# TOTALO DO COLOR

N° 109 - Mai/Juin 2023

Magazine immobilier et juridique offert par votre notaire





### DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE MAISON OU TERRAIN À BÂTIR À SAINTE-SOULLE



Maisons de 4 et 5 pièces.



Terrains libre de constructeur.



Un emplacement idéal à deux pas du centre-bourg.



Des espaces verts créent un îlot de fraîcheur.



Terrains de 268 m² à 514m² (1)



Des arbres qui limitent les vis-à-vis aux abords des terrains.

### ESPACE DE VENTE 12 bis rue Thiers, 17000 LA ROCHELLE



05 46 43 84 90 prix d'un appel local depuis un poste fixe

(1) Stock au 1\* février 2023 - Sous réserve de disponibilité et dans la limite des stocks disponibles. Renseignements et conditions disponibles en espece de vente et sur www.bouygues-immobilier.com. Le réservataire dispose d'un droit de rétractation de 10 jours (article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation. Bouygues Immobilier, SAS, au capital de 138.577,320 €. SIREN 562 091 546 RCS Nanterre, siège social, 3 boulevard Gallieni à Issy les Moulineaux (92130), intermédiaire en opération de banque catégorie mandataire intermédiaire en Opérations de Banque (MIOB) inscrit à l'ORIAS sous le n° 13006299. AGENCE THE KUB.





#### **FLASH INFO** 5 **INTERVIEW DOSSIER** Premier logement : 5 clés pour bien acheter **HABITAT** CCMI, code d'accès à la maison neuve! 10 **3 QUESTIONS À MON NOTAIRE** 14 **PATRIMOINE** De bonnes fondations avec le neuf 15 20 Les différentes étapes pour ouvrir un gîte rural 22 LA TENDANCE DU MARCHÉ 23 **HABITAT** 26 PERSONNALITÉ ANNONCES IMMOBILIÈRES 28 Charente-Maritime 32 Deux-Sèvres 32 Vendée 33 Vienne

#### LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



immobilière des notaires















Applications iPhone et Androïd

La vidéo

Les réseaux sociaux

Disponible sur magazine-des-notaires.com Sortie du prochain numéro le **26 juin 2023** 

### ÉDITO



#### **NE JETEZ PAS LA PIERRE!**

vec le contexte d'inflation sur les prix et de tension sur les marchés de l'énergie, bien des Cassandres s'emploient à prédire les pires scénarios économiques. La Pierre n'échappe pas aux critiques au motif que les taux d'intérêt viennent d'augmenter et que les factures de rénovation énergétique grèvent les budgets.

Une situation certes obstruée par ces difficultés passagères mais qui ne doit pas empêcher de se projeter...

L'investissement immobilier permet de se forger un patrimoine sur le long terme avec l'avantage de ne pas être exposé aux aléas des places boursières et autres menaces du secteur bancaire...

Bien encadré au niveau français, le crédit constitue un outil unique pour financer son acquisition en toute sécurité et sérénité. Il offre un effet de levier unique qui permet de s'endetter afin de replacer le montant emprunté avec un rapport plus élevé. Pour preuve, un crédit sur 15 ans se négocie à 2,62 % alors que les maisons en province se sont valorisées de 7,3 % à fin novembre 2022 sur 12 mois, selon les valeurs issues de Marchés immobiliers des notaires.

Alors, faites un geste pour votre avenir et pensez à investir! Que vous soyez en situation d'acheter votre premier logement, de mener à bien un projet locatif ou de projeter l'acquisition d'une résidence secondaire, la Pierre vous réserve les meilleures attentions. Vous serez agréablement surpris... et séduits par ses bonnes prestations en termes d'habitation, de capitalisation ou de valorisation.

Ne jetez surtout pas la pierre à l'immobilier! Voyez-y un allié pour mettre en échec des attaques économiques et marquer des avancées stratégiques. L'immobilier vous réserve des résultats bénéfiques!

Christophe Raffaillac

craffaillac@immonot.com Rédacteur en chef





(j)

LE TRI + FACILE

### FLASH INFO

#### **CONSOMMATION**



#### LA FIN DES TICKETS DE CAISSE REPORTÉE

Le 1er avril devait marquer la fin de l'impression automatique des tickets de caisse, facturettes de carte bancaire, bons de réduction ou encore bons d'achat. Mais, pour cause d'inflation, le ministère de l'Économie et des Finances a préféré reporter cette mesure à l'été 2023.

#### **ALLOCATIONS FAMILIALES**

### **CERTAINES SERONT VERSÉES AUTOMATIQUEMENT**

Par manque d'informations, certaines aides versées par la CAF ne sont jamais réclamées. Pour y remédier, le gouvernement met en place un dispositif de demande simplifié, dans l'objectif d'un « territoire zéro non-recours ». Pour y parvenir, la CAF adressera directement au bénéficiaire une déclaration préremplie, comme pour l'impôt sur le revenu. Cela suppose qu'une nouvelle ligne soit intégrée au bulletin de salaire, mentionnant le montant net social, c'est-à-dire le montant servant de référence au calcul des prestations sociales. Dans un premier temps, cette mesure concernera le Revenu de solidarité active (RSA), la prime d'activité et l'aide personnalisée au logement (APL).



Taux d'intérêt du prêt Accession d'Action Logement depuis le 1<sup>er</sup> mars.



#### **ACHAT D'UN VÉLO**

#### Les aides sont reconduites

Que ce soit pour les loisirs ou comme moyen de locomotion quotidien, les ménages français ont fait l'acquisition de plus de 10 millions de bicyclettes au cours des cinq dernières années. Dans le même temps, de nombreuses aides à l'achat ont été mises en œuvre. Et en 2023, c'est encore plus intéressant car les seuils d'éligibilité sont réévalués. Si vous achetez un vélo classique ou à assistance électrique, vous pouvez, sous conditions, bénéficier d'un bonus écologique.

MONTANT DU BONUS VÉLO 2023					
= ( (	Revenu fiscal de référence par part inférieure ou égale à 6 358 € ou si l'acquéreur est une personne en situation de handicap (sans condition de revenu)				
Vélo classique	150 €	Pas de prime			
Vélo à assistance électrique	400 €	300 €			
Vélo à assistance électrique adapté à une situation de handi- cap (pliant, cargo, allongé)	2 000 €	1 000 €			
Vélo classique adapté à une situation de handicap	2 000 €	1 000 €			

#### **COMPTEUR LINKY**

### Les frais de mise en service vont baisser

Selon les dires d'Enedis, en cas d'emménagement dans un nouveau logement, les frais de mise en service du compteur Linky vont diminuer à compter de cet été. Plus précisément en août prochain.

Rappelons que depuis le 1<sup>er</sup> janvier, les clients qui ne sont pas équipés et qui n'ont pas adressé un auto-relevé de leur consommation au cours des 12 derniers mois doivent payer « des frais de relevés relatifs à la gestion spécifique de la relève des compteurs ancienne génération », soit 8,48 € tous les 2 mois.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les clients qui ne seront toujours pas équipés seront sanctionnés, qu'ils réalisent ou non des auto-relevés. Sauf si l'installation n'a pas pu être réalisée pour des raisons d'impossibilité technique.

### Parole de l'expert Emmanuel Bavoux

## Plein gaz sur l'écologie avec GRDF!

Le gaz continue de faire des étincelles pour chauffer les logements. Sa production plus respectueuse de l'environnement et ses installations de chauffage plus performantes limitent les émissions de CO2 et la consommation, comme l'explique Emmanuel BAVOUX, responsable du Pôle Marchés de GRDF.

Dites-nous en plus sur « Le mois du chauffage » ?

**Emmanuel BAVOUX:** En effet, cette 8e édition du «Mois du chauffage» se déroule du 1er au 30 avril et associe environ 2 000 professionnels sur tout le territoire. L'occasion pour eux d'informer les particuliers sur les solutions à privilégier car ils peuvent accorder des offres promotionnelles avec cette opération.

Pour quelles raisons faut-il s'intéresser au gaz?

Emmanuel BAVOUX: le gaz reste une énergie majeure en France qui équipe 1 logement sur 2. Distribué dans les zones urbaines et périurbaines, le gaz peut ainsi alimenter 80 % des logements grâce au maillage de son réseau souterrain. La question du prix reste centrale puisque la tension s'est exacerbée depuis la fin de la crise Covid et le déclenchement de la guerre en Ukraine, à l'instar de toutes les énergies. Cependant, l'instauration du bouclier tarifaire limite la hausse du prix du gaz à 15 % avec ce que nous avons connu début 2023.

Comment le gaz se met-il au vert ?

**Emmanuel BAVOUX :** l'urgence climatique impose de se préoccuper de l'empreinte carbone.

La réduction des gaz à effet de serre repose sur 3 leviers :

- l'abaissement de sa consommation de gaz à partir d'éco-gestes pour mieux gérer la température de son logement;
- le remplacement de ses équipements de chauffage par une nouvelle chaudière autorisant jusqu'à 40 % d'économies d'énergie, grâce à la pompe à chaleur hybride (accouplée à une chaudière gaz) par exemple ;
- le verdissement de l'énergie gaz avec la production de gaz vert dans les exploitations agricoles via le processus de méthanisation représentant l'équivalent de 2,3 millions de logements neufs ou la puissance d'un réacteur nucléaire. D'ores et déjà, toutes les chaudières peuvent fonctionner au gaz vert, sans modification. Avec les «garanties d'origine», lorsque vous achetez l'équivalent d'un mètre cube de gaz vert, le fournisseur s'engage à l'injecter dans le réseau, quelle que soit sa situation géographique sur le territoire. La liste des fournisseurs se trouve sur www.energie-info.fr avec des offres de prix proches des tarifs réglementés du gaz.

Quel est le dispositif de chauffage à préconiser?

Emmanuel BAVOUX: dans les maisons neuves, la dernière RE 2020 (règlementation environnementale) impose de recourir à une solution hybride gaz + énergie renouvelable avec la pompe à chaleur (PAC) hybride. Dans les collectifs, la chaudière gaz peut toujours être installée jusqu'en 2025. Ensuite, il faudra recourir à des solutions d'hybridation. L'enjeu actuel consiste à limiter les rejets de gaz à effet de serre et à trouver les dispositifs les plus efficients. Quant aux biens anciens, je préconise la chaudière gaz à «très haute performance énergétique» (THPE). En outre, elle permet de gagner une classe lors de l'établissement du DPE (diagnostic de performances énergétiques). Une



«Une pompe à chaleur hybride gaz permet de réaliser **jusqu'à 40** % **d'économies d'énergie par rapport à une ancienne chaudière**»

solution plus avantageuse que la PAC classique qui recourt largement à l'électricité par temps froid, énergie qui coûte 2 fois plus cher que le gaz. Sans compter la puissance de la chaudière gaz qui nécessite un temps de chauffe très réduit comparé à une PAC qui présente une grande inertie. D'où l'intérêt de recourir également à la PAC hybride/gaz pour moderniser son système de chauffage dans un bâtiment existant.

Comment devrait évoluer le prix du gaz?

Emmanuel BAVOUX: maintenu jusqu'à la fin de l'année, le bouclier tarifaire devrait protéger de toute augmentation, même si nous constatons d'ores et déjà une **détente importante des prix du gaz** sur les marchés de gros. Ils reviennent à leur niveau antérieur à la guerre en Ukraine. C'est un signal positif à ce jour!

### Que conseillez-vous pour moins consommer?

Emmanuel BAVOUX: 1er conseil: moderniser. Les PAC hybrides se caractérisent par leur pouvoir modulant et s'adaptent aux besoins du logement. De fait, le parcours de rénovation peut démarrer par la pose de la PAC Hybride, notamment en cas d'urgence à remplacer un équipement en panne puis se poursuivre par l'isolation du logement. Le module gaz de la pac hyride dosera sa puissance. 2e conseil: réguler.

Un degré de chaleur en moins entraîne 7 % d'économies. D'où l'intérêt de surveiller sa consommation via son espace client GRDF, c'est gratuit!

Propos recueillis en avril 2023

### DOSSIER Immobilier

### **PREMIER LOGEMENT**

### 5 clés pour bien acheter

Acheter... vous n'avez plus que cet objectif en tête. C'est décidé, en 2023, fini la location et les loyers à payer... Vous allez devenir propriétaire. Il s'agit là d'un beau projet mais qui demande un minimum de préparation pour l'envisager de la façon la plus sereine et efficace possible.

par Marie-Christine Ménoire



evenir propriétaire est le rêve partagé par beaucoup. Quel que soit le contexte, la pierre est toujours considérée comme une solide valeur refuge. Devenir propriétaire c'est notamment :

- ne plus verser de loyers à perte;
- protéger sa famille ;
- se constituer un patrimoine.

Quelques conseils pour réaliser votre premier achat immobilier dans les meilleures conditions.

#### UN PRIMO-ACCÉDANT C'EST QUOI ?

Ce terme regroupe les personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale depuis 2 ans. Sont donc concernées celles n'ayant jamais été propriétaires mais aussi celles ne l'étant plus depuis au moins 2 ans.

#### 1RE CLÉ : LE PROJET

Neuf ou ancien? À la ville ou à la campagne? Maison ou appartement? Commencez par définir le mieux possible vos critères de choix. Et surtout adaptez vos recherches à vos besoins. Selon que vous êtes seul, en couple, avec ou sans enfant, votre futur logement ne sera pas le même. Alors, posez-vous les bonnes questions: votre situation géographique est-elle stable? De quelle surface avez-vous besoin à long terme? Souhaitez-vous être à proximité des commerces, des écoles, de votre lieu de travail?...

Renseignez-vous sur les éventuels projets d'aménagements prévus aux alentours (construction d'un centre commercial, d'un lotissement, d'une route...). Cela peut être un « bonus » ou tout le contraire.

**Notre conseil :** pensez également à une éventuelle revente. Maison très atypique,

mitoyenneté, absence de garage... peuvent la rendre plus difficile.

### ET SI VOUS ACHETIEZ UNE PASSOIRE THERMIQUE?

L'idée peut sembler saugrenue. Et pourtant, c'est peut-être un bon plan pour acheter à moindre coût. En effet, la loi Climat et résilience veut éliminer tous les logements énergivores d'ici 2034. De nombreux propriétaires de « passoires thermiques » ne peuvent pas effectuer les travaux nécessaires. Pour s'en « débarrasser » avant cette échéance, ils les mettent en vente, souvent à prix décoté. De belles opportunités en perspective à condition de ne pas avoir peur des travaux. Pour que l'achat soit intéressant, il faudra estimer au préalable leur coût (isolation, changement du système de chauffage et des menuiseries...). Pour sortir par exemple un logement F ou G du statut de passoire thermique, gagner réellement en confort et alléger sa facture, l'acquéreur devra privilégier la rénovation globale. Pour un logement E, en revanche, il pourra se contenter d'une rénovation partielle, parfois sur un poste unique de travaux. Mais le jeu en vaut la chandelle. Le coût des travaux de rénovation énergétique sera largement amorti par les économies d'énergie qui en découleront. Une rénovation globale par exemple permet d'atteindre des gains énergétiques entre 35 et 75 %. De nombreuses aides financières permettront de boucler votre budget travaux (MaPrimeRénov, l'Eco PTZ...).

#### 2º CLÉ : LE BUDGET

Vous avez défini le type de bien qu'il vous faut et fixé les critères qu'il devra remplir. Parfait! Maintenant, il vous reste une autre étape avant de consulter les annonces : "ficeler" votre budget. L'objectif étant de pouvoir financer votre achat sans y consacrer toutes vos économies et vos revenus. Votre projet doit être réaliste et réalisable. Pour déterminer votre capacité d'emprunt, scindez vos finances en deux colonnes : l'une avec vos revenus mensuels réguliers et sûrs (salaires, allocations familiales...), l'autre avec vos charges mensuelles (crédits, pensions versées...). Cela vous permettra de connaître le budget que vous pourrez mobiliser tous les mois pour rembourser votre prêt immobilier (sans vous priver par ailleurs).

Dans vos calculs prévisionnels, n'oubliez pas d'intégrer les frais liés à votre acquisi-



tion: frais d'actes, garantie du prêt, frais de déménagement, assurance du logement... **Notre conseil**: si vous disposez d'un apport personnel, cela vous facilitera les choses et vous permettra d'obtenir de meilleures conditions de prêt. Vos économies, une donation, un prêt familial, voire certains prêts aidés (prêt à taux 0 %, Prêt épargne logement, prêts accordés par la CAF ou par la Fonction publique) pourront vous aider à le constituer.

Sans apport, l'accession à la propriété sera possible mais plus «compliquée». Vous devrez présenter un bon dossier.

#### 3° CLÉ : LE BON PRÊT

Votre premier réflexe sera de vous adresser à la banque qui gère vos comptes courants. Certes, c'est une bonne idée, mais ce n'est peut-être pas elle qui vous fera les meilleures propositions de prêt. N'hésitez pas à consulter d'autres établissements et à faire jouer la concurrence! Et surtout demandez des simulations en fonction des différents types de prêts qui vous seront proposés. Vous pourrez ainsi mieux appréhender les conséquences des options choisies. Toutes les formules de prêt existantes ne sont pas forcément adaptées à votre situation.

Avant de choisir la vôtre, prenez le temps de réfléchir à deux points essentiels :

• le type de taux : fixe ou variable. C'est à vous de décider en fonction de votre « personnalité ». Si vous êtes du genre à préférer la sécurité et à vouloir savoir



LES ACQUÉREURS
ONT DE NOUVELLES
ATTENTES.
POUR 91 %, LA PRÉSENCE D'UN ESPACE
EXTÉRIEUR ET LA
LUMINOSITÉ SONT
DES CRITÈRES IMPORTANTS. SUIVIS PAR LES
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES (90 %) ET
L'AMÉNAGEMENT DE
L'ESPACE (87 %).





#### En résumé

Pour acheter il est indispensable de:

- se projeter sur le long terme ;
- s'entourer de professionnels ;
- lister ses besoins :
- étudier le marché immobilier local;
- préparer et multiplier les visites du bien mais aussi du quartier;
- se faire conseiller pour les éventuels travaux;
- comparer les offres de prêts.

où vous allez, un prêt à taux fixe vous conviendra parfaitement. Avec lui pas de surprise. Dès la signature du prêt, vous connaîtrez le taux applicable qui ne variera pas jusqu'à la fin du prêt. Avec un prêt à taux variable (ou révisable), le taux d'intérêt est revu périodiquement, en général chaque année à la date anniversaire du prêt, en fonction de l'évolution d'un indice de référence.

Pour limiter les risques liés à la hausse des taux, privilégiez un prêt à taux variable «capé», qui ne pourra pas varier au-delà d'une certaine limite;

• la durée du prêt. Pour combien de temps envisagez-vous de vous engager? La réponse dépendra essentiellement de votre apport personnel, du montant emprunté et de votre capacité de remboursement.

Notre conseil: si vous manquez de temps pour faire le tour des banques, vous pouvez bénéficier de l'expertise des courtiers en prêt immobilier. Ils s'occuperont de tout! C'est hyper confortable et cela représente un réel gain de temps. Ils feront à votre place le tour des établissements bancaires pour comparer les taux et les conditions proposés. Ils pourront même négocier le coût des assurances et garanties liées au prêt.

#### LES CRITÈRES POUR EMPRUNTER EN 2023

Selon les règles établies par le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) :

• Le taux d'endettement (dit aussi taux d'effort) est limité à 35 % des revenus nets

de l'emprunteur, avant impôt et assurances de prêt incluse;

- La durée de remboursement ne peut pas excéder 25 ans. Ce délai est prorogé jusqu'à 27 ans pour les ménages qui ont une entrée en jouissance du bien décalée par rapport à l'octroi du crédit. Cela concerne les particuliers qui achètent un bien sur plan (VEFA) ou qui auront des travaux à effectuer avant de pouvoir emménager;
- un apport personnel de 10 à 20 % du prix du bien est recommandé.

#### 4º CLÉ : LES PRÊTS AIDÉS

Le financement ne doit pas être un obstacle à la réalisation de votre projet immobilier. Afin d'être serein, n'omettez aucune piste qui pourrait vous aider à compléter votre budget. Tous ces petits coups de pouce minimisent le recours à l'emprunt classique et viennent consolider votre capacité d'endettement.

En tant que primo-accédant, vous pouvez sans doute bénéficier des aides publiques à l'accession de votre résidence principale. Quelques exemples :

- le PTZ (Prêt à taux Zéro) est sans doute l'aide la plus connue. Souscrit en complément d'un crédit classique et accordé sous conditions de ressources, il permet de financer jusqu'à 40 % du montant de l'opération;
- le PEL (Prêt Épargne Logement): ce grand classique de l'épargne connaît un nouvel engouement en 2023 du fait de l'augmentation de son taux d'intérêt (2%);
- le PSLA (Prêt Social location-accession) : accordé notamment sous conditions de ressources, il permet aux locataires de devenir propriétaires du logement qu'ils louent;
- le Prêt Accession Action Logement : réservé aux salariés du privé, son montant maximum peut atteindre jusqu'à 40 000 € à un taux préférentiel.

**Notre conseil**: certaines collectivités ont mis en place des aides spécifiques pour aider les ménages souhaitant accéder à la propriété. Selon le cas, elles prendront la forme d'un prêt à taux réduit ou encore de prime.

C LE TAUX D'USURE EN AVRIL S'ÉTABLIT À 4,09 % POUR LES PRÉTS À TAUX FIXE DE 10 À 20 ANS ET À 4,24 % POUR LES PRÉTS À TAUX FIXE DE 20 ANS ET PLUS.

#### 5° CLÉ : D'AUTRES IDÉES...

En dehors du processus «classique» d'accession à la propriété, sachez qu'il existe d'autres pistes à explorer. Elles pourront vous faire réaliser quelques économies non négligeables. Parmi celles-ci :

- le viager. Si vous n'avez pas le «profil idéal» pour décrocher votre prêt, n'hésitez pas à vous tourner vers le viager libre. Ce mode d'acquisition vous permet de devenir propriétaire à moindre coût de votre logement moyennant un paiement échelonné dans le temps. Pas besoin de recourir au crédit. Vous achetez un bien immobilier en contrepartie d'un capital (le bouquet) et d'une rente, versée au vendeur jusqu'au décès de ce dernier;
- le bail réel solidaire (BRS). Essentiellement présent dans les grandes agglomérations où la demande de logement est très forte, le bail réel solidaire (BRS) est un contrat de location entre un Organisme Foncier Solidaire (OFS) et des personnes à la recherche d'un logement. L'OFS achète et gère des terrains pour y construire des programmes immobiliers à prix abordable. Alors que cet organisme conserve la propriété du terrain, le titulaire du bail achète les murs de son logement et détient la propriété du bâti (moyennant le paiement d'une redevance à l'OFS pour couvrir les frais liés à la propriété et à la gestion du terrain). Le bail est conclu pour une durée allant de 18 à 99 ans. En dissociant la propriété du bâti et du foncier, les ménages peuvent bénéficier d'un prix d'acquisition réduit de 15 à 30 % par rapport au prix du marché et profiter d'un prix de vente encadré et d'une TVA réduite (5,5 %). Selon la collectivité où se situe le bien, ils peuvent obtenir éventuel-



lement un abattement de la taxe foncière. **Notre conseil**: consultez votre notaire qui vous conseillera sur votre projet en fonction de votre situation patrimoniale et familiale.



### CCMI

### Code d'accès à la maison neuve!

Comme trois Français sur quatre, vous souhaitez vivre en maison individuelle. Au moment de poser la première pierre, le professionnel vous invite à signer un contrat de construction de maison individuelle (CCMI). L'assurance de bénéficier d'une construction qui offre le meilleur rapport qualité, délais et sécurité.

par Marie-Christine Ménoire

boîte à outils.

onstruire sa maison correspond au projet d'une vie. Pour le mener à bien, il convient de se rapprocher de professionnels du bâtiment. Ils vous proposeront de signer un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) qui constitue le socle de leur

#### C... COMME CONTRAT

Le CCMI est un contrat écrit, régi par la loi du 19 décembre 1990. Signé avant le début des travaux, il comporte des mentions obligatoires. Notamment :

- la désignation du terrain (surface, adresse...);
- la mention du titre de propriété;
- la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire (raccordements aux réseaux, travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de la maison...);
- la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités en cas d'un éventuel retard de livraison;
- l'indication de l'obtention du permis de construire et des autorisations administratives (avec copies jointes);
- le prix de la maison, les modalités de paiement et de financement. Ainsi que le cas échéant, le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution;
- la mention selon laquelle le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité lors de la réception;
- les éventuelles conditions suspensives. Par exemple : acquisition du terrain, obtention du permis de construire ou des prêts...

#### C... COMME CONFORME

La maison que vous allez construire sera conforme aux nouvelles normes de construction. En signant un CCMI, votre maison répondra aux exigences de la RE 2020. Cette dernière a pour vocation de construire des maisons écoresponsables :

- bénéficiant d'une meilleure isolation ;
- assurant moins de consommation d'énergie;
- offrant plus de confort et protégeant des grandes variations climatiques (canicule...);
- utilisant au maximum des matériaux de construction écologique;
- s'équipant de systèmes de chauffage moins polluants. À cela s'ajoute un large panel d'autres normes et labels à

respecter au niveau de l'installation électrique, de l'isolation acoustique ou encore de l'accès aux personnes à mobilité réduite...

#### M... COMME MAÎTRISE

En signant un CCMI, vous aurez un seul interlocuteur maîtrisant parfaitement toutes les étapes de la construction.

C'est le constructeur qui suivra votre dossier de A à Z, qui coordonnera les interventions des différents artisans et professionnels, s'occupera du dossier de permis de construire... C'est à lui que vous devrez vous adresser si



#### DES PAIEMENTS ÉCHELONNÉS

Les paiements s'effectuent au fur et à mesure de l'avancée des travaux :

- 15 % à l'ouverture du chantier, incluant l'éventuel dépôt de garantie (qui ne peut excéder 3 % du prix de la construction), ou l'éventuel acompte de 5 % versé lors de la signature du CCMI (si le constructeur délivre une garantie de remboursement);
- 25 % à l'achèvement des fondations ;
- 40 % à l'achèvement des murs ;
- 60 % à la mise hors d'eau (pose de la toiture) ;
- 75 % à l'achèvement des cloisons et de la mise hors d'air (pose des portes et des fenêtres);
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Les 5 % restants sont consignés dans l'hypothèse où vous avez émis des réserves lors de la réception des travaux. Cette somme sera alors bloquée tant que les travaux nécessaires ne seront pas exécutés.

#### **Habitat** - Construction

vous souhaitez un renseignement ou une explication sur l'évolution du chantier.

Le constructeur sera à votre écoute pour répondre à vos attentes et étudier avec vous tous les aspects du projet (étude des règles d'urbanisme et environnementales concernant votre terrain, conception d'un plan qui vous sera propre, prise en compte de vos envies et de vos besoins (volume et répartition des pièces, équipements dernier cri, choix des matériaux et des couleurs...), utilisation des procédés les plus performants en matière d'isolation et d'économies d'énergie.

Autre atout du CCMI: au jour de la signature du contrat, vous connaîtrez le coût total de la maison, ce qui vous permet de maîtriser votre plan de financement en fonction de votre budget.

#### I... COMME INCONTOURNABLE

En signant un CCMI, vous aurez une maison garantie à 100 %. La réception des travaux déclenchera automatiquement toute une série de garanties :

• la garantie de parfait achèvement. Elle couvre les malfaçons et les désordres apparents, relevés lors de la réception des travaux et ceux qui sont apparus durant l'année qui suit la réception des travaux. Cette garantie a pour but de permettre la réparation en nature des désordres subis;

- la garantie biennale de bon fonctionnement concerne les défauts affectant le bon fonctionnement des éléments d'équipement pouvant être remplacés sans détériorer le logement (chauffe-eau, robinets, portes...);
- la garantie décennale couvre les vices ou dommages de construction qui peuvent affecter la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné;
- la garantie de livraison à prix et délais convenus. Cette garantie est fondamentale. Son défaut de production rend le contrat nul. Elle est délivrée par un assureur ou un établissement de crédit et fait l'objet d'une attestation nominative. Elle vous garantit que même en cas de défaillance de votre constructeur en cours de chantier, votre maison sera achevée au prix convenu et dans les délais prévus;
- une garantie de remboursement d'acompte. Si votre contrat prévoit des versements avant la date d'ouverture du chantier (5 % à la signature et 5 % à la délivrance du permis de construire), votre constructeur doit pouvoir justifier d'une garantie de remboursement d'acompte. Cette garantie permet de récupérer les sommes versées si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue ou si vous exercez votre droit de rétractation.



### **LE PRÊT À TAUX ZÉRO**

### Le prêt qu'il vous faut

Vous souhaitez devenir propriétaire mais il reste un point important à régler : le financement. En tant que primo-accédant, le prêt à taux zéro - PTZ - vous donne un vrai coup de pouce pour acheter un bien ou faire construire.

par Marie-Christine Ménoire

#### >> LES BÉNÉFICIAIRES

- les primo-accédants (personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années);
- personnes ayant des revenus moyens ou modestes.

#### >> LES OPÉRATIONS FINANÇABLES

- l'achat d'un logement neuf ou la construction d'une maison :
- l'achat d'un logement ancien mais uniquement dans les zones B2 ou C. Dans ce cas, le logement doit faire l'objet de travaux représentant au moins 25 % du coût total de l'acquisition et permettant de limiter la consommation énergétique annuelle du logement à 331 KWh/m². Les travaux doivent être réalisés dans un délai de 3 ans ;
- l'opération doit concerner un bien destiné à devenir la résidence principale de l'emprunteur.

#### >> LE MONTANT DU PTZ

Il dépend :

- de la nature du logement (neuf ou ancien) ;
- du prix d'achat du logement ;
- de la zone dans laquelle se trouve le logement ;
- du nombre d'occupants de ce logement.

En fonction de ces critères, le montant maximum du PTZ peut représenter jusqu'à :

- 40 % du coût total de l'opération si le logement neuf se situe dans les zones A, Abis et B (zones tendues);
- 20 % du coût de l'opération si le bien est en zone B2 et C.

À savoir : le PTZ doit toujours être complété par un prêt bancaire classique. Son montant ne peut pas dépasser celui du ou des autres crédits.

#### > LA DURÉE DE REMBOURSEMENT

- entre 20 et 25 ans selon : les revenus, le coût total de l'opération à financer, le nombre de personnes qui vont habiter le logement, la zone où se situe le logement ;
- selon les ressources de l'emprunteur, il est possible de bénéficier d'une période de différé de 5, 10 ou 15 ans. Celle-ci permet de retarder la date de remboursement de la première mensualité par rapport à la date d'octroi du prêt.

PLAFONDS DE REVENUS 2023 (en euros)				
Personnes dans le foyer	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000	30 000	27 000	24 000
2	51 800	42 000	37 800	33 600
3	62 900	51 000	45 900	40 800
4	74 000	60 000	54 000	48 000
5	85 100	69 000	62 100	55 200
6	96 200	78 000	70 200	62 400
7	107 300	87 000	78 300	69 600
8 et +	118 400	96 000	86 400	76 800



### DÉFISCALISER :

**QUELS DISPOSITIFS CHOISIR?** 

La parole à Pascal Longuechaud, Responsable du service Crédit Mutuel Patrimoine en Charente-Maritime, Deux-Sèvres et Vendée.

Accompagnés de **16 Conseillers en Gestion de Patrimoine** sur nos **3 départements**, notre mission est de nous adapter pour répondre à vos besoins spécifiques en terme de constitution et gestion de votre patrimoine.



#### Pouvez-vous nous expliquer ce qu'est la défiscalisation?

La défiscalisation consiste à diminuer le montant de ses impôts. Pour cela il existe deux solutions : soit diminuer son assiette fiscale (aussi appelé revenu imposable) soit diminuer son impôt à payer.

#### L'ASSIETTE FISCALE

Salaires/ Pensions perçues/ Rentes perçues / Revenus foncier perçus / ...

#### **DÉDUCTION DE L'ASSIETTE FISCALE**

Soustraction des charges déductibles telles que les sommes versées sur un Plan d'Epargne Retraite, pension alimentaire versée ou le déficit foncier (dans le cadre d'un programme immobilier éligible), ...

#### IMPÔT THÉORIQUE À PAYER

#### DÉDUCTION D'IMPÔT

Charges déductibles telles que la réduction d'impôt Pinel (dans le cadre d'un programme immobilier éligible), dons à des associations, emploi d'un salarié à domicile, FIP ou FCPI...

#### IMPÔT À PAYER

### Quel est le bon moment pour penser à la défiscaliser ? Comment savoir si je suis concerné ?

Tout contribuable est potentiellement concerné par la défiscalisation. Il existe différents leviers pour vous aider à réduire vos impôts. Chaque levier présente des avantages fiscaux et notre objectif est qu'il soit en adéquation avec vos besoins tels que :

- vous constituer un patrimoine immobilier,
- préparer votre retraite,
- vous constituer une épargne long terme.

Nous sommes donc là pour vous accompagner dans la découverte et l'écoute de vos besoins.

### Quels sont les différentes solutions que vous pouvez proposer à vos clients ?

Il existe plusieurs solutions, je peux vous en citer quelques-unes :

#### Le Plan Epargne Retraite

AVANTAGES À COURT TERME

- Réduction de l'assiette fiscale
- Versements réguliers possibles avec un investissement de départ de 100  $\ensuremath{\mathbb{C}}$
- Diversification des supports dans le placement pour un meilleur rendement

AVANTAGES SUR LE LONG TERME

- Préparation à la retraite
- Souplesse dans les versements
- Plus la durée est longue plus la perspective de rendement est importante

#### L'investissement immobilier

AVANTAGES À COURT TERME

- Réduction de l'impôt grâce à l'investissement en Loi Pinel\*
- L'investissement dans un logement neuf garantit tranquillité et répond aux contraintes énergétiques du moment

AVANTAGES SUR LE LONG TERME

- Revenus locatifs permettant un complément de revenus
- Constitution d'un patrimoine
- Possibilité d'exonération de la plus-value au-delà de 30 ans

### Les Fonds Investissement de Proximité et les Fonds Commun de Placement dans l'Innovation

AVANTAGES À COURT TERME

- Réduction immédiate de l'impôt
- Investissement dans des entreprises non-cotées en forte croissance

AVANTAGES SUR LE LONG TERME

- Valorisation potentielle du placement

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

L'investissement immobilier comporte des risques de perte en capital et de liquidité en cas de revente ainsi qu'un risque d'absence de revenus en cas d'absence de locataire. Les dispositifs fiscaux sont subordonnés au respect d'un délai de réalisation propre à chaque dispositif.

\*Nous proposons d'autres dispositifs d'investissements immobiliers tels que le Déficit Foncier, la Loi Malraux, la Loi de défiscalisation des Monuments Historiques, achat en démembrement ou Loueur en Meublé Non Professionnel.

Vous souhaitez en savoir plus ? Rencontrez un conseiller en gestion de patrimoine





## **SE MARIER**avec ou sans contrat

Vous allez vous marier et vous vous posez peut-être la question : devons-nous faire un contrat de mariage ? Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, répond à vos interrogations.



Abonnez-vous à la newsletter immonot et recevez chaque semaine des articles sur l'immobilier, le droit de la famille, des successions et de l'entreprise.

#### SI JENE FAIS PAS DE CONTRAT DE MARIAGE, QUE SE PASSE-T-IL?

Pas d'inquiétude à avoir! Beaucoup de personnes sont mariées sans contrat de mariage. Faire un contrat est une possibilité et si l'on ne fait rien, on se retrouve tout simplement marié sous le régime légal. Faire un contrat de mariage n'est donc pas un passage obligé. Tout dépend des situations patrimoniales, financières... ou juste de vos convictions en la matière. Le plus sage est de se faire conseiller par son notaire avant de prendre une décision. Il faut surtout savoir qu'un contrat de mariage se rédige et se signe avant le mariage. À défaut, vous serez mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts. Ce régime matrimonial s'applique automatiquement, sans aucune formalité. Il s'agit d'un ensemble de règles de base applicables à tout le monde, à défaut d'autres dispositions. Son fonctionnement est simple. Chacun des époux a un patrimoine «propre», composé des biens qu'il avait avant le mariage et de ceux qu'il reçoit par donation ou succession pendant le mariage. Le patrimoine commun est constitué des biens achetés pendant le mariage. Chacun des époux a des droits équivalents. Il recevra la moitié des biens en cas de partage (divorce ou décès).

### À QUOI SERT UN CONTRAT DE MARIAGE?

Un contrat de mariage sert avant tout à vous protéger des aléas de la vie. Il vous permet également d'anticiper, de vous projeter en vous posant les bonnes questions. Le but n'étant pas de voir l'avenir de manière négative... bien au contraire! Ainsi, si vous êtes plutôt indépen-

dant ou que vous avez pour projet de créer une entreprise par exemple, le régime de la séparation de biens semblera le plus adapté à votre situation. Il est en effet plus protecteur vis-à-vis des créanciers. Dans le cas où vous souhaitez rester indépendant tout en vous assurant une protection mutuelle, le régime de la participation aux acquêts pourrait être votre solution. Ce régime hybride fonctionne comme une séparation de biens pendant le mariage et comme un régime communautaire au moment de sa dissolution. Pour les adeptes du «tout ce qui est à toi est à moi», il existe la communauté universelle. Votre notaire pourra vous proposer de nombreuses variantes et adaptations par des clauses sur mesure dans chaque contrat de mariage. À signer évidemment avant de se marier!

### ET SI JE VEUX CHANGER DE RÉGIME MATRIMONIAL EN COURS DE ROUTE?

La route du mariage est longue et sinueuse. Ce qui était opportun au moment de se marier peut avoir changé. Heureusement, il est possible de changer de régime matrimonial et depuis la loi du 23 mars 2019, il n'y a plus à attendre deux ans de mariage. Certains peuvent en effet souhaiter un simple aménagement de leur régime, d'autres envisagent un changement plus radical, d'un régime communautaire à un régime séparatiste. Tout changement de régime matrimonial se réalise par acte notarié. Ce dernier contiendra la liquidation du régime antérieur, s'il s'agit de passer de la communauté de biens réduite aux acquêts, par exemple, à une séparation de biens. Le notaire devra évidemment veiller à ce que ce changement soit fait dans l'intérêt de la famille. Pour les couples sans enfant ou avec des enfants majeurs, l'homologation du juge n'est plus obligatoire.

### **IMMOBILIER NEUF**

### Fondation de votre patrimoine

Pour y vivre ou pour louer, le neuf est un bon plan pour votre patrimoine. Économique et écologique, il est synonyme de tranquillité d'esprit et de confort pour longtemps.

par Marie-Christine Ménoire

cheter un logement neuf, c'est d'abord l'assurance de s'y sentir bien et de réaliser des économies. Mais ce ne sont pas les seuls arguments qui plaident en sa faveur! C'est aussi l'occasion de se construire un patrimoine pérenne et rentable tout en diminuant ses impôts.

**UNE CONSTRUCTION DURABLE** 

Durable dans le temps. Mais aussi durable dans le sens écologique et respectueuse de l'environnement. Une construction écoresponsable passe par le choix de matériaux non polluants qui préserveront l'environnement et la santé sans négliger les performances énergétiques. L'isolation en est une des composantes essentielles. Elle concerne bien évidemment les combles mais aussi les murs. L'isolant choisi doit être efficace et inoffensif pour la santé des occupants du logement. Vous pourrez opter par exemple pour la laine de chanvre, la ouate de cellulose, le liège, la laine de roche...

Un toit terrasse végétalisé améliorera grandement le confort d'été et dispensera d'un équipement de climatisation. Une façon efficace de joindre l'utile à l'agréable : isolation thermique et phonique, réduction de la pollution grâce à l'absorption des particules fines et des gaz polluants par les plantes, refuge pour les insectes et les oiseaux, absorption de l'eau de pluie par les plantes, ce qui évite les ruissellements et la détérioration du bâtiment...

Côté menuiseries, on choisira le bois ou l'aluminium à la place du PVC qui dégage des gaz nocifs en cas d'incendie.

#### **UN CONFORT INCOMPARABLE**

Le neuf c'est l'assurance de vivre dans un logement, fruit d'une réflexion approfondie pour rationnaliser l'espace et le rendre

plus fonctionnel. Finis les couloirs sans fin et les petits recoins synonymes de perte de place. Vive l'espace et l'exploitation du moindre mètre carré pour en faire des espaces de rangements astucieux. Les nombreuses surfaces vitrées sur les façades les mieux exposées garantissent une luminosité maximale mais aussi des économies d'énergie. Vous voulez encore



#### Patrimoine - Investissement



plus d'arguments en faveur du neuf? La liste est longue mais on peut encore parler de ces petits «plus» dont on a du mal à se passer : parking privé et sécurisé, digicode, vidéophone, fibre optique, borne de recharge pour les voitures électriques...

**LE SAVIEZ-VOUS ?** La métropole de Rennes a adopté une mesure obligeant à doter tous les appartements nouvellement construits d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse. Chaque nouveau logement doit disposer d'un « espace extérieur privatif » de 4 m². Si ce n'est pas possible « techniquement », une tolérance de 10 % est acceptée. Dans cette hypothèse, les promoteurs devront prévoir un aménagement extérieur commun en contrepartie.

#### **UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT À TOUTE ÉPREUVE**

Avec le neuf, vous pouvez envisager l'avenir sereinement. Tous les logements sont en conformité avec les dernières normes de construction en vigueur. Et c'est hyper important tant pour le confort que pour la sécurité des occupants. La première de ces normes est la RE 2020. Plus exigeante que la version précédente, elle repose sur trois grands principes :

- construire des logements qui consomment moins d'énergie;
- utiliser des matériaux respectueux de l'environnement;
- offrir des habitations plus confortables et protégées des grandes variations climatiques (canicule...).

À cela s'ajoute un large panel d'autres normes et labels à respecter au niveau de l'installation électrique, de l'isolation acoustique ou encore de l'accès aux personnes à mobilité réduite... Sans oublier toute une série de garanties

constructeur qui n'existent pas dans l'ancien (garantie décennale, garantie de parfait achèvement...).

#### **UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE**

Acheter dans le neuf n'est pas forcément plus cher qu'une acquisition dans l'ancien. Ce que l'on appelle communément (et à tort) les «frais de notaire» sont en fait moins élevés. Si dans l'ancien ils représentent environ 7 à 8 % du montant total de l'achat, dans le neuf ils ne s'élèvent qu'à environ 3 %.

Dans certaines communes, le neuf permet même de bénéficier d'une exonération de taxe foncière pendant deux ans. Attention, cette décision dépend du bon vouloir de la commune. Renseignez-vous auprès du service des impôts dont vous dépendez.

**LE SAVIEZ-VOUS ?** Sous certaines conditions, il est possible de profiter d'une TVA à 5,5 % (au lieu de 20 %). Cette réduction est applicable en cas d'achat dans un quartier dit prioritaire ou en zone ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation urbaine) ou à moins de 300 m de leurs limites.

#### **UNE LOCATION RENTABLE**

Pour vos débuts dans l'investissement locatif, vous voulez faire simple et efficace. Le neuf est un excellent choix surtout si vous optez pour le Pinel. Même avec peu (ou pas) d'apport, fiscalement ce sera une opération 100 % gagnante. Ce dispositif, réservé aux investissements dans des villes où le marché locatif est tendu (et donc la demande très forte), permet de bénéficier d'une réduction d'impôt

#### Patrimoine - Investissement

variable selon la durée de location (6, 9 ou 12 ans). Même si en 2023 l'avantage fiscal est un peu revu à la baisse (10,5 %, 15 % et 17,5 %), le Pinel conserve tout son intérêt.

**LE SAVIEZ-VOUS ?** En 2023, il est possible de conserver les avantages du Pinel «ancienne version» avec ses réductions d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 % si vous optez pour le «super Pinel» (ou Pinel +). Mais pour cela, les logements devront remplir de nouvelles exigences. Par exemple, ils devront respecter à la fois les normes de construction imposées par la RE 2020 et les évolutions apportées par la nouvelle méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE).

L'isolation devra pouvoir faire face aux canicules estivales et réduire les consommations d'énergie l'hiver, tout en ayant des émissions de carbone plus faibles. À partir du T3, pour bénéficier des réductions d'impôt à taux plein en 2023 et 2024, le logement devra, en plus, avoir une ouverture sur l'extérieur, sur au moins deux façades, avec des orientations différentes pour permettre une double exposition au soleil assurant le maximum de luminosité et améliorant le confort intérieur. Le logement devra également posséder un espace extérieur privatif (balcon, terrasse, jardin...) d'une surface minimale de 3 m² pour les T1 et les T2, 5 m² pour les T3, 7 m² pour les T4 et 9 m² pour les T5.





## Stéphane AUBIN Bouygues Immobilier

### Construisez un projet de vie TOUT NEUF!

Implanté depuis près de 20 ans dans la région, le métier de Bouygues Immobilier est de concevoir des lieux de vie qui prennent en compte tous les usagers à toutes les échelles, d'écouter ses clients et les collectivités pour imaginer avec eux des espaces utiles, humains et durables.

### Comment se porte le marché du neuf à La Rochelle et ses environs?

**Stéphane AUBIN**: nous déplorons une baisse du nombre de réservations liée à la hausse des prix de vente. Avec un prix de vente moyen de 5 500 €/ m² désormais en Charente-Maritime, la surenchère observée sur les prix résulte de 3 facteurs :

- une forte demande liée aux flux de population en direction de la côte Atlantique depuis le confinement ;
- un marché tendu au niveau de l'offre de biens disponibles à la vente comparé à la demande;
- le surenchérissement du coût d'acquisition lié à la hausse des taux d'intérêt.

Cependant, le marché reste dynamique compte tenu de l'attractivité du secteur rochelais, même si les prospects se font presque trois fois moins nombreux qu'il y a un an. Dans ce contexte, les primo accédants peinent à se loger eu égard à la pénurie d'offres et à la hausse des prix. Une rareté des produits exacerbée par la complexité des démarches administratives pour obtenir les permis de construire.



Rencontre avec Stéphane Aubin, Directeur de l'Agence Vendée Sud Charentes de Bouygues Immobilier à La Rochelle

### Qu'en est-il de Royan et des Sables-d'Olonne?

Stéphane AUBIN: La ville de Royan bénéficie d'une belle dynamique immobilière avec de jeunes ménages et des retraités intéressés pour y vivre à l'année. Dans ce secteur apprécié pour son cadre de vie, les hausses de prix se ressentent fortement depuis 3 ans. Quant aux Sables-d'Olonne, les projets de construction peinent à sortir de terre en raison des contraintes d'urbanisme en centre-ville. De sorte que la rareté des produits s'accompagne aussi d'une très forte tension sur les prix.

### Quelle est votre actualité dans l'agglomération de La Rochelle?

Stéphane AUBIN: Nous lançons commercialement fin mai, dans la commune de Périgny et plus précisément au quartier Chagnolais, un projet de 38 logements dont 20 maisons avec terrains privatifs et 18 appartements. Il se situe plus précisément dans la continuité du canal de Rompsay. Composé de 20 lots vendus en secteur libre, 11 logements sociaux et 7 à prix abordables, il se destine aux jeunes couples et familles. Ce programme va en outre bénéficier d'un très bel environnement paysager. Bouygues Immobilier a ainsi développé avec des écologues et des paysagistes un concept de jardin « Signature » favorable à la biodiversité.

#### **Interview** - Immobilier neuf

### Quelle actualité pouvez-vous nous donner pour le pays royannais?

Stéphane AUBIN: Elle concerne la ville de Vaux-sur-Mer avec la livraison en mai de la résidence Le Rocher avec ses 46 logements dont 33 appartements et 13 villas. Un site exceptionnel, à 10 minutes à pied du bord de mer, qui a eu les faveurs des acheteurs dès le démarrage de la commercialisation. Sans oublier Royan avec la réalisation de la résidence Villa Elena dont les travaux s'achèveront en fin d'année.

### À quel programme s'attendre pour les Sables-d'Olonne?

Stéphane AUBIN: Avec plusieurs opérations en cours d'instruction de permis de construire, les commercialisations aux Sables-d'Olonne devraient débuter dans le courant de l'automne 2023. Il va s'agir d'appartements de standing très bien situés en centreville. Nous allons aussi proposer des maisons 4 et 5 pièces dans les zones plus pavillonnaires de la ville des Sables. Une offre très attendue que nous nous préparons à commercialiser.

### Pour quelles raisons vaut-il mieux investir dans un bien neuf?

Stéphane AUBIN: Les frais de notaire réduits, 2 à 3 % du prix de vente dans le neuf contre 7 à 8 % dans l'ancien, constituent un véritable avantage financier dans le choix d'un bien neuf. Les garanties légales de construction neuve procurent également une réelle sérénité pour l'acquéreur. Chez Bouygues Immobilier, nous visons à réaliser des logements plus durables, limitant leur empreinte carbone et réduisant le coût de fonctionnement. Il faut mettre en perspective les qualités de l'immobilier neuf par rapport aux contraintes de rénovation énergétique qui pèsent sur le parc ancien. Eu égard aux contraintes réglementaires qui encadrent la construction, le logement neuf offre de réelles performances en termes d'efficacité énergétique (permettant ainsi de réduire les factures) et de durabilité esthétique.

Enfin, l'acquisition d'un bien neuf offre de vrais avantages financiers (Prêt à Taux Zéro sous conditions de revenus pour les occupants) ou fiscaux (Dispositif Pinel permettant de bénéficier d'une réduction d'impôts pour les investisseurs).

Publi reportage - Propos recueillis par C Raffaillac en avril 2023





### NOTRE MÉTIER CHEZ BOUYGUES IMMOBILIER ? FAIRE PLACE À LA VIE

Anticiper les nouvelles tendances de la société, imaginer les façons de vivre la ville de demain, questionner la place de la nature en ville et la réduction de l'empreinte carbone de l'habitat... Tels sont les principaux enjeux de la démarche Cœur de Vie, engagée par Bouygues Immobilier pour réinventer son offre en matière de logements.

Cette nouvelle signature a été élaborée à partir des conclusions d'enquêtes réalisées avec l'Observatoire Société et Consommation (ObSoCo) sur les aspirations et les attentes des Français en matière d'habitat. « La démarche Cœur de Vie repose sur douze actions dont les plus emblématiques concernent en particulier la réalisation de logements plus sobres et plus respectueux de l'environnement (utilisation de béton à plus faible empreinte carbone et installation d'une pompe à chaleur dans chaque logement permettant de diminuer de 25 % les émissions carbone liées au chauffage et à l'eau chaude). Mais aussi la création d'espaces confortables et personnalisables pour permettre à chaque ménage de créer l'appartement qui convient parfaitement à ses besoins et enfin la préservation de la biodiversité », résume Stéphane Aubin, Directeur de l'agence Bouygues Immobilier Vendée Sud Charentes qui emploie une vingtaine de professionnels.

Plus qu'une idéologie, une démarche concrète qui se traduit, dès à présent, dans les nouveaux projets qui sortent de terre.

### Les différentes étapes pour OUVRIR UN GÎTE RURAL

De plus en plus de Français sont séduits par l'idée d'ouvrir un gîte rural. Complément financier ou changement de vie : à chacun sa motivation ! Cap sur les différentes étapes à suivre.

par Stéphanie Swiklinski

#### GÎTE OU CHAMBRE D'HÔTES, FAITES LE BON CHOIX.

Que l'on fasse le choix de l'un ou de l'autre, il y a bien entendu des différences concernant les prestations proposées mais aussi votre implication.

Ne perdez pas de vue qu'avec des chambres d'hôtes, vous aurez vos gentils vacanciers dans votre maison et... au petit-déjeuner. Avec un gîte, ils seront dans une maison vous appartenant, mais aussi un peu chez eux car ils pourront préparer leurs repas. Ça change tout!

Un gîte, appelé également meublé de tourisme, est un appartement ou une maison proposés à la location saisonnière pour une durée variable. Le logement se compose de chambres, d'une cuisine, de sanitaires. Les habitants peuvent y vivre de manière complètement autonome. Il est tout équipé, à l'exception du linge de maison, et le propriétaire (qui n'est pas forcément sur place) ne fournit pas non plus les repas.

Une chambre d'hôtes est, comme son nom l'indique, une chambre chez l'habitant, mais indépendante de la résidence du propriétaire, louée à la nuitée. Comme à l'hôtel, les draps sont fournis et le petit-déjeuner est inclus.

#### **VÉRIFIER LA FAISABILITÉ DU PROJET**

Avant de vous lancer dans la trépidante aventure «j'ouvre un gîte», il peut être judicieux de réaliser un plan d'affaires. Ce document sera nécessaire pour construire votre projet, en vérifier la faisabilité et certainement convaincre votre banquier.

Votre business plan doit comprendre :

- une étude du marché, de l'environnement externe comprenant la concurrence, la réglementation, les tendances de consommation;
- une description détaillée de votre projet, des travaux nécessaires ainsi que votre plan de communication;
- et un plan financier prévisionnel de votre projet.

#### EN ROUTE POUR L'AVENTURE...

Avant d'ouvrir un gîte, soit vous avez la chance d'avoir déjà une maison pour concrétiser votre projet, soit vous devez trouver l'endroit idéal. Que ce soit une jolie fermette, une maison de caractère ou un logement atypique, il y aura certainement des tavaux à faire. Rappelons qu'à la différence d'une chambre d'hôtes, le gîte devra comprendre tous les aménagements nécessaires, dont les équipements de base : cuisine équipée, salles de bains équipées, chambres, salon et pièce de vie, sanitaires, etc. En plus de ces équipements, le logement devra bien entendu être conforme aux normes sanitaires! Le confort et la décoration ne doivent pas être négligés, bien au contraire.

Votre décoration devra procurer une impression accueillante, apaisante, intime, personnelle, sans toutefois l'être à l'excès. Il faut plaire au plus grand nombre... et que chacun s'y sente comme chez soi!

Misez plutôt sur des couleurs passe-partout comme les beiges et les gris agrémentés de touches de couleur pour les accessoires. Pas de surcharge côté bibelots car

#### DES SUBVEN-TIONS À DEMANDER

Accordées par les conseils généraux des départements, elles vous permettront de réduire le coût des travaux (maçonnerie, peinture, menuiserie, revêtement...) jusqu'à 30 %.

#### Patrimoine - Location saisonnière



votre principal ennemi est la poussière! Côté confort, vos voyageurs apprécieront sûrement un espace détente: spa avec hammam, jacuzzi ou carrément une piscine intérieure.

Votre montée en gamme sera ainsi quasiment assurée, mais ce n'est pas le même investissement.

#### **DES FORMALITÉS INCONTOURNABLES**

La phase administrative n'est pas la plus agréable mais c'est un passage obligé! Vous devrez déclarer à la mairie de la commune la maison que vous souhaitez proposer en location à l'aide de l'imprimé CERFA 14004. Il est à adresser au maire de la commune concernée en application des articles L. 324-1-1 I et D. 324-1-1 du Code du tourisme.

Ouvrir un gîte rural en France implique aussi une inscription au registre du commerce et des sociétés ainsi qu'une déclaration auprès du CFE (Centre de formalité des entreprises).

Cela vous permettra d'obtenir un K-BIS et un numéro de SIRET pour pouvoir commencer votre activité. Il faudra également se pencher sur la question fiscale : vais-je être considéré comme loueur en meublé particulier ou professionnel ? L'article 155 du Code général des impôts vous aidera à répondre à cette question.

#### OPTEZ POUR UN GÎTE LABELLISÉ POUR DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

En matière de gîtes comme dans bien d'autres domaines, avoir un label est synonyme de prestations de qualité. Les plus connus sont les Gîtes de France et Clévacances par exemple.

L'obtention du précieux label s'effectue en plusieurs étapes, de l'expertise du projet à la visite finale, effectuée par des experts, vigilants au respect des normes. Tous les hébergements sont ainsi contrôlés, sélectionnés et labellisés selon des critères de confort précis et une charte de qualité nationale.

En demandant un label, vous bénéficierez d'une meilleure visibilité et d'une plus grande notoriété vis-à-vis de vos futurs hôtes.

#### LE BON PLAN DES GÎTES INSOLITES

Ça marche toute l'année! Les vacanciers adorent! Une bonne idée d'investissement assez vite rentabilisé: une bulle, une roulotte, une yourte. Faites votre choix.



### LA TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER

by Immonot

#### Atterrissage en douceur pour l'immobilier!

Après un horizon dégagé assurant à l'immobilier une trajectoire sans histoire, ce début 2023 s'accompagne de quelques secousses ressenties chez les professionnels de l'immobilier comme les notaires de ce panel. Si les transactions devraient conserver un bon rythme de croisière, les prix pourraient amorcer leur descente.



S'ils font toujours grise mine, les notaires semblent moins pessimistes que cet hiver et parfois même rassurants tel Matthieu RIOUAL, négociateur à Brest observant : « le marché actuel correspond à un marché plus équilibré entre vendeurs

#### ACTIVITÉ • Trou d'air évité !

et acquéreurs, ce qui conduit à voir réapparaître des négociations de prix, des délais de vente plus longs. Cela se retrouve dans leurs prévisions d'activité pour la fin avril. La proportion de nos correspondants à prévoir une activité en déclin se réduit de 70 % à 58 %, ceux anticipant sa stabilité remontant de 27 % à 35 % et enfin le nombre des optimistes doublant de 3 à 6 %. Le renversement de situation que l'on prévoyait il y a 2 mois semble ainsi se confirmer.

Prévisions sur l'évolution des transactions dans les 2 mois





La très légère amélioration de l'activité est liée à la détente sur les prix. Entre augmentation des taux d'inflation qui réduit la proportion de l'épargne à s'investir dans l'immobilier, augmentation des taux

#### PRIX • Baisse de pression constatée

d'intérêt qui renchérit le coût des emprunts et difficultés créées par les banques pour distribuer des prêts immobiliers, les acheteurs potentiels sont bien obligés de réduire leurs prétentions. C'est ainsi que, pour le logement, la proportion de nos correspondants prévoyant une baisse des prix passe en 2 mois de 56 % à 67 %, alors que 33 % estiment leur maintien au niveau actuel et 0 % une hausse. Pour les terrains, les proportions étant respectivement de 50 %, 46 % et 4 %.

Prévisions sur l'évolution des prix dans les 2 mois

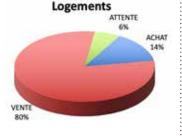


#### CONSEIL DES NOTAIRES

#### **Vendre en priorité**

Pour les logements, pas d'hésitation du moins pour plus des ¾ de nos correspondants.

Il faut d'abord vendre son logement avant d'en acquérir un autre. Il s'agit de profiter de l'écart provenant de la baisse des prix, soit



sous forme d'amélioration de la localisation ou du confort, soit d'une plus-value.

Cependant, cette position très favorable pour les acquéreurs risque de ne pas durer très longtemps car la demande reste forte, notamment en Bretagne et dans les Hauts de France.

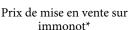
D'où cette répartition des conseils, beaucoup plus équilibrée, entre acheteurs et vendeurs de terrains constructibles avec 40 % pour les premiers et 44 % pour les seconds qui pourrait constituer les prémices d'un retournement du marché en fin d'année.

#### QUEL BUDGET POUR ACHETER?

Prix médian de mise en vente d'une maison



180 000 €





Évolution sur 3 mois à fin janvier 2023 :

Prix/m<sup>2</sup> médian de mise en vente d'un appartement

+ 0.75 %



2 680 €/M<sup>2</sup>

Prix de mise en vente sur immonot\*



Évolution sur 3 mois à fin janvier 2023 :

+ 1,33 %

<sup>\*</sup>Source: Indicateur immonot au 21/03/23

## Le logement est sa spécialité

Présentes dans 85 départements, les Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) ont pour vocation de vous informer et de vous conseiller sur tout ce qui concerne l'immobilier et le logement.

par Marie-Christine Ménoire

DES ORGANISMES DE PROXIMITÉ À VOTRE SERVICE

Créées à l'initiative du Département et de l'État, les ADIL sont des associations loi 1901 sans but lucratif, composées d'experts et de juristes formés sur l'ensemble des thématiques liées à l'immobilier, la rénovation et la maîtrise de l'énergie, ainsi que le financement. Présentes dans 82 départements, elles ont pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, les solutions de logement adaptées à leur profil, les aspects juridiques, financiers et fiscaux de leur projet immobilier. Elles assurent aussi un rôle de prévention, notamment en direction des publics fragilisés, en leur permettant de connaître les solutions adaptées à leur situation personnelle. L'implantation locale des agences ADIL leur permet d'observer et d'analyser le comportement des ménages, de cerner leurs besoins et problématiques en matière de logement... Outil privilégié d'observation des problèmes de logement dans le département, les ADIL sont de précieux partenaires pour les collectivités, l'administration et les professionnels. Toutes ces informations locales, collectées de façon permanente, alimentent les études menées sur l'habitat. Elles feront ensuite l'objet de synthèses nationales. Toutes ces données pourront influer sur l'évolution et l'amélioration des textes régissant le logement.

#### L'IMMOBILIER : LEUR DOMAINE DE PRÉDILECTION

- Vous souhaitez devenir propriétaire ou faire construire? Une des principales missions des agences ADIL est de soutenir l'accession à la propriété. Les juristes de l'ADIL seront présents à vos côtés tout au long du projet pour vous éviter des erreurs de parcours et vous orienter vers les meilleurs choix;
- Vous voulez entreprendre des travaux de rénovation ? L'ADIL œuvre en faveur de la qualité de l'habitat, avec des conseils en matière de rénovation énergétique, et à l'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie. Les ADIL assurent aussi un rôle de prévention en permettant à chacun de trouver des solutions adaptées à sa situation personnelle. Suite à une consultation de l'ADIL, chaque ménage repartira avec toutes les informations lui permettant de faire des choix éclairés et sécurisés;
- Vous voulez tout savoir sur le financement et les aides disponibles pour votre projet immobilier? L'ADIL vous aidera à calculer le

budget dont vous disposez et vous indiquera les aides auxquelles vous pouvez prétendre. Vous éviterez les risques de surendettement grâce à la réalisation d'un plan de financement sur mesure ;

- Vous souhaitez des informations sur les relations locataire/propriétaire ? Vous êtes propriétaire d'un logement que vous souhaitez louer en tant que résidence principale. Vous êtes à la recherche d'un logement à louer. Que vous soyez l'un ou l'autre, de nombreux points seront éclairés grâce à l'ADIL: choix du locataire, rédaction du bail, état des lieux, prévention des impayés de loyers, constitution du Dossier de diagnostic technique (DDT), obligations fiscales, répartition des réparations et des travaux, paiement des charges, assurances du logement, sécurisation des relations locataire/propriétaire, congés...;
- En cas de litige ou de difficultés, que vous soyez locataire ou bailleur, les ADIL vous accompagnent dans les démarches pour rechercher un règlement à l'amiable. Si vous êtes locataire et avez du mal à régler votre loyer, un conseiller vous informera et vous aidera gratuitement pour trouver des solutions adaptées et préservant les intérêts des deux parties.



Conseils par téléphone ou en rendez-vous physique Permanences dans toute la Charente-Maritime

05 46 34 41 36

49 avenue Aristide Briand 17000 La Rochelle contact@adil17.org

/adilcharentemaritime in /adil-de-la-charente-maritime
www.observatoires-des-loyers.org



### TROUVEZ VOTRE BIEN NEUF



#### POUR HABITER OU INVESTIR

#### **LES AVANTAGES DU NEUF**



ÉCONOMIES D'ÉNERGIE



**FAIBLES CHARGES** DE COPROPRIÉTÉ



CONSTRUCTEUR



FRAIS DE NOTAIRE RÉDUITS

MECTY VM. DE LORIE - SAS au capital de 37 200 auros - RES Paria 208 525 332 - A PE 4110A - Sant : 326 625 332 00050. Siege lockie 19 nur de Wenne - TSA 00036 - 75801 Pura Ceder. 08. Document et illustrations non contractuels. SANT-620AES-DE-DIDONNE : Illustration Integer Chaultions - Architecte Albeit of architectuse Blanchet-Ferry, INDWA, Mustration EPSLON 30 / Architecte Adder Resmald Eugene, NIELA, SUR-MER. Illustration EPSLON 30 / Architecte Audio Nove Resmald Eugene, NIELA, SUR-MER. Illustration EPSLON 30 / Architecte Nation (Architecte Arlan). Dans la limite des stocks disponibles. Avol 2023.

## SUR LA CÔTE ATLANTIQUE









découvrez nos offres dans toute la France

larochelle.nexity.fr @nexitycharentemaritime

800 718 711

Service et appel gratuits



#### Personnalité - Interview

### À la rencontre de LUCIA

### Avec Bemard MINIER

Direction le sud de l'Espagne pour rejoindre Lucia qui nous promet une enquête palpitante! Dans son dernier thriller, Bernard Minier nous transporte dans un autre univers mais il préserve les émotions et conserve les frissons qui déclenchent les passions. Entretien exclusif avec l'auteur que nous avons rencontré à la Foire du livre de Brive (19).

### Dans quel univers nous transporte Lucia avec votre dernier thriller?

Bernard MINIER: Le personnage principal de mes romans, Servaz, s'éclipse au profit de Lucia. J'avais envie de changer d'univers et d'avoir un autre regard sur la société. En effet, Lucia compte parmi la jeune génération de policiers espagnols. Pour dresser le décor, je tenais à ce que les scènes se déroulent à Salamanque qui constitue un véritable musée à ciel ouvert. Il suffit de se promener dans la ville pour tomber sur des monuments tous plus chargés d'histoire. Lucia se veut un balancier permanent entre le monde contemporain et un temps plus ancien. Y compris au travers des crimes perpétrés par le tueur!

## Comment procédez-vous pour trouver votre inspiration et proposer des scénarios aussi fascinants?

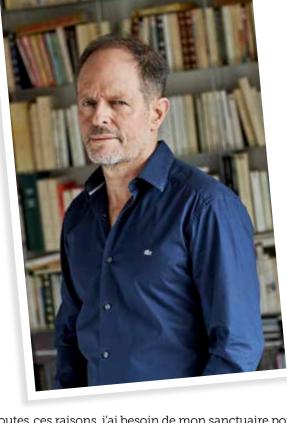
**Bernard MINIER**: Je me documente beaucoup à l'inverse de Picasso qui trouvait avant de chercher! Dans mon

cas, je collecte plein d'informations et j'en profite pour échanger avec des experts. J'ai notamment rencontré un groupe d'étudiants en criminologie de Salamanque. De la même façon qu'un policier très spécialisé de la Guardia Civile m'a inspiré le personnage de Salomon. Toutes ces recherches contribuent à nourrir et à stimuler mon imagination.

## Dans quel lieu vous sentez-vous le mieux pour écrire ?

Bernard MINIER: Chez moi sans aucun doute! J'ai besoin de silence et de me trouver dans mon lieu de vie. Un environnement bruyant comme celui de la Foire du livre où nous sommes m'empêcherait de me concentrer. En même temps, beaucoup de lecteurs viennent me voir à l'occasion de ces salons, je n'ai pas vraiment le temps de me

consacrer à l'écriture...



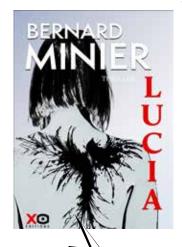
Pour toutes ces raisons, j'ai besoin de mon sanctuaire pour me laisser porter par l'écriture.

### Comment avez-vous organisé votre maison pour nourrir votre imagination?

**Bernard MINIER**: Toutes les pièces communiquent entre elles et font un seul bureau. Je conserve tous mes livres à portée de main au point de me retrouver dans une grande bibliothèque à mon domicile.

#### À quoi ressemble le bien de vos rêves?

Bernard MINIER: Ma maison se situe dans la campagne de l'Île-de-France. Une localisation qui me permet de rejoindre rapidement Paris. Il s'agit d'une vaste maison du XVIIIe revue par un architecte, qui dispose d'une grande verrière et comporte de nombreux recoins. Un agencement que j'apprécie tout particulièrement où j'ai pu recréer un univers qui me correspond bien. On y retrouve des meubles anciens, des tableaux, des objets d'art, des crânes... Plein de pièces qui en font une sorte de cabinet de curiosité. J'ai besoin de cet univers pour stimuler mon imagination à chaque étape de l'écriture.



#### **Bernard MINIER**

« À l'université de Salamanque, un groupe d'étudiants en criminologie découvre l'existence d'un tueur passé sous les radars depuis plusieurs décennies et qui met en scène ses victimes... »

### Comment s'est passée votre dernière acquisition chez le notaire?

**Bernard MINIER**: Je suis en train de finaliser l'acquisition de ma nouvelle maison. Et j'ai eu la chance de rencontrer un notaire parisien qui gère les transactions immobilières de plusieurs auteurs!

Propos recueillis le 6 nov. 2022 par C. Raffaillac

### LES NOTAIRES **ANNONCEURS** DANS CE MAGAZINE

immonot 17 • 79 • 85 • 86 est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire et à la chambre des notaires

#### **Chambre des notaires** de Charente-Maritime

16 rue Saint Michel 17100 SAINTES Tél. 05 46 93 11 04 - Fax 05 46 93 71 74 Mail: chambre17@notaires.fr

#### Chambre des notaires des Deux-Sèvres

32 rue des Trois Coigneaux - BP 85 79003 NIORT CEDEX Tél. 05 49 24 45 53 - Fax 05 49 24 70 79 Mail: chambre.79@notaires.fr

#### Chambre des notaires de Vendée

30 rue Gaston Ramon 85000 LA ROCHE SUR YON Tél. 02 51 37 14 96 - Fax 02 51 37 88 52 Mail: contact@chambre-vendee.notaires.fr

#### Chambre des notaires de la Vienne

Futuropolis 3 - Téléport 4 Av. Thomas Edison 86960 CHASSENEUIL DU POITOU Tél. 05 49 49 42 60 - Fax 05 49 49 42 63 Mail: chambre86@notaires.fr

#### CHARENTE-MARITIME

AIGREFEUILLE D'AUNIS (17290)

#### SCP Isabelle PETORIN-LARREGLE et Marc-Henri SIONNEAU

10 avenue des Marronniers - BP 22 Tél. 05 46 27 53 25 - Fax 05 46 27 54 22 office17115.aigrefeuille@notaires.fr www.petorinlarregle-sionneau-aigrefeuille.notaires.fr/

AYTRE (17440)

#### **SELARL NOTADOO**

15 B avenue Roger Salengro Tél 05 46 37 97 46 notadoo.aytre@notaires.fr notadoo-aytre-notaires.fr/

BOURGNEUF (17220)

#### **SELARL AUNIS NOT'AIRE**

7 rue de la Chartrie Tél. 05 46 35 15 20 - Fax 05 46 55 05 67 pascal.cassou@notaires.fr aunisnotaire-bourgneuf-laiarrie.notaires.fr/

JONZAC (17500)

#### SAS OFFICE NOTARIAL DE JONZ'ACTE

Ch. des Groies de chez Fouché - BP 126 Tél. 05 46 48 12 71 - Fax 05 46 48 11 10 jonzacimmo@notaires.fr

LA TREMBLADE (17390)

#### SAS NOT'ATLANTIQUE

64 bd Joffre

Tél. 05 46 36 17 50 - Fax 05 46 36 29 38

LE GUA (17600)

#### **Me Dominique POISSON**

111 rue Samuel Champlain Tél. 05 46 22 80 35 - Fax 05 46 22 86 76 dominique.poisson@notaires.fr www.poisson.charente-maritime.notaires.fr

MARANS (17230)

2. place du Marché

#### **SCP Paul ARCOUET et Philippe GIRAUDET**

Tél. 05 46 01 10 14 - Fax 05 46 01 00 16 arcouet.giraudet@notaires.fr

#### Me Isabelle DUPUY

10 rue Séguinot - BP 10015 Tél. 05 46 01 10 01 - Fax 05 46 01 05 03 accueil.dupuy.17017@notaires.fr www.dupuy-marans.notaires.fr

MARENNES (17320)

#### **SELARL DORÉ & DORÉ NOTAIRES**

9 place Brassaud - BP 57 Tél. 05 46 85 05 47 - Fax 05 46 85 07 15 jacques-olivier.murque.17035@notaires.fr office-dore-marennes.notaires.fr

#### MESCHERS SUR GIRONDE (17132)

#### SAS NOT'ATLANTIQUE

88 rue Paul Massy - BP 4 Tél. 05 46 02 70 12 - Fax 05 46 02 51 69

ROCHEFORT (17300)

#### SCP Gérard GIBEAU et Marie-Hélène GIBOIN

23 avenue Gambetta - BP 30121 Tél. 05 46 82 30 33 - Fax 05 46 82 30 31 marie-helene.giboin@notaires.fr www.etude-gibeau-giboin.notaires.fr/

#### **ROYAN** (17200)

**SAS NOT'ATLANTIQUE** 1 boulevard de Cordouan - - CS 40038 Tél. 05 46 39 06 66 - Fax 05 46 38 75 24 immobilier.17106@notaires.fr office-cordouan-royan.notaires.fr

SAINTES (17100)

#### **SELARL Office notarial Jean-Paul BELLOCHE** et Anthony BARBREAU

4 rue du Bois d'Amour - BP 249 Tél. 05 46 74 36 86 - Fax 05 46 93 08 99 saintes.scp.boisdamour@notaires.froffice-notarial-du-boisdamour-saintes.notaires.fr/

**TONNAY CHARENTE (17430)** 

#### **SELARL RIVIERE & ASSOCIES**

30 avenue d'Aunis - BP 42 Tél. 05 46 82 19 00 - Fax 05 46 82 19 09 virginie.duprat@notaires.fr riviereetassocies-tonnay-charente.notaires.fr

#### DEUX-SÈVRES

#### ARGENTONNAY (79150)

#### Maître Géraldine CHABOT-MONROCHE, notaire

Place du 4 Août Tél. 05 49 65 60 10 - Fax 05 49 65 43 43 geral dine. chabot-monroche@notaires. frchabot-monroche.notaires.fr/

#### VERRUYES (79310)

#### **Me Vincent ROULLET** 8 Rue de l'Allée aux Moines

Tél. 05 49 63 21 08 - Fax 05 49 63 34 58 vincent.roullet@notaires.fr

#### VENDÉE

#### JARD SUR MER (85520)

#### **SELARL VENDEE LITTORAL NOTAIRES**

3 place de la Liberté - BP 27 Tél. 02 51 21 78 78 - Fax 02 51 33 54 48 legrand@notaires.fr www.iardnotaire.com

#### **SELARL JMBC NOTAIRES**

LES ACHARDS (85150)

7 rue de l'Ormeau - BP 5 Tél. 02 51 05 60 08 - Fax 02 51 05 68 16 chaigneau.nego@notaires.fr chaigneau-marechal-lesachards.notaires.fr/

#### LES SABLES D'OLONNE (85100)

#### **SARL CBMK NOTAIRES ASSOCIES**

2 et 4 Av. Georges Pompidou - BP 30059 Tél. 02 51 21 06 09 - Fax 02 51 21 25 93 cbmk@notaires.fr

www.cbmk-notaires-lessables.fr/

LUCON (85400)

#### SCP O'NEILL-VEILLON-LAGRUE-SAINLOT

2 Quai Nord du Port - BP 259 Tél. 02 51 56 01 22 - Fax 02 51 56 20 56 office.notarial.lucon@notaires.fr www.thabard-dechauffour-oneill-veillon.notaires.fr/

#### MONTAIGU-VENDEE (85600)

Mes Philippe CAILLEAUD et Thomas ETIENNE 1 rue de la Brèche - BP 419 Tél. 02 51 94 01 30 - Fax 02 51 94 12 57 office.cailleaud-etienne@notaires.fr office-cailleaud-etienne.notaires.fr/

#### VIENNE

#### CHATELLERAULT (86100)

#### **SCP Diane BERTHEUIL-DESFOSSES, Edwige LAURENT ET Elodie MULLER**

19 boulevard Victor Hugo - BP 545 Tél. 05 49 20 02 30 - Fax 05 49 20 02 40 office.19victorhugo.86024@notaires.fr bosse-duval-bertheuil-chatellerault.notaires.fr/

#### Me Jean-Claude MAGRE

16 rue Descartes - BP 534 Tél. 05 49 21 01 25 - Fax 05 49 21 45 98 jean-claude.magre@notaires.fr

CHAUVIGNY (86300)

#### SCP Christian CARME, Carole MORIZET-**SEGUIN, Amélie PINIER-DELAVAULT** et Jean-Baptiste PINEAU

2 route de Lussac - BP 5 Tél. 05 49 44 83 40 - Fax 05 49 46 32 52 office86083.mignalouxbeauvoir@notaires.fr carme-seguin-pinier-chauvigny86.notaires.fr/

COUHE (86700)

#### **SELARL LMG NOTAIRES -Etude de Maître Pauline GUILLET**

4 place du Marché Tél. 05 49 59 22 18 - Fax 05 67 69 78 01 Img-couhe@notaires.fr

**VOUILLE (86190)** 

#### SCP Valérie CHANTOURY, **Philippe CHENAGON et Samuel CHAUVIN**

1 rue des Entrepreneurs - BP 25 Tél. 05 49 51 93 48 - Fax 05 49 51 85 41 chantoury.vouille@notaires.fr

#### Continuez votre recherche sur immo not



### Charente Charente Maritime

Retrouvez les annonces sur immonot





#### 343 200 €

330 000 € + honoraires de négociation : 13 200 € soit 4 % charge acquéreur Maison Réf BN/511

4 pièces - 117 m<sup>2</sup> 3 chambres Terrain: 1152 m<sup>2</sup>



Me I DUPUY **05 46 01 10 01** negociation.17017@notaires.fr



#### **AYTRE**

#### 410 800 €

395 000 € + honoraires de négociation : 15 800 € soit 4 % charge acquéreur Immeuble Réf 17117-992000 150 m<sup>2</sup>



#### **AYTRE**

#### 416 000 €

400 000 € + honoraires de négociation : 16 000 € soit 4 % charge acquéreur Maison Réf 17117-966624

4 pièces - 89 m<sup>2</sup> 2 chambres Terrain: 595 m<sup>2</sup>



#### **BORDS**

#### 244 450 €

236 000 € + honoraires de négociation : 8 450 € soit 3,58 % charge acquéreur

Maison Réf 33009 5 pièces - 126 m<sup>2</sup> 3 chambres



SELARL RIVIERE & ASSOCIES 06 76 01 57 87 service-negociation.17060@notaires.fr



#### BORDS

#### 294 900 €

285 000 € + honoraires de négociation : 9 900 € soit 3,47 % charge acquéreur Maison Réf 31123

7 pièces - 205 m<sup>2</sup> 4 chambres Terrain: 2121 m<sup>2</sup>



SELARL RIVIERE & ASSOCIES 06 76 01 57 87 service-negociation.17060@notaires.f



#### **BREUILLET**

#### 283 000 €

270 000 € + honoraires de négociation : 13 000 € soit 4,81 % charge acquéreur Maison Réf DD/JOM/2225

3 pièces - 103 m<sup>2</sup> 2 chambres Terrain: 280.0 m<sup>2</sup>



SELARL DORÉ & DORÉ NOTAIRES 05 46 85 05 47 jacques-olivier.murgue.17035@notaires.fr



SELARL NOTADOO **06 50 14 27 29** transaction.17117@notaires.fr

#### **CHANIERS**

#### 230 824 €

220 000 € + honoraires de négociation : 10 824 € soit 4,92 % charge acquéreur

Maison Réf 17111-482

4 pièces - 105 m<sup>2</sup> - 3 chambres

Terrain: 1664 m²



SELARL Office notarial Jean-Paul BELLOCHE et Anthony BARBREAU 06 82 42 70 24 ou 06 43 19 04 02 negociation.17111@notaires.fr



SELARL NOTADOO **06 50 14 27 29** transaction.17117@notaires.fr

#### **CHARRON**

#### 171 600 €

165 000 € + honoraires de négociation : 6 600 € soit 4 % charge acquéreur

Maison Réf CH 342 3 pièces - 86 m<sup>2</sup> 2 chambres Terrain: 407 m<sup>2</sup>



SCP ARCOUET et GIRAUDET 06 24 42 34 38 ou 05 46 01 10 14 benoist.noel@notaires.fr



#### CHARRON

#### 275 600 €

265 000 € + honoraires de négociation : 10 600 € soit 4 % charge acquéreur Maison Réf BN/510

97 m<sup>2</sup> 3 chambres Terrain: 756 m<sup>2</sup>



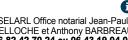
Me I. DUPUY **05 46 01 10 01** negociation.17017@notaires.fr



#### **CHERMIGNAC**

#### 47 000 €

42 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 11,90 % charge acquéreu Terrain à bâtir 693 m² Réf 17111-478



SELARL Office notarial Jean-Paul BELLOCHE et Anthony BARBREAU 06 82 42 70 24 ou 06 43 19 04 02 negociation.17111@notaires.fr



#### **ETAULES**

#### 292 860 €

283 000 € + honoraires de négociation : 9 860 € soit 3,48 % charge acquéreu

Maison Réf 32975 5 pièces - 88 m<sup>2</sup> 3 chambres Terrain · 400 m<sup>2</sup>



SELARL RIVIERE & ASSOCIES 06 76 01 57 87 service-negociation.17060@notaires.fr



#### **FOURAS**

#### 756 960 €

720 000 € + honoraires de négociation : 36 960 € soit 5,13 % charge acquéreur Maison Réf 33140

8 pièces - 180 m<sup>2</sup> 4 chambres Terrain: 534 m<sup>2</sup>

175 36 Nh/m² .an kgCO2/m² an

SELARL RIVIERE & ASSOCIES

06 76 01 57 87 service-negociation.17060@notaires.fr



#### L'EGUILLE

#### 450 320 €

433 000 € + honoraires de négociation : 17 320 € soit 4 % charge acquéreur

CENTRE VILLE - Maison Réf 01994 12 pièces - 264 m<sup>2</sup> 5 chambres Terrain: 180 m<sup>2</sup>

Me D. POISSON **05 46 22 35 92** negociation-location.17037@notaires.fr



#### LA COUARDE SUR MER

#### 1 501 000 €

1 430 000 € + honoraires de négociation : 71 000 € soit 4,97 % charge acquéreur Maison Réf 33293

5 pièces - 126 m<sup>2</sup> 4 chambres







#### **LA JARNE**

#### 218 400 €

210 000 € + honoraires de négociation : 8 400 € soit 4 % charge acquéreur

Maison Réf 17112-281 4 pièces - 100 m² 2 chambres Terrain: 101 m<sup>2</sup>









#### **LA ROCHELLE**

#### 455 000 €

3 chambres

437 500 € + honoraires de négociation : 17 500 € soit 4 % charge acquéreur Appartement Réf 17117-968612 4 pièces - 81 m<sup>2</sup>





#### 520 000 €

500 000 € + honoraires de négociation : 20 000 € soit 4 % charge acquéreur

Maison Réf 17117-979762 4 pièces - 78 m<sup>2</sup>

1 chambre Terrain · 720 m<sup>2</sup>

> SELARL NOTADOO **06 50 14 27 29** transaction.17117@notaires.fr



#### LA ROCHELLE

Terrain · 428 m<sup>2</sup>

#### 683 100 €

660 000 € + honoraires de négociation : 23 100 € soit 3,50 % charge acquéreur Maison Réf 17117-967252 5 pièces - 125 m<sup>2</sup> 3 chambres



SELARL NOTADOO 06 50 14 27 29 transaction.17117@notaires.fr

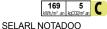


#### **LE THOU**

#### 306 800 €

295 000 € + honoraires de négociation : 11 800 € soit 4 % charge acquéreur Maison Réf 17117-958422 6 pièces - 172 m<sup>2</sup>

2 chambres Terrain: 425 m<sup>2</sup>



06 50 14 27 29 transaction.17117@notaires.fr





#### LUSSANT

#### 243 440 €

230 000 € + honoraires de négociation : 13 440 € soit 5.84 % charge acquéreur

Maison Réf 30970 6 pièces - 140 m<sup>2</sup> 3 chambres Terrain: 3922 m²



SELARL RIVIERE & ASSOCIES 06 76 01 57 87 service-negociation.17060@notaires.fr



#### **MARANS**

#### 94 500 €

90 000 € + honoraires de négociation : 4 500 € soit 5 % charge acquéreur Appartement Réf BA 364

2 pièces - 34 m² 1 chambre

Copropriété - Nombre de lots 8



SCP ARCOUFT et GIRAUDET 06 24 42 34 38 ou 05 46 01 10 14 benoist.noel@notaires.fr



#### **MARANS**

#### 197 600 €

190 000 € + honoraires de négociation : 7 600 € soit 4 % charge acquéreur

Maison Réf BN/529 4 pièces - 133 m<sup>2</sup> 3 chambres



Me I DUPUY **05 46 01 10 01** negociation.17017@notaires.fr



#### **MARANS**

#### 197 600 €

190 000 € + honoraires de négociation : 7 600 € soit 4 % charge acquéreur Maison Réf BN/518

Terrain: 151 m<sup>2</sup>



**05 46 01 10 01** negociation.17017@notaires.fr

#### **MARANS**

#### 244 400 €

235 000 € + honoraires de négociation : 9 400 € soit 4 % charge acquéreur

Maison Réf BN/523

2 chambres Terrain: 237 m<sup>2</sup>



**05 46 01 10 01** negociation.17017@notaires.fr



#### MARENNES

#### 147 400 €

140 000 € + honoraires de négociation : 7 400 € soit 5,29 % charge acquéreur Maison Réf DD/JOM/2203-1 3 pièces - 63 m<sup>2</sup>

2 chambres



SELARL DORÉ & DORÉ NOTAIRES 05 46 85 05 47 jacques-olivier.murgue.17035@notaires.fr



#### **NIEUL SUR MER**

#### 447 200 €

430 000 € + honoraires de négociation : 17 200 € soit 4 % charge acquéreur Maison Réf 17117-987382

4 pièces - 153 m<sup>2</sup> 2 chambres



SELARL NOTADOO 06 50 14 27 29 transaction.17117@notaires.fr



#### **NIEULLE SUR SEUDRE**

#### 218 400 €

210 000 € + honoraires de négociation : 8 400 € soit 4 % charge acquéreur

BOURG - Propriété Réf 02000 6 pièces - 300 m² 5 chambres

Terrain: 950 m<sup>2</sup>

Me D. POISSON 05 46 22 35 92 negociation-location.17037@notaires.fr



#### PONT L'ABBE D'ARNOULT

#### 124 970 €

120 000 € + honoraires de négociation : 4 970 € soit 4,14 % charge acquéreur Immeuble Réf 30784

100 m<sup>2</sup> Terrain: 107 m<sup>2</sup>



**SELARL RIVIERE & ASSOCIES** 

PONT L'ABBE D'ARNOULT

180 000 € + honoraires de négociation : 11 040 € soit 6,13 % charge acquéreur

191 040 €

SELARL RIVIERE & ASSOCIES

06 76 01 57 87 06 76 01 57 87 service-negociation.17060@notaires.fr service-negociation.17060@notaires.fr

### PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN AUTOCONSOMMATION

### Produire sa propre électricité : un rêve aujourd'hui accessible!

- Consommez instantanément votre électricité
- Protégez-vous des augmentations du prix de l'énergie
- Revendez votre surplus non consommé
- 95% des panneaux sont désormais recyclés



La Rochelle : 11 rue Françoise Giroud 05 46 52 95 94 Limoges: 18 rue de Tourcoing 05 19 08 01 11

Angoulême: ZA Les Avenauds - Gond-Pontouvre 05 86 75 00 20

ecoatlantique.fr



La solution écologique pour un résultat économique !





#### **ROCHEFORT**

#### 141 000 €

135 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 4,44 % charge acquéreur Appartement Réf 31622

3 pièces - 62 m<sup>2</sup> - 2 chambres Copropriété - Nombre de lots 6



SELARL RIVIERE & ASSOCIES 06 76 01 57 87 service-negociation.17060@notaires.fr





#### **ROCHEFORT**

#### 382 470 €

370 000 € + honoraires de négociation : 12 470 € soit 3.37 % charge acquéreur

Maison Réf 29800 8 pièces - 220 m² 6 chambres Terrain: 441 m<sup>2</sup>



SELARL RIVIERE & ASSOCIES 06 76 01 57 87

service-negociation.17060@notaires.fr



#### **ROMEGOUX**

#### 238 270 €

230 000 € + honoraires de négociation : 8 270 € soit 3.60 % charge acquéreur

Maison Réf 32720 5 pièces - 98 m² 3 chambres Terrain: 1000 m<sup>2</sup>



06 76 01 57 87 service-negociation.17060@notaires.fr



#### 384 800 €

370 000 € + honoraires de négociation : 14 800 € soit 4 % charge acquéreur

LE PARC - Maison Réf 01999 5 pièces - 96 m²

4 chambres Terrain: 360 m<sup>2</sup>



Me D. POISSON 05 46 22 35 92 negociation-location.17037@notaires.fr



#### **SAINTES**

1 chambre

#### 138 400 €

130 000 € + honoraires de négociation : 8 400 € soit 6,46 % charge acquéreur

Maison Réf 33223 3 pièces - 55 m<sup>2</sup>

SELARL RIVIERE & ASSOCIES **06 76 01 57 87** service-negociation.17060@notaires.fr



#### SAINTES

#### 157 380 €

150 000 € + honoraires de négociation : 7 380 € soit 4,92 % charge acquéreur Maison Réf 17111-479

3 pièces - 91 m<sup>2</sup> - 2 chambres Terrain · 280 m<sup>2</sup>





SELARL Office notarial Jean-Paul BELLOCHE et Anthony BARBREAU 06 82 42 70 24 ou 06 43 19 04 02 negociation.17111@notaires.fr



#### **SAINTES**

#### 365 000 €

350 000 € + honoraires de négociation : 15 000 € soit 4,29 % charge acquéreur

Maison Réf 17111-480

5 pièces - 171 m<sup>2</sup> · 4 chambres Terrain: 390 m<sup>2</sup>



SELARL Office notarial Jean-Paul BELLOCHE et Anthony BARBREAU 06 82 42 70 24 ou 06 43 19 04 02 negociation.17111@notaires.f



#### **SAINTES**

#### 650 504 €

620 000 € + honoraires de négociation : 30 504 € soit 4,92 % charge acquéreur

Maison Réf 17111-473

8 pièces - 287 m<sup>2</sup> - 5 chambres

Terrain: 1269 m<sup>2</sup>





SELARL Office notarial Jean-Paul BELLOCHE et Anthony BARBREAU 06 82 42 70 24 ou 06 43 19 04 02 negociation.17111@notaires.fr



#### SOUBISE

#### 287 300 €

275 000 € + honoraires de négociation : 12 300 € soit 4,47 % charge acquéreur

Maison Réf DD/JOM/2221

5 pièces - 98 m<sup>2</sup> 4 chambres

Terrain: 450.0 m<sup>2</sup>



SELARL DORÉ & DORÉ NOTAIRES 05 46 85 05 47 jacques-olivier.murgue.17035@notaires.fr



#### ST JEAN DE LIVERSAY

#### 126 000 €

120 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 5 % charge acquéreur

Maison Réf BN/519

4 pièces - 55 m<sup>2</sup> 1 chambre Terrain: 233 m<sup>2</sup>





Me I. DUPUY **05 46 01 10 01** negociation.17017@notaires.fr





Des annonces immobilières de notaires dans toute la France







#### **ST MEDARD D'AUNIS**

#### 638 600 €

620 000 € + honoraires de négociation : 18 600 € soit 3 % charge acquéreur Maison Réf 17112-269

10 pièces - 200 m<sup>2</sup> 7 chambres









**THAIRE** 

260 000 €

soit 4 % charge acquéreur

4 pièces - 140 m<sup>2</sup>

Terrain: 1510 m<sup>2</sup>

3 chambres

Maison Réf 17112-267

#### **STE GEMME**

#### 154 190 €

144 900 € + honoraires de négociation : 9 290 € soit 6,41 % charge acquéreur

Maison Réf 33467 3 pièces - 40 m<sup>2</sup> 2 chambres



06 76 01 57 87 service-negociation.17060@notaires.fr



#### ST NAZAIRE SUR CHARENTE

#### 127 800 €

120 000 € + honoraires de négociation : 7 800 € soit 6.50 % charge acquéreur

Maison Réf 33653 3 pièces - 65 m<sup>2</sup> 2 chambres

Terrain: 1250 m<sup>2</sup>



**SELARL RIVIERE & ASSOCIES** 06 76 01 57 87

250 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €

437 13 kWh/m².an kgC02/m².an

SELARL AUNIS NOT'AIRE

06 44 16 54 27

daniele.frouin.17112@notaires.fr

service-negociation.17060@notaires.fr



#### ST PIERRE D'OLERON

#### 630 700 €

610 000 € + honoraires de négociation : 20 700 € soit 3.39 % charge acquéreur

Maison Réf DD/JOM/2224

5 pièces - 132 m<sup>2</sup>

3 chambres Terrain: 1481.0 m<sup>2</sup>



SELARL DORÉ & DORÉ NOTAIRES 05 46 85 05 47

jacques-olivier.murgue.17035@notaires.fr



#### ST VIVIEN

#### 296 400 €

285 000 € + honoraires de négociation : 11 400 € soit 4 % charge acquéreur

Maison Réf 17112-278 4 pièces - 86 m<sup>2</sup> 3 chambres Terrain: 580 m<sup>2</sup>



**06 44 16 54 27** daniele.frouin.17112@notaires.fr

167 32 D SELARL AUNIS NOT'AIRE



#### **STE GEMME**

#### 99 710 €

93 500 € + honoraires de négociation : 6 210 € soit 6,64 % charge acquéreur

Maison Réf 33314

4 pièces - 122 m<sup>2</sup> · 2 chambres

Terrain: 837 m<sup>2</sup>



SELARL RIVIERE & ASSOCIES 06 76 01 57 87 service-negociation.17060@notaires.fr



#### TONNAY CHARENTE

#### 258 870 €

250 000 € + honoraires de négociation : 8 870 € soit 3,55 % charge acquéreur Maison Réf 32898

5 pièces - 92 m<sup>2</sup> 3 chambres Terrain: 601 m<sup>2</sup>



**SELARL RIVIERE & ASSOCIES** 06 76 01 57 87



TONNAY CHARENTE

150 000 € + honoraires de négociation : 9 600 € soit 6,40 % charge acquéreur

159 600 €

Maison Réf 33599

5 pièces - 78 m<sup>2</sup>

Terrain: 783 m<sup>2</sup>

2 chambres

#### **TONNAY CHARENTE**

#### 130 120 €

125 000 € + honoraires de négociation : 5 120 € soit 4,10 % charge acquéreur Maison Réf 33102

3 pièces - 100 m<sup>2</sup> 2 chambres



SELARL RIVIERE & ASSOCIES **06 76 01 57 87** service-negociation.17060@notaires.fr SELARL RIVIERE & ASSOCIES **06 76 01 57 87** 

service-negociation.17060@notaires.fr



service-negociation.17060@notaires.fr



#### **TONNAY CHARENTE**

#### 361 870 €

350 000 € + honoraires de négociation : 11 870 € soit 3,39 % charge acquéreur

Immeuble Réf 31929

Terrain: 197 m<sup>2</sup>



#### 232 960 €

220 000 € + honoraires de négociation : 12 960 € soit 5,89 % charge acquéreur

Fonds et/ou murs commerciaux Réf 33655 6 pièces - 110 m<sup>2</sup>



06 76 01 57 87 service-negociation.17060@notaires.fr



SELARL RIVIERE & ASSOCIES

06 76 01 57 87

service-negociation.17060@notaires.fr

#### **VAUX SUR MER**

#### 325 252 €

310 000 € + honoraires de négociation : 15 252 € soit 4,92 % charge acquéreur

Maison Réf 17111-470 4 pièces - 80 m<sup>2</sup> - 3 chambres Terrain: 576 m<sup>2</sup>





06 82 42 70 24 ou 06 43 19 04 02 negociation.17111@notaires.fr



#### **VAUX SUR MER**

#### 1 133 000 €

1100 000 € + honoraires de négociation : 33 000 € soit 3 % charge acquéreur

CENTRE VILLE - Maison Réf 01984 7 pièces - 216 m<sup>2</sup>

136 kWh/m².an kg0

Me D. POISSON 05 46 22 35 92



5 chambres Terrain: 1271 m<sup>2</sup>



negociation-location.17037@notaires.fr



demoisellefm.com

05 46 88 77 44



### Deux Sèvres

Retrouvez les annonces sur immonot





#### **BRESSUIRE**

#### 322 400 €

310 000 € + honoraires de négociation : 12 400 € soit 4 % charge acquéreur

Maison Réf AGM 446\*

7 pièces - 194 m<sup>2</sup> - 3 chambres Terrain: 1922 m<sup>2</sup>

Maître Géraldine CHABOT-MON-ROCHE, notaire

06 75 79 87 59 geraldine.chabot-monroche@notaires.fr



#### **CHATILLON SUR THOUET**

145 600 €

140 000 € + honoraires de négociation : 5 600 € soit 4 % charge acquéreur

Maison Réf 79066-989534 5 pièces - 127 m<sup>2</sup>

3 chambres Terrain: 487 m²



Me V ROULLET 06 41 92 58 48 dom.vincendeau@orange.fr



#### 227 700 €

220 000 € + honoraires de négociation : 7 700 € soit 3,50 % charge acquéreur Maison Réf 79066-971848

6 pièces - 94 m<sup>2</sup> 4 chambres Terrain: 889 m<sup>2</sup>



Me V. ROULLET 06 41 92 58 48

### au **06 14 59 07 57** aduny@immonot.com

dans un article.

une interview.

un publireportage

Appelez **Alix Duny** 

immonot

Professionnels de l'habitat.

de l'immobilier et autres...

Vous souhaitez qu'on parle de vous?



#### **CHATILLON SUR THOUET**

#### 35 000 €

30 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 16,67 % charge acquéreur Terrain à bâtir 2500 m² Réf 79066-989533

Me V. ROULLET 06 41 92 58 48



#### MASSAIS

#### 111 300 €

105 000 € + honoraires de négociation : 6 300 € soit 6 % charge acquéreur Maison Réf AGM 451\*\*

7 pièces - 93 m<sup>2</sup> - 2 chambres

Terrain · 941 m<sup>2</sup>



Maître Géraldine CHABOT-MON-ROCHE, notaire 06 75 79 87 59 geraldine.chabot-monroche@notaires.fr



#### **MAULEON**

#### 213 150 €

203 000 € + honoraires de négociation : 10 150 € soit 5 % charge acquéreur

Maison Réf AGM 457\*\*

5 pièces - 128 m<sup>2</sup> - 3 chambres





Maître Géraldine CHABOT-MON-ROCHE, notaire **06 75 79 87 59** geraldine.chabot-monroche@notaires.fr

dom.vincendeau@orange.fr



#### **NUEIL LES AUBIERS**

#### 228 800 €

220 000 € + honoraires de négociation : 8 800 € soit 4 % charge acquéreur

Maison Réf AGM252\*

12 pièces - 378 m<sup>2</sup> - 5 chambres

Terrain: 1424 m<sup>2</sup>



Maître Géraldine CHABOT-MON-ROCHE, notaire **06 75 79 87 59** geraldine.chabot-monroche@notaires.fr



#### ST AUBIN DU PLAIN

#### 52 430 €

49 000 € + honoraires de négociation : 3 430 € soit 7 % charge acquéreur Divers Réf AGM 454\*\*

Terrain: 887 m<sup>2</sup>



Maître Géraldine CHABOT-MONROCHE, notaire **06 75 79 87 59** geraldine.chabot-monroche@notaires.fr



Retrouvez les annonces sur immonot





#### **JARD SUR MER**

**121 000 €** (honoraires charge vendeur) Appartement Réf 974841 1 pièce - 22 m<sup>2</sup>

350 11 Nh/m².an kgC02/m².an

SELARL VENDEE LITTORAL NOTAIRES 02 51 21 78 87 laurence.tymen.85084@notaires.fr



#### **JARD SUR MER**

#### **392 800 €** (honoraires charge vendeur)

Maison Réf 992108 4 nièces - 82 m<sup>2</sup> 2 chambres

Terrain: 441 m<sup>2</sup>



4 chambres

Terrain: 1200 m<sup>2</sup>



SELARL VENDEE LITTORAL

**02 51 21 78 87** laurence.tymen.85084@notaires.fr



#### **JARD SUR MER**

#### **403 000 €** (honoraires charge vendeur)

Maison Réf 1000212 5 pièces - 110 m<sup>2</sup>

SELARL VENDEE LITTORAL NOTAIRES 02 51 21 78 87 laurence.tymen.85084@notaires.fr



#### **JARD SUR MER**

**524 000 €** (honoraires charge vendeur) Maison Réf 999165 6 pièces - 160 m<sup>2</sup> 4 chambres



SELARL VENDEE LITTORAL NOTAIRES 02 51 21 78 87 laurence.tymen.85084@notaires.fr



#### **JARD SUR MER**

**691 500 €** (honoraires charge vendeur)

Maison Réf 992988 5 pièces - 193 m<sup>2</sup> 3 chambres

Terrain: 1545 m<sup>2</sup>

SELARL VENDEE LITTORAL NOTAIRES 02 51 21 78 87 laurence.tymen.85084@notaires.fr



#### 152 250 €

145 000 € + honoraires de négociation : 7 250 € soit 5 % charge acquéreu Maison Réf BN/522

05 46 01 10 01

negociation.17017@notaires.fr

- 65 m<sup>2</sup> 3 chambres Terrain : 436 m<sup>2</sup>



575 19 kWh/m².an kgC02/m².an Me I. DUPUY



#### L'ILE D'ELLE

182 000 €

175 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 4 % charge acquéreur Maison Réf OU 361 4 pièces - 150 m2 3 chambres Terrain : 290 m<sup>2</sup>



SCP ARCOUET et GIRAUDET 06 24 42 34 38 ou 05 46 01 10 14 benoist.noel@notaires.fr

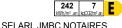


#### L'ILE D'OLONNE

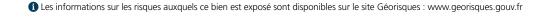
#### 156 500 €

150 000 € + honoraires de négociation : 6 500 € soit 4,33 % charge acquéreur Maison Réf 85072-960 3 pièces - 47 m<sup>2</sup>

2 chambres Terrain: 266 m<sup>2</sup>



02 51 38 62 54 chaigneau.nego@notaires.fr



Terrain: 750 m<sup>2</sup>





#### **LANDERONDE**

#### 199 760 €

192 000 € + honoraires de négociation : 7 760 € soit 4.04 % charge acquéreur Maison Réf 85072-956 3 pièces - 80 m²

2 chambres Terrain: 780 m<sup>2</sup>



SELARI JMBC NOTAIRES 02 51 38 62 54 chaigneau.nego@notaires.fr



#### LONGEVILLE SUR MER

#### 299 900 € (honoraires charge vendeur)

Maison Réf 998499 5 pièces - 88 m² 3 chambres Terrain: 435 m<sup>2</sup>



SELARL VENDEE LITTORAL NOTAIRES 02 51 21 78 87 laurence.tymen.85084@notaires.fr

#### **MARTINET**

#### 331 600 €

320 000 € + honoraires de négociation : 11 600 € soit 3,62 % charge acquéreur

Maison Réf 85072-957 5 pièces - 136 m<sup>2</sup> 4 chambres

Terrain: 1836 m<sup>2</sup>



SELARI JIMBO NOTAIRES 02 51 38 62 54

chaigneau.nego@notaires.fr



#### STE RADEGONDE DES NOYERS

#### 249 600 €

240 000 € + honoraires de négociation : 9 600 € soit 4 % charge acquéreur

Maison Réf BN/526 7 pièces - 170 m<sup>2</sup>

4 chambres Terrain: 2407 m<sup>2</sup>



Me I. DUPUY **05 46 01 10 01** negociation.17017@notaires.fr



#### **STE RADEGONDE DES NOYERS**

#### 312 000 €

300 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 4 % charge acquéreur

Maison Réf PE 362 3 pièces - 119 m<sup>2</sup>

2 chambres Terrain: 3018 m<sup>2</sup>





SCP ARCOUET et GIRAUDET 06 24 42 34 38 ou 05 46 01 10 14 benoist.noel@notaires.fr



#### **STE RADEGONDE DES NOYERS**

#### 33 000 €

29 000 € + honoraires de négociation : 4 000 € soit 13,79 % charge acquéreur Terrain à bâtir 529 m² Réf GJ/528

> Me I. DUPUY 05 46 01 45 73 negociation.17017@notaires.fr

0



Retrouvez les annonces sur immonot





#### **ARCHIGNY**

#### 43 600 €

40 000 € + honoraires de négociation : 3 600 € soit 9 % charge acquéreu

Maison Réf 2375 1 pièce - 262 m<sup>2</sup> Terrain: 1383 m²

SCP CARME, MORIZET-SEGUIN. PINIER-DELAVAULT et PINEAU 05 49 44 83 49 lea.dardaine.86064@notaires.fr



#### ARCHIGNY

#### 100 700 €

95 000 € + honoraires de négociation : 5 700 € soit 6 % charge acquéreur

Maison Réf 2377

3 pièces - 62 m<sup>2</sup> - 2 chambres

Terrain: 1400 m<sup>2</sup>



SCP CARME, MORIZET-SEGUIN, PINIER-DELAVAULT et PINEAU 05 49 44 83 49 lea.dardaine.86064@notaires.fi



**CERNAY** 

160 000 € + honoraires de négociation : 7 680 € soit 4,80 % charge acquéreur

CENTRE-BOURG - Maison Réf 86024-MAIS2190

) - 5 pièces - Terrain : 1005 m² 99 m<sup>2</sup> <sup>-</sup>4 chambres



SCP BERTHEUIL-DESFOSSES, LAURENT et MULLER 05 49 20 02 30 ou 05 49 20 02 30 immobilier.86024@notaires.fr



#### **CHATELLERAULT**

#### 100 700 €

95 000 € + honoraires de négociation : 5 700 € soit 6 % charge acquéreur CENTRE VILLE Appartement

Réf 14708/36 3 pièces - 73 m<sup>2</sup> - 2 chambres

Copropriété - Nombre de lots 31 Charges copro annuelles : 1200 €



Me J-C. MAGRE - 05 49 21 01 25 jean-claude.magre@notaires.fr



#### CHATELLERAULT

#### 84 800 €

80 000 € + honoraires de négociation : 4 800 € soit 6 % charge acquéreur

Maison Réf 14708/37 4 pièces - 81 m<sup>2</sup> 2 chambres

Terrain · 979 m<sup>2</sup>



jean-claude.magre@notaires.fr

Me J-C. MAGRE 05 49 21 01 25



#### CHATELLERAULT

#### 94 800 €

90 000 € + honoraires de négociation : 4 800 € soit 5,33 % charge acquéreur

Immeuble Réf 86024-IR01921 220 m<sup>2</sup>

Terrain: 137 m<sup>2</sup>



SCP BERTHEUIL-DESFOSSES, LAURENT et MULLER 05 49 20 02 30 ou 05 49 20 02 30 immobilier.86024@notaires.fr



#### CHATELLERAULT

#### 95 400 €

90 000 € + honoraires de négociation : 5 400 € soit 6 % charge acquéreur

AUCHAN - Maison Réf 14708/40

4 pièces - 76 m<sup>2</sup> 3 chambres

Terrain: 358 m<sup>2</sup>



Me J-C. MAGRE 05 49 21 01 25 jean-claude.magre@notaires.fr



#### **CHATELLERAULT**

#### 120 520 €

115 000 € + honoraires de négociation : 5 520 € soit 4,80 % charge acquéreu

CENTRE-VILLE - Maison Réf 86024-**MA01704** - 5 pièces - 104 3 chambres - Terrain : 356 m<sup>2</sup>

341 75

SCP BERTHEUIL-DESFOSSES,

LAURENT et MULLER 05 49 20 02 30 ou 05 49 20 02 30 immobilier.86024@notaires.fr



### bons de réduction & codes promo









immo not



#### **CHATELLERAULT**

#### 131 000 €

125 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 4,80 % charge acquéreur

SUD - Maison Réf 86024-MAIS2208 4 pièces - 90 m² - 3 chambres Terrain: 500 m<sup>2</sup>





SCP BERTHEUIL-DESFOSSES, LAURENT et MULLER 05 49 20 02 30 ou 05 49 20 02 30 immobilier.86024@notaires.fr



#### CHATELLERAULT

#### 149 340 €

+ honoraires de négociation : 6 840 € soit 4.80 % charge acquéreur

Maison Réf 86024-MAIS2196 6 pièces - 120 m<sup>2</sup> - 4 chambres Terrain: 725 m<sup>2</sup>



SCP BERTHEUIL-DESFOSSES, LAURENT et MULLER 05 49 20 02 30 ou 05 49 20 02 30 immobilier.86024@notaires.fr



#### CHATELLERAULT

#### 188 640 €

honoraires de négociation : 8 640 € soit 4,80 % charge acquéreur

ANTOIGNÉ -Maison Réf 86024-MAIS2198 - 5 pièces 100 m<sup>2</sup> 3 chambres - Terrain : 850 m<sup>2</sup>



SCP BERTHEUIL-DESFOSSES. 05 49 20 02 30 ou 05 49 20 02 30 immobilier.86024@notaires.fr



#### CHATELLERAULT

#### 251 520 €

240 000 € + honoraires de négociation : 11 520 € soit 4,80 % charge acquéreur PROXIMITÉ CENTRE VILLE Maison Réf 86024-MAIS2133

6 pièces - 178 m<sup>2</sup> - 4 chambres



SCP BERTHEUIL-DESFOSSES, LAURENT et MULLER 05 49 20 02 30 ou 05 49 20 02 30

immobilier.86024@notaires.fr



#### **CHAUVIGNY**

#### 90 100 €

85 000 € + honoraires de négociation : 5 100 € soit 6 % charge acquéreur

Maison Réf 2333

4 pièces - 90 m<sup>2</sup> - 3 chambres





SCP CARME, MORIZET-SEGUIN, PINIER-DELAVAULT et PINEAU

05 49 44 83 49 lea.dardaine.86064@notaires.fr



#### **CHAUVIGNY**

#### 95 400 €

90 000 € + honoraires de négociation : 5 400 € soit 6 % charge acquéreur Maison Réf 2371

3 pièces - 73 m<sup>2</sup> 2 chambres



SCP CARME, MORIZET-SEGUIN, PINIER-DELAVAULT et PINEAU 05 49 44 83 49



#### **CHAUVIGNY**

#### 177 140 €

170 000 € + honoraires de négociation : 7 140 € soit 4,20 % charge acquéreur

Maison Réf 2382

4 pièces - 98 m<sup>2</sup> - 3 chambres Terrain: 800 m<sup>2</sup>

SCP CARME, MORIZET-SEGUIN, PINIER-DELAVAULT et PINEAU 05 49 44 83 49



#### 270 920 €

260 000 € + honoraires de négociation : 10 920 € soit 4.20 % charge acquéreur

Maison Réf 2379 7 pièces - 178 m²

5 chambres



SCP CARME, MORIZET-SEGUIN. PINIER-DELAVAULT et PINEAU 05 49 44 83 49

lea.dardaine.86064@notaires.fr



#### **COLOMBIERS**

#### 199 120 €

190 000 € + honoraires de négociation : 9 120 € soit 4,80 % charge acquéreur

CAMPAGNE - Maison Réf 86024-MAIS2172 - 4 pièces **MAIS2172** - 4 pièces - 93 m<sup>2</sup> 3 chambres - Terrain : 2085 m<sup>2</sup>



SCP BERTHEUIL-DESFOSSES, 05 49 20 02 30 ou 05 49 20 02 30 immobilier.86024@notaires.fr



#### **JARDRES**

#### 41 600 €

38 000 € + honoraires de négociation : 3 600 € soit 9,47 % charge acquéreur Terrain à bâtir 1065 m² Réf 2364

SCP CARME. MORIZET-SEGUIN. PINIER-DELAVAULT et PINEAU 05 49 44 83 49 lea.dardaine.86064@notaires.fr



#### **SCORBE CLAIRVAUX**

#### 115 280 €

110 000 € + honoraires de négociation : 5 280 € soit 4,80 % charge acquéreu

CENTRE-BOURG **Réf 86024-MAIS2134** - 4 pièces - 90 m<sup>2</sup> 3 chambres - Terrain : 1142 m<sup>2</sup>



SCP BERTHEUIL-DESFOSSES, LAURENT et MULLER 05 49 20 02 30 ou 05 49 20 02 30 immobilier.86024@notaires.fr



#### 99 800 €

95 000 € + honoraires de négociation : 4 800 € soit 5,05 % charge acquéreu

ROUTE DE LENCLOITRE - Maison Réf 86024-MAIS2156 3 pièces - 85 m<sup>2</sup> · 2 chambres

Terrain: 1743 m<sup>2</sup>

05 49 20 02 30 ou 05 49 20 02 30 immobilier.86024@notaires.fr

248 54

WHI/MF an legOOZ/MF an E
SCP BERTHEUIL-DESFOSSES, JRENT et MULL



#### **VALDIVIENNE**

#### 111 300 €

105 000 € + honoraires de négociation : 6 300 € soit 6 % charge acquéreur

Maison Réf 2372

4 pièces - 105 m<sup>2</sup> - 2 chambres Terrain: 1133 m<sup>2</sup>



SCP CARME, MORIZET-SEGUIN, PINIER-DELAVAULT et PINEAU 05 49 44 83 49

lea.dardaine.86064@notaires.fr



#### VALDIVIENNE

#### 32 400 €

30 000 € + honoraires de négociation : 2 400 € soit 8 % charge acquéreur

SCP CARME, MORIZET-SEGUIN,

PINIER-DELAVAULT et PINEAU 05 49 44 83 49

Terrain à bâtir 2620 m² Réf 2325



#### **VALDIVIENNE**

#### 41 600 €

38 000 € + honoraires de négociation : 3 600 € soit 9,47 % charge acquére

Terrain à bâtir 1850 m² Réf 2367

SCP CARME, MORIZET-SEGUIN, PINIER-DELAVAULT et PINEAU 05 49 44 83 49 lea.dardaine.86064@notaires.fr



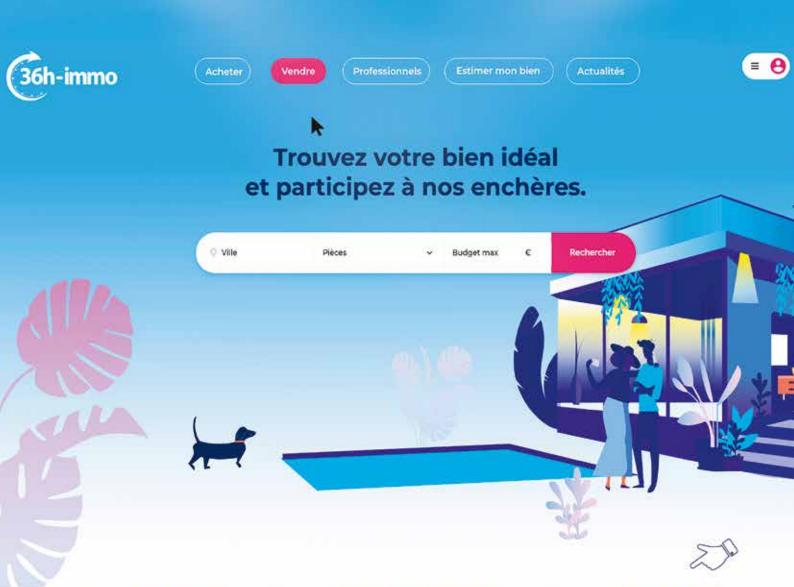
### Le notaire est le spécialiste immobilier qu'il vous faut!

- Publication de votre annonce sur internet et dans la presse
- Expertise Visites Mandat de vente Avant-contrat Acte de vente





# COUP DE PROJECTEUR SUR LE NOUVEAU SITE 36H IMMO



Plus DESIGN | Plus FONCTIONNEL | Plus INTUITIF

Une plateforme unique d'annonces immobilières en ligne pour

**OPTIMISER LE PRIX DE VOTRE BIEN IMMOBILIER** 







### DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DANS UNE RÉSIDENCE DE SERVICES À POITIERS OU À NIORT

### À POITIERS (86)



LA RÉSIDENCE ZENITUDE

UN INVESTISSEMENT RENTABLE ET SÉCURISÉ!

Gestionnaire Zenitude

### À NIORT (79)



LA RÉSIDENCE LES SENIORIALES

DONNEZ DU SENS À VOTRE INVESTISSEMENT!

Gestionnaire Les Sénioriales

Edelis.com

0 970 828 827

