

NOTIMAG IMMONOT

LA SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE VOTRE NOTAIRE

IMMOBILIER SORTEZ VOS ATOUITS ANTI-CRISE !



Malo-les-Bains

PAROLE DE NOTAIRE
ADOPTÉZ LA BONNE
STRATÉGIE POUR ACHETER

MON NOTAIRE M'A DIT
MÉDIATION ET CONCILIATION
LA SOLUTION SANS PROCÈS

UNE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS VOUS ACCOMPAGNE DANS VOTRE PROJET IMMOBILIER

OFFICE NOTARIAL de Mes TROTTIN, COUVELARD-VIDOR, FAUQUET & DELEPLANQUE

26 place Jean Bart - 59378 DUNKERQUE
Tél. 03 28 66 89 22



OFFICE NOTARIAL de Mes SAINT-MAXIN, POTTIEZ, DROUART & DELVART

22 place Charles Valentin - 59375 DUNKERQUE
Tél. 03 28 66 60 22

DEUX ÉTUDES DE DUNKERQUE AU SERVICE DE VOS PROJETS



OFFICE NOTARIAL TROTTIN, COUVELARD-VIDOR, FAUQUET & DELEPLANQUE

Situé 26 Place Jean Bart à DUNKERQUE, 12 Place Henri Billiaert à BERGUES et 11 Grand'Place à BOLLEZEELE, l'office notarial Trottin, Couvelard-Vidor, Fauquet et Deleplanque se compose de 4 notaires et une trentaine de collaborateurs.

À ses activités autour des transactions immobilières, de la transmission de biens, de la gestion de patrimoine, s'ajoutent des spécialités en matière de **droit de la famille, droit des affaires et droit rural**.

6 experts et négociateurs en immobilier mettent à profit leur expérience et leurs connaissances pour vous accompagner dans la Communauté Urbaine de Dunkerque, La Flandre Maritime et intérieure.



Accueil du public à **Dunkerque, Bergues et Bollezeele**



OFFICE NOTARIAL SAINT-MAXIN, POTTIEZ, DROUART & DELVART

Implanté à DUNKERQUE et à WORMHOUT, l'office DKW Conseil compte 6 notaires et une trentaine de collaborateurs. Ils œuvrent au quotidien pour les particuliers, entreprises et collectivités dans les domaines du droit de la famille, immobilier, rural, de l'entreprise, et international.

L'office DKW a engagé une démarche de labellisation et a obtenu les labels **Notaire Juriste d'Entreprise** en 2017, **Notaire Conseil des Familles** en janvier 2019 et **Notaire Conseil à l'International** en 2020.

4 experts et négociateurs immobiliers mettent à profit leur expérience et connaissances pour vous accompagner dans la Communauté Urbaine de Dunkerque, la Flandre Maritime et intérieure.



Accueil du public à **Dunkerque et Wormhout**

DES ÉQUIPES DE PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER À VOTRE ÉCOUTE...



Laurie
BENITO
Négociatrice



Christine
DELEPLANQUE
Négociatrice



Maryse
WHITEHEAD
Négociatrice



Jack
DANEL
Négociateur



Brigitte
ACHTE
Négociatrice



Nathalie
LANIEZ
Négociatrice



Thierry
CROO
Négociateur



Ludovic
CYS
Négociateur

DISPONIBLES
au 03 28 51 98 00

- 26 place Jean Bart à DUNKERQUE
- 11 Grand'Place à BOLLEZEELE
- 12 place Henri Billiaert - BP 92 - à BERGUES

mail : immobilier.59121@notaires.fr

web : notaires-jeanbart.notaires.fr



SARL Notaires JEAN BART



Sylvie
BOZZA
Négociatrice



Marine
LELEU
Gestion locative

DISPONIBLES au 03 28 66 56 90

- 22 place Charles Valentin à DUNKERQUE
- 63 place du Général De Gaulle à WORMHOUT

mail : dkwconseil.59187@notaires.fr

web : dkwconseil.notaires.fr



DKW Conseil Notaires à Dunkerque et Wormhout



Geoffrey
WITASSE
Service Gérance
et location



Me Corinne COUVELARD



Me Valérie DROUART

IMMOBILIER : PRÉFÉREZ LA MARQUE « NOTAIRE » !

Largelement impactées par l'inflation, les courses alimentaires pèsent plus lourd dans notre budget.

Pour épargner notre porte-monnaie, certaines marques redoublent d'efforts afin de nous redonner un peu de pouvoir d'achat.

En effet, des enseignes de la grande distribution se positionnent pour offrir le meilleur rapport qualité/prix sur une sélection de produits.

Dans l'immobilier, la politique du juste prix n'échappe pas aux notaires. Les biens qu'ils proposent à la vente s'affichent à leur juste valeur de marché. Pour résoudre cette équation, les notaires s'appuient sur une expertise détaillée des maisons et des appartements proposés à la vente.

Dans cette optique, ils réalisent une étude des caractéristiques du bâti, ils tiennent compte de la géographie, ils s'intéressent à la consommation d'énergie... Autant de paramètres qui participent à la juste fixation du prix. Un tarif qui constitue une référence sur le secteur immobilier local comme celui du Dunkerquois.

Précisons que cette transaction s'accompagne de nombreux conseils au plan juridique et patrimonial, autant de savoir-faire qui démarquent le notaire dans sa capacité à négocier des biens immobiliers.

À l'heure où il importe de préserver son budget, l'office notarial apparaît comme l'adresse tout indiquée pour acheter.

Corinne COUVELARD
Notaire à Dunkerque

Valérie DROUART
Notaire à Dunkerque

SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES

DE L'OFFICE NOTARIAL de Mes SAINT-MAXIN, POTTIEZ,
DROUART & DELVART

22 place Charles Valentin - 59375 DUNKERQUE

Tél. 03 28 66 60 22  www.notimag-immonot.com

 DKW Conseil Notaires à Dunkerque et Wormhout



DUNKERQUE **95 616 €**
90 000 € + honoraires de négociation : 5 616 €
soit 6,24 % charge acquéreur

A proximité de la place de la République, Local d'une surface de 40 m² avec une façade linéaire de 6 m. Il est composé d'une surface commerciale de 27 m² carrelée, un atelier (9 m²), un WC. Sortie sur l'arrière et une cave. Libre RÉF S5084

03 28 66 60 22
negociation.59187@notaires.fr



DUNKERQUE **184 327 €**
175 000 € + honoraires de négociation : 9 327 €
soit 5,33 % charge acquéreur

PETYTE-SYNTHÉ IDEAL ARTISAN OU PROFESSION LIBERALE Quartier calme, maison d'habitation avec un local commercial. Maison composée : entrée, séjour de 35 m², cuisine aménagée de 11 m², véranda, SDB. Et., 3 chs (15,45 m²/15,50 m²/18 m²), grenier. Local 45 m², garage, jardin expo EST. Travaux à prévoir. RÉF S5117

318	61	E
kWh/m ² .an	kWh/m ² .an	

03 28 66 60 22
negociation.59187@notaires.fr



DUNKERQUE **305 000 €**
295 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 3,39 % charge acquéreur

MALO LES BAINS DIGUE DE MER : Superbe vue mer pr ce magnifique APT traversant de 95 m² au 6^e étage av asc : Bureau - WC - Salon-séj (45,70 m²) Traversant - Vue Mer - Cuis éq ouv - 2 Chbres (12,21 - 10,66 m²) Sdbs av baign & douche - Cellier Cave Emplt Garage privatif en ssol Charges : Env 200 €/mois (Chauff compris) RÉF S5109

235	47	D
kWh/m ² .an	kWh/m ² .an	

03 28 66 56 90
negociation.59187@notaires.fr



DUNKERQUE **320 000 €**
310 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 3,23 % charge acquéreur

Ds quartier rech, beau pavillon semi indiv récent en semi plain-pied, comp : RDC : Entrée - WC - Salon-séj av véranda & cuis éq ouv (58 m²) - Bureau ou Chbre ; baie vitrée sur jardin (13,95 m²) - Sdbs (5,55 m²) 1^{er} (Db) : Palier - 3 Chbres - Sdbs & WC - Cellier Gge (p. mot) Terrasse & Jardin N. Ouest RÉF S5077

203	6	D
kWh/m ² .an	kWh/m ² .an	

03 28 66 56 90
negociation.59187@notaires.fr



MALO LES BAINS 360 000 €

350 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 2,86 % charge acquéreur

Emplacement de 1^{er} choix pour ce bel immeuble MALOUIJIN de 214 m² avec local commercial. - 1 LOCAL COMMERCIAL de 50m² (en plein cœur de Malo) - 214 m² habitables répartis sur 2 niveaux + grenier aménageable. Beau potentiel, très belle façade malouine RÉF S5115

725 41
kWh/m².an kgCO₂/m².an



03 28 66 56 90

negociation.59187@notaires.fr



ROSENDAEL 194 597 €

185 000 € + honoraires de négociation : 9 597 €
soit 5,19 % charge acquéreur

MAISON 100 m² hab sur 230 m², comp : RDC : Entrée - Salon-séjour (28,55 m²) - Cuis éq sous extension (17 m²) - Salle d'eau - Dégt - WC. 1^{er} : Palier - 3 Chbres (15,25-12,20-9,10) Grenier am d'env 20 m², escalier existant. Cave Jardin N.Ouest - Dépendance d'env 25 m² en fond de jardin RÉF S5114

252 45
kWh/m².an kgCO₂/m².an



03 28 66 56 90

negociation.59187@notaires.fr



WORMHOUT Loyer 624 €/mois CC

dont charges 74 €
+ honoraires charge locataire 550 €
+ dépôt de garantie 550 € - Surface 16m²

CENTRE VILLE Local commercial libre d'une superficie de 16 m² + annexes d'une superficie de 8 m² RÉF W3752

DPE
exempté

03 28 62 98 31

office59187.wormhout@notaires.fr



ESQUELBEQ 280 000 €

270 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 3,70 % charge acquéreur

Maison rénovée, une seule mitoyenneté, avec et sur 630 m² de terrain Comprenant : Entrée, salon - salle à manger (poêle à pellets), grande cuisine, salle d'eau, cave. Au 1^{er} étage : 2 belles chambres. Au 2nd étage : 2 belles chambres. Combles. Terrasse, double garage, chalet sur dalle. Jardin.

À VOIR RÉF W3745

161 22
kWh/m².an kgCO₂/m².an



03 28 62 98 31

office59187.wormhout@notaires.fr



ESQUELBEQ 325 000 €

315 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 3,17 % charge acquéreur

Pavillon récent de 130 m² comprenant : Entrée avec rangements, salon - séjour cuisine aménagée, cellier, garage carrelé. Salle d'eau, W.C. À l'étage : 3 belles chambres dont une avec dressing, salle de bains. Terrasse, jardin. A VOIR RÉF W3746

72 12
kWh/m².an kgCO₂/m².an



03 28 62 98 31

office59187.wormhout@notaires.fr



GRANDE SYNTHÉ 189 360 €

180 000 € + honoraires de négociation : 9 360 €
soit 5,20 % charge acquéreur

A vendre Murs commerciaux avec emplacement idéal et une bonne rentabilité : Local d'une surface de 138 m² pour le RDC avec un bel extérieur et d'une surface de 35 m² pour l'étage, Locataire en place avec un loyer de 1083 euros ht mensuel. Bonne construction. RÉF S4770

03 28 66 60 22

negociation.59187@notaires.fr



HAZEBROUCK 138 100 €

130 000 € + honoraires de négociation : 8 100 €
soit 6,23 % charge acquéreur

Au calme d'une résidence à proximité du centre : Agréable apt 2^e étage (sans ascenseur) : Entrée, W.C., séjour-cuisine aménagée s'ouvrant sur une terrasse exposée sud, chambre, salle de bains (meuble vasque et baignoire). Sur le palier : cellier privatif Parking. Copropriété de 33 lots, 60 € de charges annuelles. RÉF W3728

184 5
kWh/m².an kgCO₂/m².an



03 28 62 98 31

office59187.wormhout@notaires.fr



OOST CAPPEL 310 000 €

300 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 3,33 % charge acquéreur

Dans village à proximité. Grand volumes pour ce pavillon récent de semi-plain-pied sur 880 m² composé d'un salon-séjour-cuisine 75m², 3 chambres, salle de bains. Etage : 2 chambres, suite parentale avec dressing, salle de bains 35m² Local 19m² pouvant être retransformé en garage, Parking, terrasse, jardin, abri de jar... RÉF W3708

137 6
kWh/m².an kgCO₂/m².an



03 28 62 98 31

office59187.wormhout@notaires.fr

Les coups de cœur du mois

EXCLUSIVITÉ



WEST CAPPEL (59)

158 652 €

150 000 € + honoraires de négociation : 8 652 €
soit 5,77 % charge acquéreur

Authentique maison de campagne avec cachet préservé. Pas de mitoyenneté. Comprenant : séjour - cuisine, salle d'eau - W.C.

À l'étage : 1 chambre. Terrasse

DPE
exempté

Les + : Parking - Jardin arboré - Chalet

Réf. W3757

Contact : Mme ACHTE et M. CROO
Tél. 03 28 62 98 31



DUNKERQUE (59)

690 000 €

680 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 1,47 % charge acquéreur

Contact : Mme LANIEZ et M. CYS

Tél. 03 28 66 56 90

Superbe VILLA CONTEMPORAINE cubique de 225 m² hab baignée de lumière sur un terrain de 800 m² comp : RDC : Entrée av placard (21,24 m²) - WC av l-m - Buanderie Salon-séjour av gdes baies (45,80) - Cuis éq (25,42) Suite parentale av chbre 17 m², Sdbs & Dressing - Bureau / chbre (8,20 m²). 1^{er} : Belle pièce en Mezz av gde terrasse S.Ouest - Gde Chbre sur la terrasse - Dressing Dgt - Chbre, Cellier - Sdbs av baign & douche it - WC Gd jardin Sud av vue bien dégagée + Dépendance aménagée en salle de réception / loisirs avec gde baie vitrée (70 m²) - Salle d'eau.

54 kWh/m² an 10 kgCO₂/m² an B

Les + : Grand garage 3/4 voitures + bureau

Réf. S5013



WEST CAPPEL 395 000 €
385 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 2,60 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE, Pavillon offrant de nombreux équipements. Au RdeC : hall, salon-séjour-cuisine, véranda. A l'étage : 3 chambres, lingerie, salle de bains. garage avec pièce aménagée. Terrasse, chalet avec cave à vin, studio de jardin 20m² aménagé en salle de sport, jardin avec verger, piscine chauffée, parking, carport. RÉF W3736

185 5 **D**
KWh/m².an kgCO₂/m².an

03 28 62 98 31
 office59187.wormhout@notaires.fr



WORMHOUT 210 000 €
200 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison BE avec et sur 208 m² de terrain comprenant : Entrée, salon - séjour - cuisine aménagée, buanderie, W.C. A l'étage (dalle béton) : salle de bains, 2 chambres, W.C. Au 2nd étage : dégagement, 1 chambre Garage plusieurs voitures - buanderie Terrasse - jardin RÉF W3747

270 12 **E**
KWh/m².an kgCO₂/m².an

03 28 62 98 31
 office59187.wormhout@notaires.fr



WORMHOUT 320 000 €
310 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 3,23 % charge acquéreur

Dans quartier résidentiel, pavillon lumineux de semi-plain-pied : hall d'entrée, salon-séjour, cuisine aménagée, cellier, 2 chambres, salle de bains à l'étage : mezzanine, trois chambres, salle de bains Garage, parking en enrobé, jardin orienté sud/ouest Le tout en excellent état d'entretien. RÉF W3742

221 18 **D**
KWh/m².an kgCO₂/m².an

03 28 62 98 31
 office59187.wormhout@notaires.fr



OUDEZEELE 250 000 €

240 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 4,17 % charge acquéreur

EN EXCLUSIVITE FERMETTE avec et sur 2.930 m² de terrain comprenant : 1^{er} - Maison à usage d'habitation comprenant : Au rez - de - chaussée : Entrée, salon - séjour, cuisine, buanderie, W.C, salle de bains, 2 chambres + bureau, cave. A l'étage : Palier avec point d'eau, 3 chambres, grenier aménageable, W.C 2^o) - Bâtim... RÉF W3755

189 6 **D**
KWh/m².an kgCO₂/m².an

03 28 62 98 31
 office59187.wormhout@notaires.fr



QUAEDYPRE 349 500 €

340 000 € + honoraires de négociation : 9 500 €
soit 2,79 % charge acquéreur

Village à proximité immédiate de BERGUES : Pavillon de semi plain-pied avec 1300m² env : Ent, salon-séjour-cuisine aménagée, trois chambres, salle de bains à l'étage : salle de jeux, chambre. Sous-sol complet carrelé sur ±100m² : garage, buanderie, chaufferie, rangement Terrasse pergola sud, abri bois, jardin arboré. RÉF W3733

227 35 **D**
KWh/m².an kgCO₂/m².an

03 28 62 98 31
 office59187.wormhout@notaires.fr



REXPOEDE 310 000 €

300 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 3,33 % charge acquéreur

Maison à vendre à Rexpoëde dans le Nord (59) : découvrez à Rexpoëde (59122) ce pavillon T6 de 148 m² et de 891 m² de terrain. Il s'organise comme suit : une vaste pièce de vie de 60m² env avec cuisine équipée et feu à pellet, quatre chambres et une salle de bains. Cette maison dispose d'une terrasse et d'un jardin. RÉF W3748

104 31 **C**
KWh/m².an kgCO₂/m².an

03 28 62 98 31
 office59187.wormhout@notaires.fr



ST POL SUR MER 179 127 €

170 000 € + honoraires de négociation : 9 127 €
soit 5,37 % charge acquéreur

Dans quartier calme, MAISON de 96 m² hab, 1 seule mitoyenneté sur 209 m², comp : RDC : Entrée - WC - Salon-séjour (29 m²) av baie vitrée donnant sur terrasse et Jardin - Cuise éq (11 m²). 1^{er} (Db) : Palier - 3 Chbres (14,10 - 12,40 - 11,10 m²). Gge carrelé de 19 m² av p. motorisée Maison propre et très bien entretenue ! RÉF S5101

171 37 **D**
KWh/m².an kgCO₂/m².an

03 28 66 56 90
 negociation.59187@notaires.fr



ST POL SUR MER 179 192 €

170 000 € + honoraires de négociation : 9 192 €
soit 5,41 % charge acquéreur

Saint Pol Sur Mer Maison de ville avec 2 mit. compr. : Au RDC : Entrée, beau séjour de 30 m², cuisine aménagée avec coin repas 28 m², Dég., WC et SDB (8 m²). Etage : Palier, 3 chs (12 m²/9,40 m²/8 m²), dressing, terrasse et jardin expo SUD. Garage de 31 m². Une visite s'impose. RÉF S5116

207 25 **D**
KWh/m².an kgCO₂/m².an

03 28 66 60 22
 negociation.59187@notaires.fr



SORTEZ VOTRE ATOÛT MAÎTRE !

Adoptez la bonne stratégie pour acheter



Me Corinne COUVELARD

Engagés dans une partie où les lois du marché immobilier se compliquent un peu, les acheteurs gagnent à faire équipe avec le notaire.

Découvrons les conseils de Corinne Couvelard, notaire à Dunkerque, qui nous dévoile les règles du jeu pour cette fin d'année 2022.

Comment les prix devraient-ils évoluer selon vous dans les mois qui viennent ?

Me COUVELARD : les candidats à l'acquisition comme à la location peinent à trouver un bien pour se loger. Encore plus s'ils veulent résider en secteur rural car les offres font cruellement défaut. Bien des propriétaires apprécient leur cadre de vie et ne veulent pas se séparer de leur maison. Les mois à venir vont être déterminants quant à l'évolution des prix. Le marché devrait rester dynamique compte tenu de la bonne santé du marché de l'emploi dans le Dunkerquois.

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

Me COUVELARD : le nombre de biens reste largement insuffisant pour satisfaire la demande, par conséquent les vendeurs restent maîtres du jeu !

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

Me COUVELARD : il faut privilégier la qualité de l'emplacement, qu'il s'agisse d'acheter un bien avec ou sans travaux. Idéalement, les acquéreurs recherchent la maison avec 3 chambres, à proximité d'une ville offrant de nombreux services. Un produit devenu rare à trouver pour lequel il faut se positionner rapidement en tant qu'acquéreur...

Dans ces conditions, la marge de négociation reste peu élevée car les offres d'achat ne manquent pas côté vendeur pour les maisons entre 150 000 et 250 000 €. Bien sûr, les biens de prestige, autour de 500 000 € et plus, vont trouver plus difficilement leur public. Je rappelle que les produits négociés par le notaire s'affichent à leur juste prix de marché, aucun risque de les surpayer... Le négociateur peut aisément donner son avis sur la valeur du bien dont il détient le mandat de vente. Cependant, toutes les transactions n'offrent pas cette sécurité... Certains clients peinent à négocier au prix qu'ils ont payé leur acquisition il y a deux ans seulement ! Attention aux prétentions affichées par des vendeurs !

Quels atouts doit afficher un acquéreur pour réussir à financer son projet ?

Me COUVELARD : les acquéreurs doivent composer avec la hausse des taux d'intérêt même si elle reste modérée. L'obtention du crédit immobilier repose surtout sur la qualité du plan de financement. Dans la mesure où les emprunteurs bénéficient de deux CDI, d'un apport personnel correspondant aux frais d'acquisition, le prêt a toutes les chances d'être accordé. Je conseille dans tous les cas de consulter son banquier avant de commencer à prospecter.

Propos recueillis par C. Raffailac - 09/22

Retrouvez
les offres
immobilières
des notaires du
Dunkerquois
dans votre
magazine
et sur le site
immonot.com



IMMOBILIER

TESTEZ 4 MESURES ANTI-CRISE

De tout temps, l'immobilier a été considéré comme une valeur refuge, sûre et pérenne. Face à l'inflation que nous connaissons, cela paraît plus vrai que jamais. C'est un investissement à privilégier pour se loger, épargner, prospérer et profiter ! par Marie-Christine Ménoire

L'immobilier POUR Y VIVRE

Acheter sa résidence principale est un projet largement partagé par la majorité des Français. Si le statut de locataire est presque toujours un passage obligé lorsque l'on démarre dans la vie, cette situation devient vite « pesante » sur une longue période. Lorsque situations personnelle et professionnelle deviennent plus stables, on a envie d'avoir quelque chose à soi. Devenir propriétaire c'est la fin des loyers payés sans rien en contrepartie et la satisfaction d'investir sur le long terme. C'est se constituer un patrimoine qui prend de la valeur et pourra servir d'apport pour acheter plus grand ou investir. Même si les conditions d'octroi des prêts se sont durcies et si les taux amorcent une légère remontée, il est possible de devenir propriétaire avec un bon dossier et un apport d'au moins 10 % de la somme empruntée. Selon les priorités, les goûts ou les besoins de chacun, restera à choisir entre le neuf, l'ancien ou la construction. Sans oublier l'emplacement. Les professionnels ne cessent de le répéter. C'est essentiel de construire ou d'acheter dans un lieu qui correspond aux attentes de l'acquéreur (calme, proximité du travail, facilités pour se déplacer...), sans perdre de vue la perspective d'une éventuelle revente. Pour remporter ce challenge, il est indispensable de se rapprocher des professionnels de l'immobilier (et en priorité les notaires), qui connaissent parfaitement le marché local et les villes les plus attractives et dynamiques qui donneront plus de valeur au bien acquis.

L'immobilier POUR INVESTIR

Alors que l'inflation grignote peu à peu le pouvoir d'achat des Français, la pierre reste un placement de choix. En 2022, pour ceux qui souhaitent investir, le secteur de l'immobilier constitue plus que jamais un vivier d'opportunités, avec une bonne rentabilité à la clé. C'est aussi le seul secteur

où il est possible d'autofinancer son investissement. Les loyers perçus compensant le coût de l'acquisition. Enfin, depuis la crise sanitaire et les périodes de confinements, nombreux sont les citoyens qui cherchent des biens plus grands, éloignés des grandes agglomérations, avec de belles surfaces intérieures. Encore faut-il qu'il y ait suffisamment d'offres de logements pour faire face à la demande locative. C'est un des objectifs du dispositif Pinel qui ambitionne de soutenir l'investissement locatif en construisant des logements dans les zones tendues. Sous certaines conditions, ce mécanisme de défiscalisation accorde aux propriétaires-bailleurs dans le neuf une réduction d'impôt dont le montant varie selon la durée d'engagement locatif. Jusqu'au 31 décembre 2024, le propriétaire peut bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, étalée sur 6, 9 ou 12 ans, s'élevant respectivement à 12, 18 ou 21 % du prix d'achat du logement.

Vous pouvez aussi espérer une bonne rentabilité en optant pour de l'ancien dans des villes moyennes. Les prix y sont encore abordables, la demande locative est au rendez-vous. Côté fiscalité, plusieurs dispositifs rendront cette opération encore plus intéressante. C'est le cas avec le dispositif Denormandie. Il incite les investisseurs à acheter des logements anciens en vue de les rénover pour les louer. Calqué sur le principe du Pinel, notamment en ce qui concerne les conditions, il donne droit à une réduction d'impôts de 12 à 21 % selon la durée d'engagement de location. Destiné à donner une seconde vie aux centres-villes souvent délaissés, le dispositif Denormandie s'applique dans les communes signataires de la convention «Cœur de villes» ou engagées dans des opérations de revitalisation du territoire.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur doit faire réaliser des travaux de rénovation représentant au moins 25 %

“ EN 2021,
LA FRANCE
COMPTAIT 3,7
MILLIONS DE
RÉSIDENCES
SECONDAIRES.
SOIT PRÈS DE
10 % DU PARC
IMMOBILIER.”



du coût total de l'opération. Et ils doivent permettre une amélioration de la consommation énergétique du logement d'au moins 20 % (30 % pour les logements individuels).

L'immobilier POUR SE RECONVERTIR

Changer ! Tel a été le leitmotiv de nombreux Français suite aux épisodes successifs de confinement. Pour beaucoup, cette pause obligée les a amenés à se poser de nombreuses questions et à envisager une reconversion professionnelle et un déménagement vers des contrées plus

verdoyantes. Alors pourquoi ne pas joindre «l'utile à l'agréable» en ouvrant un gîte ou une chambre d'hôtes ? Investir dans une activité d'hébergement de ce type nécessite un minimum de «préparation» avant de récolter le fruit de ses efforts. Emplacement, superficie du logement, aménagement, respect des formalités administratives et de la réglementation propres à ce type d'hébergement, étude de marché, calcul de la rentabilité, publicité... Rien ne doit être laissé au hasard. Mais le jeu en vaut la chandelle. Cette activité peut générer des revenus conséquents.

L'immobilier POUR SE DIVERTIR

La résidence secondaire. Quoi de mieux pour investir dans l'immobilier tout en profitant d'un lieu privilégié pour se ressourcer ! Et pourquoi pas générer des revenus le moment de la retraite venu, ou un capital si les propriétaires décident de changer d'air et de vendre. Là encore, il importe d'attacher un soin particulier au choix de l'emplacement. C'est un critère qui participe à la valorisation du bien dans le temps et à sa facilité de revente. Même s'il s'agit d'une maison de vacances, il faut privilégier les offres à proximité d'un bourg offrant assez de commodités. Les propriétaires devront aussi cibler les zones dans un rayon de moins de 2 heures de la résidence principale, sinon les trajets risquent de «gâcher» le plaisir procuré par une maison de vacances.

Attention aussi aux éventuels travaux. L'addition peut très vite dépasser le coût d'acquisition. S'ajoute la prise en compte de la taxe foncière qui, selon les régions, peut représenter une charge importante. Sans oublier les différents frais de fonctionnement (chauffage, eau, électricité, entretien extérieur...) qui viennent s'ajouter aux mensualités du crédit.

FISCALITÉ

Pour faire face aux frais et amortir l'investissement, les propriétaires d'une résidence secondaire peuvent envisager de la louer durant la saison estivale. Afin de diminuer l'impact fiscal des revenus de cette location, ils pourront opter pour le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP). Pour y prétendre, il ne faut pas que les revenus générés par cette activité excèdent 23 000 € par an ou qu'ils représentent 50 % des revenus globaux des propriétaires.



PASSEZ À L'ACTION AVEC L'OPÉRATION «COEUR DE VILLE»!

Lancé auprès de 222 collectivités, le plan national «Action Cœur de Ville» a pour ambition de relancer l'attractivité des villes moyennes en rénovant les logements et en redynamisant l'offre de commerces et de services.

Dans ce cadre, Action Logement accompagne les acquéreurs en finançant leurs opérations d'acquisition-amélioration d'immeubles. Cet organisme mobilise 1,5 milliard d'euros pour aider les salariés et surtout les jeunes actifs à acquérir et réhabiliter des logements en centre-ville.

Cette aide, attribuée sous conditions, se traduit par un prêt pouvant financer les travaux à hauteur de 1 000 € TTC par m² de surface habitable.



Taux du livret A depuis le 1^{er} août 2022



PASSOIRS THERMIQUES LOYERS BLOQUÉS

Depuis le 24 août 2022, les loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique est classé F ou G ne peuvent plus être augmentés. Cette mesure concerne les nouveaux contrats de location et les contrats en cours, renouvelés ou tacitement reconduits. Ce blocage s'applique aux logements loués nus ou meublés.

FORMATION Le passeport prévention

La loi du 2 août 2021, visant à renforcer la prévention en matière de santé au travail, entérine la création d'un nouveau document individuel pour les salariés.

À compter du 1^{er} octobre, le passeport prévention recensera l'ensemble des qualifications obtenues dans le cadre de formations relatives à la santé et à la sécurité au travail. Il est alimenté par l'employeur, les organismes de formation ou le salarié.

Les demandeurs d'emploi auront, eux aussi, la possibilité d'ouvrir un passeport prévention. Il sera intégré dans le passeport d'orientation, de formation et de compétences si le demandeur d'emploi en possède un.

Source : loi n° 2021-1018 du 2 août 2021 pour renforcer la prévention en santé au travail - article 6



DUNKERQUE

Le Radisson Blue Grand Hôtel de la digue à Dunkerque a trouvé son grand Chef

Voilà une info qui ouvre l'appétit. C'est le chef dunkerquois Charles Bruneval qui va prendre les commandes du futur restaurant du Radisson Blue Grand Hotel et Spa, sur la digue des Alliés. Le restaurant l'Opale proposera des produits de saison, issus de circuit court. Ouverture prévue en novembre. Le chef est en train de constituer son équipe, des offres d'emploi sont à retrouver sur la page Facebook du futur hôtel : Radisson Blu Grand Hôtel & Spa, Malo Les Bains.

Suivez-nous sur nos ondes !

MALO-LES-BAINS

31 logements pour les séniors

Fermés depuis plus d'une dizaine d'années, les bâtiments de la friche Caloin vont renaître de leurs cendres. Cet ancien lieu emblématique de l'industrie locale va subir une métamorphose complète. Après la déconstruction (à l'exception de la façade du logement de l'ancien directeur du site, du porche de l'entrée principale des ateliers et d'un ensemble d'éléments patrimoniaux), le désamiantage et la dépollution de la friche, les Dunkerquois verront sortir de terre 27 logements rue Belle Rade ainsi qu'une résidence de 31 logements destinée aux personnes âgées, place de l'Europe. L'ensemble de ces logements seront proposés à la location.

VENTES DE LOGEMENTS CLASSÉS F OU G

Report de l'audit énergétique

Initialement prévue pour le 1^{er} septembre 2022, l'entrée en vigueur de l'audit énergétique obligatoire en cas de vente d'une maison ou d'un immeuble classé F ou G est reportée au 1^{er} avril 2023. La raison ? Selon Olivier Klein (ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé de la Ville et du Logement), « Ce report technique est indispensable compte tenu du manque d'entreprises et de personnels qualifiés pour établir l'ensemble des audits énergétiques qui seront nécessaires ». Et d'ajouter : « Nous voulons l'installer dans les meilleures conditions afin que le futur acquéreur dispose d'un audit complet et de qualité ». Ce délai est bienvenu pour les propriétaires. Ils pourront le mettre à profit pour effectuer quelques travaux de rénovation énergétique et espérer vendre leur bien dans de meilleures conditions. Tout en contribuant à la réduction de la précarité énergétique et des émissions de gaz à effet de serre.

MÉDIATION ET CONCILIATION

La solution sans procès

Voisinage, prestation d'un artisan, achat chez un commerçant... autant de situations qui peuvent être sources de mécontentement et de tensions. Et si la solution était dans le dialogue ! Avant d'en arriver au procès, optez pour la conciliation et la médiation.

Marie-Christine Ménoire

Deux profils pour une solution

Si dans les deux cas l'objectif est de parvenir à un accord en évitant le procès, médiation et conciliation présentent quelques différences quant au statut de la personne qui exerce ces fonctions et à son rôle dans le règlement du litige.

Le conciliateur est un auxiliaire de justice bénévole qui a pour mission de permettre le règlement à l'amiable du conflit qui lui est soumis. Il essaye de rapprocher les points de vue en faisant des propositions en ce sens.

Le médiateur civil pour sa part est une personne indépendante qui, contrairement au conciliateur, ne conseille pas et ne se prononce pas. Il fait en sorte qu'une solution négociée émerge par la seule volonté des parties. Ce sont elles qui trouvent la solution au conflit qui les oppose. Le médiateur intervient à la demande du juge en charge du litige. Ce dernier n'est pas pour autant dessaisi de l'affaire et peut intervenir à tout moment. L'autre différence majeure porte sur le coût de l'intervention. La conciliation est gratuite alors que la médiation est payante. Le médiateur facture sa prestation à des tarifs tenant compte des revenus des parties.

CONTACTS

Pour trouver un médiateur, il suffit de se rendre sur le site de la Chambre nationale des praticiens de la médiation (www.cnpm-mediation.org).

Pour obtenir les coordonnées d'un conciliateur, consultez le site du ministère de la Justice www.justice.gouv.fr (mettre «conciliateur» dans la zone de recherche).

Des compétences similaires

Médiateur et conciliateur ont un but commun : trouver un terrain d'entente lors d'un litige avant d'en arriver au procès.

Ils peuvent intervenir dans divers domaines : problème de voisinage, différends entre propriétaires-bailleurs et locataires, litiges dans le cadre d'un contrat de travail ou avec un commerçant...

Par contre, ils ne peuvent pas être saisis pour tout ce qui concerne les conflits familiaux (pensions alimentaires...), l'état civil ou mettant en cause l'administration. Contrairement au conciliateur, le médiateur ne dispose pas de pouvoirs d'enquête. Cependant, pour les besoins de sa mission, il peut entendre des tiers avec l'accord des personnes concernées par le conflit.

À SAVOIR

Depuis le 1^{er} janvier 2020, avant de saisir le juge, le recours à la médiation est obligatoire :

- lorsque le différend porte sur une somme inférieure à 5 000 € (quelle que soit la nature du litige) ;
- et en matière de conflits de voisinage.

Les notaires sont aussi des médiateurs

La médiation est une discipline des notaires. En bons «généralistes du droit», ils accompagnent les particuliers dans les grandes étapes de leur vie (mariage, immobilier, succession...) et sont plus enclins que d'autres à apaiser les rapports entre leurs clients. En revanche, tous les notaires ne sont pas des médiateurs. Cela suppose une formation particulière. Le médiateur doit s'approprier les techniques de résolution de conflits, apprendre à gérer les dossiers délicats et surtout ne pas interférer dans le règlement du conflit. Si le médiateur est un notaire, il doit mettre de côté ses connaissances juridiques.

Il n'est pas là pour «dire» le droit. Il est également conseillé de ne pas faire appel à son propre notaire pour faire une médiation. En effet, le médiateur ne doit pas avoir de «rapports privilégiés» avec un des clients, ni même avec quelqu'un issu de la «cellule familiale» d'un de ses clients. Pour trouver un notaire qui pratique la médiation, rapprochez-vous de la chambre des notaires de votre département.

Des accords qui ont les effets d'un jugement

La loi du 22 décembre 2021 pour la confiance dans l'institution judiciaire confère la force exécutoire aux accords de médiation ou de conciliation lorsqu'ils sont signés par les avocats de toutes les parties.

SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES

DE L'OFFICE NOTARIAL de MES TROTTIN, COUVELARD-VIDOR,
FAUQUET & DELEPLANQUE

26 place Jean Bart - 59378 DUNKERQUE

Tél. 03 28 66 89 22  www.notimag-immonot.com

 SARL Notaires JEAN BART



BERGUES Loyer 730 €/mois CC

dont charges 75 €
+ honoraires charge locataire 655 €
+ dépôt de garantie 655 € - Surface 70m²

Appartement à louer à Bergues en excellent état. Situé au 2^e étage, il offre une entrée, cuisine aménagée, un séjour baigné de lumière exposé sud, 2 chambres et une salle d'eau. Celui offre également une grande cave ainsi qu'un garage. Disponible le 2/01/23. Copropriété de 24 lots, 900 € de charges annuelles. RÉF L320

17 37 

03 28 68 60 38
immobilier.59121@notaires.fr



BERGUES **750 000 €**

720 000 € + honoraires de négociation : 30 000 €
soit 4,17 % charge acquéreur

BIERNE - Demeure de charme bordée par ses douves, érigée en 1624 sur plus de 6000m². Habitation de plus de 300m², avec dépendance aménageable et grange, le tout sur un terrain clos environné par les champs. Idéale pour une famille, une résidence de vacances mais répondrait également à différents projets professionnels. RÉF L313

214 9 

03 28 68 60 38
immobilier.59121@notaires.fr



BOLLEZEELE **159 300 €**

150 000 € + honoraires de négociation : 9 300 €
soit 6,20 % charge acquéreur

En EXCLUSIVITE à Bollezeele, maison semi-plain-pied. au rdc entrée, cuisine aménagée/équipée, salon et séjour, cellier, salle d'eau, chambre et WC. 1^{er} étage une grande chambre +17m², 2 espaces dans le grenier aménageable. Une terrasse, jardin, dépendance et un abri 1 voiture. L'assainissement fosse septique RÉF Z756

321 59 

03 28 68 95 57
jack.danel.59121@notaires.fr



BOURBOURG **199 500 €**

190 000 € + honoraires de négociation : 9 500 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison de ville à vendre à Bourbourg, quartier Merronnerie. Maison offrant une entrée avec WC, une pièce de vie avec cuisine ouverte A/E, donnant sur une pergola de surplombant le jardin. A l'étage: 3 chambres et salle d'eau avec douche italienne. Sous sol aménagé, garage et jardin. RÉF L321

190 248 

03 28 68 60 38
immobilier.59121@notaires.fr



DUNKERQUE **173 250 €**

165 000 € + honoraires de négociation : 8 250 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison bel étage - 3 chambres - jardin - garage - À vendre sur Rosendael. Bel étage de 100 m² hab entrée, un grand garage, une buanderie et une chaufferie, WC, pièce de vie lumineuse de 40.60 m² (cuisine A/E), 3 chambres (9.41 m², 10.42 m², 11.74 m²) et SDB. Une terrasse carrelée et un jardin clôturé de 60 m² RÉF D863

152 30 

03 28 51 98 00
immobilier.59121@notaires.fr



DUNKERQUE **220 000 €**

210 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 4,76 % charge acquéreur

Maison 3 chambres - Jardin - Garage - À vendre sur Rosendael. Jolie maison très bien entretenue de 90m² : entrée ind avec rangement, WC, S/S 29 m² avec insert fermé, cuis A/E, 3 chambres (11.89 m²/10.51 m²/9.32 m²), SDB. Combles. Sous-sol complet. Jardin 70 m². RÉF D867

267 58 

03 28 51 98 00
immobilier.59121@notaires.fr



DUNKERQUE **220 500 €**

210 000 € + honoraires de négociation : 10 500 €
soit 5 % charge acquéreur

MALO TERMINUS - Appartement à vendre à Malo-les-Bains : T4 de 74,6 m². 2 chambres, terrasse, garage. Cet appartement est situé dans une résidence neuve avec ascenseur. Un bail est en cours qui peut être résilié en déc 2023 pour une habitation principale. Le loyer est actuellement de 720.00 euros et les charges locatives 75.00 euros. RÉF D854

134 6 

03 28 51 98 00
immobilier.59121@notaires.fr

Le coup de cœur du mois

EXCLUSIVITÉ



CAPPELLE LA GRANDE (59)

189 000 €

180 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €
soit 5 % charge acquéreur

Solide construction semi-individuelle d'environ 103 m² bâtie sur une parcelle de 421m². En rez-de-chaussée, entrée avec WC, séjour traversant, cuisine donnant accès au jardin exposé sud / sud-ouest.

À l'étage, 4 chambres et salle de bains. Le tout est à rafraîchir.



Contact : Mme BENITO

Tél. 03 28 68 60 38

Réf L315



103 m² habitables



4 chambres



421 m²



Le notaire
est un **professionnel**
du **droit immobilier**

Il est, à ce titre,
un intermédiaire
de choix

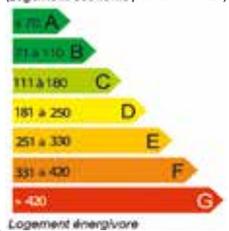
entre les vendeurs
et les acquéreurs



Plus d'informations
sur www.immonot.com

Les étiquettes ci-dessous
indiquent les différentes lettres attribuées
pour la classe énergie et la classe climat
dans les annonces immobilières

(Valeurs kWh/m²/an depuis le 01/07/21)



Faible émission de GES

Forte émission de GES

Société éditrice : NOTARIAT SERVICES Tél. 05 55 73 80 00

Siège social : 13 rue Bois Vert -19230 POMPADOUR

SA au capital de 143 448 € - info@notariat-services.com

Directeur de la publication François-Xavier Duny

Rédaction Christophe Raffailac - N. Duny - M-C Ménoire
S. Swiklinski

Graphisme : S. Zilli - **Maquette** A. Bouchaud - E. Levesque

Petites annonces : F. Martins
fmartins@immonot.com - Tél. 05 55 73 80 28

Iconographie : Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre)

Impression : IMPRIMATUR - 87000 Limoges

Diffusion : Étude Trottin, Couvelard-Vidor, Fauquet & Deleplanque -
Étude Saint-Maxin, Pottiez, Drouart & Delvart

Sauf indication contraire, les honoraires de négociation sont
compris dans les prix indiqués. En aucun cas, les prix indiqués
dans les annonces et les surfaces ne valent pollicitation.
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 magazine et le site immonot.com sont certifiés qualité ISO
9001 par l'AFAQ pour vous donner satisfaction.



LOOBERGHE **210 000 €**

200 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 5 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE : LOOBERGHE maison de
maître avec entrée, salon séjour, cuisine,
pièce pour bureau, cave. Étage : 4 grandes
chambres, salle d'eau et WC, et un grenier
aménageable Une place parking, jardin
200m² environ et terrasse. Des travaux de
rénovation sont à prévoir. RÉF Z757

DPE
vierge

03 28 68 95 57
jack.danel.59121@notaires.fr



WARHEM **178 500 €**

170 000 € + honoraires de négociation : 8 500 €
soit 5 % charge acquéreur

En EXCLUSIVITE, maison au centre du
village de WARHEM (59380) bâtie sur
234m². Celle-ci offre entrée, séjour, cui-
sine, chambre et pièce sur cave ainsi qu'un
salle d'eau en rez-de-chaussée. A l'étage,
un grenier entièrement aménageable. En
extérieur, une dépendance, un garage et un
jardin. Des travaux sont à prévoir. RÉF L319

326 kWh/m².an
60 kgCO2/m².an

03 28 68 60 38
immobilier.59121@notaires.fr

BIENTÔT CHEZ VOUS



Des annonces immobilières
de notaires dans toute la France

immo not
BIENTÔT CHEZ VOUS I

Le coup de cœur du mois

EXCLUSIVITÉ



DUNKERQUE (59)

178 500 €

170 000 € + honoraires de négociation : 8 500 €
soit 5 % charge acquéreur

Maison 1 mitoyenneté - À vendre sur Petite Synthe.

Maison de semi plain pied 87.7 m² hab : entrée, chambre, sdb, un wc, cuisine, salon, séjour, palier, 2 chambres, grenier.

Cave, dépendance, terrasse. Jardin sud.

Le plus : toiture récente !



Contact : Mme WHITEHEAD

Tél. 03 28 51 98 00

Réf D868



87 m² habitables



3 chambres



BIENTÔT CHEZ VOUS

Dans le Dunkerquois ou France entière



Retrouvez les annonces immobilières des notaires

notimag-immonot.com | immonot.com

immo not
BIENTÔT CHEZ VOUS !