette belle empreinte architecturale n'impose pas d'efforts financiers exagérés puisque les maisons s'affichent à 172 000 euros.

LA MANCHE QUI NE MANQUE PAS D'AIR

Dépaysement assuré au fil de cette immersion dans la Manche du côté de Port-Bail-sur-Mer. En plus d'offrir une vaste plage de sable fin, le secteur réserve une vue mer imprenable depuis le Cap de Carteret. Une maison sur le littoral reste plutôt accessible à Port-Bail-sur-Mer, 198 000 euros, tandis qu'il faut envisager 262 000 euros dans la chic ville de Barneville-Carteret [50].

BELLE MISE EN SEINE-MARITIME !

La Seine-Maritime profite de sa situation côtière pour offrir une large gamme de prix. Les villes de la Côte d'Albâtre s'illustrent avec des maisons à 192 000 euros comme à St-Valery-en-Caux. Le Tréport se montre tout aussi accueillant à 167 000 euros. Étretat et ses célèbres falaises fait payer sa renommée plus cher puisque les maisons se situent à 310 000 euros. Un tarif qui se tient avec les 269 000 euros d'Octeville-sur-Mer.



Maison normande

► REPÈRES NORMANDIE

PRIX MÉDIAN MAISONS / VILLES

Barneville-Car. (50)	262 000 €	Le Tréport (76)	167 000 €
Cabourg (14)	426 000 €	Lyons-la-Forêt (27)	172 000 €
Caen (14)	295 000 €	Port-Bail-sur-Mer (50)	198 000 €
Deauville (14)	620 000 €	St-Valery-en-Caux (76)	192 000 €
Étretat (76)	310 000 €	Trouville-sur-Mer (14)	433 000 €

PRIX MÉDIAN / DÉPARTEMENTS

Calvados (14)	212 000 €	Orne (61)	112 000 €
Eure (27)	175 500 €	Seine-Mar. (76)	184 000 €
Manche (50)	151 600 €		



Triel-sur-Seine (78)

PARIS ET ÎLE-DE-FRANCE

Le Grand Paris couronné de succès

Fort de son réseau de transports en commun, le Grand Paris propose de nombreuses destinations dépaysantes à condition de parcourir une heure de voyage en train. Des secteurs très recherchés par les acheteurs où le prix des maisons a augmenté de 4,5 % en Petite Couronne et de 5,8 % en Grande Couronne, sur 12 mois à fin juin 2022. Parallèlement, les appartements se stabilisent (- 0,8 %).

L'OCCIDENT EXPRESS PARIS - YVELINES

Le département des Yvelines profite de sa liaison RER avec Paris et des terminus de la ligne A à Poissy ou Saint-Germain-en-Laye. Il suffit d'en juger par le prix des maisons qui s'élève à respectivement 510 300 euros et 1 072 200 euros ! Il faut s'éloigner de quelques kilomètres pour trouver des maisons plus abordables à Carrières-sous-Poissy à 342 800 euros.

L'ORIENT EXPRESS PARIS - SEINE-ET-MARNE

En direction de l'est parisien, notre voyage nous réserve une première escale à Bussy-Saint-Georges. Profitant d'un accès direct vers la capitale via le RER A, la ville réserve un bel environnement avec ses maisons dans l'air du temps. Elles se négocient moyennant 549 900 euros. Pour des budgets moins importants, descente à Meaux qui constitue une alternative à 314 600 euros.

► REPÈRES PARIS et ÎLE-DE-FRANCE

PRIX MÉDIAN MAISONS / VILLES

Bussy-St-Gorges (77)	196 000 €	Meaux (77)	314 600 €
Dourdan (91)	318 200 €	Poissy (78)	510 300 €
Le Raincy (93)	613 100 €	Rueil-Malmaison	970 000 €
Herblay-sur-Seine (95)	399 300 €	St-Germain-Laye (78)	1 072 200 €

PRIX MÉDIAN / DÉPARTEMENTS

Paris (75)	10 590 €/m ²	Hauts-de-Seine (92)	723 400 €
Seine-et-Marne (77)	276 600 €	Seine-St-Denis (93)	326 600 €
Yvelines (78)	435 800 €	Val-de-Marne (94)	433 900 €
Essonne (91)	336 000 €	Val-d'Oise (95)	324 700 €

Frédéric LABOUR

Notaire à SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91)



Quel bilan dressez-vous de l'activité ?

18 mois après le 1^{er} confinement en 2020, l'activité a été très soutenue. Alimentée par un effet de rattrapage des semaines d'isolement forcé et un besoin d'espaces nouveaux, les acquéreurs ont fortement mis le marché

sous tension. Depuis janvier, le secteur semble retrouver une activité plus habituelle et le nombre de ventes a légèrement ralenti par rapport à 2021. La brutale hausse des taux (de 1,20 % sur 25 ans à plus de 2,00 % entre le début de l'année et l'été) a certes contribué à ce ralentissement.

Diriez-vous que les acquéreurs sont désormais en position de force pour négocier ?

Ce repli de l'activité change quelque peu la donne et le vendeur n'est plus autant en position dominante. Pour autant, le faible nombre de biens à vendre ainsi que les difficultés pour obtenir un crédit maintiennent une pression sur le marché. Les vendeurs sont encore plus sélectifs sur la capacité de financement de l'acquéreur. Ceux présentant un bon profil emprunteur sont plus en position privilégiée qu'en 2021.

Quels critères privilégier dans un bien ?

Toujours les mêmes qu'antérieurement, être attentif aux défauts qui peuvent pénaliser une future revente (charges importantes, travaux à effectuer, emplacement éloigné des transports en commun ou des équipements publics...).



NOUVELLE-AQUITAINE

Les clients débarquent sur l'Atlantique

Avec sa large façade littorale, la Nouvelle-Aquitaine fait le plein d'acheteurs qui profitent de la LGV Atlantique pour rejoindre Bordeaux en 2 heures environ. Nous voilà à nouveau en présence d'un marché qui a du vent dans les voiles grâce à cette liaison à grande vitesse.

À BON PORT EN GIRONDE !

Terminus du TGV Atlantique à Bordeaux, tout le monde descend mais bon nombre d'acheteurs prennent des correspondances pour gagner des villes plus paisibles et bercées par les flots de l'océan. La capitale girondine exige des budgets élevés pour se loger, car il faut déboursier 492 000 euros pour disposer d'une maison dans l'agglomération, au Bouscat par exemple. Aussi, la côte médocaine connaît un succès croissant avec ses villas à 325 000 euros à Soulac-sur-Mer. Bien plus abordable que les 759 000 euros qui sont exigés à Arcachon...

ESCALE PROLONGÉE EN CHARENTE-MARITIME

Bien des acheteurs parisiens décident de prendre un billet pour La Rochelle. Une destination de plus en plus prisée au regard du prix de l'immobilier puisque la maison atteint les 432 000 euros. Le département peut compter sur ses célèbres Îles, Oléron et Ré, pour attirer les amateurs de résidences secondaires. Ils devront composer avec des prix de respectivement 327 000 et 667 000 euros tout de même.

► REPÈRES NOUVELLE-AQUITAINE

PRIX MÉDIAN MAISONS / VILLES

Bordeaux (33)	485 000 €	Soulac-sur-Mer (33)	325 000 €
La Rochelle (17)	432 000 €	St-Trojan-les-Bains (17)	355 000 €

PRIX MÉDIAN MAISONS / DÉPARTEMENTS

Charente-M. (17)	254 000 €	Landes (40)	240 000 €
Dordogne (24)	136 000 €	Pyrénées-Atl. (64)	258 000 €
Gironde (33)	344 000 €	Vienne (86)	133 000 €

Matthieu VINCENS DE TAPOL

Président de la chambre des notaires de la Gironde (33)



Quel bilan dressez-vous de l'activité ?

Sur les mêmes bases qu'en 2021, le marché a évolué cette année au rythme de volumes soutenus et des prix légèrement haussiers. Notamment sur les secteurs de Nord-Gironde et Sud-Gironde qui ont

connu les plus fortes augmentations de prix. Dans la métropole bordelaise et sur le Bassin d'Arcachon, la demande reste plus élevée que l'offre.

Quels critères faut-il privilégier ?

L'emplacement reste toujours le critère primordial. Valeur refuge, l'immobilier permet de pallier l'inflation source d'érosion de l'épargne. Il est encore possible d'obtenir une bonne rentabilité locative dans le département, à condition d'investir dans le cœur de ville et en périphérie des plus grands centres-villes.

En quoi le notaire accompagne-t-il au mieux les acquéreurs ?

De nombreux notaires disposent d'un service négociation qui connaît tous les enjeux juridiques d'une transaction. Maison en copropriété, bien issu d'une donation ou succession... ces particularités sont bien expliquées dès la signature de l'avant-contrat. Il en résulte un fort lien de confiance entre les notaires et leurs clients. Présents au nombre de 530, les notaires girondins se rendent disponibles toute l'année. La fluidité des services favorise la mise en œuvre des projets.



Perpignan (66)

OCCITANIE

Vol direct Paris - Perpignan

Ce tour d'horizon immobilier ne pouvait prendre fin sans humer l'air marin de la Méditerranée. Atterrissage à Perpignan pour découvrir un paysage où les montagnes ont les pieds dans l'eau. Dans ce cadre majestueux, bien des acheteurs arrivent en possession d'un billet aller simple en espérant se poser pour plusieurs années !

À L'AUBERGE ESPAGNOLE DES PYRÉNÉES-ORIENTALES !

S'il est un territoire qui attire de nombreux visiteurs, c'est bien la Côte Vermeille qui commence au sud d'Argelès-sur-Mer et se prolonge jusqu'à la frontière espagnole à Port-Bou en passant par Collioure. À tel point que les Franciliens s'invitent au rang des acquéreurs afin de pouvoir séjourner durant les vacances et s'installer le moment de la retraite venu. Collioure leur réserve un accueil chaleureux avec des maisons à 385 000 euros. Pour limiter leur budget, ils peuvent élire domicile à Argelès-sur-Mer où le ticket d'entrée se limite à 280 000 euros.

LE HÉROS DE L'HÉRAULT

Secteur très prisé, le Pays de l'Or regroupe des villes aussi courtisées que Palavas-les-Flots ou La Grande-Motte. Des territoires qui s'affichent respectivement à 440 000 et 535 000 euros. Des budgets conséquents pour ces stations balnéaires qui se situent aux portes de la cité montpelliéraine. De son côté, ses maisons s'y négocient 350 000 euros.

► REPÈRES OCCITANIE

PRIX MÉDIAN MAISONS / VILLES

Argelès-sur-Mer (66)	280 000 €	Montpellier (34)	350 000 €
Collioure (66)	385 000 €	Palavas-les-Flots (34)	440 000 €

PRIX MÉDIAN MAISONS / DÉPARTEMENTS

Aude (11)	142 000 €	Hérault (34)	240 000 €
Gard (30)	197 000 €	Hautes-Pyrénées (65)	128 000 €
Haute-Garonne (31)	234 000 €	Pyrénées-O. (66)	197 000 €

Al Djiby SOW

Négociateur à l'étude de Me Morin à Céret (66)



Quelles sont les caractéristiques des maisons à Collioure ?

C'est l'atmosphère des lieux qui va vous séduire. La douceur de vivre et le farniente qui caractérisent la côte Vermeille. Toute l'année, Collioure et ses environs sont

visités. Le charme s'opère au fil des saisons. Collioure est une station-service pour le corps. On y recharge les batteries !

Comment les prix de ces biens évoluent-ils ?

Les prix évoluent constamment mais cela ne baisse pas. Avec la crise sanitaire, le télétravail a fortement modifié les envies des Français. Aujourd'hui, les gens préfèrent se rapprocher de la côte et profiter de la vie. Il y a toujours autant de demandes de familles qui viennent de grandes villes et s'installent à Collioure. La tendance : plus de demandes que d'offres !

Pourquoi l'immobilier haut de gamme constitue-t-il un bon placement ?

L'immobilier haut de gamme ne connaît pas la crise. Les clients pensent avant tout à la situation du bien et aux prestations qu'il peut offrir. Le prix n'est pas le critère. Cela reste secondaire ! Il y aura toujours une clientèle fortunée pour acheter des biens au-dessus d'un million d'euros. Il faut avant tout du haut de gamme synonyme de vue dégagée, de volume, de qualité. Pour les investisseurs, la plus-value se fait à l'achat et non à la vente. Le prix doit alors être négocié au départ.



VENDEZ AVEC « 36 HEURES IMMO » Augmentez votre pouvoir d'achat !

Avec « 36 heures immo », les propriétaires ne risquent pas de subir les effets de la crise. La plateforme de vente aux enchères leur permet d'obtenir le meilleur prix lorsque les clients valident leur acquisition immobilière en ligne.

CONTACT UTILE !
Rapprochez-vous
de votre notaire,
d'un conseiller
au 05 55 73 80 02
ou rendez-vous sur
36h-immobilier.com,
rubrique
« vendeur ».

Basée sur un principe d'enchères en ligne, la vente « 36 heures immo » permet de décrocher le meilleur budget pour son bien. Peu de problèmes de refus de prêt car les acheteurs potentiels doivent présenter une simulation bancaire pour participer aux offres en ligne. Quant aux motivations d'achat, elles ne risquent pas de s'éteindre ! Présenté légèrement en dessous de sa valeur de marché, le bien

peut compter sur son bon rapport/qualité prix pour s'attirer le succès. En effet, sa valeur de départ résulte de l'expertise effectuée par le notaire. Par ailleurs, la collecte des diagnostics techniques et autres vérifications juridiques assurent une grande qualité et efficacité à la transaction. Dans ces conditions, les vendeurs peuvent s'attendre au succès pour cette vente qui promet d'être négociée top budget pour le vendeur !

1^{er} argument**Une vente médiatisée**

Si les vendeurs peuvent viser la meilleure rentabilité au moment de négocier avec « 36 heures immo », c'est parce que le bien profite d'une large publicité dès son arrivée sur le marché. Une diffusion qui lui donne l'occasion de cibler un public réellement motivé pour acheter.

Quels supports de communication ?

L'annonce de cette vente apparaît sur des sites spécialisés comme www.immonot.com ou plus généralistes tel www.leboncoin.fr. Le bien en question profite aussi d'une belle exposition dans les magazines « Notaires - immo ». Sans oublier les réseaux sociaux qui ouvrent la porte aux visites virtuelles.

Avantage ! Le bien profite d'une réelle exclusivité avec la signature d'un mandat exclusif de courte durée.

2^e argument**Des acheteurs motivés**

Invités à découvrir la maison ou l'appartement à l'occasion d'une visite groupée, les acquéreurs peuvent s'informer sur le déroulement de la vente.

Quel processus de sélection ? C'est aussi une occasion privilégiée pour qu'ils rencontrent le notaire ou le conseiller « 36 heures immo » et qu'ils exposent brièvement leur plan de financement. De fait, les candidats acquéreurs présentent la simulation bancaire établie par une banque et indiquent l'apport personnel dont ils peuvent disposer.

Avantage ! Les visites groupées évitent les dérangements à répétition.

3^e argument**Un prix augmenté**

Programmée pour durer 36 heures, cette étape vous promet de belles émotions ! Vous assistez à la succession d'enchères et choisissez le nouveau propriétaire.

Quels gains dans la négociation ? Une fois le début des offres lancé, les acheteurs potentiels s'observent jalousement et ajoutent à chaque proposition le montant du pas d'enchère, qui peut s'élever par exemple à 3 000 euros. Jusqu'à la dernière minute, les offres se succèdent par écran interposé, laissant le vendeur savourer le succès de cette vente digitalisée.

Pas de panique si le succès n'est pas au rendez-vous du côté des enchérisseurs. Il existe un « prix de réserve » qui précise la valeur minimale à atteindre.

Avantage ! Le prix au terme de la vente peut dépasser de 50 % la 1^{re} offre possible.

4^e argument**Des délais limités**

Le processus de transaction en ligne permet de gagner beaucoup de temps dans la négociation immobilière. Surtout dans le contexte actuel où les délais pour obtenir les accords peuvent tarder à arriver compte tenu des difficultés de certains acquéreurs à obtenir leur prêt.

Quel délai de négociation ? Avec « 36 heures immo », les espaces temps se voient considérablement raccourcis grâce à l'intervention du notaire depuis la signature du mandat jusqu'à la rédaction du compromis de vente. Par ailleurs, les offres en ligne permettent de gagner un temps précieux et d'avoir la réactivité nécessaire pour obtenir l'accord de l'acquéreur.

Avantage ! Vous pouvez négocier votre bien dans un délai de 2 à 4 semaines.

5^e argument**Des services sécurisés**

La plateforme 36h-immobilier présente l'avantage de recourir exclusivement aux services du notaire depuis la mise en vente jusqu'à la signature de l'acte.

Quel bénéfice pour la transaction ? Il en résulte une grande sécurité juridique puisque le notaire s'assure que tous les diagnostics ont bien été réalisés, que les documents d'urbanisme sont en conformité, les éventuelles autorisations de travaux sont délivrées...

Ainsi, le notaire procède à la rédaction du compromis de vente avec une parfaite connaissance du bien et des acquéreurs. Dans tous les cas, le notaire agit en parfaite impartialité au service de la rédaction du contrat, tant pour le compte du vendeur que de l'acquéreur. Bien des exemples montrent qu'un dossier préparé permet aussi d'accélérer la vente.

Avantage ! La signature de l'acte authentique se déroule dans les meilleurs délais et le respect du compromis de vente.

CHRISTOPHE RAFFAILLAC ■

POUR VENDRE

- Étape 1 : Je consulte mon notaire ou je clique sur le bouton « Vendeur » sur 36h-immobilier.com
- Étape 2 : Je valide le prix de la 1^{re} offre possible, prix minimum pour démarrer les enchères
- Étape 3 : Je rencontre mon notaire pour signer un mandat exclusif
- Étape 4 : Je mets à disposition mon logement pour la visite groupée
- Étape 5 : Je sélectionne l'acquéreur en fonction du prix atteint et de son plan de financement

interview

36 HEURES IMMO La vente sur-mesure !

Dans l'univers immobilier, des acheteurs trouvent des biens qui leur vont comme un gant ! Pour le plus grand bonheur des vendeurs qui utilisent "36h-immo", comme nous le confie Élisabeth Codeghini, négociatrice de l'étude de Maître Nicolas à Perpignan.

Qu'est-ce qui fait la force de « 36 heures immo » pour négocier un bien immobilier en ligne ?

Élisabeth Codeghini : Cet outil permet d'obtenir le meilleur prix dans un délai réduit au moment de vendre son bien immobilier. S'ajoute une parfaite transparence puisque les acheteurs soumettent leurs offres en direct sur la plateforme en ligne www.36h-immo.com. Preuve de l'efficacité du dispositif, les vendeurs suivent l'avancée des contacts avec les prospects dès la signature du mandat. À la fin des offres, ils choisissent l'acquéreur qui affiche le meilleur profil concernant le paiement au comptant ou l'apport personnel par exemple... Dans tous les cas, le notaire reste à l'écoute du vendeur pour le conseiller dans sa prise de décision. Ainsi, le notaire ne manque pas d'assurer une offre de service globale. Une chaîne de compétences où les maillons efficacité, visibilité et sécurité témoignent de la qualité de la transaction.

Un processus très efficace puisque le notaire intervient depuis la prise de mandat jusqu'à la signature de l'avant-contrat. Vendeurs pressés, biens avec plusieurs héritiers, successions non réglées... voilà des situations où "36h-immo" ouvre des opportunités pour négocier avec la sécurité et la réactivité souhaitées.

Pouvez-vous dire comment s'est déroulée une de vos ventes les plus marquantes ?

Élisabeth Codeghini : La vente d'un appartement à Paris reste pour moi un beau souvenir avec "36h-immo". Très marquant car le bien a déclenché tellement de visites que les acheteurs attendaient dans la rue pour le visiter. Il s'agissait d'un deux pièces avec travaux mais offrant un très beau potentiel compte tenu de son emplacement dans le 14^e et de sa surface



intéressante. Affiché 229 000 euros pour la 1^{re} offre, il a attiré 62 acquéreurs pour atteindre 295 000 euros à la clôture de la vente.

Quels messages souhaitez-vous adresser aux vendeurs de biens de prestige à cet égard ?

Élisabeth Codeghini : Les biens de prestige se destinent complètement à la vente "36 heures immo". Dans tous les cas, il faut réserver à cette clientèle aisée des attentions personnalisées lui permettant d'être confortée dans l'idée de vendre par l'intermédiaire de la plateforme "36 heures immo". Pour preuve, des clients viennent de me confier un appartement parisien très luxueux pour que la vente aboutisse dans les meilleures conditions. En effet, une transaction repose sur une bonne écoute client. Souvent, nous pouvons déceler le besoin de vendre après avoir bien cerné toutes ses motivations. Forcément, les clients vendeurs apprécient de disposer de plusieurs offres d'achat. Surtout lorsqu'il s'agit de biens d'exception où le prix s'établit entre l'offre et la demande. Naturellement, le prix de départ résulte de l'expertise immobilière que nous effectuons selon notre connaissance du marché et notre méthode d'évaluation.

En quoi le notaire contribue-t-il à sécuriser cette vente en ligne ?

Élisabeth Codeghini : Ajoutons aux nombreux avantages de la vente "36 heures immo" le moyen de débloquer des situations familiales compliquées. Je pense aux personnes contraintes de vendre rapidement en raison de droits de succession à régler, de maison de retraite à financer... autant de contextes où les vendeurs nous remercient de leur permettre de toucher un capital grâce à la vente avec "36 heures immo". Cette transaction digitalisée figure désormais au rang des savoir-faire spécifiques du notaire. En effet, le processus reste l'apanage de la profession notariale qui l'a initié il y a une vingtaine d'années.

PROPOS RECUEILS EN SEPT. 22 PAR C. RAFFAILLAC ■

Ventes 36h immo

Terminée

MOULIN BANYULS-SUR-MER (66)

Propriété 100m² Terrain 3 703 m²

ANCIEN MOULIN

Banyuls-sur-Mer, bien rare à rénover offrant un très beau potentiel dans un environnement d'exception. Situé à 7 minutes du village de Banyuls-sur-Mer à pied.

Ce bien de caractère nécessitait une rénovation globale pour révéler tout son charme.

Ses atouts reposaient aussi sur son environnement privilégié, son cadre idyllique et authentique.

Cette vente "36 heures immo" (concept d'enchères en ligne) s'est traduite par un vif intérêt de la part des acheteurs avec près de 25 propositions d'achat.

- 1^{re} offre possible : 199 000 €
- Dernière offre : 256 500 €
- 23 offres - 4 acquéreurs



Vendu par Me NICOLAS

Contactez Elisabeth CODEGHINI au 06 81 07 77 81

BY 36 HEURES IMMO

En cours

PROPRIÉTÉ MONTENAY (53)

Propriété 945 m² 18 pièces Terrain 8 263 m²

ENTRE FOUGÈRES ET MAYENNE

Proche de Laval et Rennes.

Au calme de la campagne, une belle demeure de caractère, construite en 1885, rare et surprenante, alliant la majesté de l'ancien et l'âme d'un voyage au pays des "mille et une nuits". Ses volumes intérieurs : 945 m² habitables vous offrent de nombreuses possibilités : Maison familiale, chambres d'hôtes... Cette belle bâtisse, située dans son écrin de verdure, proche des chevaux, propose : Piscine intérieure avec pool house. La propriété bénéficie d'une terrasse et d'un jardin d'agrément de 8 200 m², pleins de charme, où vous pourrez vous ressourcer à l'ombre des arbres. Entièrement rénovée depuis 2001, avec rigueur et respect de l'histoire et des matériaux de qualité, décorée par les propriétaires de créations personnelles, cette demeure vous séduira par son originalité et son potentiel. Venez, à votre tour, marquer de votre empreinte ce lieu unique qui s'adaptera à vos envies et à votre projet.

- 1^{re} offre possible : 1 235 000 €
1 199 029 € + honoraires de négociation TTC : 35 971 €
soit 3 % à la charge de l'acquéreur

• Faites vos offres sur [36h-immobilier.com](https://www.36h-immobilier.com)



contactKCO@36h-immobilier.com

ou 06 13 71 91 13

BY 36 HEURES IMMO



COSSE, DENORMANDIE, MALRAUX 3 mousquetaires au service des investisseurs !

Certains investissements immobiliers se traduisent par de belles conquêtes en matière de fiscalité. Des économies d'impôts que nous autorisons trois célébrités, Cosse, Denormandie et Malraux, à condition de réaliser des travaux dans des immeubles à restaurer.

REDUCTION D'IMPÔT

**Pensez à prendre
les bonnes décisions
d'ici au 31 décembre
2022 pour investir
dans l'immobilier.**

Fidèles à leurs engagements, nos trois mousquetaires de l'immobilier souhaitent que les biens anciens profitent régulièrement d'améliorations pour ne pas accuser le poids des ans.

Aussi, les motivations d'Emmanuelle Cosse, Julien Denormandie et André Malraux ont pu s'inscrire dans des textes de loi. Des dispositifs qui invitent les

investisseurs à s'intéresser à la pierre. Soutenus dans leur projet de rénovation, ils peuvent prétendre à une défiscalisation à condition de s'engager dans un processus de location.

Découvrons les rouages de trois opérations tricolores qui contribuent à sauvegarder le patrimoine français, à valoriser le parc immobilier et à générer de la rentabilité.

MALRAUX : SAUVEGARDER LE PATRIMOINE

Portrait. Ministre de la culture en 1962, André Malraux souhaitait encourager la restauration des biens immobiliers.

Des projets qui devaient s'inscrire dans une logique de rénovation des centres-villes.

Par conséquent, l'action de l'homme politique de l'époque s'est largement consacrée à légiférer afin de sauvegarder le patrimoine historique et esthétique français.

Objectif. Les biens qui ont élu domicile dans les sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) se destinent tout particulièrement au dispositif Malraux. Ce qui permet d'envisager une rénovation ou réhabilitation dans la mesure où une location va être mise en place durant une période de 9 ans.

Conditions. Pour obtenir l'avantage fiscal Malraux, le propriétaire doit :

- procéder à la rénovation complète de l'immeuble ;
- obtenir l'autorisation du préfet pour la réalisation des travaux après avis de l'architecte des bâtiments de France ;
- mettre l'immeuble en location nue pendant une durée de 9 ans à compter de sa restauration ;
- louer l'immeuble pour un usage d'habitation à titre de résidence principale.

Avantages. Le montant de la réduction d'impôt correspond aux dépenses éligibles multipliés par un taux de réduction d'impôt égal à :

=> 30 % du total des dépenses pour les immeubles situés dans les secteurs de « Plan de sauvegarde et de mise en valeur » (PSMV), dans les quartiers anciens dégradés (QAD) ou dans les quartiers conventionnés.

=> 22 % du total des dépenses pour les immeubles situés sur un « Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine » (PVAP).



DENORMANDIE : RÉNOVER LE PARC EN VILLE

Portrait. Soucieux d'élargir le dispositif de défiscalisation Pinel à l'immobilier ancien, Julien Denormandie envisage une mesure ciblée. Alors ministre du Logement en 2019, il a souhaité encourager les travaux de rénovation de logements vacants ou en mauvais état sur des zones urbaines précises avec le dispositif Denormandie.

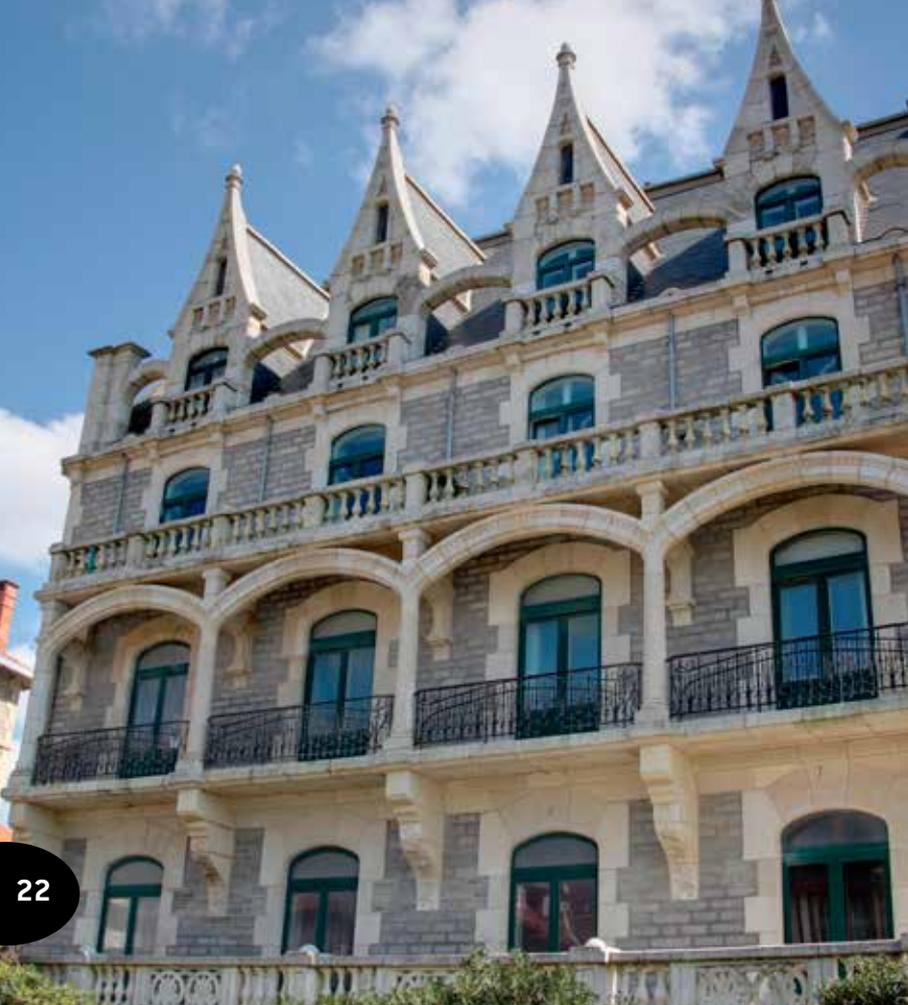
Objectif. Ce programme vise à redynamiser le centre de 222 villes moyennes dans le cadre du programme « Action cœur de ville ».

Conditions. Pour être éligibles au Denormandie, les biens doivent respecter les critères suivants :

- réaliser des travaux pour un montant équivalent à au moins 25 % du prix total de l'opération ;
- louer le logement pour une durée minimale de 6 ans à un locataire n'appartenant pas au même foyer fiscal que le propriétaire ;
- respecter des plafonds de loyers identiques à ceux du dispositif Pinel pour le neuf et liés à la situation géographique du logement.

DISPOSITIF DENORMANDIE

La rénovation doit comporter un bouquet d'au moins 2 travaux d'isolation ou d'économies d'énergie avec un objectif d'amélioration de 30 % par rapport à la consommation constatée lors de l'achat du bien.



BONUS COSSE !

Les propriétaires qui optent pour l'intermédiation locative dans le cadre du dispositif Cosse « Loc'Avantages » peuvent en plus des avantages fiscaux bénéficier d'une prime de 1 000 ou 2 000 euros.

Avantages. Le calcul de la réduction d'impôt « Denormandie » s'opère à partir du prix de revient net du logement. Ce prix comprend l'ensemble des sommes débloquées pour acquérir le bien y compris les dépenses de travaux de rénovation. Son montant est calculé en appliquant au prix net un pourcentage variant en fonction de la durée de location du logement :

- période de 6 ans : réduction d'impôt égale à 12 % du prix du bien ;
- période de 9 ans : réduction de 18 % ;
- période de 12 ans : réduction de 21 %.

COSSE : FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT

Autre dispositif ministériel, le « Cosse » provient de la personnalité du même nom. Emmanuelle Cosse en l'occurrence qui a mis à profit son passage au gouvernement en 2017 pour lancer le programme « Louer abordable ».

Objectif. Il cible les ménages modestes et vise à remettre sur le marché des logements vacants dans les zones tendues. La loi de finances pour 2022 voit les avantages en direction des propriétaires bailleurs renforcés et le dispositif renommé « Loc'Avantages ».

Il se trouve prorogé sous cette nouvelle forme jusqu'au 31 décembre 2024. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, les propriétaires bailleurs devront déposer leur demande sur la plateforme de l'Anah qui a ouvert le 1^{er} avril 2022.

Conditions. Le propriétaire doit signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), dans les deux mois après la signature du bail et s'engager à :

- mettre en location son bien pendant six ans (avec ou sans travaux) ;
- respecter des plafonds de loyers ;
- contracter avec un locataire n'excédant pas des niveaux de revenus ;
- destiner le logement à la résidence principale ;
- louer à une personne autre qu'un membre de sa famille.

Avantages. En fonction du niveau choisi par le propriétaire (Loc 1, Loc 2, Loc 3), plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est élevée. Chaque catégorie de loyer est associée à un pourcentage :

- LOC 1 = 15 %
- LOC 2 = 30 %
- LOC 3 = 45 % (uniquement en intermédiation locative)

C'est grâce à ces pourcentages que le plafond du loyer est déterminé. En effet, chaque valeur correspond à la réduction qui doit être appliquée sur le loyer observé dans la commune du logement. De plus, le bailleur peut décider de recourir ou non à un service de gestion.

Les taux de réduction d'impôts sont uniformes sur l'ensemble du territoire. Ils dépendent du niveau de loyer et du recours à l'intermédiation locative ou non :

Taux de réduction sans intermédiation :

- LOC 1 : 15 %
- LOC 2 : 35 %

Taux avec intermédiation locative :

- LOC 1 : 20 %
- LOC 2 : 40 %
- LOC 3 : 65 %

À savoir : Le dispositif « Loc'Avantages » ne peut pas être cumulé avec d'autres dispositifs d'investissements locatifs.

DANS LE PRESTIGIEUX **CARRÉ D'OR**
DE NICE, DÉCOUVREZ **29 LOGEMENTS**
D'EXCEPTION DU T1 AU T5

aux prestations
authentiques
et remarquables



NICE - CÔTE D'AZUR

Palais Barety

32 - RUE MARECHAL JOFFRE

propulsé par
AdN Family

contact@palaisbarety.com

04 22 53 77 50

Pour en
savoir plus





INVESTISSEMENT IMMOBILIER

4 outils pour bâtir à moindres frais

L'immobilier neuf permet d'édifier un beau patrimoine en limitant le coût d'acquisition. Il suffit de manipuler agilement quelques dispositifs de défiscalisation. Voici 4 outils que les investisseurs débutants doivent connaître.

Pour vos prochains week-ends, nous vous invitons à laisser de côté la truelle, les pinces et le marteau et à vous intéresser au Pinel, au Censi-Bouvard ou encore au LMNP. Trois dispositifs de défiscalisation qui vont vous permettre de mettre en œuvre un bel investissement dans l'immobilier neuf. Satisfaction assurée à l'arrivée puisque vous disposez d'un logement performant, intéressant fiscalement et pertinent comme placement. C'est parti pour une séance de travaux pratiques en matière de construction patrimoniale.

Outil n° 1 **LE PINEL**

Nous voici en présence d'un dispositif assez connu puisqu'il a fait de nombreux émules depuis son lancement en 2014. En effet, le Pinel s'adresse à tous les particuliers qui souhaitent développer leur patrimoine immobilier au moyen d'un logement locatif acheté sur plan. Si le procédé permet à bon nombre de « primo-investisseurs » de découvrir les joies de la défiscalisation immobilière dans le neuf, sa mise en œuvre réclame quelques recommandations que nous vous détaillons ci-après.



MODE D'EMPLOI. Si le Pinel s'accompagne de belles économies d'impôts, il nécessite de respecter 4 conditions essentielles pour bien fonctionner :

- un engagement de location pour une durée de 6, 9 ou 12 ans ;
- une acquisition en zone A, A bis ou B1 correspondant aux agglomérations de plus de 100 000 habitants (zones dites tendues compte tenu du manque de logement) ;
- une conformité du logement aux normes énergétiques en vigueur ;
- un investissement de 300 000 euros par an maximum et dans la limite d'un prix de 5 500 euros par m².

À la clé, l'investisseur profite d'une réduction d'impôt qui représente 12 %, 18 % ou 21 % du prix d'achat du bien (dans la limite de 63 000 euros), à la condition de le louer durant une période de 6, 9 ou 12 ans. Une notice qui s'accompagne de plafonds à respecter en ce qui concerne les ressources du locataire et le montant du loyer.

Conseils investisseurs. Comme pour tout bien immobilier, le succès d'un achat sur plan repose sur la qualité de l'emplacement. Il convient de s'intéresser à l'environnement dont va profiter l'immeuble et de s'informer au sujet des aménagements du territoire. Autant de points qui participent à la

valorisation du bien et à sa plus-value potentielle en cas de revente, au terme du dispositif Pinel. De même, il importe de connaître le montant des charges de copropriété de l'immeuble puisque ce poste vient directement impacter la rentabilité de l'opération. Enfin, c'est le moment de s'intéresser au public de locataires ciblés. Une petite surface, studio, T2 ou T1 va plutôt attirer des étudiants ou jeunes actifs, tandis que les T3 et T4 vont séduire les jeunes couples avec enfants.

Outil n° 2 LE CENSI BOUVARD

Investisseurs, hâtez-vous puisque ce dispositif Censi-Bouvard va prendre fin en décembre 2022, sachant qu'il a bénéficié d'un sursis d'une année puisqu'il devait fermer boutique au 31 décembre 2021. Un outil de défiscalisation immobilière au large spectre qui conduit à acheter un logement dans une résidence étudiante ou seniors. Autant dire que la demande est au rendez-vous pour cette forme d'habitat qui répond à une nouvelle attente sociétale. En témoigne la possibilité d'investir en Censi-Bouvard sur tous les secteurs géographiques, d'appliquer les loyers souhaités et de proposer le logement sans tenir compte de plafonds de ressources pour les locataires. Cependant, la version 2022 de la loi Censi-Bouvard impose d'acquérir un logement neuf et de le confier au gestionnaire de résidence.

MODE D'EMPLOI. Aisé à maîtriser, le Censi-Bouvard autorise une réduction d'impôt égale à 11 % du prix ht d'acquisition du bien, dans la limite de 300 000 euros. Précisons que ce crédit s'étale sur 9 ans et permet chaque année de déduire 1/9 du montant de l'avantage fiscal. Par exemple, pour un investissement de 300 000 euros ht, la réduction s'élève à 33 000 euros, soit 3 666 euros déduits chaque année de son impôt, une fois la somme répartie sur neuf ans.

[suite page 28]

UN SUPER PINEL EN 2023 !

Pour bénéficier des avantages fiscaux actuels, le «Super Pinel» instaure 3 nouvelles conditions pour les investissements réalisés en 2023 et 2024 :

-des logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;

-des niveaux de performance énergétique conformes à la version 2025 de l'actuelle réglementation environnementale (RE 2020) ;

-une surface habitable minimale de 28 m² pour un T1, 45 m² pour un T2, 62 m² pour un T3, 79 m² pour un T4 et 96 m² pour un T5, et disposer d'espaces extérieurs privatifs (balcon, terrasse, jardin...).

PINEL : bonus fiscal jusqu'en décembre



Hugues BACHELLERIE
Responsable formation AdN Family

Avec le Pinel, les acheteurs s'appuient sur un allié tout disposé à leur accorder des économies d'impôts en réalisant l'acquisition d'un bien immobilier neuf avant le 31 décembre 2022. Hugues Bachelierie, responsable formation AdN Family, nous dévoile la stratégie à adopter.

Pourquoi faut-il profiter du Pinel pour acheter un bien avant la fin de l'année ?

Hugues Bachelierie : *L'inflation que nous connaissons va sûrement durer plusieurs années avec pour effet de faire baisser la valeur de l'argent, tandis que l'immobilier va conserver sa cote. Un investissement permet donc de se protéger de la dévaluation de la monnaie. J'invite les acquéreurs à réaliser leur projet dans le neuf sans avoir trop de crainte de refus de prêt. En effet, certains dossiers peuvent être retardés mais ils devraient logiquement être accordés dans les mois à venir. De plus, les taux de crédit remontent mais ils restent attractifs, il convient de prendre date pour emprunter tant que l'inflation n'est pas maîtrisée. Enfin, la loi Pinel va s'avérer moins avantageuse en termes de défiscalisation à partir du 1^{er} janvier 2023.*

Comment va évoluer le dispositif Pinel en 2023 ?

Hugues Bachelierie : *Il faut s'attendre à 2 changements majeurs pour ce dispositif de défiscalisation :*

- avec la loi Pinel actuelle, la réduction d'impôt va passer de 21 % à 17,5 % pour une durée de location de 12 ans. En 2024, ce taux se limitera à 14 %. Après ces rabotages successifs, le dispositif disparaîtra en 2025.
- avec la loi Pinel plus, l'investisseur va bénéficier des réductions actuelles mais il faudra composer avec de nouvelles règles. Les programmes éligibles devront se situer dans les "Quartiers prioritaires de la ville". À défaut de répondre à ce critère géographique, le bien aura pour objectif de satisfaire à la réglementation environnementale 2025. Mais il faudra en outre une superficie minimale par appartement de : 28 m² pour un studio, 45 m² pour un T2, 62 m² pour un T3, 79 m² pour un T4 et 96 m² pour un T5. Ces superficies correspondent à ce qui se pratique actuellement. Cependant, il faudra que les logements disposent d'une terrasse ou balcon, sachant que les T3 et plus bénéficieront d'une double exposition et disposeront d'une pièce à vivre traversante ou en angle.

Que nous conseillez-vous pour réussir son acquisition immobilière dans le neuf ?

Hugues Bachelierie : *Il faudrait emprunter le maximum et mettre le moins d'apport personnel possible*

pour bénéficier de l'effet de levier du crédit. Cela revient à s'endetter pour replacer le montant emprunté à un taux plus élevé.

À cet avantage s'ajoute la réduction Pinel et l'éventuelle plus-value à la revente. Autant de rentabilités qui font tout l'intérêt du Pinel. Ainsi, la mensualité peut être financée par le loyer et la réduction Pinel principalement, l'effort financier de l'investisseur restant relativement limité. Par ailleurs, je conseille d'allonger la durée du crédit au maximum. En cas de remboursement par anticipation, il reste un solde qui correspond au bénéfice de l'opération. Avec un crédit plus court, le même remboursement par anticipation se traduit par un plus gros capital mais aussi par des mensualités plus importantes. Le rapport capital / montant investi donne le même bénéfice avec un crédit sur 15 ou 25 ans tout en consacrant moins d'argent à l'opération. Il convient aussi de privilégier les logements qui affichent le même prix entre les biens destinés au locatif et ceux dédiés à la résidence principale. Cela permet de repérer le juste prix de marché. J'ajoute qu'il importe de se rendre sur place pour bien découvrir le quartier et se projeter en tant qu'occupant du logement.

Faut-il revendre après la défiscalisation ?

Hugues Bachelierie : *Cela va dépendre de la stratégie patrimoniale envisagée. S'il s'agit de récupérer un capital, il vaut mieux vendre. Précisons que la plus-value réalisée sur 10 ans reste modérée. Cela évite de s'acquitter d'un impôt trop élevé en cas de cession. Dans cette logique, nous effectuons des simulations sans envisager de plus-value pour nos Clients AdN Family. S'il s'agit de conserver le bien, il sera judicieux de prendre en compte la fiscalité sur les revenus qui va entraîner un effort d'épargne. Ce paramètre vient altérer la rentabilité de l'opération et se traduit par un quasi-effacement de l'avantage fiscal du Pinel. Très souvent, il faut savoir qu'un logement dans le neuf revient moins cher qu'un bien équivalent dans l'ancien, en tenant compte de la réduction Pinel et des frais de fonctionnement, même si le coût d'acquisition du bien s'avère plus élevé au départ !*

PROPOS RECUEILS EN SEPT. 22 PAR C. RAFFAILLAC ■

DERNIER TRAIN POUR LE PINEL 2022.

Jusqu'à **63 000€** de réduction d'impôts
encore possible !

en savoir plus



**DÉCOUVREZ COMMENT METTRE
TOUTES LES CHANCES
DE VOTRE COTÉ**

● **ACHETERduNEUF** | AdN Family

Plus que quelques mois pour bénéficier du dispositif Pinel sous sa forme actuelle.
Dès 2023, la réduction d'impôts du dispositif Pinel sera fortement réduite.

PINEL - PLAFOND DE REVENUS POUR LES LOCATAIRES

Composition du foyer	Zone A BIS	Zone A	Zone B1
Personne seule	38 377 €	38 377 €	31 280 €
Couple	57 357 €	57 357 €	41 772 €
Personne seule ou couple + 1 personne à charge	75 188 €	68 946 €	50 233 €
Personne seule ou couple + 2 personnes. à charge	89 769 €	82 586 €	60 643 €

PINEL - PLAFOND DE LOYERS À RESPECTER

Secteur géographique	Plafond de loyer au m ² en métropole en 2022
Zone A BIS	17,62 €
Zone A	13,09 €
Zone B1	10,55 €

**Outil n°3
LES LMNP ET LMP**

Deux outils en un pour le LMNP (loueur en meublé non professionnel) et LMP (loueur en meublé professionnel) qui se destinent aux investisseurs dans le neuf. La différence entre les 2 variantes concerne les recettes provenant de l'activité de location. En LMNP, les revenus doivent être inférieurs à 23 000 euros ou à l'ensemble des autres revenus du foyer, comprenant salaires, revenus des gérants, pensions et rentes, bénéfices industriels et commerciaux (BIC)... à l'inverse du LMP. L'avantage fiscal du LMNP, qui se destine en priorité aux particuliers, repose donc sur la location d'un meublé de 9 m² minimum. Il doit notamment disposer d'une literie avec couverture ou couette, d'une table et de chaises, de vaisselle et d'ustensiles de cuisine, d'étagères de rangement...

LE BON CALCUL

Un investissement Pinel offre une rentabilité brute qui se démarque des autres placements. Pour le vérifier, il suffit de prendre pour exemple un appartement de 45 m² acheté 180 000 euros et loué 472,50 euros en zone B1 et de poser le calcul suivant :

472,50 euros x 12 mois = 5 670 euros
5 670 euros / 180 000 euros x 100 = 3,15 %

Ce qui nous donne un rendement locatif brut de 3,15 %.

De plus, ce dispositif donne aussi la possibilité de récupérer la TVA versée au moment de l'achat, soit une réduction supplémentaire de 20 % sur le prix du logement.

L'avantage fiscal total se chiffre donc à 31 % en additionnant les 11 % de la loi Censi-Bouvard et les 20 % de TVA, tout en conservant les bénéfices de l'investissement.

Comme il s'agit d'appartements destinés à des étudiants ou des seniors, ils doivent être loués meublés, avec tous les éléments indispensables qu'impose la loi.

Conseils investisseurs. Privilégiez une acquisition dans une ville moyenne où le prix de l'immobilier neuf reste moins élevé que dans les grandes agglomérations. Vous préserverez ainsi une meilleure rentabilité à votre investissement immobilier.

Rappelons que le calcul de la rentabilité brute s'effectue selon la formule suivante : => Revenu locatif annuel (loyer x 12) divisé par le prix d'achat du bien et multiplier ensuite le résultat obtenu par 100.

MODE D'EMPLOI. La première étape consiste à s'inscrire auprès du greffe du tribunal de commerce dont relève le bien que vous mettez en location. Il faut remplir le formulaire Cerfa POi qui donne lieu à l'attribution d'un numéro SIRET à indiquer sur la déclaration de revenus. Alors qu'une location nue nécessite de déclarer ses recettes dans la catégorie des revenus fonciers, la location meublée relève des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Ce qui permet d'opter pour :

- le «micro-BIC», automatiquement appliqué si les recettes locatives sont inférieures à 70 000 euros ;
- le régime dit «réel», si elles dépassent 70 000 euros, ou sur option quel que soit leur montant.

En découlent des avantages fiscaux distincts :

- un abattement forfaitaire global de 50 % (ou de 71 % pour une location meublée classée) sans avoir à tenir de comptabilité analytique avec le «micro-BIC» ;
- une déduction des charges réelles et un amortissement du bien et du mobilier, à

condition de tenir une comptabilité, avec le régime « réel ».

Conseils investisseurs. Optez pour un meublé de tourisme qui autorise un abattement de 71 % sur les revenus locatifs avant imposition.

Les revenus locatifs sont à déclarer sur le formulaire 2042 C PRO :

- case « 5ND » pour les locations saisonnières « classiques » ;
- case « 5NG » pour les locations saisonnières classées.

Face au développement des meublés de tourisme, de plus en plus de communes décident d'appliquer une réglementation pour encadrer la location. Cela comprend un service d'identification du changement d'usage, de télédéclaration des locations, de limitation du nombre de logements pouvant être loués... Avant de proposer un bien en location saisonnière, le premier réflexe consiste à interroger la mairie sur l'existence de règles définies au plan local.

Outil n° 4

L'HABITAT PARTICIPATIF

Élaborer les plans, décorer les logements, sélectionner les équipements... autant de décisions qui reviennent intégralement au promoteur lorsqu'il propose un nouveau programme immobilier. Désormais, certaines constructions font largement appel aux avis des futurs occupants. C'est ce que l'on appelle l'habitat participatif. Avec cette façon de bâtir autrement, les nouveaux habitants apportent leur contribution de manière à s'impliquer dans leur lieu de vie dès le premier coup de crayon. Il en résulte un projet immobilier réalisé par une communauté de propriétaires, une acquisition qui s'inscrit dans une logique plus identitaire. À la clé, des efforts consentis pour favoriser les économies d'énergie, améliorer la qualité de vie, mieux maîtriser les prix.

Les projets d'habitat participatif voient principalement le jour dans les grandes agglomérations et aux alentours. À l'instar de Bécherel (35), ville qui lance une opération avec le soutien de Rennes Métropole.

“ *L'HABITAT PARTICIPATIF C'EST LE SAVANT MÉLANGE DE LA COLOCATION ET DE LA COPROPRIÉTÉ AVEC UNE TOUCHE DE SUR MESURE* ”

En projet, la construction de quatre T4 et un T3 disposant chacun d'un extérieur privatif, profitant en plus d'un local à vélos et d'une salle de vie commune. Une initiative largement motivée par la pénurie de foncier car ce terrain va servir à loger plusieurs ménages. L'habitat participatif se veut aussi une réponse politique au manque de logements. Les promoteurs immobiliers se saisissent de cet outil pour inviter les acheteurs à s'intéresser à cet habitat prônant un mode de vie plus écologique et durable. La plateforme www.habitatparticipatif-france.fr invite à retrouver de nombreux projets d'habitat participatif dans de grandes et plus petites villes.

Avec la hausse des prix de l'immobilier, la pénurie de foncier et la nouvelle RT [réglementation thermique 2020], l'idée de se grouper pour bâtir un monde meilleur trouve tout son intérêt. Les habitants en perçoivent tous les fruits puisqu'ils disposent de biens plus pratiques, écologiques et économiques.

MODE D'EMPLOI. Si l'habitat participatif bouscule le paysage immobilier, c'est parce qu'il invite les porteurs de projets à se concerter ensemble sur de nombreux points. À commencer par la recherche du terrain, la conception des plans, le choix des matériaux... Tout repose sur le collectif. Les futurs habitants sont pleinement associés au projet et peuvent ainsi “mutualiser leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement au sein d'un bâtiment collectif”. Les logements sont sur mesure et non plus standardisés. Les futurs habitants sont également associés à la gestion des immeubles qu'ils habitent et à l'organisation de la vie collective.

SUIVONS L'EXEMPLE

L'habitat participatif est très développé chez certains de nos proches voisins. En Suisse, on estime à 5 % le parc immobilier construit sur ce mode, soit 130 000 logements. En Norvège, les chiffres tournent autour de 15 % du parc. La palme revient à Oslo avec ses 40 % de son parc ou à Tübingen, en Allemagne, où plus de 80 % des logements neufs sont construits en habitat participatif.

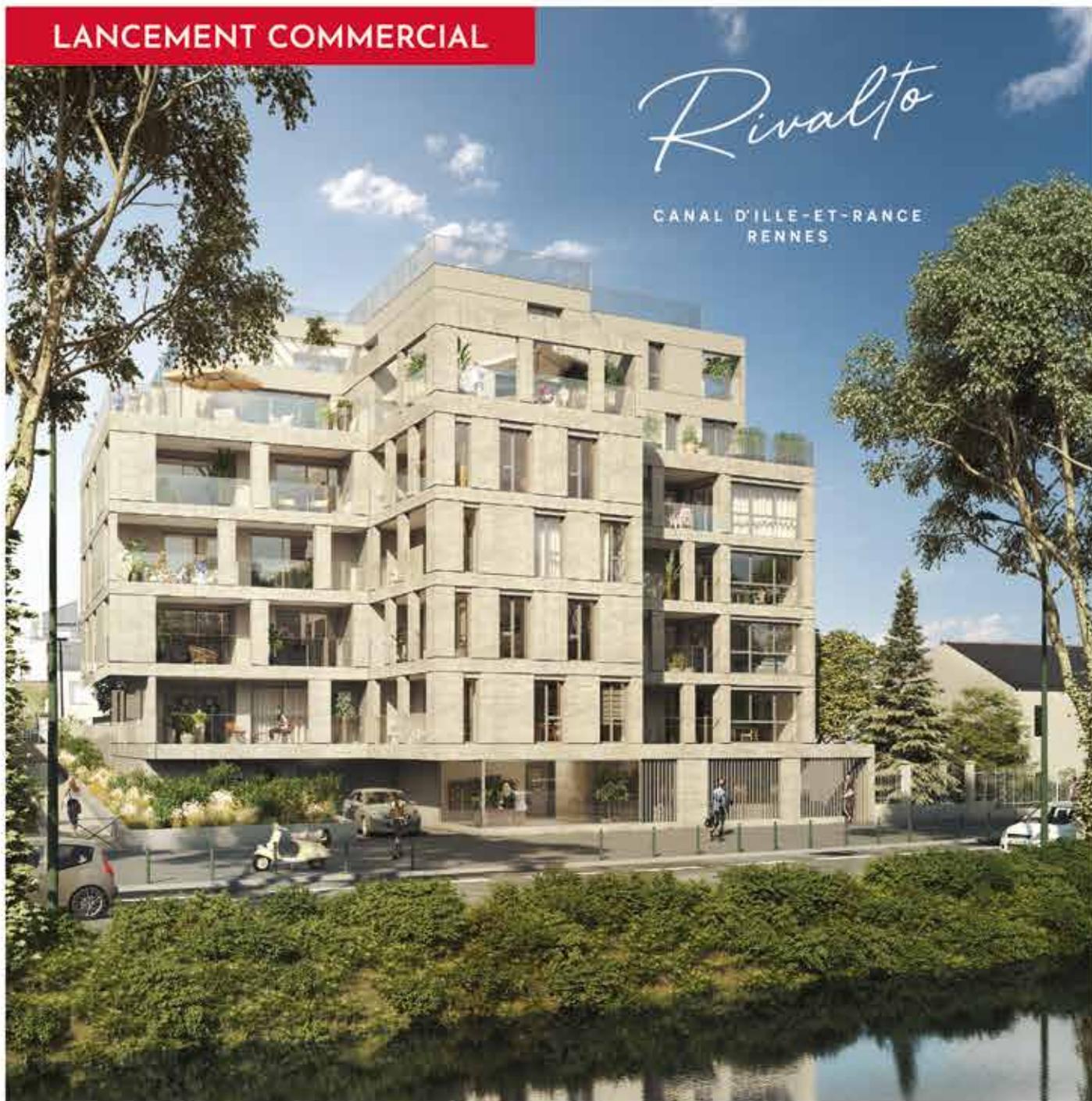
Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

DÉCOUVREZ NOS BELLES ADRESSES À RENNES...

LANCEMENT COMMERCIAL

Rivalto

CANAL D'ILLE-ET-RANCE
RENNES



DU T1 AU T4
63 BD MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY



* Bénéficiez d'une réduction d'impôts si vous louez votre logement. Louez à vos enfants ou parents sur une durée flexible : 6, 9 ou 12 ans. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Investir dans l'immobilier comporte des risques.

batiarmor.fr

02 99 35 35 90

...ET SAINT-MALO

LANCEMENT COMMERCIAL



MAJOR

SAINT-MALO

VOTRE APPARTEMENT DU T1 AU T5
AU CŒUR DE L'ÉCO-QUARTIER
DE LA CASERNE LORETTE
À SAINT-MALO



BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR

Des décisions à prendre ensemble

Très vite, les prises de décisions vont s'enchaîner, d'où la nécessité de s'appuyer sur un groupe projet qui porte l'organisation. L'idée-force consiste à mettre le collectif en action pour répondre aux attentes de chaque adhérent. Toutes les bonnes idées et belles volontés vont être mises à contribution car il faut prendre de nombreuses décisions. Une fois le terrain trouvé, place à la réalisation de plans pour que chaque logement corresponde aux attentes exprimées. Le projet d'habitat s'élabore en appliquant au plus près les préceptes énoncés : orientation du bâti, sources de chaleur renouvelables, gestion des déchets, choix des matériaux... En plus de concevoir un nouveau bâtiment, l'habitat participatif donne l'opportunité de vivre autrement. Ce qui se traduit par un univers plus communautaire et des principes plus écologiques.

Un cadre juridique à respecter

Si l'habitat participatif permet d'associer pleinement les futurs habitants à la conception et à la gestion de leur lieu de vie, il n'en reste pas moins indispensable d'encadrer cette structure. C'est chose faite depuis la loi Alur du 24 mars 2014 qui lui a accordé un statut juridique adapté. L'habitat participatif est défini par cette loi, comme "une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis". Les personnes participant à un projet d'habitat participatif ont la qualité d'associé et acquièrent au préalable des parts sociales. Leur responsabilité est limitée à leur apport dans le capital. Les associés participent activement à la conception et aux décisions relatives à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble puis, le cas échéant, à sa gestion. Celle-ci se fait sans la présence d'un organisme extérieur de gestion locative (syndic de copropriété). Ces sociétés d'habitat participatif peuvent prendre la forme d'une « société coopérative d'habitants » ou d'une « société d'attribution et d'autopromotion ».

Les avantages de l'habitat participatif

Plus qu'un concept, l'habitat participatif est un art de vivre présentant de nombreux atouts :

- les coûts d'acquisition et de construction sont plus abordables. Les frais sont partagés entre tous les intervenants qui peuvent mieux négocier les tarifs en raison de leur nombre. Les habitants peuvent tabler sur 5 à 15 % d'économie ;
- les habitants vivent dans des logements économiques et écologiques avec des frais maîtrisés ;
- comme tout est décidé en commun, les habitants résident dans un lieu qui leur convient parfaitement. Ils ont aussi l'assurance de vivre avec des personnes qui partagent les mêmes idées et valeurs ;
- la cohabitation permet de consolider les relations entre voisins. Grâce aux espaces communs (jardin, laverie, atelier de bricolage, salle de jeux pour les enfants...), ils peuvent partager et échanger. Tout en gardant leur intimité dans leurs espaces privés.

Conseils investisseurs *L'expérience de l'habitat participatif vous tente ? Pour mener à bien votre projet il est indispensable de se renseigner sur les projets en cours ou déjà réalisés. Vous appréhendez mieux les tenants et les aboutissants de ce concept et éviterez certains écueils. N'hésitez pas à participer à des réunions d'échanges, des formations. Rendez-vous sur le terrain pour visiter des habitats participatifs déjà en place. Sachez exactement ce que vous attendez de ce type d'habitat (la taille du groupe, le prix, les valeurs qui en découlent...). Et ce que cela va vous apporter de plus par rapport à un habitat ou un investissement plus "traditionnel". Faites un point sur le budget que vous pouvez consacrer à ce projet. N'oubliez pas aussi que cela va représenter un peu d'investissement personnel. Quelles compétences et connaissances pourrez-vous partager avec les autres participants. Quelles sont vos disponibilités ? Vous sentez-vous capable de travailler et de décider en groupe ?*

CHRISTOPHE RAFFAILLAC ■

CE QUE JE DÉCIDE... DANS UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF :

Je peux :

- trouver le terrain
- fixer le budget
- réaliser les plans
- choisir les énergies
- partager des pièces
- gérer la copro.
- entretenir le parc
- créer du lien social



VOUS AUSSI, CHOISISSEZ UN INVESTISSEMENT QUI A TOUS LES ATOUTS

Penser à votre avenir en optant pour le LMNP, c'est à l'évidence vous constituer un patrimoine immobilier sécurisant. Mais au-delà de la pérennité et de la rentabilité de ce type de placement, vous aimeriez aussi la tranquillité d'esprit. Avec Réside Études, vous serez accompagné(e) tout au long de la vie de votre investissement et bénéficierez d'une expertise de plus de 30 ans en immobilier locatif géré. C'est toujours mieux de cumuler les avantages.

01 88 88 10 67
www.reside-etudes.fr

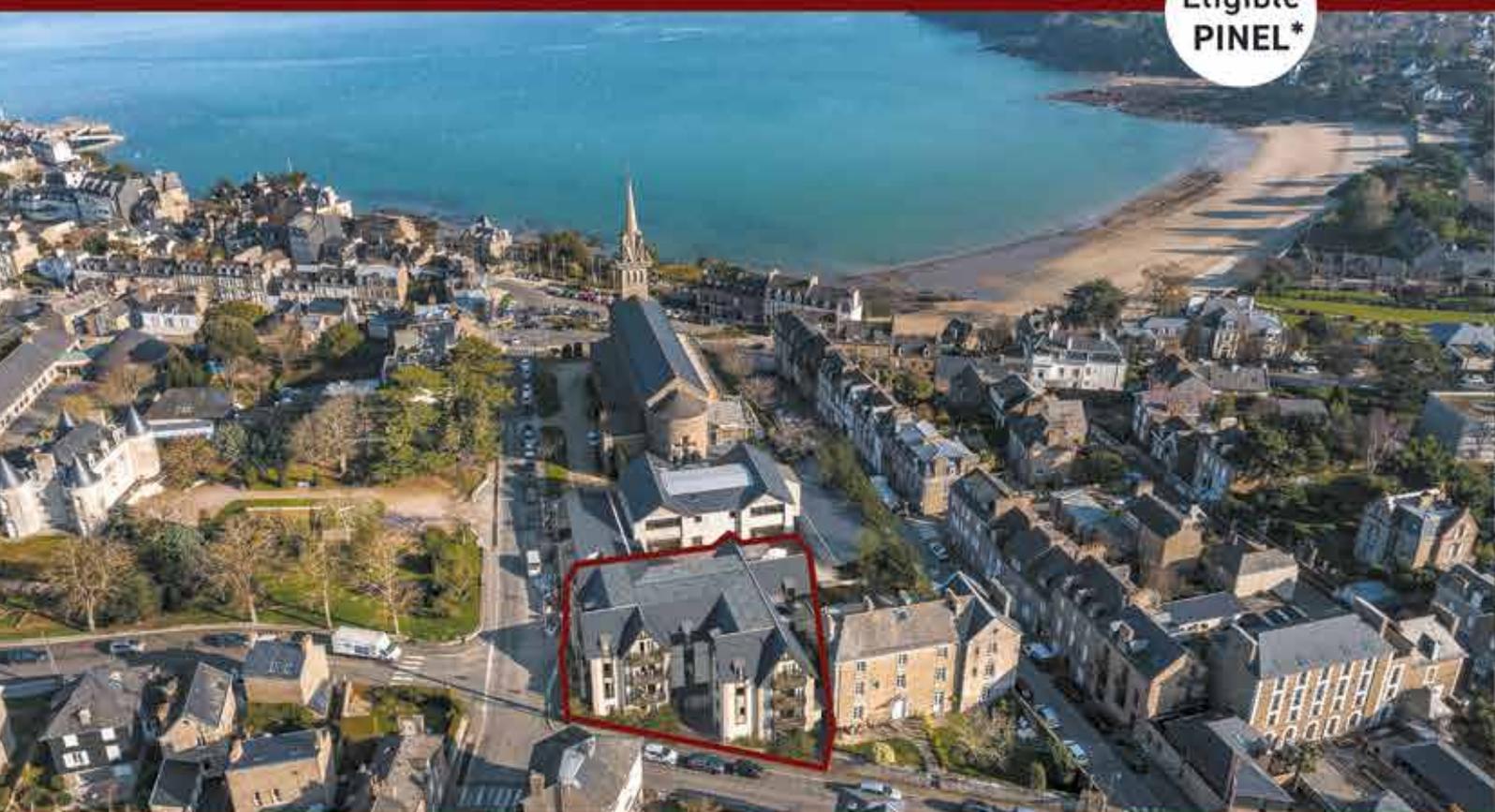
RÉSIDE ÉTUDES

HABITER OU INVESTIR

LE PALATIN

- À quelques pas de la plage du Prieuré à DINARD -

Éligible
PINEL*



APPARTEMENTS DU 2 AU 4 PIÈCES

0805 234 700

Service
& appel
gratuits

EN BORD DE MER

CŒUR OCÉAN

- Rue de Pornichet à SAINT-NAZAIRE -

Éligible
PINEL*



APPARTEMENTS DU STUDIO AU 4 PIÈCES

groupearc.fr



GRUPE



SÉNIORS

La vie du bon côté pour se loger

Passer du côté des séniors n'est pas une fatalité. Il existe aujourd'hui de nombreuses solutions pour rompre avec l'isolement, se faire aider et créer de nouveaux liens. Votre nouvelle vie commence maintenant !

36

LA DOMOTIQUE POUR VOUS SERVIR

La domotique permet d'améliorer les conditions de vie des séniors, veille à leur sécurité et surveille la maison. Reconnaissance vocale pour allumer la lumière, fermer les volets, monter la température du chauffage... tout est possible !

Rester chez soi avec des aménagements

En avançant en âge, il peut devenir compliqué de vivre dans sa maison ou dans son appartement. Psychologiquement, aller à l'EHPAD est la solution à envisager en dernier lieu. Malgré la perte d'autonomie, il est possible de favoriser le maintien à domicile en faisant des aménagements spécifiques, rendant le logement à la fois plus adapté et plus sécurisé. Que du bonus pour le séniors ! Continuer à vivre chez soi avec tous ses repères et pour un coût financier moindre. Tout ceci n'est évidemment réalisable que si la personne n'a pas de « grosses pathologies ». Tout projet d'aménagement va donc commencer par une étude des besoins de la personne, ses habitudes et ses envies. Il faut bien entendu faire du sur-mesure : une solution pour chaque individu ! Il faut commencer par réorganiser l'espace de vie pour en faciliter l'accès et éviter les risques de chutes. Ranger les objets du quotidien dans des meubles bas et non pas en hauteur par exemple. Enlever tout le superflu pour circuler plus facilement. L'installation d'un sol anti-dérapant est une astuce peu onéreuse qui évite de se retrouver « le nez par terre ». En vieillissant, un escalier représente potentiellement une autre source de danger. L'installation d'un monte-escalier peut changer la vie. Côté cuisine, la cuisinière à gaz est à proscrire car en cas d'oubli... c'est la catastrophe ! Privilégiez donc des appareils électriques pour votre sécurité et celle de vos voisins. La salle de bains avec la mise en place de l'incontournable douche à l'italienne rendra la toilette beaucoup plus facile qu'avec une baignoire. Pour rester chez soi le plus longtemps possible, la téléassistance fait partie des ser-

vices d'aide à la personne qui peuvent aller jusqu'à sauver une vie. En effet, pour les personnes âgées qui vivent seules, c'est un moyen rapide et efficace pour prévenir les proches ou dans les cas les plus graves les secours, comme une chute par exemple. La téléassistance suppose l'installation d'un petit appareillage comme une montre connectée qui permettra de déclencher l'alarme. Il existe par ailleurs, aujourd'hui, un panel de services d'aide à la personne. On peut envisager de demander les services d'une aide-ménagère qui effectuera des tâches quotidiennes fixées en fonction des besoins (ménage, courses...). Des organismes existent également pour amener les repas à domicile. En cas de pathologie plus importante, sera mise en place la visite d'un ou d'une infirmière pour des soins à domicile. Pour avoir accès à ces services, il faut se renseigner auprès de la commune, du conseil départemental ou des associations de proximité. Il y a toujours des solutions pour vous aider.

La résidence séniors pour prendre un nouveau départ

Pour les séniors toujours « bon pied bon œil », aimant leur indépendance mais aussi la convivialité, la résidence séniors est pour eux ! Ce n'est pas un type d'hébergement classique. Il s'agit d'un ensemble immobilier qui peut se décliner, soit en petites maisons soit en appartements privés dans lesquels des investisseurs achètent des biens qu'ils mettent ensuite en location. Vous avez ainsi à la fois un hébergement indépendant et l'accès à des espaces collectifs. La particularité est que ces appartements, par exemple, ne s'adressent qu'à une certaine

RÉSIDENCE SERVICE SENIORS

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE DE VOTRE MAISON INDÉPENDANTE AVEC SERVICES

LA CLAIRIÈRE DE SAINT-ROMAIN



T2 & T3
avec jardin

Achat à partir de
177 000€*

Location à partir de
1 300€/mois



2 PISCINES
HIVER / ÉTÉ



ESPACE BIEN-ÊTRE
SAUNA - HAMMAM

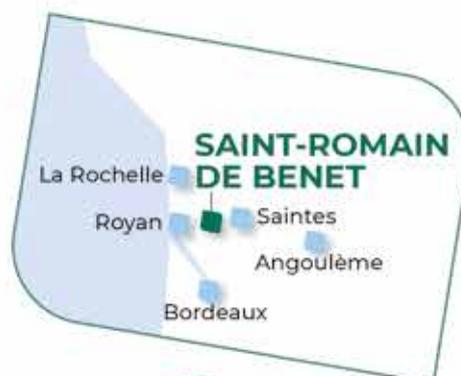


SERVICE
DE MOBILITÉ



ACCÈS & PARKING
SÉCURISÉS

Découvrez ce concept imaginé pour les seniors mêlant à la fois **indépendance** et **sociabilité**. En Charente-Maritime, **La Clairière de Saint-Romain** vous offre la possibilité d'habiter dans une **maison individuelle**, de plain-pied, tout en profitant de la **vie de village** grâce à de **nombreux espaces** qui vous sont consacrés. Aussi, les équipes sont spécialisées dans le **service à la personne** afin de vous assister de manière ponctuelle ou permanente.



Retrouvez l'ensemble de nos programmes sur :
www.natureetresidencesilver.com
contact@natureetresidence.com

 **NATURE & RÉSIDENCE**
Silver

Le temps de la sérénité

07 86 53 55 77

[*] Tarif TTC au 22/04/2022 à partir de 177 000€ (à l'achat) ou 1 300€/mois (à la location) pour un Kikou: 45m² - lot 41 et selon disponibilité. Voir conditions sur l'espace de vente. Plus d'informations sur notre site internet www.natureetresidencesilver.com. SAS Nature et Résidence Groupe - 24 B route de Ploays - Résidence Saltoki - 64600 ANGIET - Capital 651 105€ - RCS Bayonne 514028364. Photos à caractère d'ambiance.



L'APA

C'est l'allocation personnalisée d'autonomie destinée à couvrir les dépenses liées à la perte d'autonomie des personnes de plus de 60 ans vivant chez elles ou dans une structure d'accueil. Elle est calculée en fonction du degré de perte d'autonomie et des ressources.

tranche de la population : les plus de 60 ans. On est ici dans le cadre d'une location, mais qui offre des services à la carte et des espaces collectifs pour se retrouver. Ce type de structure s'adresse aux personnes en bonne forme (en plus de 60 ans c'est jeune !) car elle n'est pas médicalisée. En revanche, au fil du temps, une perte d'autonomie se faisant sentir, certaines aides particulières pour la vie quotidienne peuvent être proposées. La résidence seniors donne aussi accès, pour le plus grand bonheur de ses habitants, à des services collectifs. Un jardin, une salle de sport ou une bibliothèque représentent autant de lieux de rencontres et d'échanges qui rendent la vie plus facile. Les deux grands principes de la résidence seniors sont la convivialité et des services à la carte. Vous l'aurez compris, c'est peut-être l'opportunité de prendre un nouveau départ, seul ou à deux.

C'est également l'occasion de tisser des liens et de s'enrichir des expériences des autres résidents. Venant d'horizons différents, tous les occupants profitent de ce nouvel environnement qui favorise les échanges. Ce maintien de la vie sociale se trouve également facilité de par l'emplacement géographique des résidences seniors : elles se situent généralement dans les centres-villes, par conséquent près

des commerces, des services de soins, des transports, des animations culturelles et sportives... En plus d'être spacieuses et fonctionnelles, les résidences seniors proposent non seulement des loisirs mais aussi des services comme une conciergerie, un service de restauration en demi-pension ou pension complète, une blanchisserie, un salon de coiffure, un espace bien-être, une bibliothèque... Chacun choisit selon ses besoins et ses envies : c'est à la carte !

La colocation pour ne plus jamais être seul

Si la solitude vous pèse, la colocation est faite pour vous. Pourquoi ne pas réécrire le film «l'auberge espagnole» mais version seniors ? Aujourd'hui, la colocation a évolué et concerne également les plus de 60 ans. En effet, avec le prix de l'immobilier qui augmente dans beaucoup de villes, les retraités et seniors cherchent des solutions en matière d'immobilier pour se loger et pour rompre également avec la solitude. La colocation entre seniors peut être une solution pratique qui présente de nombreux avantages. Comme pour toute colocation, la première motivation est le côté financier. Quand on a de petits revenus, en se mettant à plusieurs, on peut louer une maison ou un appartement plus grand, plus «sympa» et avec plus de commodités. Partager les frais c'est bien, mais partager le quotidien c'est encore mieux, surtout en avançant en âge. Le fait de vivre en colocation permet de briser la solitude et de s'entraider pour les tâches ménagères par exemple.

Le côté relationnel est aussi primordial : on partage les repas en discutant, on peut se balader ensemble... Mais la colocation n'enlève rien au respect de l'intimité de chacun. Quand on en ressent le besoin, on peut rester évidemment dans sa chambre car chacun est libre. Avec une colocation seniors, on garde surtout le moral car c'est le côté humain qui fait toute la différence !

STÉPHANIE SWIKUNSKI ■

DONS AUX ASSOCIATIONS

Votre générosité est récompensée

Les grandes causes ont toujours les faveurs de vos dons. Santé et recherches médicales, protection de l'enfance, lutte contre l'exclusion, défense de la nature. Chacun d'entre nous peut agir à son niveau. Donner, même peu, c'est déjà beaucoup. Et même si ce n'est pas votre priorité, sachez que générosité rime avec fiscalité et réduction d'impôts.

Le don est souvent motivé par l'histoire personnelle du donateur. Un proche touché par la maladie, un voyage à l'étranger, la rencontre avec une personne, une passion que l'on veut faire partager ou voir perdurer. Ces éléments peuvent être autant d'éléments « déclencheurs ».

On ne compte plus le nombre d'associations déclarées en France. Mais toutes ne sont pas habilitées à recevoir un don qui vous donnera droit à une réduction d'impôts. Et celle-ci diffère selon l'objet de l'association bénéficiaire.

La générosité toujours d'actualité

On aurait pu croire que la crise du Covid, l'inflation et autres sujets du même acabit, auraient rendu les Français plus « craintifs » et du coup moins généreux. Eh bien non. Ils se sont même mobilisés en masse l'année dernière. Selon le baromètre de la générosité publié en mai 2022, les dons ont progressé de +4,5% (hors dons réalisés dans le cadre de la crise sanitaire).

Les causes suscitant l'intérêt sont similaires à celles des années précédentes. Le « trio » de tête se compose de :

- la protection de l'enfance (37%)
- la lutte contre l'exclusion et la pauvreté (27%)
- le soutien à la recherche médicale (26%).

En 2021 le don par SMS a représenté un montant global de 1,3 million d'euros. Au 1^{er} trimestre 2022, c'est déjà 1,8 million d'euros donnés par ce biais

Donner n'est pas léguer

Dans les deux cas, il s'agit de ce que l'on appelle juridiquement une libéralité. Pour simplifier, on peut dire que le legs est une donation faite par le biais d'un testament qui ne prendra effet qu'au décès de la personne qui fait le legs. Il est révocable.

Si on veut en modifier le contenu ou changer d'association bénéficiaire, c'est toujours possible. Le don pour sa part est irrévocable. Il s'effectue du vivant du donateur et prend effet immédiatement.

Le montant du patrimoine que l'on peut léguer dépend de la situation familiale.

Si le légataire a des héritiers directs (parents, enfants, petits-enfants, conjoint marié ou pacsé) : ils sont qualifiés d'héritiers réservataires.

Dans ce cas, il n'est pas possible de léguer à l'association l'intégralité du patrimoine. Le legs ne pourra pas dépasser la quotité disponible qui dépend du nombre d'héritiers réservataires.

S'il n'y a pas d'héritier réservataire : le légataire peut disposer de tous ses biens comme il l'entend.

Il peut léguer l'ensemble de son patrimoine (legs universel), une fraction (la moitié, un tiers, un quart...) ou une catégorie de biens (legs à titre universel) ou encore un bien déterminé : des bijoux, des œuvres d'art, des immeubles (legs à titre particulier).

À SAVOIR

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le don, quelle qu'en soit la forme, doit être fait sans contrepartie directe ou indirecte à votre profit. Le donateur ne doit pas obtenir d'avantages en échange. Si vous recevez des biens de faible importance (cartes de vœux, calendriers, stylos...), leur valeur ne doit pas dépasser un quart du montant du don, avec un maximum de 65 euros par an. Par exemple, pour une cotisation de 300 euros, la valeur des biens remis ne doit pas dépasser un montant d'environ 65 euros.

Donner aux bons bénéficiaires

Toutes les associations peuvent recevoir des dons. Mais seulement certaines vous permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt. L'association choisie doit être à but non lucratif, avoir un objet social et une gestion désintéressée et ne pas fonctionner qu'au profit d'un cercle restreint de personnes. Le don doit être fait sans aucune contrepartie.

Le domaine d'activité de l'association doit présenter un caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel ou concourir à la valorisation du patrimoine ou à la défense de l'environnement.

Fiscalement toujours intéressant

Les dons aux associations permettent de bénéficier d'importantes exonérations d'impôt dont le montant diffère selon l'objet de l'association :

- dons aux organismes d'intérêt général ou reconnus d'utilité publique : la réduction d'impôt est de 66 % du montant des dons. Elle s'applique dans la limite de 20 % du revenu imposable ;
- dons aux organismes d'aide aux personnes en difficulté (repas, soins, logement) :
 - **dons effectués en 2022 et 2023 jusqu'à 1 000 euros** : la réduction d'impôt est de 75 % du montant donné ;
 - **dons effectués en 2022 ou 2023 supérieurs à 1 000 euros** : pour la partie du don inférieure ou égale à 1 000 euros, la réduction d'impôt est de 75 % du montant donné. Pour la partie du don supérieure à 1 000 euros, le montant de la réduction d'impôt est de 66 % du montant donné. Le montant cumulé des dons qui donnent droit à la réduction d'impôt de 66 % ne peut pas dépasser 20 % du revenu imposable
- dons aux organismes d'aide aux victimes de violence domestique (accompagnement, relogement) :
 - **dons effectués en 2022 jusqu'à 1 000 euros**, la réduction d'impôt est de 75 % du montant donné

- **dons effectués en 2022, pour la partie du don (inférieure ou égale à 1 000 euros)**, la réduction d'impôt est de 75 % du montant donné. Pour la partie du don supérieure à 1 000 euros, le montant de la réduction d'impôt est de 66 % du montant donné. Le montant cumulé des dons qui donnent droit à la réduction d'impôt de 66 % ne peut pas dépasser 20 % de votre revenu imposable.

- **dons aux cultes** : les dons effectués du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 en faveur d'une association dont l'objet est l'organisation et la célébration des cultes religieux ou d'un établissement public de culte reconnu d'Alsace-Moselle permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt de 75 % dans la limite de 554 euros. Pour la partie du don qui dépasse la limite annuelle, la réduction est de 66 %.

Sous quelles formes ?

Les dons peuvent prendre des formes diverses. Il peut s'agir de versements de sommes d'argent, de dons en nature (œuvre d'art, bijoux...), de versements de cotisations, d'un abandon de revenus ou de produits (abandon de droits d'auteur...) ou encore abandon des frais engagés par les bénévoles dans le cadre de leur activité associative et pour lesquels ils renoncent au remboursement.

Le mécénat

Toutes les entreprises assujetties à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés peuvent donner à des organismes à but non lucratif ou des associations.

En contrepartie, elles bénéficient d'une réduction fiscale de 30 % dans la limite de 10 000 euros. Au-delà, la réduction est toujours de 60 % mais dans la limite de 0,5 % du chiffre d'affaires.

FONDATION CLAUDE POMPIDOU

Accompagner des plus fragiles



Depuis 50 ans, la Fondation :

- Bâtit des établissements spécialisés pour les personnes handicapées, les personnes âgées dépendantes et les malades d'Alzheimer.
- Assure le soutien à domicile de familles ayant un enfant handicapé ou un parent âgé.
- Est présente au chevet des malades dans près de 50 services hospitaliers
- Aide la recherche sur la maladie d'Alzheimer

**Vous aussi,
donnez du sens à votre patrimoine,
faites un don ou un legs
à la Fondation Claude Pompidou**

**Recevez notre brochure
«legs et donations» :**

Service relation donateur : 01.40.13.75.12

Fondation Claude Pompidou, 42 rue du Louvre, 75001 Paris
www.fondationclaudepompidou.org



LE GAZ

Une énergie d'aujourd'hui et de demain

Dans le contexte géopolitique, climatique et économique actuel, le secteur de l'énergie fait l'objet de toutes les attentions et il n'est pas toujours simple de s'y retrouver. Faisons-le point sur l'énergie gaz.

42



De plus, **les capacités de stockage de gaz françaises** seront remplies à 100% - ce qui est une première - début novembre.

La France, à la différence de certains pays européens, est donc prête à faire face à une éventuelle vague de froid cet hiver.

Cela ne doit cependant pas masquer certaines incertitudes qui subsistent comme, par exemple, la solidarité qui pourrait jouer avec d'autres pays comme l'Allemagne.

Aussi, les pouvoirs publics se mobilisent et se laissent la possibilité d'ordonner, pour les entreprises, des mesures ponctuelles de « délestage », encadrées par les préfets.

Les ménages français seront, quant à eux, épargnés par les éventuelles coupures d'alimentation en gaz qui pourraient arriver au cours de l'hiver.

La situation pourrait être toute autre pour l'**approvisionnement en électricité**.

Des coupures « momentanées et localisées » sont, en effet, de plus en plus souvent évoquées. Particuliers comme entreprises seraient concernés, à l'exception des usagers sensibles (hôpitaux, etc.). En cause ? Des réacteurs du parc nucléaire à l'arrêt et des réservoirs d'installations hydroélectriques anormalement remplis.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Le gaz vert est compatible avec tous les équipements de chauffage existants et ne nécessite aucun réglage.

L'approvisionnement du gaz en France : où en sommes-nous ?

Le tarissement progressif des livraisons de gaz en provenance de Russie engendre des inquiétudes sur la capacité de la France à passer l'hiver sans encombre. Qu'en est-il concrètement ?

La France a toujours eu une **stratégie d'approvisionnement diversifiée**, avec la majeure partie de ses importations venant d'Europe et une relativement faible dépendance au gaz russe (8% à date).

Les gaz verts : la dynamique est lancée !

Les gaz verts sont d'ores et déjà **une réalité dans le paysage énergétique français** mais le conflit en Ukraine a montré la **réelle nécessité d'accélérer leur développement**. Ils sont, en effet, incontournables pour tendre vers l'**indépendance énergétique** de la France. Et c'est sans compter les nombreux **bénéfices pour l'environnement et pour l'économie locale** qu'ils permettent :

- Réduction des émissions de CO₂
- Création d'emplois locaux
- Dynamiser les territoires



Méthaniseur produisant du biogaz ©Philippe Dureuil



LE BIOMÉTHANE, UN GAZ VERT EN PLEIN ESSOR

Il existe plusieurs procédés de production de gaz verts. Le plus mature (et le plus connu !) est la méthanisation qui permet de produire localement un gaz vert (ou biométhane) à partir de déchets organiques. Plus de 430 sites de méthanisation injectent aujourd'hui dans les réseaux gaziers français. Et ce n'est que le début avec, en moyenne, 2 à 3 sites qui s'ouvrent chaque semaine et plus de 1 000 projets dans les tuyaux.

Le développement des gaz verts permettra de couvrir 20% de notre consommation en gaz à partir de 2030 et 100 % à l'horizon 2050 selon l'ADEME.

Des solutions gaz toujours plus performantes et modernes pour votre logement

Parmi les équipements gaz proposés par les fabricants, on peut citer :

- **La chaudière à très haute performance énergétique (THPE)**, qui permet de combiner confort et économies d'énergie. Avec sa technologie de récupération de chaleur, les économies d'énergie sont comprises entre 20 et 30% sur les consommations de chauffage et d'eau chaude par rapport à une ancienne chaudière.



LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS

L'installation d'équipements gaz performants permet de réduire les consommations d'énergie.

Mais face à la crise énergétique actuelle, il est important de rappeler que la sobriété dans la consommation d'énergie contribue efficacement au maintien d'un système électrique et gazier solide, au soutien du pouvoir d'achat et à la nécessaire transition écologique.



VERT énergie

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le gaz vert est produit à côté de chez vous, à partir des résidus agricoles, des déchets verts (tontes de gazon...), des déchets de la restauration, des grandes et moyennes surfaces, des fruits et légumes périmés, du fumier, du lisier...

- **La pompe à chaleur (PAC) hybride**, qui est un équipement biénergie combinant le meilleur de la pompe à chaleur avec les avantages du chauffage au gaz. Solution plus écologique (jusqu'à 75 % d'émissions de CO₂ en moins par rapport à une ancienne chaudière), elle permet entre 30 et 40 % d'économies d'énergie.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Il existe de nombreuses aides publiques pour l'installation des équipements gaz. Certificats d'économies d'énergie (CEE), MaPrimeRénov', TVA à 5,5 %, etc. Le panel est large.

immonot

LES NOTAIRES ANNONCEURS

dans cette revue

Immonot l'immobilier des notaires est à votre disposition chez votre notaire.

GAP (05000)

**SCP Marc DAUDE
et Valérie LAGLACE-MARONIAN**

6A rue Villars
BP 321

Tél. 04 92 53 15 15

daude-maronian-gap.notaires.fr/
daude.maronian@notaires.fr

Mme Agnès MASSELIS

Tél. 04 92 53 15 00

Mme Nina DROULEZ

Tél. 04 92 53 15 00

TROYES (10000)

**SCP Bertrand MANDRON,
Thierry MAILLARD,
Thierry BELLET
et Pauline MAZURE-JACQUOT**

15 quai Lafontaine

Tél. 03 25 43 43 80

mandron-maillard-bellet-mazure-jac-
quot.notaires.fr/

scpmandron.maillard.bellet@notaires.fr

Mme Karine DELORME

Tél. 06 02 71 82 18

ou 03 25 43 43 80

BEUZEVILLE (27210)

SELAS FELICIEN ET MARTIN

504 rue Louis Gillain
BP 22

Tél. 02 32 20 26 20

felicienfatome.notaires.fr/

emmanuelle.regent.27069@notaires.fr

Mme Dominique SAINT MARTIN

Tél. 02 32 20 26 26

BEDEE (35137)

**SELARL Laurent COUBARD
et Catherine COUBARD-LE QUÉRÉ**

26 rue de Rennes - BP 37

Tél. 02 99 06 19 19

coubard.notaires.fr/
negociation.35050@notaires.fr

Mme Brigitte LOMAKINE

Tél. 02 99 06 19 18

Mme Sophie DESCHAMPS

Tél. 02 99 06 19 17

MONTFORT SUR MEU (35160)

**SAS Géraud MOINS,
Nathalie SIDNEY DURAND,
Béatrice VACHON,
Marie-Josèphe MOINS**

6 rue du Tribunal

BP 96229

Tél. 02 99 09 82 82

moins-vachon.notaires.fr/

office.montfort.35048@notaires.fr

M. Anthony GUÉRANDEL

Tél. 02 99 09 82 80

Mme Mariama CHÉNEDÉ

Tél. 02 99 09 23 43

RENNES (35000)

DYADEIS NOTAIRES

6 cours Raphaël Binet -

Im. Le Magister - - CS 14351

Tél. 02 99 67 48 48

www.dyadeis-rennes.notaires.fr

sandrine.david.35010@notaires.fr

Mme Sandrine DAVID

Tél. 02 99 67 48 48

Mme Sylvie MONCELIER

Tél. 02 99 67 48 48

SCP NEONOT

1 place Honoré Commeurec
BP 60327

Tél. 02 99 79 18 89

www.neonot.notaires.fr

d.papail@neonot.fr

Mme Delphine PAPAIL

Tél. 02 99 79 48 41

ST GAULTIER (36800)

**SELARL GUILLAUME CAUËT
et Justine MORIN-GOETGHELUCK**

La Gare - 3 avenue de Verdun
BP 27

Tél. 02 54 47 00 01

www.notaires-cauet.fr

scpcauet@notaires.fr

SERVICE NÉGOCIATION :

Isaurinda LOPES

Tél. 02 54 47 00 01

nego.cauet@notaires.fr

MONTRICHARD VAL DE CHER (41400)

**SELARL TIERCELIN - BRUNET -
DUVIVIER, notaires
et avocats associés**

9 rue du Pont - BP 30085

Tél. 02 54 75 75 00

www.tiercelin-brunet-duvivier.no-
taires.fr/

tiercelin.brunet@notaires.fr

ORLEANS (45000)

SARL NORIAL, Les Notaires

1 rue Royale

Tél. 02 38 53 27 78

norial.notaires.fr/

negociation-immobiliere.norial@notaires.fr

Mme Marie-Christine BERGERARD

Tél. 02 38 53 70 85

M. Arnaud DE SOUZA

Tél. 02 38 53 70 85

LA COLOMBE (50800)**OFFICE NOTARIAL DE LA BAIE**

45 rue de la Hervière
Zone d'activité de La Colombe
Tél. 02 33 61 00 77
www.villedieu-notaires.com
officedelabaie.lacolombe@notaires.fr

Mme Mélanie SOYER

Tél. 02 33 61 07 80

Mme Sophie QUESNEL

Tél. 02 33 61 00 20

LE MESNIL SUR OGER (51190)**SCP Maîtres Guillaume DRAPIER
et Céline THENAULT-ZUNINO**

2 avenue de la Gare
Tél. 03 26 57 50 54
drapier-thenault.notaires.fr
office.drapier-thenault@notaires.fr

Mme Julie CARRE

Tél. 03 26 57 50 54

VANNES (56000)**SARL BOUTEILLER et ASSOCIES**

24 rue des Chanoines
BP 90147
Tél. 02 97 47 30 75
www.bouteiller-vannes.notaires.fr
bcbl@notaires.fr

Mme Martine LE FLOCH

Tél. 02 97 47 99 17

GERZAT (63360)**SCP Jean-Pierre MONTAGNON
et Pierre MONTAGNON**

3 place Verdun
Tél. 04 73 25 80 40
negociation.montagnon.63016@notaires.fr

M. Eric PETIOT

Tél. 04 73 25 80 40

CERET (66400)**Me Elise MORIN**

23 rue du Cami Ral
Tél. 04 68 09 39 05
elise.morin@notaires.fr

SERVICE NÉGOCIATION :

Tél. 07 66 42 82 95

PERPIGNAN (66000)**Me Philippe NICOLAS**

1 quai Alfred Nobel
Tél. 04 68 59 00 05
philippenicolas@notaires.fr

SERVICE NÉGOCIATION :

Elisabeth CODEGHINI
Tél. 06 81 07 77 81
codeghinielisabeth@orange.fr

PARIS 5^e (75005)**SELARL Christine GREMONT-
LARDIERE, Ludovic MESUREUR
et Aymeric LEIMACHER**

9 boulevard Saint-Michel
Tél. 01 43 29 21 09
gremont-associés-paris.notaires.fr
gpuissantnego75077@paris.notaires.fr

SERVICE NÉGOCIATION :

Gilles PUISSANT
Tél. 01 43 29 21 09
gpuissantnego75077@paris.notaires.fr

BARENTIN (76360)**Me Julie BOULET**

2 R. du Docteur Merry Delabost
Tél. 02 35 02 28 24
julie.boulet@notaires.fr

SERVICE NÉGOCIATION :

Tél. 02 35 02 28 24

FORGES LES EAUX (76440)**SCP Benoît MULLER
et Laure MULLER-LEFEBVRE**

9 D rue de Verdun
BP 8
Tél. 02 32 89 92 40
etude-muller-forgesleseaux-lafeuille.
notaires.fr

negociation.76078@notaires.fr

Mme Mélanie LANCIEN

Tél. 02 32 89 92 43

ISNEAUVILLE (76230)**SCP Laurent CHEVALIER,
Arnaud DESBRUÈRES,
Tatiana DUTAUT,
Hubert DUDONNÉ
et Charles-Edouard BLAISET**

100 rue de l'Eglise
Tél. 02 35 59 25 40
www.notaires-isneauville.com
office76016.isneauville@notaires.fr

Mme Yvette BERENGER

Tél. 02 35 59 25 58

Mme Laëtizia HEITZ

Tél. 02 35 59 25 50

AULT (80460)**SCP Raphaël BONIN
et Hélène DOUDOUX**

19 Grande Rue
BP 23
Tél. 03 22 60 40 34
www.notaire-ault-mers.fr
scp.bonin.doudoux.ault@notaires.fr

Mme Céline DUBOIS

Tél. 02 27 28 27 07

SERVICE NÉGOCIATION :

Tél. 03 22 60 56 65

ST DENIS (97400)**SCP Pascal MICHEL,
Bertrand MACE, Stéphane RAMBAUD
et Haroun PATEL**

13 rue de Paris
Tél. 02 62 20 09 46
13ruedeparis.re/
gilles.grimaud.97405@notaires.fr

SERVICE NÉGOCIATION :

Gilles GRIMAUD
Tél. 02 62 20 95 08

Les annonces immobilières

Sélection de belles adresses

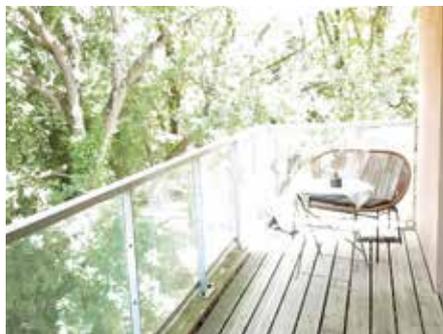
Maisons Bretonnes (p. 46)
Maisons du Centre (p. 51)
Maisons de l'Est (p. 55)
Maisons du Nord (p. 56)

Maisons Parisiennes (60)
Maisons du Sud (p. 61)
Maisons d'Outre-Mer (p. 66)

Appartement 47 m²
RENNES 217 800 €

210 000 € + honoraires de négociation :
7 800 € soit 3,71 % charge acquéreur
ARSENAL-LA COURROUZE - Libre
le 18/03/2023, dans immeuble de
2012, appartement T2 de 47 m² hab.
avec terrasse de 7.50 m², 2^e étage
avec ascenseur : Entrée, salle d'eau,
gd placard, séjour 21 m² avec cuisine
aménagée, chambre 14 m² avec pla-
card. Parking couvert. Copropriété de
31 lots, 1584 € de charges annuelles.
RÉF 010/1977

110 kWh/m² an 18 kgCO₂/m² an **C**



Appartement 43 m²
RENNES 351 570 €

340 000 € + honoraires de négociation :
11 570 € soit 3,40 % charge acquéreur
CENTRE VILLE - Au coeur du centre
ville, Résidence Ambroise Paré, appt
T2, 1^{er} étage, 43.07 m² hab avec
balcon : Entrée, placard, Séjour avec
espace cuisine aménagée ouvrant
sur balcon de 5 m², chambre avec
SDB privative. Garage. Copropriété
de 99 lots, 120 € de charges
annuelles. RÉF 010/1986

164 kWh/m² an 31 kgCO₂/m² an **D**



Appartement 109 m²
RENNES 465 000 €

450 000 € + honoraires de négociation :
15 000 € soit 3,33 % charge acquéreur
CENTRE VILLE - Quartier Colombier,
appartement T5 de 109 m² hab.: Entrée,
placard, séjour 35.44 m² ouvrant au sud
sur balcon de 15 m² au calme, cuisine,
cellier, 3 chambres dont une au sud
sur balcon, dressing, 2 salles d'eau.
Balcon fermé au nord. cave et garage.
Copropriété de 288 lots, 2664 € de
charges annuelles. RÉF 010/1987

125 kWh/m² an 8 kgCO₂/m² an **C**



Appartement 139 m²
RENNES 598 900 €

580 000 € + honoraires de négociation :
18 900 € soit 3,26 % charge acquéreur
FOUGÈRES - Quartier Fac de droit,
appartement T5, 138 m² hab. 5^e avec
ascenseur : Entrée, Gd séjour 51 m²
sur parquet exposé sud avec chemi-
née marbre, cuisine aménagée, cellier,
grands placards, salle de bains, 3 ch,
poss.4 ch, salle d'eau. Cave et garage au
sous-sol. Copropriété de 41 lots, 2640 €
de charges annuelles. RÉF 010/1985

149 kWh/m² an 31 kgCO₂/m² an **D**



DYADEIS NOTAIRES

6 cours Raphaël Binet - Im. Le Magister - - CS 14351 - 35043 RENNES CEDEX

Tél. 02 99 67 48 48

sandrine.david.35010@notaires.fr - www.dyadeis-rennes.notaires.fr

SIRET : 342 820 461 00032 - TVA : FR77 342 820 461





Maison 10 pièces 240 m² Terrain 8300 m²
BEDEE 503 999 €
 484 618 € + honoraires de négociation : 19 381 € soit 4 % charge acquéreur

VENTE INTERACTIVE 36 H IMMO Système d'enchères Axe Rennes Saint-Brieuc, Maison de Maître du XVIII^e siècle, 11 pièces, Charme et son authenticité parquets, colombages, sols terre cuite et boiseries, Entrée cathédrale salon, cuisine amén et équipée, esp -repas, séjour cheminée, poêle à bois mixte, bureau, wc, Etage, 4 chambres parquet - dressing- s.d'eau privative, sdb wc. Chauffage avec poêle à bois et à pellets Carport terrain arboré et paysagé. RÉF 050/2061

206 6 D



SELARL COUBARD et COUBARD-LE QUÉRÉ

26 rue de Rennes - BP 37 - 35137 BEDEE

Tél. 02 99 06 19 18 ou 02 99 06 19 17

negociation.35050@notaires.fr - coubard.notaires.fr/

SIRET : 777 655 374 00018 - TVA : FR25 777 655 374

Maison 7 pièces
 223 m² Terrain 618 m²
RENNES 1 205 200 €

1 150 000 € + honoraires de négociation : 55 200 € soit 4,80 % charge acquéreur
 Demeure récente comprenant pièce de vie de 70m² ouvrant sur terrasse avec piscine et jardin. Cuisine aménagée et équipée avec arrière cuisine, suite parentale avec salle de bains et dressing. A l'étage, mezzanine avec bureau, 2 ch avec sde et terrasses, ch av sde. Stationnement sécurisé pour 3 véhicules. RÉF 048-V678

86 2 B



Maison 6 pièces
 145 m² Terrain 480 m²
RENNES 1 283 800 €

1 225 000 € + honoraires de négociation : 58 800 € soit 4,80 % charge acquéreur
 Calme absolu et intimité préservée pour cette charmante maison de 6 pièces comprenant une belle pièce de vie, cuisine équipée, 4 ch. dont une au rdc et une suite parentale avec dressing et sde, sdb, Cave, dépendance, l'ensemble sur un magnifique terrain paysager de 480m², clos de murs exposé sud. RÉF 048-V693

102 20 C

Maison 10 pièces
 315 m² Terrain 421 m²
RENNES 2 515 200 €

2 400 000 € + honoraires de négociation : 115 200 € soit 4,80 % charge acquéreur
 EXCLUSIF - Exceptionnel hôtel particulier, situé à 2 pas de toutes les commodités. Il offre de splendides pièces de réception aux superbes éléments décoratifs. 5 ch dont une suite parentale avec sdb et dressing. Grand bureau. Salon de musique. Garage. Cave. Jardin paysager clos de murs avec cuisine d'extérieur. RÉF 048-V652

186 40 D



Maison 10 pièces
 353 m² Terrain 500 m²
RENNES 2 617 500 €

2 500 000 € + honoraires de négociation : 117 500 € soit 4,70 % charge acquéreur
THABOR - Belle demeure de 10 pièces située à deux pas du parc du Thabor et des écoles ouvrant au sud sur cour anglaise arborée. Cour d'honneur à l'avant du bâtiment, permettant le stationnement de plusieurs véhicules. Vastes pièces de réception et superbes éléments décoratifs. Sous-sol complet. RÉF 048-V614

184 39 D

SAS G. MOINS, N. SIDNEY DURAND, VACHON et M-J. MOINS

40 boulevard de la Tour d'Auvergne - 35000 RENNES

Tél. 02 99 31 31 70 ou 07 50 54 91 42

negociation.35048@notaires.fr - moins-vachon.notaires.fr/

SIRET : 304 556 632 00020 - TVA : FR39 304 556 632



MOINS
 SIDNEY DURAND
 VACHON
 MOINS



Service négociation
 M Stéphane LE MOAL



Maison 6 pièces 159 m² Terrain 1703 m²

RENNES

Mise à prix à 900 000 €

866 217 € + honoraires de négociation : 33 783 €
soit 3,90 % charge acquéreur

FOUGERES / FAC DE DROIT - Proximité métro Ligne B VENTE NOTARIALE INTERACTIVE MAISON A RENOVER sur sous-sol comprenant :

Au rez de chaussée : un salon, une salle à manger, une cuisine aménagée, un wc.

Au 1^{er} étage : 2 chambres avec 2 salles et wc, un bureau.

Au 2^e : un appartement à rénover de type 2 pouvant être réunis avec les étages inférieurs.

Une serre - Une dépendance Jardin de 1700 m². Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2690 à 3700 € (base 2022). RÉF 006/1930



SCP NEONOT

Tél. 02 99 79 48 41 - d.papail@neonot.fr - www.neonot.notaires.fr

SIRET : 777 744 194 00021 - TVA : FR26 777 744 194



OFFICE DE RENNES
1 Place Honoré Commeurec
BP 60327
35103 RENNES cedex 3

OFFICE DE CHANTEPIE
7 rue des Landes
BP 77105
35571 CHANTEPIE cedex

OFFICE DE PARIS
147 Rue de Rennes
75006 PARIS



Maison 7 pièces 179 m²

RENNES

1 194 850 €

1 150 000 € + honoraires de négociation : 44 850 € soit 3,90 % charge acquéreur

PROXIMITÉ DU PARC OBERTHUR ET DU PARC DU THABOR Maison des années 30 sur sous-sol comprenant : Au rdc : une entrée desservant un séjour-salon avec balcon et cheminée fonctionnelle, une salle à manger avec balcon, un bureau, une cuisine aménagée et équipée, un wc. Au 1^{er} étage : 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau, un wc, un bureau - Au 2^e étage : 2 chambres, 2 pièces de 5 et 7 m². Au sous-sol : une cave, une buanderie, une grande pièce donnant sur jardin (possibilité de créer une cuisine d'été) Un garage. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1720 à 2370 € (base 2022). RÉF 006/1918

156 kWh/m² an | 33 kg CO₂/m² an | **D**



Appartement 96 m²

RENNES

675 350 €

650 000 € + honoraires de négociation : 25 350 € soit 3,90 % charge acquéreur

CENTRE - PARC SAINT MARTIN - Proximité métro et Place Hoche. Dans un écrin de verdure, appartement comprenant une entrée avec placard, une cuisine aménagée et équipée, un séjour-salon avec terrasse, un dégagement desservant 2 chambres dont une avec dressing, une salle d'eau, un wc. Une cave, un garage. Prestations de qualité - Immeuble de standing Chaque pièce donne accès à la terrasse. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 950 à 1340 € (base 2022) Copropriété de 222 lots, 3717 € de charges annuelles. RÉF 006/1924

186 kWh/m² an | 39 kg CO₂/m² an | **D**

SCP NEONOT

Tél. 02 99 79 48 41 - d.papail@neonot.fr - www.neonot.notaires.fr

SIRET : 777 744 194 00021 - TVA : FR26 777 744 194



OFFICE DE RENNES
1 Place Honoré Commeurec
BP 60327
35103 RENNES cedex 3

OFFICE DE CHANTEPIE
7 rue des Landes
BP 77105
35571 CHANTEPIE cedex

OFFICE DE PARIS
147 Rue de Rennes
75006 PARIS

Maison

192 m² Terrain 4900 m²

LOCQUETAS 619 370 €

600 000 € + honoraires de négociation :
19 370 € soit 3,23 % charge acquéreur
à 15 mn entrée de Vannes, longère
sous chaume séj-salon chem. 4
chambres poss. 5, garage, piscine
avec robot, abri de jardin, parc 4900
m², assainissement à remettre aux
normes, DPE E Réf 56002-999

263 kWh/m².an 34 kgCO₂/m².an **E**



Maison 6 pièces
133 m² Terrain 904 m²

VANNES 629 670 €

610 000 € + honoraires de négociation :
19 670 € soit 3,22 % charge acquéreur
. VANNES Proche Gare et écoles,
maison 1993 : séj-salon cheminée,
cuisine équipée, bureau,
4 chambres dt 1 au rdc, 2 s.d.e.,
garage, grande buanderie, abri-
véranda, sous-sol complet avec
accès pour vélos, cave, cellier et
rangement, Jardin 904 m², DPE A
Réf 56002-1005

44 kWh/m².an 1 kgCO₂/m².an **A**

Appartement 70 m²

VANNES 341 270 €

330 000 € + honoraires de négociation :
11 270 € soit 3,42 % charge acquéreur
CENTRE VILLE, DUPLEX au 4^e
ét. avec asc., 87,50 m² au sol et
69,50 m² Loi Carrez : Entrée avec
pl., séj-salon + balcon SUD et coin
cuis. am., s.d.e. WC, Au dessus : 2
chambres avec pl., ss.d.b., Cave.
Bien en copropriété, Charges de
copro : 142 € env./mois. Réf 56002-
962

133 kWh/m².an 4 kgCO₂/m².an **C**



Appartement 84 m²

VANNES 392 770 €

380 000 € + honoraires de négociation :
12 770 € soit 3,36 % charge acquéreur
INTRA MUROS, T4, 84 m² au 1^{er}
étage séj-salon avec cheminée (équi-
pée d'un insert), cuisine avec che-
minée, 2 chambres, bureau, s.d.b.,
WC, Syndic Bénévole, Charges
copro : 300 € env./An. Bien en
copropriété : 13 lots, cave. Logement
à consommation énergétique exces-
sive. Réf 56002-1014

384 kWh/m².an 12 kgCO₂/m².an **F**

SARL BOUTEILLER et ASSOCIES

24 rue des Chanoines - BP 90147 - 56004 VANNES CEDEX

Tél. 02 97 47 99 17

m.lefloch.56002@notaires.fr - s.dousset.56002@notaires.fr - www.bouteiller-vannes.notaires.fr

SIRET : 777 906 140 00010 - TVA : FR88 777 906 140



Régalez-vous avec votre revue en ligne

Magazine des Notaires
by immo not



www.magazine-des-notaires.com

Savoureuse lecture !



Propriété 204 m² Terrain 40901 m²

ORSENNES

349 800 € (honoraires charge vendeur)

Sud Indre, proche du lac d'Eguzon, propriété de 4 hectares avec écurie de 8 box, pré, dépendances et maison en TBE composée en rez-de-chaussée entrée, salon avec cheminée à foyer ouvert, vaste cuisine de 41 m², arrière-cuisine, salle d'eau, wc, une grande chambre. A l'étage : 3 ch mansardées dont deux de 22 m², salle de bains, deux greniers et cave. RÉF 037/2123

367 kWh/m² an 20 kgCO₂/m² an **F**



Manoir 331 m² Terrain 10543 m²

ST GAULTIER

349 800 € (honoraires charge vendeur)

Manoir fin 19^e siècle dans un parc arboré d'un hectare comprenant 10 pièces composées : vaste hall d'entrée, salon, salle à manger, bureau, suite parentale, 6 chambres dont deux avec balcon, trois salles de bains. Grenier, deux caves, chaufferie/buanderie, 3 pièces au sous-sol. Vastes dépendances, atelier, garages et pré. RÉF 037/2149

311 kWh/m² an 66 kgCO₂/m² an **E**

SELARL CAUET et MORIN-GOETGHELUCK
Notaires à SAINT GAULTIER et à ARGENTON SUR CREUSE (Indre)

Tél. 02 54 47 00 01

nego.cauet@notaires.fr - www.notaires-cauet.fr

SIRET : 775 223 209 00039 - TVA : FR64 775 223 209

Service négociation
Mme Isaurinda LOPES
02 54 47 00 01



MLC
Manufacture Limousine de clôture

Spécialisés dans la transformation du châtaignier, nous achetons toute l'année du taillis de 13 à 20 ans d'âge.

Benjamin **LACOTTE**

La Gare - 87500 Coussac Bonneval

Tél. 05 55 75 21 54 - Fax 05 55 75 24 04

mail : limousine.cloture@mlc87.fr
site : limousinedeclotures.com

**Le Châtaignier
une passion
durable**



Cette entreprise a fait certifier sa chaîne de contrôle.
pefc-france.org



Maison 6 pièces
270 m² Terrain 798 m²

AMBOISE (37)

865 597 €

830 000 € + honoraires de négociation :
35 597 € soit 4,29 % charge acquéreur

CENTRE VILLE - Grande maison d'architecte avec de beaux volumes et décorée avec soins, sur sous-sol complet avec garage. Cuisine aménagée et équipée ouverte sur grand séjour-salon avec cheminée-insert, arrière-cuisine, wc, suite parentale avec dressing, salle de bains et wc. 1^{er} étage : palier, trois chambres, salle d'eau et wc. Piscine intérieure chauffée avec douche. Terrain arboré de 798m². RÉF 12101/1108



Maison 7 pièces
205 m² Terrain 1578 m²

CHISSEAUX (37)

267 392 €

255 000 € + honoraires de négociation :
12 392 € soit 4,86 % charge acquéreur

CENTRE-VILLE - Aux portes de Chenonceau, maison de Maître en centre ville composée comme suit : entrée principale, 2 salons avec cheminées, cuisine, salle à manger. Partie construite en 2010 et disposant d'un accès handicapés, grande véranda avec poêle à bois, salle d'eau et wc. A l'étage : 3 chambres, salle de bains, wc. Grenier aménageable d'environ 50 m². Dépendances : grange d'environ 70m², chaufferie sous la maison, buanderie avec pièce de stockage, grande cave troglodyte. RÉF 12101/1098



SELARL TIERCELIN - BRUNET - DUVIVIER, notaires et avocats associés

9 rue du Pont - BP 30085 - 41402 MONTRICHARD VAL DE CHER CEDEX

Tél. 02 54 75 75 00

tiercelin.brunet@notaires.fr - www.tiercelin-brunet-duviver.notaires.fr/

SIRET : 412 972 366 00014 - TVA : FR33 412 972 366





Ensemble immobilier 500 m² Terrain 3333 m²

CANTAL AUVERGNE-RHONE-ALPES **1 499 000 €**
1 450 000 € + honoraires de négociation : 49 000 € soit 3,38 % charge acquéreur

A proximité de la Station du LIORAN proche autoroute A75 (La Méridienne). Magnifique ensemble immobilier exploité en GITE DE FRANCE 4 Epis comprenant un Bâtiment dit "Accueil" avec hall, garage, bureau, sanitaires, 2 grandes pièces. Panneaux photovoltaïques, ascenseur. Et un bâtiment principal comprenant salle polyvalente avec sanitaires, cuisines, réserve, bureau. 3 grands gîtes meublés comprenant chacun cuisine équipée, Sàm, salon et 10 chambres au total avec salle d'eau + wc pour une trentaine de personnes. Bâtiment bois attenant comprenant piscine, SPA, Hammam, vestiaires et douches. Ensemble restauré ou construit récemment avec des matériaux de qualité. Fort potentiel d'activité. RÉF 13352/307



Ancienne bâtisse 194 m² Terrain 2500 m²

30mn NORD CLERMONT FERRAND-AUVERGNE, RHONE ALPES **270 000 €**
260 000 € + honoraires de négociation : 10 000 € soit 3,85 % charge acquéreur

SUD ALLIER, 8mn AUTOROUTE A71, 30mn VICHY, 4H PARIS, REGION AUVERGNE-RHONE-ALPES. Magnifique bâtisse en pierres de pays, comprenant grand séjour avec cheminée, poutres et pierres apparentes, cuisine aménagée, 4 chambres, 2 salles d'eau avec wc, une suite parentale avec pièce dressing, grande cave voutée. Garage, ancienne étable, grenier. Le tout sur terrain avec puits et arboré de 2500m² exposé Sud RÉF 13352/227



SCP J-P. et P. MONTAGNON

3 place Verdun - 63360 GERZAT

Tél. 04 73 25 80 40

negotiation.montagnon.63016@notaires.fr - www.immonot.com

SIRET : 440 498 541 00018 - TVA : FR33 440 498 541





Maison 11 pièces
470 m² Terrain 1596 m²

ORLEANS 2 059 200 €

1 980 000 € + honoraires de négociation : 79 200 € soit 4 % charge acquéreur

EXCEPTIONNEL MAISON de MAITRE avec dépendances. Très beaux volumes et belles prestations avec son jardin clos arboré sans vis à vis. Salle à manger, 2 salons avec cheminées, cuisine aménagée, arrière cuisine, vestibule, toilettes. 1^{er} Etage : une chambre avec dressing et sdb, 2 chambres, salle de bains, toilettes. 2^e Etage : 5 chambres, salle de bains, toilettes. Cave avec pièce et chauffage. Garage avec grenier. Réf 45007-364527



Immeuble 410 m²

ORLEANS 1 456 000 €

1 400 000 € + honoraires de négociation : 56 000 € soit 4 % charge acquéreur

Idéalement située dans le centre ville d'ORLEANS, immeuble de rapport comprenant 7 appartements. Deux appartements deux pièces, cinq appartements trois pièces dont deux pièces vendus avec 6 parkings et un jardin privatif. 7 appartements ont été rafraichis et sont vides. Seulement un deux pièces situé au rdc est loué et n'a pas été rafraichi. Réf 45007-969697



SARL NORIAL, Les Notaires

1 rue Royale - 45000 ORLEANS

Tél. 02 38 53 70 85

negociation-immobiliere.norial@notaires.fr - norial.notaires.fr/

SIRET : 341 790 780 00017 - TVA : FR96 341 790 780



**BIENTÔT
CHEZ VOUS**



**Des annonces immobilières
de notaires dans toute la France**

immo not

BIENTÔT CHEZ VOUS !



Maison 8 pièces 400 m² Terrain 2572 m²

TROYES
(honoraires charge vendeur)

1 348 300 €

Propriété d'exception à 1h30 de Paris et 3.5kms de Troyes dans commune prisée disposant de commerces de proximité et écoles. Demeure composée d'une maison principale revisitée par un architecte de renom, l'alliance parfaite entre le charme de l'ancien et la modernité. A découvrir un séjour salon de 80m² et sa majestueuse cheminée, un espace de réception ouvert sur une cuisine équipée, une chambre et sa salle de bains. Au 1^{er} étage un espace détente salon billard, 3 chambres dont une suite parentale 2^e étage un espace couchage, salon, salle de bains et toilettes. Côté jardin une piscine avec pool house de 40m², coin bar et cuisson. Une salle de douche, toilettes, garage de 63m² deux accès véhicules. Le parc est somptueusement arboré, l'ensemble est tout simplement magnifique. Réf 10377746

190 kWh/m² an 37 kgCO₂/m² an **D**

SCP MANDRON, MAILLARD, BELLET et MAZURE-JACQUOT

15 quai Lafontaine - 10000 TROYES

Tél. 03 25 43 43 80 ou 06 02 71 82 18

karine.delorme.10061@notaires.fr - mandron-maillard-bellet-mazure-jacquot.notaires.fr/

SIRET : 304 383 169 00014 - TVA : FR55 304 383 169



MERY SUR SEINE (10) 1 890 000 €

1 800 000 € + honoraires de négociation : 90 000 €
soit 5 % charge acquéreur

Visite virtuelle disponible sur immonot pour cette propriété av ses 38 ha de forêt dont 25 ha de peupliers composée de : Une maison de maître comprenant : - Au rdc : entrée, bureau, cuisine, dégagement, wc, sàm, séjour, sal, piscine couverte av sauna, - Au 1^{er} étage : palier, wc, dégagement, 1 chambre av sa sdb, une suite parentale av son salon, ch av sa sdb, et un accès à la terrasse. - Au 2^e étage : palier, wc, 3 ch av chacune leurs salle de douche, salon. - Au 3^e étage : palier, wc, 6 pces, sdb. Un pavillon de chasse + un garage comprenant : - Au rdc : grand séjour av cheminée d'environ 74m², chaufferie/wc, cuisine, arrière cuisine, cave, - Semi étage : une pce, - Au 1^{er} étage : une pièce d'environ 50m², wc, sdb/douche, une pièce d'environ 46m². - Au 2^e étage : une pièce. Une maison de gardien à rénover entièrement. Une orangerie d'environ 55m². Une ferme avec une charpente en bois d'environ 200 m². Réf 51029-450



SCP Maîtres Guillaume DRAPIER
et Céline THENAULT-ZUNINO

2 avenue de la Gare - 51190 LE MESNIL SUR OGER

Tél. 03 26 57 50 54

julie.carre.51029@notaires.fr - drapier-thenault.notaires.fr

SIRET : 407 626 449 00026 - TVA : FR68 407 626 449

139 kWh/m² an 32 kgCO₂/m² an **C**



AULT

330 000 € + honoraires de négociation : 12 330 € soit 3,74 % charge acquéreur

PROCHE DU CENTRE ET DE LA MER - Ensemble immobilier comprenant une maison d'habitation et 2 gîtes. Cour commune aux trois. La maison principale d'une surface de 163m² compr : cuisine EA, séj av insert, sde, wc, cellier. 1^{er} étage : 4 ch et salle d'eau av wc. Gîte 1: cuisine, séjour av insert GAZ, sd'eau av wc - 1^{er} étage : 2 ch. Gîte 2: cuis ouverte av coin repas, sde av wc - 1^{er} étage: pce de vie av nombreux couchage, buanderie et wc. RÉF 80117-3829

167 KWh/m².an 22 kgCO₂/m².an C

342 330 €



Maison 6 pièces 167,50 m² Terrain 672 m²

CRIEL SUR MER (76)

414 010 €

400 000 € + honoraires de négociation : 14 010 € soit 3,50 % charge acquéreur

A Mesnil-Val, Pavillon en très bon état : belle pce de vie de 63m² ouverte et lumineuse av verrière compr espace séj et salon av poêle, cuisine ouverte, ch av sde-wc-dressing, terrasse privée, wc. 1^{er} étage: 3 ch, sdb et wc. Ssol complet av gge (2 véhicules), laverie-chaufferie, cave. Terrasse, jardin entièrement clos et arboré. pas de travaux à prévoir! RÉF 80117-3791

127 KWh/m².an 4 kgCO₂/m².an C



SCP BONIN et DOUDOUX

19 Grande Rue - BP 23 - 80460 AULT

Tél. 02 27 28 27 07 ou 03 22 60 56 65

immo.bonin.doudoux@notaires.fr - www.notaire-ault-mers.fr

SIRET : 478 890 973 00017 - TVA : FR14 478 890 973



Maison 15 pièces 360 m² Terrain 27991 m²

GONNEVILLE SUR HONFLEUR (14)

1 524 500 €

1 500 000 € + honoraires de négociation : 24 500 € soit 1,63 % charge acquéreur

A MOINS DE 5 MN DE HONFLEUR Magnifique propriété ancienne comprenant : Hall d'entrée desservant deux salons, une salle à manger, un bureau-bibliothèque, un jardin d'hiver, office, cuisine. Au premier niveau : 3 chambres, 3 salles de douches avec wc, dressing, pièce de sport, salon, atelier. Au second : 3 chambres, salle de bains avec wc, bureau, grenier. Sous sol avec chaufferie, atelier, cave. Bâtiment annexe : dépendance à usage d'écuries pouvant être transformée en habitation, pigeonnier, le tout posé dans un parc de 2.7 ha avec une mare récupérant les eaux de pluies RÉF 27069-967881

402 KWh/m².an 66 kgCO₂/m².an F



SELAS FELICIEN ET MARTIN

504 rue Louis Gillain - BP 22 - 27210 BEUZEVILLE

Tél. 06 95 62 90 64

negotiation.27069@notaires.fr

SIRET : 452 991 326 00011 - TVA : FR13 452 991 326



Maison 6 pièces 184 m² Terrain 251 m²

JULLOUVILLE (50)

838 000 €

(honoraires charge vendeur)

CENTRE - A qq pas de la plage, Maison entièrement rénovée. Sous-sol : garage, cave, vide sanitaire. Rez de chaussée : buand, séjour-salon, cuisine aménagée et équipée, chambre, salle d'eau/wc. 1^{er} étage : cuis aménagée et équipée - séjour avec vue mer, chambre, salle de bains, wc. 2^e étage : grande pièce lumineuse. Vue dégagée sur la mer. Jardin. Maison en très bon état. RÉF 038/128

233 kWh/m².an 7 D



Maison 7 pièces 220 m² Terrain 1459 m²

ST CYR SUR LOIRE (37)

896 800 €

(honoraires charge vendeur)

Ds quartier résidentiel. A qq min du centre-ville de TOURS, Maison contemporaine d'env 220 m². Rez de chaussée : cuisine aménagée et équipée, séjour, salon av chem insert, un bureau, chambre, salle d'eau, wc. Étage : suite parentale av dressing et sd'eau/wc, 2 chambres, salle de bains, wc. Garage. Cour, terrasse avec pergola et jardin. RÉF 038/134

120 kWh/m².an 15 C



OFFICE NOTARIAL DE LA BAIE

45 rue de la Hervière - Zone d'activités de La Colombe - 50800 LA COLOMBE

Tél. 02 33 61 00 77

officedelabaie.lacolombe@notaires.fr - www.villedieu-notaires.com

SIRET : 301 222 543 00037 - TVA : FR24 301 222 543



Terrain à bâtir

BARENTIN

2 327 700 €

2 280 000 € + honoraires de négociation : 47 700 € soit 2,09 % charge acquéreur

SECTEUR BARENTIN - Parcelle de terrain plat avec arbres constructible - superficie 1ha 69a 67ca. RÉF 0012022



Me J. BOULET

2 R. du Docteur Merry Delabost - 76360 BARENTIN

Tél. 02 35 02 28 24 - julie.boulet@notaires.fr

SIRET : 844 871 848 00017



Maison 8 pièces 260 m² Terrain 1,47 ha

NEUFCHATEL EN BRAY
650 000 €

(honoraires charge vendeur)

Maison de maître à 40 mn de Rouen, 1h30 de Paris. Belle propriété de caractère restaurée. Dépendance, pigeonnier, plan d'eau. Terrain 1ha46a51ca. Libre RÉF YB/360

**SCP CHEVALIER, DESBRUÈRES, DUTAULT,
DUDONNÉ et BLAISET**

100 rue de l'Eglise - 76230 ISNEAUVILLE

Tél. 02 35 59 25 58 ou 02 35 59 25 50

office76016.isneauville@notaires.fr - www.notaires-isneauville.com

SIRET : 325 437 473 00029 - TVA : FR59 325 437 473

Service négociation

Mme Yvette BERENGER

02 35 59 25 58

Mme Laëtitia HEITZ

02 35 59 25 50



Manoir 171 m² Terrain 60000 m²

SAUMONT LA POTERIE
760 000 €
(honoraires charge vendeur)

1°) Manoir restauré comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, cuisine avec cheminée insert, wc, arrière-cuisine, petit salon, bureau, grande pièce à vivre avec cheminée, - au 1^{er} étage : palier desservant 2 chambres, salle de bains avec wc, Grenier, chauffage central au fuel 2 caves

2°) Maison d'amis comprenant de plain pied salle de séjour avec cuisine ouverte aménagée, salon, salle de bains, 2 chambres, bureau, chauffage électrique piscine, dépendances aménageables Terrain environ 6ha RÉF VENT/236



SCP B. MULLER et MULLER-LEFEBVRE

9 D rue de Verdun - BP 8 - 76440 FORGES LES EAUX

Tél. 02 32 89 92 43

negociation.76078@notaires.fr - etude-muller-forgesleseaux-lafeuille.notaires.fr

SIRET : 441 169 398 00027 - TVA : FR48 441 169 398

Service négociation

Mme Mélanie LANCIEU

02 32 89 92 43



Pour l'avenir de la planète le gaz prend des couleurs : bleu, blanc, rouge et **vert.**

Le gaz vert est une énergie d'avenir,
renouvelable, issue de déchets
organiques et 100 % made in France*.



#LeGazVertLavenir
Plus d'informations sur
grdf.fr/legazvertlavenir



L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Quel que soit votre fournisseur.

Le contenu carbone du biométhane produit en France et injecté dans les réseaux gaziers est en moyenne de 23,4 g CO₂eq/kWh PCI seulement, il est ainsi environ dix fois inférieur à celui du gaz naturel. (Source : évaluation des impacts GES de la production et de l'injection du biométhane dans le réseau de gaz naturel. Cabinets Quantis et ENEA, 2017).
*Fabriqué en France.

PARIS 6^e 676 000 €

650 000 € + honoraires de négociation :
26 000 € soit 4 % charge acquéreur

RUE GIT LE COEUR -
Exclusivité - Dans immeuble classé de 1780, Élégant 2 pièces en duplex 41.78 m² rénové en 2015 (Actuellement 2 lots pouvant être divisés en 2 studios). Au 3^e étage : 1 ch, bur, sd'eau aménagée av wc. Au 4^e étage : séj av cuis ouverte, bureau. Copropriété de 37 lots, 2100 € de charges annuelles.

383 12 **F**
kWh/m².an kgCO₂/m².an



PARIS 6^e 956 800 €

920 000 € + honoraires de négociation :
36 800 € soit 4 % charge acquéreur

RUE DUPUYTREN - Exclusivité - Murs de boutique d'un local commercial à usage de salon de coiffure d'une surface utile de 78.5m², et en plus une cave voutée de 23m². Ils sont situés en rdc d'un immeuble de 1810, dont la copropriété est en bon état général. Bail initial 7/10/2003 - Bail renouvelé 1/07/2016 - Loyer annuel de 36 500 € HC et HT. Copropriété de 14 lots, 2280 € de charges annuelles.

401 11 **E**
kWh/m².an kgCO₂/m².an

PARIS 10^e 325 500 €

310 000 € + honoraires de négociation :
15 500 € soit 5 % charge acquéreur

RUE DU CHÂTEAU D'EAU - Coté Mairie 10^e - En exclusivité : Au 2^e étage sans ascenseur dans immeuble de 1890, agréable appartement studio 23m² en bon état : un séjour avec un coin kitchenette, une pièce avec placard aménagé, une salle d'eau avec un wc. Fonctionnel et clair - Libre le 31 Janvier 2023. Copropriété 1410 € de charges annuelles.

249 9 **E**
kWh/m².an kgCO₂/m².an



PARIS 11^e 613 600 €

590 000 € + honoraires de négociation :
23 600 € soit 4 % charge acquéreur

PASSAGE DE MÈNILMONTANT - Exclusivité - En 3^e étage sans ascenseur dans immeuble de 1860 bien entretenu, un appartement 3 pièces 58.57 m² en bon état général. Il comprend : une entrée, une salle à manger salon donnant sur une cuisine ouverte aménagée et équipée, une chambre, un bureau avec placard aménagé, une salle d'eau aménagée avec wc. Copropriété de 43 lots, 852 € de charges annuelles.

264 57 **E**
kWh/m².an kgCO₂/m².an

PARIS 15^e 561 600 €

540 000 € + honoraires de négociation :
21 600 € soit 4 % charge acquéreur

RUE LECOURBE - VUE DÉGAGÉE et FONCTIONNEL - Au 7^e étage d'un immeuble de 1958 un appartement de 4 pces comprenant : une entrée, un salon sàm, 1 cuisine, 1 sdb, un wc, un dégagement av placards, 2 ch. et une cave. Possibilité d'acquérir un parking aérien au prix de 20 800 euros frais de négociation inclus. LUMINEUX - Copropriété de 124 lots, 2280 € de charges annuelles.

244 40 **D**
kWh/m².an kgCO₂/m².an



MONTROUGE (92) 254 400 €

240 000 € + honoraires de négociation :
14 400 € soit 6 % charge acquéreur

RUE D'ARCUEIL - Exclusivité - A proximité immédiate du RER B La place, du Métro Ligne 4 station Barbara - Ds résidence de 2011 de bon standing, studio d'une surface de 27.75m² loi carrez donnant sur un balcon, un emplacement de parking. charges annuelles 960 € (chauffage et eau compris). Copropriété de 72 lots, 960 € de charges annuelles.

110 20 **C**
kWh/m².an kgCO₂/m².an



MAROC 2 100 000 €

2 000 000 € + honoraires de négociation : 100 000 €
soit 5 % charge acquéreur

CABO NEGRO - sur le golfe Beach - Belle propriété bénéficiant d'une vue panoramique à 360 degrés sur le golf, la mer et la montagne. Elle comprend une villa et une maison de gardien édifiées sur un terrain d'une contenance de 1364m². Edifiées par l'architecte Fernando Muella en 1990. Surface construite (habitable et non habitable) de 650 m² environ. Sur une cour intérieure décorée de plantes et un jardin paysager : Une villa comportant : un séjour (salon et salle à manger) de 70 m² environ HPS 4 mètres, cuisine aménagée, 4 chambres, 3 salles de bains (4 toilettes). Un bâtiment annexe comprenant : un grand débarras. A l'étage, un logement pour le gardien avec wc, douche et cuisine, une cuisine, un garage pour 4 voitures Pas de DPE pour les biens situés au Maroc.

SELARL GREMONT-LARDIÈRE, MESUREUR et LEIMACHER

9 boulevard Saint-Michel - 75005 PARIS

Tél. 01 43 29 21 09

gpuissantnegro75077@paris.notaires.fr - gremont-associes-paris.notaires.fr

SIRET : 311 428 270 00012 - TVA : FR28 311 428 270

Service négociation
et expertise immobilière

M. Gilles PUISSANT
01 43 29 21 09





Maison 5 pièces 173 m² Terrain 744 m²
GAP – CHATEAUVIEUX
796 000 € (honoraires charge vendeur)

En cours de construction magnifique villa T5 contemporaine de 173 m² + garage. Pièce de vie de 65m² largement vitrée, cuisine aménagée et équipée, suite parentale avec vue exceptionnelle. Terrain de 744m². Couloir de nage effet miroir. Prestations haut de gamme. Chauffage par pompe à chaleur. Vue splendide et rare sur les montagnes. RÉF RIVA/CHATE

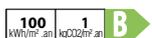


Maison 4 pièces 100 m² Terrain 1,46 ha

ST JULIEN EN CHAMPSAUR

875 000 € (honoraires charge vendeur)

Pour les amoureux de la nature ancienne ferme rénovée avec grandes dépendances avec terrain de 1 hectare. Partie habitation de 100 m² de type T3 avec possibilité d'agrandissement. Possibilité d'aménagements des dépendances en habitation ou activités professionnelles. Piscine hors sol-billard- spa Maison éco responsable (panneaux solaires, chaudière à granules) Environnement exceptionnel et préservé (Bois, rivières) Havre de paix. Charme de l'ancien avec le confort moderne. RÉF GIL/STJUL



SCP DAUDE et LAGLACE-MARONIAN

6A rue Villars - BP 321 - 05006 GAP Cedex

Tél. 04 92 53 15 00

negociation.05002@notaires.fr - daude-maronian-gap.notaires.fr/

SIRET : 322 705 534 00020 - TVA : FR63 322 705 534





LITTORAL MÉDITERRANÉEN

Prix nous consulter.

Entre mer et montagne, beau mas sur 38 ha en bordure du littoral. Cette propriété viticole se trouve à seulement 6 kilomètres du littoral méditerranéen. Exposé plein Sud, l'imposant mas catalan en forme d'U se dresse au milieu de 38 ha d'un seul tenant et offre des vues exceptionnelles sur la chaîne des Pyrénées et la mer. Ancien monastère du milieu du 19^e siècle. Habitation (env 750 m²) et bâtiments d'exploitation rénovés ces dernières années avec des prestations haut de gamme. Seulement une aile du mas reste à rénover, permettant au futur propriétaire de laisser son empreinte au domaine. Jardin privatif à l'ouest avec piscine. A l'est, cour fermée avec jardin et pins parasols. A l'exception de sa toiture (déjà faite), l'aile droite des bâtiments reste à rénover entièrement. Cette aile offre environ 600m² de potentiel à développer et offre de nombreuses possibilités pour un projet ambitieux d'oenotourisme, ou pourrait devenir une deuxième habitation de 600m² de plus. Le chai vinaire offre une cuverie de plus de 2 500hl. Entièrement modernisé et rééquipé en 2012 pour représenter un outil de vinification de première catégorie (à noter que la cave n'est plus opérationnelle depuis 5 ans car le vignoble est exploité par bail précaire par un négociant régional). Bureaux d'une surface de 250 m². Avec une belle hauteur sous plafond, cet espace se prête parfaitement au développement d'une activité de séminaire ou de cours de dégustation. Ce domaine viticole de 38 ha d'un seul tenant offre un vignoble d'environ 11,6ha en AOP Côtes du Roussillon. Environ 23 ha de terres nues permettraient d'augmenter la surface en vignes à près de 35 ha en AOP Côtes du Roussillon. Vignoble vendu libre de toute occupation. Espagne située à 45mn du domaine, Barcelone à seulement 2h15.



Service négociation
Mme Elisabeth CODEGHINI

Me P. NICOLAS

1 quai Alfred Nobel - 66000 PERPIGNAN

Tél. 06 81 07 77 81 - codeghinielisabeth@orange.fr

SIRET : 352 776 637 00014 - TVA : FR74 352 776 637

**MONTPELLIER (34)****Prix nous consulter.**

UN MAJESTUEUX CHATEAU XVIII^e dédié à l'hébergement et l'oénotourisme Cet élégant domaine viticole se trouve au coeur de l'Hérault à 12 Km d'une petite ville hautement historique et à moins de 20 km d'un pittoresque port avec tous commerces et de nombreux restaurants La propriété est facile d'accès à 15 minutes d'une sortie d'autoroute et à environ 50 minutes de Montpellier et son aéroport international. Sis au coeur de son vignoble, le château, qui date du XVIII^e siècle, a été entièrement rénové ces dernières années. Doté d'une sublime façade, et d'une architecture très pure de ligne, le château se dresse dans un parc paysager de 2,5 ha avec une magnifique orangerie, avec sa toiture en tuiles céramiques, ainsi que d'autres dépendances agricoles réhabilitées en gîtes de standing. Le château cache derrière lui la cave de vinification, le chai d'élevage ainsi qu'un bel ensemble de dépendances agricoles transformées pour des activités viticoles et d'hébergement de haut niveau. Le vignoble de 28,4 ha se développe sur deux îlots culturels situés à environ 1km l'un de l'autre. Le premier îlot est implanté autour du château et ses dépendances. Classé entièrement en IGP, le vignoble est bien entretenu et planté en sa totalité avec des cépages améliorateurs (Chardonnay, Vermentino, Viognier, Merlot, Cabernet Sauvignon...) Le rendement moyen ces dernières années est de l'ordre de 60 hl/ha. Les vignes sont exploitées en prestation de service. RÉF 66018/242



Service négociation
Mme Elisabeth CODEGHINI

Me P. NICOLAS

1 quai Alfred Nobel - 66000 PERPIGNAN

Tél. 06 81 07 77 81 - codeghinielisabeth@orange.fr

SIRET : 352 776 637 00014 - TVA : FR74 352 776 637



Propriété

ARGELES SUR MER

1 495 000 € (honoraires charge vendeur)

Propriété de prestige, actuellement exploitée comme une entreprise de gîtes, entre les contreforts des Pyrénées et la mer Méditerranée. Cadre unique avec vue sur les montagnes et sur la mer. 490m² hab comprenant 5 appartements indépendants, grande piscine, bâtiments extérieurs et terrain de 40 000m². Le mas est situé au milieu de la campagne, à seulement 2 km du village, du marché traditionnel d'Argelès-sur-Mer et à 5 km des magnifiques plages de sable et du port. Rénovés avec goût depuis 2010, les appartements indépendants sont tous en excellent état et disposent de leur propre terrasse privée, avec vue sur la mer ou sur les montagnes environnantes. Ils mesurent entre 80 et 190m². Chauffage central et climatisation réversible, double vitrage. Piscine chauffée. Aire de jeux pour enfants, aire de pique-nique et terrain de pétanque. Possibilité équitation. Nombreux jardins / bois à explorer. Sous-sol de 98m² qui contient la chaufferie, la buanderie et des rangements. De plus, grande dépe dépendance/garage de 180m². C'est une opportunité idéale à exploiter.



Maison

LE BARCARES

565 000 € (honoraires charge vendeur)

Non loin de la plage, venez découvrir ce bien d'exception situé au Barcarès. Imaginez deux habitations entièrement rénovées et réunies par un salon d'hiver, organisées autour d'un patio avec terrasse bois protégée des regards et son spa. Vous y trouverez une entrée, un vaste séjour avec sa cuisine équipée, un salon d'hiver donnant accès au séjour avec cheminée et 5 chambres réparties sur deux niveaux avec à chaque étage salle d'eau ou salle de bains et wc. Ce bien atypique offre le confort de la modernité et l'intimité d'un patio où vous pourrez profiter du soleil sur la terrasse ou dans le spa



Villa

PERPIGNAN

738 000 € (honoraires charge vendeur)

Située dans le quartier calme et recherché du Mas Vermeil, cette villa de 185m² possède une belle cuisine équipée ouverte sur un spacieux salon exposé plein sud. Terrain de 883m² disposant d'une grande piscine et d'un jacuzzi. Le bien offre 5 chambres dont 2 au rez-de-chaussée avec une salle d'eau attenante. Il compte un double garage et des places de parking privatives.



Me E. MORIN

23 rue du Cami Ral - 66400 CERET

Tél. 07 66 42 82 95

djiby.sow.66062@notaires.fr

SIRET : 789 092 459 00021





Propriété

PALAVAS LES FLOTS (34)

2 600 000 € (honoraires charge vendeur)

Exceptionnel et unique dans la région, entre Montpellier et la mer, à 15 mn de Pérols, 7 mn de Lattes, 20 mn de La Grande Motte et proche mer, propriété au calme et loin des regards avec une vue sur l'étang. Villa principale d'environ 300 m², deux autres villas de 100 m² et 45 m² et un appartement duplex de 45 m², toutes avec entrées indépendantes, rénovées avec des matériaux de grande qualité. Grande terrasse de 300 m² dont une partie couverte, grande piscine traditionnelle 12x6 au sel et éclairée, pool house. Terrain paysagé et arboré de 5500 m², sans vis-à-vis, au calme. Très belles prestations : double vitrage, climatisation réversible dans toutes les pièces, 4 garages avec portes motorisées, porche pour 2 grandes voitures, 2 portails motorisés, visiophone, éclairages sur toute la propriété, spa, barbecue. Dans un secteur recherché à 10 mn de la gare et de l'aéroport à 10 mn de Montpellier, beaucoup de potentiel, possibilité de gîtes, chambres d'hôtes ou pour une grande famille.



Propriété

POLLESTRES

843 000 € (honoraires charge vendeur)

A 10 mn de Perpignan, niché dans son écrin de verdure intimiste de plus de 1500 m² avec piscine et sans vis à vis, découvrez ce Mas de caractère de 435 m² hab comprenant une maison familiale, 2 gges et un appartement indépendant de type 3. L'habitation principale se compose au rdc d'un séjour de plus de 65 m² tourné vers la terrasse et le jardin, d'une cuisine séparée, d'une sàm, d'une chaufferie/buanderie et d'un garage. L'étage propose 3 immenses ch, 1 bureau, 2 sde et 1 sdb. La partie grange, surplombant un garage de plus de 110 m² av ses chais, se compose de 3 vastes ch et 2 sde, 1 pièce av kitchenette permettant de nombreuses possibilités (réception famille et/ou amis, chambres d'hôtes..). L'appt indépendant est composé d'une cuisine aménagée et équipée, d'un vaste séjour, de 2 grdes ch et d'une salle d'eau sur 70 m². Pour amateurs de calme et de sérénité à proximité des commodités !



Propriété

ARLES SUR TECH

1 750 000 € (honoraires charge vendeur)

Exceptionnel mas catalan du 17^e siècle rénové entièrement il y a 40 ans sur 65 hectares de prairie et de forêt. Cette propriété est composée d'une habitation principale av grand séj et baie vitrée offrant une vue sur les montagnes et une cheminée avec insert, d'une cuisine indépendante av arrière-cuisine, 2 ch en rdc et d'une sdb. A l'étage, qui peut être totalement indépendant : une grande pièce, 3 ch dt une av cheminée insert et 2 bureaux ou chambres d'appoint, un séjour avec coin cuis et débarras. Gge av porte automatique de 57 m² avec atelier attenant de 25 m². Dépendance pourvue d'une ch avec sd'eau (possibilité de créer un studio). Sur ces 65 hectares vous retrouverez une piscine, un étang, un petit bassin avec truites, un terrain de tennis et plusieurs prairies. 3 km plus haut, une bergerie entourée de prairies. Possibilité d'en faire une habitation car sur la propriété il y a 6 sources d'eau.



Me E. MORIN

23 rue du Cami Ral - 66400 CERET

Tél. 07 66 42 82 95

djiby.sow.66062@notaires.fr

SIRET : 789 092 459 00021





Maison 6 pièces
190 m² Terrain 1540 m²

LA MONTAGNE 592 800 €
(honoraires charge vendeur)

Saint-Denis, La Montagne, Vous rêvez d'une maison familiale nichée dans un écrin de verdure avec piscine vue océan cette dernière vous attend, elle se compose de deux maisons, la première de type F6 surface habitable 190 m² plus 40 m² de varangue, salon salle à manger 50 m², espace télé 22 m², cuisine équipée 16 m², 4 chambres de 10 m² à 23 m², deux salles de bains ; et la seconde de type F3 d'une surface de 114 m² disposant d'un studio en rez-de-chaussée de 50 m² et au premier étage un appartement F2 de 56 m² plus terrasse 10 m² et une buanderie de 14 m², idéal pour de la location saisonnière. L'ensemble est implanté sur un terrain clos et arboré de 1538 m². RÉF 97405-960485



Maison 6 pièces
112 m² Terrain 20580 m²

ST DENIS 464 500 €

446 000 € + honoraires de négociation : 18 500 €
soit 4,15 % charge acquéreur

le Brûlé, si vous cherchez de l'espace, un beau jardin créole, une vue dégagée, cette propriété implantée sur un terrain de 20 580 m² est faite pour vous, elle dispose d'une case de type "Tomi" de type F5 d'une surface de 112 m² habitable plus 35 m² de terrasse vue mer, salon salle à manger 34 m², cuisine 11 m², 4 chambres de 11 à 12 m² dont une suite parentale de 15 m² avec salle d'eau et toilette, garage fermé 28 m² et une studette de 15 m², emplacement idéal pour chambre d'hôte ou table d'hôte. RÉF 97405-901768



SCP MICHEL, MACE, RAMBAUD et PATEL

13 rue de Paris - 97464 SAINT DENIS CEDEX

Tél. 02 62 20 95 08 ou 06 92 67 61 61

gilles.grimaud.97405@notaires.fr - 13ruedeparis.re/

SIRET : 313 553 513 00026 - TVA : FR44 313 553 513



Service négociation

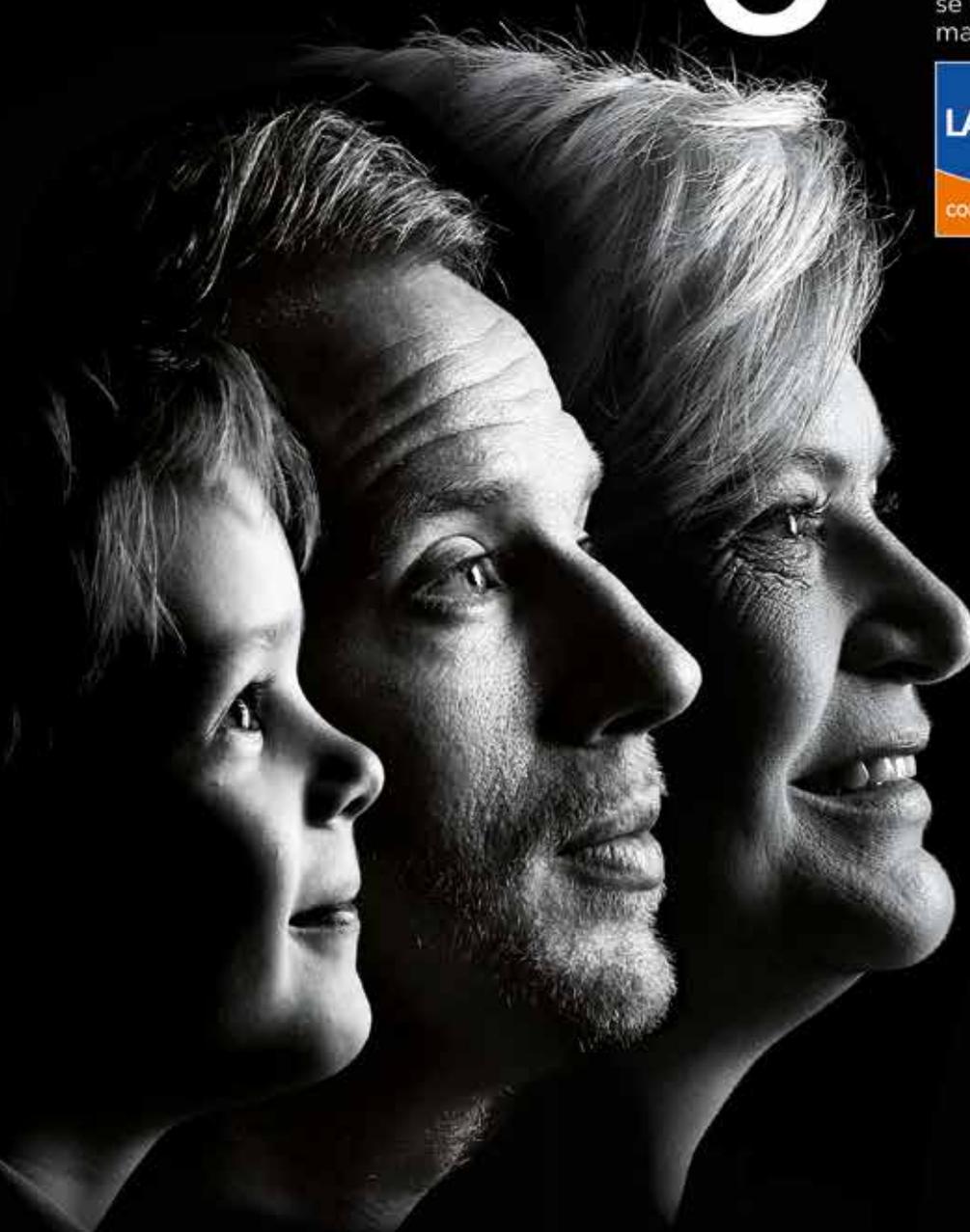
M. Gilles GRIMAUD
02 62 20 95 08



Parce que la vie ne doit
jamais s'arrêter, faites un

LEQS à la LIGUE

Donner et transmettre à
la Ligue, c'est continuer de
se battre pour les personnes
malades et contre le cancer.



Avec 1 100 nouveaux cas détectés chaque jour et 150 000 décès par an, le cancer est la première cause de mortalité en France. En transmettant tout ou partie de votre patrimoine, vous donnez à la Ligue la possibilité de poursuivre son combat quotidien contre la maladie. Grâce à vous, l'association, premier financeur indépendant de la recherche contre le cancer en France, réalise des actions de prévention et de promotion des dépistages, aide les malades et leurs proches et défend leurs droits auprès des pouvoirs publics et des parties prenantes.

**Pour tout renseignement, contactez Romain Scoffier, délégué libéralités et assurances via :
01 53 55 25 03 ou legs@ligue-cancer.net**



**Bouygues
Immobilier**

LA VIE COMMENCE ICI



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE EN NOUVELLE-AQUITAINE ET EN MIDI-PYRÉNÉES !



BAYONNE - ZURA



Appartements du
studio au 4 pièces



Maisons de
4 et 5 pièces



BORDEAUX - QUAI NEUF



Appartements du
studio au 6 pièces



Espaces verts,
commerces et transports



LA ROCHELLE - QUARTIERS MAÎTRES



Appartements du
studio au 4 pièces



Cœur d'ilot paysagé



TOULOUSE - EIKO



Appartements
du 2 au 5 pièces



Maisons 4 et 5 pièces
avec jardins

Nos conseillers sont à votre écoute pour échanger sur votre projet immobilier dans nos espaces clients d'Anglet, Bordeaux, la Rochelle et Toulouse et par téléphone.



01 55 18 70 00

prix d'un appel local depuis un poste fixe