

immonot

POITOU-CHARENTES ET VENDÉE

N° 111 - Septembre / Octobre 2023 Magazine immobilier et juridique offert par votre notaire



IMMOBILIER DANS LE POITOU-CHARENTES ET LA VENDÉE

« PRIX » dans la bonne classe !

PASSEPORT EMPRUNTEUR 4 raisons d'être accordé !

LE VIAGER Une vente au rythme du temps...

© THIERRY RYO

NOIRMOUTIER

OFFRE SPÉCIALE SAISON ESTIVALE

SCANDALISÉ par vos factures d'électricité !?

Votre installation **3kWc*** pour **6 490€ TTC**
jusqu'au **30 septembre 2023**



~~8 129 € TTC~~
PRIX PUBLIC

7 990 € TTC POSÉ
PRIX D'ÉTÉ

1 500 € PRIME EDF OA

6 490 € PRIME DÉDUITE

Jusqu'à **€****
840 / AN
D'ÉCONOMIE

Eco Atlantique 05 46 52 95 94
11 rue Françoise Giroud 17 000 La Rochelle
ecoatlantique.fr

* 6 panneaux DUALSUN de 500Wc avec micro onduleurs APSystems,
kit de surimposition K2 Systems

** exemple pour une installation orientée plein sud sans ombrage - inclinaison 30° -
Charente-Maritime - Moyenne sur 20 ans : autoconsommation 70% - revente du surplus 30%

e.co Atlantique

ISOLATION - POMPE À CHALEUR
PHOTOVOLTAÏQUE

La solution écologique pour un résultat économique !



6

SOMMAIRE



16

FLASH INFO 4

DOSSIER

Rentrée en Poitou-Charente Vendée

"Prix" dans la bonne classe !

6

MON PROJET 11

LA TENDANCE DU MARCHÉ 12

36 HEURES IMMO 14

PATRIMOINE

Le viager, une vente au rythme du temps... 16

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE 18

BON PLAN 19

VRAI/FAUX 20

HABITAT 22

INTERVIEW FRANCK THILLIEZ 26

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Charente-Maritime 28

Vendée 32

Vienne 33

LES ANNONCES IMMOBILIÈRES
DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENTLe web
Toute l'offre
immobilière
des notairesLe mobile
Applications
iPhone et AndroidLa tablette
Application
iPad

La vidéo

Les réseaux sociaux
Suivez-nous !Disponible sur **magazine-des-notaires.com**
Sortie du prochain numéro le **16 octobre 2023**

ÉDITO



DE BONNES ÉTUDES À LA RENTRÉE !

Avec cette rentrée 2023, les plus jeunes débutent un nouveau parcours scolaire ou universitaire. Souhaitons-leur une grande réussite pour ce cursus qui les prépare à une certification... ou profession.

Sur les rangs également, des actifs débutants ou expérimentés s'orientent aussi vers une nouvelle formation. Un parcours qui doit leur permettre de réussir leur acquisition. Bien sûr, ils se dirigent vers de « bonnes études » pour que cette « prépa immobilier » soit couronnée de succès !

Ils recherchent en effet une offre immobilière avec des biens de qualité, idéalement situés et correctement évalués.

Ils aspirent à effectuer quelques travaux pratiques pour découvrir les maisons et appartements à l'occasion d'une visite commentée.

Ils souhaitent avoir de la méthode pour formuler une offre d'achat qui va retenir l'attention du vendeur...

Ils possèdent de bonnes bases en calcul car ils savent qu'il faut disposer d'une simulation bancaire récente au moment de prospecter, pour valider leur capacité de financement.

Ils attendent un bon accompagnement juridique pour signer un compromis qui décrit parfaitement le bien et prévoit les conditions suspensives qu'il se doit... comme l'obtention du crédit ou la vente d'un autre bien.

Ils s'engagent dans une transaction qui leur permet de devenir propriétaires d'un bien audité au plan juridique, urbanistique et technique, un gage de bonnes conditions d'utilisation.

Par conséquent, ils ne peuvent que réussir car leurs « bonnes études » les ont conduits chez le notaire. C'est le professionnel de l'immobilier passé « maître » dans l'art de négocier votre bien !

Christophe Raffailac
craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef





DÉBROUSSAILLAGE

Prenez soin de votre terrain !

En zone rurale, toute construction ou installation se doit d'être entretenue. Une obligation qui concerne aussi les terrains non construits en zone urbaine.

Ainsi, toute parcelle située à moins de 200 mètres d'un bois ou d'une forêt nécessite un entretien régulier. Précisons que ce débroussaillage donne lieu à un crédit d'impôt, sous conditions, si une entreprise intervient pour le compte du propriétaire.

En cas de non respect de cette obligation légale, la commune ou le préfet peut mettre en demeure de nettoyer un terrain et décider d'une astreinte de 100 € maximum par jour de retard. Par ailleurs, une amende pénale allant jusqu'à 750 €, 1 500 € en lotissement, peut aussi être appliquée.

Pour savoir si vous êtes concerné, consultez le site www.geoportail.gouv.fr.

Source : www.service-public.fr/

PASSOIRES THERMIQUES

Le bon coup de main pour le chantier !

Beau travail d'équipe en perspective pour les propriétaires de passoires thermiques qui enclenchent des travaux de rénovation énergétique. Dès janvier 2024, ils vont pouvoir compter sur le soutien de « Mon Accompagnateur Rénov' » s'ils engagent des travaux efficaces leur permettant de toucher un bonus plus intéressant.

Rénovations globales plus performantes

Si les habitations qui consomment plus de 450 kWh / m² se voient interdites à la location depuis le 1^{er} janvier 2023, elles peuvent compter sur une

rénovation globale pour retrouver leur statut de « logement décent ». Les travaux devront néanmoins être préconisés par un professionnel certifié pour prétendre aux aides financières de « Mon Accompagnateur Rénov' ». Un service gratuit pour les ménages aux revenus modestes, tandis que les autres pourront bénéficier d'une aide allant jusqu'à 2 000 € à compter du 1^{er} janvier 2024.

Des travaux efficaces...

C'est une boîte à outils bien remplie que le gouvernement va également proposer en début d'année prochaine.

Il souhaite en effet encourager les ménages à opérer des bouquets de travaux. Ces actions s'avèrent beaucoup plus efficaces que les démarches « monogestes », tel le remplacement d'une chaudière sans revoir l'isolation du logement. Au total, 6 postes de travaux pourront être menés dans cet ordre logique : isolation des murs, toitures et planchers, remplacement des menuiseries, ventilation, eau chaude sanitaire et chauffage. De ces mises en œuvre découleront aussi une nouvelle aide financière en 2024.

Source : www.lepoint.fr



#MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

magazine-des-notaires.com

Une vingtaine de titres en France, version digitale, vous proposent une sélection d'annonces immobilières et les conseils des notaires.

#ENCHÈRES

36h-immo.com

Votre plateforme pour vendre votre bien selon des enchères en ligne évolue.

Le site profite d'une nouvelle version avec des fonctionnalités inédites !



MÉDIATION

Obligatoire pour les petits litiges !

Finis les recours abusifs au juge lorsque les conséquences d'un litige n'excèdent pas 5 000 €. À partir du 1^{er} octobre 2023, une tentative de conciliation devra être organisée entre les intéressés. À défaut de trouver un accord dans les 3 mois, le juge pourra être saisi.

Source : *Le Particulier* 06/23

HAUSSE DU TAUX D'USURE

Ne pas user les emprunteurs !

Seuil rédhibitoire à respecter pour emprunter, le taux d'usure vient d'atteindre 5,33 % au 1^{er} août. Cela correspond au taux annuel effectif global (TAEG) qui doit être servi à un emprunteur qui s'endette sur 20 ans ou plus. Ce relèvement vient notamment faciliter l'accès au crédit des primo accédants qui se trouvent souvent dans l'obligation d'emprunter sur une longue durée, et par conséquent à un taux élevé.

Source : lobservatoirecreditlogement.fr

Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen : 3,61 % en JUILLET 3,45 % en JUIN
15 ans	3,52 %
20 ans	3,73 %
25 ans	3,89 %

CRÉDIT IMMOBILIER



DES CONDITIONS D'OCTROI UN PEU PLUS SOUPLES

Le 13 juin, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) annonçait deux ajustements concernant les règles imposées aux banques en matière d'attribution de prêts immobiliers. La première annonce concerne la possibilité laissée aux établissements financiers de déroger aux règles du Haut Conseil pour 20 % des dossiers. Désormais, ce pourcentage ne sera plus évalué sur une période trimestrielle, mais s'étendra sur une période de neuf mois glissants. Cela permettra de prendre en considération la saisonnalité des prêts immobiliers. Par ailleurs, sur les 20 % de dossiers dérogatoires accordés aux banques, jusqu'à présent, 80 % étaient réservés aux demandes d'accès à la propriété ou de financements pour des résidences principales. Les 20 % restants pouvaient être alloués aux investissements locatifs ou aux acquisitions de résidences secondaires. Le HCSF a décidé de porter ce plafond de 20 à 30 %. L'objectif étant d'« offrir une plus grande flexibilité à l'investissement locatif ».



Pourcentage de Français envisageant de déménager dans les 2 prochaines années. Un chiffre en augmentation dû à une envie d'habiter des zones plus rurales.

Source : sondage Immonot avril 2023



PERMIS DE CONDUIRE

Dès 17 ans

Le 20 juin dernier, la Première ministre Elisabeth Borne a annoncé que le gouvernement prévoit de réduire l'âge du permis de conduire à 17 ans. Cette mesure vise à faciliter l'accès à l'emploi pour les jeunes, en particulier dans les zones rurales. « Dès janvier 2024, il sera possible de passer le permis de conduire à partir de 17 ans et de conduire à partir de cet âge », a déclaré la Première ministre, soulignant que les conditions actuelles resteront les

mêmes. Elle a également souligné que cette mesure serait particulièrement avantageuse pour les jeunes en apprentissage.

Actuellement, un jeune en conduite accompagnée peut déjà passer le permis B à 17 ans, mais il n'est autorisé à conduire seul qu'à partir de ses 18 ans. Ce seuil sera donc abaissé d'un an.

De plus, l'allocation de 500 € accordée aux apprentis pour financer leur permis sera étendue aux élèves des lycées professionnels.

Vous êtes Propriétaire ?
Vous souhaitez faire de la location saisonnière ?

Nos experts locaux vous conseillent au **05.46.50.61.71**
ou par mail à **asso@gites-de-france-atlantique.com**

 **GÎTES DE FRANCE**
Charente-Maritime

Retrouvez-nous ici !
 
@gitesdefrance_charentemaritime

Gîtes de France Charente-Maritime
18 rue Émile Picard Résidence l'Amirauté 17000 La Rochelle
projet@gites-de-france-atlantique.com - 05.46.50.61.71 - www.gites-de-france-atlantique.com

RENTREE EN POITOU-CHARENTE VENDÉE

« PRIX » dans la bonne classe !

Des produits, des prix, des crédits, cette rentrée 2023 réserve de belles opportunités... Pour en bénéficier, il faut se faire connaître auprès du service négociation du notaire. En effet, les offres pourraient être limitées compte tenu de l'intérêt marqué pour les biens immobiliers au prix du marché.

par Stéphanie Swiklinski



Si les taux d'intérêt viennent de grimper pour se situer à 3,73 % sur 20 ans (selon l'Observatoire crédit logement/CSA), les mois à venir devraient laisser place à la stabilité.

Reste à décrocher son accord de prêt ! À condition que la mensualité envisagée autorise « un reste à vivre » satisfaisant et que l'apport personnel soit suffisant - environ 10 % du coût du prix d'acquisition - la signature du chèque pourra s'envisager sans trop de difficulté...

Reste à prospecter dans les études des notaires de la région pour repérer le bien qui peut correspondre à son projet. Sans trop tarder, car d'autres acheteurs n'hésitent pas à pointer leur nez pour profiter des offres... limitées, que leur réserve le marché immobilier côté terre ou côté mer.

CHIFFRE CLÉ
+ 15 %
SUR LE
PRIX DES
MAISONS
À VENDRE
EN VENDÉE
SUR LES
12 DERNIERS
MOIS.

Source : immobilierlefigaro.fr

TENDANCE DU MARCHÉ

Avec des prix désormais stabilisés, les rapports de force entre acquéreurs et vendeurs semblent se rééquilibrer... C'est le moment d'acheter !

Sources : indicateur immonot - immobilier.
notaires.fr

Rarement les acheteurs ont été aussi nombreux à scruter les études des notaires ! À juste titre puisque les offres de maisons, appartements, terrains à vendre regarnissent à nouveau les vitrines. Une bonne nouvelle dans un contexte où les acheteurs devaient jusque-là composer avec des stocks limités, les amenant à se positionner sur des produits pas toujours bien appropriés...

Comme une bonne nouvelle n'arrive jamais seule, les prix affichés ne semblent pas avoir flambé à l'inverse de nombreux autres produits...

Les plus observateurs d'entre vous constateront que certains types de biens s'accompagnent de sensibles rabais...

Voilà des conditions qui n'étaient plus proposées depuis de nombreuses années et dont il faut profiter. Certes, le passage en caisse peut réserver quelques sueurs froides au moment d'obtenir son crédit immobilier.

Prix à comparer...

PRIX MÉDIAN DES MAISONS

La Rochelle (17)

Sables-d'Olonne (85)

St Pierre d'Oléron (17)

La Roche-sur-Yon (85)

Niort (79)

Poitiers (86)

Bressuire (79)

Montmorillon (86)

DPT 17-85-79-86

=> 440 0000 €

=> 387 0000 €

=> 368 000 €

=> 236 000 €

=> 185 000 €

=> 198 000 €

=> 136 000 €

=> 90 000 €

Des prix à étudier

Maison individuelle

Retrouvez
les offres
immobilières
secteur Poitou
Charente
Vendée sur le
site immobilier
immonot.com

➤ Pour bien des acheteurs, le sujet principal de cette rentrée 2023 concerne l'acquisition d'une maison individuelle. Une problématique d'autant plus aisée à résoudre que les prix dans la région affichent désormais une belle stabilité. Il faut un budget médian de 238 000 € pour un logement individuel en Charente-Maritime alors que dans les départements des Deux-Sèvres et de la Vienne situés dans les terres, le budget médian s'élève respectivement à 125 000 € et 129 000 €. Des écarts sont encore plus marqués sur le littoral avec des biens aux Portes-en-Ré culminant à 820 000 € ! La rareté faisant le prix... Dans cet environnement plutôt hétérogène, le bord de mer constitue un marché de niche où les acquéreurs témoignent toujours d'une forte motivation pour posséder le bien de leurs rêves... Naturellement, les primo-accédants qui peinent à obtenir leur crédit pour l'achat d'une résidence principale gagnent à se positionner sur les biens plus accessibles situés dans les secteurs plus ruraux ou en périphérie des stations balnéaires.

Emplacements à scruter !

POSEZ LA BONNE ÉQUATION POUR ACHETER !

Parthenay. Cette charmante ville médiévale offre un cadre de vie agréable et prometteur pour investir. Proche des grands axes routiers tout en bénéficiant d'un environnement naturel préservé, elle est idéale pour les actifs et les familles. Des atouts qui s'accompagnent de prix « raisonnables » car les maisons se situent à 110 000 € en prix médian.

Rochefort. À deux pas des plages, cette ville portuaire historique offre un large éventail de biens. Elle exige cependant un budget assez élitiste avec des maisons à 240 000 €. Un lieu à étudier s'il s'agit d'acheter une résidence secondaire. À exploiter aussi à titre de location saisonnière.

La Roche-sur-Yon présente un équilibre intéressant entre dynamisme économique, marché immobilier attractif et cadre de vie plaisant, ce qui en fait une ville propice pour investir dans l'immobilier avec un prix médian de 220 000 € pour le centre-ville.



Les Hauts de la Blauderie

BIENTÔT
LA MASSE 3
DISPONIBLE !



Promotion immobilière

CLÉQUEST PROMOTION

4 Rue Martin Luther King 79000 Niort

Tél. 05 49 33 73 11

niort@maisonsdumarais.com



7 maisons clés en main, tout confort,
au cœur de la ville de Niort

Toutes nos offres sur www.maisonsdumarais.com



Logements à cibler...

L'appartement

➤ Le marché des appartements se concentre essentiellement sur la côte et au sein de villes en plein essor comme Niort dont les prix ont littéralement bondi depuis 2 ans. Selon le département, on constate d'importantes disparités sur le prix médian. La Charente-Maritime est en tête avec un prix médian de 4 040 €/m² alors que le département des Deux-Sèvres est à 1 710 €/m². À l'instar des maisons, les biens dans les collectifs présentent une large fourchette de prix qui peut rendre compliqué l'accès à la propriété. En toute logique, les villages du littoral jouent les premiers de la classe avec des tarifs plutôt élitistes de 5 500 €/m² aux Sables-d'Olonne ou encore de 7 000 €/m² à St Martin-de-Ré.

Si ces emplacements privilégiés répondent à une logique d'achat plaisir, d'autres secteurs permettent de réaliser un investissement rentable. C'est le cas de Parthenay avec 960 €/m² qui permet de mener à bien un beau projet locatif ou la ville de Saintes où le ticket d'entrée est plus élevé 2 000 €/m² mais où les candidats pour louer ne manquent pas.

Conseils pour négocier

LES APPARTEMENTS À SÉLECTIONNER

Si les appartements évitent l'entretien d'un jardin, ils gagnent à disposer d'une terrasse ou loggia. Cet espace extérieur constitue un atout majeur en termes d'agrément et de revente. Une fois ce critère pris en compte pour acheter, il importe aussi de s'intéresser aux travaux envisagés par la copropriété. Ils peuvent majorer fortement le prix d'achat s'il faut isoler le bâtiment pour améliorer ses performances énergétiques par exemple. Par ailleurs, si le bien se destine à la location saisonnière de type Airbnb, il faut s'assurer que le syndic autorise cette activité. Autant de sujets que le notaire vous invite à étudier en prospectant par son intermédiaire.



Emplacements à scruter !

DÉCOUVREZ TROIS DESTINATIONS CLÉS

Royan. Destination de choix pour les investisseurs immobiliers, cette station balnéaire jouit d'un climat doux et ensoleillé, attirant de nombreux touristes tout au long de l'année. Ce dynamisme touristique offre des perspectives intéressantes pour la location saisonnière. Les appartements avec vue sur mer seront des biens recherchés.

Châtelleraut. Sur les bords de la Vienne, Châtelleraut vous enchantera par sa qualité de vie. Son principal atout est son accessibilité. Proche des grandes villes telles que Poitiers, Tours et Limoges, il peut être intéressant d'y investir. Le prix moyen pour un appartement est de 100 000 € !

Les Sables-d'Olonne. On ne se lassera jamais de ses grandes plages et de son port de pêche et de plaisance. Il fait décidément bon vivre aux Sables-d'Olonne ! On aimerait juste que les prix soient un peu plus accessibles : prix médian 5300 €/m².

Consultez
le service
négociation
de votre notaire
pour acheter un
bien immobilier
sur le secteur
recherché.

CHIFFRE CLÉ
**5 300 €/M² POUR
LES APPARTEMENTS
AUX SABLES-D'OLONNE
QUI SE HISSENT AU RANG
DES BIENS LES PLUS
CHERS DE VENDÉE**

Prix à comparer...

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS

DPT 17-85-79-86

St Palais-sur-mer (17)	=> 4 950 €/m ²
Royan (17)	=> 3 900 €/m ²
St-Jean-de-Monts (85)	=> 3 400 €/m ²
Challans (85)	=> 2 500 €/m ²
Poitiers (86)	=> 2 210 €/m ²
Niort (79)	=> 1 830 €/m ²
Châtelleraut (86)	=> 1 090 €/m ²
Parthenay (79)	=> 960 €/m ²

COMMENT CONSTITUER ET DIVERSIFIER SON PATRIMOINE ?

On parle beaucoup de la notion de "patrimoine", mais que se cache-t-il derrière ? Dans un contexte chahuté et particulièrement instable depuis quelques mois, nous allons vous accompagner en vous apportant nos conseils et notre expertise.

Rencontre avec Alexandre Jeandroz, Conseiller en gestion de patrimoine au Crédit Mutuel Océan. Il nous éclaire sur ce qui est considéré comme "patrimoine" et surtout nous apporte son expertise sur la façon de se le constituer et l'importance de le diversifier.



Qu'est ce qu'on entend par "patrimoine" ?

La notion de patrimoine est vaste. Elle contient plusieurs classes d'actifs tels que les biens immobiliers, les biens mobiliers (meubles, bijoux, électroménager, véhicules, matériels électroniques...), ainsi que toutes les catégories de placements bancaires.

Entrent aussi dans la notion de patrimoine les biens liés à une donation que vous pouvez détenir en nue-propriété.

Et comment peut-on se constituer un patrimoine ?

Il existe de multiples possibilités. La première question à se poser est de savoir dans quel but on souhaite se constituer un patrimoine, est-ce pour préparer sa retraite, dans un besoin de trésorerie, un souhait de défiscalisation ou pour anticiper sa transmission.

Une fois l'objectif ou les objectifs déterminés, je préconise de réaliser un bilan patrimonial complet pour vous proposer les produits et services adaptés.

La première règle est que **la constitution doit être progressive** en fonction de la capacité d'épargne et de la capacité d'emprunt. Ensuite, selon les phases de la vie, ce potentiel d'épargne va évoluer, il est donc important de faire un bilan, environ une fois par an, pour ajuster les choses au mieux en fonction de votre situation.

- **L'investissement immobilier** en résidence locative est une bonne option pour vous assurer un complément de revenus au moment de la retraite.
- **L'épargne sur des produits bancaires ou d'assurance** vous permet, quant à elle, de vous construire un patrimoine en douceur dans l'objectif de conserver des liquidités pour vos projets ou de préparer votre transmission.
- **Les placements sur des produits financiers** vous permettent d'accéder à des rendements plus attractifs, si vous acceptez la prise de risque.

Pourquoi est-il important de diversifier son épargne ?

Comme on le dit souvent, *il ne faut pas mettre tous ses œufs dans le même panier*. C'est encore plus vrai dans le contexte actuel, particulièrement instable tant au niveau géopolitique que financier.

Placer son argent sur différents supports et réaliser des investissements permet de maîtriser la volatilité des fonds liée à la conjoncture.

Par exemple, si vous constituez votre patrimoine uniquement sur de la résidence locative et que nous rencontrons un "krach" immobilier, vous pourriez voir votre patrimoine se dévaloriser. Il en est de même sur les placements financiers.

La diversification est donc un atout qu'il faut savoir voir avec un horizon à moyen, voire long terme, en fonction de vos objectifs : ce qui est vrai aujourd'hui ne l'est pas forcément demain !

On parle de se constituer un patrimoine, mais le pouvoir d'achat des Français est en berne depuis quelques mois. Est-ce un paradoxe ?

Il est vrai qu'il devient plus difficile de mettre de l'argent de côté depuis quelques mois, car les dépenses des ménages ne font qu'augmenter.

Il n'en reste pas moins important de réaliser cet effort d'épargne, même pour de petites sommes. Cela permet de faire progresser doucement son patrimoine en cohérence avec son budget mensuel.

Quel serait votre mot de la fin ?

Pour conclure, je dirais qu'il n'y a pas d'âge pour commencer à se constituer un patrimoine. Le principal est d'y aller à son rythme en fonction de ses possibilités.

Mais le premier conseil le plus important que je donnerais, c'est **DIVERSIFIEZ !** Vous vous garanteez ainsi une sécurité pour votre patrimoine.

Vous souhaitez être bien accompagné dans la constitution ou dans la gestion de votre patrimoine ?
Rencontrez un Conseiller du Crédit Mutuel Océan pour trouver avec lui la solution adaptée à vos projets.

En savoir
plus :



Crédit Mutuel

Opportunités à repérer ! Le terrain à bâtir

Vérifiez
les règles
d'urbanisme
qui encadrent
votre projet de
construction en
demandant conseil
à votre notaire

➤ Avec la loi Elan, les collectivités territoriales encouragent la densification urbaine afin de diminuer l'étalement. Des mesures qui commencent à s'accompagner de tensions sur l'offre de terrains à bâtir.

Dans ce contexte, le prix des terrains varie du simple au double voire au triple selon les départements.

Dans les terres (départements de la Vienne et des Deux-Sèvres), faire construire est possible et accessible, même pour des primo-accédants avec des prix médians pour Bressuire à 6 000 € ou en s'éloignant de Poitiers à 8 000 ou 10 000 €.

Côté atlantique, le prix des parcelles constructibles s'envole. Les stations balnéaires exigent des montants conséquents pour acheter un terrain à bâtir : 24 000 € pour la Tranche-sur-Mer ou Bretignolle-sur-Mer. Des prix qui font le « grand-écart » entre mer et terre ! De leur côté, les notaires accompagnent les acheteurs dans la recherche de la parcelle idéale pour poser la première pierre de la maison de leur rêve.



Emplacements à scruter !

POSEZ LA BONNE ÉQUATION POUR ACHETER !

Niort. Il reste encore de belles parcelles dans le quartier de Souche-Surimeau à deux pas du centre-ville. Un environnement idéal pour se loger aux portes de la Venise verte. Le foncier est à 110 €/m².

Avrillé. Il n'y a pas que le plus gros menhir de Vendée à Avrillé ! Vous pouvez aussi y dénicher de belles parcelles de terrain pour faire construire ou pour faire du locatif. Très bien située, elle est un bon point de chute car à proximité des ports de Jard sur mer et Longeville sur mer. Vous pourrez jeter l'ancre en achetant un terrain à 100 €/m² de prix médian.

St Froult. Avec une vue panoramique sur les îles d'Aix et d'Oléron, St Froult promet un cadre de vie très agréable entre plages et marais sauvage. Dénichez le terrain de vos rêves pour un prix médian de 90 €/m².

Prix à comparer...

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS

Dolus-d'Oléron (17)

DPT 17-85-79-86

=> **34 000 €**

Dompierre-sur-mer (17)

=> **29 000 €**

La Tranche-sur-mer (85)

=> **24 000 €**

Poitiers (86)

=> **17 000 €**

Magné (79)

=> **10 000 €**

Avrillé (85)

=> **10 000 €**

Jaunay-Marigny (86)

=> **8 000 €**

Bressuire (79)

=> **6 000 €**



**CHIFFRE CLÉ
17 000 €,
PRIX
MÉDIAN
D'UN
TERRAIN
À BÂTIR À
POITIERS
ET SES
ENVIRONS.**

Conseils pour négocier

DE BONNES IDÉES À CREUSER

Avec la RE 2020, les constructions neuves offrent d'excellentes performances énergétiques. Une alternative intéressante à la rénovation dans l'ancien à condition de trouver des terrains constructibles et accessibles. Les parcelles en lotissement présentent l'avantage d'être déjà raccordées aux différents réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement. S'il s'agit d'un terrain non loti, en secteur diffus, il importe de demander un certificat d'urbanisme (CU), un document d'information sur les règles d'urbanisme applicables. Le CU dit « opérationnel » indique si le projet de construction peut être mis en œuvre sur la parcelle en question.



PASSEPORT EMPRUNTEUR

4 raisons d'être accordé !

Les emprunteurs qui explorent le marché immobilier devraient obtenir leur financement plus aisément. Cette rentrée 2023 connaît quelques assouplissements afin de décrocher le fameux « ACCORD » du banquier pour accéder à la propriété.

Christophe Raffailac



Les destinations immobilières commencent à souffrir de la désaffection du public. À l'origine de ce retournement de situation, des modalités qui viennent de se durcir pour emprunter. En cause, la hausse des taux d'intérêt qui réduit la capacité d'endettement des ménages. Une fois le taux d'usure pris en compte, bien des dossiers dépassent les ratios du TAEG (Taux annuel effectif global) à respecter et se voient refusés. Un contexte qui refoule de nombreux primo accédants au moment où ils veulent franchir les portes de leur nouvelle maison. Aussi, les principales instances de la finance s'accordent à dire que l'accès au crédit doit être facilité au travers de mesures ciblées qu'il faut instaurer. Une rapide inspection des conditions d'emprunt mérite toute notre attention.

1^{er} RAISON

Taux d'usure revalorisé

Nouveau sésame pour obtenir un prêt immobilier, le taux d'usure agit bien des tergiversations depuis le début de l'année avec la hausse des taux d'intérêt. Largement scruté car il indique le ratio à ne pas dépasser une fois calculé le TAEG (taux annuel effectif global). Il comprend le taux d'intérêt nominal, mais aussi tous les coûts associés comme les frais de dossier, la garantie, l'assurance emprunt, les frais annexes.

Atout : ce taux vient d'être relevé par la Banque de France pour se situer à 5,33 % au 1^{er} août pour les prêts contractés sur 20 ans et à 5,12 % sur 10 à 20 ans.

2^e RAISON

Taux d'endettement augmenté...

Les règles édictées par le HCSF (Haut conseil pour la stabilité financière) prévalent toujours. Rappelons que depuis le début de l'année 2022, les banques sont contraintes par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) de limiter le taux d'effort des emprunteurs à 35 % maximum, assurance comprise. Cependant, il faut noter un assouplissement des conditions de dérogation. Cela concerne 20 % des crédits accordés où la marge de manœuvre visait principalement les acquéreurs d'une résidence principale, notamment les primo-accédants. Désormais, la part des crédits à l'intérieur de cette enveloppe peut être affectée à tout type de projets immobiliers. Depuis la publication d'un décret, les banques disposent d'une marge de manœuvre allant jusqu'à 30 % des dossiers de financement.

Atout : les établissements bancaires peuvent désormais financer librement (en dérogeant à la règle des 35 % d'endettement) 6 % des dossiers d'emprunteurs, contre seulement 4 % auparavant.

3^e RAISON

Taux d'intérêt normalisés

Certes les taux de crédit ont triplé en un an et demi pour atteindre une valeur moyenne de 3,61 % en juillet 2023 selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, contre 3,45 % en juin. Selon Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artemis courtage, l'augmentation devrait se poursuivre les prochains mois avec une valeur de 4 % à la rentrée de septembre... Cependant, cette hausse doit être relativisée au regard de l'inflation qui atteint 4,3 % sur un an en juillet 2023.

Atout : les taux d'intérêt actuels témoignent d'un retour à la normalité en comparaison avec le taux d'inflation, permettant ainsi de réunir les conditions pour emprunter à un taux négatif.

4^e RAISON

Prêt à taux zéro prorogé

Alors qu'il devrait prendre fin en décembre 2023, le prêt à taux zéro (PTZ) réservé aux primo-accédants serait finalement prorogé mais avec quelques aménagements (recentrage sur les zones tendues pour l'achat d'un logement neuf dans un immeuble collectif...). Par ailleurs, le gouvernement étudie des aménagements pour encourager un PTZ plus "vert" pour accompagner la transition énergétique.

Atout : le PTZ se voit prolongé pour 1 an alors qu'il devait initialement s'éteindre 1^{er} janvier 2024.

Les bonnes prévisions

Depuis 25 ans !

➤ Pour son 150^e bulletin, la Tendance immonot du marché prévoyait un retour assez rapide des prix à leur point d'équilibre. Cela, grâce à un meilleur ajustement des conditions du crédit en regard de l'inflation. Une nouvelle bonne raison de se fier à ce baromètre bimestriel, établi selon les avis d'un consortium de notaires, qui indique le bon niveau de pression dans la pierre depuis 25 ans ! Retrouvez les principaux phénomènes identifiés qui confirment la fiabilité de cette station météo qui pronostique le rythme des transactions et le niveau de prix à 2 mois depuis les années 2000 à nous jours.



2000

La TMI anticipe une hausse des prix qui se ressent à partir de juillet 2000.

2005

Les notaires pressentent un retournement de marché annonçant une crise majeure !

2008

Conformément au pronostic de la TMI, la crise des Subprimes éclate et secoue le monde...

2010

La TMI confirme le rebond car certains avaient prédit une reprise avortée 1 an plus tôt.

2020

Malgré la COVID, la TMI voit la bonne santé de la pierre et les projets des Français...

2023

La TMI pronostique un ralentissement du marché sans effondrement des prix.

Méthodologie

QUELLE TENDANCE ?

La Tendance immonot du marché s'appuie sur le calcul du solde d'opinions entre les partisans de l'augmentation ou la diminution des prix sur une période de deux mois.

Cette variation des prix, anticipée par les notaires du panel, peut être rapprochée de la variation de l'indice Notaire-Insee des mois correspondants. Par exemple, en avril 2000, le solde des opinions prévoyant l'évolution des prix à fin juin était égal à +0,56. Parallèlement, l'indice Insee pour ces deux mois était passé de 49,6 à 50,6, soit une augmentation de +1,0. Le panel de notaires avait donc anticipé correctement l'orientation positive des prix près de six mois avant qu'elle ne soit confirmée par l'Insee.



Suivez les bonnes prévisions
sur le site immonot.com, rubrique
« Tendance du marché ».

UNE GRANDE FIABILITÉ

25 ANS DE BONNES PRÉVISIONS AVEC LA TENDANCE IMMONOT DU MARCHÉ

Durant ces 25 années et sur les 150 bulletins de la Tendance immonot du marché, les notaires ont anticipé correctement l'évolution des prix, corrigée des variations inopinées de l'indice, avec près de 70 % de fiabilité !

En outre, ils ont anticipé le retournement du marché dès octobre 2005, lors de la hausse des taux directeurs de la Réserve fédérale américaine qui devait aboutir trois ans plus tard à la crise des subprimes de 2008. De même, ils n'ont cru à la reprise du marché que fin 2010, alors que la remontée des prix s'est faite beaucoup plus tôt, mais pour de nouveau chuter un an plus tard.

De même, les prévisions communiquées durant le confinement ont démontré l'intérêt marqué des Français pour l'immobilier. Une tendance qui a parfaitement anticipé les volumes historiques observés en 2021 et 2022 avec près de 1,2 million de transactions.

En effet, tous les 2 mois, immonot réalise un sondage auprès d'un panel de notaires pratiquant la négociation et enregistrant des contrats de vente et une majorité d'avant-contrats. Il s'agit d'experts bien placés pour témoigner de l'évolution des prix à court terme.

Ces résultats sont remarquables à double titre :

- d'une part la base des données notariales utilisée par l'Insee est probablement sans équivalent sur le plan international ;
- d'autre part, les qualités prédictives des notaires, qui s'appuient sur leur bonne connaissance du marché, participent à la fiabilité de la Tendance immonot du marché.

LA TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER

by Immonot

Fissures dans la pierre à surveiller !

La hausse des taux d'intérêt commence à laisser quelques stigmates dans l'immobilier. Le rythme des transactions et le niveau des prix fléchissent en raison des projets suspendus aux accords de prêts... Découvrons les prévisions qui traduisent quelques préoccupations chez les notaires correspondants de la Tendence du marché immobilier.



Les négociateurs y croyaient, avec les beaux jours, comme l'an passé, le marché allait repartir et le retournement se confirmer. Malheureusement il n'en a rien été et l'activité s'est de nouveau dégradée ! Selon Me Charrier, notaire à La Flèche, « la baisse

ACTIVITÉ • Le marché au pied du mur...

d'activité depuis le mois de mars concerne aussi bien la rentrée de mandat que les contacts et visites avec les acquéreurs ». Ainsi, 50 % des correspondants continuent de prévoir une activité en déclin, tandis que celle prévoyant une amélioration s'effondre de 17 % à 5 % et celle misant sur la stabilité passe de 31 % à 45 %. Désormais, une plus large partie du territoire - majoritairement rural - connaît maintenant la crise.

Prévisions sur l'évolution des transactions dans les 2 mois

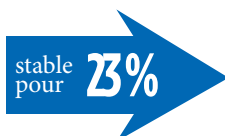


Le marché semble grippé et les prix poursuivent un peu partout leur descente au grand dam des vendeurs qui pensent, en dépit des annonces, pouvoir trouver l'acheteur idéal.

VALORISATION • Prix de panique !

Or, les primo-accédants paraissent avoir complètement disparu du paysage. C'est un marché de renouvellement qui domine où les acheteurs potentiels doivent revendre un bien détenu dans un contexte de prix baissier... D'où les prévisions des notaires de plus en plus négatives. Pour les logements, la proportion de ceux prévoyant une baisse des prix augmente en 2 mois de 60 % à 78 %, alors que 22 % estiment leur maintien au niveau actuel et 0 % prévoient une hausse.

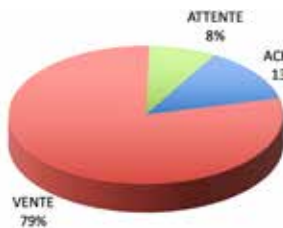
Prévisions sur l'évolution des prix dans les 2 mois



CONSEIL DES NOTAIRES

Vendre un bien en priorité

Dans un marché continuellement baissier depuis plus d'un an, les conseils sont orientés à la vente pour 79 % des avis au sujet des logements.



Un petit nombre de participants, 13 %, maintiennent leurs conseils à l'achat. Ils se situent dans des régions privilégiées où, comme le précise Me Ody à La Guerche de Bretagne (35), le marché s'est stabilisé au niveau des prix et la demande reprend.

En dépit d'une certaine morosité du climat des affaires, quelques bonnes nouvelles apparaissent. La production industrielle a augmenté plus que prévue en avril et mai, notamment grâce à un rebond dans les industries agro-alimentaires et l'automobile. Parallèlement, on assiste à une légère augmentation du taux d'épargne des ménages... avec une augmentation plus rapide des revenus disponibles que celle des dépenses de consommation.

Enquête réalisée en juillet 2023 auprès d'un panel de notaires et négociateurs répartis sur toute la France.

QUEL BUDGET POUR ACHETER ?

Prix médian de mise en vente d'une maison

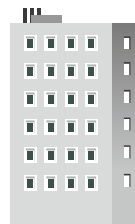


190 000 €



Prix de mise en vente sur immonot*
Évolution sur 3 mois à fin avril 2023 :
+ 1,7 % ↑

Prix/m² médian de mise en vente d'un appartement



2 670 €/M²



Prix de mise en vente sur immonot*
Évolution sur 3 mois à fin avril 2023 :
- 0,9 % ↓

*Source : Indicateur immonot au 18/07/23

ENCHÈRES « 36 HEURES IMMO »

Sélectionnez le meilleur acheteur !

Votre transaction promet un beau succès avec « 36 heures immo » ! La plateforme de vente aux enchères en ligne met sur les rangs des acheteurs passionnés et motivés pour vous permettre de signer dans les meilleurs délais.

par Christophe Raffailac

CONTACT UTILE !

Pour vendre avec 36h immo, rapprochez-vous d'un conseiller en appelant le **05 55 73 80 02** ou rendez-vous sur le site **www.36h-immo.com**, rubrique « vendeur ».

Grâce à « 36 heures immo », la rentrée s'annonce sur le bon tempo. Les acquéreurs vont répondre « présent » pour la « prépa » qui ouvre les portes de l'acquisition. Le processus de recrutement porte essentiellement sur le plan budgétaire puisque chaque candidat doit présenter une simulation bancaire récente attestant de sa capacité à financer le bien. Sans oublier de manifester de l'intérêt pour le sujet car les plus motivés sauront séduire le vendeur. Le lauréat se verra ainsi décerner le titre de propriétaire d'un bien négocié en toute transparence selon une saine concurrence !

1^{er} ATOUT

PROSPECTS PRÉPARÉS

Rarement les acheteurs ont bénéficié d'un cursus aussi formateur pour devenir propriétaires d'un bien immobilier. Bien informés sur le produit, ils peuvent aisément participer à la sélection qui va officialiser leur acquisition. Un accompagnement que beaucoup de candidats plébiscitent pour franchir les portes de leur prochaine maison ou de leur nouvel appartement avec la plateforme **www.36h-immo.com**.

La méthode ? En tant que propriétaire vendeur, il suffit de contacter le notaire ou un conseiller « 36 heures immo » pour confier la vente de son bien. Après évaluation de l'immeuble selon la méthode d'expertise immobilière par comparaison, à l'aide de la base Perval, le notaire propose une légère décote d'environ 10 % du prix de départ afin de favoriser les enchères. Une fois l'accord trouvé sur la mise à prix, reste à signer un mandat exclusif de courte durée (2 à 4 semaines) pour enclencher le processus de vente.

Le résultat. De leur côté, les acheteurs disposent de nombreux supports pour découvrir le bien convoité. Citons le site **www.36h-immo.com** qui présente toutes les offres immobilières aux enchères. Des annonces se retrouvent aussi dans les magazines « Notaires - immonot » avec les infos essentielles sur le bien. Soulignons les caractéristiques clés qui y figurent :

- le prix de la première offre possible ;
- le pas d'enchères ;
- le jour et l'heure de début des offres en ligne ;
- les jours et heures de visite ;
- les principales caractéristiques du bien.

=> **Bilan. Les acheteurs s'inscrivent auprès du service négociation du notaire pour visiter le bien.**

VENTE RÉCENTE À FOUESNANT (29)





1^{re} offre : 404 700 €
Dernière offre
659 700 €



3 acquéreurs

13 enchères

Terrain à bâtir - 3 442 m²

VENTE RÉCENTE À ARRADON (56)



2^e ATOUT

CANDIDATS MOTIVÉS

Le processus de sélection des candidats va progressivement s'opérer avec l'examen du dossier acquéreur. Reposant sur l'étude des capacités financières, il tient compte du plan de financement envisagé pour acquérir le bien.

La méthode ? Le notaire ou le conseiller « 36 heures immo » se tiennent à la disposition des acheteurs pour donner toutes les précisions sur le bien, que cela concerne le cadre juridique lié à l'historique de la construction, ou des éléments plus techniques concernant le résultat des diagnostics immobiliers par exemple...

Le résultat. Invités à découvrir le bien à l'occasion d'une visite groupée, les acheteurs se présentent avec une simulation bancaire récente. Cette proposition émise par le banquier atteste de la capacité à financer le produit. Une fois présentée au notaire, elle vient sanctionner la possibilité d'accéder à la phase suivante pour participer aux offres en ligne.

=> **Bilan.** Les acheteurs potentiels se voient remettre des identifiants pour accéder à leur espace personnel sur www.36h-immo.com.

3^e ATOUT

ACHETEUR SÉLECTIONNÉ

Le jour de l'épreuve finale approche à grands pas et les acheteurs peuvent se préparer au jeu des enchères. Un processus qui se déroule en ligne depuis son espace personnel. Chaque participant y valide ses offres d'achat en fonction des contre-propositions.

La méthode ? Le vendeur assiste aux enchères qui s'affichent en direct sur le site « 36 heures immo ». Un processus parti-

culièrement motivant puisqu'il traduit tout l'intérêt porté pour le bien et toute la perspicacité des clients pour se positionner. Jusqu'à la dernière seconde de la vente programmée pour durer 36 heures, les offres vont s'enchaîner et progresser...

Le résultat. Le verdict final ne va plus tarder pour désigner le lauréat ! La réponse se trouve du côté du vendeur qui va désigner le nouveau propriétaire. En effet, ce dernier remporte la vente en fonction du prix proposé ou du plan de financement présenté.

=> **Bilan.** Le prix obtenu peut dépasser largement la valeur de marché du bien compte tenu du processus d'enchères qui encourage une saine concurrence.

4^e ATOUT

CLIENT SATISFAIT

Avantage de la vente « 36 heures immo », elle procure un excellent niveau de prestations en termes de délai et de sécurité. Elle permet de signer une transaction qui la place au rang des dispositifs les plus efficaces et innovants.

La méthode ? Le notaire se charge de rédiger le compromis de vente dans l'intérêt bien compris des deux parties, acquéreur et vendeur.

Le résultat. Il en découle une transaction des plus sûres au plan juridique et des plus efficaces au niveau immobilier. En effet, elle donne la possibilité de réaliser son projet immobilier par l'intermédiaire du notaire. Il reste le seul interlocuteur depuis la signature du mandat de vente jusqu'à la réception de l'avant-contrat.

=> **Bilan.** La vente peut se conclure dans un délai record de 2 à 4 semaines depuis la publication de l'annonce jusqu'à la fin des offres en ligne.



MODE D'EMPLOI

5 ÉTAPES POUR ACHETER

- Étape 1 : Je découvre les biens sur le site 36h-immo.com
- Étape 2 : Je visite le bien qui m'intéresse
- Étape 3 : Je fournis une simulation bancaire
- Étape 4 : Je signe en ligne une demande d'agrément
- Étape 5 : Je me connecte sur 36h-immo.com pour participer à la vente le jour J à l'heure H

10 jours

suffisent pour
une vente

« flash »

d'un bien

recherché dans

un secteur prisé,

grâce aux offres

en ligne sur

«36h-immo».

LE VIAGER

Une vente au rythme du temps...

Véritable opportunité pour le vendeur comme pour l'acquéreur, le viager répond pleinement aux besoins du moment. Et aucune crainte à avoir au plan juridique car il offre un cadre des plus sécurisés.

par Marie-Christine Ménoire

En 2022, les ventes en viager ont représenté près de 6 000 ventes immobilières. Un chiffre en forte augmentation (+ 6 % par an) depuis la crise sanitaire.

Ce mode de transactions immobilières un peu particulier répond à un réel besoin de nos séniors soucieux de compléter leurs revenus, mais aussi de rester chez eux.

Côté acquéreur, c'est un moyen d'accéder à la propriété plus facilement que par un circuit plus classique.

UN MÉCANISME SÉCURISANT ET SÉCURISÉ

Le viager existe en France depuis plusieurs siècles. L'origine du viager remonte au Moyen Âge, mais c'est au XVIII^e siècle que ce mode de vente immobilière s'est développé et a été formalisé. Le terme « viager » vient du mot latin « viaticum », qui signifie « provisions pour un voyage ». À l'époque, le viager était utilisé pour permettre aux personnes âgées de disposer d'un revenu régulier jusqu'à leur décès tout en vendant leur propriété. Au fil du temps, le viager a évolué et a été réglementé par différentes lois. Aujourd'hui, le viager est une forme de vente immobilière un peu particulière.

Ce qui différencie le viager d'une transaction « ordinaire » c'est la présence d'un aléa, à savoir la durée de vie du (ou des) vendeur(s). L'acheteur ne sera pleinement propriétaire qu'au décès de ce dernier. Une vente en viager dans laquelle l'aléa est absent peut être annulée. L'autre particularité concerne les modalités de paiement du prix de vente. Dans la majorité des cas, l'acheteur ne paie pas son acquisition « comptant », mais verse une rente jusqu'au décès du vendeur (et le cas échéant celui de son conjoint). Cependant, en pratique, il est fréquent que le jour de la signature de l'acte de vente, l'acheteur s'acquitte d'une somme d'argent, (le « bouquet »), qui varie en moyenne entre 10 et 30 % de la valeur du bien.

À part ces deux différences notoires, le viager est une transaction immobilière comme une autre. Elle doit être établie devant notaire. Celui-ci ayant au préalable vérifié que toutes les conditions relatives à la personne du vendeur (le crédirentier) et de l'acquéreur (le débirentier), ainsi qu'au bien lui-même, sont réunies.



QUELQUES CHIFFRES

- Environ 90 % des viagers sont des viagers occupés.
- 60 % des transactions concernent des maisons et 40 % des appartements.
- L'âge moyen du vendeur se situe entre 70 et 75 ans.
- 36 % des vendeurs sont des couples, 39 % des femmes seules et 25 % des hommes seuls.
- 68 % des vendeurs ont des enfants.
- L'objectif des vendeurs est de : financer leurs besoins quotidiens (34 %), anticiper leur succession (21 %), s'offrir plus de loisirs (20 %), protéger leur conjoint (11 %), rénover leur logement (8 %).
- Le montant moyen de la rente mensuelle est de 730 €.
- 71 % des acheteurs sont en couple et leur moyenne d'âge est de 49 ans.



LIBRE OU OCCUPÉ ?



Si le vendeur n'occupe plus la maison après la signature de l'acte de vente, on parle de viager libre. L'acquéreur dispose entièrement du bien mais, en contrepartie, il doit s'acquitter de tous les travaux, charges et frais d'entretien. Le vendeur peut souhaiter se réserver un droit d'usage et d'habitation du bien jusqu'à son décès. C'est le cas le plus fréquent. Le viager est alors dit occupé.

DES AVANTAGES PARTAGÉS

On peut dire que le viager est un contrat « gagnant-gagnant », que l'on se place du côté du vendeur ou de l'acquéreur. En effet, ce type de vente apporte pas mal de réponses aux préoccupations du moment. Pour le vendeur c'est :

- **l'assurance d'un revenu complémentaire.** Le viager lui permet d'améliorer son niveau de vie, de profiter pleinement de la retraite, de faire face à des dépenses qu'il ne pourrait pas assumer sans cet apport ou encore d'assurer l'avenir de son conjoint ;
- **la possibilité pour le vendeur de continuer à occuper le bien** immobilier vendu jusqu'à son décès. Ce qui lui permet de conserver son cadre de vie et ses habitudes dans son habitation ;
- **la fin des soucis de gestion.** En vendant en viager, le vendeur se libère des responsabilités liées à la gestion et à l'entretien du bien immobilier, qui sont transférées à l'acheteur.

Pour l'acheteur c'est :

- **l'occasion d'acheter à des conditions avantageuses.** Le viager peut être un bon moyen pour accéder à la propriété sans avancer des fonds importants et sans recourir au crédit bancaire ;
- **un moyen de diversifier ses investissements.** Le viager permet de se constituer un patrimoine immobilier dans des conditions financières et fiscales très attractives et avec des frais réduits.

UNE FISCALITÉ ALLÉGÉE

Le viager présente des avantages fiscaux considérables, en commençant par le paiement des droits de mutation. Ces avantages sont particulièrement intéressants lorsque le viager est occupé. Dans ce cas, les droits sont calculés non pas sur la valeur marchande du bien, mais sur une valeur réduite après l'application d'une « décote » pour tenir compte du droit d'usage et d'habitation.

Ensuite, bien que soumise à l'impôt sur le revenu, la rente viagère bénéficie d'un abattement dont le montant varie en fonction de l'âge du vendeur au moment de la vente. Seule une partie de la rente viagère est imposée, selon les pourcentages suivants :

- 70 % pour un premier versement effectué avant 50 ans ;
- 50 % pour un premier versement effectué entre 50 et 59 ans ;
- 40 % pour un premier versement effectué entre 60 et 69 ans ;
- 30 % pour un premier versement effectué à partir de 69 ans.

En ce qui concerne les impôts locaux, dans le cas d'un viager occupé, le vendeur n'est plus tenu de payer la taxe foncière. Il est seulement responsable de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), étant donné qu'il continue de résider dans le logement.



Le VIAGER c'est TOP !
et vous... Avez-vous pensé au viager ?



Michel STAMELOS, votre conseiller de proximité,
à vos côtés DEPUIS PLUS DE 15 ANS

CAP OUEST VIAGER
Spécialiste du viager sur la Côte atlantique

☎ 05 16 19 80 88
ou 07 55 20 06 59



3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

ACHETER EN LOTISSEMENT : *un bon plan ?*

Quand on est à la recherche d'un terrain pour « faire construire », la question se pose forcément à un moment donné : faut-il acheter un lot en lotissement ou un terrain isolé ? Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, fait le point sur la question.

1 Quels sont les avantages d'acheter en lotissement ?

L'achat dans un lotissement est la solution tout confort. Vous êtes ainsi assuré et rassuré par la même occasion que votre futur terrain est :

- **constructible**. Le lotisseur a demandé préalablement un certificat d'urbanisme à la mairie, qui lui confirme le caractère constructible de la parcelle, les différentes normes architecturales à respecter, les règles de densité de construction par rapport à la surface et les autres contraintes d'aménagement ;
- **viabilisé**. Il est raccordable aux voiries et aux différents réseaux ;
- **borné**. Le terrain que vous allez acheter a été préalablement délimité par un géomètre expert, par la pose de bornes. Ce bornage permet de vous rassurer pour l'avenir. Personne ne pourra venir contester les limites de votre terrain !

Si vous optez pour un terrain isolé, vous serez un peu plus libre de construire à votre goût (dans les limites des règles d'urbanisme locales) mais vous n'aurez pas tous les avantages du lotissement. C'est vous qui devrez mener toutes les démarches (bornage, constructibilité du terrain...).

2 Quelles sont les restrictions que l'on peut avoir quand on achète en lotissement ?

Quand on achète en lotissement, il y a des « règles du jeu » à respecter. Ainsi, vivre en lotissement demande non seulement de

respecter les règles de base « du savoir-vivre ensemble », mais aussi de se conformer au règlement du lotissement. Ce document vise à garantir une certaine conformité architecturale des constructions.

Il impose des règles à tous les co-lotis : choix des matériaux, implantation des maisons... Le cahier des charges quant à lui fixe les règles de la vie collective et peut être assez contraignant (séchage du linge interdit, type de plantations...).

La création d'une association syndicale libre (ASL) est aussi une obligation s'il existe des espaces communs à entretenir. Chaque propriétaire foncier en fait alors partie. Des appels de fonds sont ainsi faits régulièrement par l'ASL pour payer les charges communes.

3 Que se passe-t-il au bout de 10 ans quand on a construit en lotissement ?

Quand il y a un cahier des charges, ce dernier a un caractère contractuel, contrairement au règlement du lotissement qui est réglementaire. En pratique, cela signifie que si de nombreuses dispositions ont été intégrées dans le cahier des charges, elles servent de contrat entre les co-lotis et de ce fait continuent à s'appliquer au bout de 10 ans.

C'est une servitude de droit privé. En revanche, passé le délai de 10 ans, le règlement du lotissement devient caduc si la commune est couverte par un plan local d'urbanisme ou tout autre document en tenant lieu.

PLUS

d'INFOS



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.

ACHAT STUDIO À L'ÉTUDE

La solution en 6 leçons

Le programme de la rentrée s'annonce studieux puisque vous envisagez d'acheter un studio. Une acquisition qui nécessite de résoudre la bonne équation emplacement/rendement avec pour résultat un bon placement avec ce logement.

Christophe Raffailac



Particulièrement prisés en ce début d'année scolaire, les petits appartements constituent un bon placement. Reste à trouver le bien idéalement situé, justement estimé et correctement rénové pour que cette opération s'accompagne de bons enseignements. Découvrons tous les aspects qu'il faut potasser pour décrocher une bonne note avec ce bien immobilier.

1. L'EMPLACEMENT. Pour un investissement couronné de succès, donnez-vous les moyens et prospectez dans des grandes villes étudiantes comme Bordeaux, Lille, Nantes, Reims, Rennes... Ces métropoles régionales offrent un large panel de formations et totalisent une forte demande de location.

=> Enseignement : **UNE BONNE SITUATION**

2. L'ENVIRONNEMENT. Posez bien le problème et repérez les écoles et universités idéalement situées à quelques minutes à pied de votre bien. À défaut, il importe de disposer d'une solution de transport en commun, métro, tram ou bus, afin de rejoindre le campus en 15 minutes environ.

=> Enseignement : **DES PRESTATIONS**

3. LE BÂTIMENT. Intégrez une variable liée aux performances énergétiques dans votre raisonnement. En effet, les passoires thermiques qui affichent une consommation d'énergie supérieure à 450 kWh/m² ne peuvent plus être louées depuis le 1^{er} janvier 2023, sauf à engager une rénovation.

=> Enseignement : **DE L'ISOLATION**

4. LE MONTANT. Ne négligez pas le calcul car les prix des petites surfaces chiffreront vite compte tenu de la tension observée sur le marché. Le prix au mètre carré s'avère plus élevé que pour des biens de plus grande superficie. Comptez en moyenne 5 500 €/m² pour un 20 m² à Bordeaux ! Demandez conseil à votre notaire quant au prix demandé.

=> Enseignement : **UNE BONNE ESTIMATION**

5. L'AMEUBLEMENT. Étudiez bien le sujet et vous en conclurez qu'il vaut mieux opter pour un meublé. Cela suppose de l'équiper mais aussi de cibler des étudiants qui ne resteront pas très longtemps. De plus, cela permet de bénéficier du statut de loueur en meublé professionnel (LMNP) avec un abattement de 50 % sur les revenus locatifs.

=> Enseignement : **DE LA DÉFISCALISATION**

6. LE RENDEMENT. Appréciez le résultat de l'opération avec un rendement brut de l'ordre de 6 %. Par exemple, un studio de 20 m² acheté 120 000 € et loué 600 € par mois hors charges dégage ce ratio : $(600 \times 12) / 120\,000 \text{ €} = 6 \%$

=> Enseignement : **DE LA VALORISATION**



DÉCLARATION DE SUCCESSION

Je peux ou je peux pas ?

Quand on accepte une succession, il est ensuite généralement nécessaire de faire une déclaration de succession. C'est une sorte de « photographie » du patrimoine du défunt au jour du décès.

par Stéphanie Swiklinski

Dans certains cas, le dépôt d'une déclaration de succession n'est pas obligatoire.



C'est le cas quand l'actif brut (l'ensemble des biens avant déduction des dettes) est inférieur à :

- 50 000 € pour une succession en ligne directe aux héritiers et au conjoint survivant, à condition qu'ils n'aient pas eu de donation ou de don manuel non enregistrés ou non déclarés.
- 3 000 € pour les autres héritiers.

Aucun délai de paiement n'est accepté par le fisc pour le paiement des droits de succession.



L'administration fiscale peut « aménager » le paiement des droits, mais elle peut aussi refuser. Il faut faire la demande en même temps que le

dépôt de la déclaration de succession. Un fractionnement des droits est possible pour une période maximale d'un an et demi (3 ans dans certains cas). Un paiement différé est aussi envisageable pour les successions avec des biens en nue-propriété.



Un inventaire du mobilier du défunt doit être réalisé pour établir la déclaration de succession.



Lorsque l'on établit une déclaration de succession, deux

possibilités s'offrent à vous concernant le mobilier : soit faire un inventaire, soit appliquer un forfait mobilier de 5 % sur l'ensemble du patrimoine du défunt.

Quand on a le choix, il faut calculer ce qui est le plus avantageux fiscalement car cela servira de base au calcul des droits de succession.

Ainsi, quand la valeur réelle des meubles meublants est inférieure à 5 % de l'ensemble des biens transmis, il est préférable de réaliser un inventaire.



Le Vrai/faux

Quand il y a des droits de succession, il faut régler la succession dans les 6 mois du décès.



Ce délai est exclusivement fiscal. Une déclaration de succession doit être déposée au centre des impôts dont dépendait le défunt, dans les 6 mois du décès. S'il y a des droits de succession à payer, passée cette date, vous aurez en plus les intérêts de retard à payer sur le montant dû (0,20 % par mois de retard). Vous aurez ensuite une majoration de 10 % si votre déclaration de succession n'a toujours pas été déposée dans les 12 mois du décès.

L'administration fiscale peut faire un contrôle de la déclaration de succession.



Le contrôle peut porter sur l'inventaire de la succession et sur les évaluations des biens (attention en cas de sous-évaluation !).

Un contrôle peut être fait jusqu'à la sixième année après le décès. Ce contrôle pourra donner lieu à une rectification de la déclaration de succession et au paiement d'un supplément d'impôt.

Une déclaration de succession doit être faite par chaque héritier.



La déclaration de succession d'un seul héritier suffit car les héritiers sont solidaires pour le paiement des droits de succession éventuels. Si un notaire est chargé du règlement de la succession, il fera la déclaration de succession et la déposera aux services fiscaux. À noter que le notaire est un professionnel incontournable pour la rédaction de la déclaration de succession, en cas de présence de biens immobiliers.

MEUBLES RELOOKÉS

Le début d'une seconde vie

Vous venez de retrouver un vieux meuble dans le grenier... et vous aimeriez le mettre à votre goût pour qu'il trouve sa place dans votre salon. Les idées foisonnent mais vous ne savez pas par où commencer. Suivez le guide pour une séance relooking !

par Stéphanie Swiklinski

Donner un nouveau look à vos meubles existants est une excellente façon de transformer votre intérieur sans dépenser une fortune. Que vous souhaitiez moderniser un vieux meuble ou simplement apporter une touche personnelle à votre décoration, le relooking de meubles est une solution à la fois créative et économique.

TOUTES LES RAISONS DE RELOOKER SON MOBILIER

Le relooking de meubles est certes tendance mais en réalité, les raisons de son succès sont multiples :

- **C'est économique.** Relooker ses meubles est souvent beaucoup moins cher que d'en acheter de nouveaux. En donnant une nouvelle apparence à vos meubles existants, vous pouvez économiser de l'argent tout en obtenant un look frais et personnalisé pour votre intérieur.
- **C'est écologique.** Changer de déco tout en étant écolo ! Au lieu de jeter vos vieux meubles et les remplacer, vous leur offrez une seconde vie. Les choses de seconde main sont dans l'air du temps : les vêtements, les objets et aussi les meubles. Relooker votre mobilier évite le gaspillage et la production de nouveaux meubles. Ça c'est bon pour la planète !
- **C'est créatif.** Cela vous permet de laisser libre cours à votre côté artistique. Vous donnez votre propre style dans votre décoration intérieure. Vous pouvez choisir des couleurs, des motifs et des finitions qui correspondent à votre goût, créant ainsi un espace unique qui vous ressemble.
- **C'est bon pour «l'estime de soi».** Sans vouloir faire de la psychologie de comptoir, vouloir relooker un meuble est un défi à relever. Si le résultat vous satisfait, vous serez fier de vous. Il s'agit d'un véritable sentiment d'accomplissement. Pour ceux qui ne se sentent pas l'âme créatrice ou qui n'ont tout simplement pas le temps ou la patience, il existe des professionnels à qui vous pourrez confier votre vieille bibliothèque pour une séance relooking.



TOUTES LES FAÇONS DE RELOOKER SON MOBILIER

Phase 1 : la préparation du support

Avant de se lancer dans le côté sympa, il faut d'abord évaluer l'état du meuble auquel vous souhaitez offrir une seconde vie. Un état des lieux s'impose ! Bien souvent, il faudra en amont préparer le support et décider du style que vous souhaitez donner au vieux buffet de votre grand-mère. Examinez s'il nécessite des réparations mineures, comme le resserrement des vis ou le rebouchage des trous. Ensuite, nettoyez-le soigneusement pour éliminer la saleté, la poussière et les résidus de produits antérieurs. Assurez-vous également de retirer toutes les poignées, les boutons ou autres accessoires qui pourraient gêner le processus de relooking. Il existe des professionnels qui feront ce processus de préparation dans les règles de l'art : nettoyage, décapage, ponçage... Ils peuvent même

CONNAISSEZ-VOUS LE DÉCAPAGE PAR AÉROGOMMAGE ?

Procédé de nettoyage dérivé du sablage, qui consiste à projeter un abrasif naturel à l'aide d'air comprimé à basse pression. C'est une solution douce, précise et respectueuse de l'environnement.



UNE ASTUCE POUR PROTÉGER VOS MEUBLES



Afin de garantir leur durabilité, n'hésitez pas à appliquer sur vos meubles une couche de vernis, de cire ou de produit de protection approprié pour prévenir les éraflures et faciliter les nettoyages futurs.

vous donner quelques petits tuyaux ou vous proposer des ateliers dans leurs locaux pour relouer vos meubles.

Phase 2 : le choix de la technique de relooking

Il existe en effet différentes techniques de relooking de meubles parmi lesquelles vous pouvez choisir en fonction du style que vous recherchez et vos compétences en bricolage. La peinture est l'une des méthodes les plus simples. Choisissez des couleurs qui s'harmonisent avec votre décoration intérieure et assurez-vous d'utiliser une peinture appropriée pour le matériau de votre meuble (bois, métal, plastique, etc.). N'hésitez pas à ajouter des motifs ou des pochoirs pour plus de personnalisation. Effet garanti !

Si vous préférez un look vintage ou shabby chic, la technique de la patine peut être idéale. Prenez plutôt des peintures à base d'eau et des produits de vieillissement pour créer des effets de décoloration, d'usure et de vieillisse-

ment artificiel sur vos meubles. Les revêtements adhésifs sont une option pratique et tendance pour relouer rapidement et temporairement vos meubles. Il existe une grande variété de motifs et de textures vous permettant ainsi de donner une apparence totalement nouvelle à vos meubles sans utiliser de peinture.

FAITES VOTRE CHOIX : PEINTURE, PATINE, REVÊTEMENTS AUTOCOLLANTS...

Phase 3 : personnalisation et finitions

Une fois que vous avez appliqué la technique de relooking choisie, il est temps de personnaliser vos meubles pour les rendre uniques. Vous pouvez changer les poignées, les boutons ou les pieds pour des modèles plus modernes ou vintage,

selon le style que vous recherchez.

Ajoutez également des détails décoratifs tels que des motifs peints à la main, des pochoirs, des collages de papier ou des tampons pour ajouter une touche personnelle à vos meubles.



Piscine rénoverée

Un bassin à flot toute l'année !

Quand la ligne d'eau de la piscine commence à sombrer ou que le liner semble fissurer, il faut penser à colmater les fuites... Des réparations assureront le bon niveau de flottaison pour de nombreuses saisons.

par Christophe Raffailac

À l'instar de la maison, la piscine mérite toutes les attentions, sans quoi la vie risque de ne pas être un long fleuve tranquille... En effet, si le bassin fait apparaître des fissures, elles pourront se transformer en véritables brèches dans la coque. Au point de voir le niveau d'eau descendre dangereusement... Avec pour conséquence de « nager en eau trouble » car les systèmes de filtration et de traitement de l'eau peuvent aussi présenter quelques avaries. Une situation qui risque vite de conduire au naufrage de la piscine si des travaux de rénovation ne sont pas entrepris pour donner le bon cap à suivre. Il suffit de confier le gouvernail aux équipages spécialisés dans la restauration de piscines pour voguer vers de beaux horizons.

État de la piscine ÉVITEZ LES DÉRIVES...

Avec le temps, la piscine commence à perdre pied quant à la fiabilité de ses équipements ou l'étanchéité de ses parois... Il importe de veiller à la remise à flot de cette installation qui contribue aussi à agrémenter le cadre de vie. Sans oublier que la piscine participe également à valoriser un bien immobilier. Une immersion s'impose pour aller inspecter le bassin...

Le problème récurrent concerne la fuite d'eau. Elle peut être liée à l'évaporation en raison des fortes chaleurs. Au-delà de 3 % environ de baisse du volume, il faut suspecter un problème d'étanchéité du liner ou fissure dans la paroi. Avec le temps, le revêtement peut en effet s'altérer au point de créer une fuite. Les coques en polyester n'échappent pas à cette faiblesse. Pour pallier les petites perforations, des kits de réparation existent. Autre source de déperdition, le réseau hydraulique de la piscine où des raccords entre les équipements du local technique peuvent être poreux... Enfin, il faut penser à vérifier le scellement d'appareillages comme le skimmer, la buse de refoulement, ou la prise balai... Si le niveau d'eau baisse, surtout lorsque la pompe ou le surpresseur fonctionnent, probablement que ces appareils sont à l'origine du problème.



Rénovation du bassin FIXEZ LE BON CAP !

Au moment de se plonger dans le chantier de rénovation de la piscine, il faut s'intéresser à tous les aspects, tant techniques qu'esthétiques. Bien sûr, des systèmes défaillants peuvent nécessiter de « refaire surface », avec le remplacement d'un skimmer, du moteur ou du liner.

Dans un premier temps, sachez que la résistance d'un liner dépend de sa qualité et de sa densité. Plus il est épais, plus sa durée de vie va en bénéficier. Elle est estimée entre 10 et 18 ans. Un excès de produits chimiques peut aussi accélérer sa dégradation...

Une fois le diagnostic posé, il convient de s'intéresser au remplacement de cette paroi. Il existe des revêtements durables en PVC armé. Quant aux piscines coques, des

CONSULTEZ UN PROFESSIONNEL

Remplacer une pièce défectueuse, changer une buse de refoulement ou installer un skimmer requiert des compétences. Afin de changer ces pièces encastrées au bassin, consultez un professionnel qui dispose en outre d'une garantie décennale.

procédés existent pour colmater les points de passage de l'eau.

Enfin, pourquoi ne pas s'offrir de nouveaux horizons ? Il peut s'agir de modifier les formes du bassin. Des experts vous lancent de belles bouées pour redimensionner la piscine par exemple.

Entretien des équipements **ADOPTÉZ LA BONNE VITESSE DE CROISIÈRE**

Telle une grande piscine, votre bassin réclame toutes les attentions en termes de surveillance... Que cela concerne la maintenance de tout le réseau hydraulique ou l'analyse de l'eau... la longévité de l'installation repose largement sur la qualité de l'entretien. Quelques gestes clés vont éviter de perdre pied...

Une des voies consiste à moderniser la filtration. Très efficace, le filtre à diatomée se présente sous la forme d'une cuve qui contient un cadre filtrant. Lorsqu'il fonctionne, les diatomées en suspension viennent se coller pour assurer une action plus fine que le sable, particules d'environ 3 à 5 microns. Pour le traitement, l'électrolyseur au sel désinfecte l'eau de la piscine par électrolyse, produisant du chlore gazeux. Avec un confort accru pour la peau et les yeux, ce processus s'inscrit dans une démarche plus écologique...

De plus, les nouvelles technologies se mettent aussi au service de l'entretien de la piscine et facilitent la vie. Les testeurs d'eau connectés font le plongeon pour transmettre toutes les analyses via une application sur mobile. Pas besoin de réaliser les mesures soi-même, les résultats des tests arrivent en temps réel. Si un déséquilibre apparaît, cela déclenche l'envoi d'une notification pour agir.

**EN CHANGEANT SIMPLEMENT
LE REVÊTEMENT, CELA PERMET
DE MODIFIER COMPLÈTEMENT
L'APPARENCE DU BASSIN.**

Jeux d'eau

SURFEZ SUR LA BONNE VAGUE !

Avec de nouveaux équipements à flot, la piscine fait jaillir bien des plaisirs... Grâce à des jets massants, par exemple, qui invitent à se jeter à l'eau bien plus souvent. Procurant de nombreux bienfaits, les bains prennent une nouvelle dimension avec ces fameuses buses qui peuvent s'intégrer à la piscine. Au choix, elles produisent des bulles d'air pour un effet de massage doux, tandis que d'autres jets utilisent la pression de l'eau pour un massage plus puissant. Quant aux plus sportifs, un système de nage à contre-courant avec turbine peut s'installer dans quasiment tous les types de piscines, à condition que la profondeur soit suffisante. Doté de différentes vitesses, ce programme autorise de sérieux entraînements !

Pour un décor paradisiaque, place aux lames d'eau telles que cascades ou fontaines... Autant d'animations aquatiques qui procurent en outre de bonnes sensations en se laissant masser...

En toute sécurité cependant car le bassin se doit de respecter les règles en vigueur pour éviter les incidents... Quelques parades méritent en effet d'être installées. Une piscine privée doit notamment être équipée de l'un des systèmes suivants conformément à la réglementation :

barrière de protection, système d'alarme sonore (alarme d'immersion informant de la chute d'un enfant dans l'eau ou périmétrique annonçant son approche du bord du bassin, couverture de sécurité (bâche) ou abri de type véranda qui recouvre intégralement la piscine.

Précisons que le dispositif de sécurité peut être installé par vous-même ou le vendeur de votre choix. À défaut, vous risquez une amende de 45 000 €.





© AUDREY DUFER

Le plus célèbre des romanciers français affiche 100 % de réussite dans le dénouement de ses énigmes policières. Un succès que le titre de son dernier roman, « La Faille », ne vient pas ébranler. Le récit intrigant se montre toujours éloquent pour faire surgir la vérité. Franck Thilliez, depuis le salon « Lire à Limoges », nous ouvre les portes de son univers policier... et privé.

Pour quelles raisons avez-vous choisi de titrer votre roman « La faille » ?

Franck Thilliez : le thème principal nous plonge dans un univers des plus sombres au point de se retrouver en permanence sur la ligne de crête entre la vie et la mort. Parallèlement, une faille physique se produit dans le récit au point que ce lieu symbolise le titre du roman. Autre empreinte frappante, le personnage principal connaît une faille de taille... Une situation exacerbée par la volonté d'accentuer les faiblesses des personnages que je mets en scène. Autant de failles physiques et psychologiques qui justifient le titre du livre.

Dans quel environnement vous sentez-vous le mieux : ville ou campagne ?

Franck Thilliez : je vis à la campagne et j'apprécie les grands espaces naturels, en forêt, en bord de mer. Je les trouve tout à fait propices pour me ressourcer. Comme je suis originaire du département du Nord et que j'y réside toujours, ce territoire qui m'est cher me procure un réel bien-être.

Quelles sont vos autres passions ?

Franck Thilliez : je fais du sport depuis que je suis jeune et je continue de pratiquer le tennis. J'en profite pour courir, cela me permet de décompresser...

Sur la piste d'un auteur sans « faille »... ou presque



Comment trouvez-vous l'inspiration pour ménager autant de suspense ?

Franck Thilliez : je me réfère aux grands sujets de notre époque comme l'acharnement thérapeutique et les neurosciences. Autant d'intrigues qui rythment les enquêtes policières et nourrissent mon inspiration pour créer mon propre univers. Avec pour trame de fond un scénario qui donne du fil à retordre aux enquêteurs. Ce suspense, il se retrouve également dans le rythme que je donne avec des chapitres courts et des rebondissements successifs... Cela demande un gros travail de documentation qui m'occupe environ un tiers de l'année qu'il me faut pour écrire un nouveau roman.

Je prends beaucoup de plaisir à voyager, c'est la raison pour laquelle je prends du temps pour partir en famille régulièrement. Sans oublier la lecture qui contribue aussi à nourrir mon inspiration, tant les romans que les ouvrages plus documentaires.

Pensez-vous que l'immobilier constitue une source d'épanouissement ?

Franck Thilliez : mon lieu de vie à la campagne me convient parfaitement car je dispose d'espace et de confort pour la famille et mon métier. Pour m'évader le week-end ou pendant les vacances, je possède un pied-à-terre sur la côte, à environ 1 heure 30 de mon domicile.

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

Franck Thilliez : c'est dans ma maison où je passe la majeure partie de mon temps à écrire. Mes journées sont rythmées par un temps de travail qui se rapproche assez de mon activité passée, lorsque j'étais ingénieur. Quand je suis en déplacement, je mets à profit les voyages en train pour relire et apporter des corrections.

Qu'appréciez-vous dans votre maison ?

Franck Thilliez : son grand parc avec plusieurs animaux qui profitent d'un étang. L'environnement rural me convient parfaitement dans cette campagne lilloise.

Sur quel genre d'enquête va nous conduire votre prochain roman ?

Franck Thilliez : l'histoire va se dérouler dans le grand nord québécois, dans une ville isolée, accessible seulement en train. Un site minier où l'on extrait encore le fer. Un huis clos dans un endroit très froid qui va devenir le théâtre d'un meurtre. Cela m'a valu de réaliser un gros travail de documentation et une expédition dans le pays !

Propos recueillis en juin 2023

Référence
incontestée du thriller
français, Franck Thilliez
totalise plus de neuf millions
d'exemplaires vendus.
Avec « La Faille », il se lance
dans une enquête éprouvante
qui révèle que lorsque
la science ignore l'éthique,
tout peut basculer !

« La Faille »
chez Fleuve Éditions
22,90 €



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-lajarrie.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)

SCP Paul ARCOUET et Philippe GIRAUDET

2, place du Marché
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@etude-dupuy.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.murgue@17035.notaires.fr
office-dore-marennnes.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

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.fr
office-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
geraldine.chabot-monroche@notaires.fr
chabot-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

VENDEE

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.jardnotaire.com

LES ACHARDS (85150)

SELARL JMBC NOTAIRES

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-LAGRUE-SAINLOT-MEUNIER- CHOISNET

2 Quai Nord du Port - BP 259
Tél. 02 51 56 01 22 - Fax 02 51 56 20 56
office.notarial.lucun@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/

VENANSULT (85190)

Me Charles GOURAUD

24 r. du Mal de Latte de Tassigny
Tél. 02 28 85 37 69
charles.gouraud@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-DELAVALT et Jean-Baptiste PINEAU

2 route de Lussac - BP 5
Tél. 05 49 44 83 40 - Fax 05 49 46 32 52
office86083.mignolouxbeauvoir@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
lmg-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

Charente Maritime

Retrouvez les annonces sur immonot



AIGREFEUILLE D'AUNIS

245 152 €
235 000 € + honoraires de négociation : 10 152 €
soit 4,32 % charge acquéreur
Maison Réf 482
6 pièces - 110 m² - 3 chambres
Terrain : 560 m²

377 kWh/m² an kgCO₂/m² an **F**

SCP PETORIN-LARREGLE
et SIONNEAU
06 38 93 35 78 ou 05 46 27 53 72
negociation.17115@notaires.fr



AIGREFEUILLE D'AUNIS

469 440 €
450 000 € + honoraires de négociation : 19 440 €
soit 4,32 % charge acquéreur
Maison Réf 497
5 pièces - 163 m² - 3 chambres
Terrain : 3828 m²

196 kWh/m² an kgCO₂/m² an **D**

SCP PETORIN-LARREGLE
et SIONNEAU
06 38 93 35 78 ou 05 46 27 53 72
negociation.17115@notaires.fr



ANDILLY

332 800 €
320 000 € + honoraires de négociation : 12 800 €
soit 4 % charge acquéreur
Maison Réf BA 375 - 4 pièces - 106 m²
3 chambres - Terrain : 1034 m²
Coût annuel d'énergie de 1260 à
1760€ - année réf. 2021*.

212 kWh/m² an kgCO₂/m² an **D**

SCP ARCOUET et GIRAUDET
06 22 42 34 38 ou 05 46 01 10 14
negociation.17015@notaires.fr



ANGOULINS

1 281 250 €
1 250 000 € + honoraires de négociation : 31 250 €
soit 2,50 % charge acquéreur
Maison Réf 17117-1008765 - 5 pièces -
210 m² - 4 chambres - Terrain : 840 m²
Coût annuel d'énergie de 1120 à
1600€ - année réf. 2021*.

80 kWh/m² an kgCO₂/m² an **B**

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



AYTRE

390 000 €
375 000 € + honoraires de négociation : 15 000 €
soit 4 % charge acquéreur
Maison Réf 17117-966624 - 4 pièces -
89 m² - 2 chambres - Terrain : 595 m²
Coût annuel d'énergie de 2500 à
3420€ - année réf. 2022*.

550 kWh/m² an kgCO₂/m² an **G**

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



AYTRE

410 800 €
395 000 € + honoraires de négociation : 15 800 €
soit 4 % charge acquéreur
Immeuble Réf 17117-992000
150 m²
Coût annuel d'énergie de 3450 à
4720€ - année réf. 2021*.

274 kWh/m² an kgCO₂/m² an **E**

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



BREUILLET

400 101 €
384 715 € + honoraires de négociation : 15 385 €
soit 4 % charge acquéreur
HYPER CENTRE - Maison Réf 02008
4 pièces - 98 m²
3 chambres
Terrain : 210 m²

i

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



BREUILLET

403 416 €
387 900 € + honoraires de négociation : 15 516 €
soit 4 % charge acquéreur
HYPER CENTRE - Maison Réf 02007
4 pièces - 97 m²
3 chambres
Terrain : 209 m²

Copropriété de 5 lots

i

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



BRIZAMBOURG

24 558 €
22 515 € + honoraires de négociation : 2 045 €
soit 9,08 % charge acquéreur
Terrain à bâtir Réf 33095
479 m²

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



CHARRON

239 200 €
230 000 € + honoraires de négociation : 9 200 €
soit 4 % charge acquéreur
Maison Réf BN/532
4 pièces - 102 m² - 3 chambres
Terrain : 655 m²
Coût annuel d'énergie de 1210 à
1700€ - année réf. 2021*.

212 kWh/m² an kgCO₂/m² an **D**

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



CHARRON

448 000 €
431 000 € + honoraires de négociation : 17 000 €
soit 3,94 % charge acquéreur
Maison Réf DA 340
5 pièces - 160 m²
3 chambres
Terrain : 3603 m²

134 kWh/m² an kgCO₂/m² an **D**

SCP ARCOUET et GIRAUDET
06 24 42 34 38 ou 05 46 01 10 14
negociation.17015@notaires.fr



COZES

58 618 €
55 300 € + honoraires de négociation : 3 318 €
soit 6 % charge acquéreur
Terrain à bâtir Réf 02014
395 m²

i DPE
exempté

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



FORGES

396 416 €
380 000 € + honoraires de négociation : 16 416 €
soit 4,32 % charge acquéreur
VILLENEUVE - Maison Réf 496
5 pièces - 170 m² - 3 chambres
Terrain : 13351 m²

354 kWh/m² an kgCO₂/m² an **F**

SCP PETORIN-LARREGLE et
SIONNEAU
06 38 93 35 78 ou 05 46 27 53 72
negociation.17115@notaires.fr



FOURAS

295 840 €
280 000 € + honoraires de négociation : 15 840 €
soit 5,66 % charge acquéreur
Appartement Réf 33781
3 pièces - 57 m² - 2 chambres
Coût annuel d'énergie de 900 à
1280€ - année réf. 2021*.

253 kWh/m² an kgCO₂/m² an **E**

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



FOURAS

712 935 €
680 000 € + honoraires de négociation : 32 935 €
soit 4,84 % charge acquéreur
Maison Réf 33140 - 8 pièces - 180 m²
4 chambres - Terrain : 534 m²
Coût annuel d'énergie de 2120 à
2910€ - année réf. 2021*.

175 kWh/m² an kgCO₂/m² an **D**

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



GENOUILLE

191 034 €
180 000 € + honoraires de négociation : 11 034 €
soit 6,13 % charge acquéreur
Maison Réf 34152
10 pièces - 240 m²
6 chambres

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



GENOUILLE

264 400 €
250 000 € + honoraires de négociation : 14 400 €
soit 5,76 % charge acquéreur
Maison Réf 34151
8 pièces - 240 m²
5 chambres
Terrain : 15777 m²

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



GENOUILLE

85 400 €
80 000 € + honoraires de négociation : 5 400 €
soit 6,75 % charge acquéreur
Terrain à bâtir Réf 34153
2481 m²

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



JONZAC

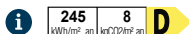
111 300 € (honoraires charge vendeur)
Maison Réf 1645
4 pièces - 120 m²
2 chambres
Terrain : 1187 m²

SAS OFFICE NOTARIAL
DE JONZAC - **05 46 48 19 19**
jonzacimmo@notaires.fr



JONZAC

127 200 € (honoraires charge vendeur)
Maison Réf 1741
8 pièces - 135 m²
5 chambres
Terrain : 1232 m²

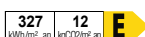


SAS OFFICE NOTARIAL
DE JONZ'ACTE
05 46 48 19 19
jonzacimmo@notaires.fr



JONZAC

189 000 €
180 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €
soit 5 % charge acquéreur
Maison Réf 1733
12 pièces - 250 m²
6 chambres
Terrain : 726 m²



SAS OFFICE NOTARIAL
DE JONZ'ACTE - **05 46 48 19 19**
jonzacimmo@notaires.fr



JONZAC

241 500 € (honoraires charge vendeur)
Maison Réf 1738
6 pièces - 114 m²
3 chambres
Terrain : 1226 m²

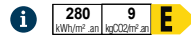


SAS OFFICE NOTARIAL
DE JONZ'ACTE - **05 46 48 19 19**
jonzacimmo@notaires.fr



JONZAC

262 500 € (honoraires charge vendeur)
Maison Réf 1719
14 pièces - 379 m²
8 chambres
Terrain : 1303 m²

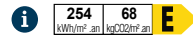


SAS OFFICE NOTARIAL
DE JONZ'ACTE - **05 46 48 19 19**
jonzacimmo@notaires.fr



JONZAC

336 000 € (honoraires charge vendeur)
Maison Réf 1721
7 pièces - 233 m²
3 chambres
Terrain : 19602 m²

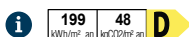


SAS OFFICE NOTARIAL
DE JONZ'ACTE - **05 46 48 19 19**
jonzacimmo@notaires.fr



JONZAC

669 500 € (honoraires charge vendeur)
Maison Réf 1740
9 pièces - 221 m²
6 chambres
Terrain : 13717 m²

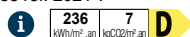


SAS OFFICE NOTARIAL
DE JONZ'ACTE - **05 46 48 19 19**
jonzacimmo@notaires.fr



L'EGUILLE

450 320 €
433 000 € + honoraires de négociation : 17 320 €
soit 4 % charge acquéreur
CENTRE VILLE - Maison Réf 01994
12 pièces - 264 m² - 5 chambres
Terrain : 180 m²
Coût annuel d'énergie de 2950 à 4050€ - année réf. 2021*.

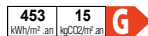


Me D. POISSON - **05 46 22 35 92**
negociation-location.17037@notaires.fr



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 m²
4 chambres - Terrain : 421 m²
Coût annuel d'énergie de 2490 à 3410€ - année réf. 2021*.

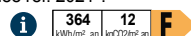


SELARL RIVIERE & ASSOCIES
06 76 01 57 87
service-negociation.17060@notaires.fr



LA ROCHELLE

124 950 €
119 000 € + honoraires de négociation : 5 950 €
soit 5 % charge acquéreur
Appartement Réf ER 379
2 pièces - 41 m² - 1 chambre
Coût annuel d'énergie de 1010 à 1430€ - année réf. 2021*.

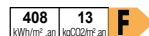


SCP ARCOUET et GIRAUDET
06 24 42 34 38 ou 05 46 01 10 14
negociation.17015@notaires.fr



LA ROCHELLE

239 200 €
230 000 € + honoraires de négociation : 9 200 €
soit 4 % charge acquéreur
Appartement Réf 17117-1011504
2 pièces - 41 m²
Coût annuel d'énergie de 1010 à 1400€ - année réf. 2023*.



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

TÉLÉCHARGEZ VOTRE INVITATION
GRATUITE SUR www.leopro.fr

**SALON
MAISON**
HABITAT & IMMOBILIER
LA ROCHELLE
29 SEPT. AU 1^{ER} OCT.

ESPACE ENCAN

Vendredi, Samedi et Dimanche 10h-19h

Entrée 4€ - Gratuit pour les moins de 18 ans

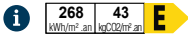




LA ROCHELLE

652 050 €

630 000 € + honoraires de négociation : 22 050 €
soit 3,50 % charge acquéreur
Maison Réf 17117-967252 - 5 pièces -
125 m² - 3 chambres - Terrain : 428 m²
Coût annuel d'énergie de 1760 à
2440€ - année réf. 2021*.



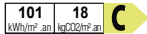
SELARL NOTADOO
06 50 14 27 29
transaction.17117@notaires.fr



LA ROCHELLE

683 100 €

660 000 € + honoraires de négociation : 23 100 €
soit 3,50 % charge acquéreur
Maison Réf 17117-1009800 - 5 pièces -
172 m² - 3 chambres - Terrain : 298 m²
Coût annuel d'énergie de 1220 à
1730€ - année réf. 2022*.



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



LA ROCHELLE

296 800 €

280 000 € + honoraires de négociation : 16 800 €
soit 6 % charge acquéreur
Fonds et/ou murs commerciaux
Réf 17117-1009066
4 pièces - 60 m²

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



LANDRAIS

78 240 €

75 000 € + honoraires de négociation : 3 240 €
soit 4,32 % charge acquéreur
LES EGAUX - Terrain à bâtir Réf 481
1638 m²

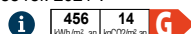
SCP PETORIN-LARREGLE
et SIONNEAU
06 38 93 35 78
ou **05 46 27 53 72**
negociation.17115@notaires.fr



LE GUA

194 250 €

185 000 € + honoraires de négociation : 9 250 €
soit 5 % charge acquéreur
Maison Réf 02010 - 6 pièces - 84 m²
3 chambres - Terrain : 2712 m²
Coût annuel d'énergie de 1980 à
2750€ - année réf. 2021*.



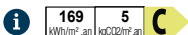
Me D. POISSON
05 46 22 35 92
negociation-location.17037@notaires.fr



LE THOU

306 800 €

295 000 € + honoraires de négociation : 11 800 €
soit 4 % charge acquéreur
Maison Réf 17117-958422 - 6 pièces -
172 m² - 2 chambres - Terrain : 425 m²
Coût annuel d'énergie de 1706 à
2308€ - année réf. 2021*.



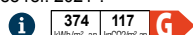
SELARL NOTADOO
06 50 14 27 29
transaction.17117@notaires.fr



MARANS

156 000 €

150 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €
soit 4 % charge acquéreur
Maison Réf BN/534 - 116 m²
3 chambres - Terrain : 234 m²
Coût annuel d'énergie de 3410 à
4670€ - année réf. 2021*.



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



MARANS

171 600 €

165 000 € + honoraires de négociation : 6 600 €
soit 4 % charge acquéreur
Maison Réf LE 373
4 pièces - 100 m²
2 chambres
Terrain : 138 m²



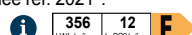
SCP ARCOUET et GIRAUDET
06 24 42 34 38 ou 05 46 01 10 14
negociation.17015@notaires.fr



MARANS

197 600 €

190 000 € + honoraires de négociation : 7 600 €
soit 4 % charge acquéreur
Maison Réf BN/518 - 188 m²
Terrain : 151 m²
Coût annuel d'énergie de 3880 à
5290€ - année réf. 2021*.



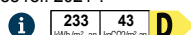
Me I. DUPUY
05 46 01 10 01
negociation.17017@notaires.fr



MARANS

301 600 €

290 000 € + honoraires de négociation : 11 600 €
soit 4 % charge acquéreur
Maison Réf BN/524 - 185 m²
6 chambres - Terrain : 577 m²
Coût annuel d'énergie de 2660 à
3650€ - année réf. 2021*.



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



MARENNES

248 680 €

235 000 € + honoraires de négociation : 13 680 €
soit 5,82 % charge acquéreur
Maison Réf 33681
3 pièces - 184 m²
1 chambre
Terrain : 1150 m²

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



MARSILLY

643 750 €

625 000 € + honoraires de négociation : 18 750 €
soit 3 % charge acquéreur
Maison Réf BN/540 - 160 m²
4 chambres - Terrain : 844 m²
Coût annuel d'énergie de 1900 à
2620€ - année réf. 2021*.



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



MONTENDRE

183 750 € (honoraires charge vendeur)

Maison Réf 1739
5 pièces - 80 m²
3 chambres
Terrain : 2142 m²



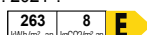
SAS OFFICE NOTARIAL
DE JONZ'ACTE - **05 46 48 19 19**
jonzacimmo@notaires.fr



NIEUL SUR MER

447 200 €

430 000 € + honoraires de négociation : 17 200 €
soit 4 % charge acquéreur
Maison Réf 17117-987382
4 pièces - 153 m² - 3 chambres
Coût annuel d'énergie de 2340 à
3210€ - année réf. 2021*.



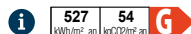
SELARL NOTADOO
06 50 14 27 29
transaction.17117@notaires.fr



NIEULLE SUR SEUDRE

187 000 €

180 000 € + honoraires de négociation : 7 000 €
soit 3,89 % charge acquéreur
BOURG - Maison Réf 02000
6 pièces - 198 m² - 5 chambres
Terrain : 950 m²
Coût annuel d'énergie de 2660 à
3670€ - année réf. 2021*.



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



NIEULLE SUR SEUDRE

208 000 €

200 000 € + honoraires de négociation : 8 000 €
soit 4 % charge acquéreur
CENTRE VILLE - Maison Réf 02016
5 pièces - 142 m²
3 chambres
Terrain : 962 m²



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



PONT L'ABBE D'ARNOULT

149 000 €

140 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €
soit 6,43 % charge acquéreur
Maison Réf 34170
2 pièces - 37 m²
1 chambre
Terrain : 318 m²



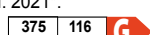
SELARL RIVIERE & ASSOCIES
06 76 01 57 87
service-negociation.17060@notaires.fr



PONT L'ABBE D'ARNOULT

191 000 €

180 000 € + honoraires de négociation : 11 000 €
soit 6,11 % charge acquéreur
Maison Réf 33644 - 4 pièces - 75 m² -
3 chambres - Terrain : 332 m²
Coût annuel d'énergie de 2220 à
3040€ - année réf. 2021*.



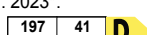
SELARL RIVIERE & ASSOCIES
06 76 01 57 87
service-negociation.17060@notaires.fr



PUILBOREAU

426 400 €

410 000 € + honoraires de négociation : 16 400 €
soit 4 % charge acquéreur
Maison Réf 17117-1009845 - 4 pièces -
90 m² - 2 chambres - Terrain : 631 m²
Coût annuel d'énergie de 1312 à
1776€ - année réf. 2023*.



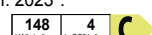
SELARL NOTADOO
06 50 14 27 29
transaction.17117@notaires.fr



RIVEDOUX PLAGE

927 000 €

900 000 € + honoraires de négociation : 27 000 €
soit 3 % charge acquéreur
Maison Réf 17117-1008618 - 4 pièces -
143 m² - 3 chambres - Terrain : 428 m²
Coût annuel d'énergie de 1290 à
1790€ - année réf. 2023*.



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



RIVEDOUX PLAGE

807 829 €

784 300 € + honoraires de négociation : 23 529 €
soit 3 % charge acquéreur
Terrain à bâtir Réf 17117-981900
682 m²

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



ROCHEFORT

130 000 €

124 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €
soit 4,84 % charge acquéreur
Appartement Réf 31622
3 pièces - 62 m² - 2 chambres
Copropriété de 6 lots, charges
annuelles : 840 €.

248 7 E
kWh/m² an kgCO2/m² an

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



ROCHEFORT

180 560 €

170 000 € + honoraires de négociation : 10 560 €
soit 6,21 % charge acquéreur
Appartement Réf 34171
4 pièces - 72 m²
2 chambres

304 17 E
kWh/m² an kgCO2/m² an

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



ROCHEFORT

96 000 €

90 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €
soit 6,67 % charge acquéreur
Maison Réf 34177
2 pièces - 44 m²
1 chambre
Terrain : 135 m²

DPE
exempté

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



ROYAN

364 000 €

350 000 € + honoraires de négociation : 14 000 €
soit 4 % charge acquéreur
LE PARC - Maison Réf 01999
5 pièces - 96 m² - 4 chambres
Terrain : 360 m²
Coût annuel d'énergie de 1320 à
1820€ - année réf. 2021*.

192 38 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

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



ST AGNANT

483 695 €

460 000 € + honoraires de négociation : 23 695 €
soit 5,15 % charge acquéreur
Immeuble Réf 34194 - 429 m²
Terrain : 960 m²
Coût annuel d'énergie de 930 à
1310€ - année réf. 2021*.

184 5 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

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



ST GEORGES DU BOIS

383 000 €

367 140 € + honoraires de négociation : 15 860 €
soit 4,32 % charge acquéreur
CHAILLÉ - Maison Réf 500
4 pièces - 160 m² - 3 chambres
Terrain : 1655 m²

176 44 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

SCP PETORIN-LARREGLE
et SIONNEAU
06 38 93 35 78 ou 05 46 27 53 72
negociation.17115@notaires.fr



ST JEAN DE LIVERSAY

110 250 €

105 000 € + honoraires de négociation : 5 250 €
soit 5 % charge acquéreur
Maison Réf BN/519
4 pièces - 55 m² - 1 chambre
Terrain : 233 m²
Coût annuel d'énergie de 1580 à
2170€ - année réf. 2021*.

492 16 G
kWh/m² an kgCO2/m² an

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



ST JUST LUZAC

341 272 €

330 000 € + honoraires de négociation : 11 272 €
soit 3,42 % charge acquéreur
Maison Réf 02017
8 pièces - 142 m²
4 chambres
Terrain : 2234 m²

i

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



ST JUST LUZAC

384 900 €

370 000 € + honoraires de négociation : 14 900 €
soit 4,03 % charge acquéreur
MAUZAC - Maison Réf DD/JOM/23-23
5 pièces - 140 m² - 3 chambres
Terrain : 609.0 / Coût annuel d'énergie
de 1890 à 2620€ - année réf. 2021*.

234 7 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

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



ST PIERRE D'OLERON

492 400 €

475 000 € + honoraires de négociation : 17 400 €
soit 3,66 % charge acquéreur
Maison Réf DD/JOM/2224 - 5 pièces -
132 m² - 3 chambres - Terrain : 1481.0
Coût annuel d'énergie de 2220 à
3040€ - année réf. 2021*.

281 9 E
kWh/m² an kgCO2/m² an

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



STE SOULLE

395 200 €

380 000 € + honoraires de négociation : 15 200 €
soit 4 % charge acquéreur
Maison Réf GA 372 - 5 pièces - 112 m²
3 chambres - Terrain : 1500 m²
Coût annuel d'énergie de 1340 à
1870€ - année réf. 2021*.

211 6 D
kWh/m² an kgCO2/m² an

SCP ARCOUET et GIRAUDET
06 24 42 34 38 ou 05 46 01 10 14
negociation.17015@notaires.fr



SURGERES

279 000 €

269 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 3,72 % charge acquéreur
Maison Réf 499
5 pièces - 140 m²
4 chambres
Terrain : 419 m²

SCP PETORIN-LARREGLE
et SIONNEAU
06 38 93 35 78 ou 05 46 27 53 72
negociation.17115@notaires.fr



TONNAY CHARENTE

126 000 €

121 000 € + honoraires de négociation : 5 000 €
soit 4,13 % charge acquéreur
Maison Réf 33102
3 pièces - 100 m²
2 chambres

289 91 F
kWh/m² an kgCO2/m² an

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

Changez vos habitudes !



L'Info d'ici, c'est nous
du lundi au samedi
7 h 15 - 7 h 48
8 h 15 - 8 h 48
10 h 30 - 12 h 05
18 h 15 - 19 h 15



ROCHEFORT 97.8

OLÉRON 10.7

ROYAN 102.2

SAINTES 102.3

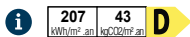
demoisellefm.com
05 46 88 77 44





TONNAY CHARENTE

337 815 €
320 000 € + honoraires de négociation : 17 815 €
soit 5,57 % charge acquéreur
Maison Réf 34241 - 6 pièces - 147 m²
4 chambres - Terrain : 590 m²
Coût annuel d'énergie de 2010 à 2780€ - année réf. 2021*.



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



TONNAY CHARENTE

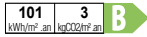
361 870 €
350 000 € + honoraires de négociation : 11 870 €
soit 3,39 % charge acquéreur
Immeuble Réf 31929
225 m²
Terrain : 197 m²

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



TONNAY CHARENTE

577 500 €
550 000 € + honoraires de négociation : 27 500 €
soit 5 % charge acquéreur
Maison Réf 33983 - 6 pièces - 150 m²
3 chambres - Terrain : 3366 m²
Coût annuel d'énergie de 810 à 1160€ - année réf. 2021*.

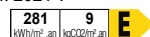


SELARL RIVIERE & ASSOCIES
06 76 01 57 87
service-negociation.17060@notaires.fr



TONNAY CHARENTE

201 520 €
190 000 € + honoraires de négociation : 11 520 €
soit 6,06 % charge acquéreur
Fonds et/ou murs commerciaux Réf 33655
6 pièces - 110 m²
Coût annuel d'énergie de 1540 à 2120€ - année réf. 2021*.

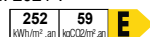


SELARL RIVIERE & ASSOCIES
06 76 01 57 87
service-negociation.17060@notaires.fr



TRIZAY

212 000 €
200 000 € + honoraires de négociation : 12 000 €
soit 6 % charge acquéreur
Maison Réf 33805 - 8 pièces - 235 m²
5 chambres - Terrain : 616 m²
Coût annuel d'énergie de 4450 à 6090€ - année réf. 2021*.

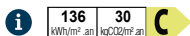


SELARL RIVIERE & ASSOCIES
06 76 01 57 87
service-negociation.17060@notaires.fr



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 m²
5 chambres
Terrain : 1271 m²



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



VERINES

100 147 €
96 000 € + honoraires de négociation : 4 147 €
soit 4,32 % charge acquéreur
LOIRÉ - Terrain à bâtir Réf 487
400 m²



SCP PETORIN-LARREGLE
et SIONNEAU
06 38 93 35 78
ou **05 46 27 53 72**
negociation.17115@notaires.fr



VERINES

210 403 €
201 690 € + honoraires de négociation : 8 713 €
soit 4,32 % charge acquéreur
LOIRÉ - Terrain à bâtir Réf 493
747 m²



SCP PETORIN-LARREGLE
et SIONNEAU
06 38 93 35 78
ou **05 46 27 53 72**
negociation.17115@notaires.fr

Vendée

Retrouvez les annonces sur immonot



APREMONT

84 400 €
80 000 € + honoraires de négociation : 4 400 €
soit 5,50 % charge acquéreur
Terrain à bâtir Réf 85072-976
900 m²

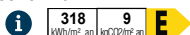


SELARL JMBC NOTAIRES
02 51 38 62 54
chaigneau.nego@notaires.fr



L'ILE D'ELLE

144 000 €
138 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €
soit 4,35 % charge acquéreur
Maison Réf DE 378 - 2 pièces - 86 m²
1 chambre - Terrain : 154 m²
Coût annuel d'énergie de 1520 à 2100€ - année réf. 2021*.



SCP ARCOUET et GIRAUDET
06 24 42 34 38 ou **05 46 01 10 14**
negociation.17015@notaires.fr



L'ILE D'ELLE

182 000 €
175 000 € + honoraires de négociation : 7 000 €
soit 4 % charge acquéreur
Maison Réf DA 367 - 5 pièces - 140 m²
4 chambres - Terrain : 418 m²
Coût annuel d'énergie de 1980 à 2740€ - année réf. 2021*.

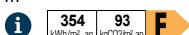


SCP ARCOUET et GIRAUDET
06 24 42 34 38 ou **05 46 01 10 14**
negociation.17015@notaires.fr



LA CHAIZE GIRAUD

120 450 €
115 000 € + honoraires de négociation : 5 450 €
soit 4,74 % charge acquéreur
Maison Réf 85072-980
3 pièces - 54 m²
2 chambres
Terrain : 409 m²

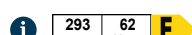


SELARL JMBC NOTAIRES
02 51 38 62 54
chaigneau.nego@notaires.fr



LANDEVILLE

331 600 €
320 000 € + honoraires de négociation : 11 600 €
soit 3,62 % charge acquéreur
Maison Réf 85072-979
153 m²
Terrain : 2200 m²

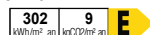


SELARL JMBC NOTAIRES
02 51 38 62 54
chaigneau.nego@notaires.fr



VENANSAULT

215 000 €
210 000 € + honoraires de négociation : 5 000 €
soit 2,38 % charge acquéreur
Maison Réf 16 - 4 pièces - 95 m²
3 chambres - Terrain : 714.0
Coût annuel d'énergie de 1550.0 à 2140.0€ - année réf. 2021*.



Me C. GOURAUD
02 28 85 37 69
charles.gouraud@notaires.fr

Vous souhaitez vendre vite et bien ?

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

Plus d'informations sur www.immonot.com





VOUILLE LES MARAIS

239 200 €

230 000 € + honoraires de négociation : 9 200 €
soit 4 % charge acquéreur

Maison Réf GA 331

5 pièces - 193 m²

3 chambres

Terrain : 699 m²

289 kWh/m² an 90 kgCO₂/m² an **F**

SCP ARCOUET et GIRAUDET
06 24 42 34 38 ou 05 46 01 10 14
negociation.17015@notaires.fr

Vienne

Retrouvez les annonces
sur immonot



BONNES

32 600 €

29 000 € + honoraires de négociation : 3 600 €
soit 12,41 % charge acquéreur

Terrain à bâtir Réf 2313

770 m²

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



CERNAY

167 680 €

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

CENTRE-BOURG - Maison Réf 86024-

MAIS2190 - 5 pièces - 99 m² - 4 chambres

- Terrain : 1005 m² - Coût annuel d'énergie
de 1250 à 1750€ - année réf. 2021*.

207 kWh/m² an 6 kgCO₂/m² an **D**

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



CHATELLERAULT

90 100 €

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

CENTRE VILLE - Appartement
Réf 14708/36 - 3 pièces - 73 m²

2 chambres - Copropriété de 31 lots,
charges annuelles : 1200€. Coût annuel
d'énergie de 840 à 1160€ - année réf. 2022*.

182 kWh/m² an 5 kgCO₂/m² an **D**

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



CHATELLERAULT

106 896 €

102 000 € + honoraires de négociation : 4 896 €
soit 4,80 % charge acquéreur

EST - Maison Réf 86024-MAIS2224

4 pièces - 79 m² - 3 chambres

Terrain : 257 m² - Coût annuel d'énergie
de 1210 à 1680€ - année réf. 2021*.

220 kWh/m² an 47 kgCO₂/m² an **D**

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



CHATELLERAULT

120 520 €

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

CENTRE-VILLE - Maison Réf 86024-

MA01704 - 5 pièces - 104 m² - 3 chambres

- Terrain : 356 m² - Coût annuel d'énergie
de 2060 à 2840€ - année réf. 2021*.

315 kWh/m² an 69 kgCO₂/m² an **E**

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



CHATELLERAULT

125 760 €

120 000 € + honoraires de négociation : 5 760 €
soit 4,80 % charge acquéreur

SUD - Maison Réf 86024-MAIS2208

5 pièces - 90 m² - 3 chambres

Terrain : 500 m² - Coût annuel d'énergie
de 1700 à 2350€ - année réf. 2021*.

280 kWh/m² an 58 kgCO₂/m² an **E**

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



CHATELLERAULT

138 336 €

132 000 € + honoraires de négociation : 6 336 €
soit 4,80 % charge acquéreur

Maison Réf 86024-MAIS2231

5 pièces - 83 m² - 4 chambres

Terrain : 229 m² - Coût annuel d'énergie
de 1200 à 1680€ - année réf. 2021*.

213 kWh/m² an 46 kgCO₂/m² an **D**

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



CHATELLERAULT

138 580 €

130 000 € + honoraires de négociation : 8 580 €
soit 6,60 % charge acquéreur

OUEST - Maison Réf 14708/42

5 pièces - 75 m² - 3 chambres

Terrain : 453 m² - Coût annuel d'énergie
de 1510 à 2090€ - année réf. 2021*.

308 kWh/m² an 67 kgCO₂/m² an **E**

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

HABITAT & CO

Du **29 sept.**
au **1^{er} oct. 2023**

RÉNOVATION
AGENCEMENT
ÉNERGIES

Parc Expo - Les Oudairies
LA ROCHE-SUR-YON

QR code:

Réservez vos
entrées gratuites
avec le code :
IMMO23

Logos: ORYON, Ry, FFB, dico, VIVRE EN BOIS, ID, habitatetco.fr



CHATELLERAULD

144 624 €
138 000 € + honoraires de négociation : 6 624 €
soit 4,80 % charge acquéreur
EST - Maison Réf 86024-MAIS2226
6 pièces - 95 m² - 3 chambres
Terrain : 386 m² - Coût annuel d'énergie
de 1280 à 1780€ - année réf. 2021*.

199 kWh/m².an
43 kgCO₂/m².an
D

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



CHATELLERAULD

148 292 €
141 500 € + honoraires de négociation : 6 792 €
soit 4,80 % charge acquéreur
LA GORNIÈRE - Maison Réf 86024-MAIS2094
6 pièces - 134 m² - 4 chambres
Terrain : 440 m² - Coût annuel d'énergie
de 2750 à 3800€ - année réf. 2021*.

260 kWh/m².an
78 kgCO₂/m².an
F

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



CHAUVIGNY

95 400 €
90 000 € + honoraires de négociation : 5 400 €
soit 6 % charge acquéreur
Maison Réf 2371 - 3 pièces - 73 m²
2 chambres - Coût annuel d'énergie
de 1391 à 1883€.

313 kWh/m².an
10 kgCO₂/m².an
E

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

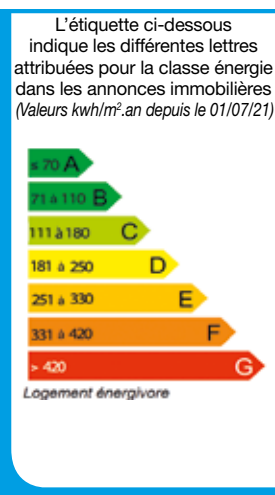


CHAUVIGNY

106 000 €
100 000 € + honoraires de négociation : 6 000 €
soit 6 % charge acquéreur
Maison Réf 2387
3 pièces - 100 m²

324 kWh/m².an
64 kgCO₂/m².an
E

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



CHAUVIGNY

115 280 €
110 000 € + honoraires de négociation : 5 280 €
soit 4,80 % charge acquéreur
Maison Réf 2385
4 pièces - 114 m² - 2 chambres
Terrain : 375 m²

196 kWh/m².an
44 kgCO₂/m².an
D

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



CHAUVIGNY

120 520 €
115 000 € + honoraires de négociation : 5 520 €
soit 4,80 % charge acquéreur
Maison Réf 2383 - 3 pièces - 68 m²
2 chambres - Terrain : 542 m²
Coût annuel d'énergie de 978 à 1324€.

184 kWh/m².an
35 kgCO₂/m².an
D

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



CHAUVIGNY

250 000 €
240 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 4,17 % charge acquéreur
Maison Réf 2379
7 pièces - 190 m²
5 chambres

190 kWh/m².an
35 kgCO₂/m².an
D

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



CHAUVIGNY

286 000 €
275 000 € + honoraires de négociation : 11 000 €
soit 4 % charge acquéreur
Maison Réf 2396
5 pièces - 167 m²
3 chambres
Terrain : 2109 m²

324 kWh/m².an
64 kgCO₂/m².an
E

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



JARDRES

41 600 €
38 000 € + honoraires de négociation : 3 600 €
soit 9,47 % charge acquéreur
Terrain à bâtir Réf 2364
1065 m²

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



NAINTRE

89 800 €
85 000 € + honoraires de négociation : 4 800 €
soit 5,65 % charge acquéreur
Maison Réf 86024-MAIS2217 - 4 pièces
68 m² - 2 chambres - Terrain : 1630 m²
Coût annuel d'énergie de 1030 à 1450€ - année réf. 2021*.

274 kWh/m².an
9 kgCO₂/m².an
E

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



NAINTRE

188 640 €
180 000 € + honoraires de négociation : 8 640 €
soit 4,80 % charge acquéreur
CENTRE-BOURG - Maison Réf 86024-MAIS2168 - 6 pièces - 135 m²
4 chambres - Terrain : 678 m² - Coût
annuel d'énergie de 2480 à 3400€ -
année réf. 2021*.

260 kWh/m².an
55 kgCO₂/m².an
E

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



SAVIGNY LEVECAULT

265 000 €
255 000 € + honoraires de négociation : 10 000 €
soit 3,92 % charge acquéreur
Maison Réf 2390 - 6 pièces - 170 m²
4 chambres
Coût annuel d'énergie de 2165 à 2929€.

142 kWh/m².an
42 kgCO₂/m².an
D

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



SOSSAIS

188 640 €
180 000 € + honoraires de négociation : 8 640 €
soit 4,80 % charge acquéreur
CAMPAGNE - Maison Réf 86024-MAIS2222 - 6 pièces - 134 m² - 4 chambres
- Terrain : 1291 m² - Coût annuel d'énergie
de 2720 à 3740€ - année réf. 2021*.

324 kWh/m².an
64 kgCO₂/m².an
E

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



VALDIVIENNE

32 400 €
30 000 € + honoraires de négociation : 2 400 €
soit 8 % charge acquéreur
Terrain à bâtir Réf 2325
2620 m²

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

reduc
avenue
.com

bons de réduction
& codes promo





Et si ça existait...
**Une maison
confortable
qui
consomme peu ? ***



STYLOBILLIERE.fr / le dico

... Et si !
Un constructeur engagé
pour le respect de
l'environnement et de
votre budget, **ça existe !**



MAISONS DU MARAIS

Construction de maisons
depuis 1976

**Passez du Rêve
à la Réalité !**

*Maison conforme à la RE 2020

7 agences dans 4 départements, il y en a forcément une près de chez vous !

79000 NIORT Tél. 05 49 33 22 11 📍 79200 PARTHENAY Tél. 05 49 64 55 24

📍 79300 BRESSUIRE Tél. 05 49 80 24 56 📍 79100 THOUARS Tél. 05 49 96 13 90

📍 85200 FONTENAY-LE-CTE Tél. 02 28 13 09 13 📍 86000 POITIERS Tél. 05 49 37 82 24

📍 17000 LA ROCHELLE Tél. 05 46 30 38 80

Consultez toutes nos offres sur **www.maisonsdumarais.com**



PÉRIGNY - RIVÉA



**Bouygues
Immobilier**
LA VIE COMMENCE ICI



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE MAISON OU APPARTEMENT À PÉRIGNY !



En lisière du canal
de Romsay



Appartements avec
balcon ou loggia



Maisons
avec jardin



Accession abordable à la
propriété sur une sélection
d'appartements et maisons ⁽¹⁾



Jardin signature
Bouygues Immobilier



Pompe à chaleur double
service sur les maisons



NOUVEAUTÉ

ESPACE DE VENTE

12 bis rue Thiers, 17000 LA ROCHELLE

05 57 26 00 00

prix d'un appel local depuis un poste fixe

(1) Sous condition d'éligibilité disponibles sur [bouygues-immobilier.com](https://www.bouygues-immobilier.com) et auprès de nos conseillers commerciaux. Le réservataire dispose d'un droit de rétractation de 10 jours (article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation). Architecte : ARCATURE, Perspectiviste : Visiolab, 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. Juillet 2023. Conception : B AGENCY THE KUB